



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE AL PRG "GIUGNO 2009 TERRITORIO – AMBIENTE – PAESAGGIO"

SECONDA ADOZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELATIVA ALLA SECONDA ADOZIONE

I progettisti: arch. Stefano Stanghellini

arch. Luigi Latini

Adozione del Consiglio Comunale

deliberazione n. 36 di data 3 agosto 2009

Seconda 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 del Progetto

di Variante del Piano Regolatore Generale
ing. Paolo Benedetti

PROGETTISTI INCARICATI: prof. arch. Stefano Stanghellini, dott. arch. Luigi Latini
PROGETTISTI: dott. arch. Sandra Vecchietti
COLLABORATORI: dott. ing. Alessandra Carta, dott. arch. Francesca Casu,
dott. arch. Emanuela Loi
PROGETTO PAESAGGISTICO: prof. arch. Paolo Bürgi; Collaboratore: arch. Chiara Pradel
ANALISI DEI CARATTERI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO: dott. arch. Andrea Meli,
dott. arch. Paola Baldari
ANALISI E PROGETTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ: dott. ing. Roberto Lorenzi, dott. ing. Maurizio
Crispino
CONSULENTE IN DIRITTO AMMINISTRATIVO-URBANISTICO: avv. Andrea Lorenzi

COMUNE DI ROVERETO:

SERVIZIO PROGETTO DI VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: dott. ing. Paolo Benedetti
(dirigente)
SERVIZIO TERRITORIO UFFICIO URBANISTICA: dott. arch. Bianca Maria Simoncelli,
geom. Licia Mittempergher, ing. Martina Brotto, geom. Maria Pia Cariola
UFFICIO EDILIZIA: geom. Roberto Bonatti, p.i. Giampietro De Santi
COLLABORATORI: dott. ing. Matteo Clementel, dott. ing. arch. Omar Consolini,
dott. ing. Stefano Tamburini, dott. arch. Andrea Miniucchi, dott. Arch. Michele Gamberoni,
dott. arch. Alessio Trentini, dott. arch. Gianluca Dossi

SOMMARIO

- 1 LE OSSERVAZIONI PERVENUTE
- 2 AMBITI DI PEREQUAZIONE
 - 2.1 Applicazione del modello perequativo agli ambiti di trasformazione
 - 2.2 Modifiche puntuali e precisazioni
- 3 AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI
 - 3.1 Piani di iniziativa pubblica
 - 3.2 Piani di lottizzazione
- 4 AREE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA
- 5 AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
 - 5.1 Piani d'area
 - 5.2 Tessuti di completamento B4
- 6 INSEDIAMENTI STORICI
- 7 AREE AGRICOLE
- 8 TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA
- 9 INFRASTRUTTURE VIARIE E MOBILITÀ
- 10 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE IN CORSO DI APPROVAZIONE
- 11 RENDICONTAZIONE URBANISTICA

1 LE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Complessivamente sono pervenute 486 osservazioni di queste, la maggior parte hanno riguardato la richiesta di nuova edificabilità residenziale (94 osservazioni) e modifiche all'edificabilità (89). Di seguito è riportata una tabella che sintetizza le osservazioni pervenute per oggetto e per ogni raggruppamento indica gli esiti dell'analisi.

gruppo	OGGETTO	OSSERVAZIONI				
		TOTALE	accolte	parzialmente accolte	non accolte	superate
1	Nuova edificabilità residenziale	94	13	4	77	-----
2	Ambiti di perequazione	13	3	3	7	-----
3	Modifiche all'edificabilità	89	47	14	26	2
4	Viabilità	43	20	4	19	-
5	Insedimenti Storici	66	15	31	19	1
6	Norme di Attuazione	41	15	7	19	-
7	Piani Attuativi	46	15	14	17	-
8	Modifiche cartografiche	15	9	3	2	1
9	Territorio rurale	21	12	1	7	1
10	Aree produttive e terziarie	33	16	4	12	1
11	Varie	25	8	7	8	2
	TOTALE	486	173	92	213	8

Nei paragrafi successivi sono sintetizzate le principali novità introdotte in sede di seconda adozione.

2 AMBITI DI PEREQUAZIONE

2.1 Applicazione del modello perequativo agli ambiti di trasformazione

La maggior parte delle aree di nuova edificazione del PRG 2009 derivano da previsioni contenute nel PRG previgente che la Variante 2009 ha confermato senza modificarne le condizioni di intervento. La perequazione interessa tutte le nuove aree di trasformazione intensiva, sia che esse riguardino nuova edificazione su aree libere, sia processi di sostituzione edilizia su ambiti urbani già edificati. La perequazione è stata dunque applicata in modo generalizzato per quanto riguarda le aree di nuova pianificazione. In particolare le aree di nuova urbanizzazione presentano caratteristiche urbanistiche e giuridiche molto simili, tali cioè da consentire la loro aggregazione in un'unica classe. Pertanto l'indice edificatorio convenzionale è identico per tutte le aree oggetto di trasformazione ed è pari a 0,20 mq/mq.

La perequazione non è stata estesa alle aree che si attuano con intervento edilizio diretto (in quanto lotti già infrastrutturati di limitate dimensione), ai Peep e a un Piano di recupero, e a due lottizzazioni. Queste ultime sono la lottizzazione di via San Romedio che, pur non rientrando nominalmente tra gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica a causa della sua limitata entità, è comunque assoggettata alle regole perequative, e la lottizzazione di via Leonardo Da Vinci, la quale costituisce un caso molto particolare in quanto è l'area di "atterraggio" di diritti edificatori generati nell'area della Consolata dal precedente PRG e trasferiti in quest'area di Sacco al fine di salvaguardare da nuova edificazione l'ambito a monte di Rovereto, in virtù del suo rilevante pregio paesaggistico.

