COMUNE DI ROVERETO:
SERVIZIO TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente)
UFFICIO URBANISTICA: geom. Licia Mittempergher , dott. ing. Martina Brotto, dott. arch. Elisa Coletti, dott. ing. Omar Consolini
UFFICIO EDILIZIA: geom Roberto Bonatti
UFFICIO ATTIVITA' ECONOMICHE: rag. Susanna Bonisolli e rag. Paola Bicelli
UFFICIO PROGETTI SPECIALI: ing. Mirko Rech e geom. Alessandra Furlini
DIREZIONE GENERALE: dott. Giuseppe Di Giorgio, rag. Fait Tiziano
SERVIZIO PATRIMONIO E AFFARI GENERALI: dott. Gianni Festi
SERVIZIO AFFARI LEGALI: avv. Giampaolo Manica (dirigente)
SERVIZIO VERDE E TUTELA AMBIENTALE: dott. Cristian Roverato (dirigente), dott.Pino Bertolini
SERVIZIO SOCIO-ASSISTENZIALI: dott.ssa Federica Sartori (dirigente) dott.ssa Mara Piccolroaz
SERVIZIO PERSONALE E ISTRUZIONE: dott. Mauro Viesi, dott. Paolo Tonolli

HANNO COLLABORATO I PROFESSIONISTI: dott. arch. Fabrizio Barozzi, dott. arch.Luca Eccheli, dott. arch. Stefano Fattor, dott. arch. Giorgio Losi e dott. arch. Andrea Miniucchi

SUPPORTO PER LA STESURA DELLA CARTOGRAFIA: Societa' Advanced Graphics Systems s.a.s. di Lunelli Giulio & C.

CAPITOLO N.1

PREMESSE - PRESENTAZIONE DELLA VARIANTE

Da poco ha trovato conclusione l'articolato quanto vissuto iter approvativo della variante al PRG “giugno 2009”.
Con tale variante al PRG sono state esaltate numerose dinamiche tra cui si annovera il binomio “città pubblica – città privata”, gli strumenti perequativi, il paesaggio e i temi affini di interesse collettivo.
Il lavoro svolto ha comunque imposto la necessità di ridefinire, nell'ambito della presente consiliatura, una nuova variante strategica al Piano regolatore generale (denominata “febbraio 2014”) che pone al centro delle dinamiche pianificatorie il ruolo del pubblico interesse e delle infrastrutture ad esso connesse.
Sono queste, come si avrà modo di elencare successivamente, problematiche pianificatorie di grande spessore e contenuto metodologico, che troveranno attuazione negli anni a venire grazie ad un nuovo rapporto ed intesa tra l'ente pubblico e i soggetti privati.
La variante in parola, in ossequio a principi di alta riqualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani compromessi, completa il quadro urbano del Polo della Meccatronica e dell'areale ferroviario intersecandolo con un disegno innovativo e contraddistinto da alta sostenibilità nell'ambito di S.Ilario (riqualificazione del percorso viario, parco pubblico, percorsi pedonali).
Attenzione baricentrica viene quindi riservata all'areale della Meccatronica con le funzioni pubbliche in esso insediabili tra cui si ricordano: l'istituto tecnico, l'istituto professionale, la nuova stazione delle autocorriere, le nuove urbanizzazioni infrastrutturali di connessione, etc.
In località S.Ilario grande respiro assume l'immagine della riqualificazione dell'intero comparto posto a nord dell'antico borgo rispettando peraltro le emergenze storiche e di pregio architettonico ivi insediate.
Significato assume poi la compagine pubblica dell'areale del Follone che, attraverso la riappropriazione di una proposta urbana di alta qualità, si pone quale ineludibile snodo di connessione a servizio del vicino centro cittadino.
Il Piano, attraverso accordi di partenariato pubblico / privato, esprime inoltre nuove opportunità di sviluppo ed estensione dello spazio pubblico attraverso la sperimentazione di innovativi strumenti volti alla pianificazione urbanistica moderna (compensazione e crediti edilizi).
In questa ottica trovano quindi sviluppo numerosi accordi di programma che, nello specifico, interessano le aree del Follone, l'importante contesto produttivo in località ai Fiori, la concessione convenzionata di via Dante, etc.
In questa direzione trovano poi richiamo misure “ad hoc” volte all'approntare con sistematicità un

approccio edilizio finalizzato al risparmio energetico.
La variante infatti consente, attraverso l'individuazione di strategie innovative (sopraelevazioni, bonus volumetrici, etc.), la promozione anche diffusa del risparmio energetico.
Infine, non certamente per ordine di priorità, si vuole sottolineare come la presente variante riesca a sintetizzare con omogeneità di intenti i molteplici programmi strategici che la scrivente amministrazione ha posto in essere, sia nel campo della mobilità, sia in quello ambientale che in quello sociale ed economico.
Le modifiche urbanistiche e pianificatorie si correlano con atteggiamento simbiotico ai più ampi sviluppi strategici che allbergano negli strumenti propri della programmazione comunale.
Ecco quindi che il piano per lo sviluppo della coesione di capitale sociale, piuttosto che il piano di miglioramento o il piano urbano della mobilità diventano elementi di coerenza invariante rispetto agli apporti più propriamente urbanistici.
I contenuti del Piano sono contraddistinti da alte aspettative che con la coerenza politica, programmatoria e istituzionale riusciranno a declinare in progettualità concrete animate dalla unicità ed eccellenza della storia roveretana.

CAPITOLO N. 1 bis

SECONDA ADOZIONE – ELENCO DEGLI ELEMENTI DI PIANO OGGETTO DI MODIFICHE

Premessa

La variante è stata adottata in prima istanza con deliberazione del consiglio comunale n.18 di data 3 giugno 2014.
A seguire sono state ricevute le osservazioni e le osservazioni correlate, poi controdedotte e richiamate nel documento “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate”.
I competenti uffici provinciali hanno inoltre espresso i pareri di competenza; in riferimento a tali richieste di affinamento è stato predisposto il documento ““Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP””.

Le modifiche introdotte a seguito della prima adozione

Ai sensi del comma 7 dell'art.31 della L.P. 1/2008, che dispone: ”*Il comune modifica il piano regolatore generale per adeguarlo alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere adottato ai sensi del comma 6, e decide in merito alle osservazioni pervenute in relazione ai contenuti del piano approvato preliminarmente, apportando al piano le conseguenti modifiche e garantendo comunque la coerenza con il parere espresso dalla conferenza.”,* il comune ha provveduto a considerare sia le indicazioni dei servizi provinciali che le osservazioni pervenute entro il periodo di deposito.

Sono state quindi apportate le dovute modifiche al progetto di variante del PRG.
La presente relazione descrive le modifiche introdotte a seguito della prima adozione, facendo espresso richiamo ai documenti delle controdeduzioni sopra citati.

Per una più chiara lettura del testo e per rendere la presente relazione confrontabile al meglio con quella della prima adozione, sono stati richiamati tutti i capitoli.
I **capitoli affinati, meglio specificati o variati** a seguito della prima adozione sono:

- capitolo 4 – Piano per gli insediamenti produttivi in località Ai Fiori
- capitolo 5 – Introduzione della nuova norma speciale n. 117,17 “Area polo S.Ilario” e

riperimetrazione del vincolo indiretto di cui al D.L. 42/2004

- capitolo 6: Norme speciali nn. 117.21 e 117.22 “Areale del Follone”
- capitolo 7: Concessione convenzionata C.C. 07 “via Dante”
- capitolo 8: bonus edilizi e misure per il rispermio energetico
- capitolo 9: Polo della Meccatronica e areale ferroviario
- capitolo 10: rimozione delle previsioni urbanistiche della strada di progetto di collegamento tra la rotatoria fronte stadio quercia e via Zeni parallela e limitrofa alla linea ferroviaria del Brennero
- capitolo 14: Norma speciale 117.15 “Area ex Bimac”
- capitolo 15: “Area ex Manifattura Tabacchi”
- capitolo 17: modifiche cartografiche
- capitolo 18: Concessione Convenzionata n. 10 Castel Dante
- capitolo 19: comparto via Ruina Dantesca – frazione Marco
- capitolo 20: Norme tecniche di attuazione
- capitolo 21: adeguamento del PRG alle nuove norme di urbanistica commerciale approvate con delibera della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013
- capitolo 25: aspetti ambientali: verifica di coerenza con il piano di zonizzazione acustica, rispetto all'inquadramento elettromagnetico e verifica di coerenza con il P.A.E.S.
- capitolo 28: usi civici
- capitolo 29: verifiche PGUAP

Il testo in rosso rappresenta, nella sostanza, le modifiche[1] introdotte dopo la prima adozione, in base a quanto più ampiamente descritto nel documento “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate”.
e in ““Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP””. Per la piena comprensione dei ragionamenti condotti si rimanda alla lettura del testo integrale di tali documenti.

Per i **capitoli non variati** si riporta integralmente il testo della relazione della prima adozione. Per comprendere se i temi trattati da questi capitoli siano stati interessati da osservazioni non accolte, si rimanda alla lettura del documento “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate”.

1 Per le modifiche e per il testo definitivo dell'apparato normativo, fa fede il testo delle Norme di Attuazione.

CAPITOLO 2

ASPETTI STATISTICI E SOCIO-ECONOMICI[2]

Premessa

Nel presente capitolo vengono rappresentati, mediante tabelle e grafici, i principali riferimenti legati agli aspetti statistici della popolazione e delle famiglie roveretane aggiornati al dicembre del 2012.
Come ben noto alcuni di questi parametri/dati statistici risultano fondamentali per la programmazione urbanistica e quindi per la coerenza delle scelte pianificatorie condotte nel corso dell'elaborazione della presente variante al Piano Regolatore Generale.
I dati riportati nella presente relazione fanno esclusivo riferimento alle variabili relative alla *popolazione* e *alle famiglie*, in quanto un importante punto di riferimento per la determinazione del fabbisogno abitativo (dimensionamento residenziale del PRG) e della dotazione e dimensionamento degli equipaggiamenti pubblici del piano (scuole, spazi a verde e servizi pubblici in generale).

