



P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E

P I A N O D I R I Q U A L I F I C A Z I O N E U R B A N A
di iniziativa mista, pubblico - privata
per il recupero della parte alta dell'antico borgo di ROVER

(Rif. art. 50 L.p. 15/2015 e art. 4 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale) | v.12-2022



arch. **Claudio Micheletti**
arch. **Cesare Micheletti**

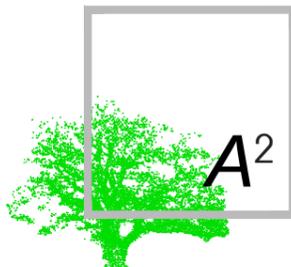
n° 950 dell'Albo degli Architetti P. P.C. della Provincia di Trento
n° 698 dell'Albo degli Architetti P. P.C. della Provincia di Trento

CESARE MICHELETTI
LOREDANA PONTICELLI
CLAUDIO MICHELETTI

collaboratori
arch. Alfio Biondo
arch. Cristiana Debiassi

P.00

RICOSTRUZIONE DELLO STATO ATTUALE



STUDIO DI ARCHITETTURA
E PAESAGGISTICA

A² studio s.r.l.
via Enrico Conci 74
I - 38123 TRENTO
t. +39 0461 921316
a2.studio.tn@gmail.com
a2.studio.tn@pec.it
c.f./p.i. 01787050226

1.1. Elaborati costitutivi del P.R.U. 1 -Rover

P.00 **ricostruzione dello stato attuale** – articolato come di seguito:

P.00.01	Inquadramento territoriale e individuazione dell'area oggetto di P.R.U.	sc. 1:5.000
P.00.02.a	inquadramento urbanistico- estratti del PRG vigente (Variante 2018) TAV. 03 con sovrapposizione area oggetto di P.R.U	sc. 1:1.000
P.00.02.b	inquadramento urbanistico- estratti del PRG vigente (Variante 2018) Centri storici TAV. 02- con sovrapposizione area oggetto di P.R.U.	sc. 1:1.000
P.00.03	Definizione perimetro e superficie del P.R.U. su mappa catastale e fotopiano	sc. 1:1.000
P.00.04a	Struttura della proprietà - Planimetria catastale	sc. 1:1.000
P.00.04b	Struttura della proprietà – Tabella con rilievo tavolare	
P.00.05	Superfici e volumi esistenti e/o documentati – Planimetria di rilievo su fotopiano	sc. 1:1.000
P.00.06	RILIEVO: planimetria di rilievo quotato	sc. 1:200
P.00.07	RILIEVO: prospetti generali verso valle	sc. 1:200
P.00.08	RILIEVO: sezioni longitudinali A-A e B-B	sc. 1:200
P.00.09a	RILIEVO: sezioni trasversali C-C e D-D	sc. 1:200
P.00.09b	RILIEVO: sezioni trasversali E-E e F-F	sc. 1:200
P.00.09c	RILIEVO: sezioni trasversali G-G e H-H	sc. 1:200
P.00.09d	RILIEVO: sezioni trasversali I-I e L-L	sc. 1:200
P.00.09e	RILIEVO: sezioni trasversali M-M e N-N	sc. 1:200

PROGETTISTI INCARICATI



claudio micheletti
cesare micheletti

n° 950 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trento
n° 698 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Trento
member of International Federation Landscape Architecture
socio AIAPP n° 473

projects and researches
into the alpine space

□ via E. Conci, 74
I - 38123 TRENTO
□ tel/fax 0461-921316
□ a2.studio.tn@gmail.com
□ p.i. 01787050226



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. CLAUDIO MICHELETTI
ISCRIZIONE ALBO N° 950

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

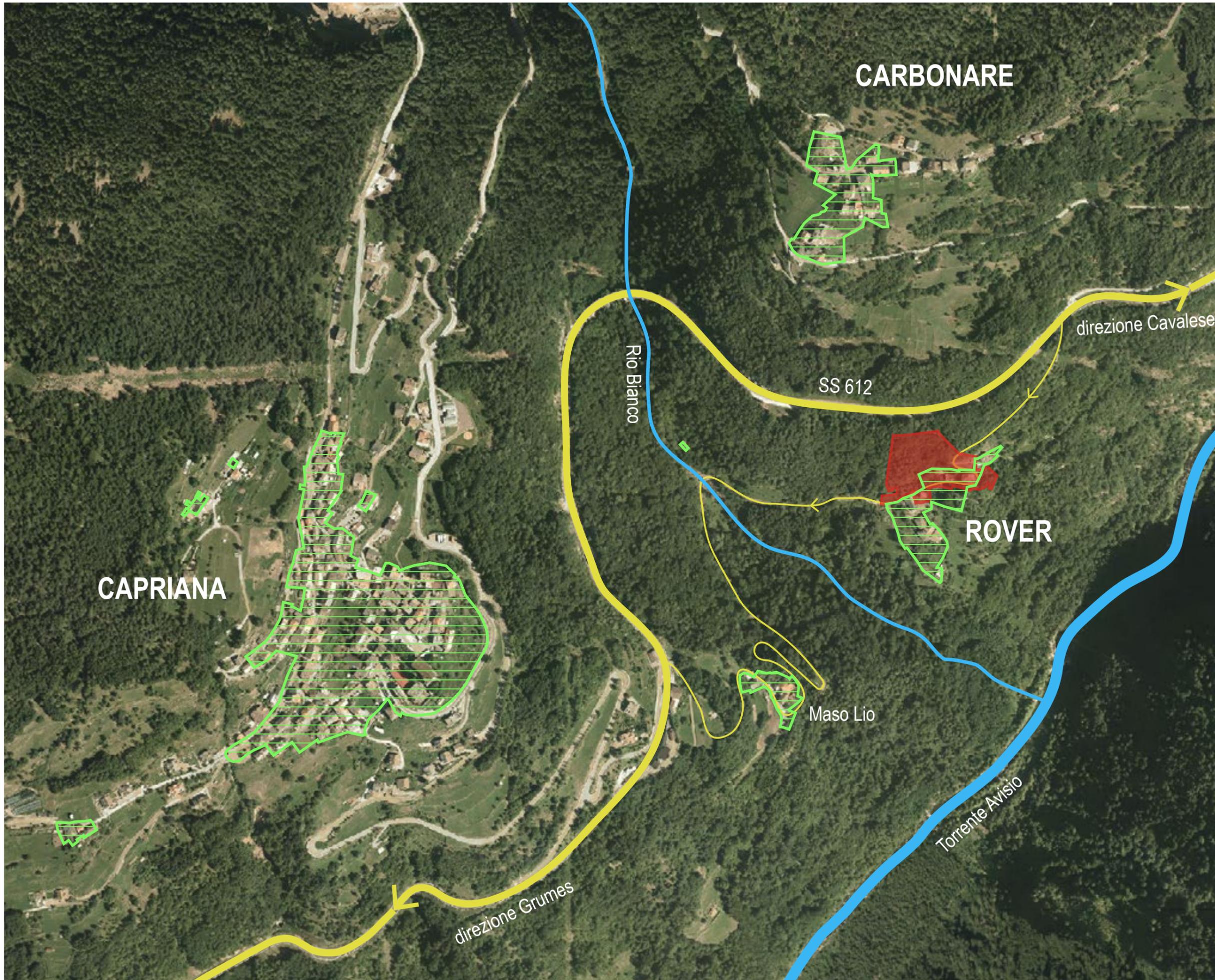
dott. arch. CESARE MICHELETTI
ISCRIZIONE ALBO N° 698