L'applicazione del principio perequativo si è avvalso di una serie di elaborazioni che hanno permesso l'individuazione delle superfici utili lorde da localizzare e di quelle da trasferire. L'applicazione del modello perequativo agli ambiti di trasformazione è dettagliatamente descritto nella relazione alla prima adozione.

I diritti edificatori sono espressi in termini di SUL. Fra i diritti edificatori di costruzione si possono distinguere quelli generati dall'applicazione ai suoli da trasformare dell'indice edificatorio convenzionale (diritti edificatori), quelli riconosciuti come compensazione per la demolizione di costruzioni esistenti (crediti edilizi) e quelli riconosciuti ai suoli per incentivare le proprietà a trasferire attività economiche incongrue con le destinazioni previste (crediti edilizi).

Le ipotesi progettuali avanzate prevedono due tipologie di intervento:

1. nuova edificazione in aree di nuova urbanizzazione;
2. ristrutturazione urbanistica di aree da trasformare e riqualificare.

E' riferita appunto alla seconda tipologia di intervento la principale modifica introdotta, in sede di seconda adozione, nel metodo di calcolo. Le fasi della metodologia applicativa del principio perequativo sono così riassunte:

- a. per ogni area di trasformazione si è calcolata la SUL ottenibile attraverso l'applicazione dell'indice edificatorio convenzionale, attribuendo così in modo omogeneo i diritti edificatori alle singole aree.
- b. nel caso dell'area di San Giorgio (cioè di un'area da trasformare già edificata), oltre ad attribuire in modo omogeneo l'indice edificatorio convenzionale, è stata determinata la SUL da riconoscere agli edifici esistenti sui terreni oggetto di trasformazione. Nella nuova versione il modello di calcolo somma la SUL derivante dalla superficie del lotto a quella derivante dagli edifici esistenti (a differenza della prima versione che sceglieva tra il maggiore dei due livelli di edificabilità). A queste è infine aggiunta (come in prima adozione) la SUL derivante dall' "incentivo al trasferimento", calcolato in percentuale rispetto alla SUL, relativo ad immobili occupati esistenti nell'ambito, utilizzati da attività economiche da trasferire per realizzare le previsioni del progetto.

Di seguito è riportata la tabella relativa all'Ambito di San Giorgio via Balista aggiornata.

Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Destinazione d'uso	
Residenziale	3,40
Commerciale	3,40
Direzionale	3,40
Produttivo	1,62
Magazzino	1,04

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	25%
attività con impianti	50%

Comparti già presenti nel PRG adottato: calcolo della Sul

Calcolo delle quantità edificatorie
VIA BALISTA

Comparto	edificio	ID catasto	PROPRIETA'	DISPONIBILITA'	Destinazione d'uso	Superficie Lotto	Area di pertinenza	Indice	Potenzialità edificatoria	Stato di fatto					coefficiente di destinazione (d)	Stato conservativo		Occupazione		incentivo al trasferimento (f)	Coef. ragguglio	Previsione		TOTALE SUL COMPARTO	n. piani max	superficie a piano (mq) (residenziale, commerciale, terziario)	
										Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	altezza	volume		condizione	coefficiente (e)	f ₀ *e	h			h ₀	SUL di progetto				Totale SUL di progetto
										a (mq)	b	a * b = c (mq)	(m)	(mc)									c * q = s (mq)				s+h= S (mq)
COMPARTO A	2503	2273	Fraxinus Sri (Ing. Masella)	DISPONIBILE	Produttivo	2.175,90	1.173,20	0,20	435,18	1.002,00	0,80	801,60	7,50	6.012,00	1,62	■	1,00	1,62	■	0%	1,62	1.295,20	3.095,81	5.036,69	5	1.007,34	
	2503	2273	Fraxinus (Ing. Masella)	DISPONIBILE	Direzionale					1.002,00	0,40	400,80	3,75	1.503,00	3,40	■	1,00	3,40	■	0%	3,40	1.364,43					
	2504	2435	Jacudi	DISPONIBILE	Residenziale	2.361,70	1.067,90	0,20	476,34	70,80	2	141,60	3,50	495,60	3,40	■	0,60	2,04	■	0%	2,04	289,23					
	2505	2435	Jacudi	DISPONIBILE	Produttivo					1.211,40	1	1.211,40	7,00	8.479,80	1,62	■	0,60	0,97	■	0%	0,97	1.175,32					
COMPARTO B	2504	2122	Schonsberg Basilio	DISPONIBILE	Produttivo	2.005,50	1.450,90	0,20	401,10	501,60	1	501,60	7,00	3.511,20	1,62	■	0,60	0,97	■	25%	1,21	608,32	3.548,39	3.548,39	5	709,68	
	5180	2625	Schonsberg Basilio	DISPONIBILE	Magazzino					53,00	1	53,00	2,50	132,50	1,04	■	0,80	0,83	■	25%	1,04	55,03					
	2984	2123	Shonsberg Glulo	DISPONIBILE	Commerciale	266,50	123,70	0,20	53,30	142,80	1	142,80	2,85	406,96	3,40	■	1,00	3,40	■	25%	4,26	607,66					
	2984	2123	Shonsberg Glulo	DISPONIBILE	Residenziale					142,80	3	428,40	2,85	1.220,94	3,40	■	1,00	3,40	■	25%	4,26	1.822,98					
COMPARTO C	2504	.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	PARTE DISPONIBILE E PARTE NO	Direzionale	1.430,60	550,00	0,20	286,12	114,80	2	229,60	3,50	803,60	3,40	■	0,80	2,72	■	25%	3,40	781,62	2.306,70	3.800,98	5	760,20	
	2505	.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	PARTE DISPONIBILE E PARTE NO	Produttivo					766,20	1	766,20	7,00	5.363,40	1,62	■	0,80	1,29	■	25%	1,62	1.238,96					
	2504	.1767	Zendri Piergiorgio	DISPONIBILE	Produttivo	424,90	127,63	0,20	84,98	297,27	1	297,27	7,00	2.080,89	1,62	■	0,60	0,97	■	25%	1,21	360,52					
	2980	.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo	AL MOMENTO NON DISPONIBILE	Produttivo	388,70	99,49	0,20	77,74	177,53	1	177,53	3,50	621,36	1,62	■	0,60	0,97	■	25%	1,21	215,30					
	2980	.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo		Direzionale					111,00	2	222,00	3,50	777,00	3,40	■	0,80	2,72	■	25%	3,40	755,74					
COMPARTO D	5310	2586	Galvagni	DISPONIBILE	Direzionale	2.836,70	1.170,70	0,20	567,34	195,00	1	195,00	3,50	686,00	3,40	■	0,80	2,72	■	25%	3,40	667,23	3.963,02	3.963,02	5	792,60	
	5310	2586	Galvagni	DISPONIBILE	Direzionale					169,00	2	338,00	3,50	1.183,00	3,40	■	0,80	2,72	■	25%	3,40	1.150,64					
	5310	2586	Galvagni	DISPONIBILE	Produttivo					1.301,00	1	1.301,00	7,50	9.757,50	1,62	■	0,60	0,97	■	25%	1,21	1.577,81					
COMPARTO E	5309	.935/8	Viemme di Marchiori Marcello e C. snc	DISPONIBILE	Produttivo	4.196,00	1.988,00	0,20	839,20	1.930,00	1	1.930,00	7,00	13.510,00	1,62	■	1,00	1,62	■	50%	2,43	4.681,28	7.520,48	7.520,48	5	1.504,10	
	5309	.935/8	Viemme di Marchiori Marcello e C. snc	DISPONIBILE	Direzionale					235,00	2	470,00	3,50	1.645,00	3,40	■	1,00	3,40	■	25%	4,26	2.000,00					
Totale						16.106,50			3.221,30					9.608,80							20.648,26	23.869,56					