Nel dettaglio si rammenta che la popolazione roveretana residente al 31.12.2012 risulta complessivamente pari a 39.246 unità di cui 18.699 maschi e 20.548 femmine.
Dalla lettura dei dati relativi alla popolazione residente si desume come Rovereto si oggetto di un continuo incremento della popolazione residente, determinato dalla sommatoria tra il saldo sociale, rappresentato dalla differenza intercorrente tra i flussi immigratori e quelli emigratori, e il saldo naturale rappresentato dalla differenza numerica tra i nati vivi e i morti.
Si osserva inoltre che negli ultimi 10 anni (2003-2012) l'aumento medio della popolazione é stata pari a circa 470 abitanti /anno. Tale dato, se rapportato al decennio precedente (1993-2002) dimostra come il trend di crescita della popolazione abbia subito un importante incremento[3]. Dal punto di vista urbanistico tale situazione é riconducibile senza dubbio agli effetti della pianificazione vigente alla fine degli anni '90 (disponibilità di aree per la residenza) alle condizioni economiche legate al comparto edilizio/immobiliare (in particolare nel periodo compreso tra il 1990 e il 2008) ed infine al ruolo attrattore che storicamente la città di Rovereto svolge nei confronti all'ambito della Vallagarina, in considerazione alla buona dotazione di servizi pubblici e privati e alla presenza di un importante tessuto economico/produttivo a garanzia buone occasioni occupazionali.
Nelle schede di seguito allegate trova anche riferimento la rappresentazione della piramide dell'età della popolazione al 31/12/2012 rappresentante la suddivisione numerica della popolazione per

2 *Le immagini e le tabelle sono stati ripresi dall'annuario statico Demografico del Comune Rovereto – Anno 2012*

3 *I dati relativi al decennio 1993 -2002 dimostrano un incremento medio di popolazione pari a 150 abitanti/anno.*

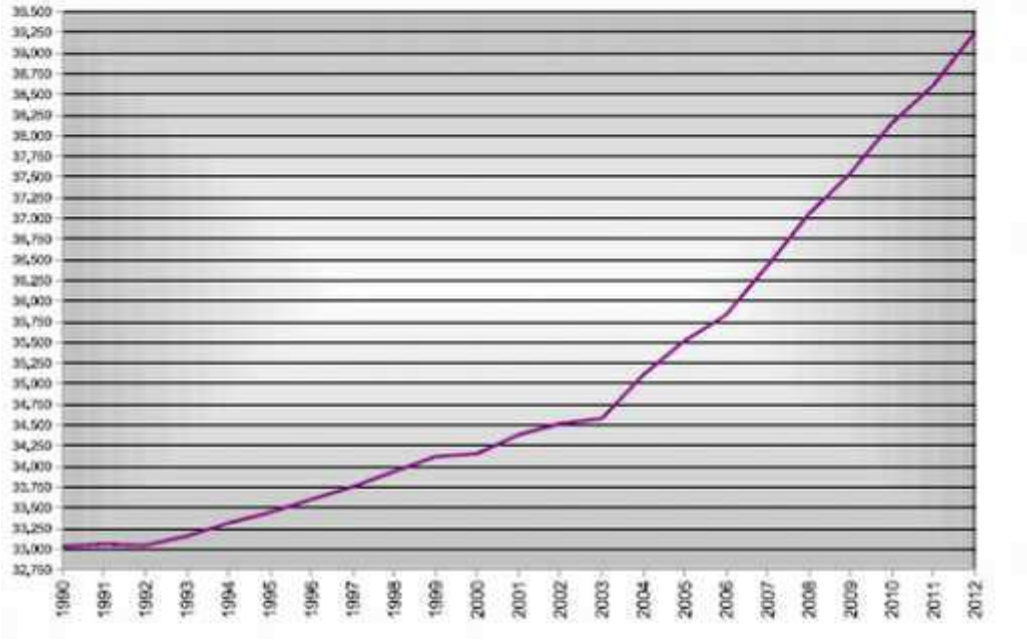
anno di nascita. Si può apprendere che il vertice della piramide si attesta nel contesto del periodo temporale 1963/1973.
L'indice di vecchiaia[4], calcolato secondo la formula rimessa in allegato, si attesta su un coefficiente di 142,28 che indica una sostanziale stabilità nel rapporto tra popolazione ultra sessantaciunquenni e la popolazione con età inferiore ai quindici anni.

Nelle tabelle seguenti viene riportato anche il grafico delle famiglie suddivise per componente. Si apprende in termini eloquenti la prevalenza delle famiglie ad 1 e 2 componenti. Residuali sono le famiglie composte da 5, 6 e 7 componenti.
Complessivamente al 2012 il numero delle famiglie residente nel contesto del territorio roveretano risultano pari a 17.262, mentre la media dei componenti per famiglia è pari a 2,27 unità in costante e lenta diminuzione a dimostrazione mantenimento quasi costante del numero di famiglie composte da 3 e 4 componenti (famiglie con figli) e del contestuale incremento di nuclei famigliari monoparentali.

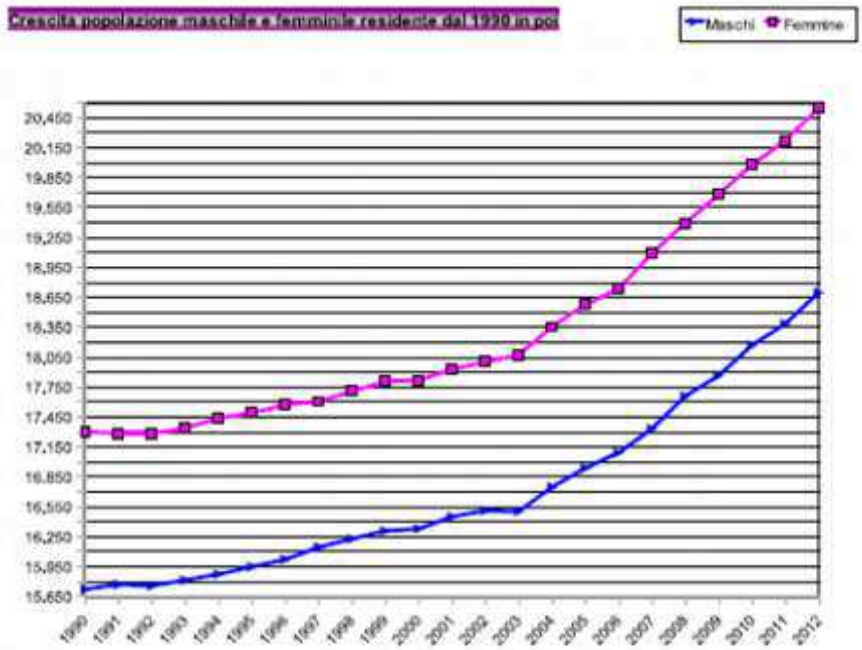
4 *L' "indice di vecchiaia" descrive il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione ovvero stima il grado di invecchiamento di una popolazione. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi.*

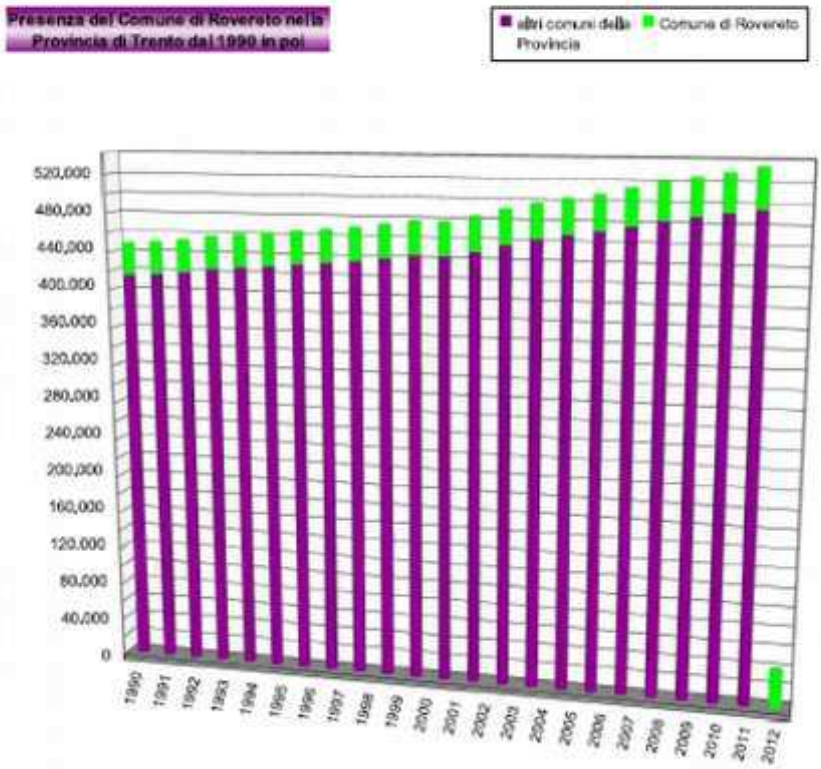
La popolazione

Anno	Comune di Rovereto				Provincia di Trento		
	Maschi	Femmine	Totale	incremento	Maschi	Femmine	Totale
1990	15,724	17,306	33,030		217,770	230,510	448,280
1991	15,774	17,286	33,060	30	218,780	231,246	450,026
1992	15,760	17,284	33,044	-16	220,210	232,269	452,479
1993	15,815	17,340	33,155	111	222,556	234,421	456,977
1994	15,876	17,438	33,314	159	223,887	235,725	459,612
1995	15,951	17,492	33,443	129	224,858	236,748	461,606
1996	16,024	17,575	33,599	156	226,190	238,208	464,398
1997	16,146	17,607	33,753	154	227,574	239,337	466,911
1998	16,230	17,707	33,937	184	229,046	240,841	469,887
1999	16,309	17,809	34,118	181	230,938	242,776	473,714
2000	16,331	17,822	34,153	35	233,226	244,633	477,859
2001	16,453	17,930	34,383	230	232,449	244,910	477,359
2002	16,513	18,004	34,517	134	235,765	247,392	483,157
2003	16,505	18,072	34,577	60	239,553	251,276	490,829
2004	16,748	18,357	35,105	528	243,104	254,442	497,546
2005	16,940	18,578	35,518	413	245,682	256,796	502,478
2006	17,095	18,737	35,832	314	248,108	258,922	507,030
2007	17,333	19,093	36,426	594	251,279	262,078	513,357
2008	17,660	19,393	37,053	627	254,374	265,426	519,800
2009	17,867	19,682	37,549	496	256,602	268,224	524,826
2010	18,171	19,980	38,151	602	258,741	270,716	529,457
2011	18,386	20,225	38,611	460	260,696	272,698	533,394
2012	18,699	20,548	39,247	636			



Tab.1.1 - Popolazione residente al 31 dicembre 2012 (dal 1990 – 2012) nel Comune di Rovereto e in Provincia di Trento.





