

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "APRILE 2023" per la RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

ACCORDO URBANISTICO

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 29	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Comune di Rovereto

- Provincia di Trento -

ACCORDO URBANISTICO

per

***INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIGENERAZIONE AMBIENTALE, ECOLOGICA E
PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA CON PROMOZIONE, MEDIANTE RECUPERO,
DI SPAZI DISMESSI E DEGRADATI***

Tra

L'Amministrazione Comunale di Rovereto, rappresentata dall'Assessore alla Qualità del vivere urbano arch. Andrea Miniucchi, nato a Rovereto il 24/09/1971 e residente per la carica a Rovereto, presso la sede municipale in piazza Podestà n. 11 (in seguito anche Amministrazione)

e

la società EURO IMMOBILIARE S.P.A. con sede in Castel Ivano (TN), via alla Stazione n. 100, P.Iva 02116170305, rappresentata dall'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. Domiziano Paterno (in seguito anche Parte Privata)

ai sensi dell'articolo 25 "Accordi Urbanistici" della Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15

stipulano e convengono

il presente accordo, finalizzato alla definizione di un intervento di riqualificazione e rigenerazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda, con promozione, mediante recupero, di spazi dismessi e degradati, nella zona Sud di Rovereto, idoneo a declinare condizioni di primario interesse pubblico, come evidenziato di seguito.



Premesse.

L'Amministrazione comunale ha posto in termini di consequenzialità il miglioramento e l'implementazione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative poste a sud del centro cittadino, con particolare riferimento a quelle di via del Garda.

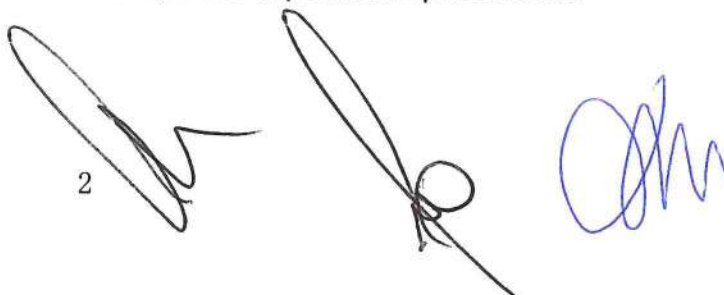
Si rammenta, in tal senso, che l'Ente pubblico ha definito il collegamento viabilistico denominato "Bretella ai Fiori", che ha quale precipua finalità quella di promuovere un brano di città urbanizzata da quartiere di attraversamento veicolare, ad ambito prettamente urbano/residenziale. Il collegamento in parola consente infatti una fluidificazione del traffico, deviandolo verso l'esterno del nucleo cittadino e consentendo pertanto uno sgravio del traffico dall'attuale viabilità di quartiere, con particolare riferimento all'ambito via del Garda est – via dell'Abetone.

Al pari si è posta puntuale attenzione alla integrazione e conseguente valorizzazione del contesto stesso, attraverso un progetto urbanistico di ridisegno complessivo e di promozione delle attuali funzioni, in una logica di integrazione e di sostenibilità dell'intero ambito. In questo modo si sono delineati due poli di attrazione commerciale e di servizio, l'uno rappresentato dal centro storico, l'altro rappresentato dalle aree esterne allo stesso. Ciò consente di soddisfare al meglio le necessità e i bisogni di servizi non solo per i residenti ma anche per l'intera compagine di clienti attratti dal centro roveretano, nel rispetto di plausibili principi di tutela della salute, dell'ambiente e del paesaggio in senso lato.

Ad oggi, si pone quale obiettivo primario, giungere ad una promozione per la sua interezza della viabilità contraddistinta dalla denominata "via del Garda", stante le condizioni di criticità in cui versa.

Infatti, tale viabilità trova identificazione di fatto con una "strada mercato", spesso contraddistinta da fattori di vulnerabilità e disordine, fonte di potenziali pericolosità.

2



Va quindi rammentato, che l'Amministrazione comunale nel corso degli anni ha sottoscritto in più occasioni, convenzioni urbanistiche con i rispettivi soggetti attuatori, nella logica di migliorare le opere urbanizzative viabilistiche inerenti il tratto compreso tra la rotatoria via del Garda/via dell'Abetone e il sottopasso in località La Favorita. In tal senso giova rammentare le iniziative edilizie inerenti l'attuazione dei piani di lottizzazione e delle norme speciali denominati:

- PL20 - via del Garda Est e Ovest di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 di data 14 ottobre 2015 (convenzione urbanistica di data 19 ottobre 2015);
- PL 06a – via Abetone Sud ambiti A e B (convenzioni urbanistiche rispettivamente di data 19 novembre 2018 rep. com.le n. 9778 e di data 13 marzo 2019 rep. com.le n. 9794);
- Norma Speciale di cui all'art. 117.18 "Zona produttiva di interesse locale – loc. Ai Fiori Sud" (convenzione urbanistica di data 22 marzo 2022 rep. com.le n. 9971);
- Piano di Lottizzazione area loc. "La Favorita" (convenzione urbanistica di data 26 luglio 2019 rep. com.le n. 9816);

la precedente elencazione fra l'altro non è esaustiva di tutte le iniziative edilizie e convenzioni urbanistiche che a vario titolo hanno interessato l'ambito di via del Garda per il profilo oggetto della presente.

In questo contesto emerge la necessità di mettere a sistema le iniziative finora condotte e individuare gli strumenti, anche con il coinvolgimento e la collaborazione dei privati, per poter realizzare la parte più significativa delle opere di riqualificazione urbanistica dell'asse viario più volte citato.

E' indubbio che l'ambito stesso negli ultimi decenni ha subito, a livello urbanistico, una sostanziale trasformazione funzionale, con la transizione da un'area produttiva di interesse provinciale ad un'area mista, produttiva e commerciale, che ne ha alterato/modificato gli originari assetti ed equilibri.

Trattandosi di modificazioni di natura urbanistica, è già nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP) che trovano introduzione i riferimenti normativi che costituiscono gli strumenti idonei



per ricucire, sotto il profilo urbanistico, le trasformazioni che nel tempo hanno interessato via del Garda, per effetto dell'introduzione della variabile commerciale.

Infatti, con riferimento alla c.d. urbanistica commerciale, la legge provinciale 27 maggio 2008 n. 5, inerente l'approvazione del nuovo PUP, all'articolo 32 comma 1 dell'Allegato B (Norme di attuazione) stabilisce che *"I criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale sono definiti, secondo quanto previsto dalle norme provinciali in materia, con deliberazione della Giunta provinciale.. omissis.."*. Il successivo comma 3 del medesimo articolo stabilisce poi che *"I piani territoriali delle comunità specificano e integrano i criteri di programmazione commerciale di cui al punto 1 e provvedono:*

- a) alla localizzazione delle grandi strutture commerciali di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso, anche in relazione alle infrastrutture di collegamento e ai servizi complementari richiesti;*
- b) alla promozione di misure di carattere urbanistico atte a migliorare la competitività della distribuzione commerciale negli insediamenti storici;*
- c) a favorire modalità di connessione fra attività commerciali e offerta turistica."*

Successivamente, con la L.P. 30 luglio 2010 n. 17, denominata "legge provinciale sul commercio 2010", formulata in continuità programmatica con gli indirizzi del PUP, la Provincia autonoma di Trento ha inteso perseguire, tra l'altro, la finalità della promozione di un migliore assetto funzionale, territoriale e urbanistico degli insediamenti commerciali, con particolare attenzione alle esigenze di tutela ambientale e di salvaguardia del territorio, di rivitalizzazione degli insediamenti storici, di tutela della qualità dell'architettura anche ai fini della valorizzazione del paesaggio e di coerente e sostenibile pianificazione urbanistica. In particolare, qui si richiama l'art. 13 "Urbanistica commerciale" della legge stessa che stabilisce:

"1. Con deliberazione della Giunta provinciale, nel rispetto del piano urbanistico provinciale, sono approvati i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

2. La deliberazione stabilisce, tra l'altro:

- a) i criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali;*

The bottom of the page features three handwritten signatures in black ink. To the left of the first signature is a handwritten number '4'. To the right of the second signature is a signature in blue ink.

b) i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita, nonché le condizioni minime di compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento.”.

Coerentemente, con la deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 e ss.mm. sono stati definiti i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, ponendo particolare attenzione ed approfondimento all'individuazione nei territori delle grandi strutture di vendita.

Ciò detto, pare quindi rilevante fin d'ora concentrare l'attenzione rispetto alla localizzazione di detta fattispecie (grandi strutture di vendita), rispetto alla quale la L.P. 4 agosto 2015 n. 15, legge provinciale per il governo del territorio, all'art. 23 comma 2, lettera f) punto 3, stabilisce che costituisce contenuto essenziale del piano territoriale della comunità *“l'individuazione delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010)”.*

Con riferimento al territorio del Comune di Rovereto, va quindi rammentato che ai sensi dell'art. 36 commi 3 e 4 della L.P. 15/2015:

3. omissis.. In ogni caso, il PRG del Comune di Rovereto definisce i contenuti previsti dall'articolo 23, comma 2, lettera e), e lettera f), numeri 2) e 3), con riguardo al proprio territorio. Successivamente la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto procedono rispettivamente all'adozione del PTC e del PRG, secondo quanto previsto dalle procedure degli articoli 32 e 37.

4. omissis ... e il PRG del Comune di Rovereto, per i contenuti indicati nel comma 3, tengono luogo del PTC e sono approvati con la procedura di formazione del PRG.”.



Per quanto sopra, è quindi pacifico che la localizzazione delle grandi strutture di vendita da parte del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, deve basarsi sull'approfondimento degli scenari territoriali, assicurare il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano Urbanistico Provinciale e garantirne la coerenza con la relativa disciplina.

Ciò posto, va quindi riportato che l'articolo 10, comma 2 della L.P. n. 17/2010 richiede che i criteri di programmazione urbanistica, nel caso di apertura di grandi strutture di vendita al dettaglio, siano definiti *"sulla base di analisi di carattere urbanistico e ambientale che considerano in modo particolare i parametri relativi al contenimento dell'impatto territoriale e ambientale di strutture di elevata dimensione, la promozione della qualità del territorio, del tessuto urbano e dei centri storici nonché le esigenze di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e di tutela della salute; le analisi tengono conto, in particolare, degli obiettivi strategici del piano urbanistico provinciale, anche con riguardo al rispetto della carta del paesaggio e del sistema infrastrutturale e dell'obiettivo di un equilibrato rapporto tra territorio libero e territorio costruito."*

A tal fine, con deliberazione della Giunta provinciale n. 1017 del 13 maggio 2011 la Provincia ha incaricato il Politecnico di Torino di elaborare lo specifico studio relativo alla "Applicazione della metodologia di valutazione integrata territoriale per la costruzione di scenari territoriali del commercio in provincia di Trento", con l'obiettivo di definire gli indirizzi disciplinari e la metodologia per la valutazione necessaria ai fini dell'individuazione degli ambiti territoriali e delle aree destinati alle grandi strutture di vendita al dettaglio.

La metodologia di valutazione integrata territoriale si pone come strumento conoscitivo istituzionale per monitorare e supportare il processo di decisione. La dimensione operativa della ricerca si concretizza in un'approfondita analisi valutativa e nella simulazione di nuovi scenari territoriali per il commercio. Obiettivo dello studio è, quindi, quello di elaborare un quadro sintetico di principi e criteri condivisi per la programmazione di nuovi scenari del commercio nel territorio della Provincia autonoma di Trento e garantire una valutazione multidimensionale, multiscalare, multisettoriale. La metodologia di valutazione, considera tre principali dimensioni valutative:

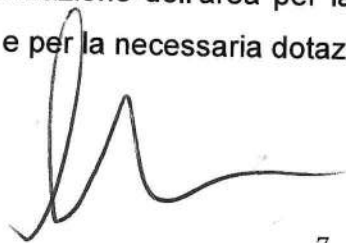
- territoriale, in relazione alla disponibilità e allo stato della risorsa suolo allo scopo di minimizzarne il consumo;



- ambientale e paesaggistica inerente lo stato delle risorse e degli ecosistemi naturali, i caratteri di pregio identitario e culturale del paesaggio locale;
- economica, relativa alle ricadute sulle funzioni economiche trainanti il sistema territoriale locale e le potenziali relazioni tra le attività esistenti e programmate, con particolare attenzione al settore turismo.

Ai fini della localizzazione delle aree destinate all'insediamento di strutture di grande superficie di vendita al dettaglio le comunità e i Comuni di Trento e di Rovereto considerano i seguenti criteri (art. 5.2 dei citati "criteri"):

- a) miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici;
- b) priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato;
- c) priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita;
- d) posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità;
- e) considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;
- f) integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta;
- g) facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;
- h) facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi.



Va peraltro rammentato che la previsione di aree destinate all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, è subordinata all'adozione di un piano attuativo.

In merito alla "rete di distribuzione commerciale" del Comune di Rovereto, l'amministrazione ha condotto nel tempo puntuali approfondimenti i cui riferimenti vengono di seguito richiamati.

L'attuazione della Delibera n. 1339/2013 avente ad oggetto i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale in relazione alla L.P. n. 17/2010 citata, ha aperto il processo di elaborazione da parte delle Comunità di Valle e dei comuni di Trento e Rovereto dei Piani Stralcio del Commercio.

Il Dipartimento Interateneo di Scienze progetto e politiche del Territorio (DIST) del Politecnico di Torino, ha fin dall'anno 2011 accompagnato il processo di pianificazione commerciale, con l'obiettivo di approfondire a scala locale gli scenari territoriali, con la proposta di strategie, obiettivi e azioni di pianificazione in stretta condivisione con i territori interessati.

Giova in tal senso richiamare i rapporti di ricerca del 2014 relativi all'applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nei comuni della Comunità di Valle della Vallagarina e nel Comune di Rovereto, utili a definire il quadro delle dinamiche territoriali del commercio, a supporto della pianificazione in materia di urbanistica commerciale. Nel dettaglio ciò ha permesso di elaborare il Piano Stralcio del Commercio della Comunità di Valle, mentre il Comune di Rovereto ha fatto proprie le risultanze di tali studi ed analisi con la Variante al Piano Regolatore Generale "Gennaio 2015" avente ad oggetto l'adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e localizzazione delle grandi strutture di vendita (adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 di data 3 febbraio 2015, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 553 di data 7 aprile 2015 ed entrata in vigore il 16 aprile 2015).

Il Comune di Rovereto ha quindi recentemente commissionato al Politecnico di Torino l'aggiornamento del sopra citato studio relativo all'applicazione della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (V.I.T.). Ciò, con l'obiettivo di rendere attuale il quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali del commercio, quale supporto della progettazione di una visione strategica dei processi di trasformazione commerciale efficacemente

integrati con le altre funzioni urbane, nonché per dare avvio a progetti di rigenerazione urbana fondati sulla sostenibilità del processo di sviluppo urbanistico.

Il Rapporto Finale di Attività di data "Febbraio 2023" organizza e restituisce gli obiettivi conoscitivi. In particolare, la seconda parte restituisce l'analisi delle disponibilità commerciali residue dello strumento urbanistico comunale utili all'insediamento di grandi strutture di vendita, ne verifica l'eventuale potenzialità di insediamento, ne verifica la coerenza rispetto ai criteri qualitativi definiti dall'art. 5.2 della deliberazione provinciale più volte sopra citata, e presenta un elenco di indirizzi da introdurre in fase di progettazione urbanistica al fine di garantire condizioni di vivibilità e sostenibilità al processo di aggiornamento.

Preme quindi evidenziare come il rapporto finale individui l'ambito di via del Garda nel novero di quelli idonei per la localizzazione di una grande struttura di vendita.

Considerata la puntuale attenzione alla valorizzazione del contesto di via del Garda che l'Amministrazione ha avviato nel tempo, particolare interesse riveste l'area contraddistinta dalle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406, C.C. Lizzana (c.d. area "Ex Siric") che, ubicata per l'appunto in Via del Garda, costituisce un compendio unitario di superficie complessiva pari a circa mq 18.682, il quale ospita oggi un fabbricato principale - edificio A) - di superficie pari a circa mq 6.000 e volume pari a circa mc 54.300 e un secondo fabbricato - edificio B) - di superficie pari a circa mq 460 e volume pari a circa mc 4.100.

Questi due edifici rappresentano la parte residuale derivante dalla demolizione di ulteriori due edifici già esistenti nel compendio:

- Edificio C): superficie pari a circa mq 1.720 e volume pari a circa mc 18.750;
- Edificio D): superficie pari a circa mq 1.040 e volume pari a circa mc 11.350.

Il compendio ex Siric era pertanto edificato per complessivi circa mq 9.220 e per una volumetria complessiva pari a circa mc 88.500 (corrispondente a sua volta al 45% del potenziale edificatorio concesso dal PRG vigente pari a circa mc 196.000, derivante dai 18.682 mq di superficie del lotto x 0,70 rapporto di copertura x 15 m altezza di piano).

È bene richiamare il fatto che la demolizione degli edifici C) e D) è stata realizzata dall'ente pubblico nell'ambito dell'avvenuta bonifica ambientale del sito quale avvio del

processo di rigenerazione urbana che oggi prosegue, a carico del promotore dell'Accordo, con un piano di monitoraggio e azione correttiva in aperta collaborazione con l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente.

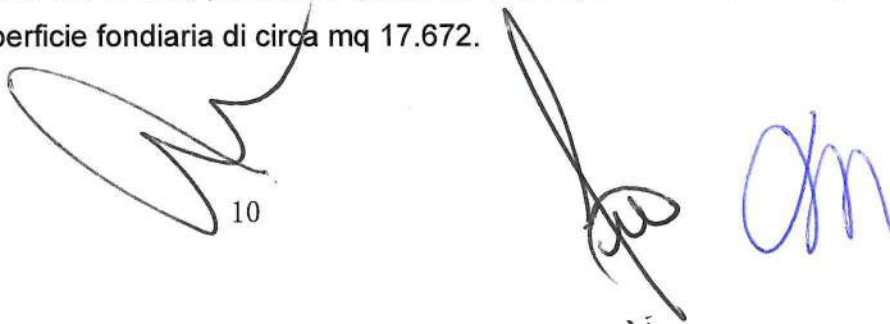
I fabbricati residuali sono contraddistinti da schemi architettonici e tipologici tipici degli ambienti industriali, sono da tempo privi di funzioni e attualmente versano in condizioni di degrado, ma fattualmente l'areale costituisce un luogo strategico per la localizzazione di funzioni commerciali.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G., l'area è soggetta alla disciplina stabilita dall'art. 69 delle Norme di Attuazione "Zona integrata di via del Garda", ai sensi del quale sono ammesse, oltre alle attività di cui alle zone produttive di interesse locale D2 (art. 68), attività terziarie, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio e all'ingrosso. Inoltre, a mente del successivo art. 101 quater comma 4, stante il connotato territoriale, urbanistico e infrastrutturale, le attività commerciali insediabili dovranno risultare prevalentemente inquadrabili tra quelle a grande fabbisogno di spazi ovvero risultare funzionali e/o connesse al contesto e dimostrare, mediante idonea documentazione tecnica, la loro coerenza per quanto attiene gli impatti diretti ed indiretti concernenti la mobilità sull'intero ambito ed un razionale ed ordinato assetto del territorio.

In questo quadro fattuale e contesto ha quindi trovato approfondimento, di comune accordo tra la parte privata e l'Amministrazione, una proposta di intervento riguardante il predetto compendio, formulata dal soggetto proprietario degli immobili individuato nella società Euro Immobiliare S.p.A..

Tale proposta, meglio illustrata di seguito e finalizzata alla riqualificazione urbana del comparto "Ex Siric", riguarda da un lato l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) del settore non alimentare pari a 4.500 mq (superficie di vendita), all'insegna "Eurobrico-Far da sé", e dall'altro l'esecuzione di opere volte al miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali lungo via del Garda.

Per quanto attiene il compendio privato, l'intervento prospettato prevede la riqualificazione dell'area, attraverso innanzitutto la cessione al Comune di una porzione di circa 1.010 mq per la riqualificazione della via del Garda, passando quindi da una superficie territoriale di circa mq 18.682 ad una superficie fondiaria di circa mq 17.672.



10

Su tale superficie fondiaria è ulteriormente prevista una riduzione rispetto sia alle superfici costruite pregresse (pari a circa mq 9.220) e sia ai volumi pregressi (pari a circa mc 88.500) sia ai volumi potenzialmente assentiti dal PRG vigente (pari a circa mc 196.000) oltre a prevedere una sistemazione a verde pari al 25% della superficie fondiaria (fermo restando quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale). La nuova previsione urbanistica, pertanto, riporterà i seguenti indici:

- Superficie fondiaria: 17.672 mq.
- Superficie coperta: $\leq 50\%$ della superficie fondiaria, ovvero $\leq$ di 8.836 mq.
- Sistemazione a verde: 25% della superficie fondiaria (fermo restando quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale)
- Altezza: ≤ 10 m.

Contestuale sarà la chiusura della grande struttura di vendita all'insegna "Eurobrico" (3.049 mq) ad oggi presente nel centro commerciale "Millennium" dove potranno insediarsi altre strutture commerciali non alimentari.

Per quanto attiene gli assetti infrastrutturali e di riqualificazione urbanistica, quanto prospettato riguarda la complessiva riqualificazione di una porzione di territorio che presenta, allo stato, svariate criticità in relazione al traffico ed all'asse stradale, fornendo nel contempo una possibile ridefinizione del rapporto strada/volumi commerciali e di accessibilità, realizzando opere infrastrutturali, un apposito percorso ciclo-pedonale, e cessioni di aree.

Ciò posto, appare evidente come l'intervento prospettato possa porsi quale volano per la riqualificazione di una area dismessa e come occasione per la riqualificazione – anche di dettaglio – del sistema delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali.

Un primo approfondimento di natura urbanistico/commerciale, rileva come gli immobili del compendio "ex Siric" assolvano ai criteri di identificazione delle aree da considerare idonee all'insediamento delle grandi strutture di vendita elencati all'art. 5.2 dell'allegato inerente ai *criteri di programmazione urbanistica commerciale* approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013 e ss.mm.. Nel dettaglio riguardano:

- a) il miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici. Va evidenziato in tal senso come l'attività non si ponga in contrapposizione al centro storico; l'ambito di insediamento della nuova grande struttura di vendita, infatti, si prefigura come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare e integrata a quella del centro storico sia in termini di bacino di utenza che di specializzazione di offerta. La categoria merceologica da insediarsi nel compendio necessita, infatti, di grandi spazi e sistemi di accessibilità consoni ad ambiti più periferici e facilmente connessi alle reti viabilistiche a grande scorrimento, così da escludere che la struttura proposta possa trovare localizzazione nell'ambito del centro cittadino (centro storico);
- b) la priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato; in tal senso l'intervento si pone l'obiettivo di riqualificare un comparto saturo urbanisticamente vocato a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso;
- c) la priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita; in tal senso si evidenzia che l'ambito già ora può accogliere attività commerciali, e per la sua estensione può essere frammentato in più unità autonome riconducibili alle medie strutture di vendita. Viene quindi garantito il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze;
- d) la posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, la coerenza con i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità, redatta secondo le linee guida di cui all'articolo 6, comma 3 delle norme del Piano urbanistico provinciale;
- e) la considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene, rispetto a profili di sostenibilità interna ed esterna;

- f) l'integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta;
- g) il facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico, sulla scorta del progetto di infrastrutturazione di via del Garda agli atti dell'Amministrazione comunale;
- h) la facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi. A tal fine la previsione urbanistica va supportata da un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine – destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, verificando l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto degli insediamenti previsti nonché le loro ricadute sulla qualità dell'aria. L'indagine deve inoltre tener conto della qualità dell'accessibilità, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code di accumulo, e proporre soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative, quali la congestione del traffico e l'inquinamento acustico;

Possono trovare inoltre applicazione i riferimenti di cui all'art. 6.5 dell'allegato in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale, che stabilisce i "criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi". Specificatamente il richiamo regolamentare sopra espresso stabilisce quanto segue: *"Ferma restando la preventiva localizzazione delle aree interessate da parte delle comunità e dei comuni di Trento e Rovereto, nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale, per gli interventi finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita che utilizzano edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, insediati all'esterno degli insediamenti storici, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 6.2 e 6.3 (rispettivamente parametri edilizi e parcheggi pertinenziali), fermo restando quanto stabilito alle lettere seguenti, subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale, finalizzato a definire gli interventi di*

riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa. ... omissis...

L'intervento deve in ogni caso assicurare:

- a) la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico e architettonico;
- b) il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici; a tal fine il piano attuativo è corredato da un accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 25 della legge urbanistica provinciale, al fine di assicurare un equilibrato contemperamento degli interessi pubblici e privati;
- c) le caratteristiche costruttive delle strutture di cui al punto precedente devono assicurare requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
- d) gli spazi a parcheggio e la quota da sistemare a verde possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture, fatte salve specifiche limitazioni;
- e) la deroga è ammessa con esclusivo riferimento al recupero e riqualificazione della volumetria esistente sull'area, risultante anche dalla somma dei volumi di più edifici dismessi da riqualificare ed insediati nell'area localizzata da parte delle Comunità o dei comuni di Trento e Rovereto;
- f) il parametro di cui al punto 6.2, lettera a) dei criteri di programmazione urbanistica/commerciale o quello stabilito nel piano stralcio in materia di commercio adottato dalla Comunità o nei PRG adottati dai comuni di Trento e Rovereto, non è oggetto di deroghe.

L'Amministrazione Comunale, ponendo in termini di priorità gli obiettivi di riqualificazione urbanistica, da compiersi con oneri a carico della parte privata e a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa, riconosce alla progettualità in questione rilevante interesse pubblico superiore.

Le opere di miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopeditoni lungo via del Garda, che la parte privata si impegna a realizzare quale intervento in liberalità ai sensi

dell'art. 20, d. lgs. n. 50/2016, consentono di dar corso alla complessiva ridefinizione della sezione stradale dell'intero tratto di via del Garda compreso fra la rotonda con viale dell'Industria e quella in località La Favorita, la qualificazione della rete ciclabile comunale in un più ampio disegno del sistema infrastrutturale per la mobilità sostenibile, nonché la messa in disponibilità di una porzione di suolo della proprietà privata da utilizzarsi per la realizzazione delle modifiche viabilistiche.

Merita evidenziare che l'amministrazione Comunale di Rovereto ha sempre rapportato in termini di proporzionalità e logicità gli interventi edificatori con l'approntamento di idonee opere urbanizzative pertinenti e conseguenti agli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica privata.

Anche lungo via del Garda tale principio ha costituito immanente riferimento. Segnatamente numerose pratiche edilizie sono state rilasciate con l'avvertenza di subordinare l'attuazione delle stesse alla sistemazione ovvero alla cessione degli spazi frontali alla proprietà medesima per consentire nell'immediato o nel medio periodo il miglioramento delle opere urbanizzative (accessibilità, mobilità pubblica, ecc.).

Nel caso di specie, corre l'obbligo di sottolineare che le opere in liberalità di cui al presente accordo, che verranno realizzate gratuitamente dal soggetto promotore, costituiscono in termini fattuali, una robusta e ben sviluppata contribuzione ad appannaggio della municipalità di Rovereto. Le stesse infatti si sviluppano per una lunghezza di circa 950 m e interessano una significativa tratta della mobilità di via del Garda su cui fronteggiano numerose attività.

L'opera urbanizzativa è contraddistinta sicuramente da indubbi valori sistemici rispetto ad un contesto ben più ampio e articolato di quello squisitamente sotteso all'edificabilità interessante la compagine proprietaria "Ex Siric".

Inoltre, offrendo la massima collaborazione al più efficace perseguimento dell'interesse pubblico, la parte privata ha manifestato la disponibilità a realizzare le opere urbanizzative sulle aree già nella disponibilità della parte pubblica e della parte privata (esattamente quelle di cui all'ambito esecutivo n. 1, così come di seguito individuato), in un tempo precedente alla presentazione della SCAGI dell'edificio privato.

Anche il recupero dell'ambito privato, con l'insediamento della grande struttura di vendita all'esito della variante al PRG, sottende un chiaro interesse pubblico, che si concretizza

sia nel favorire l'incremento occupazionale, sia per l'appunto nella riqualificazione urbanistica delle aree indicate. L'intervento infatti, come già anticipato, consente di rigenerare integralmente un'area, da tempo priva di funzioni ed attualmente in condizioni di degrado, con una minore occupazione del suolo edificato, una maggiore presenza di aree dedicate a verde, varie soluzioni di rigenerazione urbana a miglioramento ambientale e d'integrazione con il paesaggio.

L'istituto che permette di mettere in relazione le esigenze pubbliche e quelle private va ricercato nell'art. 25 "Accordi urbanistici" commi 1 – 3 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. ("Legge provinciale per il governo del territorio"), il quale stabilisce che:

- "1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
- 2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*
- 3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti";*

Per quanto sopra illustrato il Comune di Rovereto intende concludere con la Parte privata un accordo ai sensi del citato art. 25 della Legge provinciale per il governo del territorio, nel rispetto dei principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi.

Tutto ciò detto e premesso

le Parti sottoscrivono il presente accordo urbanistico, atto a promuovere l'attivazione della variante allo strumento urbanistico comunale e che costituisce anche elemento essenziale e vincolante della convenzione di cui al successivo Piano Attuativo.