2.2 Modifiche puntuali e precisazioni

Oltre alle variazioni apportate in seguito all'affinamento del modello di calcolo, sono state apportate alcune modifiche puntuali che hanno interessato la perimetrazione di alcuni comparti e alcune indicazioni progettuali relative agli interventi di carattere pubblico (strade percorsi ecc.). Si tratta di modifiche di modesta entità che nello specifico hanno riguardato le aree di perequazione di seguito indicate.

Area 2 - San Giorgio via Balista

Sono state modificate le aree in cessione al Comune di Rovereto per il potenziamento della viabilità esistente su via Cavalcabò.

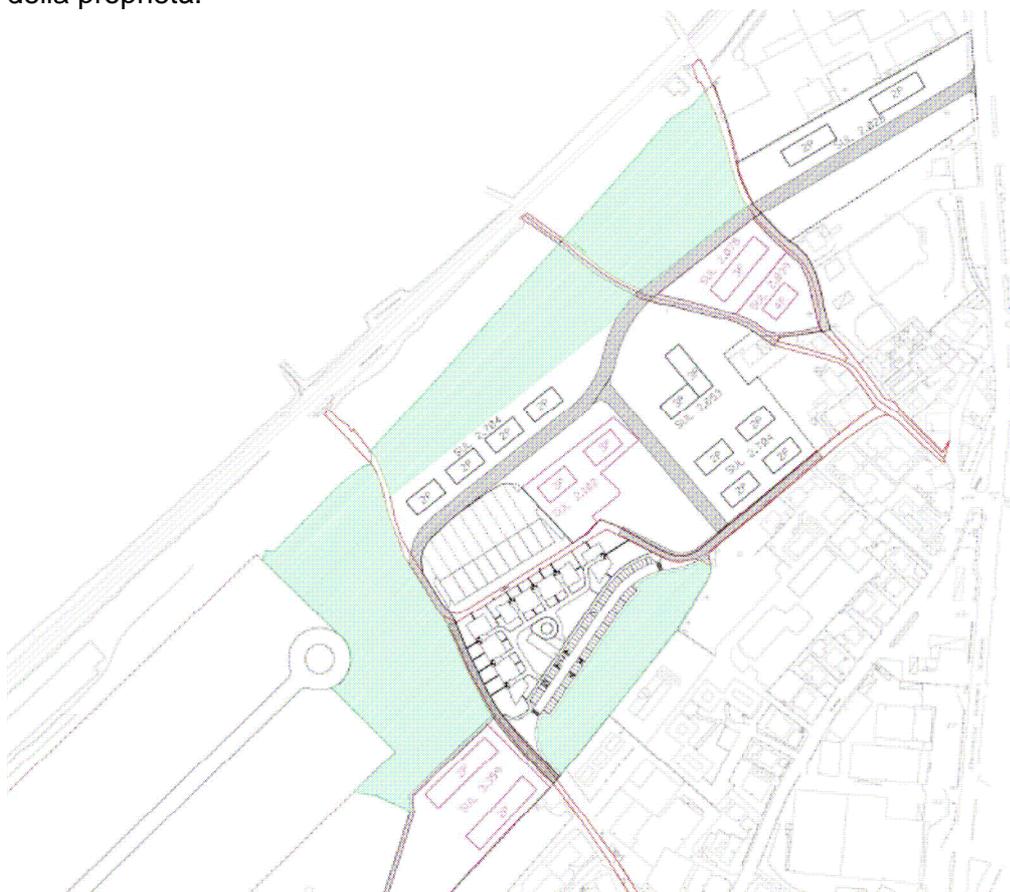
Nel comparto A, è stato introdotto il vincolo di "uso pubblico" alla piazza di progetto posta in prossimità della chiesa al fine di consentire la realizzazione di parcheggi privati nei piani interrati ed è stato individuato un nuovo collegamento pedonale per garantire una maggiore permeabilità dell'area verso nord.