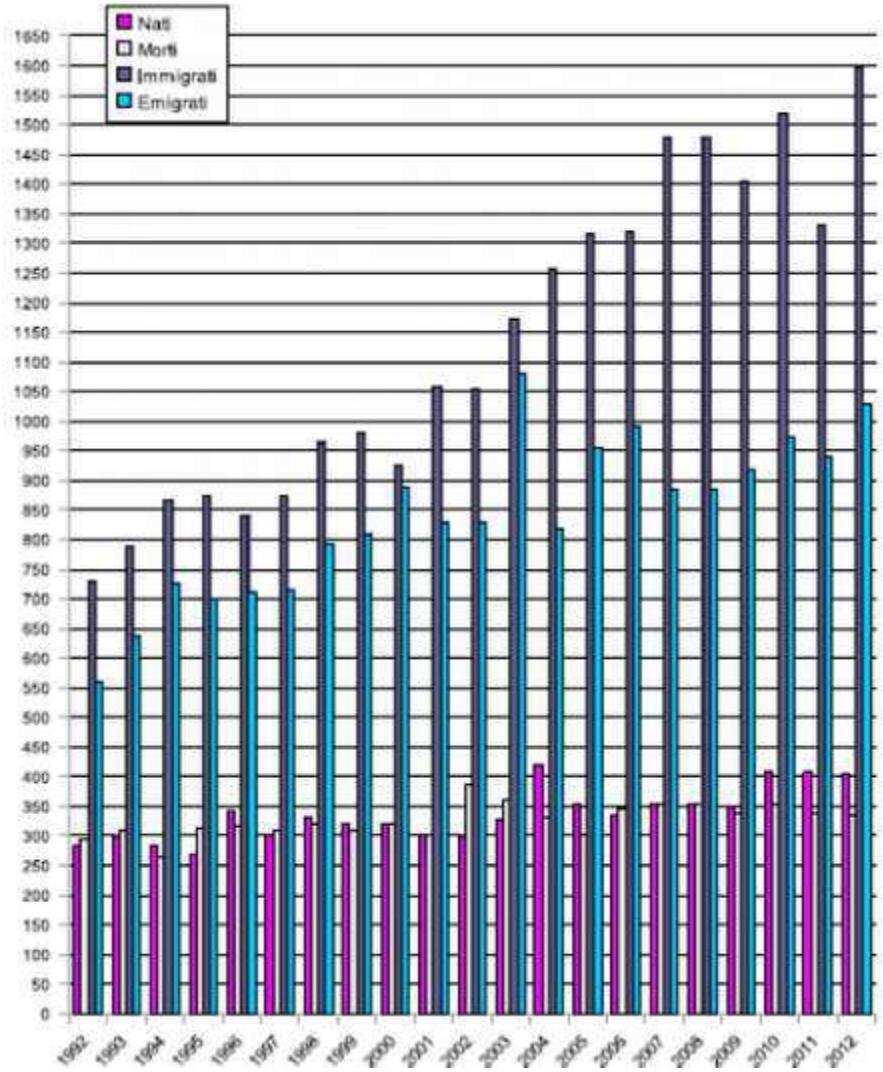
Tab.1.2 - Crescita della popolazione maschile e femminile residente dal 1990 in poi e presenza del Comune di Rovereto nella Provincia di Trento

ANNO	MOVIMENTI NATURALI									MOVIMENTI MIGRATORI									DIFFERENZA			POPOLAZIONE FINALE		
	NATI			MORTI			SALDO			IMMIGRATI			EMIGRATI			SALDO								
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
1930																								20.852
1931	43	45	88	34	53	87	9	-8	1	71	88	159	85	71	156	-14	17	3	-5	9	4			
censimento 1931																						9.464	10.894	20.358
	120	130	250	94	94	188	26	36	62	72	67	139	105	131	236	-33	-64	-97	-7	-28	-35	9.457	10.866	20.323
1932	168	137	305	129	131	260	39	6	45	296	324	620	289	337	626	7	-13	-6	46	-7	39	9.503	10.859	20.362
1933	162	138	300	138	131	269	24	7	31	372	362	734	289	309	598	83	53	136	107	60	167	9.610	10.919	20.529
1934	158	164	322	122	97	219	36	67	103	425	465	890	303	388	691	122	77	199	158	144	302	9.768	11.063	20.831
1935	179	167	346	131	140	271	48	27	75	359	355	714	357	364	721	2	-9	-7	50	18	68	9.818	11.081	20.899
1936	39	66	105	45	47	92	-6	19	13	130	175	305	124	167	291	6	8	14	0	27	27	9.818	11.108	20.926
censimento 1936																						9.582	11.196	20.778
	121	120	241	91	117	208	30	3	33	234	238	472	176	185	361	58	53	111	88	56	144	9.650	11.252	20.902
1937	185	172	357	138	165	303	47	7	54	443	449	892	334	336	670	109	113	222	156	120	276	9.806	11.372	21.178
1938	186	188	374	149	155	304	37	33	70	402	452	854	401	391	792	1	61	62	38	94	132	9.844	11.466	21.310
1939	204	190	394	157	154	311	47	36	83	402	466	868	431	482	913	-29	-16	-45	18	20	38	9.862	11.486	21.348
1940	186	171	357	120	137	257	66	34	100	376	496	872	392	545	937	-16	-49	-65	50	-15	35	9.912	11.471	21.383
1941	185	184	369	137	138	275	48	46	94	286	340	626	279	407	686	7	-67	-60	55	-21	34	9.967	11.450	21.417
1942	179	181	360	150	125	275	29	56	85	286	330	616	248	321	569	38	9	47	67	65	132	10.034	11.515	21.549
1943	217	188	405	160	170	330	57	18	75	185	243	428	163	238	401	22	5	27	79	23	102	10.113	11.538	21.651
1944	155	152	307	161	190	351	-6	-38	-44	133	180	313	135	140	275	-2	40	38	-8	2	-6	10.105	11.540	21.645
1945	110	117	227	180	195	375	-70	-78	-148	251	237	488	160	188	348	91	49	140	21	-29	-8	10.126	11.511	21.637
1946	209	226	435	126	109	235	83	117	200	381	395	776	288	358	646	93	37	130	176	154	330	10.302	11.665	21.967
1947	181	180	361	160	148	308	21	32	53	290	323	613	247	288	535	43	35	78	64	67	131	10.366	11.732	22.098
1948	175	196	371	127	148	275	48	48	96	257	298	555	252	269	521	5	29	34	53	77	130	10.419	11.809	22.228
1949	181	171	352	141	130	271	40	41	81	250	295	545	264	267	531	-14	28	14	26	69	95	10.445	11.878	22.323
1950	177	152	329	113	131	244	64	21	85	299	364	663	258	297	555	41	67	108	105	88	193	10.550	11.966	22.516
1951	155	132	287	108	90	198	47	42	89	296	281	577	228	250	478	68	31	99	115	73	188	10.665	12.039	22.704
censimento 1951																						10.522	12.123	22.645
	27	27	54	23	19	42	4	8	12	3	12	15	15	17	32	-12	-5	-17	-8	3	-5	10.514	12.126	22.640
1952	111	151	262	155	147	302	-44	4	-40	241	216	457	151	168	319	90	48	138	46	52	98	10.560	12.178	22.738
1953	159	149	308	126	135	261	33	14	47	319	317	636	217	207	424	102	110	212	135	124	259	10.695	12.302	22.997
1954	184	166	350	136	132	268	48	34	82	229	266	495	222	327	549	7	-61	-54	55	-27	28	10.750	12.275	23.025
1955	158	145	303	135	106	241	23	39	62	290	306	596	222	349	571	68	-43	25	91	-4	87	10.841	12.271	23.112
1956	185	182	367	151	161	312	34	21	55	307	311	618	221	240	461	86	71	157	120	92	212	10.961	12.363	23.324
1957	179	166	345	151	143	294	28	23	51	245	276	521	222	244	466	23	32	55	51	55	106	11.012	12.418	23.430
1958	200	183	383	134	118	252	66	65	131	358	375	733	218	206	424	140	169	309	206	234	440	11.218	12.652	23.870
1959	193	219	412	133	126	259	60	93	153	292	337	629	219	255	474	73	82	155	133	175	308	11.351	12.827	24.178
1960	188	192	380	163	130	293	25	62	87	342	402	744	219	249	468	123	153	276	148	215	363	11.499	13.042	24.541
1961	145	166	311	105	87	192	40	79	119	402	414	816	147	152	299	255	262	517	295	341	636	11.794	13.383	25.177
censimento 1961																						11.967	13.671	25.638
	46	29	75	29	26	55	17	3	20	42	31	73	22	21	43	20	10	30	37	13	50	12.004	13.684	25.688
1962	213	245	458	133	148	281	80	97	177	407	385	792	249	344	593	158	41	199	238	138	376	12.242	13.822	26.064
1963	246	222	468	127	139	266	119	83	202	390	446	836	276	342	618	114	104	218	233	187	420	12.475	14.009	26.484
1964	256	230	486	133	153	286	123	77	200	404	419	823	276	308	584	128	111	239	251	188	439	12.726	14.197	26.923
1965	242	271	513	143	153	296	99	118	217	315	390	705	313	346	659	2	44	46	101	162	263	12.827	14.359	27.186
1966	246	240	486	155	120	275	91	120	211	352	376	728	473	423	896	-121	-47	-168	-30	73	43	12.797	14.432	27.229
1967	234	234	468	158	160	318	76	74	150	459	432	891	357	320	677	102	112	214	178	186	364	12.975	14.618	27.593
1968	233	264	497	153	124	277	80	140	220	429	451	880	334	344	678	95	107	202	175	247	422	13.150	14.865	28.015
1969	244	227	471	169	159	328	75	68	143	498	523	1021	309	338	647	189	185	374	264	253	517	13.414	15.118	28.532
1970	225	200	425	160	138	298	65	62	127	464	499	963	391	379	770	73	120	193	138	182	320	13.552	15.300	28.852
1971	227	202	429	103	117	220	124	85	209	355	386	741	232	277	509	123	109	232	247	194	441	13.799	15.494	29.293
censimento 1971																						13.952	15.662	29.614
	37	23	60	34	22	56	3	1	4	31	47	78	31	28	59	0	19	19	3	20	23	13.955	15.682	29.637