RICOSTRUZIONE DELLO STATO ATTUALE

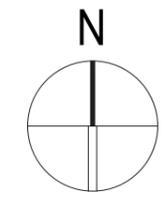
PRU 1 – ROVER

STATO ATTUALE

P.00

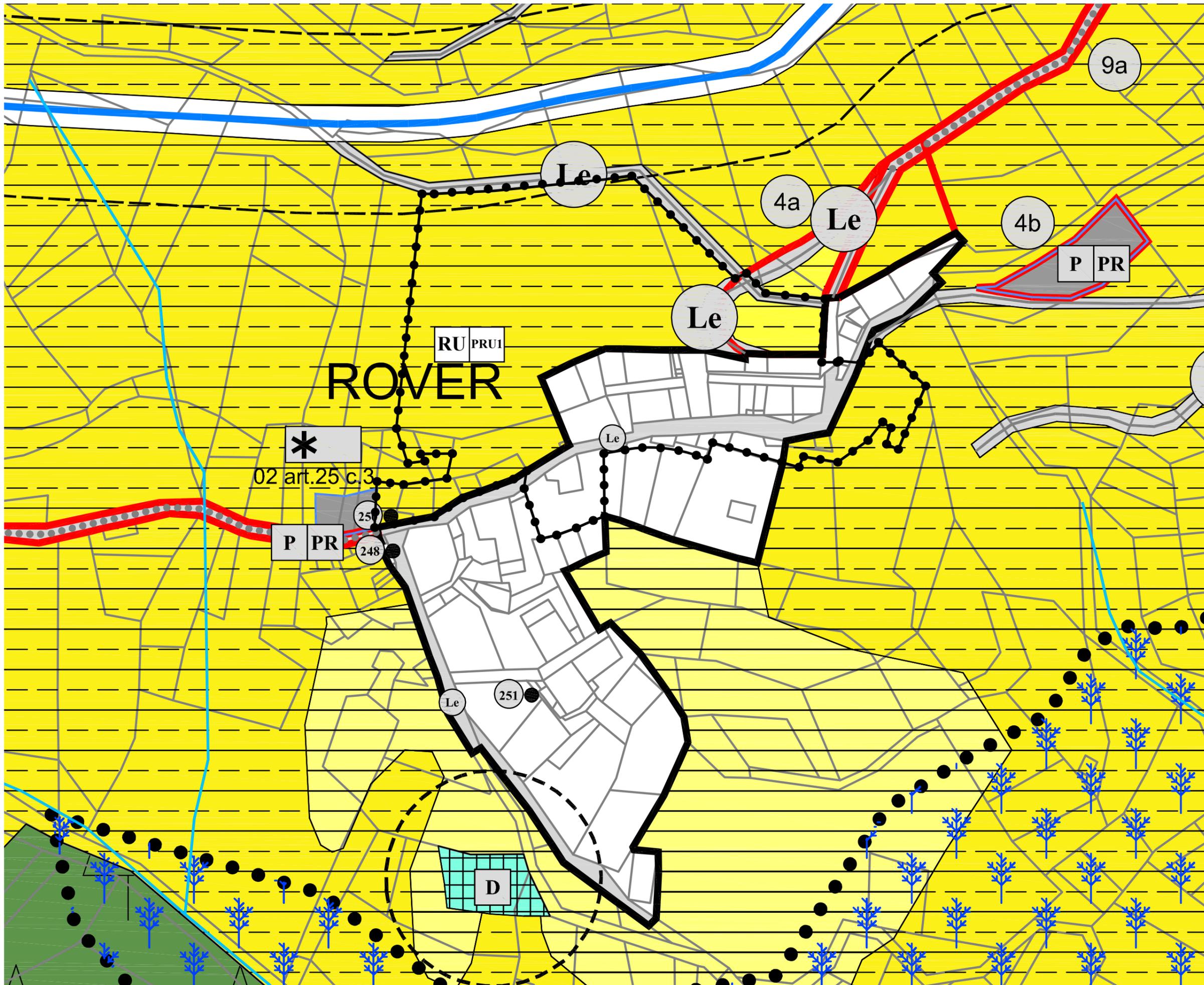


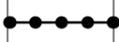
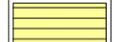
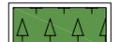
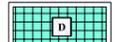
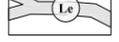
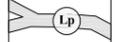
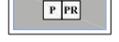
-  perimetro area PRU
(in progetto)
-  perimetro centri e nuclei storici (da PRG)
-  viabilità principale SS612
-  viabilità secondaria (di valenza comunale)
-  idrografia



1:5000

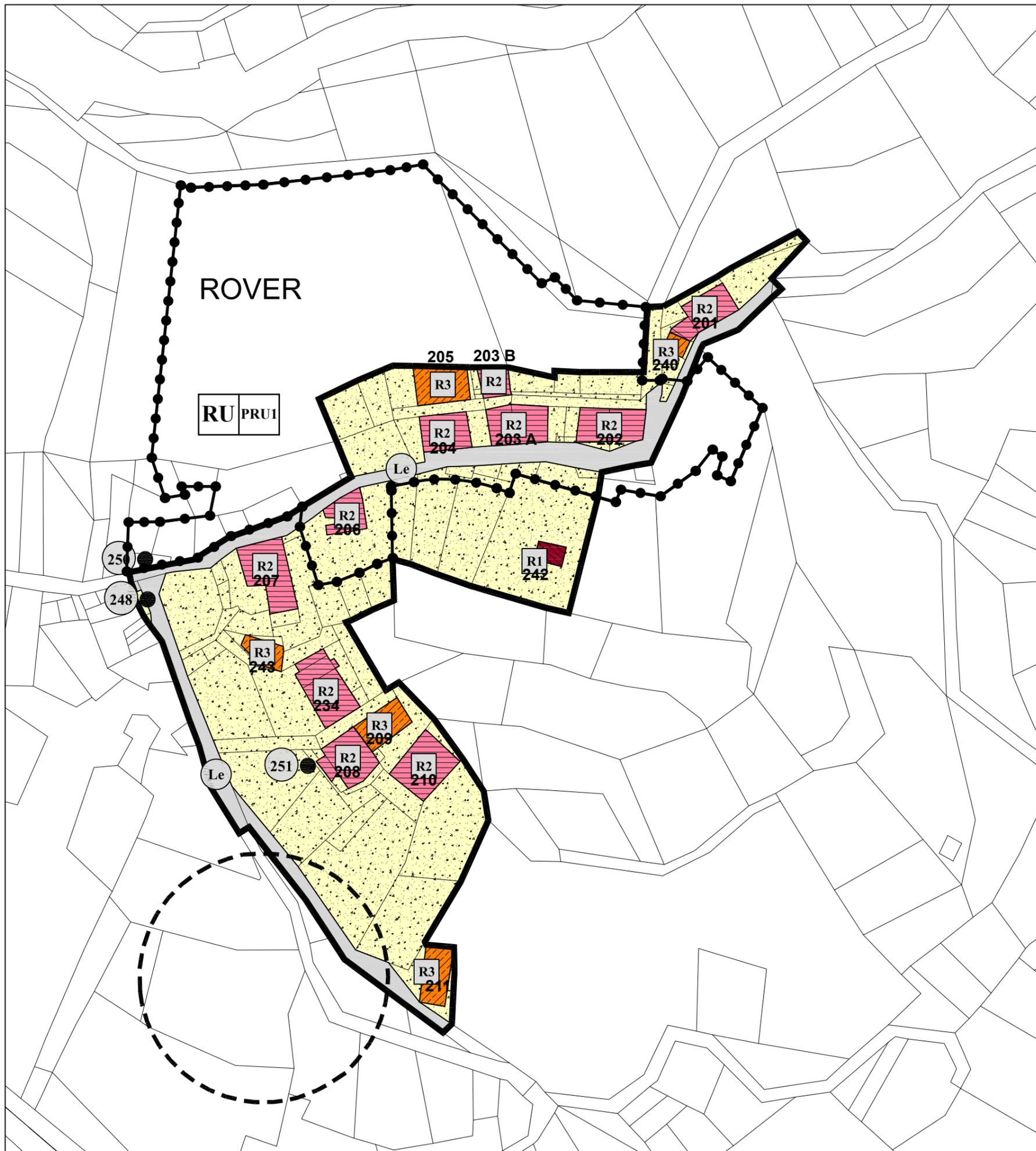
STATO ATTUALE
 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INDIVIDUAZIONE AREA OGGETTO DEL P.R.U.
P.00.01

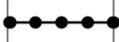
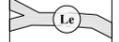


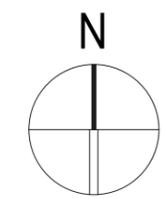
-  perimetro area PRU (di progetto)
-  Z403 confine comunale
-  A101 centri e nuclei storici
-  Z312 ambiti fluviali di interesse ecologico
-  Z601 specifici riferimenti normativi
-  E103 aree agricole del P.U.P.
-  E110 aree agricole di rilevanza locale
-  E106 boschi
-  F805 impianto di depurazione
-  G110 fascia di rispetto impianto di depurazione
-  F409 strade di 3ª categoria esistenti
-  F415 viabilità locale esistente
-  F416 viabilità locale in potenziamento
-  F601 viabilità locale esistente
-  F602 viabilità locale in potenziamento
-  strade agricole, forestali, pascolive, ecc.
-  F306 parcheggio di progetto
-  G103 fascia di rispetto stradale
-  Z318 manufatti di interesse storico culturale

N
 1:1000

STATO ATTUALE
 INQUADR. URB.
 P.R.G. (VAR. 2018) E
 INDIVIDUAZIONE AREA
 OGGETTO DEL P.R.U.
P.00.02.a



-  perimetro area PRU *(in progetto)*
- A101  centri e nuclei storici (art. 11 NTA del PRG)
-  unità edilizie all'interno degli insediamenti storici
- A203  restauro (art. 32 NTA del PRG)
- A204  risanamento conservativo (art. 33 NTA del PRG)
- A205  ristrutturazione edilizia (art. 44 NTA del PRG)
- A404  aree di pertinenza (art. 37bis NTA del PRG)
- Z318  manufatti di interesse storico culturale (art. 38bis NTA del PRG)
- F601  viabilità locale esistente (art. 23 NTA del PRG)
- G110  fascia di rispetto impianto di depurazione (art. 23 NTA del PRG)



1:1000

STATO ATTUALE
 INQUADR. URB.
 P.R.G. (VAR. 2018) E
 INDIVIDUAZIONE AREA
 OGGETTO DEL P.R.U.
P.00.02.b

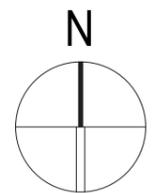


perimetro area PRU
(in progetto)