Area 3 - Ai Fiori

E' stato modificato il perimetro del comparto 3 in seguito allo stralcio della p.f. 586/2 in C.C. Lizzana e conseguentemente ridotte le quantità edificatorie.

Una precisazione va inoltre fatta sull'apparente frammentazione dell'area interessata dalla perequazione.

L'area ai Fiori, già soggetta a previsioni produttive/commerciali all'ingrosso nei piani precedenti, si configura come un'area interclusa, chiaramente delimitata da frange urbane e infrastrutture. Le precedenti previsioni urbanistiche non si sono mai attuate per la notevole frammentazione della proprietà.



Schema complessivo di assetto dell'area Ai Fiori

Per l'area di perequazione "ai Fiori", nell'ambito della redazione della Variante, era stato predisposto uno studio generale (vedi schema), nel tentativo di rimuovere con l'uso della

perequazione gli ostacoli della sua attuazione. A seguito dei vari incontri con i proprietari, molti di essi hanno rinunciato a partecipare all'operazione, chiedendo la destinazione agricola. Si ritiene che il progetto generale possa comunque attuarsi nel tempo. In ogni caso, considerando le previsioni edificatorie della Variante per la zona, sia perequative che per intervento diretto, si ritiene che l'area possa considerarsi omogenea nel suo insieme e non sfrangiata, come potrebbe apparire ad una prima lettura.

Area 6 - Marco via alla Ruina

E' stato modificato il perimetro del Lotto B (e quello del comparto) in seguito allo stralcio della p.f. 519/3 e di parte della p.f. 519/4 in C.C Marco e conseguentemente ridotte le quantità edificatorie.

3 AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI

3.1 Piani di iniziativa pubblica

Nelle zone disciplinate dai "Piani Attuativi di iniziativa pubblica" le modifiche più significative hanno riguardato l'aggiornamento delle tipologie previste dal nuovo "Codice dell'Urbanistica" della PAT. Si è provveduto all'aggiornamento delle norme generali di riferimento e all'introduzione di alcuni correttivi su alcune singole schede.

Lo stralcio della scheda "PAS 03: Via Manzoni - Ex casa cantoniera" è generato dall'accoglimento di un'osservazione presentata dall'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA). Il piano attuativo e i relativi parametri urbanistici vengono ricompresi all'interno del Piano di Lottizzazione "PL 3B: Merloni Sud".

3.2 Piani di lottizzazione

La valutazione delle osservazioni presentate durante il periodo di deposito e l'attenta verifica dei contenuti del verbale della Commissione Urbanistica Provinciale, hanno generato alcune significative modifiche alle aree sottoposte a vincolo di lottizzazione convenzionata e hanno consentito l'individuazione di due nuovi ambiti.

In particolare, si segnala lo stralcio dei nuovi Piani Lottizzazione denominati "PL.13: via Zigherane" e "PL.15: via Monte Baldo", per i quali, nel fascicolo delle "Controdeduzioni alle osservazioni" vengono fornite specifiche e dettagliate motivazioni; l'inserimento di due nuove lottizzazioni localizzate rispettivamente in loc. Mori Stazione e in via all'Adige a Sacco.

Il "PL.18: Mori Stazione" è stato introdotto con la finalità di regolamentare la trasformazione urbanistica di una vasta area produttiva D2, posta tra il Fiume Adige e l'autostrada del Brennero, già individuata in prima adozione dalla variante al PRG. Il ricorso al piano di lottizzazione si rende necessario per garantire la razionalizzazione della viabilità e dei percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto e per regolamentare l'accesso e il recesso dalla viabilità principale (S.S. n.240 Loppio -Valle di Ledro).

Il nuovo "PL.17:via all'Adige", derivante da un Piano d'Area vigente, coinvolge una vasta zona ad ovest di Rovereto nei pressi dell'abitato di Borgo Sacco. Fatti salvi gli obiettivi relativi al trasferimento dell'attività produttiva a nord di via all'Adige (comparti D, E ed F), la variante al PRG interviene in particolare sul comparto B per il quale si prevede il potenziamento dell'azienda vitivinicola esistente e l'ampliamento delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria. L'individuazione di una vasta area destinata a verde pubblico, oltre ad incrementare la dotazione di spazi pubblici a servizio del centro storico di Sacco, garantisce l'ingresso pedonale all'azienda agricola integrando il sistema delle relazioni con il centro abitato.

Le schede relative alle lottizzazioni già previste dal PRG vigente sono state sottoposte ad una verifica che ha riguardato le funzioni insediabili con particolare riferimento alle attività commerciali disciplinate dalle norme provinciali. Tale verifica ha riguardato in particolare le schede relative ai "PL.3a: Merloni Nord" e "PL.3b: Merloni Sud".

