



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GIUGNO 2021" Inedificabilità 2019 - 2020 Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 45	di data 3 agosto 2021
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

**RICHIESTE DI INEDIFICABILITA' ai sensi
della L.P. 15/2015 – anni 2019, 2020 e 2021**

NUM. ID	PROT. N.	PROPRIETARIO	PARTICELLA (n. - C.C. - %sup. - mq)			DESTINAZIONE VIGENTE	Verifica indici	DESTINAZIONE RICHIESTA	RIFERIMENTO AD ART. 45 COMMA 4	DESTINAZIONE PROPOSTA TECNICA	VALUTAZIONE DI MERITO DELL'ISTANZA	Motivazione	
Richieste Inedificabilità (R.i.) - pervenute entro il 31/12/2019													
1/19	6415/19 pervenuta il 29/01/2019	Culoso Rosaria per eredi Bortolotti Mario	907	Marco	100%	293	D5 - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO (M); "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT	0,19	inedificabile	sì	verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta, ubicata in ambito di tutela paesaggistica, è collocata al confine con il perimetro del centro abitato, confina a sud con area a bosco e ad ovest con area per sosta camper (p.ed. 634); è costituita da un prato in pendenza sostenuto a nord in parte da un muro in c.a. sormontato da recinzione metallica e in parte a ridosso della p.ed. 612; è attualmente inedificata e si configura come area attigua alla carrozzeria/autofficina Bortolotti (p.ed. 612 proprietà Bortolotti Loris e Tiziano), presentando un dislivello, rispetto al piazzale asfaltato di accesso ai locali dell'attività, pari a circa m 2,5. Vi si accede presumibilmente dal retro dell'edificio (lato nord p.ed. 612) e/o, anche con mezzi, dalla p.ed. 634 (area edificata tenuta a verde incolto proprietà Bortolotti Mario e Culoso Rosaria), p.f. 904 (vigna e prato proprietà Bortolotti Mario e Culoso Rosaria), p.f. 902 (pascolo proprietà Bortolotti Mario e Culoso Rosaria). La p.f. 907 può essere utilizzata in maniera autonoma rispetto alla carrozzeria/autofficina. Agli atti risultano due pratiche edilizie pregresse con posizioni d'archivio 64/71 e 474/08 per realizzazione edificio e suo successivo ampliamento. In tali concessioni edilizie, la p.f. 907 era computata nella superficie del lotto ai fini del calcolo degli indici edilizi. Lo scorporo della particella dalla superficie del lotto non comporta il superamento dei limiti ammessi di rapporto di copertura, come attestato dalla documentazione a firma del tecnico.
2/19	26495/19 pervenuta il 16/04/2019	Setti Marisa	287/1	Marco	13%	Circa 600 (tot 4606)	AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI D1; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT		area agricola di pregio	sì	area agricola di pregio con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area particella oggetto di richiesta è collocata al confine con il perimetro del centro abitato, è parzialmente soggetta al vincolo di ferrovia in galleria di progetto (Ambito del paesaggio verticale della Ruina Dantesca – Zugna, Ambito omogeneo di paesaggio 2 "I Lavini di Marco", Parco dei Lavini di Marco), è attraversata dalla linea dell'elettrodotto e ricade parzialmente in ambito di Tutela paesaggistico-ambientale; è costituita da una vigna pianeggiante, confina a nord ed a sud-ovest con bosco, ad ovest con il piazzale della Dana Italia s.p.a. Per la parte predominante (circa 87%) la p.f. 287/1 non oggetto della presente richiesta ed è classificata quale area agricola di pregio. Nel PRG 2002 era tutta zona agricola E1; è stata resa parzialmente edificabile con la variante al PRG "febbraio 2005". L'area oggetto di richiesta riguarda una superficie pari a circa mq 600, inferiore al lotto minimo per le zone D1 (mq 1500). L'area è quindi limitrofa a bosco e vigneto, ha caratteristiche di marginalità rispetto alla zona D1 ed inoltre non è stata utilizzata ai fini degli indici edilizi della contigua azienda produttiva. La superficie è modesta e priva di una propria autonomia e utilità a fini edificatori; lo stralcio non compromette in alcun modo il razionale utilizzo dell'area produttiva di interesse provinciale
3/19	76989/19 pervenuta il 08/11/2019	Paladino Pasquale, Tosin Mauro	86	Marco	37%	498 (tot 1346)	B4.2 tessuto di completamento; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT		inedificabile	sì	area agricola con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta (parte della p.f. 86) è collocata al confine con il perimetro del centro abitato; è costituita da una vigna pianeggiante, separata dalla vicina p.ed. 237 tramite manufatti pertinenziali alla residenza stessa. Nel PRG 2009 era tessuto di completamento B4.2 Il restante 63% della p.f. 86 è area agricola.

