

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "NOVEMBRE 2015"

Anticongiunturale

Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

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

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

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**
- PL18 : Via all'Adige**
- PL 19 : Loc. Ai Fiori – Nord**
- PL 20 : Via del Garda - Est e Ovest**
- PL 21 : via Campolongo**

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

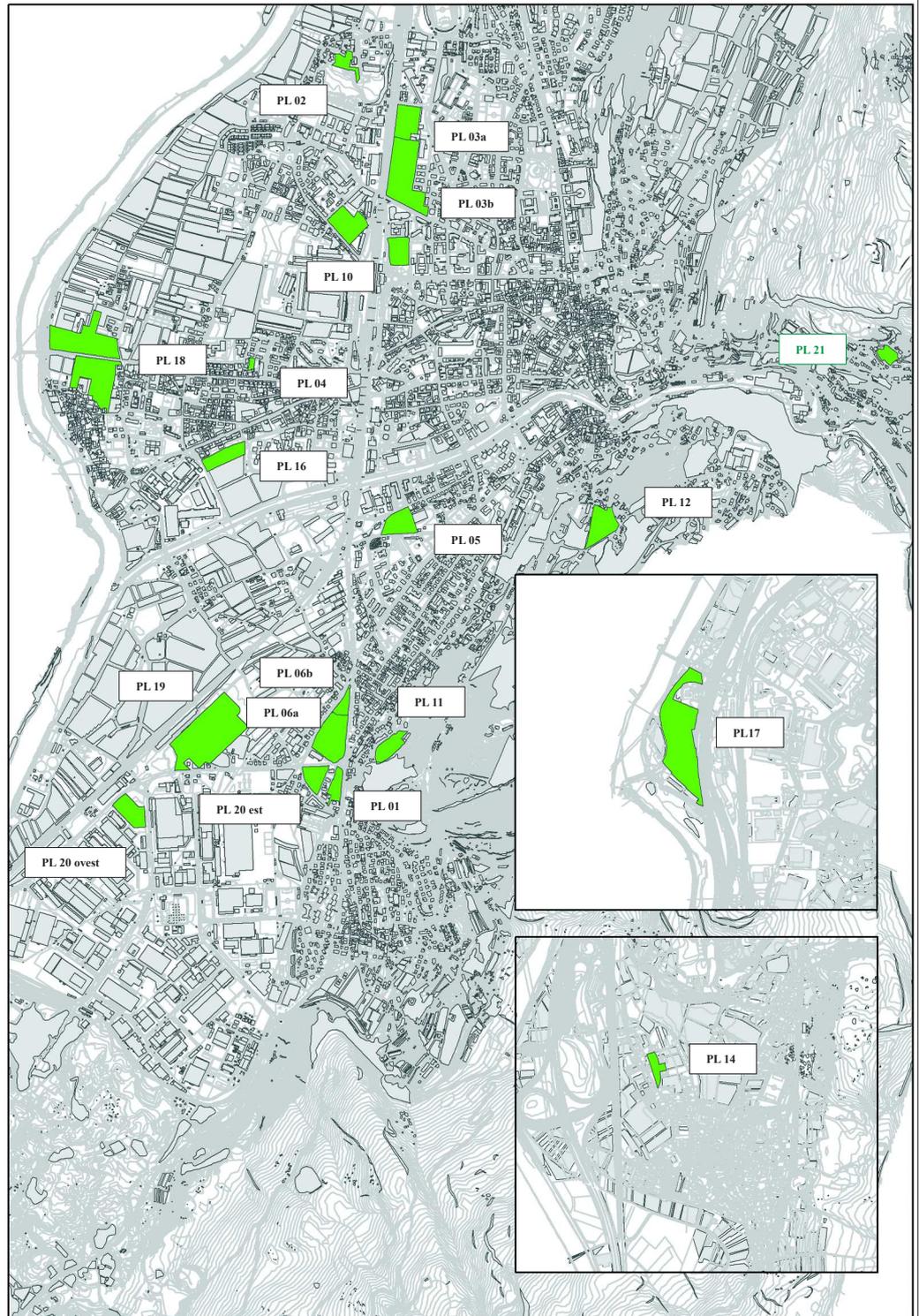


Scala 1:20.000

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



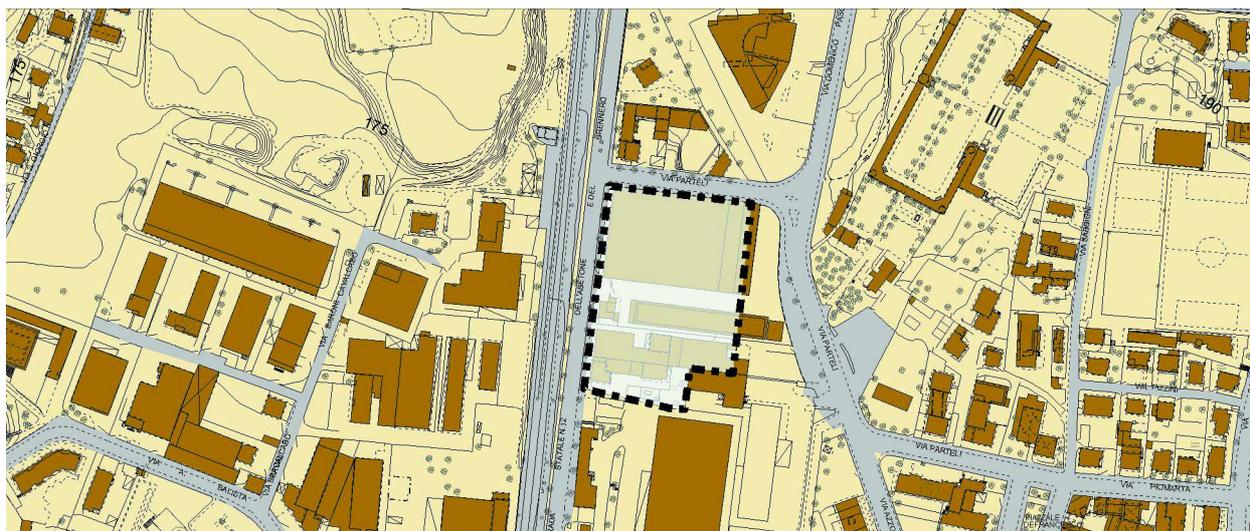
PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata] MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

~~L'ambito soggetto a piano di lottizzazione coincide con parte delle aree private dell'ex PdA 09 collocate lungo la statale del Brennero a sud dell'incrocio con via Parteli.~~ L'ambito di cui al presente piano attuativo è collocato lungo la statale del Brennero a Sud dell'incrocio con via Parteli. Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 21 di data 31 marzo 2010 ha approvato il piano di lottizzazione in questione ed il relativo schema di convenzione.

Dalla lettura del piano presentato si evince che la lottizzazione è stata suddivisa in due ambiti; l'ambito 1 a cui è assegnata una SUL corrispondente a 19.950 mq e l'ambito 2 sintetizzante una SUL pari a 3.200 mq.

Si pone la necessità di precisare pertanto, in ossequio al percorso pianificatorio autorizzato, le modalità di intervento e l'aggiornamento conseguente in relazione ai contenuti della nuova legge urbanistica provinciale (L.P. 15/2015). In quest'ottica si pone pertanto in termini di priorità in una logica di condivisione la necessità di allineare lo strumento attuativo agli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del comparto anche con riferimento alle opere di urbanizzazione.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST (Superficie territoriale): 12.450 mq

SUL (Superficie utile lorda) totale massima: 23.150 mq

H max: 25 m

SUL (Superficie Utile Lorda) totale massima: 23.150 mq

suddivisa in:

Ambito 1 SUL: 19.950 mq

Ambito 2: SUL: 3.200 mq

DESTINAZIONI D'USO:

Commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, ~~comprehensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle presenti norme~~), Esercizi pubblici, Terziario, Residenziale, Ricettivo, Servizi di interesse collettivo.

