Comune di Roverè della Luna

Provincia Autonoma di Trento

RELAZIONE TECNICA e PAESAGGISTICA

Progetto di lottizzazione ambito PL-06 identificato dalle pp.ff. 40/4 e 40/9 C.C. Roverè della Luna site in Via Feldi nel Comune di Roverè della Luna (TN).



Roverè della Luna, novembre 2026

I RICHIEDENTI

de Eccher Marco

de Eccher Andrea

de Eccher Claudio

de Eccher Riccarda

IL TECNICO

Ing. Barbara Sebastiani

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
BARBARA SEBASTIANI
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto al N 4366 d Albo - Sezione A degli Ingegneri

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione illustra le opere che si intendono effettuare ai fini di urbanizzare un comparto edificatorio situato nella zona Sud/Est dell'abitato di Roverè della Luna, in loc. Feldi.

PREMESSA

In data 17/06/2026, con la Delibera nr. 75/2026 della Commissione per la Pianificazione territoriale e il Paesaggio (CPC) della Comunità Rotaliana-Königsberg, è stato positivamente espresso il parere obbligatorio sulla qualità architettonica di cui all'art. 50, comma 7 della L.P. 15/2015 (art. 7, c. 8, lett. b), che si allega alla presente.

SITUZIONE URBANISTICA

Nello specifico l'area oggetto di intervento è identificata catastalmente con le pp.ff. 40/4 e 40/9 e denominata "PL-06" ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Roverè della Luna. Per tali aree valgono le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) di cui all'art. 45 delle stesse, parte integrante del P.R.G.

Le pp.ff. 40/4 e 40/9 si estendono su una superficie complessiva di mq 4.762 di cui mq 3.719 ora compresi in zona C1 "Area residenziale di nuova espansione" costituente il comparto edilizio, mentre mq 1.043, esterni alla perimetrazione del comparto, sono destinata a viabilità ed in particolare "Strada locale in potenziamento" ai sensi dell'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG stesso. A monte, ovvero verso Ovest confina con un'area ricadente in Zona "sc-pr Area Scolastica culturale di progetto".

La p.f. 40/4 è stata ridimensionata con Tipo di Frazionamento approvato dall'Ufficio Catasto di Trento in data 31/12/2025 n. 5199/2025. Tale Frazionamento è stato intavolato con atto notarile a firma del Notaio Alfredo Dondi avvenuto il giorno 03/06/2026.

La proposta progettuale prevede la modifica della perimetrazione del comparto estendendo i limiti fino ai confini di proprietà, includendo quindi l'area ora destinata a "viabilità pubblica". La modifica, ovvero l'estensione del perimetro di lottizzazione è una procedura prevista dall'art. 49, comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15. La richiesta di modifica del perimetro dell'area soggetta a lottizzazione presentata in tal senso costituisce di fatto "variante al PRG" (non sostanziale) e pertanto segue l'iter previsto per tali varianti.

Riguardo l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) del comparto PL-06 si precisa che l'estensione del perimetro dello stesso non comporterà un aumento della capacità edificatoria complessiva in quanto si prevede la modifica (al ribasso) di tale indice tale per cui la Superficie Utile Netta (S.U.N.) attualmente realizzabile sarà eguale a quella a variante approvata. A questo riguardo si allega tabella dati urbanistici nella TAVOLA 1.

Le motivazioni che hanno portato alla formulazione dell'odierna proposta di modifica della perimetrazione del comparto sono dettate dal fatto che l'area oggetto di urbanizzazione così come le aree sottostanti sono già dotate di idonea viabilità, pertanto, un ulteriore area da adibirsi a viabilità risulta di fatto inutile e superflua.

Unica carenza riguarda la viabilità esistente riguardo la mancanza del marciapiede fra la strada esistente ed il lato oggetto di intervento. Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione del predetto marciapiede, con opere a carico dei lottizzanti anziché dell'amministrazione comunale che dovrebbe, in corso di realizzazione in proprio, sobbarcarsi anche gli oneri di esproprio dei terreni. Oltre a ciò, nell'ambito delle opere di urbanizzazione su parte dell'area ora adibita a viabilità di prevede la realizzazione di un'area per la raccolta differenziati dei rifiuti e la creazione di una cabina elettrica al servizio sia del comparto oggetto di opere che dei compendi edificatori limitrofi.

Per quanto riguarda le opere presenti per l'urbanizzazione dell'area e la suddivisione dei lotti si evidenziano successivamente le caratteristiche principali.