244/9 catasto

fotopiano 2015

Sup. PRU = 8880 m²

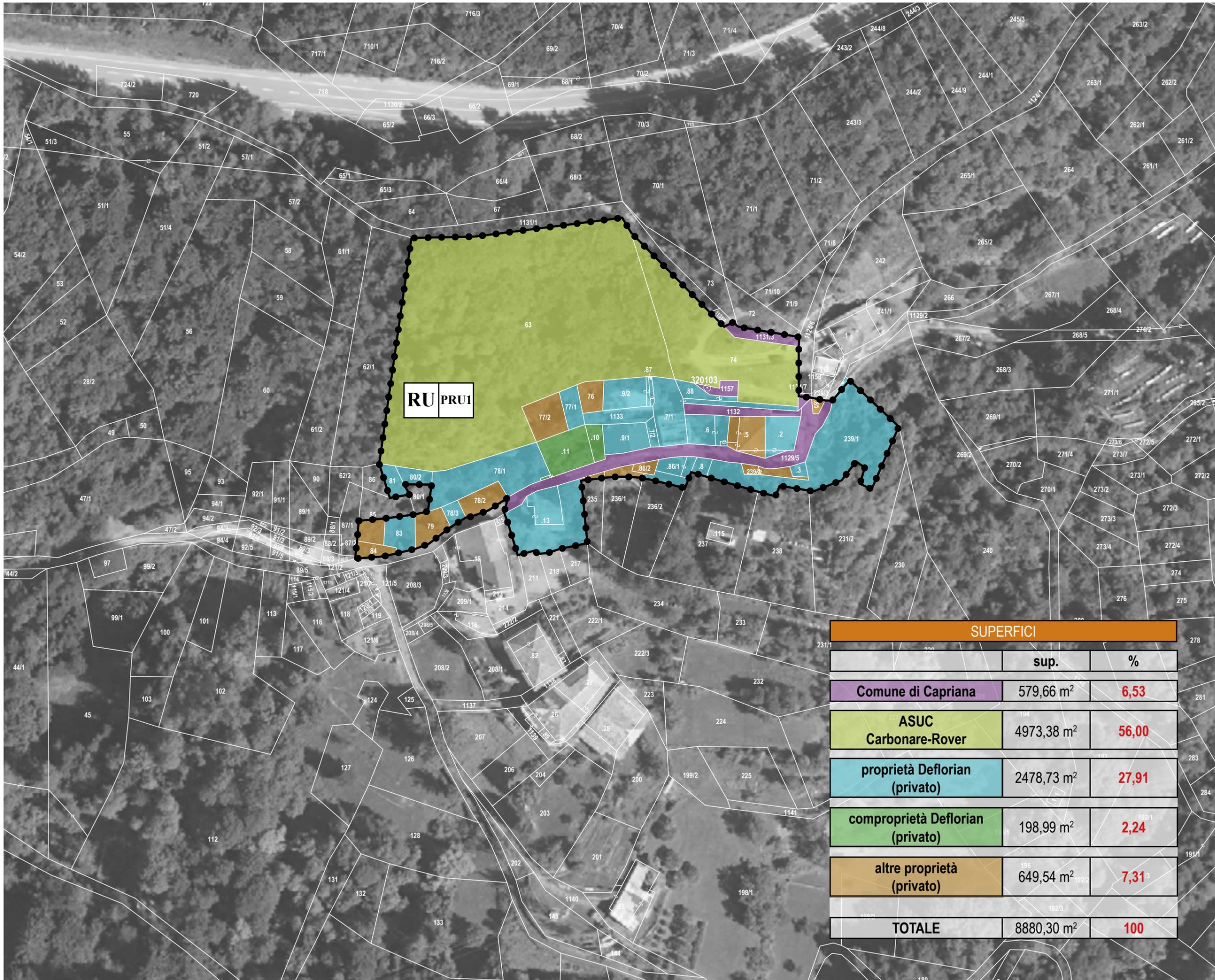


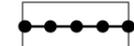
1:1000

STATO ATTUALE

DEFINIZIONE
PERIMETRO E
SUPERFICIE DEL P.R.U.
SU MAPPA CATASTALE
E FOTOPIANO

P.00.03



 perimetro area PRU
(in progetto)

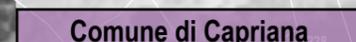
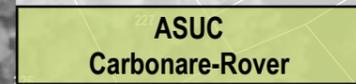
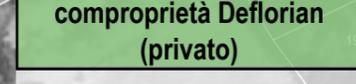
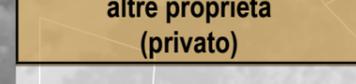
 Comune di Capriana

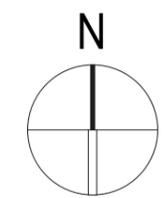
 ASUC
Carbonare-Rover

 proprietà Deflorian
(privato)

 comproprietà Deflorian
(privato)

 altre proprietà (privato)

SUPERFICI		
	sup.	%
 Comune di Capriana	579,66 m ²	6,53
 ASUC Carbonare-Rover	4973,38 m ²	56,00
 proprietà Deflorian (privato)	2478,73 m ²	27,91
 comproprietà Deflorian (privato)	198,99 m ²	2,24
 altre proprietà (privato)	649,54 m ²	7,31
TOTALE	8880,30 m²	100



1:1000

STATO ATTUALE
STRUTTURA DELLE
PROPRIETÀ
P.00.04.a

comune catastale	p.fond. (.) p.ed.	proprietà	annotazioni	destinazione uso fondiario (ev. denominazione)	superficie fondiaria interessata dal PRU in mq
ROVER	1124/7	Comune di Capriana			8,55
	1129/5	Comune di Capriana			389,60
	1131/3	Comune di Capriana			62,92
	1132	Comune di Capriana			83,01
	1157	Comune di Capriana			35,58
					579,66
ROVER	63	ASUC – Carbonare-Rover			4108,06
	74	ASUC – Carbonare-Rover			865,33
					4973,38
ROVER	77/1	Proprietà Deflorian (privato)			58,99
	78/1	Proprietà Deflorian (privato)			331,55
	78/3	Proprietà Deflorian (privato)			30,28
	80/2	Proprietà Deflorian (privato)			40,53
	81	Proprietà Deflorian (privato)			45,39
	83	Proprietà Deflorian (privato)			83,79
	.2	Proprietà Deflorian (privato)	1° casa	edificio	96,85
	.3	Proprietà Deflorian (privato)	costr.sottostrada	edificio-concimaia	16,50
	.6	Proprietà Deflorian (privato)	2° casa	edificio	103,04
	.7/1	Proprietà Deflorian (privato)	2° casa	edificio	205,54
	.7/2	Proprietà Deflorian (privato)	passaggio tra casa 2 e casa 3	edificio	20,71
	.8	Proprietà Deflorian (privato)	costr.sottostrada	edificio-concimaia	22,42
	.9/1	Proprietà Deflorian (privato)	3° casa	edificio	104,66
	.9/2	Proprietà Deflorian (privato)	4° casa (a monte di casa 3)	edificio	113,26
	.13	Proprietà Deflorian (privato)	6° casa	edificio	84,59
	.13	Proprietà Deflorian (privato)		pertinenza edificio	278,79
	1133	Proprietà Deflorian (privato)		strada interna tra edifici	80,57
	.86/1	Proprietà Deflorian (privato)	costr.sottostrada	edificio-concimaia	51,51
	.87	Proprietà Deflorian (privato)	passaggio tra casa 2 e casa 4	pertinenza edificio	9,05
	.88	Proprietà Deflorian (privato)	pertinenza casa 7	pertinenza edificio	46,09
236/2	Proprietà Deflorian (privato)	parte dentro per. PRU	prato	30,72	
239/1	Proprietà Deflorian (privato)		prato	623,89	
					2478,73
ROVER	.10	Comproprietà Deflorian (privato)	passaggio tra casa 3 e casa 5	edificio	42,66
	.11	Comproprietà Deflorian (privato)	5° casa crollata	edificio crollato	156,33
					198,99
ROVER	.5	Altre proprietà (privato)			111,74
	76	Altre proprietà (privato)			59,60
	77/2	Altre proprietà (privato)			118,18
	78/2	Altre proprietà (privato)			78,34
	79	Altre proprietà (privato)			78,30
	84	Altre proprietà (privato)			40,98
	.85	Altre proprietà (privato)			11,75
	85	Altre proprietà (privato)	parte dentro per. PRU		55,55
	.86/2	Altre proprietà (privato)			21,39
	235	Altre proprietà (privato)	parte dentro per. PRU		7,32
	236/1	Altre proprietà (privato)	parte dentro per. PRU		27,41
	239/2	Altre proprietà (privato)			38,99
					649,54
TOTALE complessivo perimetro di piano					8880,30

STATO ATTUALE

STRUTTURA DELLE
PROPRIETÀ

P.00.04.b



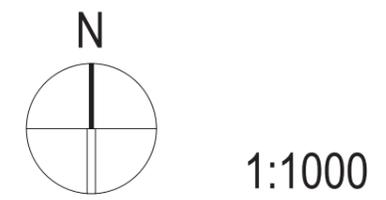
- perimetro area PRU (in progetto)
- edifici esistenti e/o documentati