~~La suddivisione tra i lottizzanti della capacità edificatoria dell'intero ambito è definita dalla convenzione di lottizzazione n. 173271 di data 25/10/2011-3328/1T-Prot. n.6419/2011~~

PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Alla luce delle nuove esigenze dell'Amministrazione e delle scelte condivise, si evidenzia che le opere di urbanizzazione dovranno essere articolate come segue:

- miglioramento della mobilità anche mediante inserimento di due intersezioni a rotatoria, una in corrispondenza dell'incrocio della Statale con via Parteli, e l'altra tra via Parteli e via Pasqui;
- riordino generale della viabilità mediante l'individuazione di un nuovo tratto di via pubblica separante i due ambiti, di collegamento fra la Statale e via Parteli. Nell'ambito 1, a confine con l'ambito 2, sarà realizzata la viabilità di accesso all'ambito 2; a diretto confine con quest'ultima sarà realizzata la viabilità pubblica
- localizzazione di una superficie a verde pubblico della dimensione di almeno 323 mq sulla p.f. 1739/1 c.c. Rovereto rientrante nell'ambito 1;
- previsione di un collegamento ciclo-pedonale nell'ambito 2.

La cessione dei suoli, laddove prevista, dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere urbanizzative sopra descritte.

I due ambiti risulteranno pertanto separati da una viabilità pubblica ed assumeranno una completa autonomia funzionale, ragione per la quale potranno essere oggetto di separate ed autonome previsioni di intervento, successivamente alla sottoscrizione della convenzione integrativa rispetto a quella formalizzata e sottoscritta in data 8 - 28 settembre 2010 rep. n. 173271 - 173357 notaio Guido Falqui-Massidda, contenente il quadro generale atto all'individuazione delle opere urbanizzative sopradescritte.

**PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - NORD**

parte ex PdA 09

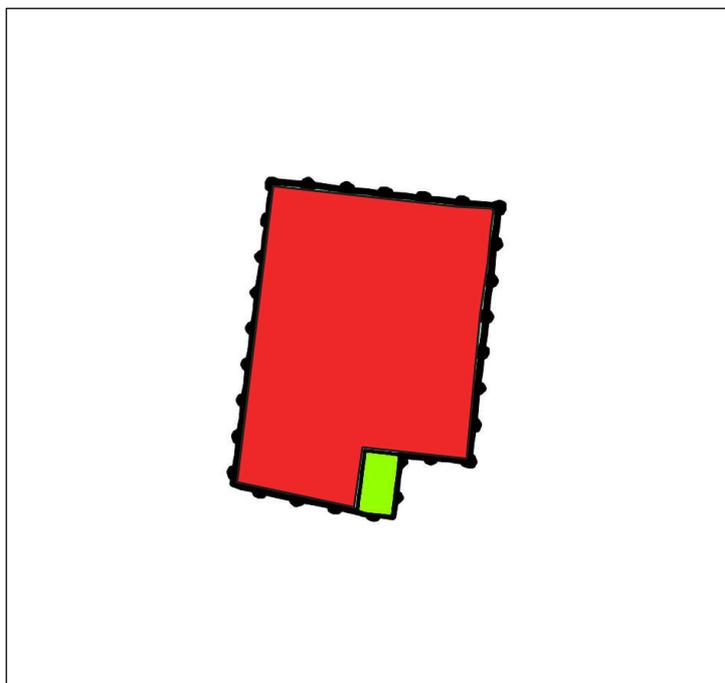
INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI RIPRISTINI



