



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON EFFICACIA DI VARIANTE al PRG "RIORDINO EX CAVA TORELLI" Adozione Definitiva

Il progettista per la parte di variante al PRG: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 26	di data 21 luglio 2022
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Piani di Lottizzazione

ELENCO DEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANO DI LOTTEZZAZIONE e NORME GENERALI DI RIFERIMENTO

La Variante al PRG prevede, con riferimento alle disposizioni legislative contenute alla lettera a), art. 42 della L.P. 01/2008, il ricorso all'approvazione di specifici piani di lottizzazione convenzionata per le seguenti aree:

PL 01 : via Porte Rosse
PL 02 : S. Giorgio - Nord
PL 03a : Merloni - Nord
PL 03b : Merloni - Sud
PL 04 : Via Pasubio
PL 05 : Master Tools
PL 06a : via Abetone - Sud
PL 06b : via Abetone - Nord
PL 10 : piazzale Orsi – via A Prato Giovanni
PL 11 : Grottole
PL 12 : via al Monte
PL 14 : via S. Romedio
PL 16 : via Leonardo da Vinci
PL 17 : Mori Stazione
PL18 : Via all'Adige
PL 19 : Loc. Ai Fiori – Nord
PL 20 : Via del Garda - Est e Ovest
PL 21 : via Campolongo
PL 22 : La Favorita
PL 23 : Ex Cava Torelli

NORME GENERALI :

1. I PL sono redatti in base alla L.P. 1/08; ad essi si applicano le disposizioni di cui al Capo IV del D.P. 18-50/Leg di data 13.07.2010 e all'art.62 delle NTA.
2. Nel rispetto dei parametri stabiliti, le schede determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché i loro numero. Sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.
3. Ogni PL è unitario. In fase di redazione, si potrà prevedere la suddivisione in comparti o fasi di attuazione dell'area interessata.
4. La Convenzione, redatta in conformità ai contenuti previsti all' art.11 del D.P. 18-50/Leg., definirà, tra l'altro, le modalità di attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le modalità di cessione delle aree relative.
5. La denominazione “Area destinata all'insediamento” contenuta nelle singole schede comprende sempre la possibilità di realizzare spazi verdi e pavimentati pubblici e privati e parcheggi pubblici e privati a raso ed interrati.
6. Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso fanno riferimento alle NTA del PRG.
7. Tutte le indicazioni relative alle modalità di intervento fanno riferimento alle NTA del PRG.