SUPERFICI E VOLUMI ESISTENTI e/o DOCUMENTATI

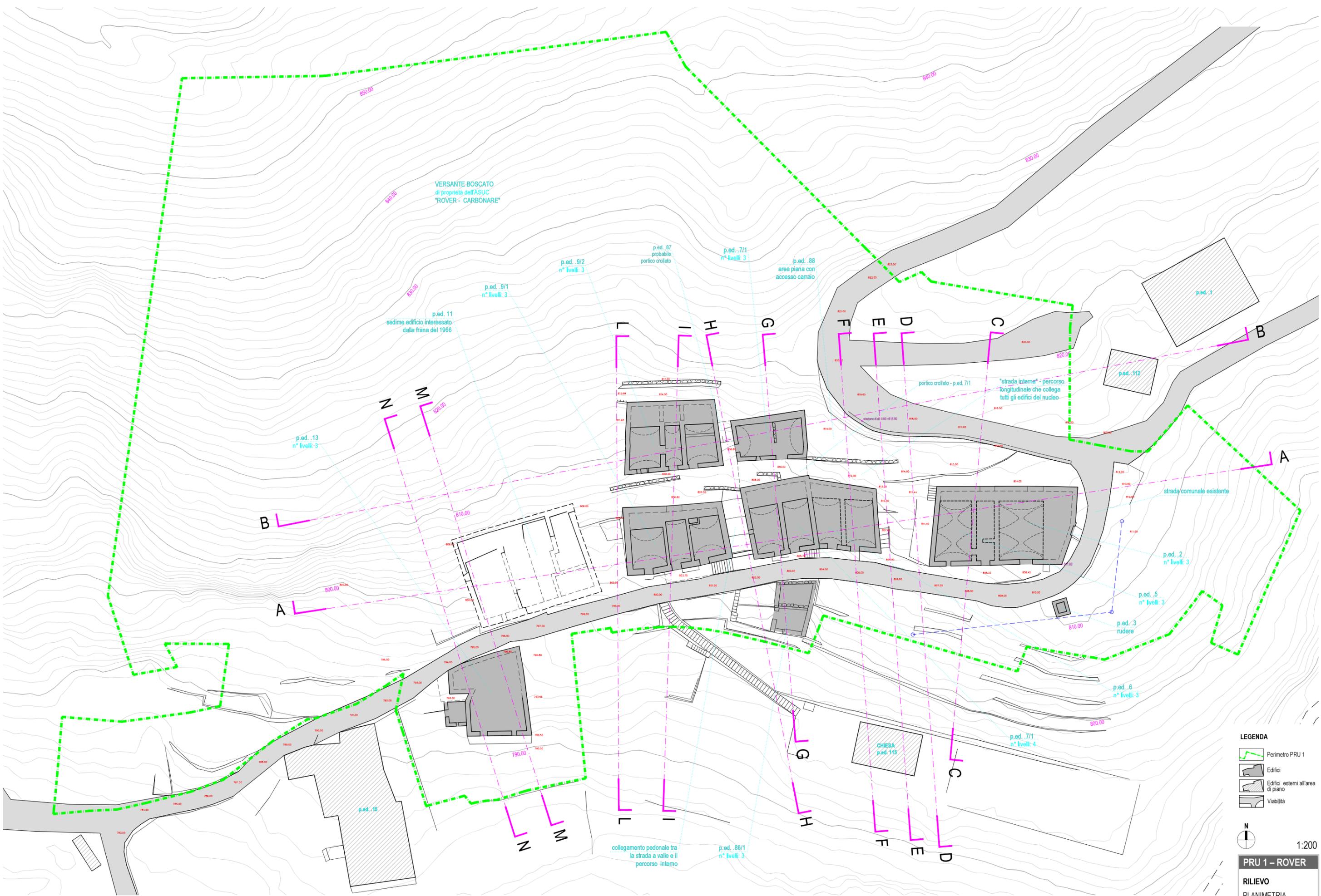
	Sup. coperta (m ²)	Volume (m ³)
1a	92,55	959,74
1b	78,80	799,82
2a	65,91	725,01
2b	77,90	960,51
2c	50,26	417,16
3	102,64	1026,40
4	100,85	736,21
5	182,10	1922,84
6	92,57	833,13
ct	32,59	232,04
dem	3,72	11,16
TOT	879,89	8624,02

NOTA ESPLICATIVA:

- N° livelli = compreso p. terra e sottotetto
- H. = h. max misurata da piano livello inf. a metà tetto
- Sup. cop. = Sup. lorda racchiusa dalle murature perimetrali (comprese)
- Sup. tot. = Sup. lorda (comprese murature) moltiplicata x il n° dei piani
- Volume = Sup. coperta x h



STATO ATTUALE
SUPERFICI E VOLUMI ESISTENTI E/O DOCUMENTATI
P.00.05



PLANIMETRIA GENERALE di RILIEVO QUOTATA
scala 1:200

LEGENDA

- Perimetro PRU 1
- Edifici
- Edifici esterni all'area di piano
- Viabilità

N

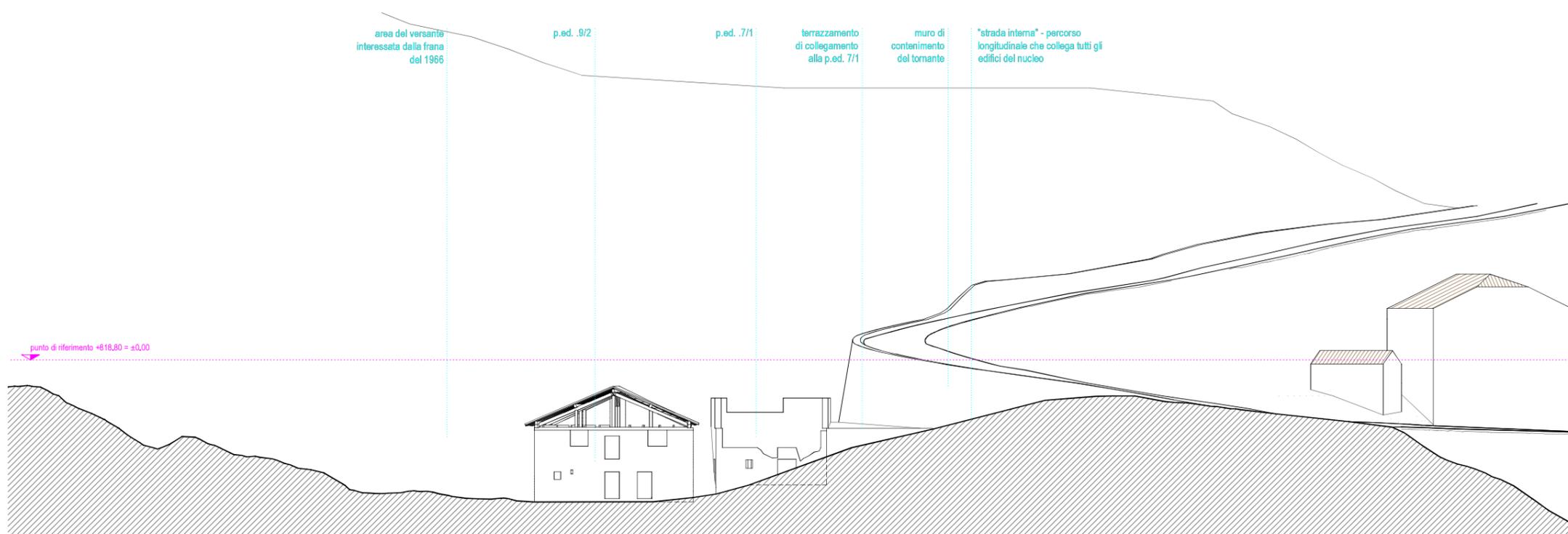
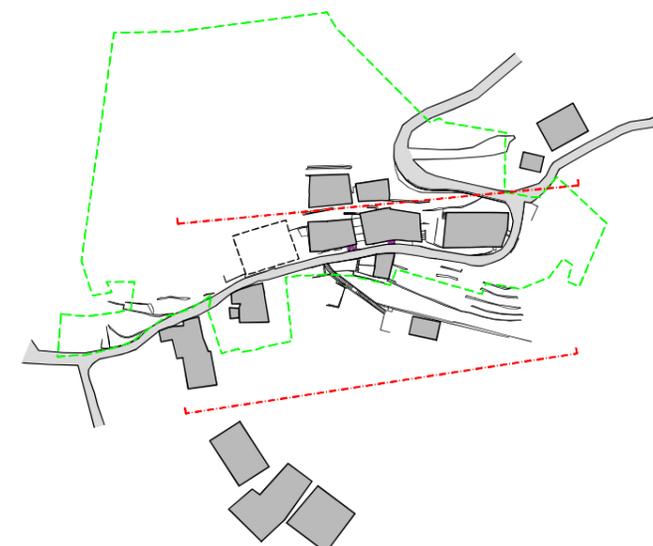
1:200