PIANI DI LOTTIZZAZIONE	DESTINAZIONE	I° ADOZIONE SUL	II° ADOZIONE SUL	SALDO SIL	NOTE
PL n.01 VIA PORTE ROSSE	RESIDENZIALE	circa 6.900 mq	circa 6.900 mq	0	Il PL esprime la capacità edificatoria in mc
PL n.02 SAN GIORGIO NOD	RESIDENZIALE	3000 mq	3000 mq	0	NON MODIFICATO
PL n.03 MERLONI NORD	PARTE RESIDENZIALE	9400 mq	9400 mq	0	NON MODIFICATO
PL n.03b MERLONI SUD	PARTE RESIDENZIALE	3240 mq	3240 mq	0	NON MODIFICATO
	RESIDENZA PUBBLICA	0 mq	625 mq	625 mq	DERIVANTE DALL'EX PAS 3
PL n.04 VIA PASUBIO	RESIDENZIALE	circa 2452 mq	circa 2452 mq	0	Il PL esprime la capacità edificatoria in mc
PL n.05 MASTER TOOLS	RESIDENZIALE	12550 mq	12550 mq	0	NON MODIFICATO
	COMMERCIALE	3000 mq	3000 mq	0	
	INT.COLLETTIVO	3780mq	3780mq	0	
PL n.06 a VIA ABETONE SUD	RESIDENZIALE	16500 mq	16500 mq	0	NON MODIFICATO
	CANONE MODERATO	4000 mq	4000 mq	0	
PL n.06 b VIA ABETONE NORD	RESIDENZIALE	3325 mq	3325 mq	0	la quota commerciale viene stabilita min. 5% del totale della SUL (3500 mq) NON MODIFICATO
	COMMERCIALE	175 mq	175 mq	0	
PL n.10 PIAZZALE ORSI	RESIDENZIALE	6553mq	6553mq	0	La SUL residenziale è calcolata nella porzione massima pari a 2/3 della SUL TOTALE (9830 mq) NON MODIFICATO
	ALTRO	3277mq	3277mq	0	
PL n.11 GROTTOLE	RESIDENZIALE	_____	_____	0	NON MODIFICATO
PL n.12 AL MONTE	RESIDENZIALE	_____	_____	0	NON MODIFICATO
PL n.13 ZIGHERANE	RESIDENZIALE	4575 mq	_____	-4575mq	STRALCIATO
PL n.14 SAN ROMEDIO	RESIDENZIALE	1050 mq	1050 mq	0	NON MODIFICATO
PL 15 MONTE BALDO	RESIDENZIALE	700 mq	_____	- 700 mq	STRALCIATO
PL n.16 VIA LEONARDO DA VINCI	RESIDENZIALE	8478 mq	8478 mq	0	NON MODIFICATO
PL n.17 MORI STAZIONE	PRODUTTIVO	_____	_____	_____	La capacità edificatoria fa riferimento all'indice delle zone D2
PL n.18 VIA ALL'ADIGE	RESIDENZIALE	4600 mq	4600 mq	0	NON MODIFICATO
	PRODUTTIVO	24300 mq	24300 mq	0	NON MODIFICATO
	AZ. AGRICOLA	_____	_____	_____	MODIFICATO
TOTALE RESIDENZIALE		83323 mq	78048mq	-5275mq	
TOTALE RESIDENZIALE PUBBLICO		0 mq	625 mq	625 mq	
TOTALE RESID. CANONE MOD.		4000 mq	4000 mq	0 mq	
TOTALE ALTRO		34532 mq	34532 mq	0 mq	
TOTALE		121855 mq	117205 mq	4650 mq	

4 AREE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

La valutazione delle osservazioni presentate durante il periodo di deposito ha portato all'individuazione di 5 nuovi ambiti di "Concessione convenzionata" e alcune significative modifiche alle aree già previsti nella prima adozione della variante al PRG.

Come ampiamente descritto nei contenuti generali posti in premessa alle singole schede, il ricorso alla concessione convenzionata si è dimostrato uno strumento utile per consentire di perseguire una migliore qualità dell'insediamento e il concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali anche tramite l'attuazione di interventi diretti di limitata entità in contesti già in parte edificati.

Le modifiche puntuali agli ambiti già individuati dal progetto di variante al PRG sono i seguenti:

A.01: Corso Verona nord

Si modifica la superficie dell'ambito di concessione convenzionata senza incremento della capacità edificatoria e si introduce l'allineamento obbligatorio delle nuove costruzioni rispetto all'edificato esistente.

A.02 Corso Verona sud

Si modifica il parametro della Sul residenziale in seguito allo stralcio delle funzioni di interesse collettivo.

A.03 Via Porte Rosse

Si modifica la capacità edificatoria dell'ambito, ammettendo un incremento del 20% della Sul esistente a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione.

A.04 Via al Porto

Si modificano le destinazioni d'uso ammesse per consentire la realizzazione di strutture e servizi a supporto del ciclo-turismo. La destinazione residenziale è limitata all'alloggio del gestore. Si riconfigurano le aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico mantenendo inalterata la loro superficie.

A.05 Via Galileo Galiei

Trattasi di riduzione dell'ambito di concessione convenzionata e contestuale ricollocazione dell'area destinata a parcheggio pubblico.

A.06 Via al Bersaglio

Si stralcia il lotto A posto in prossimità dell'elettrodotto, si modificano le aree destinate all'insediamento e al potenziamento della viabilità. Si mantiene inalterato il parametro della Sul previsto per il lotto B.

E' previsto il ricorso alla concessione convenzionata per i seguenti nuovi ambiti:

A.07: Via Dante

Trattasi di area già disciplinata dal "PL 07: via Dante" per la quale, a fronte di un disegno dello schema complessivo di assetto dell'area, il ricorso alla concessione convenzionata risulta più coerente con le dimensioni delle aree favorendo la fattibilità degli interventi.