In particolare:



16

ART 1 - Oggetto dell'Accordo

1. Il presente Accordo disciplina i criteri e le modalità di attuazione dell'intervento di rilevante interesse pubblico da realizzarsi sul compendio di cui alle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406, tutte in C.C. Lizzana (c.d. Area "Ex Siric"), site a Rovereto in Via del Garda, per la riqualificazione di immobili esistenti dismessi, attraverso un disegno complessivo e di promozione delle funzioni, ivi compreso l'approntamento di opere infrastrutturali, ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15 del 5 agosto 2015, nonché i conseguenti obblighi, oneri e rapporti patrimoniali.
2. L'intervento è finalizzato a conseguire la riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica del compendio in via del Garda anche mediante il potenziamento e la razionalizzazione dei collegamenti e delle infrastrutture, nonché con la promozione, tramite il recupero, di spazi del patrimonio edilizio esistente dismessi e degradati, mediante l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita del settore non alimentare, per una superficie di vendita pari a 4.500 metri quadrati.
3. Nell'ambito dell'Accordo, assumono particolare rilievo i contenuti di interesse pubblico quali:
 - la complessiva razionalizzazione e la riqualificazione dei collegamenti viabilistici esistenti.
 - la realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile (ciclopedonale);
4. Le parti danno atto che l'Accordo è improntato al conseguimento di un equo, equilibrato e proporzionato contemperamento degli interessi pubblici e di quelli privati, tenuto conto del primario interesse pubblico. Le Parti danno altresì atto che gli elaborati di cui alla proposta di variante e dei conseguenti atti, ivi compreso il piano attuativo, verranno puntualmente integrati, ove necessario, in esito alle risultanze delle istruttorie condotte ai diversi livelli e comunque in conformità a quanto previsto dal presente Accordo.

Art. 2 - Attività e operazioni di rilevante interesse pubblico

1. Le attività e le iniziative di rilevante interesse pubblico, che attraverso l'accordo verranno conseguite e che costituiscono oggetto di obbligazioni a carico della Parte

privata, traggono la rigenerazione di un'area, da tempo priva di funzioni ed attualmente in condizioni di degrado, che comporterà una minore occupazione del suolo in termini di superficie coperta e di volume, una maggiore presenza di aree dedicate a verde, varie soluzioni di rigenerazione urbana a tutela e miglioramento ambientale e d'integrazione con il paesaggio, e la previsione della complessiva riqualificazione di una porzione di territorio che presenta, allo stato, svariate criticità in relazione al traffico, fornendo nel contempo una ridefinizione del rapporto strada/volumi commerciali, nonché la realizzazione di apposite infrastrutture e cessioni di aree all'Ente pubblico.

2. I contenuti dell'Accordo perseguono il predetto obiettivo e la valorizzazione delle condizioni di fruizione collettiva, contemperando l'interesse privato con il preminente interesse pubblico, mediante l'individuazione delle obbligazioni previste in capo ad Euro Immobiliare S.p.A., di cui al seguente articolo 3.

Art. 3 - Obbligazioni di Euro Immobiliare S.p.A.

1. Con la stipula del presente Accordo, Euro Immobiliare S.p.A. si impegna a:

- a) procedere alla riqualificazione e rigenerazione urbana dell'area identificata dalle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, la quale verrà destinata primariamente alla localizzazione ed all'apertura di una grande struttura di vendita del settore non alimentare, in modo da garantire un'adeguata riqualificazione del compendio, assicurando il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi al cittadino;
- b) predisporre in tal senso il progetto di piano attuativo, redatto nel rispetto di quanto disposto dall'art. 6.1 dei "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", rispondente e conforme ai contenuti del presente Accordo e della disciplina di Piano, ed in particolare alla "scheda norma" introdotta nel PRG all'esito della variante di cui al successivo art. 5;
- c) realizzare, a propria cura e spese quale intervento in liberalità ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, le opere urbanizzative ed infrastrutturali finalizzate alla sistemazione e riqualificazione urbana di Via del Garda, di cui al progetto definitivo di data "Febbraio 2023" redatto da LF Immo S.r.l. in adempimento dell'obbligazione assunta con la convenzione urbanistica n. 9816 di rep. com.le di data 26 luglio 2019 (prot. n. 17041/23), che le Parti dichiarano di conoscere, dell'importo stimato in Euro 1.967.000,00 (importo complessivo, da intendersi comprensivo di lavori calcolato in

base al prezzario PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche); eventuali maggiori costi saranno oggetto di negoziazione tra le parti secondo principi di buona fede, fermo restando che il soggetto promotore garantirà la copertura dei costi aggiuntivi dovuti all'eventuale aggiornamento del prezzario PAT vigente. In particolare il soggetto promotore si impegna a realizzare le opere urbanizzative/infrastrutturali come di seguito illustrato. L'opera riqualificatoria del contesto potrà trovare sviluppo in due ambiti esecutivi coordinati in tempi anche diversi; ciò nell'ottica di perseguire con maggior efficacia ed efficienza l'interesse pubblico sotteso alle opere riqualificatorie e di sistemazione pubblicistica. Il primo ambito interessa per lo più aree attualmente di proprietà di soggetti pubblici, rispetto ai quali fin da ora sussiste in potenza la disponibilità alla consegna dei suoli al soggetto lottizzante. Il secondo ambito esecutivo interessa invece contesti che coinvolgono proprietà immobiliari per lo più estranee ai soggetti sottoscrittori del presente accordo. Tale attuazione esecutiva in due step risulta quindi del tutto logica e metodologicamente condivisibile poiché consente di avviare nell'immediato le attività di cui al primo ambito e di avviare contestualmente le procedure di dialogo e di interlocuzione con i soggetti privati proprietari da parte del comune per giungere successivamente all'acquisizione dei suoli e alla messa in disponibilità degli stessi per la realizzazione del secondo ambito. In tal modo, seguendo il metodo sopra espresso, viene quindi avviata fin da subito la realizzazione di un'importante parte dell'intervento pubblicistico, senza attendere il completamento delle procedure per l'acquisizione della restante parte delle aree di terzi da parte dell'Amministrazione comunale.

Così facendo le opere ubicate in linea poste ad Ovest potranno sicuramente trovare realizzazione in tempi certi e più celeri rispetto al programma temporale che si potrebbe definire secondo un approccio convenzionale (acquisizione dei suoli e solo successivamente realizzazione delle opere).

Di seguito si dettagliano gli ambiti esecutivi:

C1) ambito esecutivo n. 1, per un importo complessivo pari ad Euro **1.071.501,82** (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzario PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche), costituito dalle seguenti opere:

- n. 1 marciapiedi, come da tracciato individuato, nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 121.234,41 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche);
- il percorso stradale come da tracciato individuato, nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 569.143,71 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche);
- gli spazi dedicati a verde pubblico (aiuole), come individuati nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 98.611,44 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche);
- l'impianto di illuminazione pubblica e predisposizione elettrica, come individuato nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 282.512,26 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche)

C2) ambito esecutivo n. 2, per un importo complessivo pari ad Euro **895.498,18** (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche), costituito dalle seguenti opere:

- spazi dedicati a verde pubblico (aiuole), come individuati nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 98.611,44 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzo PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche);
- il percorso ciclo-pedonale come da tracciato individuato nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 508.545,24 (importo complessivo

da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzario PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche);

- l'impianto di illuminazione pubblica e predisposizione elettrica, come individuato nell'elaborato allegato sub B), per un importo stimato pari ad Euro 188.341,51 (importo complessivo da intendersi comprensivo di lavori da calcolarsi in fase progettuale in base al prezzario PAT vigente, oneri per la sicurezza, iva di legge, oneri previdenziali, imprevisti, spese tecniche); assumere, tra le spese tecniche sopra indicate, i costi di progettazione laddove non già previsti, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, i collaudi, le pratiche tavolari e catastali, nonché ogni altra spesa tecnica necessaria per la realizzazione e cessione delle relative opere al Comune;
- d) realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto, posto che la realizzazione delle opere sopra indicate costituisce intervento in liberalità ai sensi dell'art. 20, D.Lgs. n. 50/2016;
- e) corrispondere al Comune di Rovereto il contributo di costruzione per intero, così come determinato al momento del rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio;
- f) cedere a titolo gratuito in proprietà al Comune l'area pari a circa 1.010 metri quadrati, identificata con l'elaborato di massima che si allega sub C);
- g) stipulare la convenzione urbanistica del piano attuativo, con particolare riferimento all'assunzione delle opere di riqualificazione di via del Garda di cui all'elaborato allegato sub B e sopra indicate alla precedente lett. c) da eseguirsi ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. N. 50/2016; detta convenzione sarà comprensiva di tutti gli ulteriori obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché di ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente, fermo restando quanto stabilito dal successivo art. 13;
- h) assumere l'obbligo non solo del mantenimento dei livelli occupazionali dei lavoratori oggi impiegati nell'unità locale ubicata presso il Millennium all'insegna "Eurobrico", ma di incrementare e integrare l'organico con nuovi lavoratori di almeno 8 addetti. Conseguentemente all'apertura della grande struttura di vendita in Rovereto, in via

del Garda - area ex Siric -, l'occupazione complessivamente garantita nella nuova unità commerciale posta nel Comune di Rovereto dovrà essere almeno pari a n. 28 addetti;

- i) individuare attività del settore non alimentare da insediarsi nel centro commerciale "Millennium" in luogo della grande struttura di vendita all'insegna "Eurobrico" oggetto di chiusura.

Art. 4 - Obblighi del Comune di Rovereto

1. Il Comune si impegna ad avviare senza indugio il procedimento di variante al PRG finalizzata alla modifica della destinazione urbanistica secondo quanto di seguito articolato, sensi dell'art. 39 della L.P. n. 15/2015, in conformità ai contenuti del presente Accordo, ed a riportare i contenuti dell'Accordo stesso nello schema di convenzione da allegare al piano attuativo, che sarà presentato dalla Parte Privata ed approvato dall'Amministrazione comunale dopo la definitiva approvazione della variante medesima.
2. Ai sensi dell'art. 69 comma 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'Amministrazione provvederà, a proprie spese e cure tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, all'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere in liberalità di cui allo stralcio esecutivo n. 2, indicate al precedente art. 3, comma 1, lett. c), sub C2, , e si impegna a metterle a disposizione del soggetto promotore entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Tale termine assume valenza ordinatoria e non perentoria, posto che le procedure espropriative sono contraddistinte da un iter amministrativo estremamente partecipato e la cui tempistica richiede uno sviluppo temporale non sempre delineabile in termini di puntualità nella fase ex ante.

Art. 5 - La nuova disciplina urbanistica

1. Al fine di poter dare concreta attuazione al presente Accordo, con riferimento all'insediamento di una grande struttura di vendita del settore non alimentare, si rende necessaria la redazione di una nuova scheda norma, da introdursi nel novero dei piani attuativi dello strumento urbanistico.
2. La bozza della scheda viene riportata in allegato sub A) al presente accordo, e, oltre a contemplare i criteri insediativi per la riqualificazione del compendio esistente prevede, come opera in liberalità non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione, la



22

riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra la ciclovia dell'Adige e la rotatoria con viale dell'Industria, come riportato alla lett. c), comma 1, dell'art. 3.

3. In concreto, nella cartografia del PRG, sulle aree di cui al presente articolo, dovranno essere introdotte le seguenti modifiche urbanistiche:

- Perimetrazione nell'ambito del P.R.G. della Zona soggetta alla disciplina della nuova scheda norma denominata "PL 24 – Ex Siric";
- scheda-norma denominata "PL 24 – Ex Siric" che si allega al presente atto sub A), nella quale sono stabilite le specifiche indicazioni in ordine ai parametri urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi, con la previsione dei seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie territoriale: 18.682 mq.
 - Superficie fondiaria: 17.672 mq.
 - Superficie coperta: $\leq 50\%$ della superficie fondiaria, ovvero $\leq$ di 8.836 mq.
 - Sistemazione a verde: 25% della superficie fondiaria (fermo restando quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale).
 - Altezza: ≤ 10 m.
- indicazione nel P.R.G. del percorso ciclo-pedonale lungo via del Garda.

Art. 6 - Iter di sviluppo dell'intervento

1. Le Parti convengono che il presente Accordo costituisce atto propulsivo al procedimento di adozione di variante al P.R.G., ai sensi degli artt. 25 e 39 della L.P. n. 15/2005, soggetto alla procedura semplificata per le varianti non sostanziali, di cui all'art. 39, comma 3, della legge provinciale, sopra richiamata, trattandosi di variante relativa "a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici" (art. 39, comma 2, lett. g), L.P. n. 15/2015).

2. Le Parti prendono atto che le fasi procedurali preordinate all'attuazione del presente Accordo sono previste dalla L.P. n. 15/2015, così come sinteticamente richiamate di seguito:

- con la sottoscrizione del presente Accordo, il Comune predispone la proposta di variante al PRG conformemente ai contenuti del presente Accordo, ai fini della sua adozione, ai sensi dell'art. 39 L.P. n. 15/2015;

- a seguito della successiva adozione ed approvazione della variante, verrà predisposto dalla Parte privata un apposito piano attuativo da sottoporre all'approvazione; la relativa convenzione riporterà gli obblighi assunti dalle Parti con il presente atto, nonché ogni altro elemento e contenuto necessario e previsto dalla disciplina vigente fermo restando quanto stabilito al successivo art. 13;
- dopo l'approvazione del piano e la stipula della convenzione di cui al punto precedente, Euro Immobiliare S.p.A. potrà chiedere i titoli abilitativi, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, della predetta convenzione.

3. Le Parti danno atto che l'iter autorizzativo e realizzativo relativo alla riqualificazione del compendio troverà definizione dopo l'approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale della variante al PRG, secondo il seguente programma:

- presentazione del progetto di piano attuativo e della relativa convenzione: entro 90 giorni dall'approvazione della variante al PRG;
- approvazione del piano attuativo e sottoscrizione della convenzione: entro 180 giorni dalla presentazione del Piano Attuativo;
- rilascio dei titoli edilizi per l'edificazione della grande struttura di vendita a favore di Euro Immobiliare S.p.A.: entro 90 giorni dal deposito della relativa domanda; l'insediamento della grande struttura di vendita avverrà entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio;
- approvazione del progetto delle opere di cui agli ambiti esecutivi n. 1) e 2): entro 4 mesi dalla sottoscrizione della convenzione previo ottenimento dei pareri e/o nulla osta;
- messa a disposizione da parte del Comune al soggetto promotore delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 1) previo rilascio di idoneo titolo autorizzativo: entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione e nel rispetto delle norme vigenti;
- realizzazione delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 1: entro 12 mesi dagli adempimenti del punto precedente, salvo motivate proroghe;

- collaudo delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 1 nel rispetto dei tempi di cui alle disposizioni in materia di opere pubbliche e quindi nel caso di specie entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori;
- presentazione della SCAGI da parte del soggetto promotore: successivamente all'avvenuto collaudo delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 1;
- messa a disposizione da parte del Comune al soggetto promotore delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 2) previo rilascio di idoneo titolo autorizzativo: entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione e nel rispetto dei tempi stabiliti dalla legge provinciale 6/93;
- realizzazione delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 2: entro 12 mesi dalla messa a disposizione delle relative aree, salvo motivate proroghe;
- collaudo delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 2: nel rispetto dei tempi di cui alle disposizioni in materia di opere pubbliche;
- cessione gratuita al Comune delle aree di cui all'art. 3, comma 1, lett. g): entro 90 giorni dal collaudo delle opere di cui all'ambito esecutivo n. 2.

Art. 7 - Obbligazioni connesse alla realizzazione della grande struttura di vendita

1. In considerazione del diverso assetto edilizio ed urbanistico prefigurato per l'ambito identificato dalle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, nell'ottica del risparmio del consumo del territorio e in forza di una progettualità volta alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale del contesto edificato esistente, la Parte privata si impegna a:

- predisporre un progetto di piano attuativo che rispetti quanto disposto al paragrafo "6.1 – Contenuti della pianificazione attuativa" dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (testo coordinato dell'allegato alla deliberazione G.P. n. 1339/2013 come modificato dalle deliberazioni nn. 678/2014, 1689/2015 e 1751/2017), che sia rispondente e conforme ai contenuti del presente Accordo nonché della scheda norma del PRG, e redatto ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica provinciale e del relativo regolamento di attuazione;
- assumere gli impegni posti in capo al soggetto promotore nei termini di cui al precedente art. 3 "Obbligazioni di Euro Immobiliare S.p.A."

- a seguito della presentazione di idoneo titolo abilitativo in materia edilizia, assicurare il recupero della volumetria esistente sull'area, e destinare la stessa ad una grande struttura di vendita del settore non alimentare.

2. Risultano ammesse superfici accessorie con destinazione commerciale ulteriori, purché non rientrati nella definizione di superficie di vendita. Saranno in tal senso auspicabili operazioni volte alla rifunzionalizzazione anche mediante destinazioni e funzioni di interesse generale e/o collettivo, esercizi pubblici, attività terziarie, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona, attività di commercio all'ingrosso, etc. nella logica di creare un ambiente il più possibile integrato e qualificato sotto il profilo sia architettonico, sia funzionale; attività, così come definite all'art. 72 delle norme di attuazione del PRG e comunque in ossequio alle relative norme tecniche di attuazione del PRG.

Art. 8 - Obblighi accessori alla realizzazione della grande struttura di vendita

1. In correlazione ai progetti di riqualificazione e di insediamento della grande struttura di vendita del settore non alimentare di cui all'articolo precedente, nell'ambito delle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, la parte privata si obbliga e si impegna a:

- riqualificare l'edificio esistente attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico ed architettonico;
- migliorare le dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici e riqualificare il tratto di via del Garda compreso fra la rotonda con viale dell'Industria e il sottopasso ciclopedonale alla ferrovia in località la Favorita;
- realizzare la struttura riqualificata assicurando i requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni provinciali vigenti;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- dovranno essere messe in atto tutte le azioni necessarie previste dagli Enti preposti e dalle disposizioni in materia, in considerazione della delicatezza dell'ambito della zona industriale per potenziale alterazione qualitativa della falda. All'uopo si rammenta che l'area soggetta alla presente lottizzazione è inserita tra i siti soggetti

a bonifica per contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee. In tal senso diverse operazioni di bonifica sono state compiute negli anni ed è attualmente in corso la fase terminale delle operazioni.

2. In applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la L.P. 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" come successivamente definiti con le sopra citate deliberazioni della Giunta Provinciale, ed alla luce del rapporto finale dell'attività di "Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel Comune di Rovereto", di cui alla consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino di data febbraio 2023:

- dovranno essere attenzionati i profili relativi alla sicurezza del territorio (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio E), con particolare riferimento agli eventuali impatti di emissioni climalteranti. La progettazione della nuova struttura di vendita dovrà pertanto essere improntata a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica. Il promotore si impegnerà ad eseguire, a proprie cura e spese, le necessarie indagini ricognitive *ex ante/ex post* in merito alle emissioni derivanti dal traffico in relazione alle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendita;
- in relazione al criterio riguardante l'integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio F), la trasformazione urbanistica declinerà idonei sistemi di spazi pubblici e di aggregazione, e dovrà integrarsi con le altre attività economiche;
- in relazione al profilo riguardante la facilità di accesso rispetto al bacino di utenza (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio G), dovrà essere garantito il modello di accessibilità all'area basato sulla "mobilità dolce", ossia di tipo ciclabile/pedonale e sostenuto dal trasporto pubblico locale. Dovrà pertanto trovare attuazione il progetto di infrastrutturazione di via del Garda, che contempla la riorganizzazione dell'intero asse;
- in relazione al profilo riguardante la facile infrastrutturazione dell'area (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio H), si rinvia alla necessità di analizzare il carico aggiuntivo di traffico generato dalla nuova localizzazione di GSV (tramite matrice origine-destinazione) come già richiamato sopra al criterio E ed alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio (dotazione da standard urbanistico). Nella prospettiva sopra

illustrata, la realizzazione dei parcheggi dovrà declinare i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

3. I criteri sopra illustrati, dovranno pertanto trovare idonea applicazione e sviluppo nel contesto dell'intervento di recupero dell'area, secondo quanto declinato nella relazione tecnica allegata sub D) al presente Accordo quale parte integrante e sostanziale.

Art. 9 - Il piano attuativo: criteri tecnici ed architettonici

1. Il piano attuativo che dovrà essere redatto ai fini dell'insediamento della grande struttura di vendita del settore non alimentare, nell'ambito delle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana dovrà essere conforme alle condizioni e ai criteri previsti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 e ss.mm.ii.

2. Posto che l'ambito in questione sia per localizzazione sia per importanza costituisce l'ingresso della città di Rovereto diventa fondamentale che la progettazione sia condotta secondo criteri di originalità e qualificata apprezzabilità formale. In quest'ottica l'intervento compositivo dovrà garantire spunti di assoluta valenza tecnico architettonica in modo che dall'intervento di riqualificazione emerga una nuova immagine edilizia di alto valore architettonico. Inoltre, la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo al riordino e alla riorganizzazione degli spazi e alla riqualificazione dei luoghi.

3. L'ambito interessato dal presente accordo è assoggettato alla redazione e approvazione di un piano attuativo, nei termini di cui sopra. Tenendo conto dell'alto valore strategico del contesto e nella logica che l'intervento presenti un'elevata e condivisa qualità architettonica formale i soggetti privati si obbligano a redigere in termini integrati e condivisi le soluzioni progettuali anche attraverso la stesura di ipotesi di intervento che saranno oggetto di istruttoria nel corso della valutazione degli elaborati del Piano attuativo e/o, qualora necessaria, della V.I.A.

Art. 10 - Garanzie

1. Euro Immobiliare S.P.A., ovvero i suoi successori e/o aventi causa a qualunque titolo, si impegnano a produrre polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ed ai termini di cui all'art. 1957 cod.civ., per l'importo di € 1.967.000,00, a garanzia di tutti gli obblighi che saranno dedotti nella

28

The bottom of the page features three handwritten signatures in black ink. To the left of the signatures is a date stamp that reads '28'. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.

stipulanda convenzione accessoria al piano di lottizzazione, riproduttivi degli impegni assunti con il presente accordo. La polizza dovrà essere presentata al Comune di Rovereto al momento della stipulazione della predetta convenzione.

2. La polizza di cui al precedente comma verrà svincolata ad avvenuto, completo adempimento degli obblighi assunti da Euro Immobiliare S.P.A. L'Amministrazione comunale procederà allo svincolo parziale della polizza in conseguenza al progressivo avanzamento nell'esecuzione degli obblighi assunti da Euro Immobiliare S.P.A., tenuto conto del valore dei medesimi.

Art. 11 - Disposizioni varie

1. Il presente accordo assume efficacia successivamente alla approvazione della variante al Piano regolatore generale.

2. Tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti le cessioni all'amministrazione comunale sono a carico della parte privata.

3. Nessuna pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla parte privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa o in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo o della presente operazione urbanistico-riqualificatoria e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.

Art. 12 - Controversie

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione del presente accordo sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente di merito e il soggetto privato.

2. Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie saranno deferite all'Autorità giudiziaria. E' escluso in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Art. 13 - Modifiche dell'Accordo e richiami normativi

1. Qualora per ragioni di rilevante interesse pubblico ovvero cause di forza maggiore dovessero rendersi necessarie modifiche dal presente Accordo, le Parti, al fine di

mantenere l'interesse alla stipula, le concorderanno in buona fede, correttezza e spirito di leale collaborazione; le modifiche dovranno essere recepite in apposito atto modificativo.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.P. n. 15/2015 e ss.mm., nonché i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 14 - Obblighi generali

La parte privata si obbliga ad assumere per sé e per i successori od aventi causa a qualsiasi titolo gli impegni previsti dal presente atto, in modo vincolante ed irrevocabile, fino al loro completo assolvimento; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dai soggetti privati si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. A tal fine gli eventuali atti di trasferimento dell'iniziativa edilizia di cui al presente Accordo devono contenere apposite clausole riportanti il subentro negli obblighi dallo stesso previsti. A tali fini, Euro Immobiliare S.p.A. si impegna ad allegare copia del presente Accordo agli eventuali atti di trasferimento della proprietà degli immobili interessati, ed a farne contestualmente accettare termini e condizioni agli aventi causa, trasmettendo tempestivamente copia dell'atto di trasferimento al Comune.

Art. 15 - Spese

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto - notarili, consegna, intavolazione, collaudo, progettazione, registrazione, diritti, bolli, tasse ed ogni altra, nessuna esclusa - sono a carico di Euro Immobiliare S.p.A.

ART. 16 - Dichiarazione

Il dott. Domiziano Paterno, in qualità di Amministratore unico della Società Euro Immobiliare S.p.A., dichiara che nei propri confronti non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito nella Legge 15 novembre 1993, n. 461, e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione.


30



Di quanto sopra è stato redatto il presente atto che, previa lettura fattane alle parti, dalle stesse viene confermata e sottoscritta.

Questo atto consta di n. 31 (Trenta) pagine, di cui la n. 31 contenente le sottoscrizioni.

Letto, accettato e sottoscritto.

Rovereto, ____ maggio 2023

30 maggio 2023

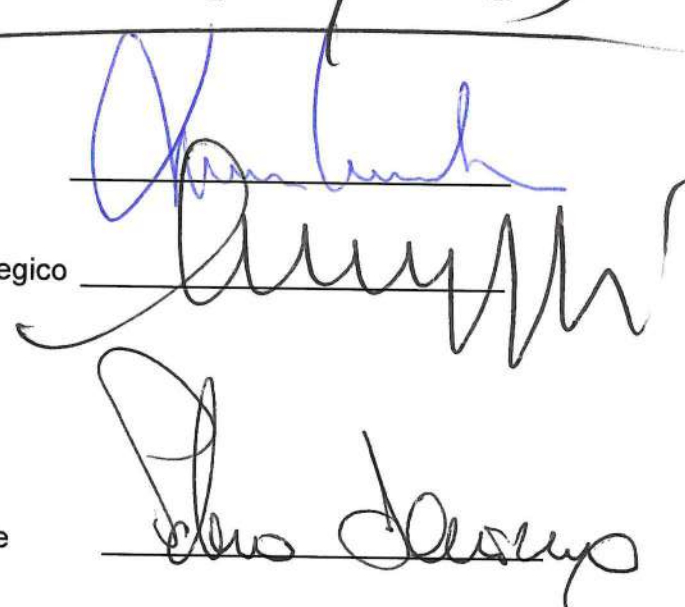
per il Comune di Rovereto:

L'Assessore alla Qualità del vivere urbano

Il Dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico

per Euro Immobiliare S.p.A.

L'Amministratore Unico e Legale Rappresentante

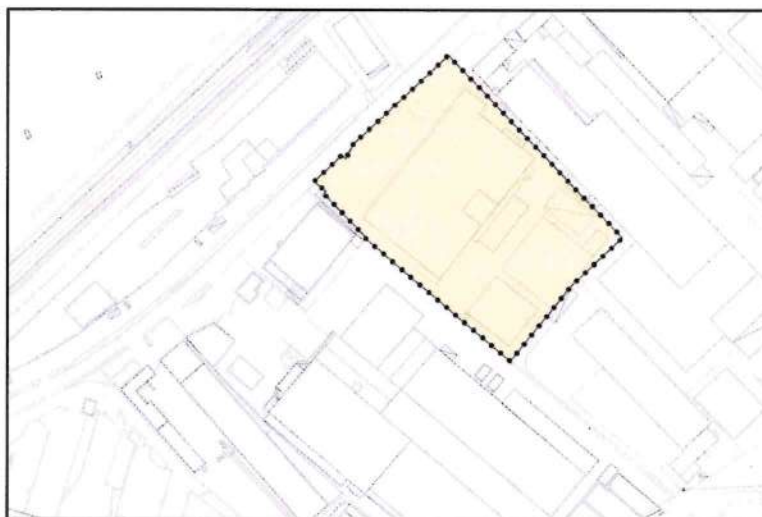


Allegati:

- Allegato sub A): Scheda norma "PL 24 – Ex Siric"
- Allegato sub B): estratto progetto riqualificazione di via del Garda
- Allegato sub C): Aree in cessione
- Allegato sub D): Approfondimenti di natura urbanistica, commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale
- Allegato sub E): Estratto proposta modifica P.R.G.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
EX SIRIC****INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Scala a vista

**CONTENUTI GENERALI:**

Il piano di lottizzazione si colloca nell'ambito di un compendio ex industriale posto in fregio a via del Garda ed individuato dalle pp.edd. 751,752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, ubicato tra la rotatoria di intersezione tra via del Garda con viale dell'Industria, la "Bretella ai Fiori", via Navicello e la rotatoria in località Favorita.

Il tratto di asse viario di via del Garda sopra indicato necessita di riqualificazione e riordino in quanto, a seguito della riconversione di edifici industriali dismessi verso funzioni commerciali, ha assunto connotati di tipo urbano ed alcuni interventi puntuali finora realizzati necessitano di essere messi a sistema attraverso un intervento organico che risolva il tema della mobilità considerando le diverse tipologie di utilizzatori della strada.

Il piano ha come fine la riqualificazione di comparti saturi urbanisticamente vocati a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso, in linea con le disposizioni provinciali in materia di commercio.

Obiettivo prevalente è quello di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze.

La presente scheda declina i contenuti dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015 e ss.mm. sottoscritto in data / /2023 con la compagine proprietaria, finalizzato alla riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con la promozione, mediante il recupero, di spazi dismessi e degradati. Per la disciplina contrattuale e le decisioni condivise, si rinvia al citato accordo.

Nell'ottica di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione territoriale, paesaggistica e ambientale del contesto, si interviene attraverso la collocazione di una nuova grande struttura di vendita a merceologia non alimentare nel compendio dello stabilimento industriale dismesso. Non è ammesso l'insediamento di strutture del settore alimentare/misto.