PRU 1 - ROVER

RILIEVO
PLANIMETRIA
P.00.06



PROSPETTO PRINCIPALE
scala 1:200



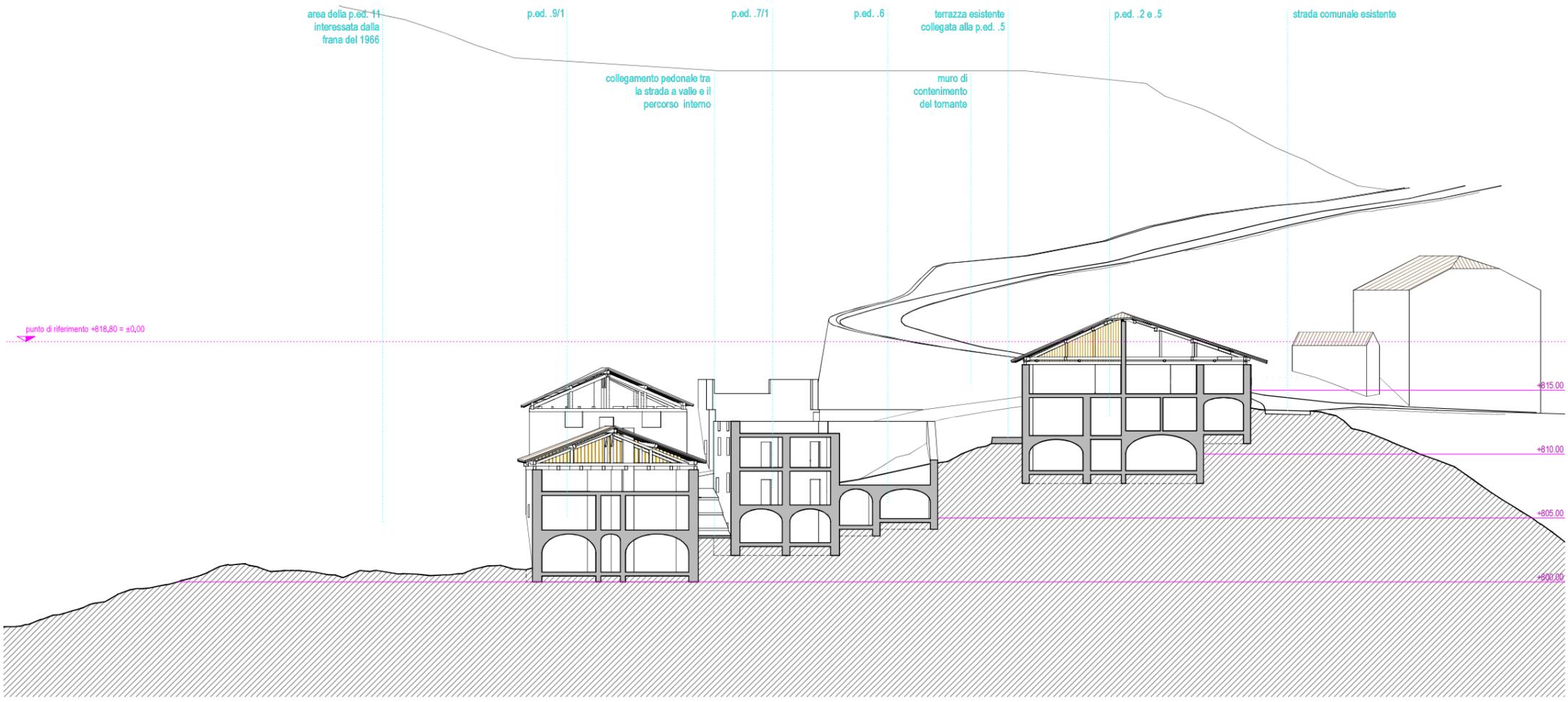
PROSPETTO SECONDARIO
scala 1:200

1:200

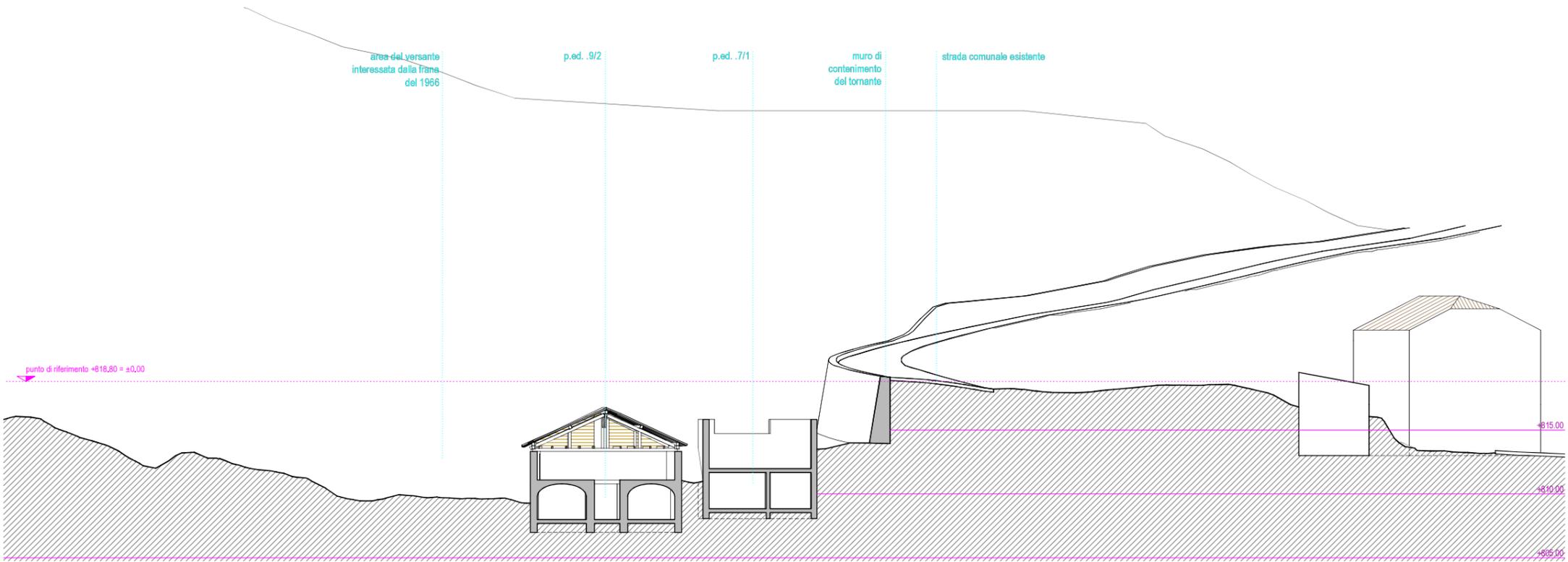
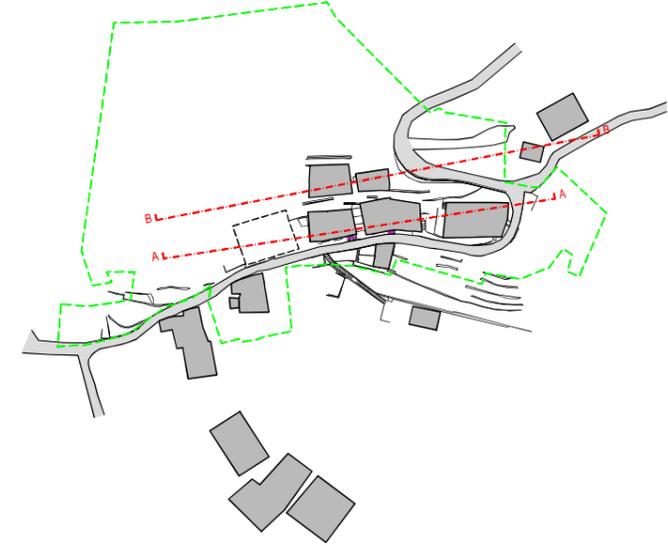
PRU 1 - ROVER