A.08: Statale 12

Trattasi di un ambito parzialmente interessato da funzioni ricettive per il quale al variante al PRG propone una totale riqualificazione urbanistica attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una nuova struttura alberghiera. Gli interventi sono vincolati al potenziamento del tratto prospiciente di via Abetone.

A.09: Val di Riva

L'intervento convenzionato si rende necessario per consentire la razionalizzazione della viabilità esistente attraverso l'individuazione di un nuovo tracciato stradale parallelo alla ferrovia. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate dalla cartografia e dalle norme di attuazione del PRG.

A.10: Castel Dante

L'area destinata alla residenza é disciplinata dal PRG vigente come area di completamento. La variante al PRG, considerata la necessità di potenziare la viabilità, ha introdotto un nuovo ambito di concessione convenzionata nel quale è prevista la demolizione dell'edificio ubicato a margine della viabilità e l'allargamento della carreggiata stradale. Al fine di contenere l'impatto

delle nuove costruzioni sul quadro paesaggistico "Castel Dante – Campana dei Caduti" si prevede la riduzione del numero di piani da 3 a 2.

A.11: Col Santo

L'area di San Giorgio, posta a margine di via Col Santo, necessita di interventi finalizzati alla riconfigurazione della viabilità che attualmente é inadeguata a sopportare il traffico veicolare generato dai nuovi insediamenti residenziali. Attraverso la concessione di un diritto edificatorio sulla p.f. 259/2 in CC Sacco, il PRG prevede l'obbligo di stipulare una convenzione con il Comune di Rovereto che contempra la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al potenziamento di via Col Santo, come individuata negli elaborati del PRG.

Area n.	Destinazione	I° Adozione	II° Adozione	saldo	note
		SUL mq	SUL mq	SUL mq	
01 CORSO VERONA NORD	RESIDENZIALE	318	350	+32 mq	
02 CORSO VERONA SUD	RESIDENZIALE	700	1.000	+300 mq	
	INT. COLLETTIVO	300	_____	-300 mq	
03 PORTE ROSSE	RESIDENZIALE RICETTIVO, INTERESSE COLLETTIVO	_____	_____	_____	Trattasi di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento della SUL pari al 20%
04 VIA AL PORTO	RESIDENZIALE	850	120	- 730 mq	Zona destinata a Bicigril Borgo Sacco
	RICETTIVO ES. PUBBLICI COMMERCIALE	_____	1180	+1180 mq	
05 VIA GALILEO GALILEI	RESIDENZIALE	1.400	1.400	0 mq	
06 VIA AL BERSAGLIO	RESIDENZIALE	700	350	-350 mq	Stralciato un lotto
07 VIA DANTE	RESIDENZIALE	_____	2.812	+2.812 mq	Ex Piano di Lottizzazione n.7
08 STATALE 12	RICETTIVO ES. PUBBLICI COMMERCIALE	_____	6.500	+6.500 mq	NUOVO AMBITO
09 VALDIRIVA	PRODUTTIVO	_____	_____	_____	NUOVO AMBITO per il quale si fa riferimento agli indici delle zone produttive
10 CASTEL DANTE	RESIDENZIALE	_____	885	+885 mq	NUOVO AMBITO Ex area residenziale di completamento
11 COL SANTO	RESIDENZIALE	_____	420	+420 mq	NUOVO AMBITO
TOTALE RESIDENZIALE mq di SUL		3.968	7.337	+3.369mq	
TOTALE ALTRO mq di SUL		300	7680	+7380mq	
TOTALE mq di SUL		4.268	15.017	+10.749mq	

5 AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

5.1 Piani d'Area

Nelle zone disciplinate dai PDA (Piani d'Area) le modifiche più significative hanno riguardato: lo stralcio del PDA n. 17 "via all'Adige" il quale, rivisto e corretto in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni, è stato tradotto in Piano di lottizzazione convenzionata; l'introduzione del nuovo PDA n.25 "via Bridi", precedentemente disciplinato come Piano di Recupero; stralcio del PDA n.1 ai Fiori.

Nei contenuti generali dei Piani D'Area si è provveduto ad introdurre alcuni correttivi che hanno riguardato il grado di prescrizione delle indicazioni previste nelle singole schede e le funzioni insediabili. Le principali modifiche alla schedatura dei Piani d'Area hanno riguardato:

PDA n. 13 "*Via Partell*" - Si modifica il limite individuato in planimetria tra le funzioni "verde privato" e "parcheggio pubblico" per consentire la salvaguardia un pozzo esistente all'interno della proprietà.

PDA n. 25 "*Via Bridi*" - Il nuovo PDA 25 si pone l'obiettivo di favorire attraverso un intervento unitario il recupero di un ambito degradato del Centro storico di Rovereto. Il ricorso al Piano d'area può consentire la realizzazione di interventi di recupero di sottotetti e contenute sovrelevazioni anche in deroga alla categoria di intervento attribuita agli edifici nelle rispettive schede e il riordino degli spazi di pertinenza.

5.2 Tessuti di completamento B4

I tessuti di completamento B4 sono articolati in B4.1 e B4.2. Nei tessuti B4.2 è stata modificata la norma che ammette un'edificabilità massima di 350 mq di SUL (oltre il 30% della sul di superficie accessoria) anche se la dimensione del lotto è superiore a quella del lotto minimo.

La SUL complessiva relativa alle aree B4.1 è di 28.016 mq. e quella relativa alle aree B4.2 è di 5826 mq.

6 INSEDIAMENTI STORICI

Alcune modifiche sono state apportate alla disciplina degli insediamenti storici. Nei centri storici è stata estesa anche agli edifici esistenti di recente costruzione la possibilità di recupero del sottotetto (possibilità che nella normativa adottata era stata per errore materiale attribuita solo agli edifici storici assoggettati alla categoria di intervento d3).