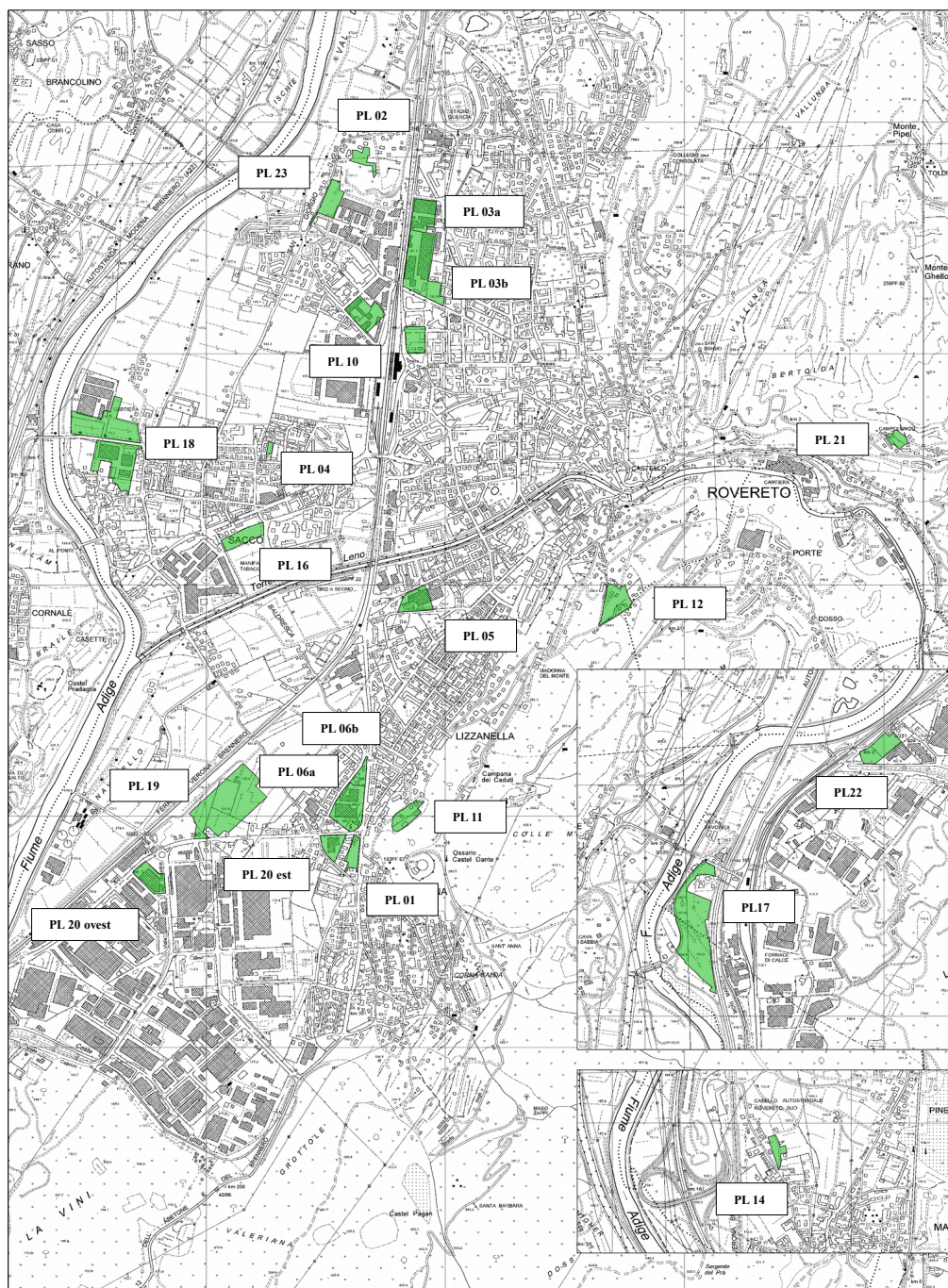
LOCALIZZAZIONE DELLE AREE



Scala 1:20.000

Piano di lottizzazione

- PL 01 : via Porte Rosse
- PL 02 : S. Giorgio - Nord
- PL 03a : Merloni - Nord
- PL 03b : Merloni - Sud
- PL 04 : Via Pasubio
- PL 05 : Master Tools
- PL 06a : via Abetone - Sud
- PL 06b : via Abetone - Nord
- PL 10 : piazzale Orsi
- PL 11 : Grottole
- PL 12 : via al Monte
- PL 14 : via S. Romedio
- PL 16 : via Leonardo da Vinci
- PL 17 : Mori stazione
- PL 18 : via all'Adige
- PL 19 : Loc. ai Fiori-Nord
- PL 20 : via del Garda est e ovest
- PL 21 : Campolongo
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli



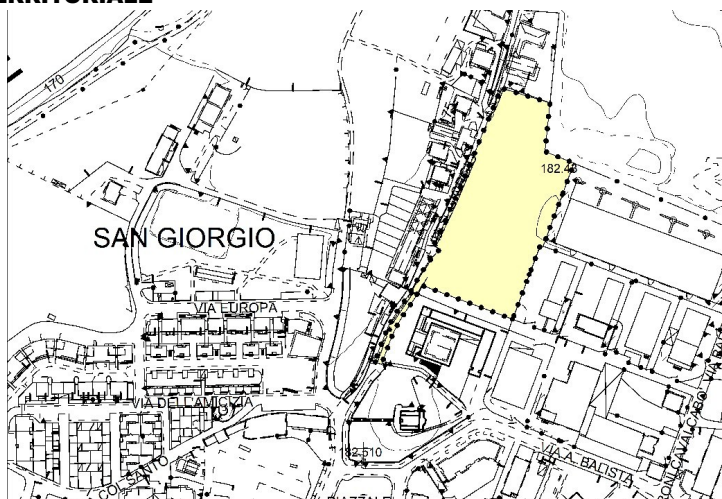
PL 23 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX CAVA TORELLI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala a vista