Per quanto attiene gli aspetti commerciali, con l'obiettivo di non contrapposizione al centro storico, merita evidenziare che l'ambito di insediamento della nuova grande struttura di vendita si prefigura come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare e integrata a quella del centro storico sia in termini di bacino di utenza che di specializzazione di offerta. La categoria merceologica da insediarsi nel compendio necessita, infatti, di grandi spazi e sistemi di accessibilità consoni ad ambiti più periferici e facilmente connessi alle reti viabilistiche a grande scorrimento.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra gli interessati e il Comune e che richiami i contenuti dell'accordo e gli impegni assunti attraverso di esso.

Il piano prevede la riqualificazione del compendio esistente e la realizzazione, come opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, della riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra la ciclovvia dell'Adige e la grande struttura di vendita nei pressi della rotatoria con via dell'Industria.

La progettazione dovrà porre particolare cura alle considerazioni di cui all'indagine viabilistica allegata alla presente variante (rif. All. Screening Viabilistico).

La progettazione del piano di lottizzazione dovrà rispettare quanto disposto dai *“Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”* allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i., ponendo particolare attenzione agli artt. 6.1 “Contenuti della pianificazione attuativa”, 6.2 “Parametri edilizi”, 6.3 “Parcheggi pertinenziali”, 6.5 “Criteri specifici nel caso di riqualificazione di edifici dismessi”.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Valgono i seguenti indici urbanistico – edilizi, stabiliti ai sensi ed in conformità alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i. (*“Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”*):

- | | |
|--|---|
| 1) Superficie territoriale: | = 18.682 mq |
| 2) Superficie fondiaria: | <= 17.672 mq (al netto delle opere di urbanizzazione) |
| 3) Superficie coperta: | <= 50% della Superficie fondiaria |
| 4) Superficie di vendita al dettaglio: | <= 40% della Superficie fondiaria con il limite di 4.500 mq
(fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10 comma 4 della L.P. 17/2010) |
| 5) Sistemazione a verde: | >= 25% della Superficie fondiaria
(fatto salvo quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale”) |
| 6) Altezza: | <= 10 m |

Destinazioni d'uso ammesse:

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita). Sono ammesse inoltre ulteriori funzioni ed attività quali esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività ricettive, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

* * *

Gli edifici devono rispettare la distanza di almeno 15 m dal ciglio stradale, rimanendo fatti salvi i manufatti esistenti adibiti a volumi tecnici.

Le distanze dai confini e dai fabbricati da rispettarsi sono quelle stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G. per le zone C, come coordinate con le disposizioni provinciali in materia.

L'edificio dovrà rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica B+ e/o secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed.

Lo stesso dovrà inoltre utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

Opere di urbanizzazione e cessioni:

Il soggetto lottizzante, ai sensi di quanto stabilito nell'accordo urbanistico di data / /2023, si assume, quale opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, l'onere dell'esecuzione delle opere di riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria "Ai Fiori" secondo il progetto che l'Amministrazione comunale sta sviluppando nell'ambito della lottizzazione "La Favorita" di cui alla convenzione urbanistica n. 9816 rep. com.le di data 26/07/2019.

Il soggetto lottizzante cederà, altresì, gratuitamente le aree di proprietà funzionali alla realizzazione dell'intervento stesso per una superficie di circa 1.010 mq; sarà onere dell'Amministrazione provvedere all'acquisizione delle aree private di terzi interessate dalle opere, in linea con quanto stabilito anche dall'art. 69 "Zona integrata di via del Garda" delle NTA del PRG. Per ulteriori dettagli si rinvia all'accordo urbanistico di data / /2023.

Oneri di bonifica:

L'area soggetta alla presente lottizzazione è inserita tra i siti soggetti a bonifica per contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee. In tal senso diverse operazioni di bonifica sono state compiute negli anni ed è attualmente in corso la fase terminale delle operazioni. Considerata la delicatezza della più ampia zona industriale per potenziale alterazione qualitativa della falda, dovranno essere messe in atto tutte le azioni necessarie previste dagli Enti preposti e dalle disposizioni in materia, fermo restando che il piano attuativo dovrà essere accompagnato da specifica relazione di sintesi delle operazioni svolte e di quelle, nel caso, ancora da attuare.

Ulteriori condizioni per la trasformabilità:

In applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la L.P. 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" come successivamente definiti con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013, ed alla luce del rapporto finale dell'attività di "Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel Comune di Rovereto", di cui alla consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino di data febbraio 2023:

- dovranno essere attenzionati i profili relativi alla sicurezza del territorio (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio E), con particolare riferimento agli eventuali impatti di emissioni climalteranti. La progettazione della nuova struttura di vendita dovrà pertanto essere improntata a garantire la sostenibilità della trasformazione urbanistica. Il promotore si impegnerà ad eseguire, a proprie cura e spese, le necessarie indagini ricognitive ex ante/ex post in merito alle emissioni derivanti dal traffico in relazione alle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendita;
- in relazione al criterio riguardante l'integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio F), la trasformazione urbanistica declinerà idonei sistemi di spazi pubblici e di aggregazione, e dovrà integrarsi con le altre attività economiche;
- in relazione al profilo riguardante la facilità di accesso rispetto al bacino di utenza (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio G), dovrà essere garantito il modello di accessibilità all'area basato sulla "mobilità dolce", ossia di tipo ciclabile/pedonale e sostenuto dal trasporto pubblico locale. Dovrà pertanto trovare attuazione il progetto di infrastrutturazione di via del Garda, che contempla la riorganizzazione dell'intero asse;
- in relazione al profilo riguardante la facile infrastrutturazione dell'area (art. 5.2 delibera G.P. 1339/2013 criterio H), si rinvia alla necessità di analizzare il carico aggiuntivo di traffico generato dalla nuova localizzazione di GSV (tramite matrice origine-destinazione) come già richiamato sopra al criterio E e alla realizzazione di adeguati spazi a parcheggio (dotazione da standard urbanistico). Nella prospettiva sopra illustrata, la realizzazione dei parcheggi dovrà declinare i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

EX SIRIC

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

Aree in cessione

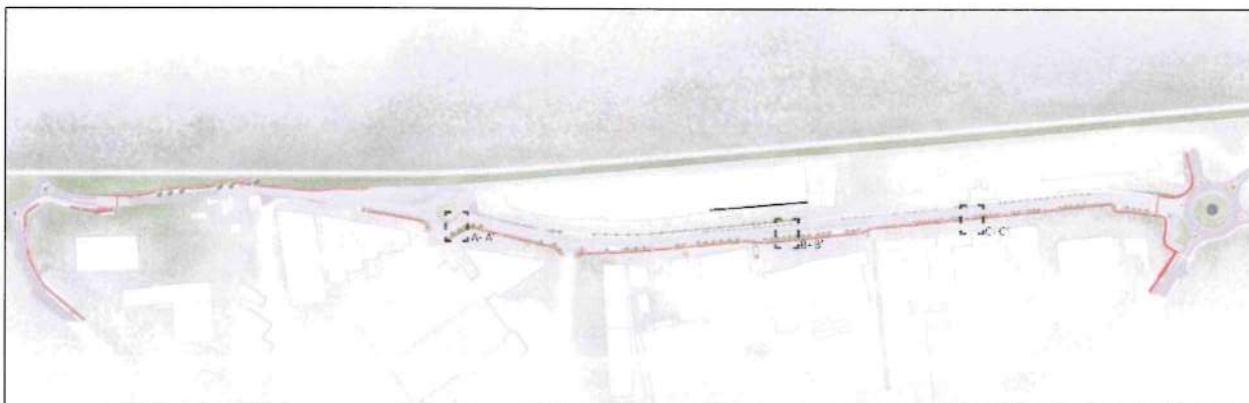
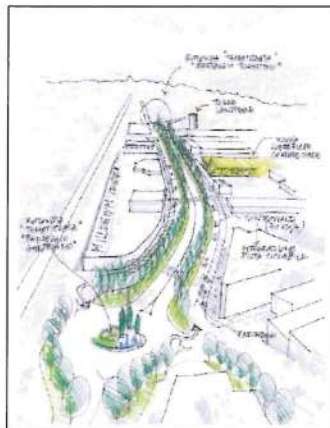


LEGENDA:

Schema aree in cessione



An aerial photograph of a city street intersection. A large, irregular area in the center of the intersection and along the main thoroughfare is highlighted in bright yellow. This area appears to be the focus of a proposed improvement project, possibly related to traffic flow or pedestrian safety. The surrounding urban environment, including buildings and other streets, is visible in a faded, greyish tone.

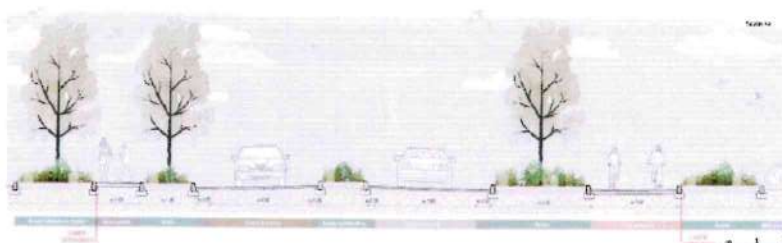
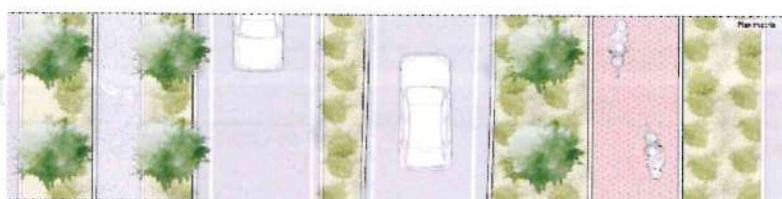
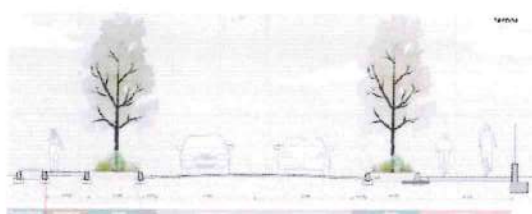
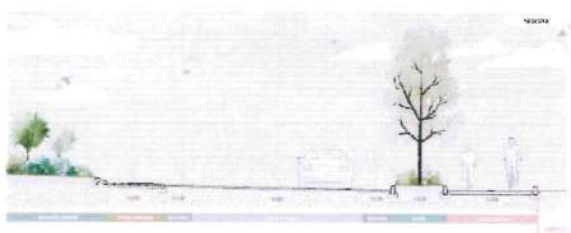
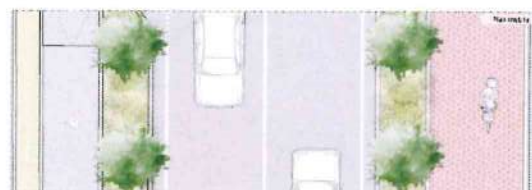
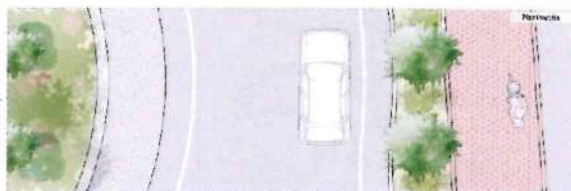


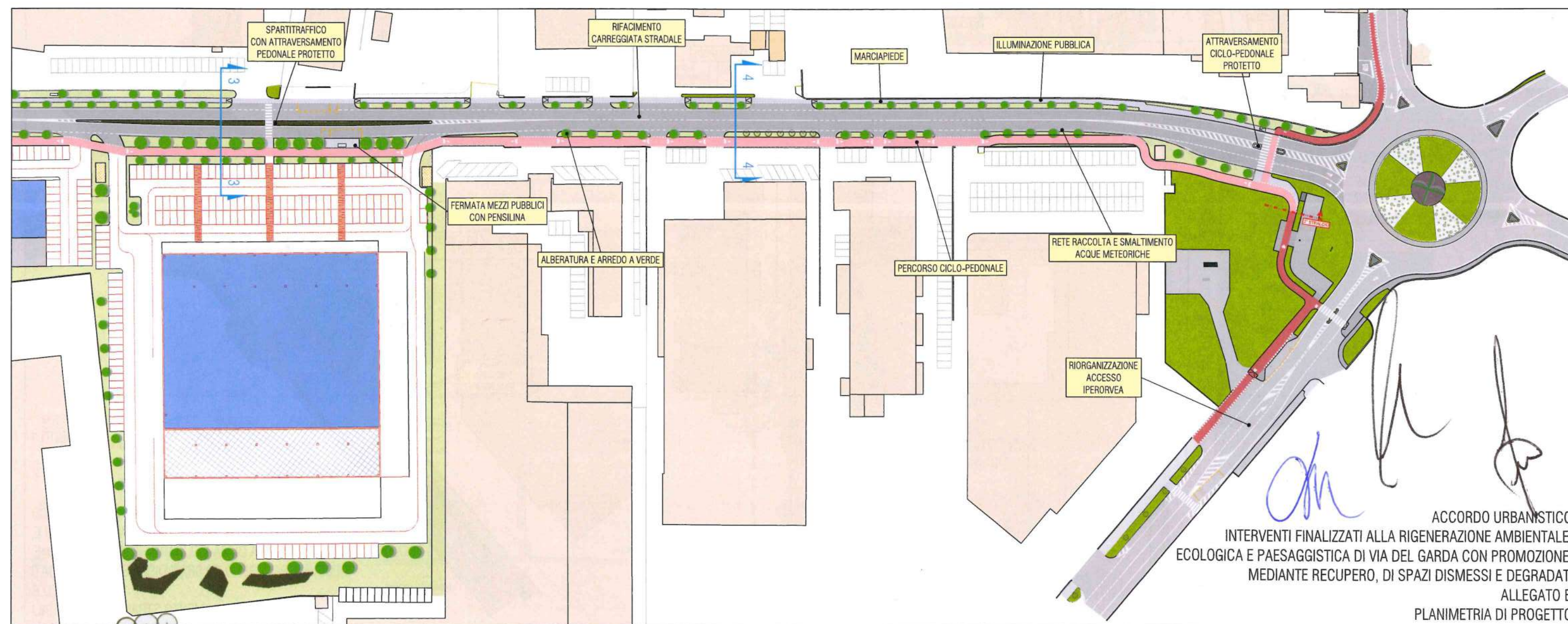
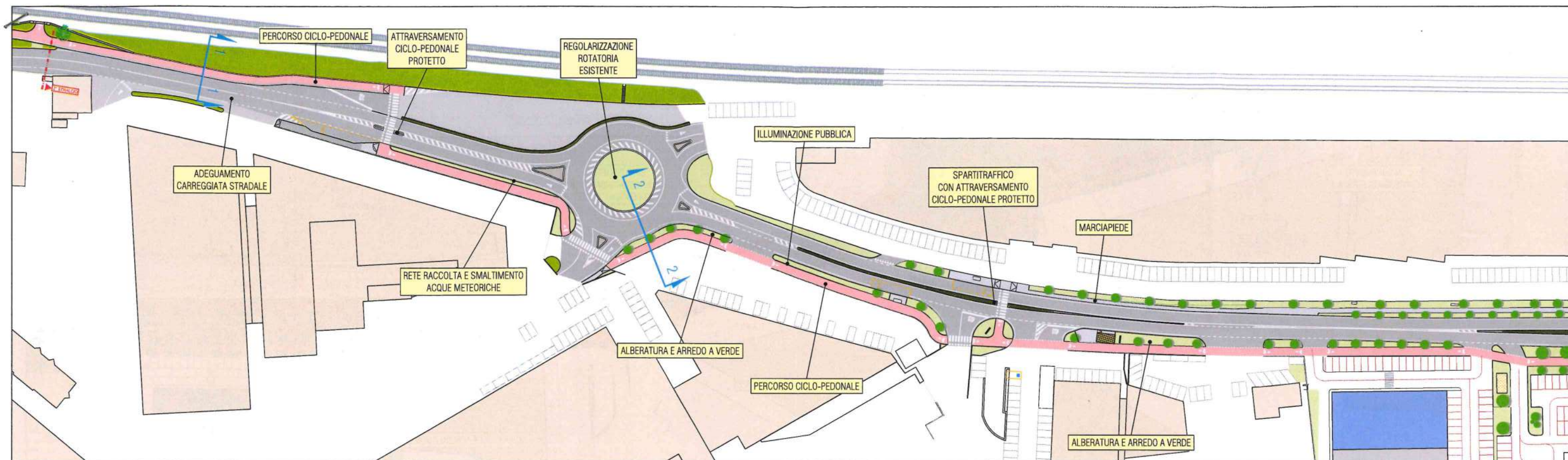
Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

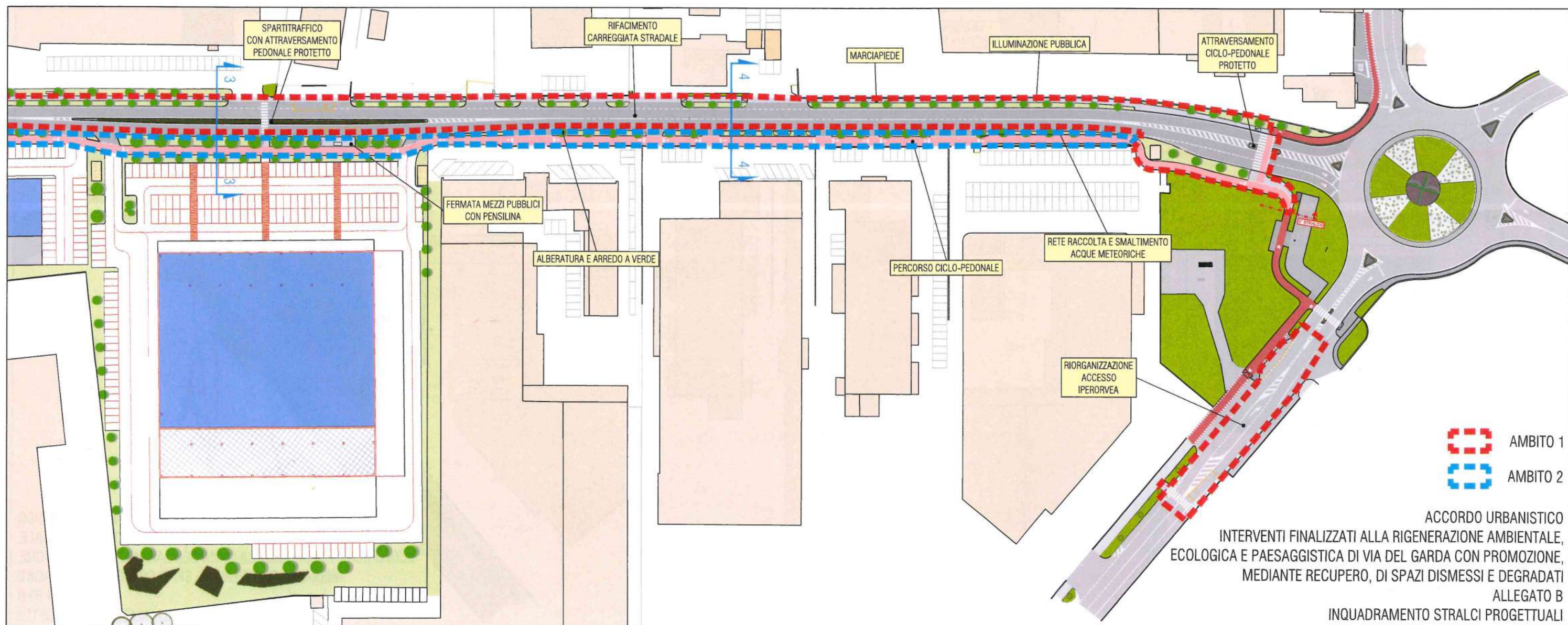
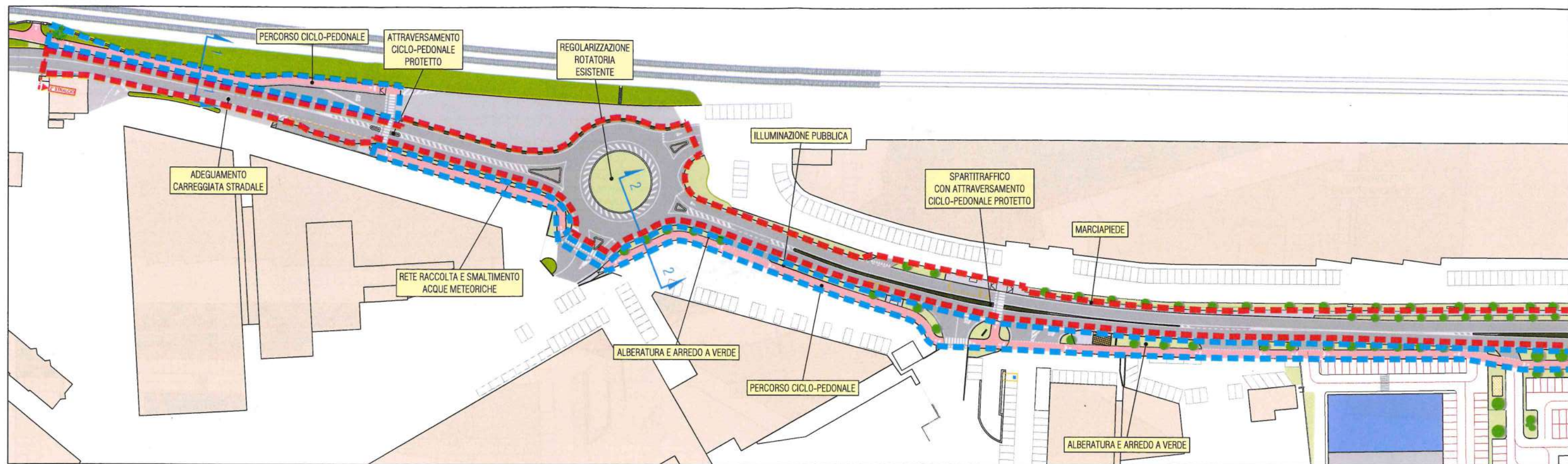
PL 24 [Piano di Lottizzazione convenzionata] EX SIRIC

Rigenerazione urbanizzativa di via del Garda

Schemi tipo piante e sezioni





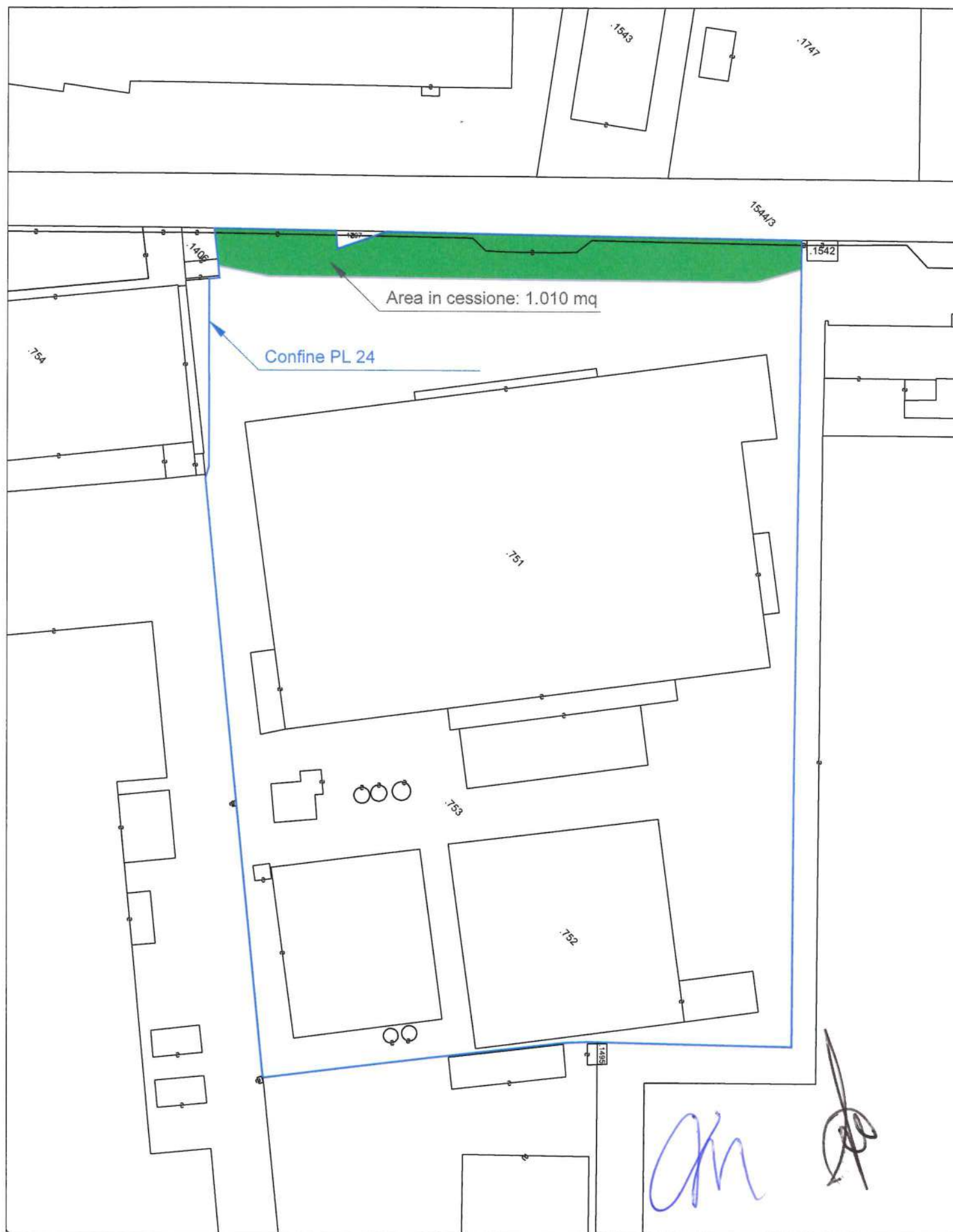


 AMBITO 1
 AMBITO 2

ACCORDO URBANISTICO
 INTERVENTI FINALIZZATI ALLA RIGENERAZIONE AMBIENTALE,
 ECOLOGICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA CON PROMOZIONE,
 MEDIANTE RECUPERO, DI SPAZI DISMESSI E DEGRADATI
 ALLEGATO B
 INQUADRAMENTO STRALCI PROGETTUALI

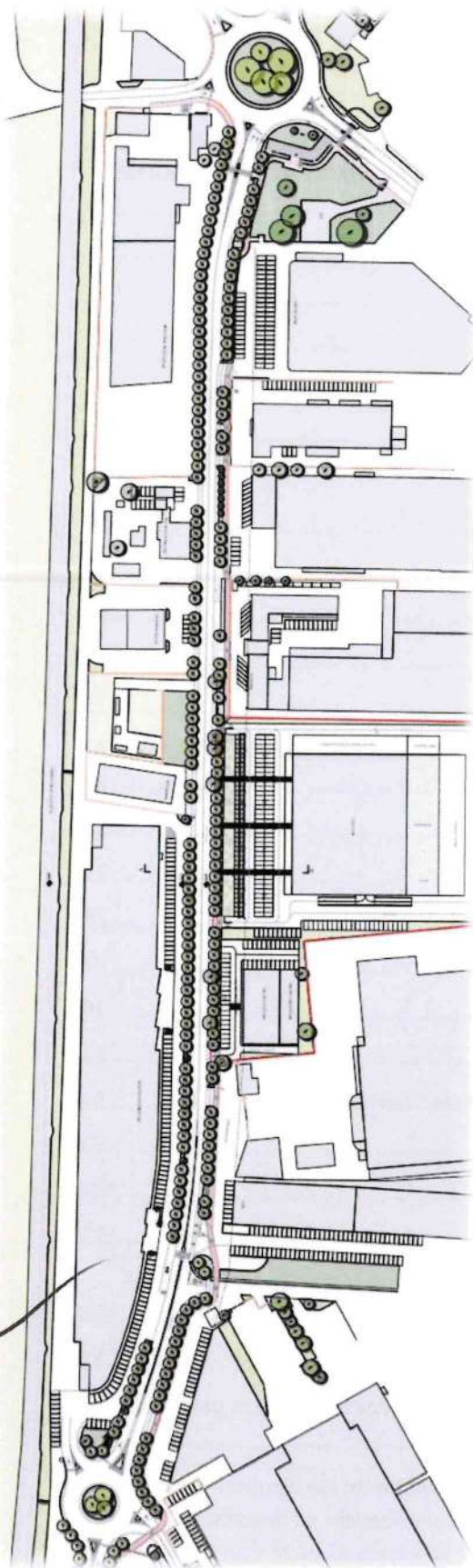
ACCORDO URBANISTICO
COMUNE DI ROVERETO - EURO IMMOBILIARE SPA

ALLEGATO SUB C): AREE IN CESSIONE, 1.010 mq



Architetto **Roberto Vignola**

Servizi per l'Architettura
Scala Telvana 2
38051 Borgo Valsugana
Tel.0461-752058



APPROFONDIMENTI DI NATURA URBANISTICA E COMMERCIALE, SULLA
MOBILITA' E SUI CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE NEL PROCESSO DI
RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPENDIO EX SIRIC E DI VIA DEL GARDA

1



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
ROBERTO VIGNOLA

0791 sez.A ARCHITETTURA

ROBERTO VIGNOLA
ARCHITETTO

SERVIZI PER L'ARCHITETTURA
E L'URBANISTICA

SCALA TELVANA 2 - 38051 BORGO V.
TEL.0461752058 - CELL. 335220501
arch.robortovignola@gmail.com

Sommario

APPRONDIMENTI DI NATURA URBANISTICA E COMMERCIALE, SULLA MOBILITA' E SUI CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE NEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPENDIO EX SIRIC E DI VIA DEL GARDA.....	4
Premessa.....	4
Inquadramento normativo e procedurale	4
V.I.A	4
Valutazione ambientale strategica	5
Riferimenti alle norme europee.....	5
Riferimenti normativi provinciali.....	6
Inquadramento urbanistico.	8
Intervento progettuale e presupposti dell'accordo urbanistico.....	9
Conclusione.....	11
Inquadramento territoriale	12
Inquadramento programmatico.....	13
VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI RELATIVI ALL'INSEDIAMENTO DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SUL SETTORE COMMERCIALE	23
La "location" e le caratteristiche della zona	23
L'area Ex Siric e il progetto.....	25
Il progetto di grande superficie di vendita	25
Gli interventi previsti.....	27
L'area di gravitazione e il bacino d'utenza.....	29
L'ambito concorrenziale	31
medie o grandi superfici specializzati nel "fai da te" nel territorio.....	31
VALUTAZIONE DI IMPATTO	32
L'impatto sulla rete commerciale.....	32
L'impatto sul consumatore e sul territorio	33
VERIFICA DEI CRITERI DELLA DELIBERA GP 1339/2013 PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE GSV SULL'AMBITO DI VIA DEL GARDA.	35
Premessa.....	35
Miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici;	35
Priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato; ..	36
Priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita	37

Posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità, redatta secondo le linee guida di cui all'articolo 6, comma 3 delle norme del Piano urbanistico provinciale;.....	38
Considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;.....	39
Integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta	43
Facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;	44
Facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi;.....	46
Analisi delle dinamiche e ricadute sul traffico conseguenti all'insediamenti di una grande struttura di vendita in via del Garda	48
Premessa	48
Analisi dello stato attuale.....	48
Conclusioni.....	53
CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	55
Premessa	55
L'urbanistica Green.....	58
Il boulevard alberato	59
Contrasto nella formazione di isole di calore.....	60
Risparmio energetico e fonti rinnovabili.....	61
Gestione sostenibile del processo edificatorio	62
Demolizioni	62
Scavi	63
Costruzione del fabbricato commerciale	64
Gestione dei rifiuti prodotti dall'attività di cantiere	66
Sintesi degli effetti delle procedure di sostenibilità ambientale	66
Ricaduta occupazionale	69

APPRONDIMENTI DI NATURA URBANSITICA E COMMERCIALE, SULLA MOBILITA' E SUI CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE NEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPENDIO EX SIRIC E DI VIA DEL GARDA

Premessa

Formano oggetto della presente verifica, le opere relative alla rigenerazione edilizia insistenti sull'area produttiva denominata Ex Siric, con l'attuazione di un intervento di ristrutturazione per demo ricostruzione generato dalla definizione di un Accordo Urbanistico conseguente alla richiesta del proponente di trasformare la destinazione di zona in Commerciale per l'insediamento di una grande struttura di vendita, in eccezione rispetto alle disposizioni del PRG vigente, per il quale sono ammesse piccole e medie strutture di vendita.