Infine, si evidenzia che la proposta progettuale tiene conto anche della neoformanda p.f. 42/37 (creata con il Tipo di Frazionamento sopracitato dalla p.f. 42/1) la quale è costituita da una pozione di capezzagna di superficie totale di 82 mq. Tale particella, ricadente in "Area residenziale di completamento – Zona B2" non concorrerà in alcun modo al calcolo della SUN realizzabile ma verrà utilizzata quale estensione dei nuovi lotti C3 e C6.

SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

All'Ufficio Libro Fondiario di Trento le pp.ff. 40/4 e 40/9 sono inserite nella Partita Tavolare 716. L'attuale coltura è "Vigna", classe 4.

Di seguito si evidenziano le seguenti servitù attive e passive:

- "*passo e ripasso a piedi, con carri ed animali anche sciolti sopra una striscia della larghezza di un metro lungo il lato di sera nonché sopra la cavezzaia della larghezza di*

circa tre metri lungo il lato settentrionale" (a favore p.f. 40/3 e a carico delle pp.ff. 40/4 e 40/9) di cui al G.N. 65/3 del 20/01/1927;

- "*le particelle di questa partita trattate nel foglio di notifica allegato sono state rilevate secondo la procedura di cui alla L.R. 8 marzo 1990 n. 6" di cui al G.N. 1505/485 del 06/11/1995*;
- "*passo e ripasso a piedi, con carri ed animali anche sciolti sopra la cavezzaia della larghezza di circa tre metri sul lato di settentrione, nonché su una striscia della larghezza di metri due lungo il lato mattina*" (a carico della p.f. 40/3 e a favore delle pp.ff. 40/4 e 40/9) di cui al G.N. 65/1 del 20/01/1927;
- "*introdurre l'acqua irrigatoria lungo il lato settentrionale*" (a carico della p.f. 40/3 e a favore delle pp.ff. 40/4 e 40/9) di cui al G.N. 65/2 del 20/01/1927;
- passo e ripasso a piedi, con carri ed animali anche sciolti sopra la cavezzaia della larghezza di tre metri a settentrione (a carico delle pp.ff. 40/4 e 40/9 e a favore della p.f. 673/1) di cui al G.N. 65/4 del 20/01/1927;

Il bene risulta in comproprietà delle seguenti persone fisiche:

- de Eccher Andrea – C.F. DCCNDR63H19A952J per la quota di 1/4
- de Eccher Claudio – C.F. DCCCLD51H27A952A per la quota di 1/4
- de Eccher Marco – C.F. DCCMRC57S17A952N per la quota di 1/4
- de Eccher Riccarda – C.F. DCCRCR54S65A952C per la quota di 1/4

La presente istanza viene inoltrata dal Sig. de Eccher Marco in qualità di procuratore speciale degli altri proprietari, giusta procura speciale allegata e sottoscritta il giorno 14/04/2021 avanti al Notaio Matteo Bordon in Udine e registrata in Udine il 16/04/2021 al n. 7548 serie 1T.

CENNI SULL'ABITATO/COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA

Roverè della una è un Comune ubicato all'estremo Nord della Provincia Autonoma di Trento, a confine con l'estremo Sud della Provincia Autonoma di Bolzano. Il Comune di estende su una superficie di circa 10,41 km², conta una popolazione di circa 1.648 abitanti pressoché tutti insediati nell'abitato di Roverè della Luna.

L'economia si basa prevalentemente sull'agricoltura e nello specifico sulla coltivazione delle vigne con uve adatte alla produzione di vini bianchi e spumanti a mezzo della rinomata Cantina Sociale. Tuttavia, sono presenti anche varie altre attività produttive operanti nell'ambito della produzione di beni, produzioni di servizi, nonché varie attività artigianali prima su tutte nel settore edile, nonché varie attività commerciali (bar, banca,

cooperativa di consumo e altre). Nell'abitato di Roverè della Luna, ove si concentra come già detto la quasi totalità della popolazione residente sono presenti tutti i servizi pubblici quali Municipio, Scuola per infanzia, Asilo nido, palestra, biblioteca, stazione carabinieri, Ufficio postale, campi da gioco, farmacia, chiesa. In relazione alle consolidate e competitive attività presenti la qualità della vita per i residenti è da considerarsi buona.

Il Comune di Roverè della Luna è raggiungibile da Sud a mezzo della Strada Provinciale SP21 che collega in pochi minuti l'abitato con il vicino Comune di Mezzocorona e con la Strada Statale SS12 ed il vicino Casello Autostradale di San Michele A/a (Autostrada Brennero – Modena E45), mentre da nord è raggiungibile dell'arteria stradale che trova origine dell'abitato di Salorno (BZ) e dalla Strada del Vino che collega tutti i centri abitati della destra Adige dall'estremo Nord della Provincia Autonoma di Bolzano (Magrè, Cortaccia, ecc).

