



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 30	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Piani di Lottizzazione

ELENCO DEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE 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
- PL 18 : Via all'Adige
- PL 19 : Loc. Ai Fiori – Nord
- PL 20 : Via del Garda - Est e Ovest
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli

NORME GENERALI :

1. I PL ~~devono essere~~ ~~sono~~ redatti in base alla L.P. ~~15/2015~~~~1/08~~; ad essi si applicano le disposizioni di cui al **Titolo II** Capo ~~I~~~~IV~~ del **D.P.P. n. 8-61/Leg** ~~D.P. 18-50/Leg~~ di data **19 maggio 2017** ~~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. **49 della L.P. 15/2015** e all'**art. 5 del D.P.P. n. 8-61/Leg** ~~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

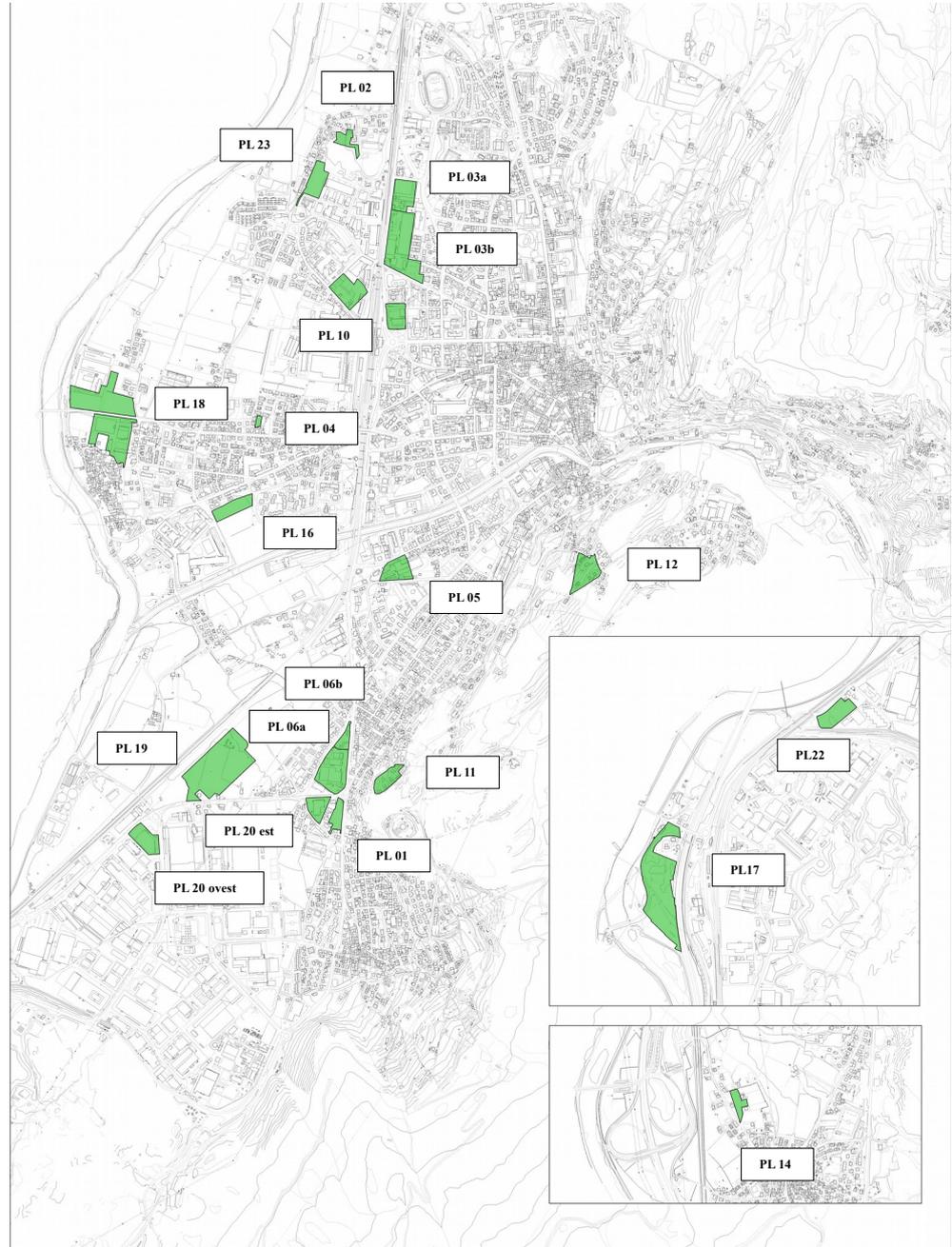


Scala 1:20.000

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 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli



PL 21 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

CAMPOLONGO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito individuato dalla presente lottizzazione è caratterizzato da profili particolarmente delicati per le componenti paesaggistiche, ambientali ed urbanizzative. Il contesto risulta difficilmente raggiungibile stante l'attuale inidoneità delle opere urbanizzative, con particolare riferimento alla carenza delle soluzioni di accessibilità al lotto.

La Variante "Novembre 2015: Anticongiunturale", pur confermando riconferma le potenzialità edificatorie previste dal PRG in vigore per l'area, riconosce in termini espliciti che l'edificazione è soggetta alla preventiva pianificazione attuativa, come peraltro evidenziato nella nota di data 29 dicembre 2011 prot.n. 55.613/11, che qui si richiama. Lo strumento attuativo si rende necessario, vista la carenza urbanizzativa, al fine di individuare una regia per la realizzazione di tali opere, che ad oggi risultano imputabili per cure ed oneri al soggetto lottizzante.

Peraltro, l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree.

L'interesse pubblico all'appuntamento urbanizzativo, pertanto, viene riconosciuto solo subordinatamente alla contrazione dell'attuale capacità edificatoria, che risulta fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico.

Posto che la parete rocciosa ubicata a monte del sito è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento (reti in aderenza e chiodature) a seguito di crolli rocciosi si evidenzia quanto segue. La progettazione dovrà essere supportata da uno studio che verifichi la stabilità della parete rocciosa stessa, ovvero che stabilisca se gli interventi eseguiti fino ad oggi siano sufficienti a garantire la protezione del sito dalla pericolosità individuata (e dell'effettivo aumento dell'esposizione al rischio) o sia necessario integrare preventivamente le opere di difesa, a carico del lottizzante. Parimenti dovranno essere preventivamente approfonditi i profili inerenti la regolamentazione delle acque meteoriche.

Posto che l'ambito è limitrofo alla Zona Speciale di Conservazione, la possibilità di effettuare gli interventi di cui sopra è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti disposizioni in materia, e quindi alla valutazione di incidenza.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Le destinazioni e gli indici urbanistici dell'ambito trovano riferimento all'art. 59 "Tessuti di completamento B4" delle Norme di Attuazione del PRG relativamente ai tessuti di completamento B4.1 con nr. Piani massimo pari a 2. Per le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le disposizioni previste per le zone C.