Tab.1.3 - Movimento della popolazione residente nel Comune di Rovereto dal 1930 al 1971

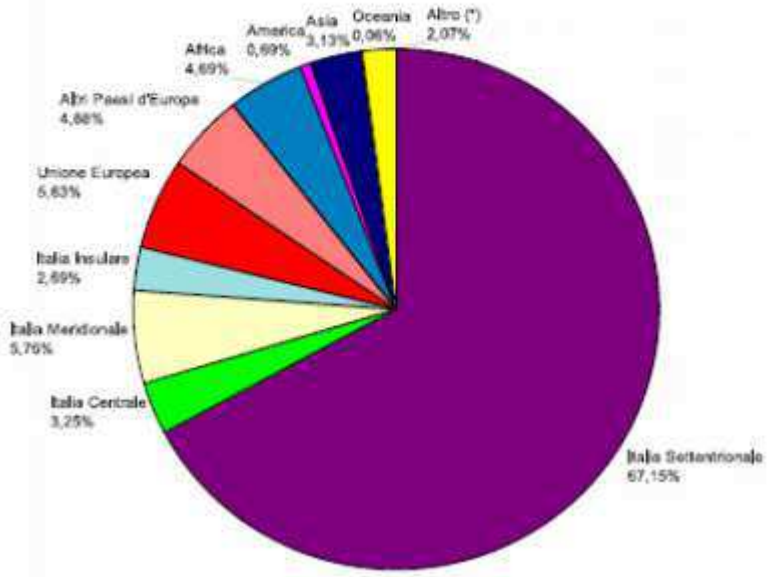
ANNO	MOVIMENTI NATURALI									MOVIMENTI MIGRATORI									DIFFERENZA			POPOLAZIONE FINALE		
	NATI			MORTI			SALDO			IMMIGRATI			EMIGRATI			SALDO								
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
																						13,955	15,682	29,637
1972	214	195	409	168	116	284	46	79	125	383	396	779	322	352	674	61	44	105	107	123	230	14,062	15,805	29,867
1973	231	240	471	138	145	283	93	95	188	447	467	914	268	320	588	179	147	326	272	242	514	14,334	16,047	30,381
1974	232	195	427	147	167	314	85	28	113	595	602	1197	258	279	537	337	323	660	422	351	773	14,756	16,398	31,154
1975	194	236	430	183	139	322	11	97	108	445	473	918	262	294	556	183	179	362	194	276	470	14,950	16,674	31,624
1976	207	188	395	176	156	332	31	32	63	458	513	971	295	294	589	163	219	382	194	251	445	15,144	16,925	32,069
1977	169	188	357	160	168	328	9	20	29	483	515	998	249	288	537	234	227	461	243	247	490	15,387	17,172	32,559
1978	195	187	382	153	138	291	42	49	91	441	473	914	291	336	627	150	137	287	192	186	378	15,579	17,358	32,937
1979	163	145	308	169	160	329	-6	-15	-21	414	410	824	325	333	658	89	77	166	83	62	145	15,662	17,420	33,082
1980	151	134	285	173	156	329	-22	-22	-44	403	412	815	420	397	817	-17	15	-2	-39	-7	-46	15,623	17,413	33,036
1981	131	112	243	126	121	247	5	-9	-4	308	349	657	269	261	530	39	88	127	44	79	123	15,667	17,492	33,159
censimento 1981																						15,667	17,492	33,159
	19	34	53	23	21	44	-4	13	9	17	31	48	30	24	54	-13	7	-6	-17	20	3	15,650	17,512	33,162
1982	148	155	303	166	180	346	-18	-25	-43	340	355	695	315	377	692	25	-22	3	7	-47	-40	15,657	17,465	33,122
1983	168	140	308	171	179	350	-3	-39	-42	361	378	739	351	385	736	10	-7	3	7	-46	-39	15,664	17,419	33,083
1984	122	127	249	176	181	357	-54	-54	-108	350	341	691	337	332	669	13	9	22	-41	-45	-86	15,623	17,374	32,997
1985	178	129	307	156	163	319	22	-34	-12	330	376	706	272	290	562	58	86	144	80	52	132	15,703	17,426	33,129
1986	151	118	269	156	187	343	-5	-69	-74	270	317	587	298	315	613	-28	2	-26	-33	-67	-100	15,670	17,359	33,029
1987	124	149	273	163	168	331	-39	-19	-58	284	298	582	281	279	560	3	19	22	-36	0	-36	15,634	17,359	32,993
1988	136	128	264	169	158	327	-33	-30	-63	255	280	535	232	270	502	23	10	33	-10	-20	-30	15,624	17,339	32,963
1989	139	130	269	142	160	302	-3	-30	-33	252	280	532	276	354	630	-24	-74	-98	-27	-104	-131	15,597	17,235	32,832
1990	157	141	298	143	155	298	14	-14	0	399	376	775	286	291	577	113	85	198	127	71	198	15,724	17,306	33,030
1991	120	102	222	136	128	264	-16	-26	-42	250	212	462	192	233	425	58	-21	37	42	-47	-5	15,766	17,259	33,025
censimento 1991																						15,624	17,299	32,923
	27	26	53	21	33	54	6	-7	-1	40	23	63	19	10	29	21	13	34	27	6	33	15,774	17,286	33,060
1992	148	136	284	152	141	293	-4	-5	-9	364	365	729	267	293	560	97	72	169	93	67	160	15,760	17,284	33,044
1993	167	133	300	160	150	310	7	-17	-10	419	368	787	329	309	638	90	59	149	97	42	139	15,815	17,340	33,155
1994	120	164	284	134	131	265	-14	33	19	440	427	867	367	360	727	73	67	140	59	100	159	15,876	17,438	33,314
1995	134	134	268	156	158	314	-22	-24	-46	446	429	875	354	346	700	92	83	175	70	59	129	15,951	17,492	33,443
1996	175	166	341	157	158	315	18	8	26	440	399	839	385	326	711	55	73	128	73	81	154	16,024	17,575	33,599
1997	175	128	303	153	156	309	22	-28	-6	476	398	874	376	338	714	100	60	160	122	32	154	16,146	17,607	33,753
1998	160	173	333	136	186	322	24	-13	11	504	460	964	445	346	791	59	114	173	83	101	184	16,230	17,707	33,937
1999	150	172	322	149	162	311	1	10	11	500	479	979	422	387	809	78	92	170	79	102	181	16,309	17,809	34,118
2000	168	151	319	143	178	321	25	-27	-2	465	460	925	469	419	888	-4	41	37	21	14	35	16,331	17,822	34,153
2001	130	118	248	111	137	248	19	-19	0	410	385	795	337	308	645	73	77	150	92	58	150	16,423	17,880	34,303
censimento 2001																						15,884	17,538	33,422
	30	25	55	24	30	54	6	-5	1	126	138	264	102	83	185	24	55	79	30	50	80	16,453	17,930	34,383
2002	140	160	300	182	206	388	-42	-46	-88	520	533	1053	418	413	831	102	120	222	60	74	134	16,513	18,004	34,517
2003	169	158	327	148	212	360	21	-54	-33	564	610	1174	593	488	1081	-29	122	93	-8	68	60	16,505	18,072	34,577
2004	203	214	419	155	175	330	50	39	89	628	628	1256	435	382	817	193	246	439	243	285	528	16,748	18,357	35,105
2005	181	171	352	138	164	302	43	7	50	649	668	1317	500	454	954	149	214	363	192	221	413	16,940	18,578	35,518
2006	175	160	335	174	173	347	1	-13	-12	651	668	1319	497	496	993	154	172	326	155	159	314	17,095	18,737	35,832
2007	171	184	355	155	200	355	16	-16	0	700	780	1480	478	408	886	222	372	594	238	356	594	17,333	19,093	36,426
2008	232	190	422	159	196	355	73	-6	67	698	725	1423	444	419	863	254	306	560	327	300	627	17,660	19,393	37,053
2009	176	173	349	155	184	339	21	-11	10	650	754	1404	464	454	918	186	300	486	207	289	496	17,867	19,682	37,549
2010	216	194	410	153	200	353	63	-6	57	735	784	1519	494	480	974	241	304	545	304	298	602	18,171	19,980	38,151
2011	145	152	297	124	132	256	21	20	41	479	516	995	343	311	654	136	205	341	157	225	382	18,328	20,205	38,533
Censimento 2011																								37,754
	65	45	110	36	48	84	29	-3	26	162	175	337	133	152	285	29	23	52	58	20	78	18,386	20,225	38,611
2012	213	191	404	152	185	337	61	6	67	781	816	1597	529	499	1028	252	317	569	313	323	636	18,699	20,548	39,247

Tab.1.4 - Movimento della popolazione residente nel Comune di Rovereto dal 1972 al 2012