Per alcuni edifici di recente costruzione, ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico, è stata poi prevista la possibilità di modesti incrementi disciplinati dall'art. 46.2 delle Norme, qualora esplicitamente previsto nelle rispettive schede.

Ciò ha comportato un'analisi degli edifici residenziali soggetti a ristrutturazione edilizia per verificare quali avevano le caratteristiche tipologiche e localizzative per poter effettuare l'incremento. Sono stati individuati i seguenti: 100, 145, 155, 169, 177, 199, 214, 432, 675, 684, 699, 705, 753, 810, 1446, 1589, 2186, 5225, 5476, 5937, 5948, 6467 e 9035, 6466, 174, 4110, 2732, 5426 e parte dell'edificio della scheda n. 3505 ai quali è stato inserito tra le disposizioni particolari la possibilità di ampliamento ammessa dal nuovo art. 46.2 delle Norme.

7 AREE AGRICOLE

Aree agricole di pregio

Il PRG riporta in cartografia la delimitazione delle aree agricole di pregio operando, in linea generale, alcune puntuali rettifiche giustificate da adeguamenti catastali o dalla presenza di elementi infrastrutturali del territorio. Tali modifiche sono puntualmente dettagliate nelle controdeduzioni.

Le tavole di PRG riportano inoltre la significativa area agricola di pregio ai Lavini di Marco, che nella prima adozione non compariva in quanto riportata nelle tavole dello studio del parco dei Lavini.

8 TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Le norme tecniche di cui al "Capitolo XIX - Criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone", rappresentano un completamento di un articolato e coordinato sistema di norme che il PRG di Rovereto ha messo in essere per quanto attiene i differenti sistemi di paesaggio e spazi aperti urbani e periurbani.

L'obiettivo specifico di questo sistema articolato di norme, che riguardano ad esempio l'individuazione di ambiti omogenei di paesaggio sull'intero territorio comunale (e relative indicazioni per la tutela dei principali caratteri e valori distintivi), ovvero i principali parchi di carattere periurbano (quali, ad esempio, il Parco del Leno o quello dei Lavini di Marco, per citare due fra i significativi, visti come capisaldi di un più vasto ed articolato sistema di paesaggio di carattere agro-forestale), le zone E e le relative norme di tutela associate, è indirizzato in modo coerente e sistematico alla salvaguardia ed alla valorizzazione di un più generale sistema di spazi aperti urbani e periurbani, del quale i paesaggi agricoli tradizionali sono parte fondamentale ed integrante.

Le norme di cui al Capitolo XIX, integrano con una ulteriore specificazione di principi e modalità di intervento l'apparato normativo complessivo del PRG, fornendo dunque al Piano una specifica connotazione di strumento di governo del territorio fortemente orientato a principi ed indirizzi di qualità paesaggistica, sia per quanto attiene i valori da tutelare, sia per quanto attiene l'orientamento corretto delle trasformazioni ammissibili.

Lo scopo principale è proprio quello di garantire il più alto grado di tutela nei confronti delle aree ritenute sensibili dal punto di vista del valore paesaggistico, delineando dunque all'interno del Capitolo XIX ulteriori principi ed azioni prescrittive nei confronti di eventuali interventi ammessi in queste aree, nel rispetto di quanto stabilito dall'intero apparato normativo del PRG per quanto attiene la materia specifica della tutela e valorizzazione del paesaggio.

Si ritiene dunque che quanto contenuto nel capitolo XIX sia formulato nella direzione di garantire il più alto grado di tutela nei confronti dei paesaggi di valore agricoli e lungofiume, così come nelle aree più a stretto contatto con i paesaggi di margine urbano (ad esempio, nel caso del Torrente Leno).

Ambito di riqualificazione Campana-Casteldante

Il piano ha messo in evidenza, nell'ambito del quadro di sintesi del paesaggio, la centralità della compendio Casteldante-Ossario-Campana (nella relazione chiamata anche "strada della Pace") come proposta di "mettere a sistema l'insieme delle testimonianze e delle attività che, anche in connessione con il Museo della guerra, si irradiano sul territorio est con possibilità di percorsi, interventi di valorizzazione dei manufatti, riqualificazione paesaggistica degli spazi aperti e boschivi che circondano i percorsi".

In questa fase, e nella prospettiva di stabilire sia una maggiore integrazione organica che un livello qualitativo alto nell'inserimento delle infrastrutture viarie che dovranno collegare la Campana con l'Ossario (Cfr. a questo proposito l'art. 38 delle norme: Ambito di riqualificazione Campana-Casteldante), si è ritenuto dare maggiore enfasi a tale obiettivo attraverso l'estensione del perimetro dell'ambito in questione. In tal modo appaiono più evidenti sia gli obiettivi di salvaguardare le peculiarità, potenzialità e connettività di questo paesaggio, che ora si salda ad ovest con i margini dell'abitato, sia l'idea di introdurre interventi infrastrutturali si inquadrino in un territorio più vasto e articolato. Tale modifica sottolinea inoltre l'intenzione di segnalare ulteriormente il valore di un luogo che è tema centrale sia per la configurazione paesaggistica del settore orientale della città, sia per il patrimonio storico-culturale della città.