4

Inquadramento normativo e procedurale

V.I.A

La valutazione di impatto ambientale in Provincia di Trento è regolata dalla Legge Provinciale n.19 del 17 settembre 2013 e disciplina la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) dei progetti pubblici e privati individuati dall'articolo 3, in attuazione della direttiva 2011/92/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 dicembre 2011, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, e del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. La VIA individua, descrive e valuta gli effetti- diretti o indiretti, a breve o lungo termine, permanenti o temporanei, singoli o cumulativi- dei progetti sull'ambiente e ha la finalità di proteggere la salute umana, di contribuire con un migliore ambiente alla qualità della vita, di provvedere al mantenimento delle specie e di conservare la capacità di riproduzione dell'ecosistema, in quanto risorsa essenziale per la vita.

La legge trova attuazione per mezzo del regolamento di esecuzione del decreto del presidente della provincia del 20 luglio 2015 n.9-23/leg, richiamato il decreto 30

marzo 2015 – allegato IV 152/2006 che individua i progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle provincie autonome di Trento e di Bolzano.

Per le opere in argomenti si richiama in forma esplicita il punto 7- Lettera b)

- progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori a 40 ettari;
- progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari;
- costruzioni di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114, riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'art.4 comma 4 della legge 15 marzo 1997 n°59;
- parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.

5

I contenuti esplicitati in fase di progettazione permettono di riscontrare che non si verifica nessuna delle circostanze sopra elencate, escludendo quindi la procedura di assoggettamento alla V.I.A.

Valutazione ambientale strategica

Il decreto del presidente della provincia 3 settembre 2021 n.17-51/Leg, da ultimo aggiornato il 29 aprile 2022 stabilisce le disposizioni Regolamentari sulla valutazione ambientale strategica (VAS) di piani e programmi della Provincia in recepimento e attuazione della direttiva 2001/42/CE e modificazioni di disposizioni connesse.

Riferimenti alle norme europee

L'obiettivo della Direttiva Europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, definita "Valutazione Ambientale Strategica", è quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e

dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che (...) venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art. 1). A tale fine, la Direttiva individua le tipologie di piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (art. 3).

Riferimenti normativi provinciali

La valutazione ambientale strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e in sede provinciale recepita attraverso le disposizioni regolamentari, approvate nel settembre 2006, è finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente. Basata sul principio di prevenzione, la valutazione strategica ha l'obiettivo di integrare le verifiche ambientali all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi: la VAS si configura dunque come una procedura che accompagna l'iter decisionale, al fine di garantire una scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell'ambito territoriale in cui si opera, e insieme una sostanziale certezza sull'attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili. Rispetto a questo quadro di riferimento, la legge urbanistica provinciale n. 1/2008 ha, in modo innovativo, declinato la valutazione strategica dei piani come autovalutazione (non rinviandola quindi a una diversa autorità), in quanto attività non separabile dal progetto di piano, al fine dell'integrazione di tutte le considerazioni, in primo luogo ambientali, nel processo di pianificazione territoriale nonché al fine di assicurare la semplificazione del procedimento e la non duplicazione degli atti.

La provincia di Trento ha recepito la VAS come processo di autovalutazione inserito nel procedimento di adozione dei piani e dei programmi preordinata all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione dei predetti piani e programmi. La valutazione strategica è condotta direttamente dal soggetto deputato all'adozione del piano o del programma, ed è costruita insieme allo stesso, come elemento integrante e funzionale alle scelte contenute nella pianificazione.

Con il d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. è stato modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica, integrandolo in particolare con

le Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale. Il regolamento, le relative Linee guida e le Indicazioni metodologiche – queste ultime approvate dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 349 del 26 febbraio 2010 - danno attuazione al disegno urbanistico complessivo, delineato dal nuovo PUP e dalla Riforma istituzionale, puntando ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – PUP, piani territoriali delle comunità, piani regolatori comunali e piani dei parchi naturali provinciali – per costruire un progetto capace di promuovere le responsabilità delle diverse realtà territoriali, assicurare un atteggiamento di cooperazione tra territori. Sempre nel rispetto della legge urbanistica provinciale, la procedura di autovalutazione, integrata nel processo di formazione dei piani urbanistici, è inoltre differenziata rispetto ai diversi livelli di pianificazione, nell'ottica come detto della non duplicazione degli atti e delle procedure, distinguendo tra autovalutazione degli strumenti della pianificazione territoriale, in primo luogo dei piani territoriali delle comunità e rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, finalizzata alla verifica ed esplicitazione, su scala locale, delle coerenze con l'autovalutazione dei piani territoriali.

Il decreto del presidente della provincia 3 settembre 2021 n.17-51/Leg, aggiornato il 29 aprile 2022 costituisce il provvedimento più recente cui attenersi per la redazione della verifica di assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica.

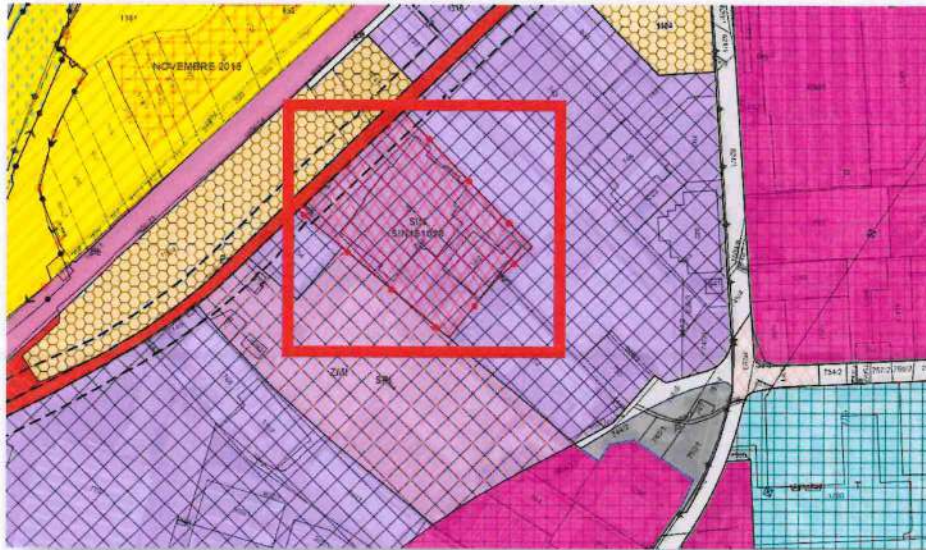
Le procedure previste dalla valutazione ambientale strategica, di cui all'art.3 del citato D.P.P.17-51/leg comprendono le seguenti fasi:

- verifica di assoggettabilità;
- valutazione ambientale strategica o VAS;
- rendicontazione urbanistica;

l'autovalutazione del piano diventa lo strumento strategico per assicurare la coerenza e l'efficacia delle previsioni pianificatorie. Si configura come ragionamento logico che accompagna il piano nella sua elaborazione, per assicurare gli obiettivi di sostenibilità ambientale e insieme di perseguire la cooperazione tra i territori nell'ottica di concorrere a un progetto di scala provinciale e garantendo la partecipazione e l'informazione dei cittadini rispetto alle scelte di piano.

Inquadramento urbanistico.

Il compendio denominato Ex Siric è identificato catastalmente dalle pp.ed. 751, 752 e 753 in c.c.Lizzana ed è sito in Via del Garda, a sud dell'abitato di Rovereto.



Il Piano Regolatore generale definisce urbanisticamente l'area come Zona Integrata di Via del Garda, soggetta alle disposizioni normative di cui all'art.69 delle norme di attuazione. La medesima area è inoltre soggetta ai disposti di cui all'art.101 quinquies – insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale. In particolare il comma 4 rileva un quadro infrastrutturale deputato a soddisfare esigenze funzionali miste e produttive in cui la attività commerciali reputate insediabili dovranno risultare prevalentemente inquadrabili tra quelle a grande fabbisogno di spazi, ovvero risultare funzionali e/o connesse al contesto e dimostrare mediante idonea documentazione tecnica la loro coerenza relativamente ad impatti diretti o indiretti concernenti la mobilità, con riferimento ad un ambito ed una porzione di territorio opportunamente circostanziato.

	P	D101_P - AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI D1 (ART. 67)
	P1RS	D103_P - AREE PRODUTTIVE PROVINCIALI DI RISERVA D4 (ART. 76)
	L	D104_P - AREE PRODUTTIVE LOCALI D2 (ART. 68)
	A	D122_P - AREE PRODUTTIVE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA D8 (ART. 74)
	M	D110_P - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO D5 (ART. 71)
	M_ZM	D110_P - ZONA INTEGRATA DI VIA DEL GARDA (ART. 69)
	M_RE	D110_P - ZONA DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO D5 "IE" (ART. 71.3)
	I	D108_P - AREE COMMERCIALI INTEGRATE D6 (ART. 72)

Infine, l'area è cartograficamente segnalata come sito inquinato da bonificare, con rimando alle disposizioni di cui all'art.94 delle norme attuative del Piano Regolatore generale.

Intervento progettuale e presupposti dell'accordo urbanistico

Con rimando alle disposizioni normative evidenziate, l'intervento progettuale proposto persegue la finalità di insediare una grande struttura di vendita all'interno del compendio in argomento. Oltre alle misure pianificatorie, devono vedersi soddisfatti i requisiti previsti dalla D.g.p.1339/2013 per la localizzazione delle grandi strutture di vendita, in rapporto ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art.11 c.2 e 13 e la L.p.17 del 30 luglio 2010.

Questo presupposto, **discostando la destinazione dell'area dall'insediamento da una media ad una grande struttura di vendita, introduce la necessità di attivare una procedura di accordo urbanistico** ai sensi dell'art.25 della L.p.15/2015. Presupposto per tramite del quale gli accordi sono stipulati ed espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, secondo le procedure stabilite dall'art.39 comma 2 lett.g).

Se da un canto quindi l'accordo urbanistico definisce il futuro perimetro normativo del settore commerciale entro il quale insediare una grande struttura di vendita, dato per assodato che di fatto una zona mista integrata è in misura minore già

vocata all'assolvimento di questa funzione, devono ad ogni modo essere soddisfatte le altre disposizioni del PRG. Ovvero, rispetto allo specifico riferimento normativo che censisce l'area come sito inquinato, l'ente pubblico ha messo in atto una serie di misure per la bonifica del sito per approdare allo stato attuale per il quale, sulla base del monitoraggio condotto da Appa, sono state superate tutte le criticità imponendo tuttavia l'attivazione di strumentazioni di monitoraggio in grado di appurare lo stato delle condizioni ambientali. Con deliberazione 140 del 03.02.2023, la giunta provinciale ha approvato il progetto per l'impianto air sparging come progettualmente definito con nota prot.811333 del 25 novembre 2022 cui è stata data immediata esecuzione. L'impianto è infatti in esercizio dal mese di marzo 2023.

Il progetto architettonico sul lotto prevede la realizzazione di un edificio destinato ad ospitare quindi la grande struttura di vendita, per una superficie complessiva di 4500 mq, e con la dotazione di ulteriori 1500 mq da destinare al magazzino, deposito ed agli spazi accessori per il personale, gli spazi tecnici, le aree di carico e scarico.

La pertinenza, in ossequio alle disposizioni normative, è organizzata sulla base di un reticolo viabilistico interno composto da una ampia strada a senso unico di marcia che circonda perimetralmente l'edificio, consentendo ai mezzi pesanti, ovvero gli articolati dediti al rifornimento del negozio di raggiungere il magazzino e di riguadagnare la viabilità pubblica, riducendo al minimo e possibili interferenze con il flusso automobilistico che sempre per tramite della medesima strada, può attraverso vicoli secondari, raggiungere i parcheggi pertinenziali antistanti il negozio o alternativamente quelli perimetrali ed infine quelli interrati. Gli spazi esterni devono in ogni caso essere organizzati e quindi garantire il parametro dello standard a verde previsto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Prerogativa dell'accordo urbanistico è quella di rispondere a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità e di essere finalizzati, senza pregiudizio dei diritti

dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico costituendone parte integrante e sostanziale.

Il progetto è stato sviluppato sulla base degli assunti dell'accordo urbanistico, agendo con un'ipotesi progettuale preliminare che investe l'intero tratto di via del Garda di pertinenza al compendio Ex Siric, in attuazione del comma 3 dell'art.69 delle norme tecniche di attuazione del PRG, per il quale l'Amministrazione provvederà alla realizzazione delle opere necessarie per la riqualificazione ed il potenziamento di Via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto individuata nelle tavole del PRG, per il tramite economico del soggetto promotore che si sostituisce di fatto all'ente pubblico ad esclusione delle procedure ordinarie in materia di opere pubbliche necessarie a concretizzare le opere previste.

11

Conclusione

L'attuazione del progetto di rigenerazione urbana di via del Garda si concretizza quindi:

attraverso le misure da mettere in atto all'interno del compendio ex Siric con-

- il completamento delle procedure di bonifica e monitoraggio dell'area;
- la demolizione del fabbricato esistente rimuovendo la percezione di degrado dovuto allo stato di abbandono dell'immobile;
- rigenerazione edilizia con la realizzazione di un edificio dall'architettura contemporanea e secondo le vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico;
- insediamento di tecnologie per lo sviluppo di energia da fonti rinnovabili;
- l'impiego di materiali sostenibili e recuperabili;
- rigenerazione del verde e ripristino della permeabilità del suolo;

attraverso le opere da realizzare all'esterno del lotto mediante-

- la ridefinizione della sezione stradale per regimare in modo più razionale il traffico attuale mediante due corsie di marcia;
- la realizzazione dei percorsi pedonali;
- relative aiuole, ciascuna per la posa in opera di una importante alberatura;
- la costruzione di un contro viale affiancato da una pista ciclabile;

se da un canto la progettazione, implementata degli approfondimenti computistici del costo delle opere e degli allegati necessari a mettere in atto le procedure

espropriative, costituisce un presupposto primario essenziale, rileva che la sola amministrazione possa assumere il ruolo di cabina di regia nel coinvolgere i frontisti di via del Garda, con un atto espropriativo di quota parte del lotto di proprietà che garantirà tuttavia l'affaccio ad un tratto di viabilità profondamente arricchito dal punto di vista della qualità paesaggistico ambientale e contemporaneamente dotato di spazi dedicati alla socialità, oggi totalmente assenti, quali una pista ciclopedonale attrezzata e possibili connessioni con il centro abitato con mezzi alternativi, riconducendo un settore di città alla misura d'uomo. Azione che presumibilmente potrebbe innescare iniziative, da parte dei frontisti, nell'attuare misure di riqualificazione dei propri fabbricati, adeguandoli ad uno standard qualitativo più alto.

Inquadramento territoriale

Il compendio Ex Siric a sud dell'abitato di Rovereto, si colloca in un contesto urbano multifunzionale e dedito prevalentemente ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e commerciale, ricompreso e delimitato a nord ovest da via del Garda, rispetto alla quale si affaccia direttamente, a sud ovest da viale Caproni e ad est da viale dell'industria. Lo sviluppo edilizio è in realtà contenuto dalla linea ferroviaria Verona Brennero che costituisce una barriera rispetto alla quale si sviluppa un lembo di area agricola prima di giungere il limite geografico del fiume Adige.



Via del Garda assolve al contempo alla funzione di essere una delle principali arterie di collegamento da e per la città, rispetto allo svincolo autostradale di Rovereto Sud.

Inquadramento programmatico

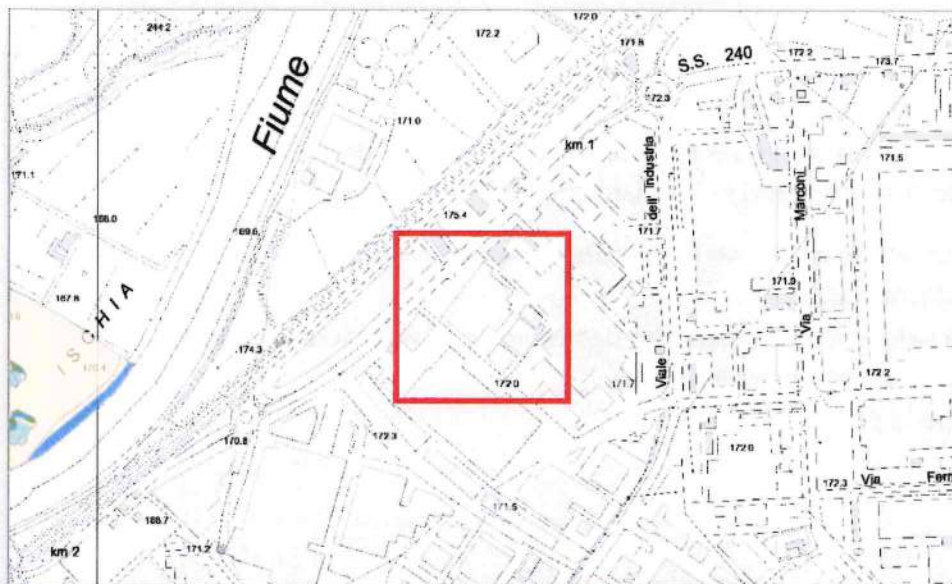
Rispetto alla coerenza interna / esterna con le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale rileva innanzi tutto evidenziare che:

- non sussistono interventi che producono effetti diretti o indiretti sulle aree rete natura 2000;
- non si generano condizioni che determinano la verifica di assoggettabilità delle opere alla procedura di VIA;
- le opere in previsione

Interferenze con rete natura 2000
Zone di Protezione Speciale ZPS e Zone Speciali di Conservazione ZSC

Il compendio ex Siric non interferisce con gli ambiti di protezione individuati da rete Natura 2000.

- il biotopo denominato "Adige", composto da 4 aree una delle quali è posta al nord-ovest dell'area in esame, e ricade all'interno del territorio comunale di Isera. Si tratta delle ultime aree paraturali ancora presenti lungo il fiume Adige, che conservano habitat umidi adatti alla sosta dell'avifauna migratrice, in un contesto di coltivi intensivi e di aree urbanizzate che hanno invaso quasi completamente il fondovalle della Val d'Adige. Il sito rappresenta inoltre un'importante oasi idonea alla riproduzione degli anfibi;
- i laghetti di Marco, a sud-est dell'area, sono un biotopo di vitale importanza per la riproduzione di molte specie di anfibi e rettili e parco naturale provinciale;
- il Monte Zugna, a sud-est dell'area, rivela un paesaggio suggestivo e selvaggio unito alla presenza di alcune specie rare (legate soprattutto ai prati aridi). Il sito è di interesse nazionale / provinciale per la presenza di specie animali in via di estinzione.

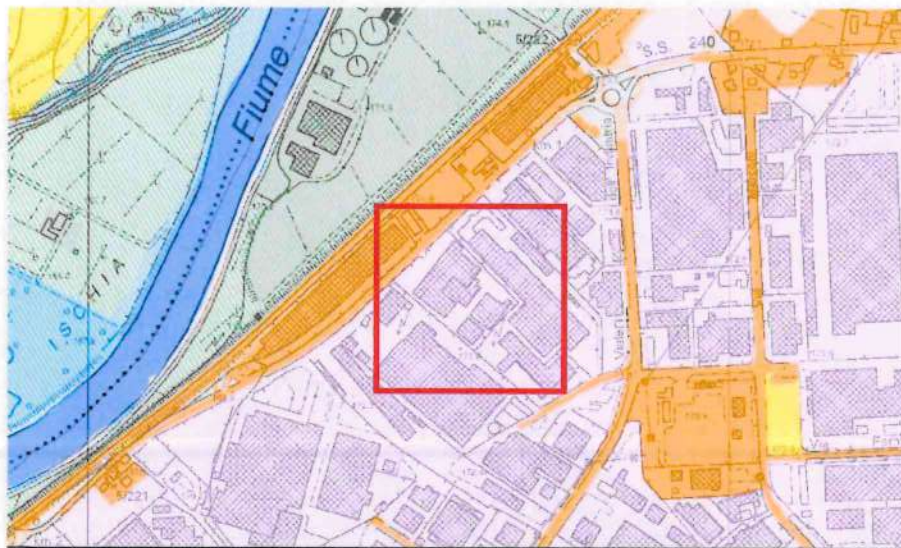


Estratto rete natura 2000

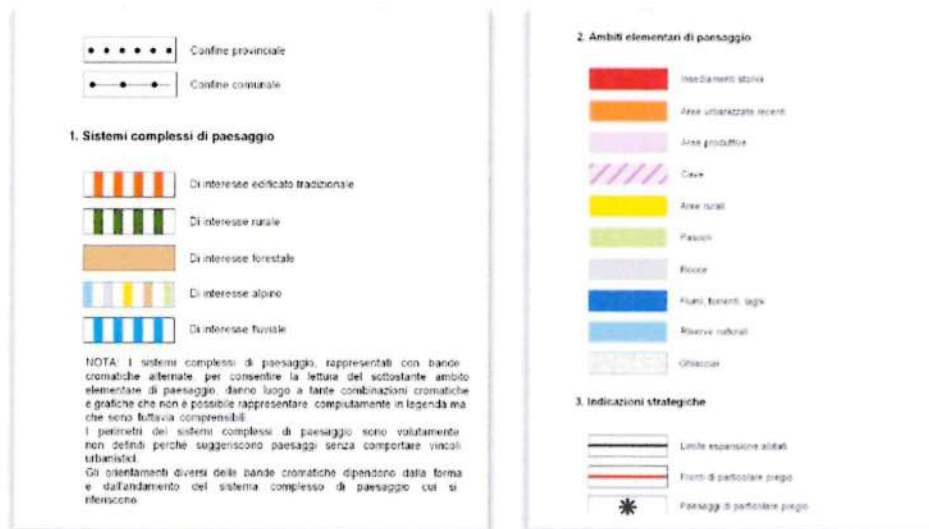
15

Carta del paesaggio

La carta del paesaggio del PUP rileva coerentemente il contesto del sistema delle aree produttive all'interno del quale il compendio ex Siric si colloca.



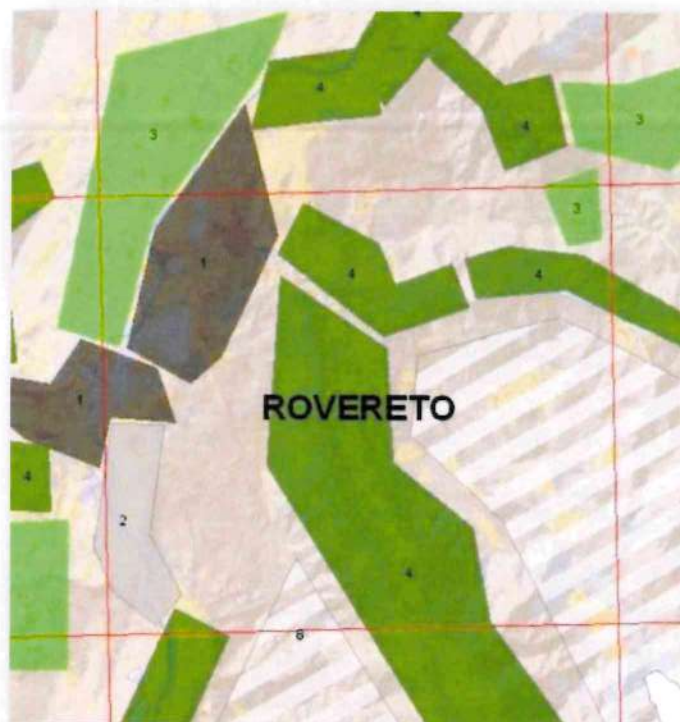
16



Unità di paesaggio percettivo

L'area in oggetto si colloca all'interno del contesto di urbanizzazione densa. L'attuazione delle opere promosse dall'accordo urbanistico di via del Garda non hanno alcuna ricaduta sul tessuto edilizio consolidato se non nella positiva misura di rigenerare la qualità urbana, a scala edilizia con la sostituzione del complesso industriale attualmente in stato di abbandono con una costruzione commerciale adeguata agli standard di qualità energetica previsti dalle vigenti normative; ed a scala urbanistica, in termini di infrastrutturazione territoriale, con la realizzazione di un boulevard alberato in grado di riorganizzare la viabilità locale, attraverso un'azione di decongestione ed promozione di spazi di aggregazione sociale con il completamento di un nuovo tratto di pista ciclabile.

17



1. Unità di paesaggio percettivo

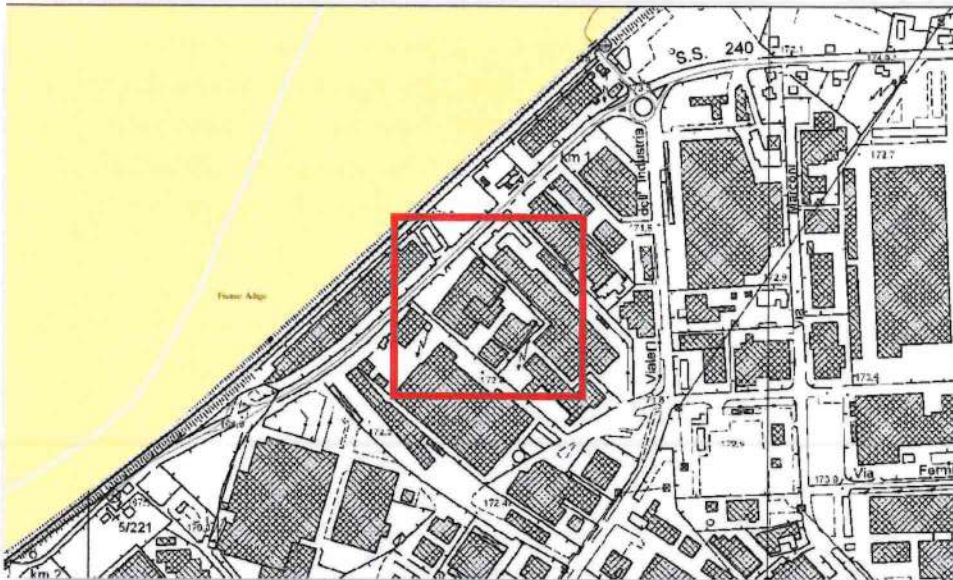
1	Urbanizzata densa
2	Urbanizzata nuclei
3	Rurale aperta
4	Rurale lineare
5	Forestale
6	Lacustre aperta
7	Lacustre lineare
8	Alpino

2. Ambiti elementari di paesaggio

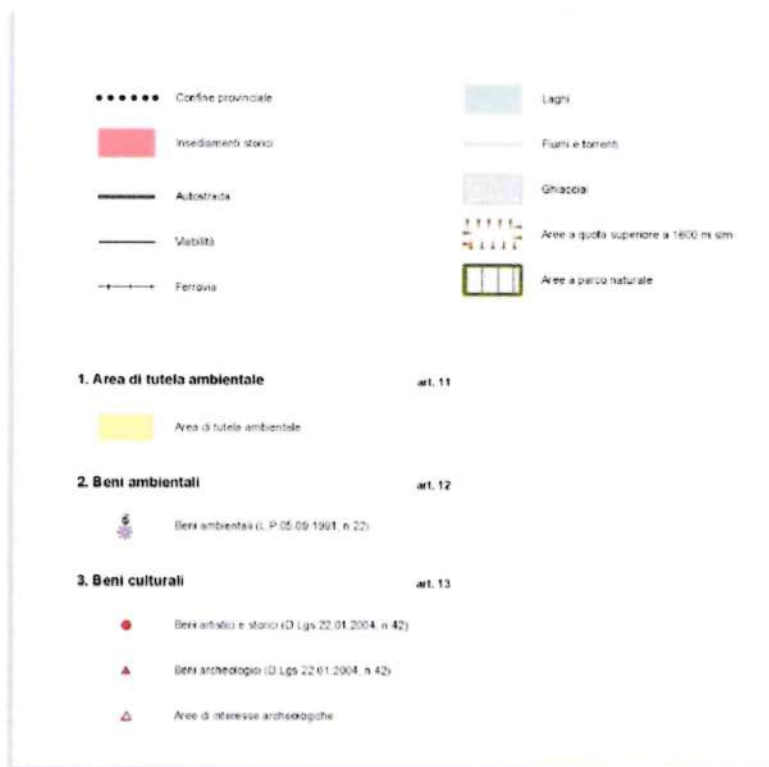
	Insedimenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave
	Aree rurali
	Pascoli
	Rocce
	Fiumi, torrenti, laghi
	Riserve naturali
	Glaciaciai

Carta delle tutele paesistiche

La cartografia del PUP che individua gli ambiti territoriali meritevoli di tutela ambientale non ricomprende l'area di via del Garda.