Edifici e manufatti da demolire



DESTINAZIONI D'USO



Spazio pubblico da destinarsi
a verde pubblico



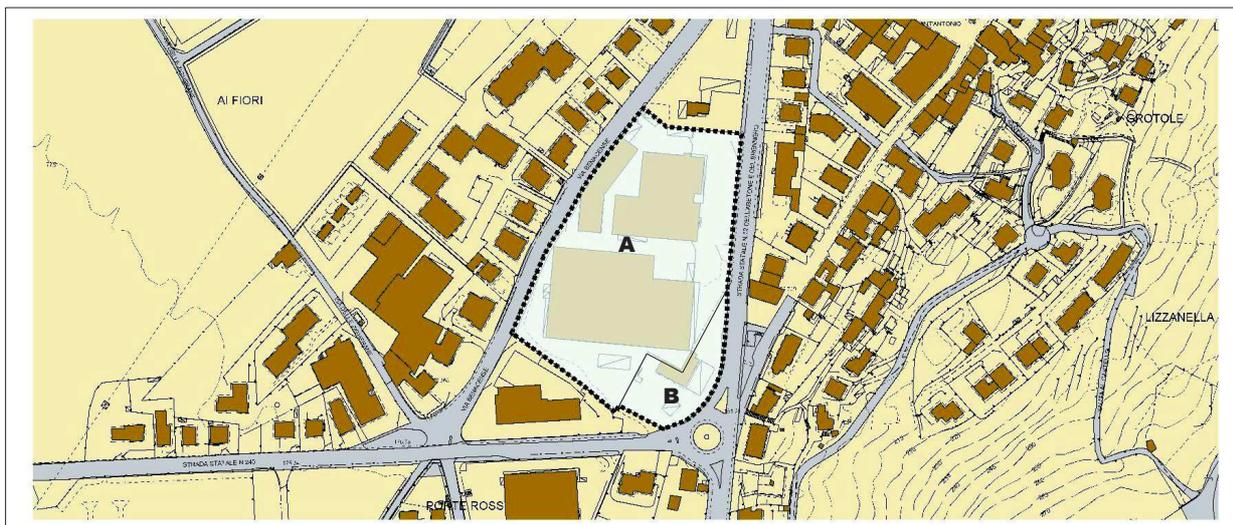
Area destinata all'insediamento

PL 06a [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA ABETONE - SUD

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

Il PL 06-a: “via Abetone sud” ricomprende un’area da riqualificare, prevalentemente occupata da edifici industriali dismessi e, ad oggi, fatiscenti. L’area da riqualificare è suddivisa in due ambiti, A e B, che troveranno attuazione attraverso due lottizzazioni separate, in ragione del fatto che la presente scheda indica puntualmente le opere di urbanizzazione in capo a ciascun ambito.

I riferimenti per l’attuazione dell’area sono individuati nelle tavole di piano e nella planimetria allegata della presente scheda, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Il PL 06 viene diviso in due lottizzazioni, il PL 06-a e il PL 06-b. Tale suddivisione viene inserita al fine di poter dare sollecita risposta alle esigenze di edilizia a canone moderato, secondo quanto previsto dall’accordo di programma, maggio 2008, allegato alla variante dal P.R.G. di adeguamento all’art.18 quinquies della ex L.P. 22/91.

La lottizzazione PL 06-a è individuata nelle tavole di piano e nella planimetria allegata della presente scheda, e si attua con i seguenti indici urbanistici:

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST: 21.030 mq

SUL: max 20.500 mq

Suddivisi in: **Lottizzazione 06a ambito A:** 14.500 mq destinati a residenza privata libera da vincoli
4.000 mq destinati a gestione privata di residenza a canone moderato, da definire con convenzione nel rispetto della normativa vigente e da quanto stabilito dall’accordo di programma sopra richiamato.

Lottizzazione 06a ambito B: 2.000 mq destinati a residenza privata libera da vincoli

DESTINAZIONI D'USO: Residenziale, Esercizi Pubblici, Servizi di interesse collettivo, Ricettivo
Terziario max 15% della SUL complessiva;
Commerciale min 5%, max 10% della SUL complessiva (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all’art. 101 quater delle presenti norme).