9 INFRASTRUTTURE VIARIE E MOBILITÀ

Il collegamento viario che, originandosi con innesto a rotatoria sulla SS n° 12 in località Mira, si sviluppa sul versante orografico sinistro della valle, a sud dell'abitato di Lizzana, per raccordare Castel Dante e la Campana dei Caduti, persegue l'obiettivo di rimuovere i flussi di attraversamento che attualmente, per raggiungere i luoghi di interesse storico e turistico anzidetti, percorrono inevitabilmente il centro storico della città (via Santa Maria) per risalire poi lungo via Zugna che malamente sopporta il transito di pullman e mezzi pesanti, più in generale. La configurazione di tracciato ipotizzata deve, inoltre, essere contestualizzata nel quadro del sistema viabilistico extraurbano di previsione che, associando la Circonvallazione Ovest con la futura Strada della Mira (strada di raccordo fra il costruendo svincolo alla Favorita e la Statale n° 12 in località Mira), a sud della città, disegna un anello viabilistico importante in grado di interconnettere Castel Dante e la Campana dei Caduti con i principali nodi viabilistici del fondo valle.

In relazione agli aspetti tecnici ed ambientali prospettati, si rileva che l'ipotesi di tracciato si sviluppa parte a cielo aperto e parte in galleria, proprio al fine di preservare l'abitato di Lizzana dagli effetti di impatto paesaggistico ed acustico indotti dalla presenza dei flussi veicolari in transito sulla nuova strada.

Appare opportuno evidenziare, inoltre, come il contesto ambientale e paesaggistico di inserimento del tracciato consenta la previsione, in sede progettuale, di adeguate opere di mitigazione e di attenuazione degli impatti, tali da renderne sin d'ora sostenibile la fattibilità urbanistica.

Del tutto condivisibile appare infine la positiva valutazione dell'opera sotto il profilo costi - benefici, quest'ultimi da considerarsi, soprattutto, in termini di riqualificazione del centro urbano attualmente gravato dai flussi di attraversamento verso Castel Dante e la Campana dei Caduti.

In relazione all'ipotesi di interconnessione della SS n° 46 con la S.P. n° 89 mediante la realizzazione di un ponte sul Torrente Leno ed il successivo raccordo in galleria con Viale Zugna, si condividono le osservazioni avanzate in ordine alle problematiche tecniche-costruttive correlate dalla soluzione prospettata.

Appare peraltro necessario qui evidenziare la necessità di rimuovere i flussi di attraversamento indotti dalla SS n° 46 che, transitando dapprima su Piazza Podestà, percorrono poi trasversalmente la città fino ad immettersi sulla SS n° 12.

L'entità di tali flussi di attraversamento assume particolare rilevanza nel periodo maggio-settembre, rappresentando la SS n° 46 il percorso preferenziale per il collegamento dell'Alto Vicentino con l'Alto Adige e con il Lago di Garda.

La presenza degli stessi flussi di attraversamento in corrispondenza di Piazza Podestà e delle aree del centro storico che gravitano attorno al Castello di Rovereto precludono, da tempo, ogni ipotesi di riordino e di valorizzazione dell'area che per la città, rappresenta il fulcro degli interessi storici e turistici.

L'ipotesi di rimuovere, dall'area sopra considerata, parte dei flussi di attraversamento provenienti dalla SS n° 46, rientra quindi fra gli obiettivi prioritari per l'Amministrazione Comunale di Rovereto.

L'ipotesi prospettata, che prevede la loro canalizzazione nella rete viabilistica cittadina che si sviluppa sulla sinistra orografica del Torrente Leno, appare quindi quella maggiormente percorribile ed indubbiamente più realistica sotto il profilo della sostenibilità economica, in rapporto ad altre soluzioni.

10 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE IN CORSO DI APPROVAZIONE

La presente Variante recepisce le seguenti varianti minori già in vigore o in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale:

- Variante al Piano Regolatore Generale "Maggio 2008 - adeguamento all'articolo 18 quinquies della L.P. 22/91 e s.m.i. in materia di edilizia pubblica e a canone moderato, entrata in vigore il 15 maggio 2009;
- Variante puntuale "Febbraio 2009" al Piano Regolatore Generale, entrata in vigore il 25 maggio 2009;
- Variante puntuale al Piano Regolatore Generale per opera pubblica "Dicembre 2009 - area Manifattura Tabacchi": adozione definitiva. Variante "Giugno 2009 - Territorio, Ambiente, Paesaggio": parziale adozione definitiva per l'area Manifattura Tabacchi", entrata in vigore il 21 maggio 2010;
- Variante puntuale al PRG "Giugno 2008":
 - a) modifica della destinazione della zona per infrastrutture tecnologiche ed impianti di telecomunicazione in via Fornaci;
 - b) spostamento del parcheggio pubblico in via Fermi e nuova pista ciclabile;
 - c) nuovo parcheggio pubblico e pertinenziale in via Piave a Lizzana;entrata in vigore il 19 agosto 2010.
- Variante puntuale al PRG per il Patto Territoriale delle valli del Leno, adottata definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione 14/3/2011 n. 7, attualmente in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale.
- Variante puntuale al PRG "Giugno 2008 - razionalizzazione della viabilità in via Valdiriva e in via S. Giorgio e modifica delle fasce di rispetto", adottata definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione 14/3/2011n. 10, attualmente in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale.
- In tale Variante si corregge un errore materiale nella planimetria di PRG considerando corretta quella della scheda - norma a scala più dettagliata.
- Variante al Piano Regolatore Generale "Ottobre 2010 - corresponsione degli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444.", adottata definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione 14/3/2011 n. 11, attualmente in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale.

11 RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Le modifiche introdotte non comportano sostanziali modifiche alle valutazioni contenute nella rendicontazione urbanistica allegata alla prima adozione della Variante al PRG. In sede di approvazione saranno individuati gli indicatori di valutazione dell'attuazione della Variante al PRG.