

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MARZO 2025" per la riqualificazione dell'ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 22	di data 16 luglio 2025
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 21 : via Campolongo~~
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli
- PL 24 : Ex Siric
- PL 25 : ambito Via Stivo – S.S.12

NORME GENERALI :

1. I PL devono essere redatti in base alla L.P. 15/2015; ad essi si applicano le disposizioni di cui al Titolo II Capo I del D.P.P. n. 8-61/Leg. di data 19 maggio 2017 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., 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

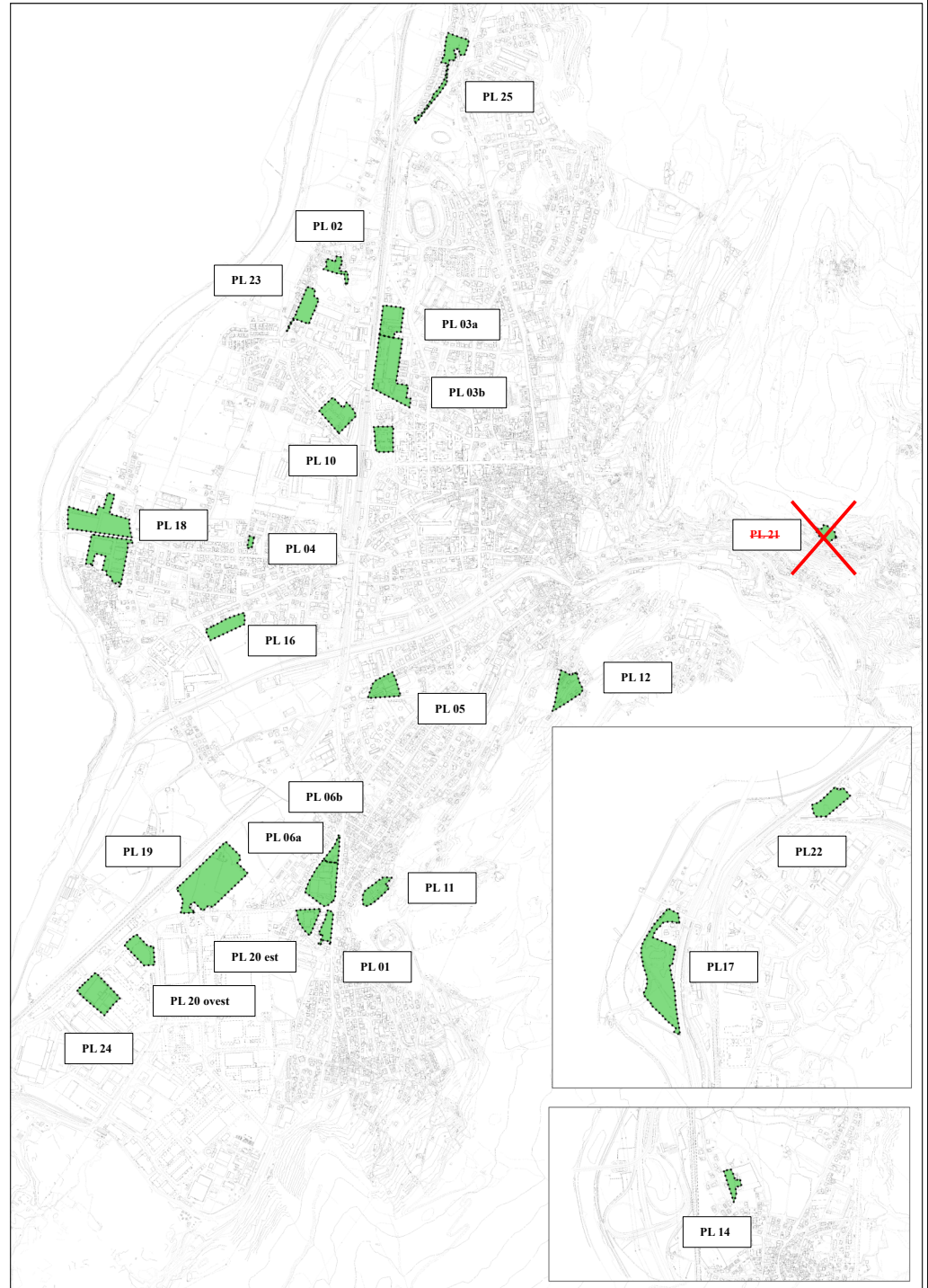


Scala 1:20.000

Piano di lottizzazione



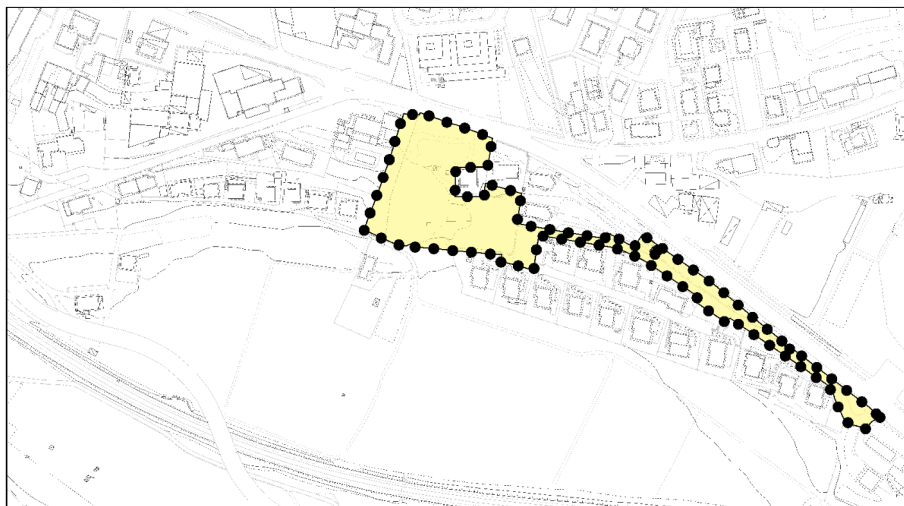
- PL 01 : via Porte Rosse
- PL 02 : S. Giorgio - Nord
- PL 03a : Merloni - Nord
- PL 03b : Merloni - Sud
- PL 04 : Via Pasubio
- PL 05 : Master Tools
- PL 06a : via Abetone - Sud
- PL 06b : via Abetone - Nord
- PL 10 : piazzale Orsi
- PL 11 : Grottole
- PL 12 : via al Monte
- PL 14 : via S. Romedio
- 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 24 : Ex Siric
- PL 25 : ambito Via Stivo - S.S.12



PL 25 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

AMBITO VIA STIVO – S.S. 12

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



CONTENUTI GENERALI:

La zona di lottizzazione é ubicata in via Stivo, a lato ovest della Strada Statale 12, e disciplina l'edificazione delle pp.ff. 594/2, 592/3, 589/2, 592/2, 591/1, la p.ed. 734/2 e parte della p.ed. 1938, tutte nel Comune Catastale di Rovereto; l'attuazione avverrà tramite lottizzazione estesa all'intero perimetro del piano attuativo.