RILIEVO
PROSPETTI

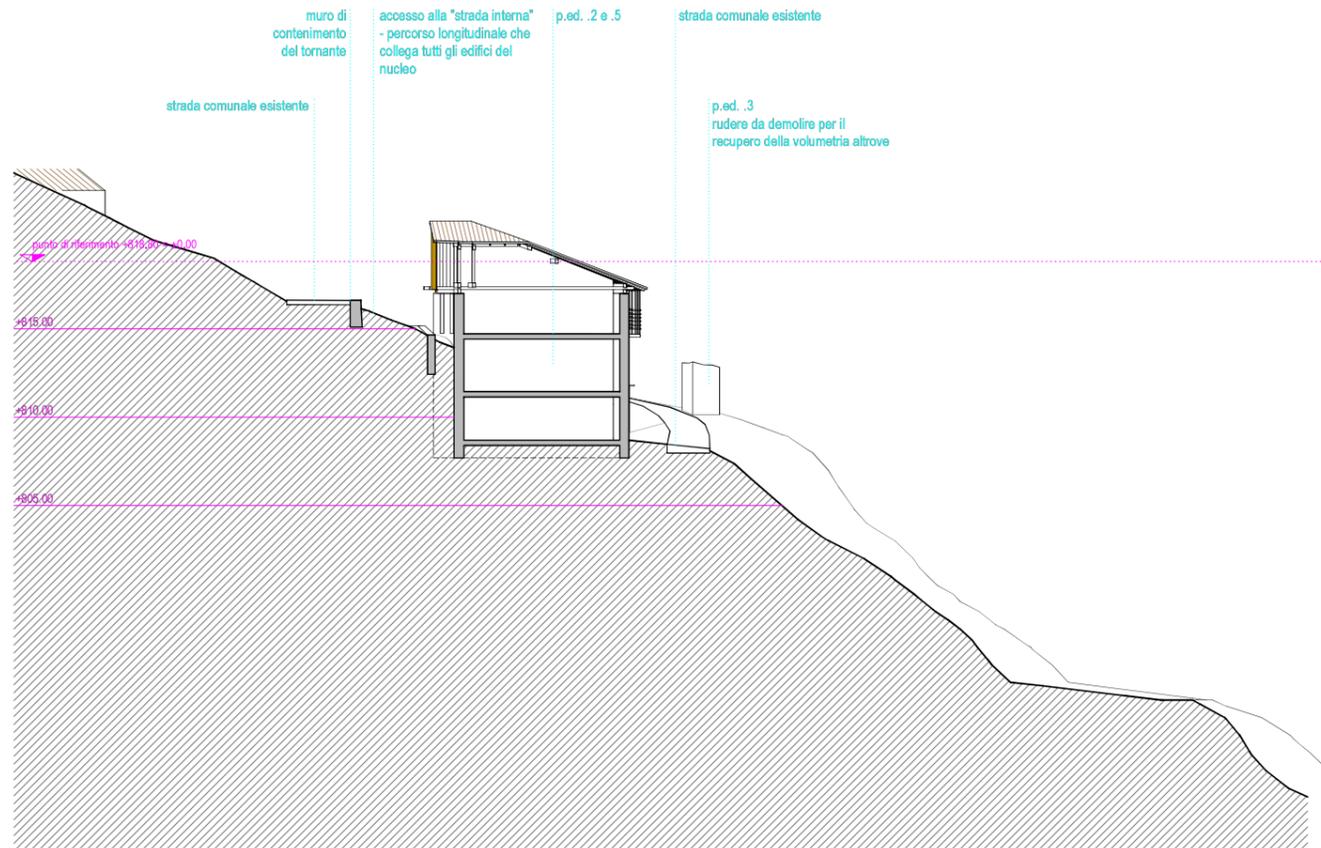
P.00.07



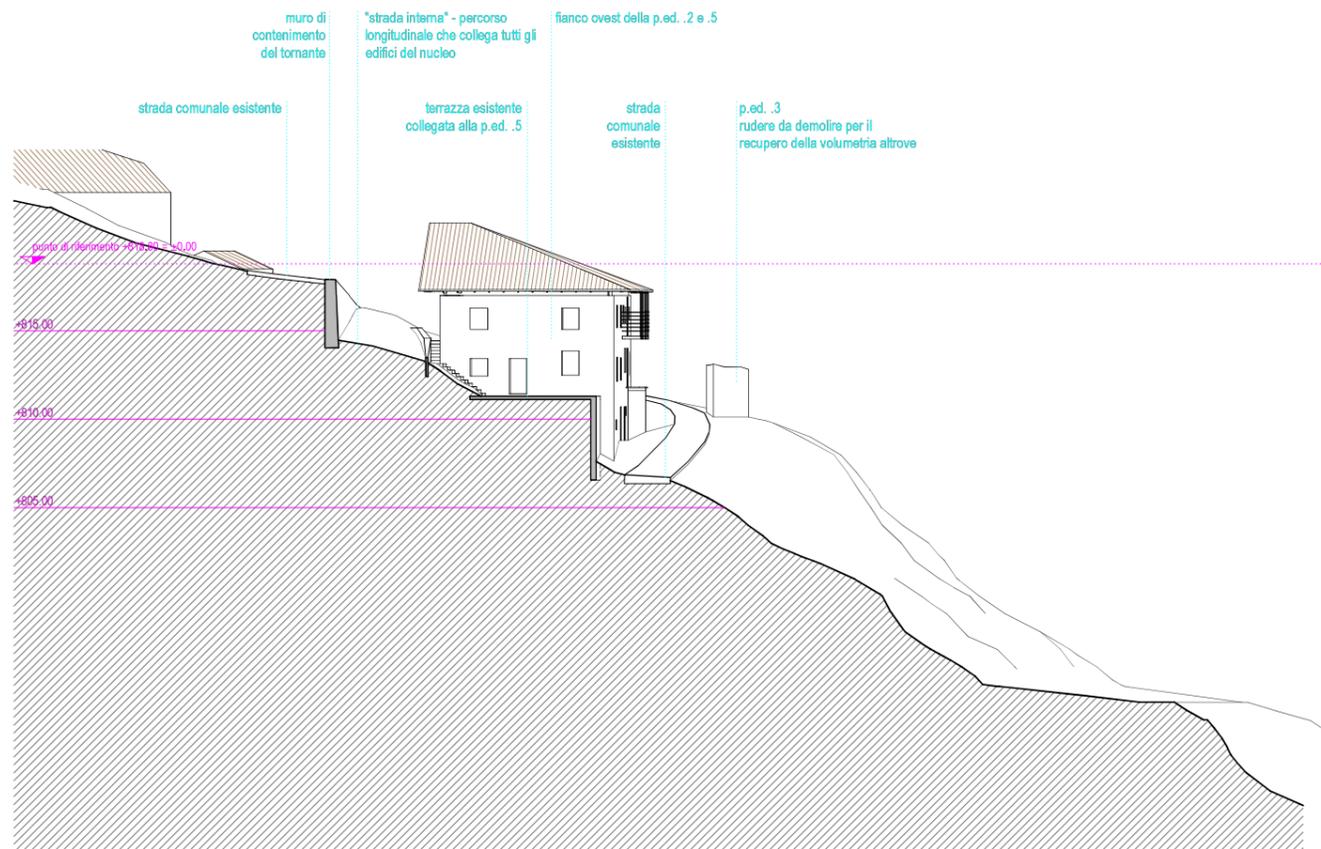
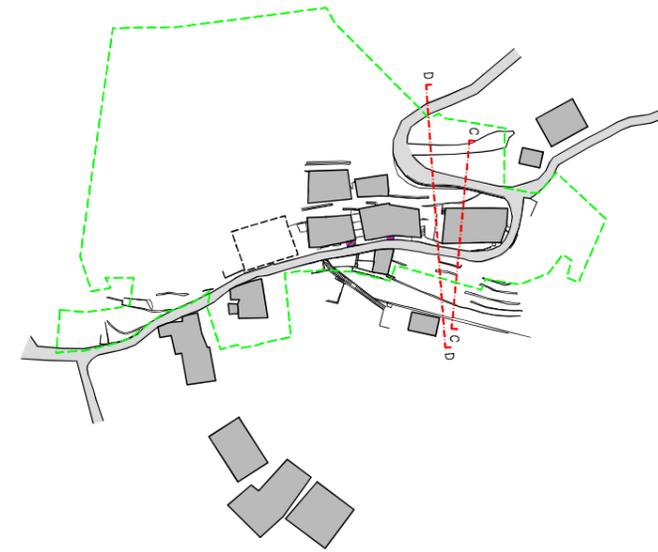
SEZIONE LONGITUDINALE A-A
scala 1:200