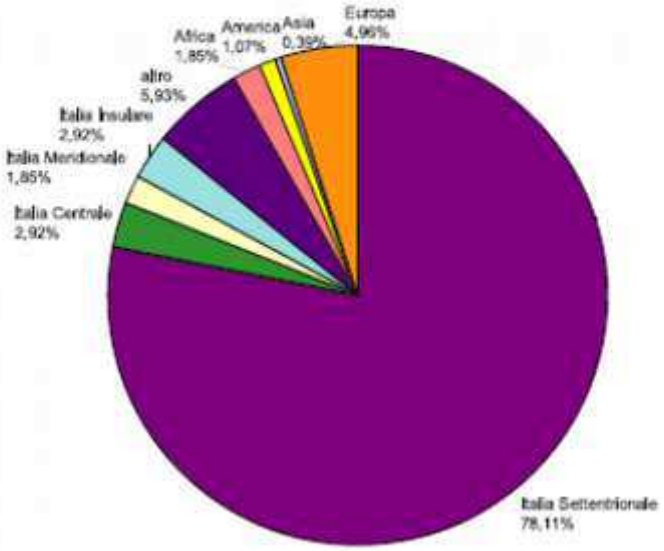
Tab.1.5 - Grafico movimento della popolazione residente dal 1992 al 2012

	PROVENIENZA	M	F	TOT	% su iscrit.
ITALIA	Piemonte	5	6	11	
	Valle d'Aosta	1	1	2	
	Lombardia	17	23	40	
	Trentino-Alto Adige	446	460	906	
	Veneto	34	33	67	
	Friuli-Venezia Giulia	3	5	8	
	Liguria	2	5	7	
	Emilia Romagna	13	19	32	
	Italia Settentrionale	521	552	1073	67,19%
	Toscana	3	3	6	
	Umbria		2	2	
	Marche	2	9	11	
	Lazio	16	17	33	
	Italia Centrale	21	31	52	3,26%
	Abruzzo	3	4	7	
	Molise			0	
	Campania	18	16	34	
	Puglia	20	13	33	
	Basilicata	2	2	4	
	Calabria	6	8	14	
	Italia Meridionale	49	43	92	5,76%
	Sicilia	25	13	38	
	Sardegna	2	3	5	
	Italia Insulare	27	16	43	2,69%
ESTERO	Unione europea	34	56	90	
	Altri paesi d'Europa	32	46	78	
	Europa	66	102	168	10,52%
	Maghreb	19	27	46	
	Altri paesi d'Africa	19	10	29	
	Africa	38	37	75	4,70%
	Nord America	1	1	2	
	Centro-Sud America	3	6	9	
	America	4	7	11	0,69%
	Asia	35	15	50	3,13%
	Oceania	0	0	1	0,06%
	totale immigrati	761	803	1565	98,00%
	altro *	20	13	33	2,07%
	totale iscritti	781	816	1597	100,00%



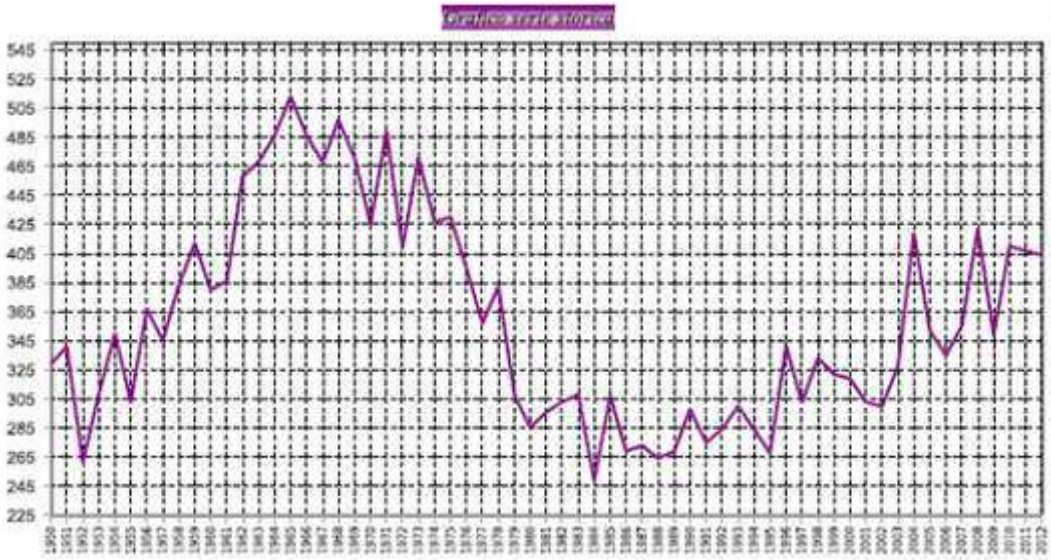
Tab.1.6 - Flusso immigratorio per zona di provenienza al 31 dicembre 2012

	DESTINAZIONE	M	F	TOT	% su canc.
ITALIA	Piemonte	4	7	11	
	Valle d'Aosta	1		1	
	Lombardia	11	9	20	
	Trentino-Alto Adige	363	365	708	
	Veneto	21	27	48	
	Friuli-Venezia Giulia	1	1	2	
	Liguria	2	2	4	
	Emilia Romagna	5	4	9	
	Italia Settentrionale	408	395	803	78,11%
	Toscana	1	5	6	
	Umbria		1	1	
	Marche	2	1	3	
	Lazio	13	7	20	
	Italia Centrale	16	14	30	2,92%
	Abruzzo	1	2	3	
	Molise			0	
	Campania	6	2	8	
	Puglia	4	1	5	
	Basilicata		2	2	
	Calabria		1	1	
	Italia Meridionale	11	8	19	1,85%
	Sicilia	11	9	20	
	Sardegna	5	5	10	
	Italia Insulare	16	14	30	2,92%
ESTERO	Unione europea	19	20	39	
	Altri paesi d'Europa	4	8	12	
	Europa	23	28	51	4,96%
	Maghreb	6	11	17	
	Altri paesi d'Africa	1	1	2	
	Africa	7	12	19	1,85%
	Nord America	1		1	
	Centro-Sud America	6	4	10	
	America	7	4	11	1,07%
	Asia	3	1	4	0,39%
	Oceania	0	0	0	0,00%
	totale emigrati	491	476	967	94,07%
	altro *	38	23	61	5,93%
	totale cancellati	529	499	1028	100,00%

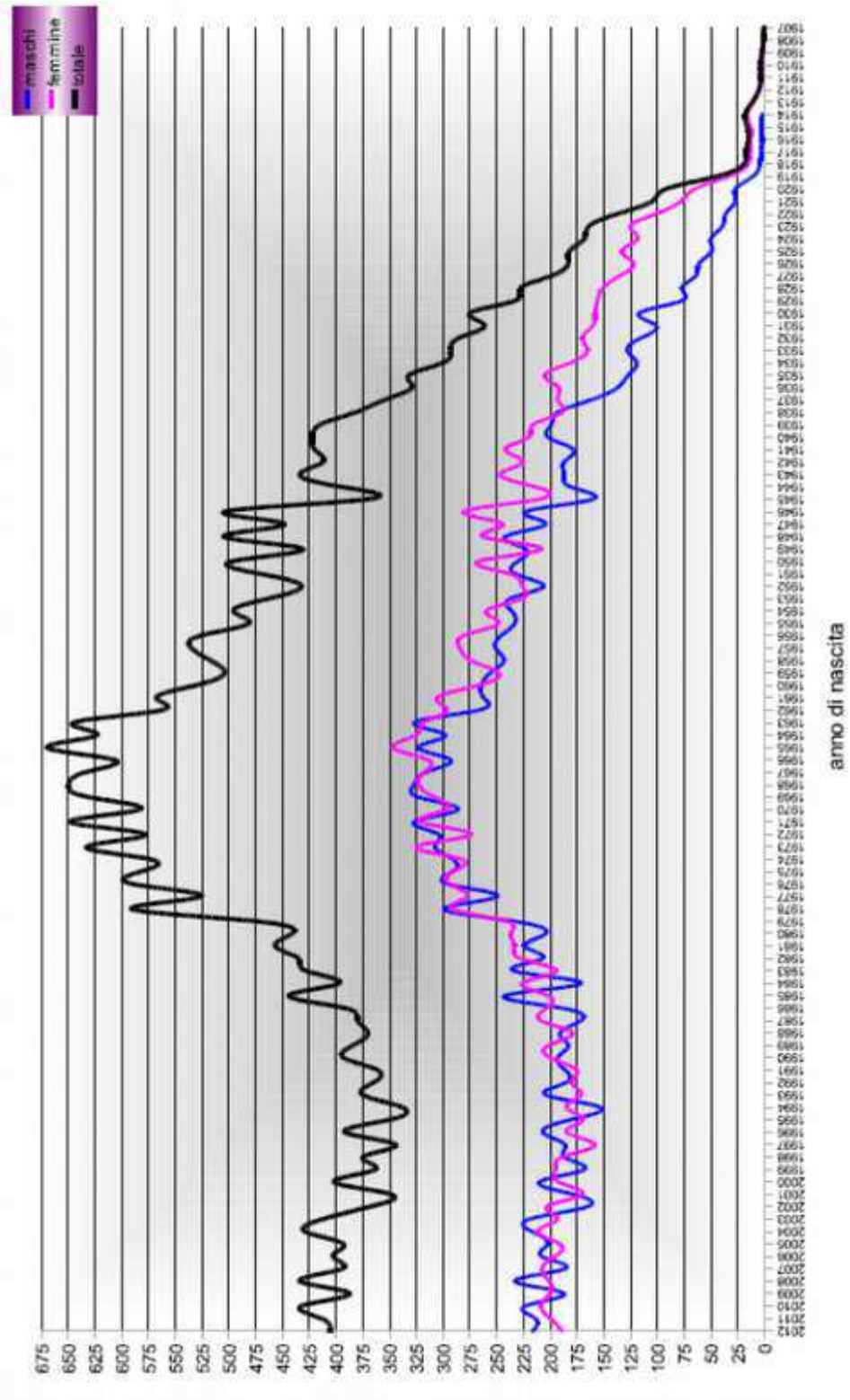


Tab.1.7 - Flusso emigratorio per zona di provenienza al 31 dicembre 2012

Anno	Nati	Indice (1950=100)	Anno	Nati	Indice (1950=100)
1950	329	100,0	1982	303	92,1
1951	341	103,6	1983	308	93,6
1952	262	79,6	1984	249	75,7
1953	308	93,6	1985	307	93,3
1954	350	106,4	1986	269	81,8
1955	303	92,1	1987	273	83,0
1956	367	111,6	1988	264	80,2
1957	345	104,9	1989	269	81,8
1958	383	116,4	1990	298	90,6
1959	412	125,2	1991	275	83,6
1960	380	115,5	1992	284	86,3
1961	386	117,3	1993	300	91,2
1962	458	139,2	1994	284	86,3
1963	468	142,2	1995	268	81,5
1964	486	147,7	1996	341	103,6
1965	513	155,9	1997	303	92,1
1966	486	147,7	1998	333	101,2
1967	468	142,2	1999	322	97,9
1968	497	151,1	2000	319	97,0
1969	471	143,2	2001	303	92,1
1970	425	129,2	2002	300	91,2
1971	489	148,6	2003	327	99,4
1972	409	124,3	2004	419	127,4
1973	471	143,2	2005	352	107,0
1974	427	129,8	2006	335	101,8
1975	430	130,7	2007	355	107,9
1976	395	120,1	2008	422	128,3
1977	357	108,5	2009	349	106,08
1978	382	116,1	2010	410	124,62
1979	308	93,6	2011	407	123,71
1980	285	86,6	2011	407	123,71
1981	296	90,0	2012	404	122,8