4/19	77742/19 pervenuta il 12/11/2019	Villa Serena Immobiliare srl, Fratelli Galli srl, Zoni Paolo ciascuno per 1/3	2272	Rovereto	100%	117	AREE PRODUTTIVE LOCALI D2 ; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT	3,36	inedificabile	non esplicito	non accolta	non accolta	L'area oggetto di richiesta è costituita da un tratto di accesso privato asfaltato antistante al cancello di accesso alla p.ed. 2355 (sede attività GT Laser srl). L'area è computata ai fini della realizzazione del capannone p.ed. 2355 (pratica edilizia arch. 5/1977). Lo scorporo della particella dalla superficie del lotto non comporta il superamento dei limiti ammessi di rapporto di copertura della sola p.ed. 2355. In relazione alle caratteristiche dell'area (accesso privato asfaltato), non si ritiene idonea la classificazione ne a "verde privato" ne ad "area agricola", in quanto l'ambito pare piuttosto riconducibile ad una destinazione quale "tessuto saturo". Verrà pertanto considerata la richiesta nella prima variante utile, ponderando in ogni caso la destinazione maggiormente aderente allo stato dei luoghi.
5/19	84196/19 pervenuta il 09/12/2019	Gottardi Giuseppe e Paolina, Marzadro Emma	.252/1 pp.mm. 2-3-4	Sacco	38%	169 (tot 668)	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT		inedificabile	si	verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta (parte della p.ed. 252/1 orti PP.MM. 2-3-4) è collocata al confine con il perimetro del centro abitato; è costituita da orto pianeggiante di pertinenza dell'edificio p.ed. 252/1. Le PP.MM. 2-3-4 costituiscono striscia di orto compresa fra il cortile pavimentato dell'abitazione (a nord) e l'orto p.m. 1 (a sud). La porzione materiale 1 (di proprietà dell'Azienda agricola Manica srl) non appare fra i firmatari della richiesta. Parte della limitrofa p.f. 151/1 (vigneto/orto/prato di proprietà di Gottardi Maria Pia) possiede destinazione B4.1 Il restante 62% della p.ed. 252/1 ricade in EDIFICI STORICI ISOLATI -scheda nro 2149. L'area ricade in ambito soggetto a sito archeologico 02. Vi sono varie pratiche edilizie sulla p.ed. 252/1, ma nessuna utile ai fini della valutazione. Lo scorporo della parte di particella edificabile dalla superficie del lotto edificabile permette comunque la verifica del lotto minimo di mq 500 previsto dalla norma di zona per i tessuti B4.1.