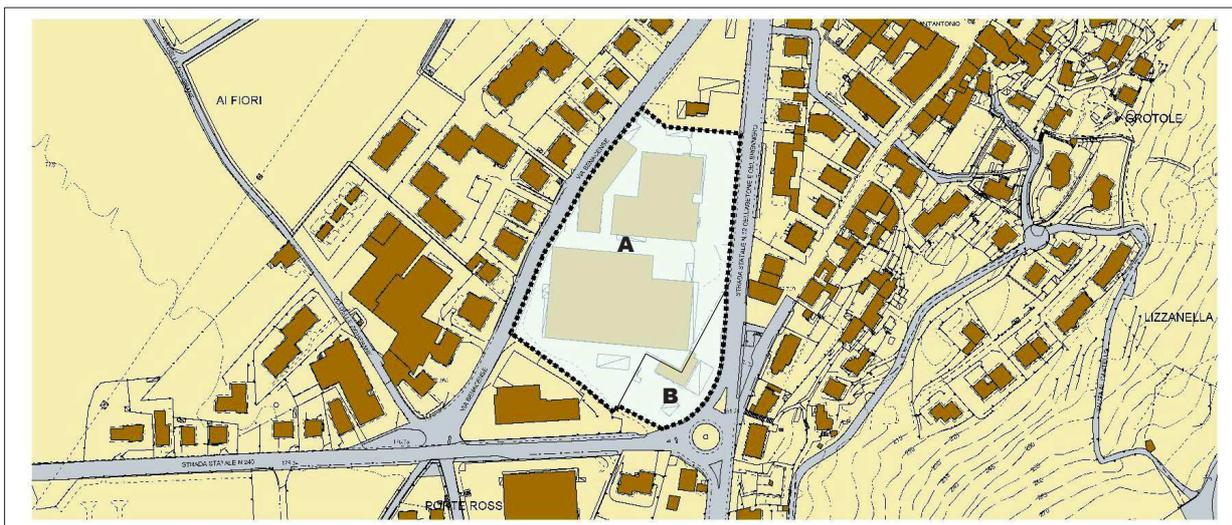
Parcheggi pubblici (min 1.550 mq dei quali almeno 66 posti auto in superficie),
Verde ad uso pubblico (minimo 1.650 mq),
Spazio pubblico (minimo 3.300 mq), usi collettivi.

PL 06a [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA ABETONE - SUD

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



H max: 5 piani, 10 piani per un unico edificio di circa 180 mq di superficie coperta da individuare in sede di lottizzazione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE AMBITO A:

**Parcheggi pubblici (min 1.550 mq dei quali almeno 66 posti auto in superficie),
Verde ad uso pubblico (minimo 1.650 mq),
Spazio pubblico (minimo 3.300 mq), usi collettivi.**

OPERE DI URBANIZZAZIONE AMBITO B:

Percorso ciclo-pedonale di collegamento lungo via del Garda.