SEZIONE LONGITUDINALE B-B
scala 1:200



SEZIONE TRASVERSALE C-C
scala 1:200



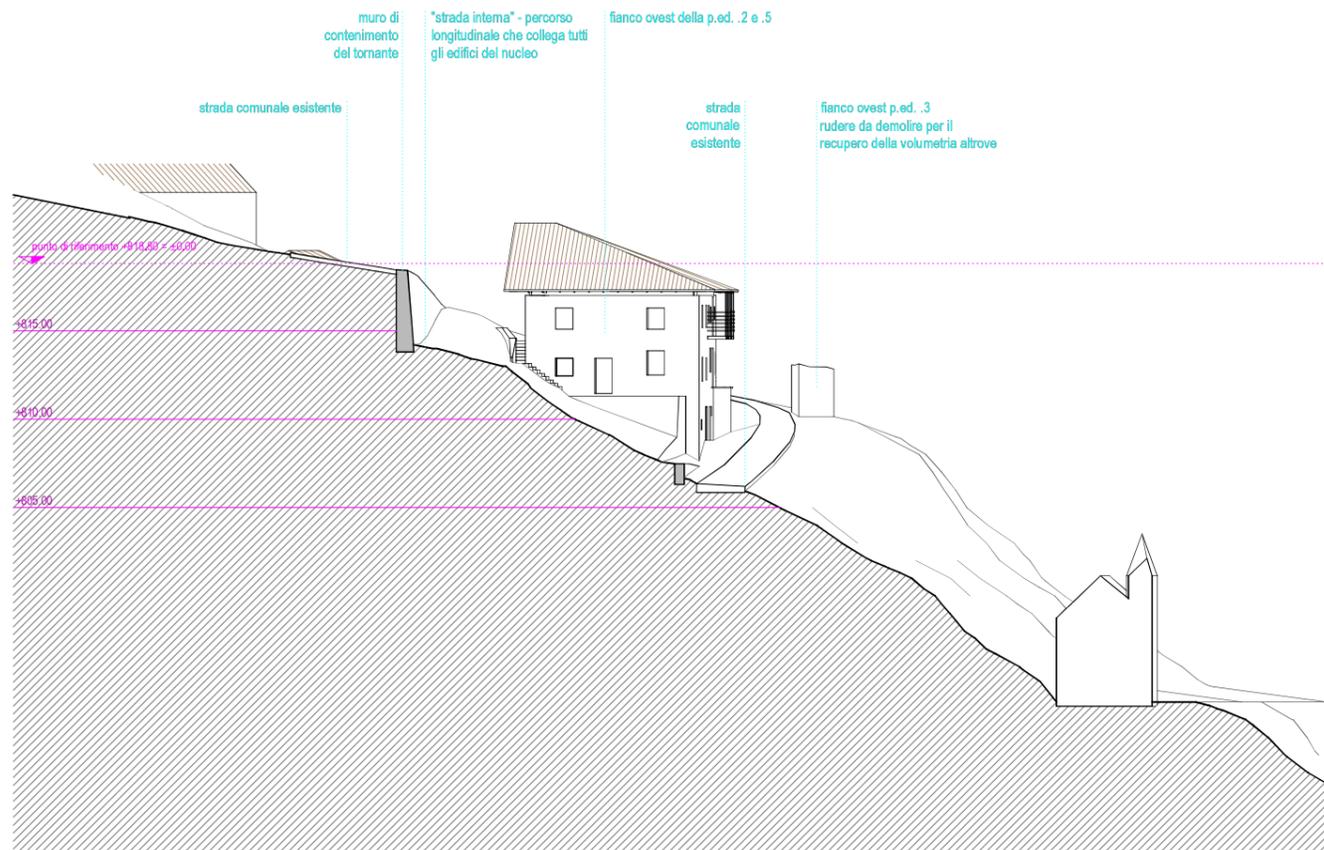
SEZIONE TRASVERSALE D-D
scala 1:200

1:200

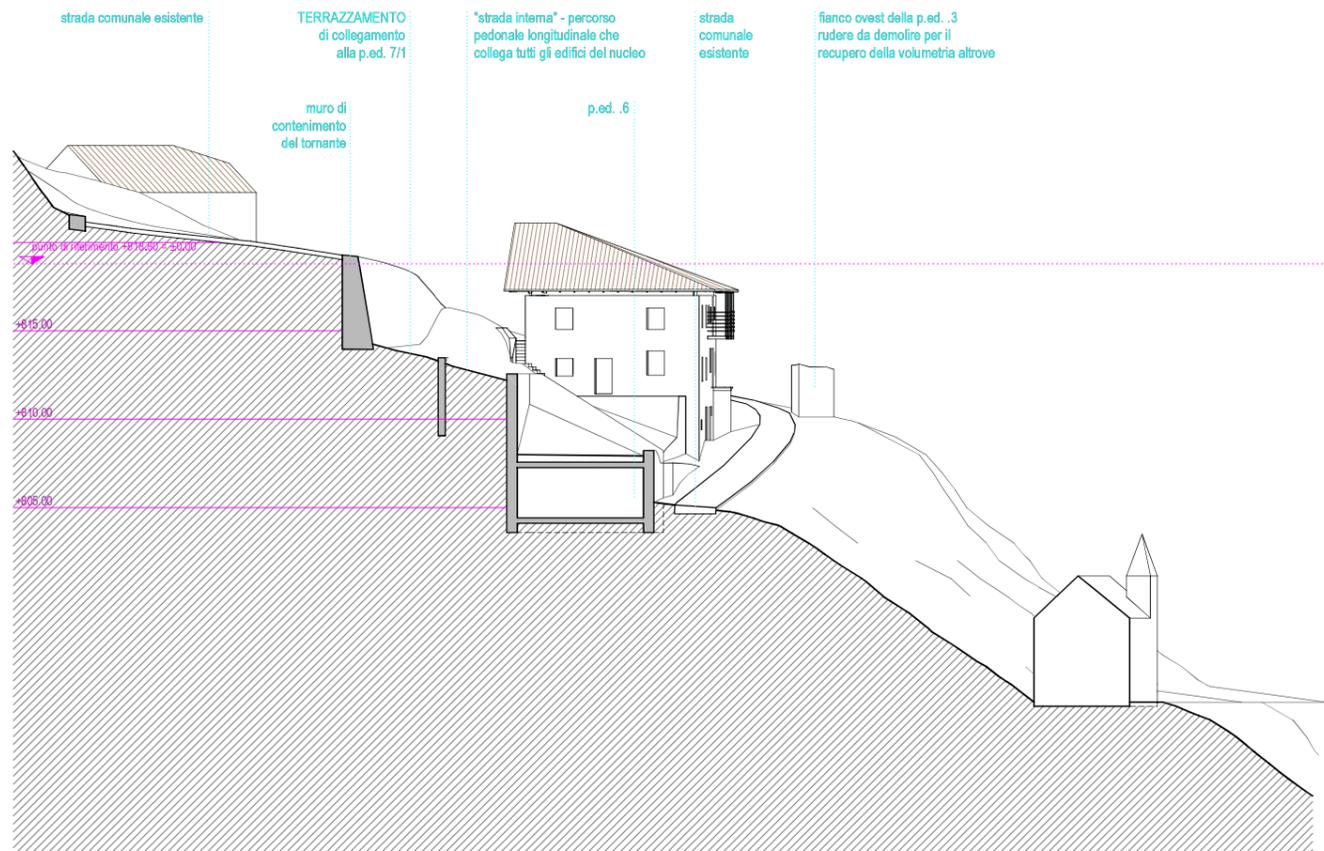
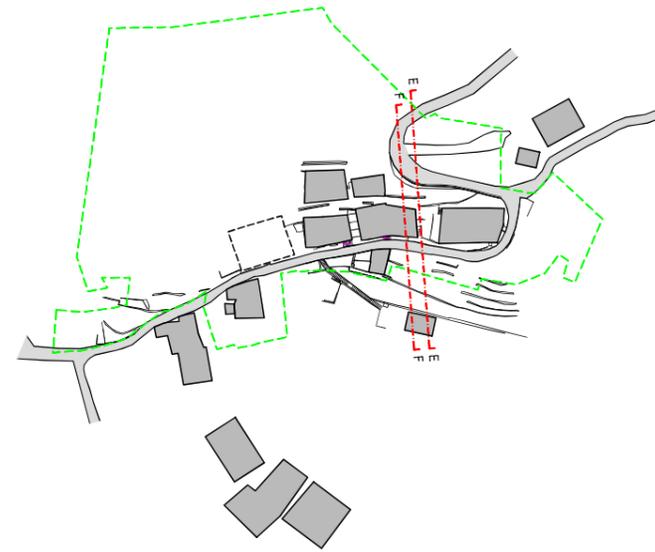
PRU 1 - ROVER