CONTENUTI GENERALI:

Il lotto oggetto del piano di lottizzazione si colloca tra via S. Giorgio e Via Cavalcabò e interessa la p.f. 331/1 e la p.ed. 2763 in C.C. Rovereto.

Il progetto di lottizzazione deve riguardare il recupero di parte dell'area originariamente coltivata a cava e successivamente riconvertita a discarica inerti, prevedendo anche il riordino viabilistico. Gli interventi e le nuove funzioni dovranno in ogni caso essere compatibili con l'esistenza della discarica e rispettosi delle norme di settore.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Gli indici urbanistici delle aree interessate dal perimetro di lottizzazione sono quelli previsti dalla cartografia e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per le "Zone produttive di interesse locale D2" di cui all'art. 68, con i seguenti limiti:

Indici:

- sup. fondiaria della porzione da edificare: circa 7.686 mq;
- rapporto di copertura max: 0,40 (sedime max 3.074 mq);
- altezza massima: 11 m;
- verde alberato: 5% della superficie fondiaria.

Destinazione d'uso:

Le attività ammesse sono quelle di cui all'art. 68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 1 delle Norme di attuazione del P.R.G., **purché non moleste, inquinanti o rumorose, in ogni caso** con esclusione:

- delle attività di servizio, di cui alla lettera j);
- delle attività di rimessaggio camper, di cui alla lettera k);
- degli esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli di cui alla lettera n);
- delle attività terziarie, di servizio, uffici, attività ludico/ricreative di cui alla lettera o).

Distanze:

Le distanze dai confini e dai fabbricati da rispettarsi sono quelle stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G. per le zone C, come coordinate con le disposizioni provinciali in materia.

Le nuove costruzioni, ai fini della verifica delle distanze dalle strade, dovranno rispettare la distanza di 15 m dal nuovo confine derivante dalla cessione delle aree. All'interno di tali fasce potranno essere individuati spazi a parcheggio e verde, ai fini delle verifiche dei relativi standard.

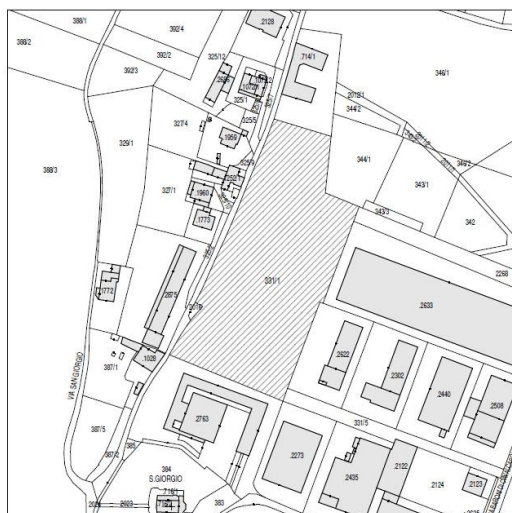
Per un miglior inserimento paesaggistico dell'intervento, deve essere prevista una fascia a verde alberato lungo via S. Giorgio.

La progettazione dovrà rispettare, nel caso, quanto disposto dai "Criteri di programmazione del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale), fatti salvi i poteri di deroga posti in capo al Consiglio comunale.

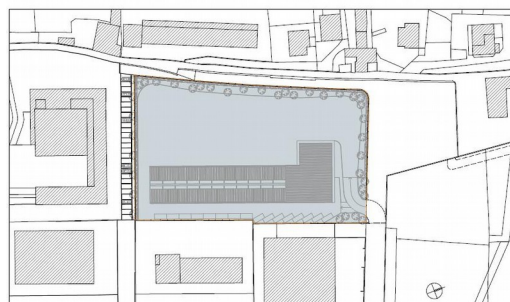
Per quanto non specificato nella presente scheda si deve fare riferimento al piano di lottizzazione ed alle relative disposizioni attuative.