Il piano ha come fine, da un lato una migliore programmazione degli interventi, ritenendo necessaria una progettazione unitaria dell'iniziativa edilizia, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e architettonici degli edifici, dall'altro la definizione degli spazi pubblici con particolare riferimento all'assetto infrastrutturale locale, promuovendo il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano e della mobilità dolce, che dovrà assolvere a livello strategico funzione di connessione tra la zona nord della città ed il centro di Rovereto.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Le aree interessate dall'edificazione sono le pp.ff. 594/2, 592/3, 589/2, 592/2, 591/1, la p.ed. 734/2 e parte della p.ed. 1938 C.C. Rovereto, e gli indici urbanistici sono quelli previsti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per i "Tessuti di completamento B4" di cui all'art. 59; per l'area a "Verde privato" dovrà farsi riferimento all'art. 93 delle Norme di Attuazione del PRG.

Di seguito, nella rispettiva sezione della presente scheda, sono individuate le funzioni delle altre aree e le relative prescrizioni urbanistiche; si richiama in tal senso che per la parte a viabilità si dovrà fare riferimento all'art. 89 delle norme del PRG e per la zona a verde residuale con infrastrutture tecnologiche all'art. 92.

INDICI aree interessate dall'edificazione

Superficie fondiaria (SF): 8145 mq

Altezza (max): 3 piani

SUN (max): 4724 mq

Indice di permeabilità: $RP \geq 0,25$

Verde privato (min): 924 mq

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.

DESTINAZIONI D'USO:

funzioni di residenza e attività compatibili di cui all'art. 54 "Generalità" delle norme di attuazione del P.R.G..
Nell'area a verde privato sono ammessi gli interventi previsti dal rispettivo articolo delle NTA.

PL 25 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

AMBITO VIA STIVO – S.S. 12

ULTERIORI CONDIZIONI:

Per un corretto inserimento paesaggistico dell'iniziativa edilizia, dovrà essere condotto, in dedicato elaborato, approfondimento della soluzione atta a conformare gli edifici privati con il contesto.