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento ubicata nella zona Sud/Est dell'abitato di Roverè della Luna, in Località Feldi, confina a Nord con una zona residenziale totalmente edificata (edifici prevalentemente mono o bifamiliari) aa ovest con un'aree coltivate a vigneto ma destinate ad edilizia pubblica, a sud con una viabilità privata ma destinata a breve a diventare di pubblica utilità, ad est con viabilità di nuova costruzione, realizzata nell'ambito dell'urbanizzazione di comparti edificatori posti a valle del lotto di cui alla presente proposta.

Attualmente il terreno è coltivato a vigneto (coltura vigna) e presenta una morfologia regolare con una pendenza da Ovest a Est nell'ordine del 7% circa ed è contenuta a valla da una muratura di sostegno in pietra avente un'altezza media di ml 1.30/1.50 che la delimita dalla nuova viabilità anzi citata. L'esposizione rispetto all'irraggiamento solare è ottimale (come del resto quasi tutto l'intero abitato di Roverè della Luna). L'accessibilità, garantita dalla capezzagna di proprietà pubblica posta a Nord è discreta, soprattutto se rispetto all'uso attuale del terreno (ossia agricolo). Non sono presenti opere di urbanizzazione di nessun tipo come ad esempio linee elettriche, condotte fognarie, condotte idriche, se non l'impianto di irrigazione al senso del vigneto. Come già detto in osservanza della destinazione urbanistica attribuita dal vigente P.R.G., sull'area è possibile edificare solo previa realizzazione delle idonee opere di urbanizzazione necessarie quali reti (fognaria, idriche, elettriche, eventuale gas, telefonica, fibra ottica e smaltimento acque meteoriche) e idonea viabilità.

PREVISIONI PROGETTUALI

Si prevede la suddivisone del comparto edificatorio in nr. 6 distinti lotti edificabili di superficie pari o superiore a mq 500,00. La quota del terreno urbanizzato varia in funzione della pendenza del terreno, con formazione di due gradoni il cui dislivello è pari a ml 1.00. Viene riproposto il muro di sostegno verso la viabilità esistente sul lato Est di altezza massima pari a ml 2.00, arretrato rispetto alla posizione attuale al fine di permettere la creazione del marciapiede lungo tutto lo stesso lato. Tale marciapiede sarà rialzato rispetto alla sede stradale di circa 15cm con degli abbassamenti laddove verranno realizzati gli eventuali nuovi accessi carrabili alle autorimesse degli edifici previsti sui lotti fronteggianti alla strada esistente. Sullo stesso fronte potranno ulteriormente realizzati anche gli accessi pedonali agli edifici fronte strada. Si precisa che gli accessi indicati sulle tavole 1P e 2P sono da intendersi indicativi in quanto in fase di progettazione dei singoli edifici verranno date le indicazioni circa la loro posizione definitiva. Eventuali varianti non sostanziali saranno effettuate ai sensi dell'art. 55, comma 3 della L.P. 15/2015.

Si prevede la creazione di una strada di penetrazione che garantisce l'accesso ai lotti denominati C2, C3, C5 e C6, con creazione di nr. 5 parcheggi al servizio degli edifici previsti nel comparto.

Le murature di sostegno lungo le strade esistenti e ai lati della strada di penetrazione saranno realizzate in cemento armato con rivestimento di pietra calcarea bianca a posa incerta. Le murature di delimitazione fra i lotti e verso i confini laterali saranno realizzate in cemento armato.

Le recinzioni verso la viabilità esterna e interna saranno in metallo semplice (a ritti verticali) e uniformi tra loro, mentre lungo il confine a monte e fra i lotti potranno essere montate anche recinzioni metalliche di tipo plastificato, verniciate e/o zincate e mascherate con eventuale siepe. Per ogni dettaglio si rimanda alla tavola ALLEGATO 3.

La pavimentazione del marciapiede e della viabilità di penetrazione sarà in asfalto mentre i previsti parcheggi saranno pavimentati in grigliato di cemento inerbito.

Appurato che fra la strada presente sul lato sud e la nuova viabilità presente sul lato est vi è un dislivello di circa 2.60/2.70 m e che anche causa l'indisponibilità di parte della limitrofa p.f. 150 (di altra proprietà privata), non può' essere effettuato un idoneo collegamento carrabile come da previsione di P.R.G.. Si prevede quindi di creare comunque un

collegamento fra i due previsti marciapiedi (lato Est e lato Sud) mediante la creazione di una scalinata.