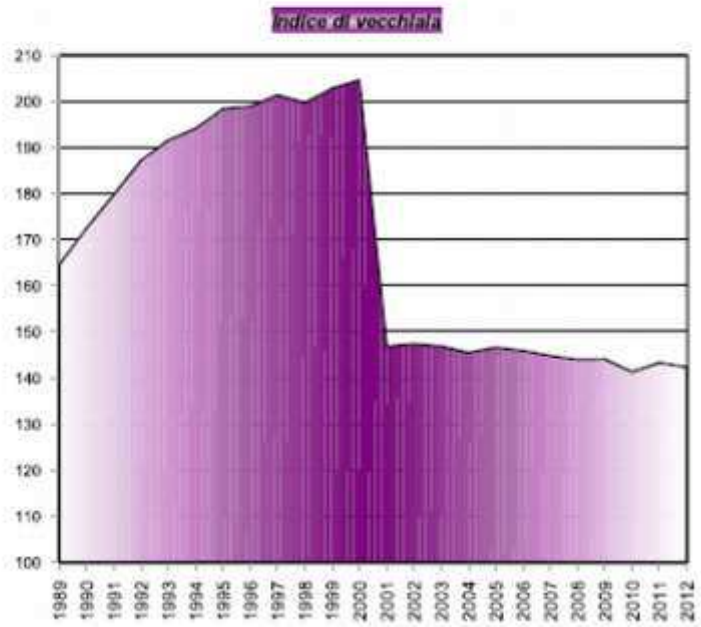
Tab.1.8 - Serie storica dei nati residenti dal 1950 al 2012



Tab.1.9 - Piramide dell'età al 31.12.2012

Anno	Indice di vecchiaia
1989	166,6
1990	172,5
1991	179,8
1992	187,2
1993	191,6
1994	196,1
1995	198,4
1996	198,9
1997	201,3
1998	199,7
1999	202,8
2000	204,61
2001	146,81
2002	147,35
2003	146,82
2004	145,48
2005	146,58
2006	145,89
2007	144,75
2008	143,94
2009	144,02
2010	141,26
2011	143,27
2012	142,28

*Nota: fino all'anno 2000 l'indice di vecchiaia è calcolato secondo la segue formula: pop. ultra65/pop. infra13*100. Dall'anno 2001 per il calcolo del suddetto indice è stato considerato il valore della popolazione* ***ultra65/pop.infra15*100.***

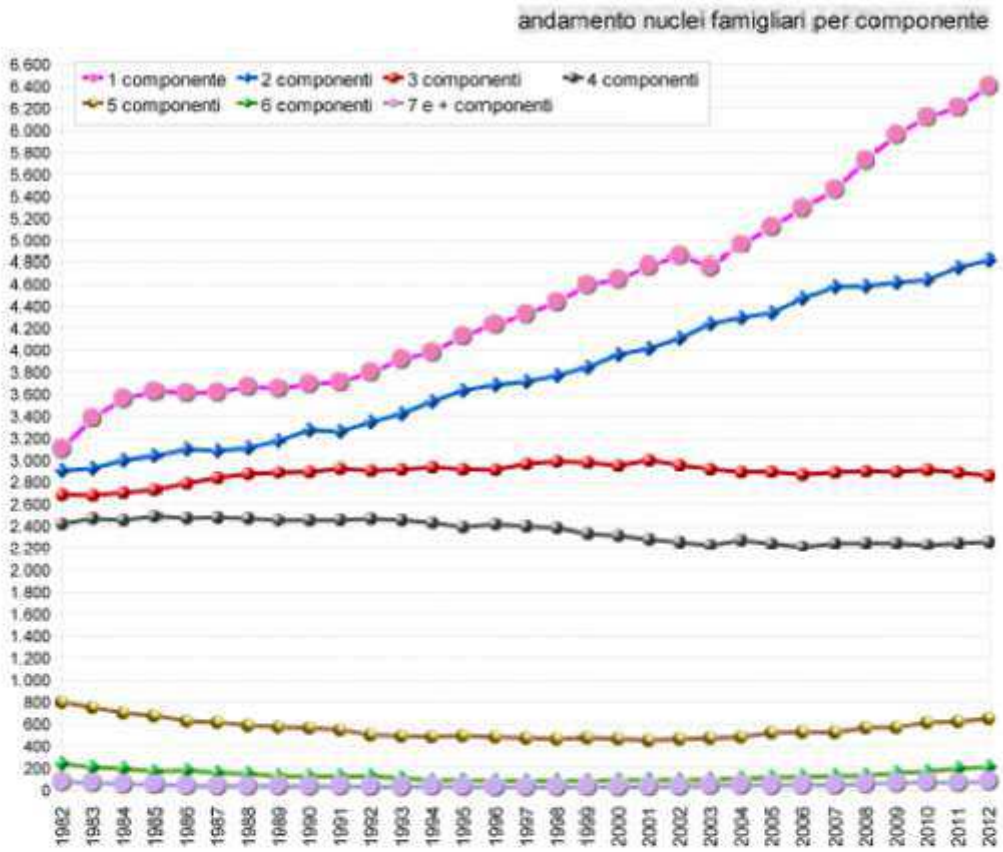


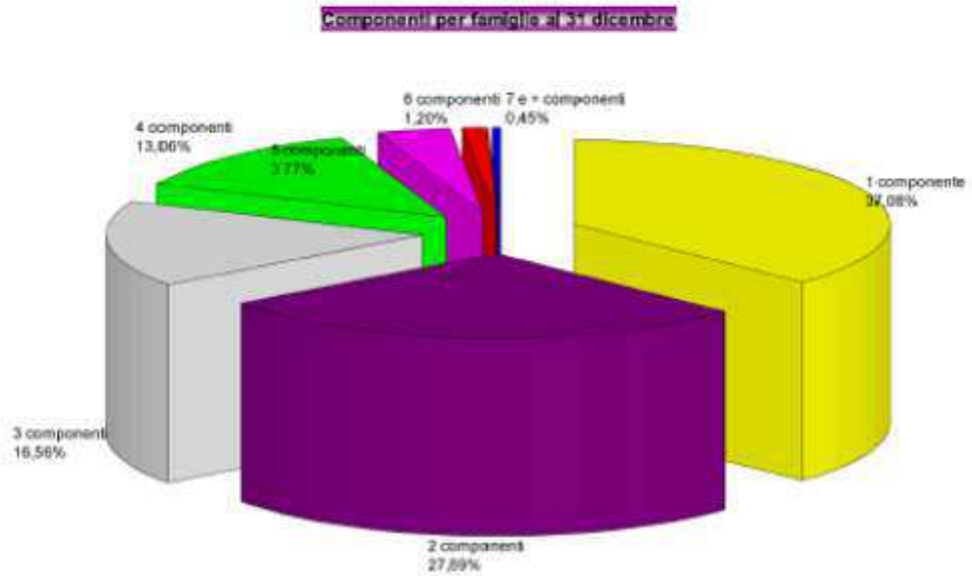
Tab.1.10 - Indice di vecchiaia dal 1989 al 2012