RILIEVO
SEZIONI

P.00.09.a



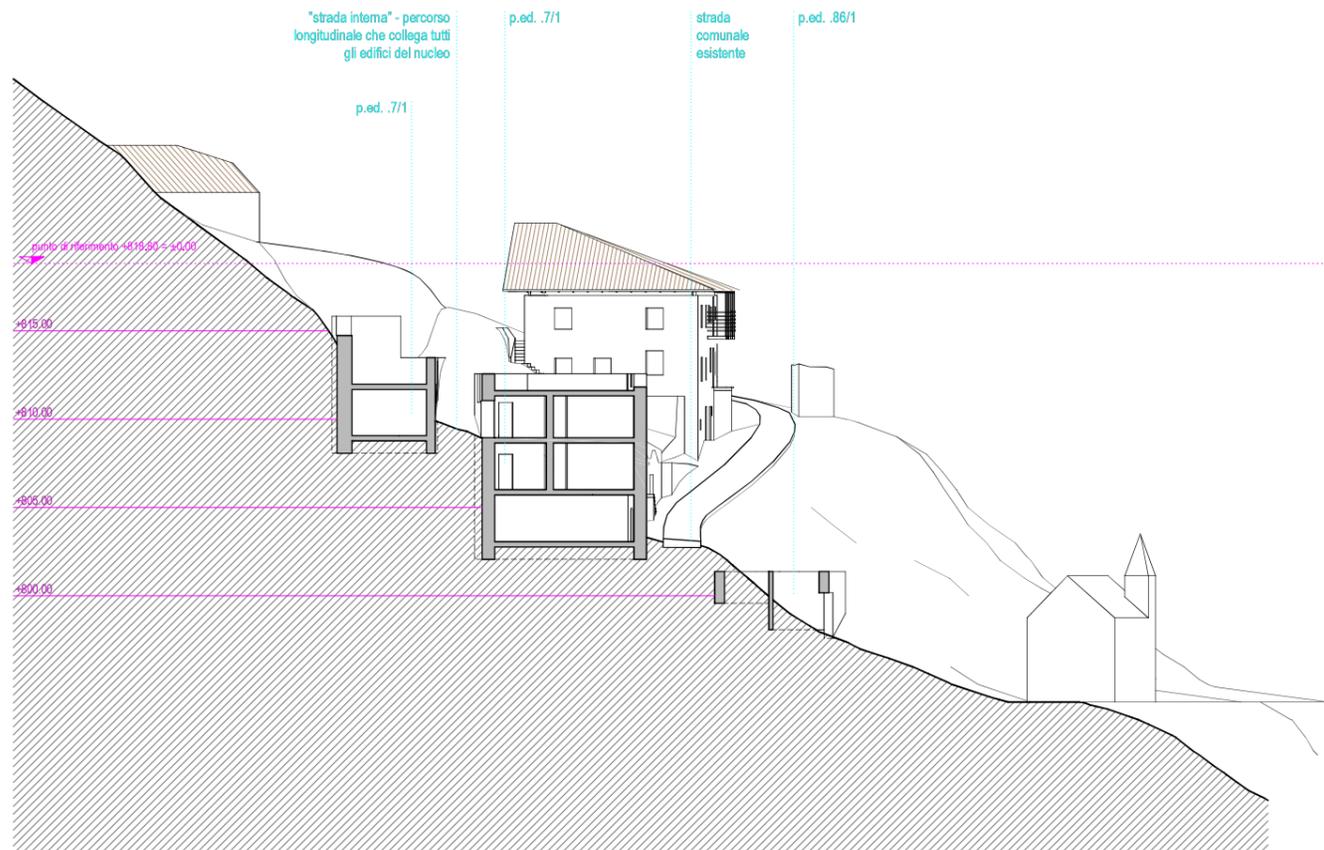
SEZIONE TRASVERSALE E-E
scala 1:200



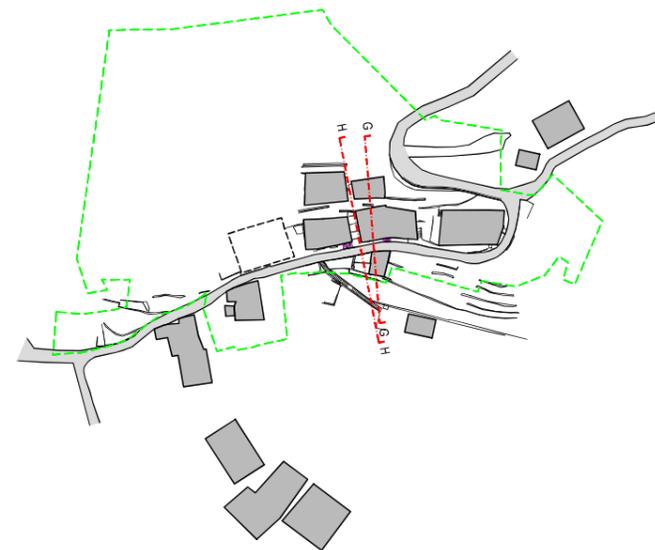
SEZIONE TRASVERSALE F-F
scala 1:200

1:200

PRU 1 - ROVER
RILIEVO
SEZIONI
P.00.09.b



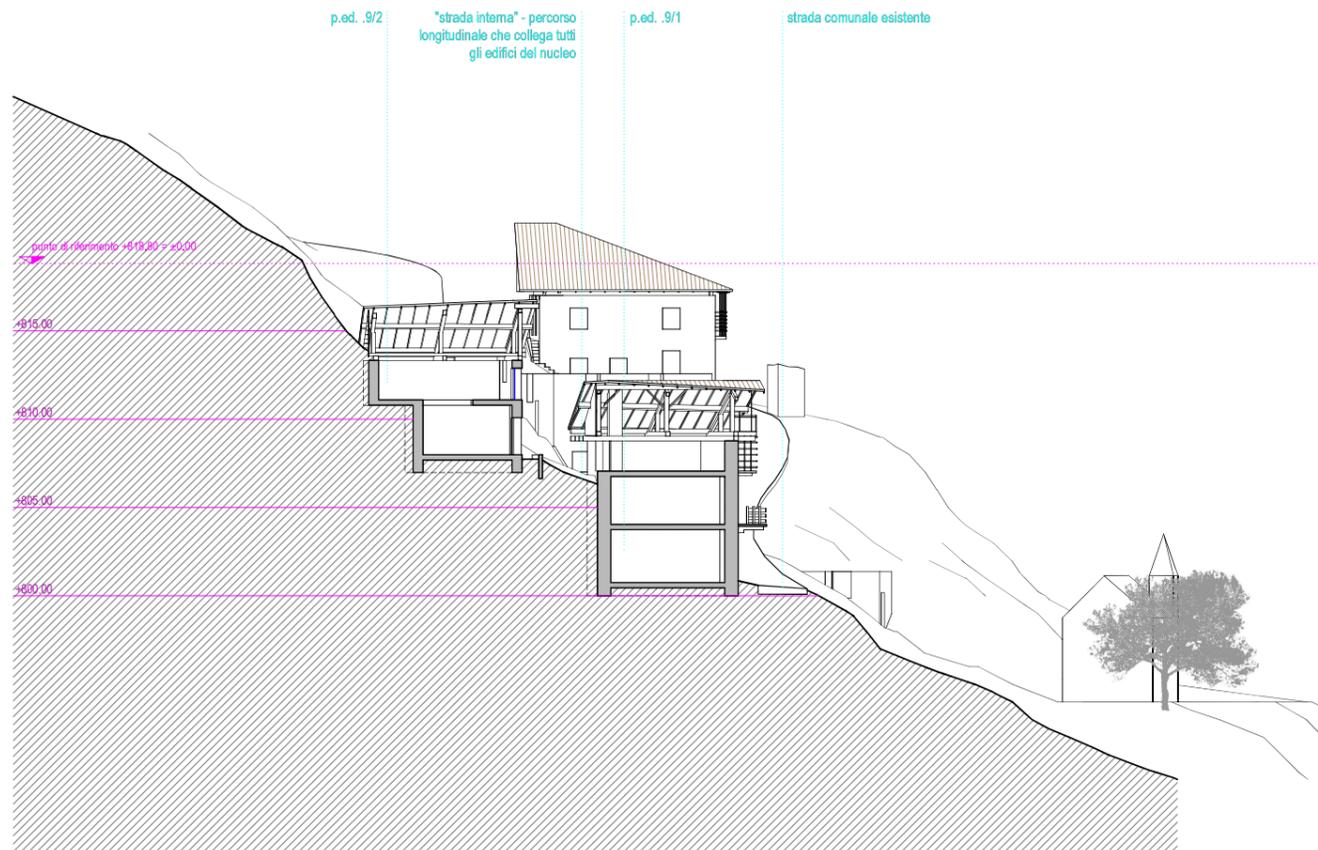
SEZIONE TRASVERSALE G-G
scala 1:200



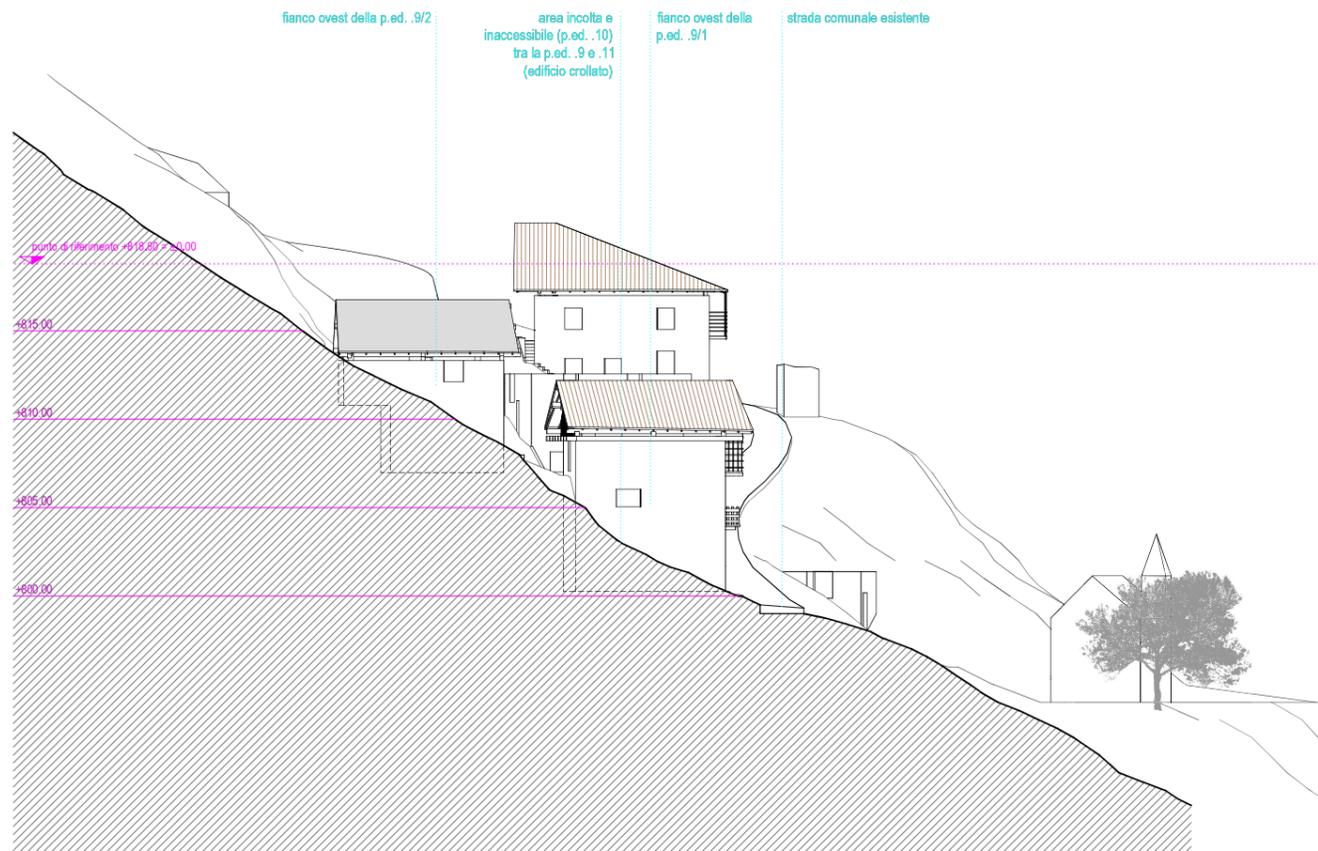
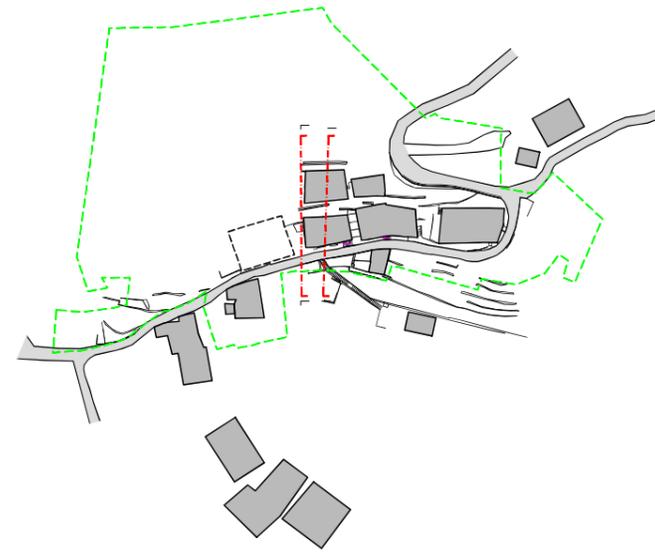
SEZIONE TRASVERSALE H-H
scala 1:200

1:200

PRU 1 - ROVER
RILIEVO
SEZIONI
P.00.09.c



SEZIONE TRASVERSALE I-I
scala 1:200



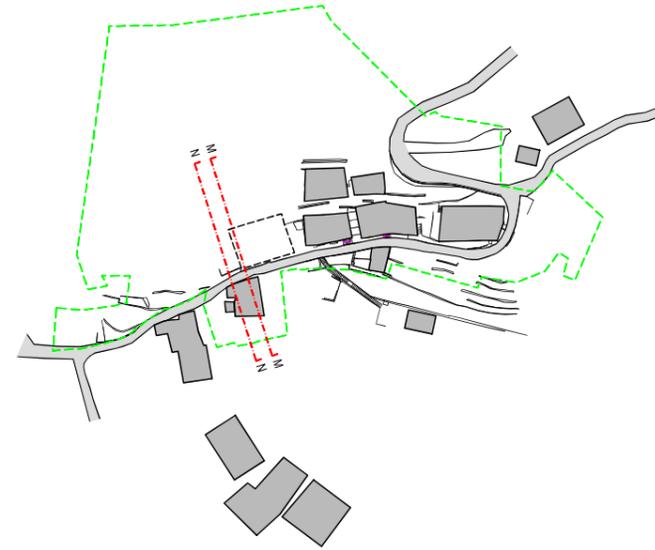
SEZIONE TRASVERSALE L-L
scala 1:200

1:200

PRU 1 - ROVER

RILIEVO
SEZIONI

P.00.09.d



1:200

PRU 1 - ROVER

RILIEVO
SEZIONI

P.00.09.e