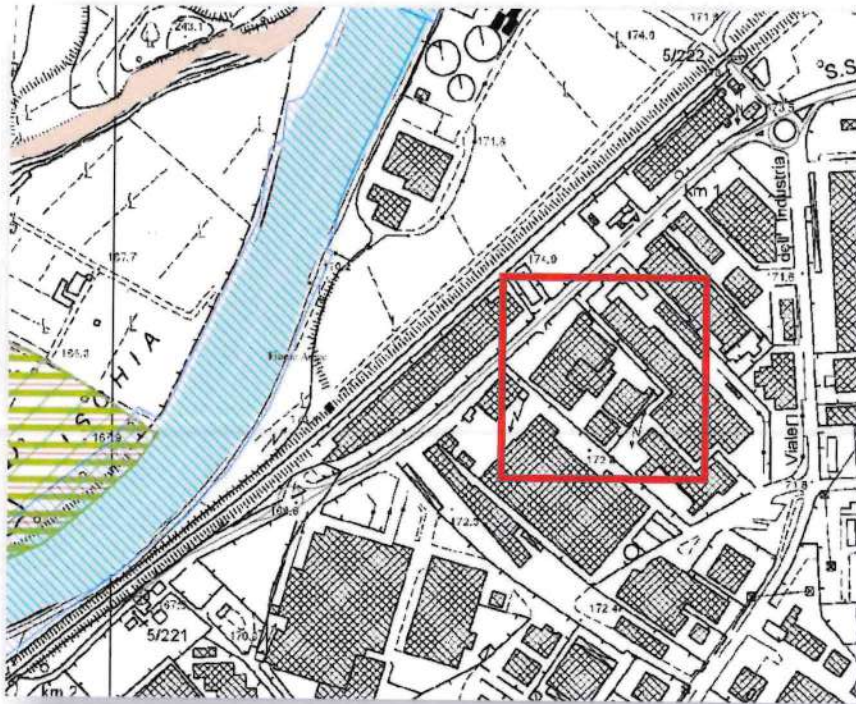


18



Carta delle reti ecologiche e ambientali

Via del Garda si colloca in un ambito prettamente urbano e di città consolidata. Non si determinano quindi interferenze, effetti diretti o indiretti sul sistema delle reti ecologiche e ambientali individuati nella cartografia del PUP.



19

- ***** Confine provinciale
- Autosstrada
- Utilità
- GR e zone "Natura 2000" delle regioni e province limitrofe
- Parco delle regioni e province limitrofe
- Pascoli

1. Rete idrografica

- Canali
- Fiumi e torrenti
- Canali a nastro
- Fiumi
- Argenti
- Argenti minori
- Altri

art. 20
art. 20
art. 21
art. 21
art. 21
art. 21

2. Area di protezione delle risorse idriche

- Area di protezione degli
- Area di protezione fluviale

art. 22
art. 23

3. Aree a elevata naturalità

- GR e zone della rete europea "Natura 2000"
- GRS - zone di protezione speciali
- Parco nazionale
- Parco naturale provinciale
- Riserva naturale provinciale
- Riserva locale

art. 25
art. 25
art. 26
art. 26
art. 27
art. 27

4. Aree a elevata integrità

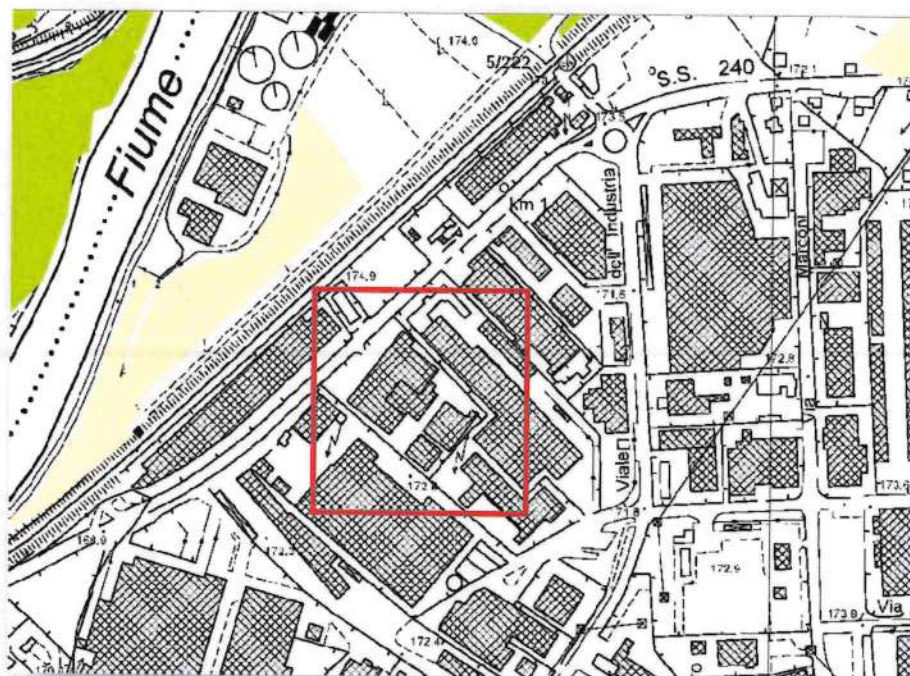
- Chiosso
- Riserva di tipo forestale

art. 28
art. 28



Sistema delle aree agricole

Il compendio ex Siric non interfareisce con il sistema delle aree agricole di pregio, ovvero con il sistema delle invarianti urbane del PUP così come con le aree agricole del PUP.

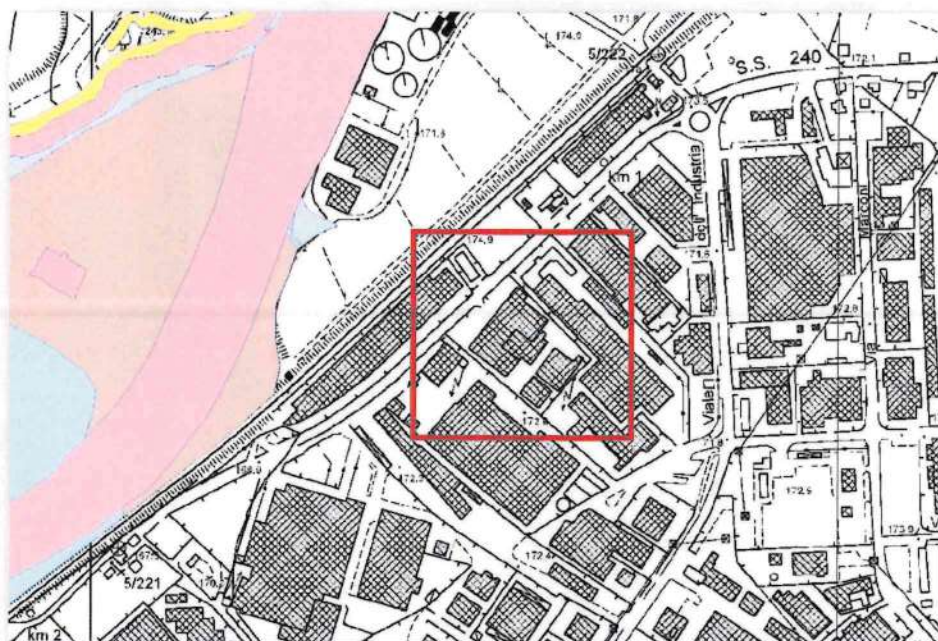


21



Carta di sintesi della pericolosità

Con rimando all'estratto cartografico delle classi di pericolosità, il lotto ex Siric si colloca in una zona classificata in P1 – trascurabile o assente. Non vi sono quindi condizioni critiche rispetto a tutta l'area interessata dall'intervento di rigenerazione urbana.



22

Legenda

Classi di Penalità

penalità ordinaria

- P4 - elevata
- P3 - media
- P2 - bassa

altri tipi di penalità

- APP - aree da approfondire
- PRV - residua da valanga
- P1 - trascurabile o assente

tutele speciali

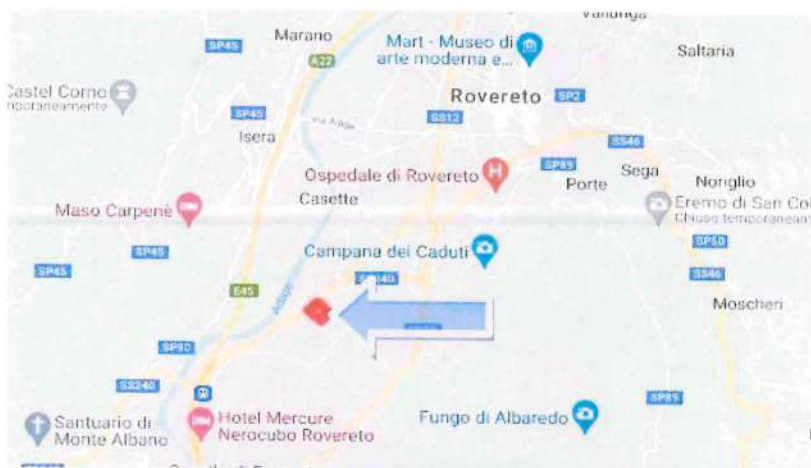
- AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche
- IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo
- RSS - area di rispetto stazione sismometrica
- stazione sismometrica

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI RELATIVI ALL'INSEDIAMENTO DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SUL SETTORE COMMERCIALE

La "location" e le caratteristiche della zona

L'area in oggetto (Ex-Siric) dista circa 3,5 km dal centro storico di Rovereto; ed è localizzata nel contesto di fondovalle a sud del nucleo storico, all'interno dell'area industriale principale della città.

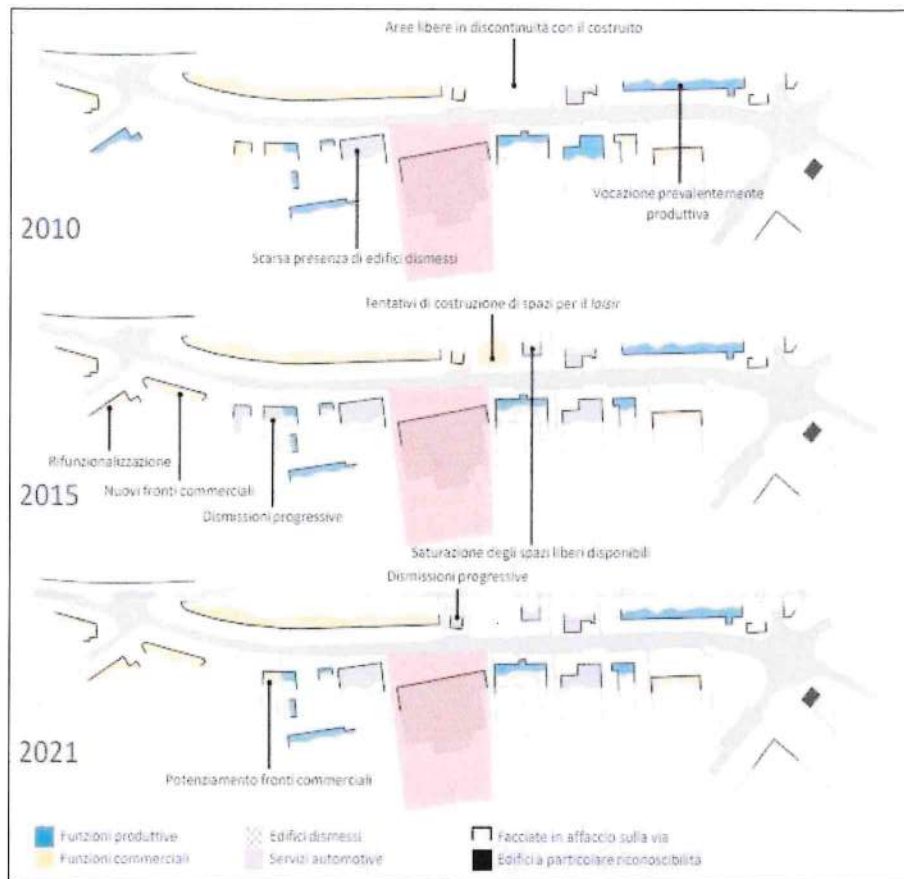
23



Insiste su uno degli assi viari principali della Vallagarina (ss 240 – via Del Garda) nel tratto che collega Rovereto alla zona del Casello Rovereto sud- A22 e alle zone sud della Vallagarina (Ala, Mori, Avio etc). Si tratta di un asse viario ad elevata intensità di flussi durante l'intero arco della giornata; particolarmente appetibile per insediamenti commerciali.

è interna a una zona industriale in espansione negli '70, consolidata come area industriale negli anni '90 e in trasformazione a partire dagli anni 2000.

Le trasformazioni della zona industriale



Il fatto principale è stato la realizzazione del centro commerciale Millennium nel 2004 e l'insediamento di esercizi commerciali nei lotti affacciati a via del Garda.

Nel 2010 il tratto in questione di via del Garda era ancora quello di una strada a vocazione prevalentemente industriale, soprattutto nella sua parte centrale.

Intorno al 2015 la testa sud dell'asse ha consolidato una vocazione commerciale che prima era solo in fase germinale, a partire dalla rifunzionalizzazione di alcune ex industrie e dalla costruzione ex-novo di un edificio. Al centro dell'asse, in prossimità dell'Ex-Siric, alcuni tentativi di insediare attività per il tempo libero si sono susseguite su un'area vuota, non riuscendo tuttavia a trovare continuità. In altri luoghi poi alcune attività commerciali hanno chiuso, aprendo nuove possibilità di utilizzo degli involucri edilizi.

Da area industriale satura, la zona di via del Garda nel tratto dove si trova l'area Ex Siric è diventata un asse viario a vocazione commerciale (strip commerciale); la trasformazione ha visto dismissioni progressive di attività produttive, tentativi di insediamento di attività per il tempo libero, nuove attività commerciali (medie strutture in particolare).

L'area Ex Siric e il progetto

Il progetto di grande superficie di vendita

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale al dettaglio di 4.500 mq di superficie di vendita con insegna "Eurobrico-far da sé".

Eurobrico da circa trent'anni è una formula specializzata nel settore del bricolage e del "fai da te"; il primo punto vendita è stato aperto a Trento nel 1993.

Attualmente è presente con:

10 punti vendita nel territorio della Provincia Autonoma di Trento

1 punto vendita in Alto Adige (Bolzano)

15 punti vendita nel territorio Veneto

1 punto vendita in Lombardia

1 punto vendita in Friuli

A Rovereto Eurobrico è presente attualmente con un esercizio di circa 3.000 mq. di superficie di vendita all'interno del centro commerciale Millennium situato nelle vicinanze dell'area Ex Siric.

25



Il progetto prevede la chiusura dell'esercizio negli attuali locali del centro commerciale Millennium (circa 3.000 mq. di sv) per realizzare nell'area Ex Siric un esercizio con una superficie di vendita di 4.500 mq. (+1.500 mq., circa).

Dal punto di vista della computazione delle superfici commerciali in incremento vanno quindi considerati i 1500 mq di cui si è appena detto; ma va considerato che all'interno del millenium, i 3000 mq liberati verranno in ogni caso occupati da altre attività del settore commerciale "non alimentare". In definitiva diventano disponibili complessivi 4500 mq. Ed è proprio su questo dato che sono state attuate le verifiche in termini di attrattori di traffico e di impatto sulla rete viabilitica e sistema della mobilità esistente, riscontrando come si determini una lieve sollecitazione nella fascia oraria ricompresa fra le 17.00 e le 18.00 assorbita però dall'asse di viale Caproni e via dell'industria.

La logica sulla quale si basa il progetto si identifica nel dare la possibilità di una migliore prestazione al consumatore locale, viste le esigenze di spazio e di servizio crescenti del settore a cui appartiene la grande superficie di vendita in oggetto.

La formula commerciale dei punti vendita Eurobrico, infatti, si caratterizza su vasta esposizione a tema con ampio assortimento di prodotti una parte dei quali dei quali sono ad elevato ingombro fisico.

I temi vanno dal giardino (cura e arredo) alla manutenzione della casa e "fai da te" (utensili, vernici, ferramenta, idraulica, edilizia, falegnameria, elettricità); dall'arredo per gli spazi interni (illuminazione, riscaldamento, arredo bagno,...) a accessori per gli spazi esterni e il tempo libero (barbecue, attrezzature pic nic, piscine bimbi etc).

I punti vendita si sviluppano su superfici che vanno dai 1.500 ai 6.000 metri quadrati e propongono oltre 50.000 referenze a scaffale. A queste si aggiungono 25.000 prodotti presenti sul sito e-commerce che è online dal 2015.

Altra caratteristica della formula è la capacità di mix del canale "negozio fisico" con l'e-commerce; nel 2018 ha ottenuto il 2° posto quale "Azienda con il miglior servizio al cliente dell'anno – settore brico e fai da te" conferito dalla rivista Panorama; nel 2021 www.eurobrico.com ha ottenuto il 2° posto nella categoria "Miglior ecommerce brico con negozi dell'anno" conferito dall'Istituto Tedesco di Qualità ITQF.

Alla luce di tali caratteristiche, con la realizzazione del progetto aumenta la superficie ma rimane inalterata la formula commerciale della GSV.

In sintesi la crescita dimensionale dell'area vendita prevista nel progetto dell'esercizio di Rovereto rispetto alla situazione attuale è finalizzata ad ampliare gli spazi dedicati ai prodotti e alla clientela e migliorare la capacità di servizio in un settore in cui l'assistenza pre vendita e l'esposizione necessitano di spazi adeguati e sempre crescenti.

Gli interventi previsti

Ad oggi l'area Ex Siric rappresenta l'area dismessa di maggiori dimensioni tra quelle che si affacciano su via del Garda.

La situazione attuale vede: un 'area dismessa cioè priva di funzioni con:

Superficie costruita: 8.900 mq.

Volume costruito: 71.200 mc

Verde profondo: 1.200 mq.

27



Con la realizzazione del progetto di Grande Superficie di Vendita, l'area:

- viene ad avere una funzione (non più area dismessa);
- si riduce la superficie costruita (coperta) di 3.000 mq.: da 8.900 mq. a 5.900 mq.;
- si riduce il volume costruito di 26.200 metri cubi: da 71.200 mc a 45.000 mc;
- aumenta l'area adibita a verde (verde "profondo") di 2.000 mq: da 1.200 mq. a 3.200 mq.

28

Inoltre la realizzazione del progetto rappresenta anche una modalità di attivazione di condizioni che facciano convergere verso la progressiva creazione di un vero e proprio "boulevard" prevedendo aree verdi interne ai lotti e aree parcheggio anche a fianco delle strutture commerciali.

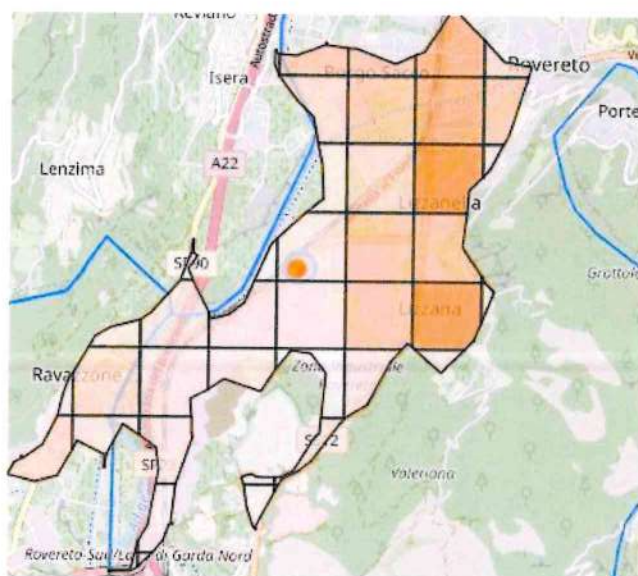
Queste e altre caratteristiche (rif: Progetto di Rigenerazione Urbana) del progetto costituiscono la possibilità di realizzare un nuovo rapporto col paesaggio, elemento indicato dalla Valutazione Integrata Territoriale per i progetti nel territorio della CV Vallagarina.



L'area di gravitazione e il bacino d'utenza

Nella definizione del bacino d'utenza potenziale si considerano innanzitutto le isocrone. Di seguito viene visualizzato il bacino d'utenza primario della GSV cioè il territorio incluso nell'isocrona dei 5 minuti.

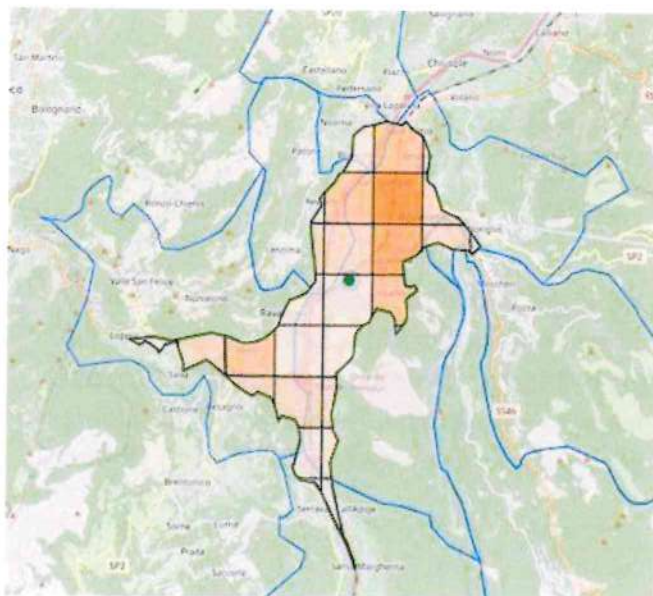
Bacino d'utenza primario – Isocrona 5 minuti



Residenti al 2021	
Rovereto	15.050
altri comuni	616
Totale	15.666

Questa zona comprende circa 15.600 abitanti e include circa il 38% della popolazione di Rovereto e marginalmente il territorio di Mori.

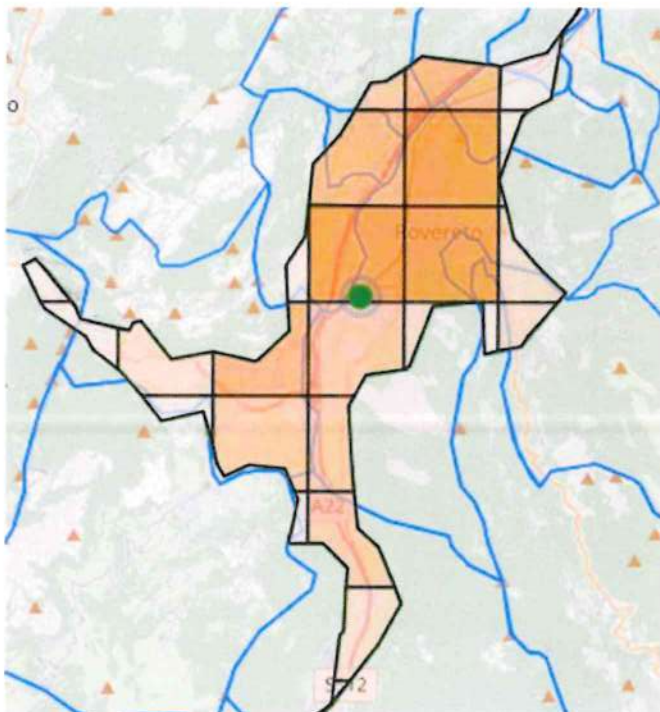
Isocrona 10 minuti



Totale residenti: 48.589

Nell'area dei 10 minuti è compreso l'intero territorio del comune di Rovereto e alcune zone dei comuni di Mori, Isera, Nogaredo e Trambileno.

Isocrona 15 minuti



Totale residenti: **74.342**

Il bacino dei 15 minuti comprende gran parte dei territori della Vallagarina; in termini di popolazione residente si tratta di circa 75.000 abitanti; l'80% della popolazione totale della Vallagarina. (91. 478 residenti al 31/12/2020).

Tabella 20– Riepilogo bacino d'utenza (residenti al 31/12/2021)

Isocrone	residenti
0-5 minuti	15.666
6-10 minuti	32.923
11 - 15 minuti	25.753
Totale	74.342

Considerando che la location è su un asse viario importante del centro principale della Vallagarina (Rovereto), che l'esercizio viene realizzato in prossimità della location attuale e infine che l'insegna dell'esercizio Eurobrico è nota da tempo nel territorio della Vallagarina e della provincia autonoma di Trento, si può concludere che il bacino d'utenza della grande superficie in progetto coincida con l'intero territorio della Vallagarina.

L'ambito concorrenziale

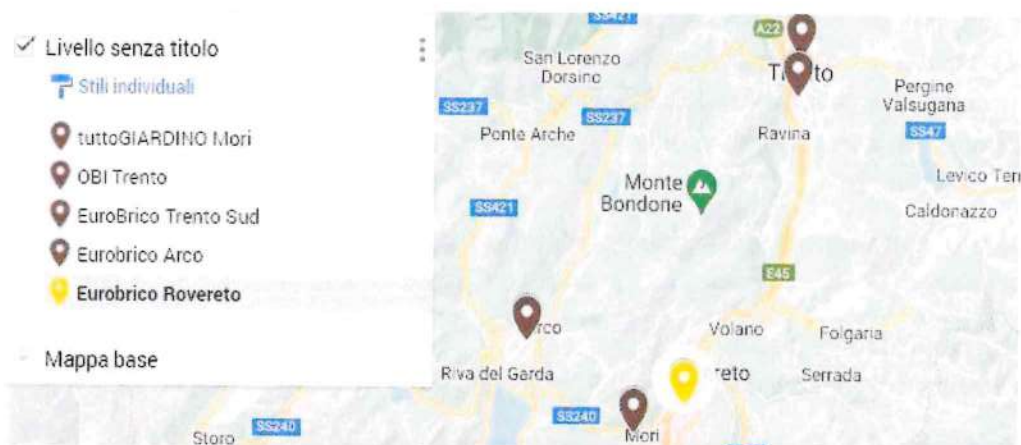
All'interno del territorio di Rovereto l'unico esercizio riconducibile all'ambito concorrenziale della GSV in progetto nell'area ex Siric è l'Eurobrico del centro commerciale Millennium che appunto chiuderà l'esercizio negli spazi attuali per realizzare il progetto.

Nell'area della Vallagarina non ci sono strutture appartenenti all'ambito concorrenziale diretto cioè grandi superfici specializzate sul settore del "fai da te".

Appartiene all'ambito concorrenziale indiretto un esercizio con insegna Tuttogiardino che si trova nel territorio di Mori in prossimità ma non sulla viabilità principale (ss 240), adiacente al Consorzio Agrario.

L'esercizio che dista 5 km dall'area Ex Siric e sviluppa un assortimento specializzato nei prodotti di cura del giardino e sviluppa assortimenti anche di prodotti per agricoltura, animali e "fai da te".

medie o grandi superfici specializzati nel "fai da te" nel territorio



In relazione all'ambito concorrenziale diretto l'esercizio più vicino è una struttura insegna Eurobrico sita ad Arco che appartiene alla Comunità Alto Garda e Ledro; si trova quindi fuori dalla Vallagarina; questa struttura dista più di 20 km ed è quindi fuori dal bacino d'utenza.

Completano il quadro tre strutture situate a più di 30 km nel capoluogo della PAT.

A Trento ci sono: Obi collocato sulla via del Brennero e Eurobrico con due punti vendita uno nella zona sud e l'altro a nord nel centro acquisti Nord Center, anch'esso su via del Brennero.

VALUTAZIONE DI IMPATTO

In questa ultima parte, in sede di conclusioni si riportano gli elementi di valutazione dell'impatto generato dal progetto della grande superficie nell'area ex Siric sulla base di quanto emerso nelle diverse parti della relazione.

Gli elementi di valutazione derivano da:

- caratteristiche della "location" nel territorio del capoluogo della Vallagarina e sulla via Del Garda (viabilità principale) in area in trasformazione (da zona industriale ad asse commerciale);
- caratteristiche del progetto in relazione anche a quanto riportato nella parte specifica di descrizione del progetto e a quanto emerge nel "Progetto di Rigenerazione Urbana Area Ex Siric – Rovereto (TN)" presentato a settembre 2021.
- dimensioni e caratteristiche del bacino d'utenza potenziale che si identifica con il territorio della Vallagarina nei confronti del quale Rovereto presenta un elevato indice di attrattività per la funzione commerciale;
- struttura e caratteristiche della rete commerciale della zona che vede nel centro urbano di Rovereto l'epicentro commerciale per assortimenti specializzati in particolare sul segmento di beni per la persona.
- formula commerciale e caratteristiche della grande superficie in progetto e dislocazione nel territorio di medie e grandi strutture specializzate sul settore del "fai da te".