Le famiglie

Componenti / Anno	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	6	%	7 e +	%	Totale
1981 cens.	2.977	24,6	2.900	24,0	2.665	22,0	2.434	20,1	804	6,6	240	2,0	84	0,7	12.104
1982	3.102	25,4	2.903	23,8	2.686	22,0	2.419	19,8	797	6,5	238	1,9	73	0,6	12.218
1983	3.380	27,1	2.924	23,4	2.681	21,5	2.466	19,8	750	6,0	205	1,6	62	0,5	12.470
1984	3.556	28,1	2.997	23,7	2.704	21,4	2.453	19,4	700	5,5	191	1,5	49	0,4	12.650
1985	3.622	28,4	3.039	23,8	2.730	21,4	2.488	19,5	672	5,3	167	1,3	48	0,4	12.766
1986	3.609	28,2	3.098	24,2	2.787	21,8	2.471	19,3	625	4,9	177	1,4	37	0,3	12.804
1987	3.615	28,2	3.086	24,1	2.839	22,1	2.476	19,3	613	4,8	155	1,2	34	0,3	12.818
1988	3.666	28,5	3.109	24,1	2.874	22,3	2.469	19,2	586	4,5	145	1,1	34	0,3	12.883
1989	3.648	28,3	3.175	24,6	2.887	22,4	2.453	19,0	571	4,4	124	1,0	34	0,3	12.892
1990	3.690	28,3	3.272	25,1	2.892	22,2	2.452	18,8	561	4,3	122	0,9	31	0,2	13.020
1991	3.708	28,4	3.259	25,0	2.922	22,4	2.455	18,8	547	4,2	121	0,9	33	0,3	13.045
1992	3.796	28,8	3.345	25,4	2.904	22,1	2.466	18,7	500	3,8	124	0,9	28	0,2	13.163
1993	3.914	29,4	3.420	25,7	2.914	21,9	2.454	18,4	489	3,7	106	0,8	26	0,2	13.323
1994	3.980	29,5	3.531	26,2	2.935	21,8	2.429	18,0	483	3,6	87	0,6	33	0,2	13.478
1995	4.125	30,2	3.631	26,6	2.917	21,3	2.390	17,5	492	3,6	90	0,7	29	0,2	13.674
1996	4.232	30,6	3.683	26,6	2.912	21,1	2.416	17,5	481	3,5	82	0,6	27	0,2	13.833
1997	4.326	30,9	3.712	26,6	2.966	21,2	2.397	17,1	471	3,4	81	0,6	27	0,2	13.980
1998	4.434	31,3	3.768	26,6	2.989	21,1	2.383	16,8	463	3,3	82	0,6	25	0,2	14.144
1999	4.590	32,0	3.843	26,8	2.978	20,8	2.328	16,3	473	3,3	82	0,6	30	0,2	14.324
2000	4.642	32,2	3.958	27,4	2.950	20,4	2.310	16,0	464	3,2	88	0,6	25	0,2	14.437
2001	4.759	32,6	4.013	27,5	3.000	20,5	2.276	15,6	450	3,1	90	0,6	29	0,2	14.617
2002	4.860	32,9	4.105	27,8	2.953	20,0	2.250	15,3	463	3,1	88	0,6	31	0,2	14.750
2003	4.751	32,2	4.238	28,8	2.917	19,8	2.223	15,1	469	3,2	96	0,7	39	0,3	14.733
2004	4.954	33,0	4.293	28,6	2.892	19,2	2.268	15,1	481	3,2	102	0,7	41	0,3	15.031
2005	5.120	33,6	4.338	28,4	2.893	19,0	2.237	14,7	519	3,4	110	0,7	40	0,3	15.257
2006	5.290	34,1	4.469	28,8	2.868	18,5	2.207	14,2	525	3,4	116	0,7	43	0,3	15.518
2007	5.460	34,4	4.575	28,9	2.889	18,2	2.240	14,1	522	3,3	125	0,8	42	0,3	15.853
2008	5.723	35,3	4.580	28,3	2.899	17,9	2.242	13,8	565	3,5	128	0,8	53	0,3	16.190
2009	5.960	36,1	4.612	28,0	2.894	17,6	2.241	13,6	568	3,4	153	0,9	61	0,4	16.489
2010	6.118	36,5	4.638	27,7	2.911	17,4	2.223	13,3	613	3,7	166	1,0	71	0,4	16.740
2011	6.206	36,6	4.749	28,0	2.887	17,0	2.243	13,2	619	3,6	194	1,1	63	0,4	16.961
2012	6.400	37,1	4.815	27,9	2.858	16,6	2.254	13,1	650	3,8	207	1,2	78	0,5	17.262

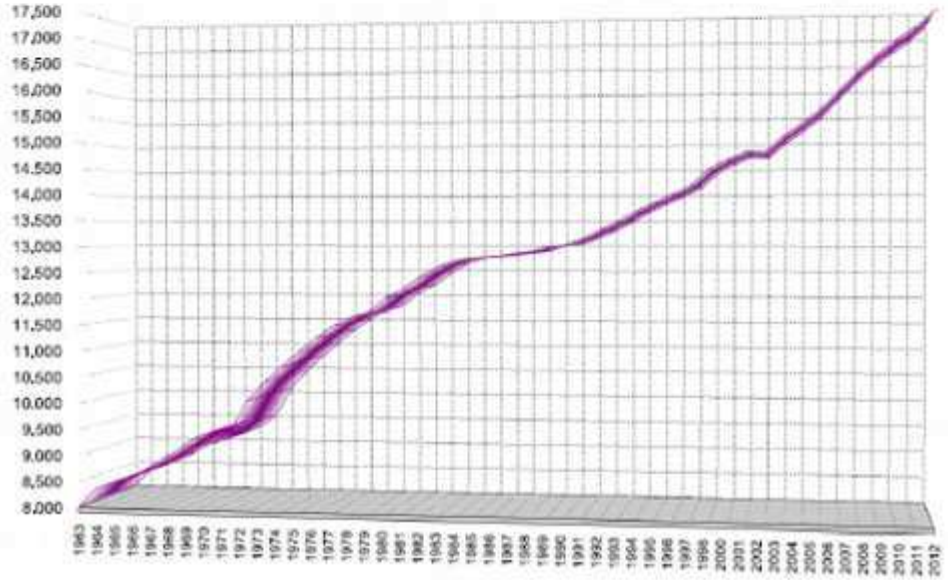
Tab. 2.1 - Numero di famiglie per numero di componenti al 31 dicembre (dal 1981 al 2012)





Tab.2.2 - Grafici famiglie suddivise per componenti (storico e attuale)

Anno	Numero famiglie	Diff. anno. prec.	Diff. anno. Prec. %	Media Componenti per famiglia	Totale Popolazione
1963	8.035	377	0,05	3,30	26.484
1970	9.395	233	2,54	3,07	28.852
1980	11.792	108	0,92	2,80	33.036
1981	12.065	273	3,32	2,75	33.150
1982	12.218	153	1,27	2,71	33.110
1983	12.470	252	2,06	2,65	33.071
1984	12.630	180	1,44	2,61	32.985
1985	12.766	116	0,92	2,59	33.117
1986	12.804	38	0,30	2,58	33.017
1987	12.818	14	0,11	2,57	32.981
1988	12.883	65	0,51	2,56	32.951
1989	12.892	9	0,07	2,55	32.820
1990	13.020	128	0,99	2,54	33.018
1991	13.045	25	0,19	2,53	33.060
1992	13.163	118	0,90	2,51	33.044
1993	13.323	160	1,22	2,49	33.155
1994	13.478	155	1,16	2,47	33.314
1995	13.674	196	1,45	2,45	33.443
1996	13.833	159	1,16	2,43	33.599
1997	13.980	147	1,06	2,41	33.753
1998	14.144	164	1,17	2,40	33.937
1999	14.324	180	1,27	2,38	34.118
2000	14.437	113	0,79	2,37	34.153
2001	14.617	180	1,25	2,35	34.383
2002	14.750	133	0,91	2,34	34.517
2003	14.733	-17	-0,12	2,35	34.577
2004	15.031	298	2,02	2,34	35.105
2005	15.257	226	1,50	2,33	35.519
2006	15.518	261	1,71	2,31	35.832
2007	15.853	335	2,16	2,30	36.426
2008	16.190	337	2,13	2,29	37.053
2009	16.489	299	1,85	2,28	37.549
2010	16.740	251	1,52	2,28	38.151
2011	16.961	472	2,86	2,28	38.611
2012	17.262	522	3,12	2,27	39.247



Tab.2.3 - Incremento dei nuclei famigliari al 31 dicembre (1963, 1970, dal 1980 al 2012)

CAPITOLO N.3

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Premessa:

Il progetto di Variante 2013 al PRG di Rovereto, affronta il tema quantificazione abitativa con riferimento al “Dimensionamento residenziale” riportato nella variante “Giugno 2009” ed effettuato seguendo il procedimento previsto dalle disposizioni urbanistiche provinciali.
Tale scelta é motivata dalla necessità di ricondurre la quantificazione del fabbisogno residenziale all'interno del decennio di riferimento (2008-2018) ed é avvalorata dalla natura sessa della presente variante al PRG, la quale, seppur con degli elementi di assoluta novità, si configura come un assestamento cartografico e normativo delle previsioni urbanistiche vigenti.
E' da sottolineare inoltre che all'interno di questo processo di verifica e di assestamento delle previsioni cartografiche é stato assegnato un peso maggiore ai temi riconducibili alla riqualificazione delle aree interne all'insediamento attraverso il recupero di una *mixité* funzionale rivolta perlopiù ai settori specializzati quali il terziario direzionale, il ricettivo e i servizi collettivi pubblici e privati.

Rispetto al tema della residenza si può affermare che la presente variante conferma sostanzialmente la situazione pianificatoria vigente intervenendo in maniera puntuale, come nel caso del PL 10 di via Giovanni a Prato nel quartiere di San Giorgio, , nel quale il tema della residenza assume un importante valore urbanistico in quanto consente di avviare un radicale processo di riqualificazione urbana e nel contempo di permette bilanciale il rapporto tra la residenza e destinazioni produttive esistenti.

La quantificazione del fabbisogno abitativo:

Come riportato in premessa, la verifica della coerenza della variante 2013 al PRG rispetto al fabbisogno residenziale stimato per il decennio 2008-2018 é riferita ai dati del dimensionamento residenziale di seguito elencati, riportati nella relazione di I° adozione del PRG vigente (variante giugno 2009):

VOLUME TEORICO COMPLESSIVO	
Alloggi previsti	3292,97
Numero medio componenti nucleo famigliare	2,29
Totale nuovi abitanti teorici	7536,61
Volume per abitante teorico	120 mc
Volume per la residenza ordinaria	**904.393,45 mc**

Per quanto riguarda il calcolo dell'incremento della popolazione, si rileva che i dati riportati nella relazione allegata ai documenti approvati in I° adozione del PRG vigente, risultano in linea con quanto avvenuto dal 2008 ad oggi.

La stima effettuata, riferita al 2012, fa riferimento ad un incremento annuale medio di circa 510 abitanti/anno, in linea con la media degli ultimi dieci anni rilevata dai dati riportati nell'Annuario statistico 2012 (470 abitanti/anno). L'incremento annuale previsto pari all'1,39 % risulta essere proporzionato alla situazione reale e pertanto si può asserire, con buon margine di sicurezza, che la popolazione residente al 2018 possa attestarsi come previsto nelle stime effettuate attorno ai 42.500 abitanti. In linea con le dinamiche in corso, risulta essere anche il dato riferito al numero medio dei componenti famigliari. Tale informazione è particolarmente significativa in quanto consente, con riferimento all'incremento di popolazione, di determinare il numero di alloggi necessari.

