



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GIUGNO 2019"

Inedificabilità 2017 - 2018

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

RICHIESTE DI INEDIFICABILITA'
ai sensi della L.P. 15/2015 - anni 2017 e 2018

NUM. ID	PROT. N.	PROPRIETARIO	PARTICELLA (n. - C.C. - %sup. - mq)			DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE RICHIESTA	RIFERIMENTO AD ART. 45 COMMA 4	DESTINAZIONE PROPOSTA TECNICA	VALUTAZIONE DI MERITO DELL'ISTANZA	Motivazione	
Richieste Inedificabilità (R.i.) - pervenute entro il 31/12/2017												
1	31742/17 Pervenuta il 25/05/17	Amadori Paolo	313/21	Sacco	100%	307	completamento	inedificabile	si	Verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	La particella oggetto di richiesta è collocata all'interno di un contesto residenziale in gran parte attuato ed è ricompresa in un'area con destinazione di tessuto di completamento B4.1 che coinvolge le proprietà limitrofe. Verificato che con lo stralcio della particella stessa l'intervento edilizio sulla rimanente parte di tessuto di completamento è comunque possibile e preso atto dello stato dei luoghi e del disegno urbano, l'istanza si ritiene accoglibile.
2	33728/17 Pervenuta il 01/06/17	Betini Federico	1781	Rovereto		4.520	int. Collettivo e viabilità	inedificabile	si	int. Collettivo e viabilità	non accolta	Sull'area oggetto di richiesta sono previsti degli interventi di pubblico interesse: oltre all'ampliamento dell'area sportiva della Baldresca è prevista la realizzazione di un raccordo viabilistico tra lo stesso ambito sportivo e via Lungo Leno Sinistro. La richiesta in oggetto non può essere considerata accoglibile in quanto la previsione di viabilità di progetto deve ancora essere sviluppata e rende già di per sé inedificabile l'area, anche estesa alla fascia di rispetto. Inoltre si evidenzia che l'area per attrezzature sportive concorre al soddisfacimento degli standard del servizio che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Peraltro quanto richiesto non può limitarsi ad una mera classificazione dell'area quale inedificabile, ma comporta necessariamente una riflessione in relazione al sistema della viabilità con conseguenti ripercussioni su altre aree esterne a quella oggetto di richiesta; la rivalutazione potrà avvenire in sede di altra variante. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare la destinazione urbanistica assegnata.
			1782/1	Rovereto			int. Collettivo e viabilità	inedificabile		int. Collettivo e viabilità		
			1807	Rovereto			int. Collettivo e viabilità	inedificabile		int. Collettivo e viabilità		
3	43989/17 Pervenuta il 24/07/17	Bort Daniela	36/1	Lizzana	100%	1.721	parcheggio pubblico	inedificabile	si	parcheggio pubblico	non accolta	Sull'area oggetto di richiesta è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e la stessa concorre al soddisfacimento degli standard a servizio che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare la destinazione urbanistica assegnata.
4	46754/17 Pervenuta il 08/08/17	Carmelo Gamiga, Fulvio Gamiga	24/5	Lizzana	23%	62	completamento	verde di pertinenza o agricolo	non esplicito	Verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	Le realtà fondiarie oggetto di richiesta sono collocate all'interno di un contesto residenziale in gran parte attuato e sono ricomprese in un'area con destinazione di tessuto di completamento B4.1 che coinvolge le proprietà limitrofe. Preso atto dello stato dei luoghi, verificato che lo stralcio della parte di p.f. 24/5 c.c. Lizzana renderebbe comunque possibile l'intervento edilizio sulla rimanente parte di tessuto di completamento e che invece la p.f. 24/4 C.C. Lizzana è una consorzialità che prevede ulteriori proprietari che ad oggi non si sono espressi sull'inedificabilità dell'area, si ritiene accoglibile l'istanza limitatamente alla parte di p.f. 24/5 C.C. Lizzana con destinazione a tessuto di completamento.