Inoltre, dovrà essere condotto specifico approfondimento tecnico-progettuale di dettaglio al fine di minimizzare il rapporto interferenziale tra il traffico insistente sulla S.S. 12 e l'accesso del compendio privato. La progettazione dovrà porre, altresì, attenzione alla messa in sicurezza dei pedoni attraverso l'integrazione, il riordino e la razionalizzazione dei percorsi esistenti lungo la S.S. 12.

MODALITA' ATTUATIVE

Il piano attuativo potrà apportare lievi modificazioni al perimetro dell'ambito per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree (di ridotte dimensioni e di collocazione periferica) che, per la loro conformazione, non sono suscettibili di autonoma e razionale utilizzazione a fini edificatori (ad esempio le aree attualmente occupate da infrastrutture tecnologiche).

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Il piano di lottizzazione, come previsto dalle relative norme provinciali, dovrà essere accompagnato da specifico rapporto convenzionale disciplinante i rapporti tecnico-urbanistici e patrimoniali tra il Comune e il promotore dell'iniziativa edilizia. Gli obblighi a carico del soggetto lottizzante risultano principalmente i seguenti :

- cessione a titolo gratuito della superficie occupata dalla viabilità denominata via Stivo in p.f. 588, p.ed. 2451 P.M. 36 e parte della p.ed. 2430 tutte in C.C. Rovereto, con relativo verde di pertinenza stradale, quantificata in termini orientativi e preliminari in circa 4.200 mq; tale cessione dovrà essere formalizzata in seno al rapporto convenzionale in termini di priorità temporale rispetto all'iniziativa edilizia;
- cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito destinato all'edificazione, nella logica di costruire una connessione per la mobilità di valenza sostenibile/dolce tra via Stivo e via dei Roveri sulla p.f. 594/2 C.C. Rovereto della larghezza netta di circa 2,50 m, quantificata in termini orientativi e preliminari in circa 300 mq;
- cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito in oggetto, al fine di garantire idonee soluzioni di connessione viabilistica tra via dei Roveri e via Stivo sulla p.f. 594/2 C.C. Rovereto della larghezza di circa 5,50 m, quantificata in termini orientativi e preliminari in circa 600 mq;
- realizzazione di un'idonea connessione per la mobilità dolce tra la zona nord e il centro cittadino, mediante la sutura e la rifunzionalizzazione degli spazi esistenti; detto collegamento per funzionalità si configura strategico per l'utilizzo da parte della collettività;
- la rifunzionalizzazione e/o adeguamento dei servizi a rete del contesto territoriale correlati all'intervento.

Le opere urbanizzative sopra elencate risultano estese ed impiegabili non già meramente per le nuove edificazioni della lottizzazione, ma appaiono funzionali ad utilizzi per successivi interventi edilizi da parte di terzi e in parte volti a soddisfare necessità pubblicistiche estese.

L'amministrazione comunale rinvia ad ulteriori approfondimenti in sede di lottizzazione, i profili delle cessioni gratuite dei suoli posti ad ovest del compendio immobiliare, riservandosi nel caso di richiedere ulteriori aree, per meglio garantire e contestualizzare idonee soluzioni di connessione per la mobilità.

Le indicazioni relative l'organizzazione dell'area di lottizzazione e le particelle catastali interessate sono di seguito rappresentate nella sezione "Funzioni delle aree e prescrizioni urbanistiche".

PL 25 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

AMBITO VIA STIVO – S.S. 12





FUNZIONI DELLE AREE E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

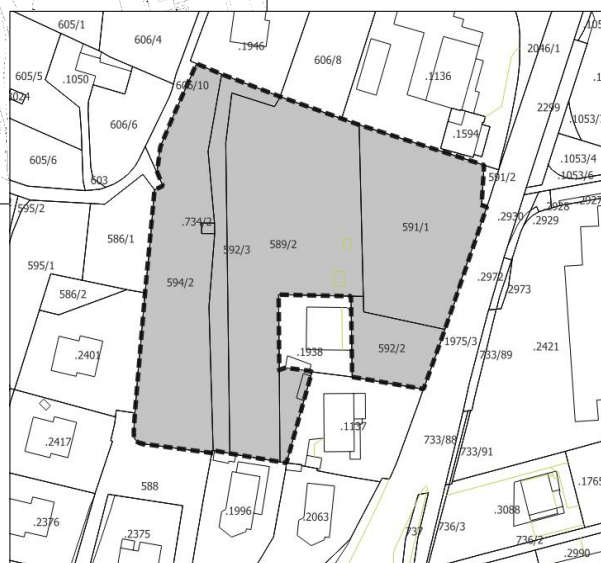
Funzioni delle aree



Aree destinate all'edificazione
(artt. 59 e 93 norme PRG)