CONNESSIONE ALLA RETE DEI SERVIZI

Le opere di urbanizzazione inerenti alle connessioni alla rete dei servizi sono le seguenti e riassunte nella tavola "ALLEGATO R" allegata alla presente:

1. Smaltimento acque nere – allegato N;
2. Smaltimento acque bianche – allegato B;
3. Allacciamento rete acquedotto – allegato H;
4. Lieve modifica alla rete di illuminazione pubblica – allegato IP;
5. Allacciamento rete energia elettrica – allegato E;
6. Allacciamento rete gas metano – allegato G;
7. Allacciamento rete fibra ottica e telefono – allegato FT;
8. Smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

1. SMALTIMENTO ACQUE NERE

Il nuovo tratto di rete fognaria avrà uno sviluppo di circa 30 ml e si prevede l'innesto alla rete esistente in corrispondenza della p.f. 139/4 mediante posa di nuovo pozzetto.

Gli allacci privati saranno costituiti da un Sifone Firenze posato al limite della proprietà privata e collegato al pozzetto di innesto del nuovo tratto della rete fognaria mediante tubazione in pvc diam. 160 mm.

Per quanto riguarda gli allacci dei lotti C1, C4 e C6 gli stessi saranno realizzati direttamente su rete esistente mediante posa di pozzetto di innesto.

La tubazione del nuovo tratto di rete sarà IN POLIPROPILENE (PP) TRIPRO SRATO avente diametro interno 250 mm con pendenza minima dei singoli tratti >2% e sarà posata a una distanza di 1.00 m dal piano strada all'estradosso tubazione. Si prevede inoltre di spostare un pozzetto, presente ora sulla p.f. 42/37, in posizione più a valle. I progetti esecutivi degli allacci privati saranno eseguiti a carico dei committenti privati all'atto della realizzazione dei nuovi previsti edifici previa autorizzazione da parte del Comune di Roverè della Luna.

2. SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

La rete di raccolta delle acque meteoriche avrà uno sviluppo di circa 40 ml. Si tratta di un nuovo collettore posato lungo il nuovo tracciato stradale mediante Tubazione in POLIPROPILELE (PP) ad alta densità avente diametro netto interno di 250 mm a una profondità di 1.00 m dal piano strada di all'estradosso tubazione. In testa al collettore principale sarà posizionato un pozzetto di TIPO A mentre un pozzetto di TIPO B sarà posizionato alla fine del tratto del collettore principale. Sul a bordo del tracciato stradale

verranno posizionate delle caditorie con pozzetti sifonati prefabbricato collegate alla rete principale mediante idonee "braghe" a 45° tubazione in PVC di diametro 160 mm. Si prevede inoltre di spostare un pozzetto, presente ora sulla p.f. 42/37, in posizione più a valle. Secondo quando indicato dalla perizia idrogeologica a firma del geologo Iginio Vigna che si allega alla presente relazione, la rete di raccolta acque bianche termina nel pozzetto prefabbricato TIPO B preventivamente collegato con dissabbiatore a sua volta collegata a pozzo disperdente opportunamente dimensionato.

3. ALLACCIAMENTO RETE ACQUEDOTTO

La nuova rete relativa all'acquedotto con il relativo allaccio alla rete esistente avrà uno sviluppo di circa 30 ml. La nuova tubazione sarà in PE/AD MRS 10 (PE 100 sigma 80) diametro 50. Gli allacci dalla proprietà privata e la nuova conduttura avranno in diametro di 32 mm per gli edifici previsti. I pozzetti saranno posati al limite della proprietà privata ed avranno dimensioni 100x80 H120 con nel caso in cui alloggeranno massimo 4 contatori.

4. ALLACCIAMENTO ALLA RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il nuovo accesso alla nuova area residenziale interferisce con un palo dell'illuminazione pubblica. Si prevede quindi lo spostamento dello stesso a circa 3.20 di distanza verso sud. Per l'illuminazione della nuova strada di penetrazione si prevede il posizionamento due lampioni a led del tutto similari a quelli già installati.

5. ALLACCIAMENTO RETE ENERGIA ELETTRICA

Si prevede la posa di una nuova cabina elettrica MT in conformità alle prescrizioni definite da SET Distribuzione spa dal quale si dislocherà il nuovo sistema di consegna dell'energia elettrica e il quale si diramerà sul marciapiede e la nuova strada di penetrazione attraverso la posa di un corrugato diametro 160. Anche verso Sud si prevede l'installazione di due nuovi lampioni su strada esistente.