			24/4	Lizzana	29%	95	completamento	verde di pertinenza o agricolo		completamento	non accolta	
5	51117/17 Pervenuta il 01/09/17	Mutinelli Silvano	1230/236	Lizzana	100%	3.943	D1	Inedificabile (agricolo)	si	D1	non accolta	La richiesta interessa realtà fondiarie fra loro frammentate che sono ricomprese dal Piano Urbanistico Provinciale tra le aree produttive del settore secondario di livello provinciale. La perimetrazione e la disciplina di suddette aree è, quindi, di competenza provinciale. La normativa urbanistica provinciale consente tuttavia la possibilità di ridefinire suddette aree nell'ambito del Piano Territoriale della Comunità (PTC) anche mediante la riclassificazione delle stesse, che nel caso di Rovereto è in capo all'Amministrazione comunale per il territorio di sua competenza. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, si ritiene pertanto che la richiesta potrà essere meglio valutata nell'ambito del piano stralcio del PTC per la definizione delle aree produttive di interesse provinciale al fine di consentire una visione più organica delle aree da stralciare, riqualificare e valorizzare, anche alla luce del disegno urbano e urbanistico dell'ambito.
			1050/2	Lizzana	100%		D1	Inedificabile (agricolo)		D1		
			1230/94	Lizzana	100%		D1	Inedificabile (agricolo)		D1		
			1230/297	Lizzana	100%		D1	Inedificabile (agricolo)		D1		
6	77206/17 Pervenuta il 21/12/17	Potrich Livo	789/1	Rovereto	100%	2.721	verde pubblico	Inedificabile (agricolo)	si	verde pubblico	non accolta	Sull'area oggetto di richiesta è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico e la stessa concorre al soddisfacimento degli standard che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare la destinazione urbanistica assegnata, anche in analogia a precedenti valutazioni effettuate nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale".
			790/1	Rovereto	100%		verde pubblico	Inedificabile (agricolo)		verde pubblico		
			790/3	Rovereto	100%		verde pubblico	Inedificabile (agricolo)		verde pubblico		
			792/1	Rovereto	100%		verde pubblico	Inedificabile (agricolo)		verde pubblico		
			796/2	Rovereto	100%		verde pubblico	Inedificabile (agricolo)		verde pubblico		
			799/8	Rovereto	100%		verde pubblico	Inedificabile (agricolo)		verde pubblico		
7	77455/17 Pervenuta il 27/12/17	Giori Emma, Giori Luciana, Giori Gabriella	3637	Noriglio	100%	776	verde pubblico	inedificabile	si	verde pubblico	non accolta	Sull'area oggetto di richiesta è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico e la stessa concorre al soddisfacimento degli standard che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare la destinazione urbanistica assegnata, anche in analogia a precedenti valutazioni effettuate nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale".
8	46252/17 Pervenuta il 02/08/17	Salveti Alessandro, Salvetti Giovanni	679/15	Marco	35%	965	completamento	saturo, poi integrata con inedificabile	si	Verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta è collocata all'interno di un contesto residenziale in gran parte attuato ed è destinata dallo strumento urbanistico quale tessuto di completamento B4.1 con numero di piani pari a 3. L'ambito è stato interessato negli anni '70 dalla realizzazione dell'edificio di cui alla p.ed. 379 C. C. Marco. Successivamente la zona è stata oggetto di ripianificazione che ha introdotto il tessuto saturo per la parte edificata e le relative aree pertinenziali, individuando quale nuova area edificabile quella in disamina. L'area stessa costituisce ora di fatto l'ambito pertinenziale dell'edificio di cui alla p.ed. 379 C. C. Marco ed è prevalentemente utilizzata quale spazio a verde. Pur considerato che marginalmente verso il lato sud la realtà è interessata da un percorso di accesso bitumato, si ritiene accoglibile l'istanza.
9	7386/17 Pervenuta il 03/02/17	Galvagni Vittorio	1499/5	Rovereto	18%	70	completamento	area agricola	si	completamento	non accolta	La p.f. 499/5 C.C. Rovereto è stata recentemente (nell'anno 2012) coinvolta nell'ambito della realizzazione dell'edificio residenziale identificato dalla p.ed. 3020 C.C. Rovereto. Sebbene la stessa ad oggi si presenti quale area libera da edificazioni, ha comunque concorso per il soddisfacimento degli indici previsti dalla norma di zona. Per tale ragione l'istanza non si ritiene accoglibile, mentre si intravede la possibilità di una futura modifica dello strumento urbanistico verso un tessuto saturo quale presa d'atto dell'avvenuta realizzazione dell'intervento edilizio. L'istanza potrà essere rivalutata solo qualora venga prodotta specifica verifica degli indici edilizi che dimostri il permanere del rispetto degli indici di zona dell'edificio realizzato escludendo la particella oggetto dell'istanza.