LEGENDA

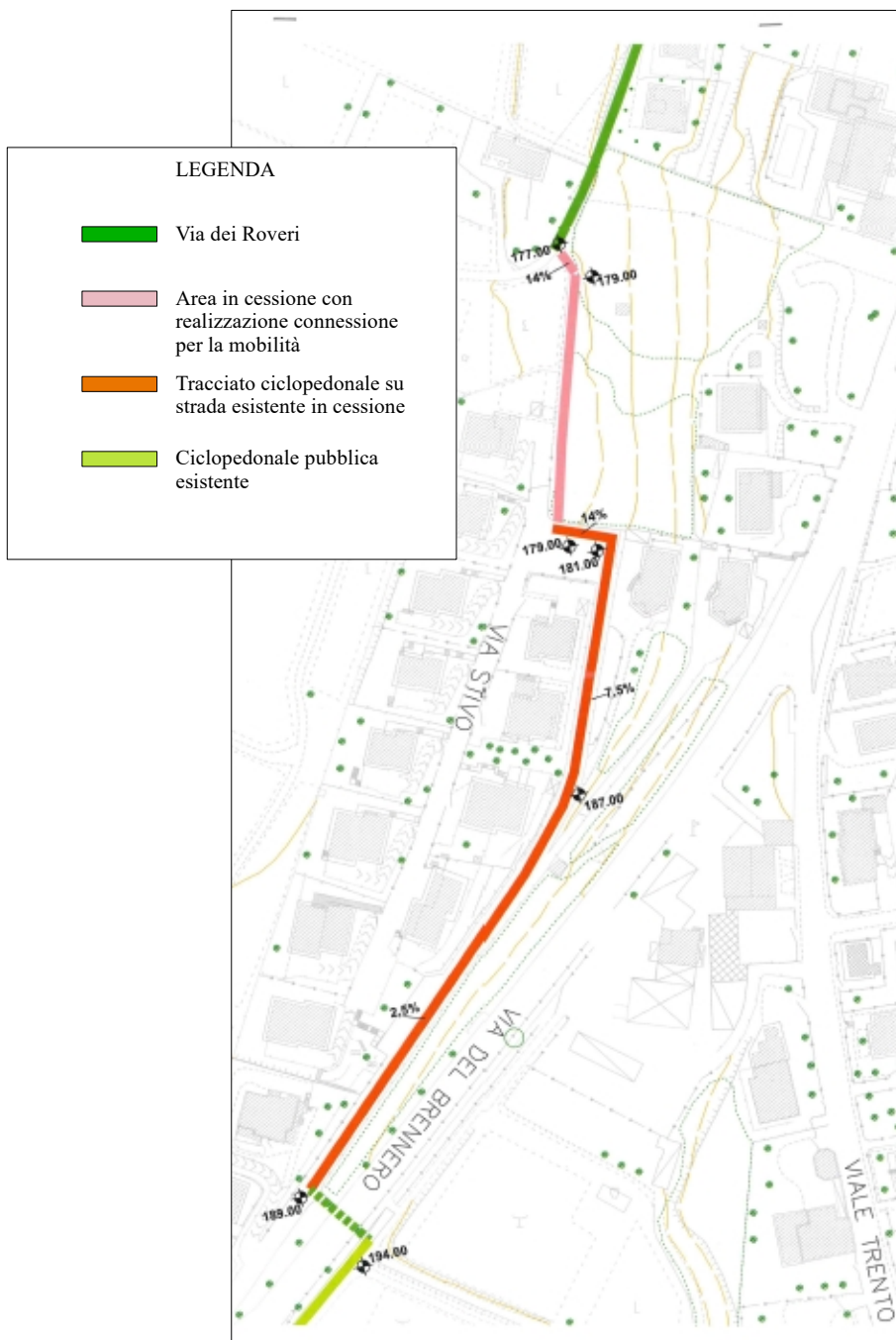
-  Aree destinate all'edificazione
(artt. 59 e 93 norme PRG)
-  Viabilità
(art. 89 norme PRG)
-  Verde residuale
(art. 92 norme PRG)
-  Infrastruttura tecnologica
(art. 92 norme PRG)



PL 25 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

AMBITO VIA STIVO – S.S. 12

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



Tracciato collegamento ciclopedonale