L'impatto generato dall'apertura della grande superficie di vendita può essere riconducibile a effetti:

1. sulla rete commerciale locale;
2. sul territorio e sul consumatore.

L'impatto sulla rete commerciale

In relazione alla rete commerciale di Rovereto e Vallagarina:

Per quel che riguarda la rete di medie e grandi superfici specializzati in tutto o in parte sul settore del "fai da te":

- la situazione rimane a un punto di vista quantitativo pressoché invariata; a Rovereto anche nello scenario futuro, c'è solo una grande superficie specializzata nel settore del "fai da te";
- l'aumento dimensionale di circa 1/3 della superficie di vendita rispetto all'esercizio attuale non comporta di fatto una maggiore tensione concorrenziale con la rete locale data l'assenza a Rovereto di concorrenti diretti;

- l'esercizio consolida la posizione di punto di riferimento sul territorio per il "fai da te"; perciò anche se in termini quantitativi non c'è un aumento significativo di offerta, effetti seppure indiretti possono esserci verso medie o grandi strutture specializzate dello stesso settore che si trovano in altri territori e che possono vedere ridotta la propria capacità attrattiva.

Per quel che riguarda la rete di esercizi di vicinato, formata da specialisti di settori appartenenti all'assortimento (es: ferramenta, mesticheria, ecc.) non ci sono di fatto cambiamenti nello scenario locale e permane una complementarità di funzioni delle diverse tipologie con nessun impatto anche lieve.

Infine per quel che riguarda il sistema commerciale del centro urbano di Rovereto:

- È una rete caratterizzata da una attrattività in particolare per lo shopping, per il livello qualificato di servizio e la qualità di assortimenti in particolare per il settore di beni per la persona;
- Ci sono sovrapposizioni molto limitate sia per i settori merceologici sia per le tipologie di esercizi;
- La grande superficie ha come oggetto di vendita assortimenti all'interno dei quali ci sono prodotti di grandi dimensioni che richiedono ampi spazi espositivi all'interno e all'esterno.

La realizzazione del progetto, lasciando inalterato la tipologia di grande superficie non comporta perciò effetti sulla rete del centro storico.

L'impatto sul consumatore e sul territorio

In relazione agli effetti sul territorio le caratteristiche del progetto contemplano diversi effetti positivi:

- Viene data nuova funzione a un'area da tempo priva di funzioni e attualmente in condizioni di degrado;
- È prevista una minore occupazione del suolo in termini di superficie coperta e volume edificato;
- È prevista una maggiore presenza di area adibita a verde con soluzioni proposte di rigenerazione urbana a tutela e miglioramento dell'integrazione con il paesaggio.
- Coglie l'opportunità di "sistemazione" di una porzione di territorio che presenta diverse criticità in relazione al traffico e fornisce una possibile ridefinizione del rapporto strada/volumi commerciali.

Si richiama: "Lo scenario territoriale del commercio prospettato dalla Vit per la Comunità della Vallagarina è: PAESAGGIO- valorizzare l'identità paesaggistica del sistema territoriale progettando politiche commerciali integrate di valorizzazione e sviluppo" (Vedi: "Applicazione dei criteri della metodologia di Valutazione integrata territoriale nei Comuni delle Comunità di Valle del Trentino. Comunità Vallagarina", Rapporto finale di ricerca, DIST, 2014).

Da ultimo per il consumatore e per la collettività:

- La logica sulla quale si basa il progetto si identifica nella possibilità di dare un migliore servizio al consumatore locale, viste le esigenze di spazio e di servizio crescenti del settore a cui appartiene la grande superficie di vendita.
- Per la clientela verrebbe ad essere molto più comoda la fruibilità con aree parcheggio integrate con il verde in prossimità di ingresso/uscita.
- con la realizzazione del progetto aumenta la superficie ma rimane inalterata la formula commerciale dell'esercizio.

In sintesi la crescita dimensionale dell'area di vendita prevista nel progetto dell'esercizio di Rovereto, rispetto alla situazione attuale è finalizzata ad ampliare gli spazi dedicati ai prodotti e alla clientela e migliorare la capacità di servizio in un settore in cui l'assistenza pre-vendita e l'esposizione necessitano di spazi adeguati e sempre crescenti.

VERIFICA DEI CRITERI DELLA DELIBERA GP 1339/2013 PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE GSV SULL'AMBITO DI VIA DEL GARDA.

Premessa

In aderenza con le disposizioni previste dalla D.g.p.1339/2013 per la localizzazione delle grandi strutture di vendita, si attua di seguito una disamina del progetto di rigenerazione urbana ipotizzato per il compendio Ex Siric e per il corrispondente tratto di Via del Garda in rapporto ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art.11 c.2 e 13 e della L.p.17 del 30 luglio 2010.

Miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici;

La conversione della destinazione urbanistica del compendio Ex Siric da produttiva a commerciale non determina alcuna ricaduta, in termini di concorrenza, sulla competitività della distribuzione commerciale del centro storico, attestandosi in un'area urbana periferica caratterizzata da un tessuto edilizio consolidato e da una varietà di offerta commerciale costituita da 1 centro commerciale, 3 grandi strutture di vendita, 11 medie strutture di vendita e 15 esercizi di vendita, per una superficie complessiva di 30.492 mq. lungo l'intero asse di via del Garda.

Il target e la tipologia di prodotti commercializzati in un negozio specializzato nel "Far da sé" come Eurobrico non si pone in alcun caso in concorrenza con la distribuzione commerciale del centro storico. Si tratta di una struttura di vendita che necessita di spazi importanti, sia per dare visibilità ad articoli di un certo ingombro, come ad esempio le attrezzature impiegate per la manutenzione e la gestione del verde che per gli allestimenti dimostrativi ed i corner specialistici come ad esempio quello dedicato agli arredi estivi piuttosto che agli allestimenti natalizi nei mesi invernali.

Proprio perché alternativo al commercio esercitato in centro storico e con esso non in concorrenza, l'insediamento di una attività come quella di Eurobrico può, in sinergia con altre iniziative commerciali similari che si stanno attestando in Via del Garda, innescare dinamiche ed opportunità in termini di attrazione di acquisto,

diventando un tramite di accesso all'offerta commerciale del centro storico che ad oggi dispone di una superficie di vendita complessiva di 29.467 mq. distribuiti in 215 esercizi di vendita, 42 medie strutture di vendita ed un centro commerciale.

Priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato;

Secondo quanto previsto dalla L.p.15/2015 gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, mirando al recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e la qualità edilizia/urbana. Il recupero del compendio ex Siric persegue esattamente questi presupposti, basandosi nella scala del lotto, su un concetto di rigenerazione edilizia, attuabile mediante demolizione, radicato sull'esistente urbanizzazione dell'area ed a scala urbana con la rigenerazione dell'infrastrutturazione di via del Garda, limitatamente al tratto di pertinenza, con il concetto di boulevard. Nel caso di merito, va rammentato l'impegno finanziario profuso dalla pubblica amministrazione per l'attivazione delle procedure di risanamento ambientale, supportando ancor più il concetto di rigenerazione di un sito inquinato ed abbandonato e l'impegno assunto dalla attuale proprietà nell'attuare e sostenere economicamente le procedure di monitoraggio. Il cambio della destinazione urbanistica, da produttiva a commerciale è radicata nelle ragioni storiche di un'area nata come polo produttivo industriale, gradualmente abbandonata per dismissione o delocalizzazione delle attività, generando un tessuto edilizio caratterizzato da episodi di archeologia industriale irrecuperabili e deputato a soddisfare esigenze funzionali miste e produttive o commerciali, prevalentemente inquadrabili tra quelle a grande fabbisogno di spazi, aderenti con le esigenze della città di Rovereto e del bacino di utenza ad essa riferita e compatibile con gli effetti diretti ed indiretti generati sul contesto insediativo sia in termini di aggravio che di beneficio.

La proposta studiata per la riqualificazione del compendio Ex Siric abbraccia l'intero tratto pertinente di via del Garda ed attua nel senso più profondo il concetto di rigenerazione urbana, poiché nell'insediare nuove funzioni, ridisegna un tratto di

viabilità e di sviluppo del verde, connesso ad una visione di riappropriazione degli spazi di socialità, con un nuovo tratto di viabilità ciclo pedonale che completa un ulteriore tratto di una rete in rapida fase di espansione.

Priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita

L'attuazione dell'art.18 della L.P.15/2015 per mezzo dei Piani Regolatori Generali, promuove una azione conservativa rispetto alle previsioni già contenute al suo interno, confermando e promuovendo l'avvicinarsi delle funzioni, con interventi di ristrutturazione edilizia. Questo per far sì che non vengano a determinarsi condizioni di squilibrio generate da commistioni di destinazioni urbanistiche fra loro non omogenee se non addirittura contrastanti. Se valida in linea di principio e per le porzioni più estese della città, tale ratio pianificatoria si trova a dover fare i conti con quelle porzioni del tessuto edilizio, originariamente nate come aree industriali e produttive, periferiche rispetto alla città residenziale, protagoniste negli ultimi 15 anni di radicali trasformazioni. Si registrano contemporaneamente la dismissione di determinate tipologie produttive, in taluni casi non più richieste dal mercato o semplicemente obsolete e la delocalizzazione per questioni speculative e di maggior profitto o perché soppiantate dalla concorrenza straniera. In virtù degli assunti citati, queste aree dovrebbero accogliere nuove attività produttive, insediabili negli stessi capannoni, ristrutturati o rigenerati senza ulteriore consumo di suolo. Il sistema produttivo occidentale, cambiato nel profondo, ha delegato i processi industriali ad altre realtà geografiche, conservando sul territorio, l'artigianato locale o sistemi produttivi altamente specializzati. Ne deriva che l'automatismo pensato dalla norma, si fonda su presupposti che non trovano più riscontro nella realtà; realtà che nel frattempo ha registrato una progressione del settore commerciale che dagli esercizi di vicinato degli anni 60/70, a partire dagli anni '80 ha iniziato a promuoversi con strutture di vendita via via sempre più grandi, dapprima monomarca, quindi per mezzo di grandi magazzini sino ai centri commerciali ed i mega store, in grado di ospitare pluralità di attività commerciali e che, contemporaneamente al loro affermarsi, hanno drenato risorse sempre maggiori

dai centri storici e dai centri abitati per concentrarsi in aree periferiche a esse dedicate, alla stessa stregua di quanto avvenuto con l'espansione industriale. L'era contemporanea è caratterizzata dalla trasformazione delle aree post industriali in aree di alta concentrazione e specializzazione commerciale. Non si sottrae a questa dinamica Via del Garda che denuncia ormai una rigenerazione urbana fondata sulla trasformazione delle funzioni, diventando quindi un polo produttivo e commerciale. Si generano quindi due implicazioni: la prima che sicuramente non mette in discussione le aree già destinate al commercio previste dagli strumenti di pianificazione comunale o sovraordinato; la seconda è che, se non attraverso l'insediamento di strutture commerciali e l'ammissione di aree miste, la conversione o il recupero delle aree industriale sarebbe impraticabile. Le aree miste sono l'unica strada percorribile per evitare ulteriori espansioni urbane specializzate, favorire l'uso del suolo già deputato all'edificazione e concentrarsi sui processi rigenerativi per creare commistioni in grado conseguire edifici sostenibili e qualificati dal punto di vista paesaggistico ambientale, senza perdere l'occasione di generare spazi di connessione e di riappropriazione sociale da parte della collettività, mettendo in esercizio le conoscenze maturate negli anni sull'uso del verde e delle infrastrutture ad esse associate.

Posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità, redatta secondo le linee guida di cui all'articolo 6, comma 3 delle norme del Piano urbanistico provinciale;

Per quanto evidenziato, le dinamiche in atto vedono una progressiva trasformazione delle aree produttive in aree miste, con la prevalente affermazione di strutture commerciali in luogo di attività industriali ed artigianali messe in atto dai processi di trasformazione e rigenerazione urbana. Se da un canto viene disatteso il mantenimento delle previsioni urbanistiche in essere d'altro canto la carta del paesaggio non viene alterata nei suoi principi, poiché consolida un modello edificatorio analogo.

Considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;

Dal punto di vista della sicurezza del territorio, il compendio produttivo della Ex Siric si colloca all'interno di un ambito caratterizzato da penalità assenti o trascurabili in ordine alla carta di sintesi della pericolosità e dal punto di vista sismico si tratta di un'area suscettibile di basse amplificazioni.

Per il Piano Generale utilizzazione Acque pubbliche rileva invece la carta della criticità idrica sotterranea che registra un'area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda. Aspetto superabile in fase di progettazione, verificando l'opportunità di edificare in interrato.

Rispetto alle condizioni ambientali e tutela dagli inquinanti, sono opportune le seguenti argomentazioni. L'ambito produttivo ex Siric si presta oggi ai seguenti usi:

- a) Lasciare l'area in stato di abbandono;
- b) Ripristino dell'attività industriale attraverso il recupero delle strutture esistenti mediante un intervento di ristrutturazione pesante;
- c) Mantenimento della destinazione urbanistica con la possibilità di insediare una o più attività produttive, date le dimensioni del lotto, anche attraverso l'adozione di un piano di lottizzazione finalizzato al recupero ed alla rigenerazione urbana;
- d) Attuare, mediante parcellizzazione, un'area di lottizzazione in cui insediare più attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- e) Rigenerazione urbana in senso compiuto, conseguita sia in termini di qualità architettonica con il ricorso alla ristrutturazione edilizia per demo ricostruzione che di funzione in esso espletata. In questa fattispecie si concretano le previsioni del PTC e del PRG con particolare riferimento al comma 3 dell'art.69 delle norme tecniche di attuazione.

Mentre nelle circostanze dei punti b) e c) l'azione di recupero avverrebbe per il tramite della sola attuazione degli indici edilizi di zona, restituendo certo nuova dignità all'edificato e realizzando la percentuale dovuta destinata al verde profondo, ma conseguendo effetti apprezzabili interni al lotto, nella variabile c), l'introduzione della destinazione commerciale comporta la realizzazione di una architettura che pur rimanendo nell'ambito della prefabbricazione, deve connotarsi di elementi qualitativi di maggior pregio, specie in rapporto alla sua interazione con la pubblica via. Nel caso di specie, tuttavia, la proposta progettuale si carica di altre valenze poiché introducendo la realizzazione di una grande struttura di vendita implica la definizione di una procedura di variante al PRG con la stipulazione di un accordo urbanistico che individui criteri compensativi di fatto già espressi dal PRG, come la

riqualificazione del fronte dell'area industriale e la riconfigurazione della sede stradale, auspicando l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici. Ecco che la rigenerazione urbana ha una ricaduta contemporanea interna ed esterna al lotto.

La sostenibilità ambientale può trovare attuazione con la realizzazione di un edificio rispettoso delle sempre più stringenti normative in ordine alla definizione della classe energetica, riferita all'involucro e soprattutto all'impiego delle fonti rinnovabili per la produzione dell'energia necessaria alla messa in esercizio dell'attività commerciale. Impiegare materiali conformi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) ovvero rispettare i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi a procedure ecosostenibili.

Nel raffronto fra il reimpiego produttivo o commerciale del sito, si osserva quanto segue:

un'attività produttiva, costituisce un attrattore di traffico pesante strettamente connesso ai processi in esercizio, in entrata per fornire i beni da assoggettare a lavorazione ed in uscita per la consegna del prodotto finito cui va collegato il traffico generato dai dipendenti che si recano presso il posto di lavoro da un minimo di due volte al giorno (ingresso mattina ed uscita pomeriggio) ad un massimo di quattro volte al giorno, per coloro che durante la pausa pranzo si spostano con i loro mezzi; l'insediamento di una attività commerciale ha sicuramente una ricaduta di maggior rilievo sul traffico. Oltre al flusso dei dipendenti che può considerarsi coincidente con quello di una attività produttiva, così come il traffico pesante di approvvigionamento del magazzino, si aggiunge invece la variabile degli avventori che costituiscono da soli il vero fattore incrementale della sollecitazione del traffico e dei conseguenti riflessi in materia di inquinanti. Va innanzi tutto fatto un distinguo; le tabelle merceologiche regolano l'intensità dell'incremento di traffico. Il settore alimentare è notoriamente quello con maggiore impatto e durante il corso della giornata si raggiungono dei picchi molto spesso legati ai ritmi delle attività lavorative, ovvero, lasciato il posto di lavoro ci si reca a fare la spesa. Nel caso di altri

settori merceologici invece, orari diurni e settimanali cambiano radicalmente. L'insediamento di una grande struttura di vendita come quella ipotizzata, riferita al "Fai da te", concentra gli avventori sul fine settimana, con un incremento dal venerdì pomeriggio, per rimanere costante il sabato e la domenica. Durante gli altri giorni della settimana le maggiori concentrazioni si hanno sia all'apertura mattutina che del primo pomeriggio. A fronte di queste dinamiche, la progettazione di rigenerazione urbana introduce benefici immediatamente misurabili che si concretizzano:

- a) nel completamento delle procedure di bonifica del sito dagli inquinanti e la realizzazione di impianti di monitoraggio, in grado di fornire informazioni istantanee sulla qualità della falda;
- b) la riqualificazione di via del Garda, organizzata in modo razionale, migliora lo scorrimento del traffico e la trasformazione in un viale alberato costituisce un primo strumento utile per l'abbattimento degli inquinanti;
- c) lo sviluppo della ciclopeditone si offre ora come alternativa alla mobilità su gomma, rendendo raggiungibili le attività qui insediate a piedi o in bicicletta, con conseguente riduzione delle emissioni nocive;
- d) nell'insediare una attività che trasforma la destinazione urbanistica da produttiva a commerciale, vengono meno tutti i fattori che generano inquinamento ambientale.
- e) La realizzazione di un nuovo edificio non può oggi prescindere dall'adottare tecnologie sostenibili. Lo saranno i materiali impiegati, regolati dai criteri ambientali minimi volti a individuare i prodotti migliori sotto il profilo ambientale rispetto al ciclo di vita;
- f) la realizzazione di un involucro termicamente preformante per il risparmio energetico sia invernale che estivo
- g) l'impiego di impianti sostenuti da fonti energetiche rinnovabili quali pannelli fotovoltaici e pompe di calore;
- h) Isole di calore: le alberature previste su via del Garda, i giardini pertinenziali ovvero gli urban tree shading systems sono una strategia per favorire la generazione di un confortevole microclima urbano, garantendo l'ombreggiamento delle superfici, ivi comprese quelle delle pavimentazioni circostanti. Riflessione, assorbimento e trasmissione sono i meccanismi con cui il verde urbano intercetta e dissipa la radiazione solare. Lavori di letteratura recente (2) riportano che i sobborghi senza alberi sono più caldi di 2-3 °C rispetto ai sobborghi con alberi maturi. Al contempo le pavimentazioni outdoor assorbono e immagazzinano una frazione della

radiazione solare che li investe, con conseguente surriscaldamento locale della loro superficie. La riflettanza solare è, insieme all'emissività termica, un parametro-chiave per la caratterizzazione della risposta termica della superficie sottoposta all'irraggiamento solare; la loro combinazione è l'indice riflessione solare (SRI): maggiore è SRI, minore è il surriscaldamento cui la superficie irraggiata dal sole è soggetta. L'impiego di specifici pigmenti cool consente di mantenere le superfici più fredde, aumentando la quota di energia solare riflessa, soprattutto nel campo del vicino infrarosso (NIR) dove si concentra la radiazione termica.

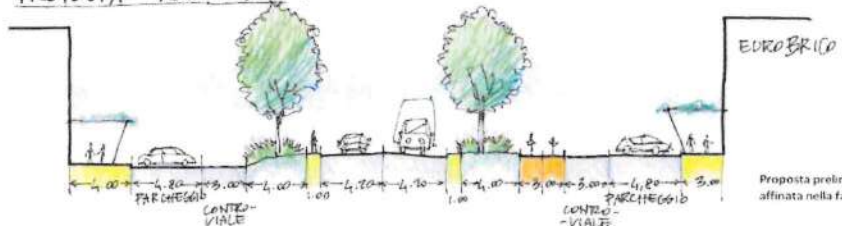
In definitiva, le strategie dei cool pavements e del tree shading si possono ritenere integrabili e sinergiche.

- i) La gestione della pertinenza del fabbricato, al netto degli indici edilizi da rispettare, si fonda su presupposti completamente differenti. In un impianto produttivo, la tendenza è quella di asfaltare tutti i piazzali per impiegarli come pratici spazi ausiliari. Nel settore commerciale, la pertinenza costituisce il primo contatto con l'avventore. Ne deriva che sia gli spazi di manovra che di parcheggio sono facilmente praticabili ed organizzati in una maglia di aiuole, con piantumazioni di basso e medio fusto e verde profondo.
- j) Per quanto applicabili all'interno di un sito commerciale, si prevede il recupero delle acque piovane per la gestione degli spazi allestiti a verde pertinenziali.
- k) Nell'ottica di un sostegno ad una mobilità green, i parcheggi esterni saranno dotati di colonnine di ricarica elettrica in misura di legge.

La riqualificazione ambientale, la rigenerazione edilizia con conseguente miglioramento della classe energetica e della qualità architettonica, la sostenibilità delle tecnologie di produzione da fonti rinnovabili, la gestione del verde interna al lotto, il contrasto alle isole di calore e la realizzazione di colonnine di carica elettrica a sostegno della mobilità green, sono quindi i presupposti compensativi che suppliscono per quanto esplicito in narrativa agli effetti indotti dagli attrattori di traffico.

La proposta progettuale esterna al lotto ex Siric e che insiste su Via del Garda, per la parte ricompresa fra le rotatorie del Millenium ed Orvea, prevede una nuova sezione stradale, per regimare in modo più razionale le due corsie di marcia di mt.4.20 ciascuna e relative aiuole alberate, di 4 mt ciascuna, reperendo quindi lo spazio utile per la realizzazione di un contro viale affiancato da una pista ciclabile secondo le caratteristiche della sezione tipo di seguito rappresentata.

PROPOSTA PROGETTUALE:



La progettazione, fornisce una visione complessiva sviluppata sugli assunti dell'art.69 c.3 del PRG, includendo quindi interventi demo ricostruttivi, finalizzati ad individuare nuove funzioni, riqualificando al contempo il fronte stradale tanto dal punto di vista architettonico che nell'ampliamento e riconfigurazione delle sede stradale, diventando quindi un'ipotesi preliminare in base alla quale, su finanziamento privato, l'amministrazione diventa promotrice delle procedure ordinarie per la realizzazione delle opere ipotizzate e necessarie alla riqualificazione e potenziamento di via del Garda.

Integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta

I limiti imposti dalla normativa provinciale impediscono di ampliare l'offerta finalizzata ad una qualificazione e diversificazione delle attività economiche all'interno del medesimo compendio, per non generare strutture di vendita diversamente classificate in termini di legislazione provinciale. Tuttavia, è comunque possibile promuovere il territorio attraverso dei corner riservati alle specialità locali e quindi fungere da tramite per favorire dinamiche produttive purché realizzino beni commercializzabili all'interno di un negozio riservato al far da sé.

In generale, è comunque opportuno rilevare che via del Garda, oggi periferica a caratterizzata dalla prevalenza di architettura post industriale degradata, con l'attuazione del progetto di rigenerazione urbana profilato e la localizzazione di un collegamento alternativo alla mobilità su gomma come la via ciclopedonale, sarà integrata con i servizi pubblici o di interesse collettivo e con le altre attività economiche ubicate nelle immediate vicinanze. In genere queste dinamiche innescano procedimenti virtuosi poiché in un tessuto edilizio produttivo,

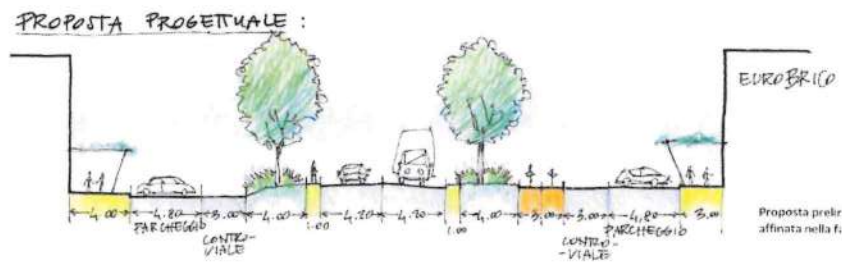
sicuramente la socialità o gli spazi di aggregazione, oggi totalmente assenti, possono tornare ad essere attratti dalle “funzioni” importate dal settore commerciale con il progressivo insediamento di pubblici esercizi e creare terreno fertile per il radicarsi ed attrarre attività del settore terziario.

L'ipotesi progettuale avanzata per via del Garda risponde certamente ai propositi enunciati dal Piano Regolatore Generale, ma tiene al contempo conto della necessità di implementare l'infrastrutturazione urbana con idonei percorsi pedonali e ciclopedonali con il chiaro intento di ricucire il tessuto edilizio non solo dal punto delle qualità urbanistica ma anche sociale e sociologica, con funzioni che consentano alla cittadinanza di riappropriarsi di spazi dai quali era stata totalmente estromessa, dove l'aggregazione e la possibilità di vivere la città all'aperto e senza necessariamente utilizzare l'automobile, sia possibile, sfruttando e completando quel sistema di interventi già messi in atto e che vedono, nel progressivo attuarsi, il chiudersi di una rete ciclabile sempre più fitta, favorendo una nuova connessione periferia – centro storico.

In definitiva si attuano misure in grado di rispondere alle criticità rilevate dalla Valutazione Integrata Territoriale ed a raggiungere l'obiettivo di fare rete, coinvolgendo ed attraendo nuove iniziative, facendo sistema fra insediamenti commerciali e servizi di interesse collettivo, siano essi di carattere pubblico che privato.

Facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;

L'intervento proposto sposa una delle principali richieste dei sistemi di certificazione della sostenibilità ambientale ed energetica internazionali e nazionali, che richiedono di collocare i nuovi interventi all'interno di aree già **urbanizzate**, dotate di infrastrutture (strade, reti- acquedotto, elettricità, fognature ecc) e collegamenti. Tali requisiti permettono di evitare l'urbanizzazione diffusa, aggravando il territorio non solo di nuove costruzioni isolate ma anche di tutte le opere a servizio necessarie.



La progettazione, fornisce una visione complessiva sviluppata sugli assunti dell'art.69 c.3 del PRG, includendo quindi interventi demo ricostruttivi, finalizzati ad individuare nuove funzioni, riqualificando al contempo il fronte stradale tanto dal punto di vista architettonico che nell'ampliamento e riconfigurazione delle sede stradale, diventando quindi un'ipotesi preliminare in base alla quale, su finanziamento privato, l'amministrazione diventa promotrice delle procedure ordinarie per la realizzazione delle opere ipotizzate e necessarie alla riqualificazione e potenziamento di via del Garda.

Integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta

I limiti imposti dalla normativa provinciale impediscono di ampliare l'offerta finalizzata ad una qualificazione e diversificazione delle attività economiche all'interno del medesimo compendio, per non generare strutture di vendita diversamente classificate in termini di legislazione provinciale. Tuttavia, è comunque possibile promuovere il territorio attraverso dei corner riservati alle specialità locali e quindi fungere da tramite per favorire dinamiche produttive purché realizzino beni commercializzabili all'interno di un negozio riservato al far da sé.

In generale, è comunque opportuno rilevare che via del Garda, oggi periferica a caratterizzata dalla prevalenza di architettura post industriale degradata, con l'attuazione del progetto di rigenerazione urbana profilato e la localizzazione di un collegamento alternativo alla mobilità su gomma come la via ciclopedonale, sarà integrata con i servizi pubblici o di interesse collettivo e con le altre attività economiche ubicate nelle immediate vicinanze. In genere queste dinamiche innescano procedimenti virtuosi poiché in un tessuto edilizio produttivo,

sicuramente la socialità o gli spazi di aggregazione, oggi totalmente assenti, possono tornare ad essere attratti dalle "funzioni" importate dal settore commerciale con il progressivo insediamento di pubblici esercizi e creare terreno fertile per il radicarsi ed attrarre attività del settore terziario.

L'ipotesi progettuale avanzata per via del Garda risponde certamente ai propositi enunciati dal Piano Regolatore Generale, ma tiene al contempo conto della necessità di implementare l'infrastrutturazione urbana con idonei percorsi pedonali e ciclopedonali con il chiaro intento di ricucire il tessuto edilizio non solo dal punto delle qualità urbanistica ma anche sociale e sociologica, con funzioni che consentano alla cittadinanza di riappropriarsi di spazi dai quali era stata totalmente estromessa, dove l'aggregazione e la possibilità di vivere la città all'aperto e senza necessariamente utilizzare l'automobile, sia possibile, sfruttando e completando quel sistema di interventi già messi in atto e che vedono, nel progressivo attuarsi, il chiudersi di una rete ciclabile sempre più fitta, favorendo una nuova connessione periferia – centro storico.

In definitiva si attuano misure in grado di rispondere alle criticità rilevate dalla Valutazione Integrata Territoriale ed a raggiungere l'obiettivo di fare rete, coinvolgendo ed attraendo nuove iniziative, facendo sistema fra insediamenti commerciali e servizi di interesse collettivo, siano essi di carattere pubblico che privato.

Facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclo-pedonale e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;

L'intervento proposto sposa una delle principali richieste dei sistemi di certificazione della sostenibilità ambientale ed energetica internazionali e nazionali, che richiedono di collocare i nuovi interventi all'interno di aree già **urbanizzate**, dotate di infrastrutture (strade, reti- acquedotto, elettricità, fognature ecc) e collegamenti. Tali requisiti permettono di evitare l'urbanizzazione diffusa, aggravando il territorio non solo di nuove costruzioni isolate ma anche di tutte le opere a servizio necessarie.

L'ambito di intervento risulta edificato, con presenza diffusa di industrie, spazi per il commercio, spazi esterni a servizio degli stessi, infrastrutture e collegamenti. L'intervento proposto si inserisce quindi in ambito urbanizzato senza andare a modificare sostanzialmente le caratteristiche del territorio e sfruttando le infrastrutture già presenti.

La localizzazione in ambito urbanizzato permette anche di garantire l'accessibilità a servizi di trasporto pubblici per i fruitori delle attività commerciali che saranno inserite.

Sulle vie adiacenti al lotto sono infatti presenti fermate dei mezzi pubblici che permettono il collegamento con l'intera zona industriale, con Rovereto e i centri abitati limitrofi.

Oltre a tali collegamenti è presente a ovest del lotto, sulla direttrice nord/sud tra la ferrovia del Brennero e il fiume Adige, la ciclabile della Valle dell'Adige. E' la ciclovia più lunga della rete ciclabile trentina ed è elemento di collegamento nord/sud importante, visto anche il numero di passaggi annui, stimati in circa 300.000, numeri destinati a salire vista la sempre maggior presenza di turismo ciclabile legato ai territori del Trentino e del Lago di Garda, raggiungibile con una deviazione, posta poco a sud dell'area di intervento.

In particolare, proprio in prossimità del lotto di intervento, è presente un sottopasso che permette di accedere alla pista ciclabile stessa, attraversando la Via del Garda. Su Viale Caproni è presente inoltre un tratto di ciclabile che collega la zona industriale e che termina poco prima della rotatoria che unisce Viale Caproni a Via del Garda. Viste le premesse è evidente come sia strategico proporre un intervento che permetta di sfruttare al meglio la rete presente per la mobilità sostenibile, andando a completare gli ultimi tasselli mancanti sul territorio, così come previsto anche dalle previsioni di PRG.

La bicicletta offre molti vantaggi per l'individuo, in termini di benessere psico/fisico, e globali per l'ambiente. Si stima che per ogni kilometro pedalato anziché guidato, si evitano emissioni di anidride carbonica (CO2) pari a circa 280 grammi.

L'accessibilità ai collegamenti pubblici dell'area viene inoltre incrementata prevedendo la possibilità inserire, in corrispondenza dell'attraversamento pedonale lungo Via del Garda due nuove fermate dei mezzi pubblici, nei diversi sensi di marcia.

Ulteriore elemento di promozione della mobilità sostenibile previsto nella proposta è l'inserimento di posti auto con colonnina, all'interno del parcheggio pertinenziale della struttura di vendita, parametrati in misura di legge e dove sarà possibile per veicoli "GREEN" elettrici procedere a carica. Tale sistema è promosso anche a livello nazionale e dai maggiori sistemi di certificazione di interventi sostenibili, nell'ottica di una promozione dello sviluppo di mobilità sostenibile e protezione dell'ambiente. La viabilità di quartiere, in scala macroscopica, è caratterizzata da una alta connettività veicolare poiché l'area del compendio Ex Siric è localizzata lungo la direttrice dell'asse del Brennero (la SS12) e ferroviaria Verona-Monaco cui si collega per il tramite di una serie di arterie principali, fra le quali via Del Garda per l'appunto. Ma è bene rilevare che il progetto di Boulevard pensato, la sua realizzazione, porteranno ad una radicale trasformazione del collegamento coinvolto dal processo di rigenerazione, conducendolo ad una dimensione urbana, qualificata dalla riappropriazione del territorio da parte della cittadinanza che potrà attraversare un segmento di città oggi sicuramente ostile ai pedoni ed ai ciclisti, un domani invece essere caratterizzata da una alta specializzazione della sezione stradale che regimerà, in modo opportuno, il transito veicolare in entrambi i sensi di marcia e garantirà, in un contesto di forte e rinnovata valenza ambientale, conseguita dalla messa a dimora di importanti alberature, la definizione di un percorso ciclopeditone protetto e sicuro pensato sia nell'ottica del completamento del sistema di percorsi ciclabili in corso di realizzazione in Rovereto che di forte connettività con la città storica, ora accessibile per il tramite di mezzi alternativi all'automobile.

Facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi;

L'esistenza di una viabilità importante, generatasi con il progredire dell'insediamento delle funzioni produttive prima e commerciali dopo e per questa ragione caratterizzata da un radicato disordine sia visivo che organizzativo, garantiscono una facile connessione del compendio ex Siric con il contesto urbano. La preesistenza delle opere di infrastrutturazione territoriali, al netto degli adeguamenti normativi necessari, costituiscono una prerogativa di idoneità. Mentre

gli indici edificatori e gli standard stabiliti anche dalle norme del settore commerciale garantiscono all'interno del lotto il rispetto di una corretta dotazione di parcheggi (nel caso di specie si determina un sovra dimensionamento del numero di parcheggi rispetto al reale numero di utenti, poiché la norma è strutturata in senso astratto ed non in relazione al tipo di commercio esercitato) all'esterno del lotto, per quanto illustrato nelle sezioni precedenti, può essere assicurato esclusivamente dall'attuazione di una riorganizzazione generale di via del Garda, secondo quanto ipotizzato progettualmente e mettendo in atto le procedure derivate dallo screening viabilistico che si intende qui integralmente richiamato ed al quale si fa rimando.

Analisi delle dinamiche e ricadute sul traffico conseguenti all'insediamenti di una grande struttura di vendita in via del Garda

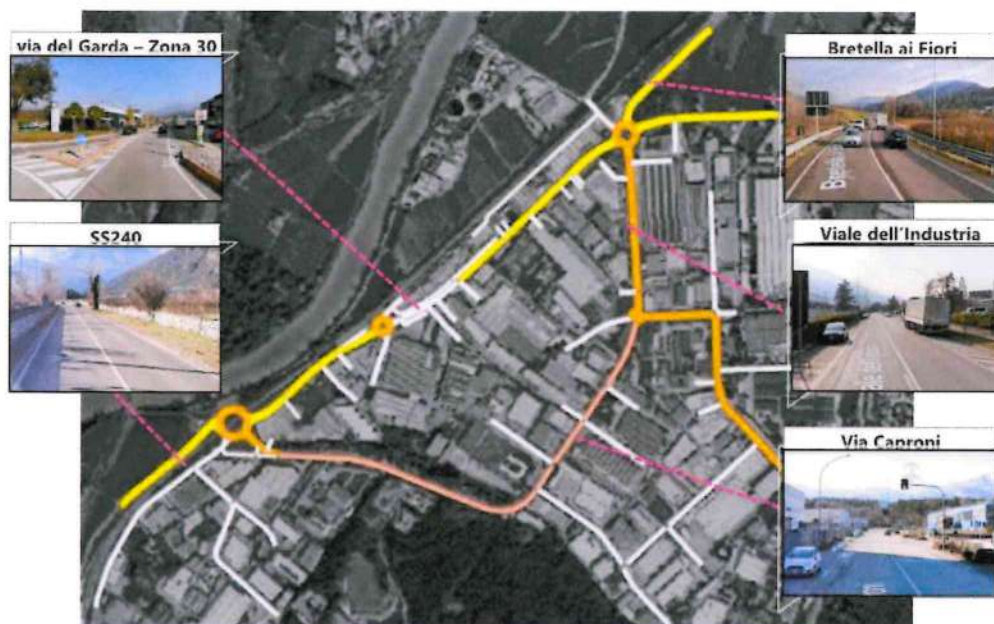
Premessa

È stato compiuto uno studio specifico sul campo attraverso uno screening viabilistico insistente su via del Garda e su tutta l'area urbana circostante, con il fine di misurare gli effetti indotti dall'insediamento di una grande struttura di vendita in un contesto particolarmente sollecitato dal traffico cittadino cui si va a sommare il traffico pesante, da e per il centro storico o per l'entro terra, in ragione della presenza dello svincolo autostradale di Rovereto Sud.

A tale studio si fa rimando, assumendone tuttavia le valutazioni conclusive.

Analisi dello stato attuale

L'ambito di intervento fa riferimento a Via del Garda ed al sistema ad essa direttamente o indirettamente collegata.



Bretella ai Fiori: è una strada a scorrimento veloce (limite 70 km/h) caratterizzata da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia.

Via del Garda nord: è una strada di penetrazione all'ambito urbano ed è caratterizzata da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia.

Via del Garda centro: è una strada ad uso prettamente commerciale che permette l'accesso, lungo entrambi i lati, a vari edifici a destinazione alimentare e non alimentare. Al fine di evitare commistioni di manovre, è stato posizionato uno spartitraffico centrale nella porzione a sud e istituita la ZONA 30 come moderazione della velocità.

Viale dell'Industria: è una strada con andamento nord sud che permette l'accesso alla zona industriale di Rovereto (lato nord). È costituita da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia.

Viale Caproni: è una strada con andamento est-ovest che permette l'accesso alla zona industriale di Rovereto (lato sud). È costituita da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia.

SS240: è una strada che corre parallelamente al tracciato dell'Autostrada del Brennero A22 ed è costituita da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia;

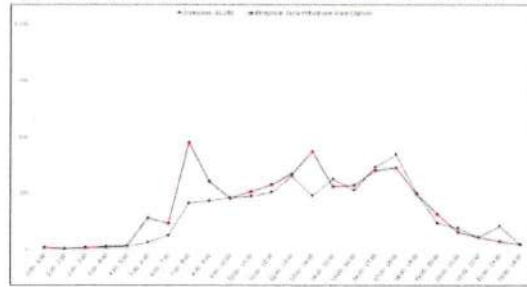
Via alle Fornaci: è una strada con andamento nord-sud che permette l'accesso alla zona industriale di Rovereto. È costituita da singola carreggiata con una corsia per senso di marcia.

In considerazione degli obiettivi dello studio e data la previsione di utilizzare un modello di micro-simulazione del traffico per le analisi previste, si è ritenuto inoltre opportuno effettuare delle rilevazioni con tecnologia Bluetooth (BT), finalizzate a determinare la distribuzione dei flussi sulla rete dell'area urbana.

Questa soluzione consente infatti di determinare la distribuzione dei flussi veicolari, grazie alla registrazione del codice univoco di ogni dispositivo BT al suo passaggio nei pressi di ogni antenna ricevitore e del momento esatto del transito: la "sequenza" di transito rilevati permette di determinare quindi l'origine e la destinazione degli spostamenti o, eventualmente, il singolo passaggio in un solo punto della rete.

I dati raccolti hanno consentito di reperire informazioni di carattere giornaliero:

Figura 5 - Andamento orario dei flussi di traffico nella sezione 3 via del Garda - Traffico Giornaliero Feriale Medio



Sulla base delle rilevazioni giornaliere e si sono raccolte quindi le informazioni relative all'andamento dei volumi settimanali

50

	Giovedì	Venerdì	Sabato	Domenica	Lunedì	Martedì	Mercoledì	TGM L-Ma-G-V
0.00 - 1.00	456	480	742	811	378	403	804	431
1.00 - 2.00	227	265	464	445	225	212	279	236
2.00 - 3.00	117	232	298	343	203	208	297	217
3.00 - 4.00	222	199	358	235	251	184	216	205
4.00 - 5.00	131	112	277	196	161	161	237	352
5.00 - 6.00	2,034	1,988	1,892	244	2,055	1,915	611	1,995
6.00 - 7.00	2,911	2,905	1,405	560	2,700	2,641	930	2,794
7.00 - 8.00	1,992	2,921	2,618	873	1,568	1,852	1,289	1,613
8.00 - 9.00	2,459	2,310	1,816	1,057	6,914	6,416	3,463	7,091
9.00 - 10.00	6,949	6,812	2,452	1,813	8,800	8,483	4,295	8,724
10.00 - 11.00	7,492	7,511	2,312	5,355	7,226	7,662	5,018	7,077
11.00 - 12.00	1,350	1,149	1,044	5,704	1,300	1,625	5,189	1,512
12.00 - 13.00	8,193	8,285	6,675	4,663	8,015	8,487	4,649	8,353
13.00 - 14.00	8,315	8,709	5,142	1,808	8,209	8,592	2,913	8,461
14.00 - 15.00	8,465	8,505	6,321	5,165	8,404	8,459	2,726	8,472
15.00 - 16.00	7,705	8,676	6,961	5,724	7,937	8,351	1,000	8,157
16.00 - 17.00	8,793	9,739	2,071	6,175	9,821	8,808	2,607	9,344
17.00 - 18.00	9,482	9,479	1,023	6,015	9,223	9,512	2,524	9,460
18.00 - 19.00	7,718	7,016	5,837	5,261	6,976	7,410	2,016	7,166
19.00 - 20.00	4,859	5,041	4,506	2,476	4,401	5,208	1,376	4,881
20.00 - 21.00	2,959	3,007	2,706	2,338	2,660	3,030	1,220	2,970
21.00 - 22.00	2,251	2,497	2,104	1,411	1,897	2,124	923	2,138
22.00 - 23.00	2,072	2,285	1,533	1,057	1,865	2,148	731	2,087
23.00 - 24.00	987	1,126	1,132	580	799	1,068	447	1,054
	114.481	118.122	89.058	66.214	111.009	114.452	47.035	114.521

Si sono quindi conseguiti i dati critici di analisi del traffico così riassumibili:

Il giorno di picco infrasettimanale risulta essere il venerdì, con un'ora di punta giornaliera compresa tra le 16:00 e le 17:00;

nel giorno feriale medio l'ora di punta è quella serale (17:00/18:00), ed incide per un 8% sul totale dei flussi giornalieri;

le giornate con il minor carico veicolare risultano il sabato e la domenica;

un discorso a parte merita la giornata di mercoledì in quanto giorno festivo infrasettimanale (8 dicembre) e quindi con un volume di traffico decisamente ridotto;

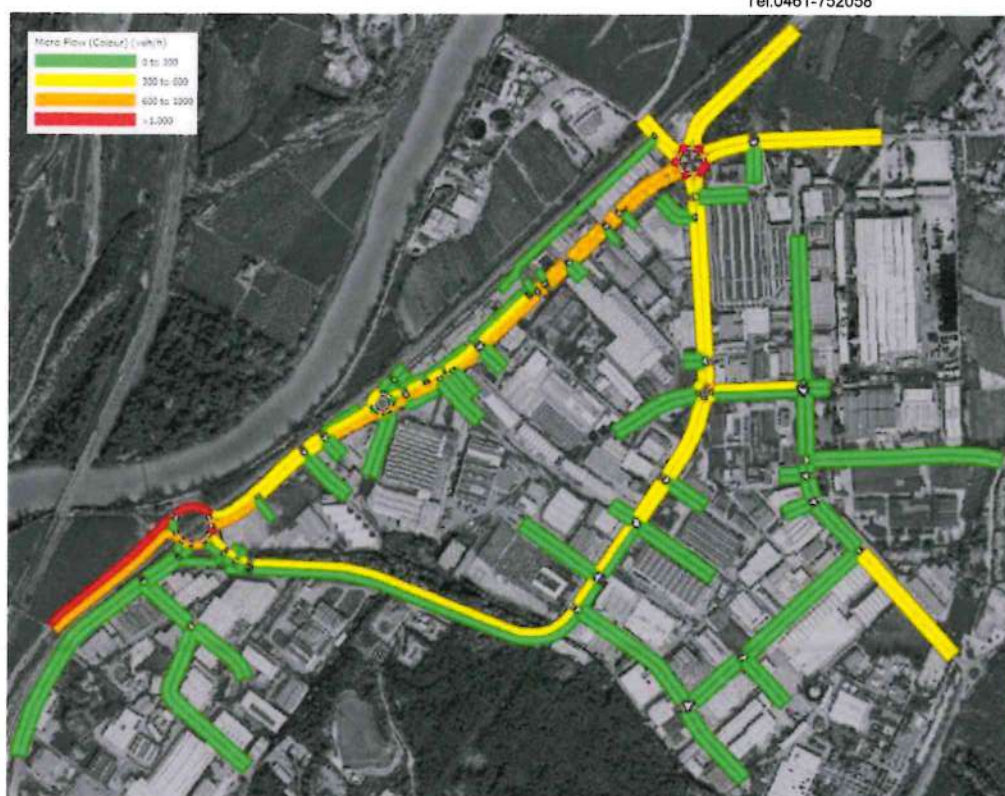
l'andamento dei flussi orari nel giorno feriale medio (Figura 7) presenta una curva che cresce in modo abbastanza continuo dall'ora di punta del mattino alla massima punta serale, con un minimo tra le 9 e le 10 del mattino; tutte le ore pomeridiane presentano valori superiori a quelle del mattino.

Per verificare la situazione di massimo carico sulla rete, e tenendo in considerazione la natura commerciale dell'intervento analizzato, si è utilizzato il dato di traffico relativo al Traffico Giornaliero Feriale Medio e all'ora di punta delle 17:00-18:00

risultata essere in linea anche con i volumi del venerdì (ovvero del giorno di massimo carico) in rapporto allo scenario del tessuto edilizio esistente, come di seguito rappresentato.

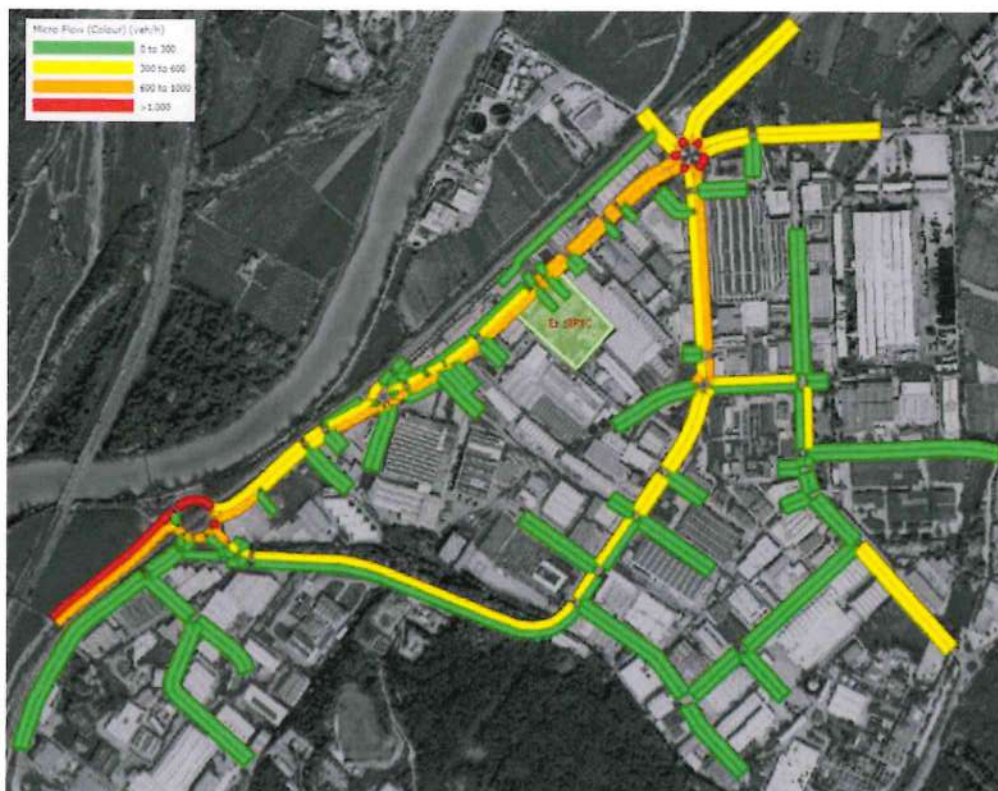


I modelli di analisi messi in atto hanno permesso di generare un flussogramma del carico veicolare dell'ora di punta sull'intera rete, rappresentato dal grafico che cristallizza lo stato attuale.



STATO ATTUALE

Sulla base dei dati assunti è stato profilato lo scenario conseguente all'insediamento della grande struttura di vendita.



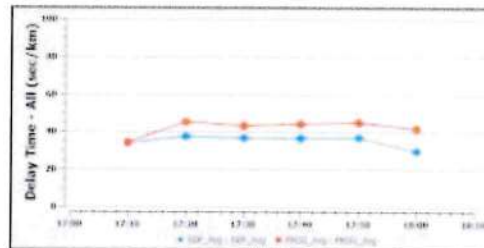
STATO DI PROGETTO

Variazioni del livello di prestazione della rete viaria conseguente all'insediamento della GSV.

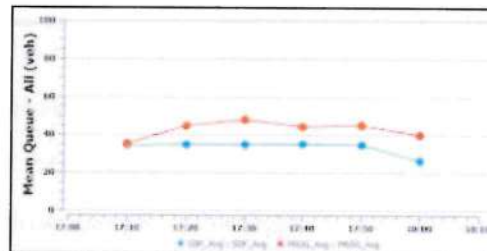
Le analisi condotte hanno permesso di evidenziare graficamente le variazioni ai livelli prestazionali della rete generati dalle varie soluzioni progettuali proposte.

- il **PERDITEMPO MEDIO** registrato sull'intera rete aumenta rispetto allo scenario Attuale (SDF).

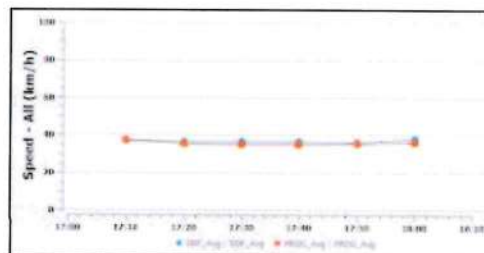
I flussi aggiuntivi potenzialmente attratti e generati dal nuovo edificio commerciale si concentrano soprattutto lungo via del Garda, aumentando il ritardo nelle rotatorie lungo l'asse.



- Anche per quanto riguarda gli **ACCODAMENTI MEDI**, si registra un lieve incremento, del tutto sostenibile dalla rete analizzata.



- Le **VELOCITA' MEDIE**, nello Scenario di Progetto, diminuiscono leggermente, a causa dei ritardi degli approcci. Tali riduzioni sono comunque esigue e limitate.



In conclusione, è possibile affermare che i cali delle prestazioni della rete appaiono ridotti e limitati nel tempo.

Conclusioni

Richiamando qui, le conclusioni dello studio specialistico condotto nello screening viabilistico, cui si rimanda per approfondimenti di interesse, l'analisi condotta in loco e le relative rilevazioni hanno permesso di valutare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso commerciale non alimentare lungo via del Garda, nel territorio comunale di Rovereto.

Per quanto riguarda lo **Scenario Attuale**, la campagna di indagine non ha istituito particolari criticità: i volumi di traffico registrati sugli assi viari sono supportati

dall'attuale rete stradale. Le condizioni di circolazione risultano buone e tutti gli indicatori di deflusso (code, perditempo, accodamenti e densità veicolare) risultano accettabili.

In base ai risultati sono stati simulati **due scenari di progetto**:

1. il primo, solo con le variazioni dei livelli di domanda derivante dalla realizzazione del nuovo fabbricato;
2. il secondo, che associa alla variazione del livello di domanda, interventi di moderazione della velocità e di salvaguardia delle utenze deboli su via del Garda.

54

Dalle simulazioni è emerso che, in entrambi gli Scenari di Progetto (fascia considerata 17:00-18:00), l'incremento dei flussi di traffico potenzialmente attratto e generato dal nuovo edificio commerciale (composto da veicoli leggeri di addetti e visitatori e da veicoli pesanti di approvvigionamento merci) non apporta modifiche sostanziali al regime di circolazione rilevato durante la campagna di indagine.

Gli indicatori relativi al perditempo, agli accodamenti ed alla velocità media si mantengono accettabili. Non si osservano rallentamenti importanti né riduzioni della velocità ed i perditempo restano contenuti.

Il PERDITEMPO MEDIO registrato sull'intera rete nello scenario 01 aumenta rispetto allo scenario Attuale (SDF) mentre non subisce particolari variazioni per lo scenario 02.

Le VELOCITA' MEDIE presentano riduzioni esigue e limitate nello scenario 01; più significative le riduzioni nello Scenario 02, per effetto degli interventi di limitazione della velocità su via del Garda

L'introduzione dello scenario 02, pur registrando alcuni peggioramenti rispetto al livello di servizio del solo ramo della Bretella ai Fiori in rotatoria, porta un notevole contributo allo spostamento dei flussi in puro attraversamento dall'asse commerciale di via del Garda all'asse industriale di viale Caproni / viale delle Industrie:

IN DIREZIONE NORD la percentuale di veicoli in ingresso dalla SS240 sud e da via Alle Fornaci e diretti verso nord che utilizza via del Garda scende dal 75% al 44%;

IN DIREZIONE SUD la percentuale di veicoli in ingresso da via Navicello, Bretella di Fiori e via del Garda da nord diretti verso sud che passa da via del Garda scende dal 60% al 50%.

CRITERI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Premessa

Oltre a quanto diffusamente esplicitato nelle sezioni precedenti, si specificano di seguito in maniera più dettagliata le misure che verranno messe in atto nel progetto di rigenerazione urbana previsto per l'area ex Siric e per via del Garda. Le considerazioni fanno riferimento alla fase progettuale esecutiva, dando per consolidate le procedure di bonifica messe in atto per ricondurre l'ambito di intervento nei parametri di riqualificazione ambientale, monitorati e verificati da APPA e per i quali si rimanda ai documenti specifici redatti.

55

Rigenerazione urbana

Il concetto di rigenerazione urbana ha guadagnato, nel corso degli ultimi anni, un significato e una valenza che si sono progressivamente evoluti rispetto al semplice intervento di recupero urbanistico o paesaggistico per approdare all'ambito della valorizzazione e della salvaguardia delle prerogative socioeconomiche, culturali e ambientali di un intero territorio.

Un progresso direttamente collegato all'importanza di ricondurre gli impatti delle attività sociali e industriali di un'area territorialmente circoscritta, ad un livello di sostenibilità che possa garantire la tutela dell'ambiente e, contestualmente, rispondere alle necessità di crescita economica, innovazione tecnologica e incremento occupazionale.

È un processo che crea molti benefici per tutte le parti interessate in una comunità, tra cui:

- **impedire** che il tessuto urbano inizi- o continui- a deteriorarsi migliorando le infrastrutture fisiche, economiche e sociali;
- **Generare posti di lavoro**, grazie all'arrivo di nuove imprese, migliorando così i mezzi di sussistenza;
- **Migliorare** l'accesso ai servizi pubblici e ai trasporti, che facilita l'integrazione e la connessione dei residenti nel resto dello spazio urbano.
- **Aumento** del valore degli immobili commerciali e residenziali;
- **Generare** risparmi energetici che portano a una riduzione delle emissioni di CO₂
- **Migliorare** gli edifici locali, portando a quartieri più belli.

Tutti questi benefici aiutano a preservare e migliorare le comunità, a vantaggio di tutte le parti interessate e rivolgendosi, in particolar modo al patrimonio edilizio preesistente, limitano il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente; attenti alla sostenibilità, tali progetti si differenziano sostanzialmente da quelli di urban renewal, o «rinnovamento urbano», spesso rivelatisi interventi prevalentemente a carattere più o meno apertamente speculativo. I quartieri o le parti di città oggetto di interventi di r. u. vengono pertanto sottoposti a una serie di miglioramenti tali da renderne l'edificato compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, e il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili; ma anche tali da limitare l'inquinamento acustico e raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti.

Variante urbanistica ed indici edificatori

Il processo di rigenerazione urbana in narrativa passa attraverso la definizione di una procedura di “accordo urbanistico” fra soggetto privato proponente ed Amministrazione Comunale, attuatrice di una volontà politica ed al contempo controllore sulle dinamiche di sviluppo del proprio territorio. Tra gli strumenti di gestione della rigenerazione urbana, svolgono una funzione primaria gli indici edificatori, poiché consentono una revisione sostanziale delle dinamiche di insediabilità volumetrica, riconosciute come superate ed antistoriche se non addirittura potenzialmente “pericolose”, in quanto capaci di generare dei fuori scala.

Questo aspetto è di tutta evidenza se si considera la destinazione del PRG vigente ed il relativo rimando alle Norme tecniche di attuazione – art.68 – zone produttive di interesse locale, comma 2

2. Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
 - 2.1 lotto minimo = mq 1.500
 - 2.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
 - 2.3 altezza massima (Hf) = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - 2.4 verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.