6. ALLACCIAMENTO RETE GAS METANO

L'allacciamento alla rete del gas metano avverrà, come per l'acquedotto mediante derivazione dalla tubazione principale posta su strada esistente e creato un nuovo ramo che servirà i lotti C3 e C6. Per i restanti lotti verranno creati degli stacchi dedicati posti su tubazione esistente.

7. ALLACCIAMENTO RETE FIBRA OTTICA E TELEFONO

L'allacciamento seguirà le linee guida di Openfiber (per quanto riguarda la fibra ottica) e di TIM spa (per quanto riguarda la linea telefonica). Verranno utilizzati i pozzetti esistenti per realizzare una nuova linea di adduzione di tali servizi.

8. SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Nell'ambito della lottizzazione è stato previsto uno spazio adibito ad area raccolta rifiuti al fine di agevolare la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Tutte le caratteristiche tecniche, costruttive e metriche dell'opera sono dettagliate sugli elaborati grafici progettuali. Tutte le opere verranno realizzate nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza e di igiene.

Il tecnico

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
BARBARA SEBASTIANI
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto al N 4366 d Albo - Sezione A degli Ingegneri

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Inquadramento urbanistico;
- Tav. 1 – Planimetria generale e dati urbanistici;
- Tav. 2 – Planimetria cessioni e millesimi;
- Tav. 3 – Abaco materiali e tipologie;
- Tav. 1A – Planimetria e sezioni attuali;
- Tav. 1P – Planimetria e sezioni di progetto;
- Tav. 1R – Planimetria e sezioni di raffronto;
- Tav. 2P – Particolari costruttivi;
- Tav. 3P – Particolare muro di contenimento;
- Tav. allegato N - Smaltimento acque nere;
- Tav. allegato B - Smaltimento acque bianche;
- Tav. allegato H - Allacciamento rete acquedotto;
- Tav. allegato IP – Allacciamento rete di illuminazione pubblica;
- Tav. allegato E - Allacciamento rete energia elettrica;
- Tav. allegato G - Allacciamento rete gas metano;
- Tav. allegato FT - Allacciamento rete fibra ottica e telefono;
- Tav. allegato R – Planimetria generali reti;
- Relazione geologica a firma del Dott. Geol. Icilio Vigna;

RELAZIONE PAESAGGISTICA

UBICAZIONE

Il lotto oggetto dell'intervento, composto dalle pp.ff. 40/4, 40/9 e 32/37 nel C.C. di Roverè della Luna ed è ubicata nella zona Sud/Est dell'abitato di Roverè della Luna, in Località Feldi.

QUALITA' PAESAGGISTICHE DEL CONTESTO

L'intervento in oggetto si inserisce in un contesto prevalentemente rurale, pur nelle adiacenze dell'originale abitato di Roverè della Luna e presenta caratteristiche eterogenee, in cui si evidenzia l'ambito d'intervento con gli edifici esistenti di limitata valenza architettonica. L'area di intervento è costituita da un comparto edificatorio facente parte di una più estesa area a destinazione residenziale che comprende anche altre particelle fondiarie di recente urbanizzazione. L'intervento, identificato come "Ambito PL-06", prevede la realizzazione di n. 6 lotti sul quale sorgeranno altrettanti edifici.

PERCEZIONE VISIVA

Da un punto di vista visivo nel progetto, pur modificando il piano di spiccato originario, sono stati adottati degli accorgimenti sulla tipologia della copertura e sui materiali di rivestimento dei muri di contenimento per integrare visivamente l'impatto degli edifici nel contesto paesaggistico.

CRITERI E SOLUZIONI PROGETTUALI

La qualità paesaggistica del contesto, come si può evincere dalla documentazione fotografica è di particolare rilevanza. Le scelte progettuali sono state finalizzate a mantenere in parte delle caratteristiche tipologiche e dei materiali presenti comunque parzialmente nel contesto, fra cui la scelta di un tetto tradizionale in legno; scelta dettata anche da esigenze di carattere visivo, come descritto precedentemente.

La scelta dell'orientamento planimetrico è stata quella di allineare gli edifici con il confine a Ovest ottenendo così un buon compromesso tra l'esposizione solare e la collocazione degli accessi al lotto. Un'altra scelta progettuale è stata quella di creare sei edifici, che pur nelle diverse impostazioni planimetriche e volumetriche avessero delle caratteristiche architettoniche comuni, per creare una sorta di "unicum" del comparto, sia da un punto di vista compositivo che da un punto di vista dei materiali impiegati.

Il tecnico

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
BARBARA SEBASTIANI
Ingegnere civile e ambientale
Iscritto al N 4366 d Albo - Sezione A degli Ingegneri