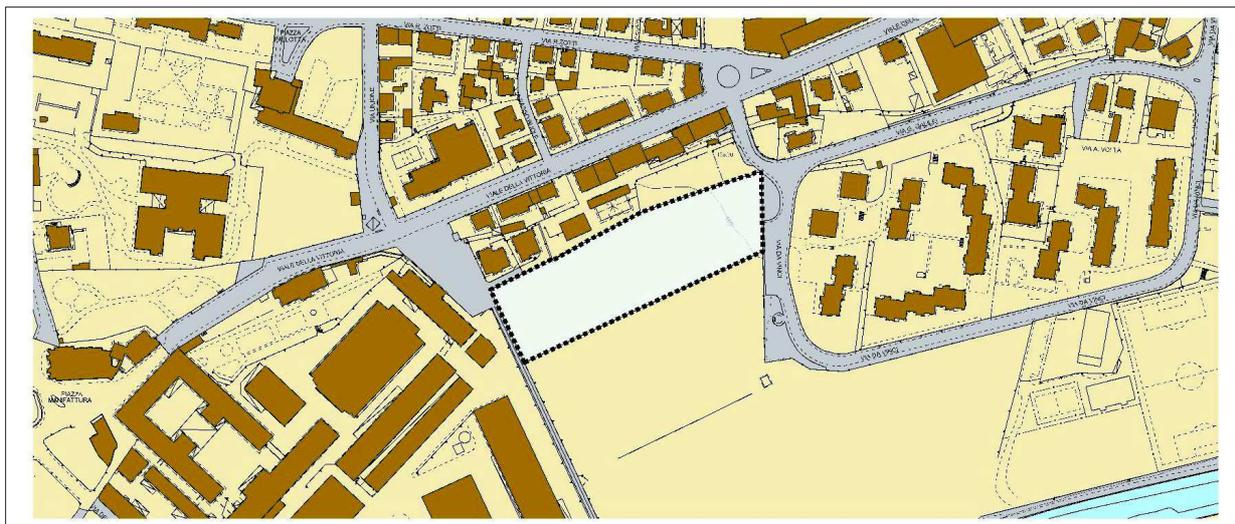
PL 16 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA LEONARDO DA VINCI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area di lottizzazione, ubicata tra via della Vittoria e via Leonardo da Vinci, ad ovest della Manifattura Tabacchi, interessa la p.f. 527/8 in C.C. Sacco.

Le previsioni edificatorie, di cui al presente piano di lottizzazione, sono configurabili quale declinazione della traslazione edificatoria originariamente assentita nell'area ex Consolata al fine di salvaguardare da nuova edificazione un ambito di rilevante pregio, contraddistinto da vincoli in materia di sicurezza del territorio, e comunque nell'intesa di riconoscere un diritto acquisito e qualificato.

In tal senso, nell'ambito della convenzione di lottizzazione, si dovrà dar atto di ciò, sottolineando che l'attuazione di quanto previsto dal presente piano attuativo sostituisce le previsioni edificatorie originariamente previste sull'area ex Consolata e conseguentemente inibisce la possibilità amministrativa e procedurale di ripristinarle, anche in ottemperanza ad eventuali pronunce giurisprudenziali relative a cause ancora aperte".

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

SUL (max): 8478 mq

Numero piani max: 5

Rapporto permeabilità minimo: 0,25

DESTINAZIONI D'USO:

Residenziale, Interesse collettivo, Esercizi pubblici, Terziario, Ricettivo, Commerciale (vicinato e medie strutture di vendita)

VINCOLI:

Le nuove edificazioni dovranno rispettare la distanza minima di m. 20,00 dal confine della Manifattura Tabacchi.