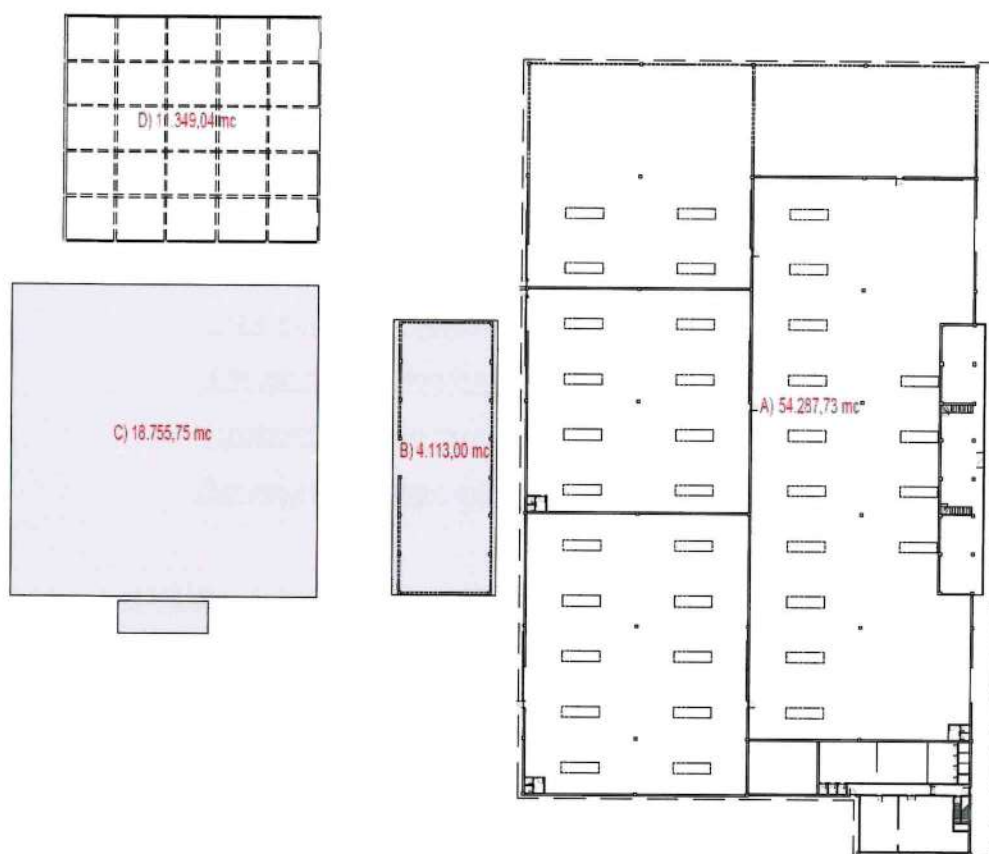
Dato atto che il compendio Ex Siric ha una superficie territoriale di 18.682 mq, ad oggi potrebbe insediarsi una attività produttiva che al massimo del potenziale edificatorio potrebbe realizzare:

$$18.682 \text{ mq} \times 0.70 \text{ (rapporto massimo di copertura)} = 13.077,40 \text{ mq (SUL)}$$

ed un volume edificatorio:

$$13.077,40 \text{ mq} \times h. 15 \text{ (Hf)} = \mathbf{196.161 \text{ mc.}}$$

Rispetto a tale potenziale, l'ex Sirici si è insediata con una serie di fabbricati, rispetto a ciascuno dei quali è indicata la relativa volumetria, generando complessivamente **88.505,52 mc**, ovvero il 46,29 % del totale ammesso.



Questo dato suggerisce di per sé l'imponenza e l'impatto che avrebbe ad oggi un insediamento espresso nella misura prevista dal PRG.

Nel concetto della rigenerazione urbana, ovvero di quanto evidenziato nel paragrafo precedente, il processo di riedificazione deve garantire trasversalmente condizioni di minor impatto.

La proposta progettuale in accordo urbanistico prevede infatti indici sostanzialmente ridimensionati. Al netto della parte in cessione alla riqualificazione di via del Garda, la superficie territoriale del lotto passa dagli attuali 18.682 mq ad

una superficie fondiaria di 17.672 mq. rispetto alla quale vengono calcolati i nuovi indici edificatori, così rideterminati:

- superficie fondiaria 17.672 mq
- superficie coperta $\leq$ al 50%, ovvero 8.836 mq
- sistemazioni a verde = 25% della superficie fondiaria
- altezza 10 m.

ovvero generando una volumetria potenziale di **88.360,00** mc, coincidente con quella insediata e pari al 46,29 % dell'attuale potenziale previsto in PRG.

In termini di indici edificatori, si produce quindi:

- **una riduzione del potenziale edificatorio pari al 53.71%**
- **un incremento della superficie a verde del lotto del 20%**

Nello specifico del compendio ex Siric è bene sottolineare come il processo di rigenerazione urbana abbia avuto inizio con le opere di demolizione dei fabbricati più interni al lotto, laddove erano concentrate le maggiori fonti di inquinamento ambientale rispetto alle quali la provincia ha attivato le procedure di bonifica e che contestualmente e permanentemente sia stato effettuato un monitoraggio del sito, in aperta collaborazione con l'APPA. Tant'è che le spese per l'allestimento dell'impianto di sparging nonché le attività di monitoraggio sono sostenute dal promotore dell'accordo.

Non di meno deve essere opportunamente valutato che nei criteri compensativi su cui si fonda l'accordo urbanistico, una superficie di circa mq. 17.600 di via del Garda viene rigenerata attraverso la creazione di una pista ciclopedonale e di tutte le sistemazioni a verde e relative alberature e riconfigurata la sezione stradale, anche in questo caso con la realizzazione di aiuole spartitraffico.

L'urbanistica Green

Gli studi di approfondimento, la sperimentazione, la ricerca tecnologica e la produzione di materiali e sistemi che si occupano di sostenibilità ambientale sono tematiche centrali e sono divenute dominanti in ambito architettonico sia a livello pianificatorio, con "l'urbanistica verde" radicata su tre pilastri che interagiscono tra loro: energia e materiali, acqua e biodiversità, pianificazione urbana e trasporti, e lo sviluppo edilizio eco compatibile che, con la realizzazione di edifici a consumo

energetico zero, utilizza materiali da costruzione sostenibili, impegnandosi a ridurre al minimo l'uso di energia, acqua e materiali in ogni fase del ciclo di vita della città.

Il boulevard alberato

La rigenerazione urbana proposta attraverso la realizzazione di un viale alberato raggiunge al contempo molteplici finalità:

- razionalizzare la mobilità su gomma di via del Garda attraverso la specializzazione della sezione della sede stradale ed individuare un percorso ciclopedonale tutelato in cui favorire la socialità e la riappropriazione degli spazi urbani, calandosi all'interno della costruenda rete di piste ciclabili che sta caratterizzando gran parte degli interventi di sviluppo edilizio in Rovereto.
- Sfruttare le alberature ed il sistema del verde in termini di qualità ambientale sia come strumento di mitigazione e contrasto agli inquinanti generati dal traffico e polveri sottili che di purificazione dell'aria.
- Determinare una condizione climatica riequilibrata in grado di contrastare fenomeni di surriscaldamento quali la formazione di isole di calore;
 - realizzazione di schermi visivi ed acustici dalla viabilità esistente;
 - riparo dai venti;
 - creazione di aree ombreggiate;
 - realizzazione di ambiente esteticamente piacevole e inserito armoniosamente nel contesto ambientale della zona;

La selezione delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora nell'area tiene conto della funzione di assorbire le sostanze inquinanti in atmosfera e di regolazione del microclima utilizzando specie che presentano le seguenti caratteristiche:

- specie autoctone con pollini dal basso potere allergenico;
- ridotta esigenza idrica;
- resistenza alle fitopatologie;
- assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose, velenose etc.);

Per la sistemazione delle aree verdi sono tenute in considerazione tutte le azioni che facilitano la successiva manutenzione dello stesso, anche nell'interesse dell'ambito: ad esempio si prevede lo sfalcio precedente al periodo di fioritura al fine di evitare la diffusione del polline.

Il progetto del verde e la scelta delle specie da mettere a dimora si intreccia quindi con la volontà di promuovere il risparmio idrico per tali funzioni. Le specie proposte sono quindi selezionate in base alla loro ridotta esigenza idrica, che permette di avere anche lunghi periodi di siccità e di esposizione al sole diretto. Le strategie attuate per la riduzione delle esigenze idriche sono basate un'attenta progettazione del verde con l'inserimento di zone differenziate in termini di essenze (ridotte esigenze idriche, piante ad alto fusto con ombreggiatura nelle ore più calde su specie che richiedono maggiore protezione dal sole diretto ecc.) e finitura del terreno (prato naturale a minore richiesta idrica, zone di pacciamatura, materiale che promuove il mantenimento di un terreno sottostante più umido, ecc);

Contrasto nella formazione di isole di calore

Gli effetti delle isole di calore urbano hanno numerose conseguenze negative: piante e animali sensibili alle fluttuazioni di temperatura possono trovare inospitali gli habitat, riducendo quindi la biodiversità, ed anche la salute umana soffre per l'esposizione all'inquinamento a livello del suolo, nei luoghi colpiti dalle isole termiche. Inoltre, le isole di calore aumentano i carichi frigoriferi in estate, richiedendo condizionatori d'aria più grandi e potenti che consumano più elettricità, aumentando i costi di raffreddamento, producendo più gas a effetto serra e generando inquinamento.

Le superfici scure e non riflettenti utilizzate per parcheggi, strade, tetti, ecc. assorbono il calore del sole e irradiano calore, creando isole di calore. Le zone urbane hanno quindi temperature più calde rispetto alle zone suburbane e non sviluppate circostanti, in particolare la sera.

La progettazione pone l'attenzione alla mitigazione dell'effetto isola di calore che le nuove opere possono produrre sul territorio. Tale scelta si declina attraverso i seguenti percorsi:

- Utilizzo di prodotti e materiali di finitura per le **coperture** dell'edificio ad **alta riflessione**, sia per quelle accessibili e pedonali, sia per quelle non accessibili;
- Durante le fasi di progettazione dell'edificio inserito nel lotto si indirizzeranno le scelte per i materiali di copertura verso quei prodotti con valore di SRI (SOLAR REFLECTANCE INDEX) elevato. Tale parametro risulta infatti essere fondamentale per la definizione di una strategia a basso impatto in termini di isola di calore;
- Utilizzo di materiali per le **pavimentazioni esterne** a ridotto accumulo del calore: La pavimentazione esterna carrabile e pedonale, proposta per l'intervento, sarà realizzata con massetto monolitico drenante. La scelta di una colorazione chiara del materiale, unitamente all'elevata porosità della miscela, costituisce una minore fonte di assorbimento termico rispetto ai conglomerati bituminosi, garantendo così il mantenimento di temperature contenute delle superfici esposte al sole. La proposta prevede la differenziazione della colorazione della pavimentazione tra corsie carrabili, stalli di parcheggio, stalli di parcheggio dedicati a disabili e ai veicoli Green (ricarica elettrica);
- Progettazione del verde che permetta, attraverso la scelta di specie arboree e loro messa a dimora, di mitigare attraverso l'ombreggiatura l'effetto isola di calore su superfici pavimentate e sull'edificio;

Risparmio energetico e fonti rinnovabili

La progettazione dell'opera si conforma alla normativa vigente, garantendo un'opera sostenibile nella riduzione del consumo di energia e nella riduzione del consumo idrico per l'edificio e gli spazi di pertinenza.

La disciplina dell'attività commerciale ai fini della progettazione (L.P. 30/07/2010 n. 17) richiede il rispetto del seguente parametro minimo in materia di risparmio energetico dell'opera: classe B+.

L'intervento proposto garantisce ampiamente tale requisito in quanto è previsto il raggiungimento della CLASSE **A**. Tale obiettivo verrà raggiunto con sinergia completa

tra elemento involucro (attraverso prodotti e tecnologie ad alte prestazioni per pareti, copertura, pavimento e serramenti esterni) e sistema impianto.

La realizzazione del nuovo manufatto ad alto risparmio energetico si sposa inoltre con l'utilizzo di fonti rinnovabili grazie ad un impianto ad alta efficienza che prevede sistema pompa di calore – impianto fotovoltaico in copertura. L'energia solare è la fonte primaria di energia della Terra. Rinnovabile e sempre disponibile, rappresenta una fonte energetica inesauribile e pulita, a bassissimo impatto ambientale. Raccolta tramite pannelli fotovoltaici e collettori solari, genera elettricità e calore.

I Vantaggi dell'energia solare sono così riepilogabili:

- proviene da fonti rinnovabili perché il sole è inesauribile
- pulita poiché sfrutta solo ed esclusivamente i raggi del sole
- ha un impatto ambientale molto basso dal momento che non emette alcuna sostanza inquinante
- a flusso perenne che non si esaurisce
- si autoproduce
- può essere usata in svariati modi, dalla conversione in elettricità all'energia termica e calore
- economica, se si esclude l'investimento iniziale necessario per l'installazione (costo che, comunque, può essere ammortizzato dagli incentivi statali e, col passare del tempo, dal risparmio in bolletta)
- sicura
- richiede una manutenzione minima

Gestione sostenibile del processo edificatorio

Demolizioni

Gli studi preliminari sull'area segnalano che non si rilevano problematiche legate alla presenza di inquinanti o di materiali pericolosi né in soprasuolo e sottosuolo né relativamente alle caratteristiche costruttive (materiali) dell'edificio esistente, oggetto di demolizione.

La demolizione delle opere presenti sarà eseguita con la tecnica della **demolizione selettiva**, strategia di decostruzione che separa i componenti e materiali per frazioni omogenee ed orientata verso il riciclo.

Tale scelta permette di deviare notevoli quantità di rifiuti generati da C&D (costruzione e demolizione) dalla discarica e massimizzare il riciclo e il riuso dei materiali (per altri settori o per la produzione di materiali da costruzione), con importanti benefici per l'ambiente grazie alla limitazione dell'uso di materiali vergini per i materiali edili.

Durante la fase di programmazione della demolizione selettiva e successivamente della progettazione delle nuove opere si cercherà di procedere con il riutilizzo di materiale demolito e frantumato per realizzare sottofondi stradali all'interno del medesimo lotto.

L'area, vista la dimensione, permette di procedere per smontaggio e **disassemblaggio** dei diversi materiali e componenti, che vengono separati e successivamente deviati verso i centri di raccolta specializzati presenti sul territorio (anche nelle vicinanze dell'area stessa).

Tale scelta, oltre alla sostenibilità legata alla differenziazione dei rifiuti – tema molto attuale e oggetto di attenzione all'interno del circuito della sostenibilità edilizia – permette di gestire in modo organizzato i trasporti dei materiali all'esterno, con minore impatto sulla viabilità locale. Permette inoltre di limitare la produzione di rumore e polvere durante i lavori, altro elemento di forte impatto sul territorio.

Scavi

Nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di terre e rocce da scavo, è prevista la realizzazione dello scavo di una quota parte del lotto per la realizzazione della parte di parcheggi interrati prevista delle norme del settore commerciale. Data la superficie complessiva del compendio, al fine di evitare la messa in esercizio di procedure di forte impatto quali il trasporto in altro sito del materiale escavato, si

provvederà ad una rimodellazione morfologica del comparto attraverso una ridistribuzione del materiale, secondo l'idoneità dello stesso alla formazione delle stratigrafie necessarie per la realizzazione della viabilità interna, dei parcheggi ed alla formazione delle aree da sistemare a verde.

Costruzione del fabbricato commerciale

La realizzazione della costruzione è preceduta dalla predisposizione di un Piano di prevenzione e controllo dell'erosione e della sedimentazione per le attività di cantiere, i cui contenuti principali sono:

- Identificazione di potenziali fonti inquinanti;
- Identificazione degli obiettivi;
- Identificazione delle misure di controllo;
- Definizione delle responsabilità, delle ispezioni e dei controlli;

Per garantire la corretta implementazione del piano e garantire gli obiettivi è necessario individuare le potenziali fonti inquinanti, che causano impatto negativo del cantiere:

- Trasporto di terreno sotto l'azione del vento – lavori di scavo e di movimentazione terra;
- Trasporto di terreno fuori dall'area di cantiere, come sedimenti trasportati dalle ruote dei mezzi meccanici in uscita dal cantiere;
- Fuoriuscita di sedimenti attraverso la base della recinzione di cantiere;
- Fuoriuscita di polvere dal cantiere;
- Rifiuti indifferenziati;
- Inquinamento dovuto a sversamenti di prodotti di cantiere;

Inoltre possono rappresentare fonti di potenziali inquinanti per lo scorrimento delle acque meteoriche anche le aree di sosta e di lavoro, come piccoli rifornimenti di carburante, piccola manutenzione delle attrezzature, servizi igienici del cantiere, stoccaggio di rifiuti pericolosi e di materiali di qualsiasi natura per la costruzione.

Gli obiettivi principali del Piano sono quelli di ridurre o eliminare la produzione di elementi inquinanti e gestire il cantiere in modo che le attività di cantiere generino minor disagio possibile sull'ambito. In particolare si evidenzia la volontà di porre

attenzione sulla viabilità locale, in termine di mantenimento della pulizia strade in corrispondenza del cantiere e riduzione di produzione di polvere.

La sequenza delle principali misure di controllo previste nel Piano per minimizzare l'impatto delle attività da cantiere è indicativamente:

- Predisporre un'uscita temporanea su strada pubblica, con lavaggio ruote per i mezzi in uscita dal cantiere – vedi esempio seguente;
- Installare recinzioni perimetrali a protezione – per prevenire la fuoriuscita di polvere – vedi esempio seguente;
- Installare dei teli protettivi nei tombini in corrispondenza dell'accesso di cantiere (o in zona esposta) – protezione della rete pubblica delle acque bianche;
- Stabilizzare l'ingresso/uscita del cantiere con del pietrisco fine – evitare la fuoriuscita su strada di residui di cantiere (terreno e detriti);
- Procedere con frequente pulizia della viabilità in corrispondenza degli accessi di cantiere (in particolare se presenti eventi meteo intensi);
- Stabilizzazione di cumuli di terreno per evitare l'erosione degli stessi – protezione sotto l'azione del vento del terreno di scavo, tramite teli o semina, per evitare il trasporto fuori dal cantiere;
- Stabilizzazione delle piste dei mezzi di cantiere per evitare produzione di polveri;
- Definizione dell'area di stoccaggio dei materiali e container per la raccolta differenziata dei rifiuti di cantiere – massimizzare la differenziazione dei rifiuti;
- Definizione dell'area logistica di cantiere (baracche, wc, ecc) con parcheggio per gli addetti ai lavori;

Le seguenti procedure di ispezione e mantenimento saranno applicate per garantire l'efficienza delle misure di controllo applicate nel proposto Piano:

- Tutti i controlli verranno eseguiti almeno una volta alla settimana ed in caso di eventi meteorici intensi (Ispezioni spot aggiuntive saranno effettuate più frequentemente in zone specifiche che richiedono maggiore attenzione);
- Tutte le misure dovranno essere mantenute in buono stato; Eventuali riparazioni o attività aggiuntive saranno avviate entro 24 ore dalla segnalazione;
- Un resoconto delle ispezioni verrà eseguito per ogni sopralluogo, da compilare da parte dell'operatore che esegue la verifica;
- L'esecutore dei lavori è responsabile della nomina di un "referente" per le visite di controllo; ed è responsabile del mantenimento e delle opere di manutenzione;
- Le aree disturbate e le aree di stoccaggio dei materiali saranno ispezionate per verificare i potenziali inquinanti della falda;
- Aree rifiuti, aree di lavoro e aree stoccaggio materiali vanno pulite e ben mantenute;

- I punti di entrata e uscita dei veicoli in cantiere saranno ispezionati per verificare che agenti inquinanti non vengano trasportati al di fuori del cantiere;

Gestione dei rifiuti prodotti dall'attività di cantiere

Uno dei temi strategici per la gestione sostenibile del cantiere è la gestione dei rifiuti prodotti dalle attività di cantiere. Durante i lavori sarà individuata un'idonea area di cantiere in cui collocare i containers adibiti alla raccolta differenziata di rifiuti derivanti dalle attività oggetto del presente piano.

In cantiere saranno presenti indicativamente le seguenti categorie di materiali di rifiuto provenienti dalle attività di costruzione:

- Rifiuti materiali in cemento – CER 101311;
- Imballaggi in plastica – CER 150102;
- Imballaggi in legno – CER 150103;
- Imballaggi metallici – CER 150104;
- Imballaggi – CER 150106;
- Cemento – CER 170101;
- Miscuglio scorie di cemento – CER 17.01.07;
- Ferro e acciaio – CER 170405;
- Legno – CER 170201;
- Vetro – CER 170202;
- Plastica – CER 170203;
- Materiali isolanti – CER 170603;
- Materiali da costruzione a base di gesso – CER 170802;

Le superficie interessata dal “Piano per il Controllo dell'Erosione e della Sedimentazione per le attività di cantiere” è di indicativi 12.350 mq (totalità del lotto di intervento).

Sintesi degli effetti delle procedure di sostenibilità ambientale

1. Progetto del verde: le scelte in merito sono indirizzate a migliorare la qualità del verde in particolare lungo via del Garda dove tale elemento mitiga la vista del nuovo edificio. Si propongono zone verdi differenziate nel lotto, attraverso essenze ad alto/medio fusto ed arbusti con fiori, che permettono di qualificare la zona nelle diverse stagioni. Non ultimo un verde progettato per mitigare l'effetto isola di calore con le ombreggiature dei parcheggi e delle pavimentazioni, dotato di sistema di irrigazione efficiente alimentato

dalla raccolta delle acque piovane (risparmio idrico) e da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico); in via del Garda, il boulevard alberato estende nel contesto di quartiere i pregi delle zone alberate enunciati oltre che garantire qualità paesaggistica, ambientale, di benessere psicofisico da parte della popolazione operante o residente e quindi in sintesi di miglioramento delle condizioni di igiene ambientale.

2. Riduzione effetto isola di calore: alcune strategie proposte per la sostenibilità del sistema idrografico, come l'utilizzo di materiali per pavimentazioni e coperture a ridotto accumulo di calore e la presenza di aree a verde, permettono di mitigare il surriscaldamento dell'area;
3. Sostenibilità del sistema idrografico: attraverso strategie differenziate l'intervento non aggrava la situazione del sistema idrografico della zona. Pavimentazioni drenanti, aree a verde, raccolta delle acque meteoriche di copertura per irrigazione del verde e smaltimento dell'eccesso in trincee drenanti permettono di mantenere la situazione attuale e di non aggravare l'ambito;
4. Risparmio energetico: l'intervento proposto garantisce ampiamente il requisito richiesto dalla normativa in merito (classe B+- L.P. 30/07/2010 n. 17) in quanto è previsto il raggiungimento della CLASSE A. L'intervento promuove l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
5. Qualità del costruito: unitamente alla sostenibilità urbanistica garantita da ridotte volumetrie rispetto alla potenzialità edificatoria, la proposta per il nuovo edificio e la pertinenza promuoverà lo studio integrato di qualità degli spazi interni/esterni, comfort visivo, presenza di luce naturale e riduzione dell'uso dell'illuminazione artificiale, utilizzo di materiali e prodotti sostenibili a contenuto di riciclato e di produzione locale;
6. Mobilità sostenibile: l'intervento completa un importante tassello della viabilità ciclopedonale, favorisce le connessioni ai mezzi pubblici dell'ambito

e promuove l'utilizzo di veicoli "green" (colonnine per ricarica elettrica nel parcheggio pertinenziale dell'esercizio commerciale);

7. Gestione sostenibile dell'intervento: il tema della sostenibilità dell'intervento viene curato lungo tutto l'iter di realizzazione, a partire dall'esecuzione dei lavori di demolizione delle opere attualmente presenti sul lotto, fino alla completa realizzazione delle nuove opere. La mitigazione della fase di costruzione sarà declinata attraverso il controllo del cantiere in tema di produzione di polveri, rumore e impatto sulla viabilità per i mezzi di cantiere. La gestione sostenibile del cantiere permetterà di mitigare tali impatti e promuovere ulteriori temi, quali: la differenziazione dei rifiuti generati dalle operazioni di costruzione e demolizione e la protezione di habitat presenti;
8. Riduzione dell'inquinamento luminoso: saranno applicate tutte le strategie necessarie a garantire la fruibilità e sicurezza dell'area e allo stesso tempo la mitigazione della luce prodotta, con il fine di ridurre l'impatto dell'intervento e promuovere il risparmio energetico;

RICADUTA OCCUPAZIONALE

Nell'attuale collocazione, ovvero all'interno del centro commerciale Millenium, il negozio Eurobrico dispone di una grande superficie di vendita pari a circa 3.000 mq. ed impiega attualmente 20 addetti. La nuova "grande struttura di vendita" che andrà a collocarsi presso il compendio ex Siric disporrà di una superficie di vendita pari a 4.500 mq. ed ulteriori 1.500 mq. destinati a magazzino e superfici accessorie, quali spogliatoi per il personale, locali tecnici, depositi.

A livello occupazionale si vanno a determinare due circostanze contigue: la prima legata direttamente all'incremento della superficie di vendita del negozio Eurobrico che comporta la necessità di ulteriori 7 addetti all'interno del punto vendita e la creazione di una figura amministrativa assistenziale presso la sede centrale.

Contemporaneamente, all'interno del millenium si libera una superficie di 3000 mq. che verrà destinata ad attività appartenenti al settore non alimentare e che comporteranno il frazionamento della superficie unitaria attuale in sotto unità della presumibile dimensione massima di 1.500 mq. Facendo riferimento alle attività commerciali, ove si registrano variazioni sul numero di addetti in relazione alla tabella merceologica, può essere assunto un riferimento medio di 5/6 addetti ogni 1.000 mq. di superficie di vendita. In concreto è quindi presumibile che si creeranno 15/18 posti di lavoro.

Complessivamente la crescita occupazionale è quindi stimabile in complessivi $8+15/18$ addetti = presunti 23/26 nuovi posti di lavoro.



GoSign - Esito verifica firma digitale

Verifica effettuata in data 24/05/2023 10:50:01 UTC

File verificato: S:\Siti\Elisa\144_ex Siric - verifiche urbanistiche\accordo urbanistico\allegati\ALLEGATO SUB D) APPROFONDIMENTI DI NATURA URBANISTICA, COMMERCIALE E MOBILITÀ_def.pdf.p7m

Esito verifica: Verifica completata con successo

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1 : ROBERTO VIGNOLA
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 24/05/2023 10:50:00 UTC)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 24/05/2023
online: 10:30:00 UTC

Dati del certificato del firmatario **ROBERTO VIGNOLA**

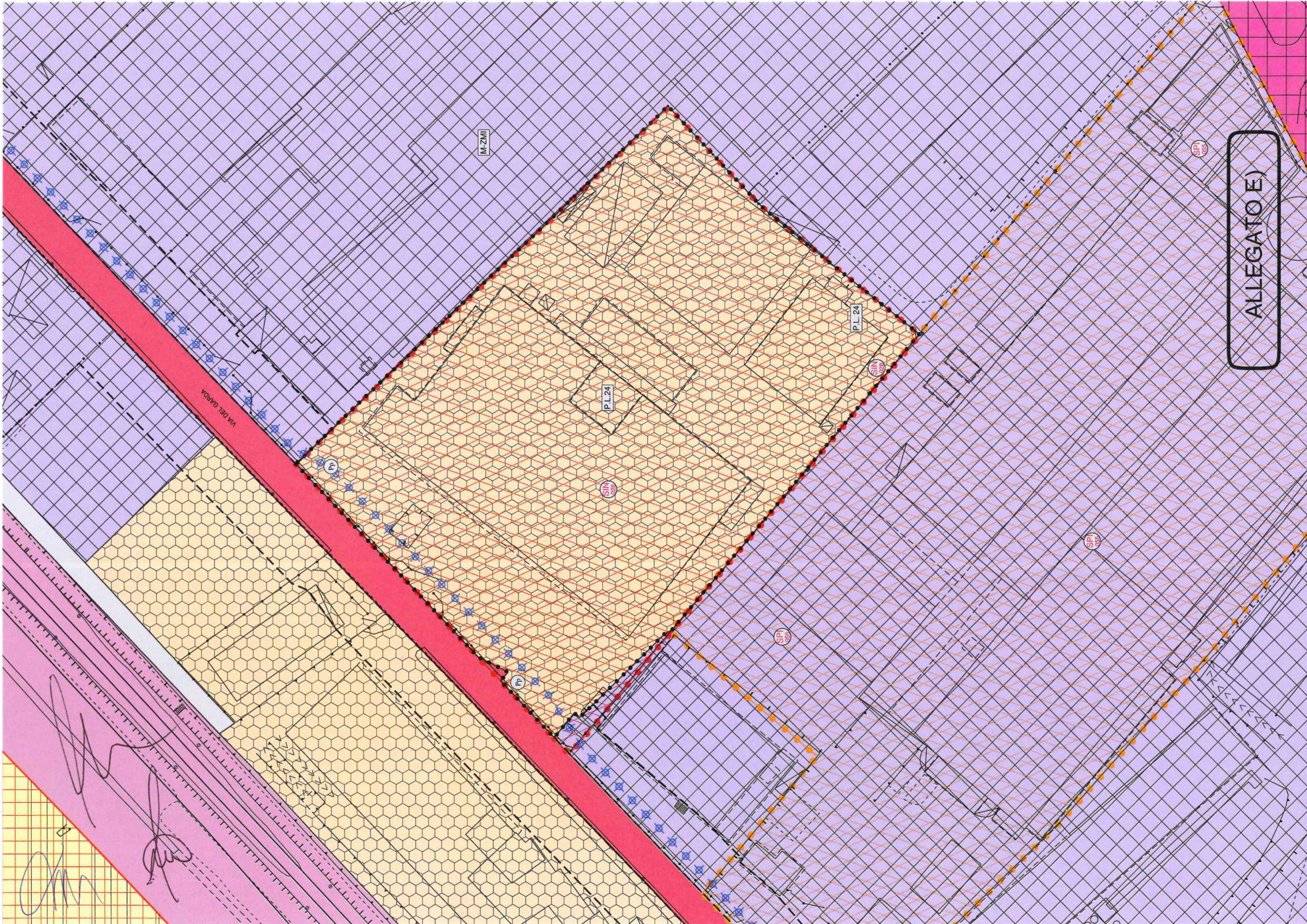
Nome, Cognome:	ROBERTO VIGNOLA
Organizzazione:	NON PRESENTE
Numero identificativo:	20111116152891
Data di scadenza:	01/12/2023 22:59:59 UTC
Autorità di certificazione:	InfoCert Firma Qualificata 2 , INFOCERT SPA , Certificatore Accreditato , IT , 07945211006 ,
Documentazione del certificato (CPS):	http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.36.1.1.1
Identificativo del CPS:	OID 1.3.76.24.1.1.2
Identificativo del CPS:	OID 0.4.0.194112.1.2

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale è adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it/>) 2022 |
P.IVA 07945211006



ALLEGATO E)