PL 23 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX CAVA TORELLI



INDICAZIONE AREA LOTTO CON DESTINAZIONE OMOGENEA



LEGENDA MOVIMENTAZIONE AREE



area in cessione al Comune di Rovereto:
parte p.ed. 2763, parte della p.f. 331/1 e
p.f. 2268 C.C. Rovereto per complessivi:
4406 mq

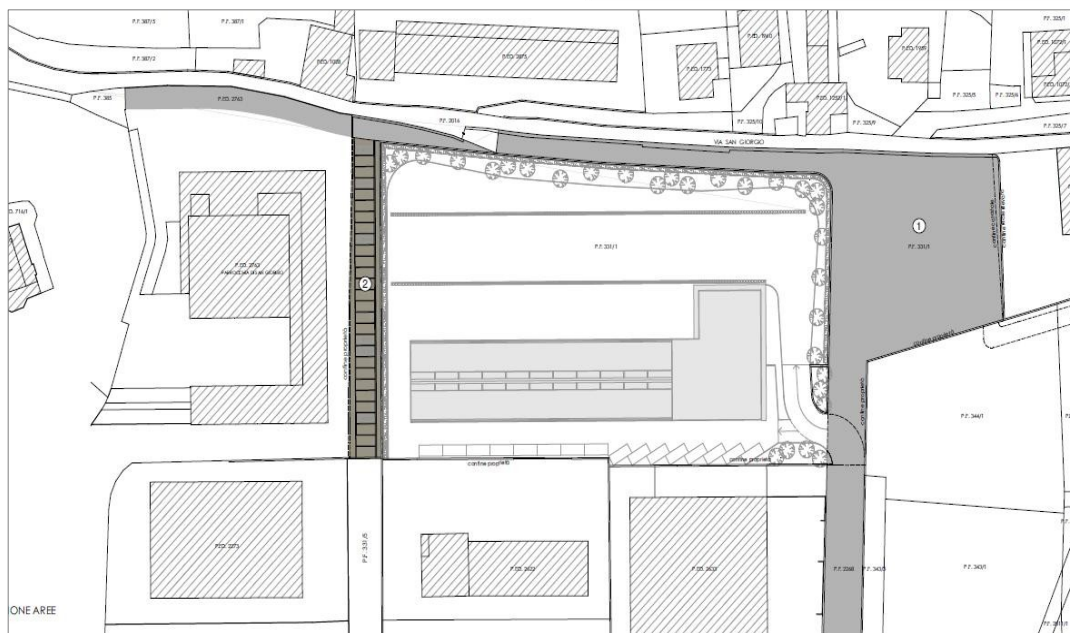


accordo tra privati finalizzato alla cessione di
parte della p.ed. 2763 di cui al punto 1



possibile utilizzo futuro delle aree in cessione:
allargamento Via S. Giorgio, realizzazione nuova
viabilità di attraversamento, realizzazione di
parcheggio pubblico per 45 posti auto.

SCHEMA CESSIONE DELLE AREE



Lo schema individua, sulla scorta del progetto di lottizzazione, le aree che dovranno essere cedute al Comune di Rovereto a titolo gratuito, secondo le specifiche della convenzione, e che saranno meglio specificate nell'entità nell'atto di cessione. La specifica funzione a cui saranno adibite le aree in cessione stesse (viabilità, parcheggio e/o verde pubblico, spazi e relativi equipaggiamenti di pubblica utilità, ecc...) sarà definita dall'Amministrazione secondo le esigenze di quartiere, anche in tempi diversi rispetto all'attuazione dell'intervento privato. La realizzazione delle opere sarà a cura ed onere del Comune di Rovereto, fatti salvi specifici accordi convenzionali.