NUM. ID	PROT. N.	PROPRIETARIO	PARTICELLA (n. - C.C. - %sup. - mq)			DESTINAZIONE VIGENTE	DESTINAZIONE RICHIESTA	RIFERIMENTO AD ART. 45 COMMA 4	DESTINAZIONE PROPOSTA TECNICA	VALUTAZIONE DI MERITO DELL'ISTANZA	Motivazione					
Richieste Inedificabilità (R.i.) - pervenute entro il 31/12/2018																
1	63522/15 pervenuta il 14/12/15	Dairi Ferruccio	324/2	Rovereto	100%	951	B4.1 tessuto di completamento	B3 - tessuto saturo di completamento, poi integrato con richiesta di inedificabilità	si	verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta è collocata al margine di un contesto residenziale in parte attuato ed è destinata dallo strumento urbanistico quale tessuto di completamento B4.1 con numero di piani pari a 3. L'area stessa costituisce ora di fatto l'ambito pertinenziale dell'edificio di cui alla p.ed. 714 C.C. Rovereto sita in zona saturata ed è prevalentemente utilizzata quale orto e spazio verde. Pur considerato che marginalmente verso il lato ovest la realtà è interessata da un percorso di accesso bitumato, si ritiene accoglibile l'istanza. Il tessuto di completamento interessa marginalmente (in termini paragonabili a errori materiali di perimetrazione) le vicine pp.eed. 714/17 e 714/18 C.C. Rovereto, per cui si coglie l'occasione di rettificare la destinazione a tessuto saturo da ristrutturare B3.				
2	19656/18 pervenuta il 22/03/18 - integrazione 50480/18 pervenuta il 26/07/18 - 53481/18 pervenuta il 13/08/18 - 53444 pervenuta il 07/08/18	Lazzeri Paola	523/2	Sacco	100%	2.057	Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale n. 05	inedificabile	si		accolta	L'area oggetto di richiesta è soggetta a permesso di costruire convenzionato di cui alla scheda n. 5. La relativa scheda prevede la realizzazione di una s.u.l. di 1400 mq a destinazione residenziale, commerciale (vicinato) e servizi di interesse pubblico, oltre che la realizzazione di un parcheggio pubblico di 400 mq. A margine preme chiarire che l'ambito di permesso di costruire convenzionato confina con un nucleo storico, composto da più edifici con particolare riferimento a quello individuato dalla p.ed. 173 C.C. Sacco. Quest'ultimo, soggetto alla categoria di intervento risanamento conservativo d1) e ad un vincolo di tutela indiretta da parte dei beni architettonici, è caratterizzato dalla presenza di un loggiato prospiciente sull'area oggetto di richiesta. La valutazione dell'istanza ha ponderato da una parte la mancata realizzazione del parcheggio pubblico e dall'altra la salvaguardia del limitrofo nucleo storico con particolare riferimento a quello individuato dalla p.ed. 173 C.C. Sacco. A seguito di dibattito esteso anche alla Circostrizione di competenza si ritiene di accogliere l'istanza in quanto i benefici derivanti dal vincolo di inedificabilità sono considerati prevalenti rispetto alla dotazione di un nuovo spazio a parcheggio vincolato dall'edificazione di un nuovo edificio residenziale sia in termini temporali che di carico urbanistico.				
			524/1	Sacco	100%		Aree soggette a concessione convenzionata prevalentemente residenziale n. 05	inedificabile								
3	44834/18 pervenuta il 29/06/18	Dalbosco Mariano, Dalbosco Orietta, Mezzatesta Cristian, Martinelli Carlo, Fox Annamaria	2130	Rovereto	31%	185	B4.1 tessuto di completamento	inedificabile	si	B4.1 tessuto di completamento	non accolta	In relazione alle caratteristiche dell'area, quale cortile completamente pavimentato di pertinenza dell'edificio, non si ritiene idonea la classificazione a "verde privato", in quanto l'ambito pare piuttosto riconducibile ad una destinazione quale "tessuto saturo di completamento". Venuto fuori dalla richiesta nella prima variante utile, ponderando la destinazione maggiormente aderente allo stato dei luoghi.				
4	53525/18 pervenuta il 09/08/18	Potrich Luciano	3041	Rovereto	nel prg inglobata nella p.f. 796/1	2.909	Verde pubblico esistente	verde privato o area a bosco		Verde pubblico esistente	non accolta	Sull'area oggetto di richiesta è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico e la stessa concorre al soddisfacimento degli standard che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare la destinazione urbanistica assegnata, anche in analogia a precedenti valutazioni effettuate nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale".				