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

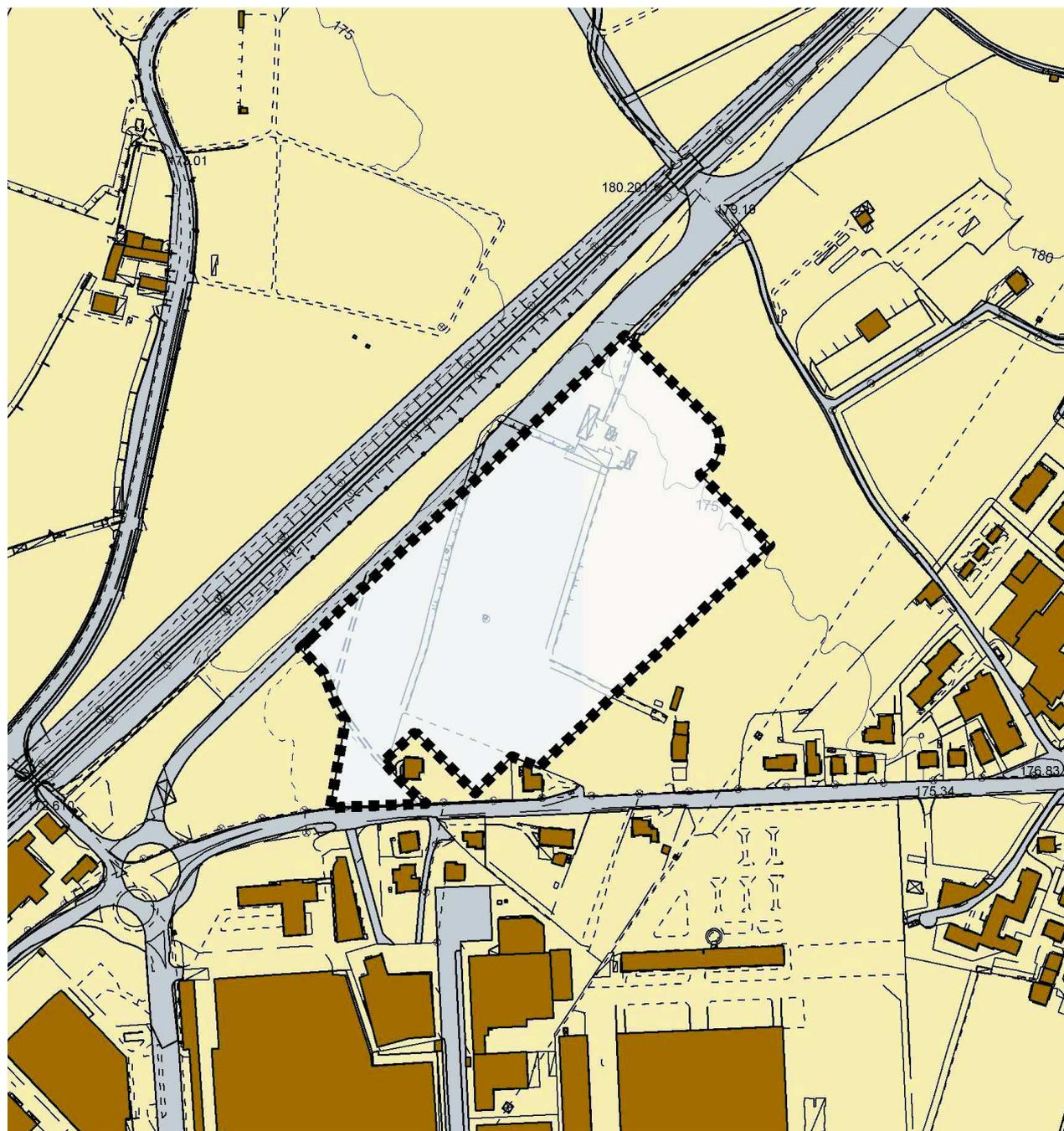
Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

CONTENUTI GENERALI

L'area si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria. Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "~~Settembre 2013~~Febbraio 2014", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta urbanisticamente inedificabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI :

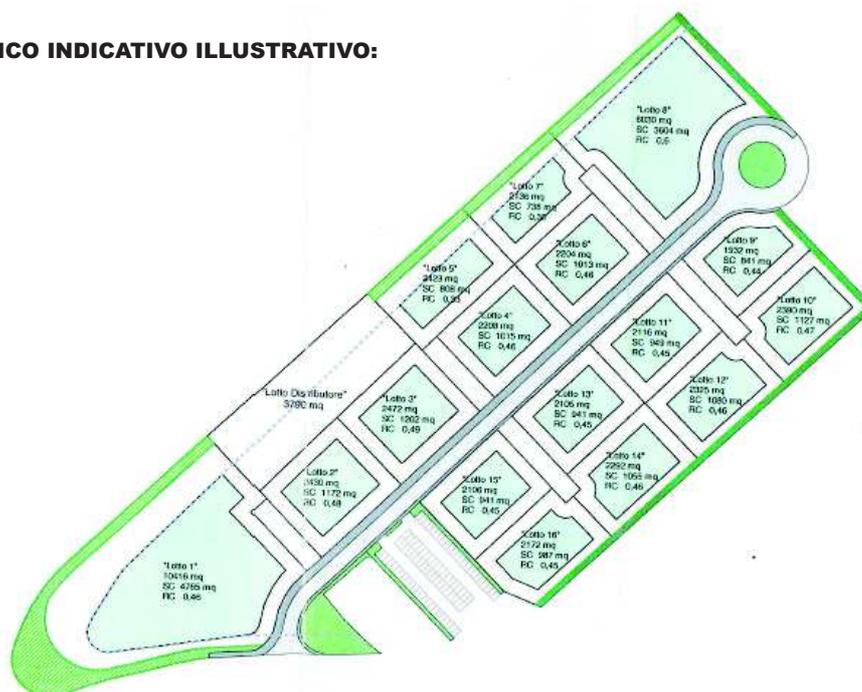
L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.

Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

SCHEMA PLANIMETRICO INDICATIVO ILLUSTRATIVO:



Scala a vista



Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche e concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale. Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.18 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.18, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva



Perimetro del Piano di lottizzazione



Scala 1: 5.000

DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:

- usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
- rapporto massimo di copertura = 0,70;
- altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
- verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.

L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo e limitatamente alla proprietà comunale, non richiede l'approvazione del piano attuativo essendo il lotto non ricompreso nell'area di riserva. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una preventiva analisi del rischio. Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente scheda norma, per l'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventuale interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata] Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE



Scala 1: 5.000

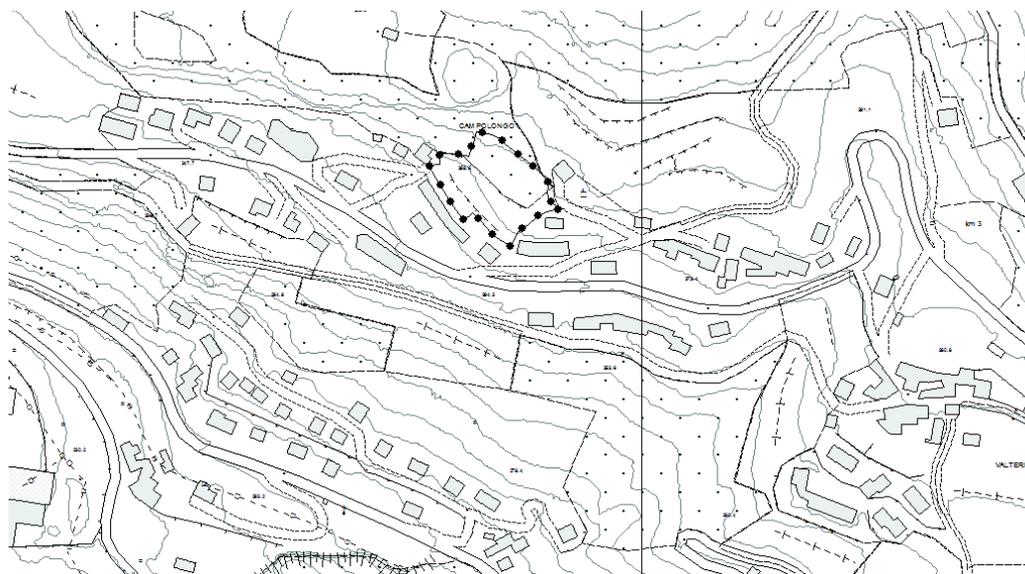


LEGENDA VINCOLI :	LEGENDA AREE PRIVATE :	LEGENDA AREE IN CESSIONE :
Perimetro del Piano di lottizzazione	Area destinata all'insediamento	Percorso ciclopedonale di progetto
Fascia di rispetto stradale	Verde privato di protezione	Viabilità di progetto
	Area distributore carburanti	Parcheggio pubblico di progetto
		Verde pubblico

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'approntamento 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.

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.