NUM. ID	PROT. N.	PROPRIETARIO	PARTICELLA (n. - C.C. - %sup. - mq)			DESTINAZIONE VIGENTE	Verifica indici	DESTINAZIONE RICHIESTA	RIFERIMENTO AD ART. 45 COMMA 4	DESTINAZIONE PROPOSTA TECNICA	VALUTAZIONE DI MERITO DELL'ISTANZA	Motivazione
Richieste Inedificabilità (R.i.) - pervenute entro il 31/12/2020												
1/20	21.184/20 pervenuta il 2/4/2020	Gasperetti Franco	.925 P.M. 4	Noriglio	solo area di pertinenza no edificio	359	B4.1 – TESSUTI DI COMPLETAMENTO; "P2" ART. 17 C.S. PERICOLOSITA' PAT	/	inedificabile	si	-	non accolta Con permesso di costruire prot. n. 41.723/16 di data 25 luglio 2016 è stata autorizzata la realizzazione di un edificio bifamiliare sulle pp.ff. 2604/1 – 2604/12 – 2604/13 – 2604/14 C.C. Noriglio con bonus volumetrico per l'alloggio denominato "2". La richiesta di inedificabilità fa riferimento all'area di pertinenza dell'alloggio "1" ora catastalmente individuata dalla p.ed. 925 C.C. Noriglio. Preme precisare che il permesso di costruire sopraccitato risulta a tutt'oggi in corso di validità e non sono state depositate ne fine lavori parziali relative alla parte oggetto di richiesta di inedificabilità ne certificati di agibilità. Si rileva altresì che il lotto di riferimento del permesso di costruire sopraccitato si compone di varie particelle che contribuiscono alla verifica degli indici di edificabilità del permesso vigente. In relazione alle caratteristiche dell'area, quali spazi di pertinenza di un edificio neo costruito, non si ritiene idonea la classificazione ne a "verde privato" ne ad "area agricola", in quanto l'ambito pare piuttosto riconducibile ad una destinazione quale "tessuto saturo". Verrà pertanto considerata la richiesta nella prima variante utile (e comunque successiva alla fine lavori di realizzazione dell'edificio nella sua totalità), ponderando la destinazione maggiormente aderente allo stato dei luoghi.
2/20	39.655/20 pervenuta il 14/07/2020	Ballardini Maria Umberta (4/6) – Stoffella Andrea (1/6) – Stoffella Marco (1/6)	.2186	Rovereto	76%	1.487	B4.1 – TESSUTI DI COMPLETAMENTO; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT		inedificabile	si	verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta L'ambito oggetto di disamina si colloca in via Graser nei pressi del cimitero di San Marco. L'edificio esistente in pp.ed. 2185 e 2186 è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 5083/3 dd. 11.07.1973 e s.v.. Il lotto originario quindi comprendeva parzialmente anche l'ambito oggetto della richiesta oltre all'attuale edificio, ed era interessato da una importante fascia di rispetto cimiteriale che di fatto ne riduceva sensibilmente la potenzialità. Detto edificio è stato collocato al limitare della fascia di rispetto cimiteriale all'epoca definita. Il lotto è stato nel tempo oggetto di ripianificazione, tant'è che l'edificio esistente è stato definito nell'ambito dello strumento urbanistico vigente quale "B3 – tessuto saturo da ristrutturare". La rimanente porzione libera delle pp.ed. 2185 e 2186 è ora definita in parte quale "Verde privato" e in parte quale lotto edificabile B4.1 ed è tutt'oggi parzialmente interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale. Con concessione di edificare n. 15.904/05 di data 22.11.2005, sulla particella di cui si richiede l'inedificabilità è stata realizzata una piscina a sfioro con relativi manufatti interrati descritti come cisterna di compenso e locale tecnico. E' stata altresì autorizzata la posa di una casetta prefabbricata di dimensioni 2x2x1,90 d'altezza. Tali interventi autorizzati incidono solo marginalmente sull'area oggetto di richiesta viste le sue ampie dimensioni e le sue caratteristiche che la rendono a tutti gli effetti un ampio giardino di pertinenza dell'edificio con alberature all'interno del contesto cittadino. Con l'accoglimento della presente istanza si vuole dare rilievo alla funzione economica ed eco sistemica che lo spazio verde svolge nel tessuto edificato oltre al fatto di fungere da fascia di protezione rispetto all'area pubblica antistante. Il cambio di destinazione della p.ed. 2185 oggetto di richiesta garantisce comunque la verifica del lotto minimo di mq 500 previsto dalla norma di zona per i tessuti B4.1 della p.ed. 2185.
3/20	61.517/20 pervenuta il 15/10/2020 (si veda anche prot. n. 77.742/19 dd.12/11/2019)	Baccini Nadia per Villasarena Immobiliare srl	.2272	Rovereto	100%	117			inedificabile	non esplicito		non accolta Istanza valutata contestualmente alla numero 4/2019 alla quale si rinvia per le valutazioni di merito.

NUM. ID	PROT. N.	PROPRIETARIO	PARTICELLA (n. - C.C. - %sup. - mq)			DESTINAZIONE VIGENTE	Verifica indici	DESTINAZIONE RICHIESTA	RIFERIMENTO AD ART. 45 COMMA 4	DESTINAZIONE PROPOSTA TECNICA	VALUTAZIONE DI MERITO DELL'ISTANZA	Motivazione	
Richieste Inedificabilità (R.i.) - pervenute entro il 30/04/2021													
1/21	2.285/21 pervenuta il 08/01/2021 (si veda anche richiesta prot. n.15.686/17 dd.14/03/2017	Nascivera Paolo	576/2 -576/6	Rovereto	100% + 80%	389+37	D5 – ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO; "P1" ART. 18 C.S. PERICOLOSITA' PAT		verde privato	si	verde privato con vincolo di inedificabilità	accolta	L'area oggetto di richiesta corrisponde ad una fascia sterrata della larghezza di circa 5 m per una lunghezza di circa 85 m collocata tra un edificio commerciale recentemente realizzato e l'area ex Cava Manica. Le realtà fondiaria si collocano sul limite sud dell'ambito commerciale stesso. Pur essendo state interessate dai lavori di sistemazione delle aree esterne del citato edificio, non concorrono alla verifica degli indici del lotto neo costruito. La fascia di cui si chiede il cambio di destinazione di piano, è funzionale alla zona a verde privato esistente, posta ad est della strada statale