			796/1	Rovereto	100%								non esplicito			
			788/19	Rovereto	100%								non esplicito			
			795/1	Rovereto	100%								non esplicito			
			799/7	Rovereto	100%								non esplicito			
5	56161/18 pervenuta il 22/08/18	Franceschini Franco	492/4	Sacco	53%	2.537	verde privato	Inedificabile (agricolo)	si	verde privato	non accolta	Quanto richiesto non può limitarsi ad una mera classificazione dell'area quale inedificabile, ma comporta necessariamente una riflessione in relazione al sistema della viabilità con conseguenti ripercussioni su altre aree esterne a quella oggetto di richiesta; la rivalutazione può avvenire in sede di altra variante. Peraltro le destinazioni urbanistiche di "verde privato" e "viabilità" riguardano già una destinazione di tipo inedificabile, mentre la destinazione a "Verde pubblico" concorre al soddisfacimento degli standard che il PRG è chiamato a definire ed individuare. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse, conservare le destinazioni urbanistiche assegnate.				
					21%								verde pubblico di progetto	verde pubblico di progetto		
					26%								viabilità locale di progetto	viabilità locale di progetto		
6	72152/18 pervenuta il 08/11/2018	Cattoi Antonio	855	Lizzana	86%	1.755	Zona del Settore secondario e terziario D5 "IE"	inedificabile	si	Zona del Settore secondario e terziario D5 "IE"	accolta	L'area oggetto di richiesta si colloca all'interno dell'unica zona del settore secondario e terziario D5 dedicata alle imprese edili nel territorio comunale. Nell'ambito della Variante Anticongiunturale tale area è stata oggetto di valutazione e si è provveduto a ridurre l'ambito produttivo stralciandone la parte più a sud, inutilizzata, ed a confermare la parte più a nord dove trovano parziale insediamento alcuni manufatti e depositi mantenendo una continuità di destinazione fra realtà fondiarie limitrofe. Alla luce della rinnovata istanza ed allo stato dei luoghi della realtà fondiaria, considerato che la vicinanza al depuratore determina delle fasce di rispetto che riducono ulteriormente le aree passibili di trasformazione urbanistico/edilizia del territorio ma non quella di adibire lo spazio a deposito a cielo aperto, si ravvisa quanto segue. Posto che il prevalente interesse pubblico è riconducibile alla salvaguardia di un contesto delicato sia dal punto di vista ambientale per la presenza delle adiacenti opere di infrastrutturazione che dal punto di vista paesaggistico per la vicinanza al fiume Adige, si ritiene opportuno estendere alla presente particella le valutazioni condotte nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale" per le aree limitrofe. In tal senso si accoglie l'istanza assegnando una destinazione di area agricola con vincolo di inedificabilità auspicando una progressiva riqualificazione e valorizzazione paesaggistica dell'intero ambito.				
					13%		Ferrovia in potenziamento			Ferrovia in potenziamento	non accolta	Su parte dell'area oggetto di richiesta è previsto il potenziamento dell'attuale rete ferroviaria. Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di garantire il futuro sviluppo delle previsioni del PRG si ritiene opportuno, nel pubblico interesse ed uniformemente alle realtà limitrofe, conservare la destinazione urbanistica assegnata, anche in analogia a precedenti valutazioni effettuate nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale".				
7	77317/18 pervenuta il 30/11/2018	Zanolli Germano, Zanolli Gianluigi	584/1	Lizzana	54%	2.288	Perequazione urbanistica T.P. 01.3	inedificabile	si	Perequazione urbanistica T.P. 01.3	non accolta	Sebbene l'attuale uso dell'area sia agricolo, lo stralcio della p.f. dall'ambito di perequazione comporterebbe la revisione dell'intera scheda norma. L'area oggetto di richiesta è interessata da infrastrutture pubbliche da cedere gratuitamente all'Amministrazione che dovrebbero quindi trovare diversa collocazione nell'eventualità di un accoglimento dell'istanza. Conseguentemente il disegno attuale dell'ambito di perequazione non potrebbe trovare attuazione ma dovrebbe essere rivisto anche in funzione della presenza dell'elettrodotto che attraversa lo stesso. In definitiva, l'ipotesi di revisione dell'ambito di perequazione è da considerarsi entro un ragionamento d'insieme e una variante al PRG di carattere diverso da quella relativa alle richieste di inedificabilità art. 45, anche in analogia a precedenti valutazioni effettuate nell'ambito della Variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale".				
					45%		P.L. 19 "Zona produttiva ai Fiori" - Zona produttiva locale di riserva						non richiesta modifica di destinazione	/	/	/
					1%		Verde residuale						non richiesta modifica di destinazione	/	/	/