Il dato riportato nella relazione di I° adozione è pari al 2,29 (componenti per nucleo famigliare), il dato riportato nell'Annuario statistico 2012 é pari a 2,27. Si può quindi sostenere che il minimale decremento del numero medio di componenti per nucleo famigliare avvenuto dal 2008 ad oggi non produca effetti significativi sul fabbisogno di abitazioni. La determinazione del fabbisogno abitativo si avvale inoltre di un insieme di informazioni che in questa fase non si è ritenuto di dover aggiornare o verificare in quanto, seppur fondamentali per la determinazione del valore complessivo, hanno un influenza meno significativa. Si tratta in generale di aspetti legati a dinamiche che, salvo eventi straordinari, risultano caratterizzate da andamenti non suscettibili a variazione, in particolare nel breve/medio periodo. In tal senso si fa riferimento al disagio abitativo o alla presenza di abitazioni in stato precario, alla mobilità residenziale oppure ai vincoli di natura igienico sanitaria. All'insieme cioè di quei fattori, che in un contesto come quello di Rovereto hanno un andamento piuttosto regolare. Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, si considera quale dato di riferimento quello determinato nella relazione di I° adozione (punto 10 a pag. 27), come precedentemente riportato in tabella.

La disponibilità di residenza nel PRG vigente - Variante "Giugno 2009"

AREE DI TRASFORMAZIONE	PREVISIONE VARIANTE GIUGNO 2009 Superficie Utile Lorda	PREVISIONE VARIANTE GIUGNO 2009 Volume
Residenziali di completamento (B.4.1 e B4.2)	148.087 mq	444.261 mc
Concessioni Convenzionate	7.337 mq	22.011 mc
Lottizzazioni	71.998 mq	215.994 mc
Piani Attuativi	11.750 mq	35.250 mc
Piani d'Area	53.434 mq	160.302 mc
Perequazioni	59.545 mq	178.635 mc
TOTALE	**352.151 mq**	**1.056.453 mc**

A fronte di un dimensionamento di 904.394 mc, PRG vigente "Giugno 2009" contiene una previsione di 1.056.453 mc di nuova residenza. (Vedi considerazioni riportate nella relazione di III° adozione variante "Giugno 2009 ")

Determinazione dell'incidenza della Variante 2013 sul dimensionamento residenziale del PRG

La disponibilità di residenza viene determinata, con riferimento al PRG vigente, attraverso la quantificazione degli scostamenti sui singoli ambiti oggetto di variante. Nel determinare la variazione complessiva della disponibilità di volumetrie residenziali non sono stati considerati gli effetti derivanti dall'applicazione dei bonus edilizi, delle misure per il risparmio energetico e degli interventi a favore del recupero abitativo dei sottotetti che il comune di Rovereto , con la presente variante, ha introdotto quale incentivo per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. La modalità di applicazione degli incentivi, non consente di determinare in maniera certa l'incidenza sulla volumetria residenziale complessiva.
In tabella si riportano i dati relativi delle singole varianti puntuali.

AREE DI TRASFORMAZIONE	PREVISIONE VARIANTE GIUGNO 2009 Superficie Utile Lorda destinata alla residenza	PREVISIONE VARIANTE 2013 Superficie Utile Lorda destinata alla residenza	SALDO
Variante n.2 Area Polo di S.Ilario	non prevista	non prevista	0
Variante n.4 Areale del Follone Scheda Norma 117.21 Area pubblica del Follone	6.000 mq	6.695 mq**	695 mq
Variante n.4 Areale del Follone Scheda Norma 117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina		2.970 mq	2.970 mq
Variante n.5 C.C. 07 di Via Dante	invariata	invariata	0
Variante n.9 Area ex- Bimac	invariata	invariata	0
Variante n.7 PL.10 Piazzale Orsi e Via Prato	10.000 mq*	7.500 mq**	- 2.500 mq
Variante n.7 PAG 01 Areale via Zeni	invariata	invariata	0
Variante n.23 A.10 Castel Dante	885 mq	1.730***	845 mq
TOTALE	**16.885 mq**	**18.895 mq**	**2.010 mq**

***** pari ai 2/3 della Superficie Utile Lorda (Sul) assegnata dal PRG;

****** pari al 50% della Superficie Utile Lorda (Sul) assegnata dal PRG;

*** oltre ai 1.500 mq (crediti edilizi), si stima una SUL esistente nell'Ambito A pari a 230 mq.

I dati riportati in tabella, mostrano la ridotta incidenza delle modifiche introdotte dalla variante 2013 sul dimensionamento residenziale del piano vigente. Con riferimento al dato volumetrico di partenza, riportato nella tabella relativa alla disponibilità di residenza nella Variante Giugno 2009, si evidenzia un incremento pari a circa 6.000 mc.

Gli esiti della verifica sul dimensionamento residenziale, risultano coerenti con la natura e con le

finalità della variante 2013 che come ampiamente riportato nella presente relazione illustrativa, sono orientate alla ridefinizione delle modalità attuative di alcuni ambiti strategici per lo sviluppo dell'insediamento urbano. La variante 2013, operando minimali variazioni alle componenti quantitative e funzionali del piano vigente, ne conferma, di fatto, l'impostazione complessiva.

CAPITOLO N. 4

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ "AI FIORI"

Premesse

La zona del Comune di Rovereto denominata "Ai Fiori" è oggi ricompresa nel Piano Attuativo a Fini Speciali per insediamenti produttivi (P.I.P.) ed ha superficie pari a circa 64.000 mq. E' sempre stata considerata un'area strategica dal punto di vista urbanistico, per il contesto in cui si trova (tra un comparto industriale consolidato ed una zona la cui destinazione, pur definita urbanisticamente, è oggetto di approfondimento per la vicinanza e compenetrazione con la limitrofa zona residenziale), tanto che nel corso degli anni ha subito diverse variazioni.

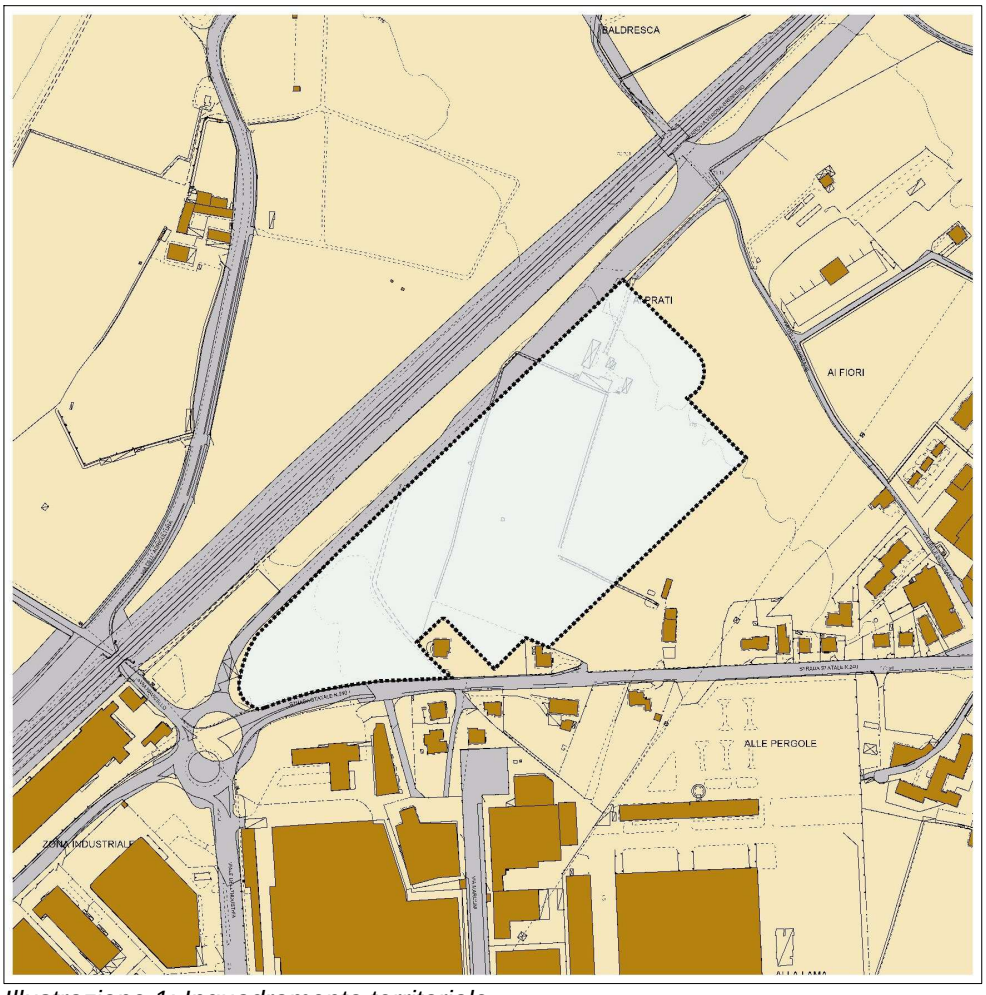


Illustrazione 1: Inquadramento territoriale

L'area nel corso della storia ha assunto varie destinazioni. Dapprima zona commerciale con viabilità e parco (PUP 1967), poi zona per attività produttive di livello provinciale e zona commerciale (PUP 1987) e successivamente la definizione della destinazione è stata demandata al Piano Regolatore Generale -P.R.G. (Variante PUP 2000). A partire dagli anni '90 l'area ha assunto destinazione prima commerciale (Piano Particolareggiato 1993), poi commerciale all'ingrosso (P.R.G. 1985 e P.R.G. 1992) e a seguire destinazione per il settore secondario e terziario, per attività commerciali all'ingrosso e produttive artigianali con infrastrutture di interesse pubblico quali strade, verde pubblico e sportivo, parcheggi, ecc. (Piano di Area - P.R.G. 1998-2001).
Con la Variante al P.R.G. "Febbraio 2005", su richiesta delle categorie economiche, il Piano di Area è stato diviso in due parti: una delle quali è stata trasformata in Piano Attuativo a Fini Speciali per insediamenti produttivi (P.I.P.), mentre nella parte rimanente è stata confermata la precedente destinazione.

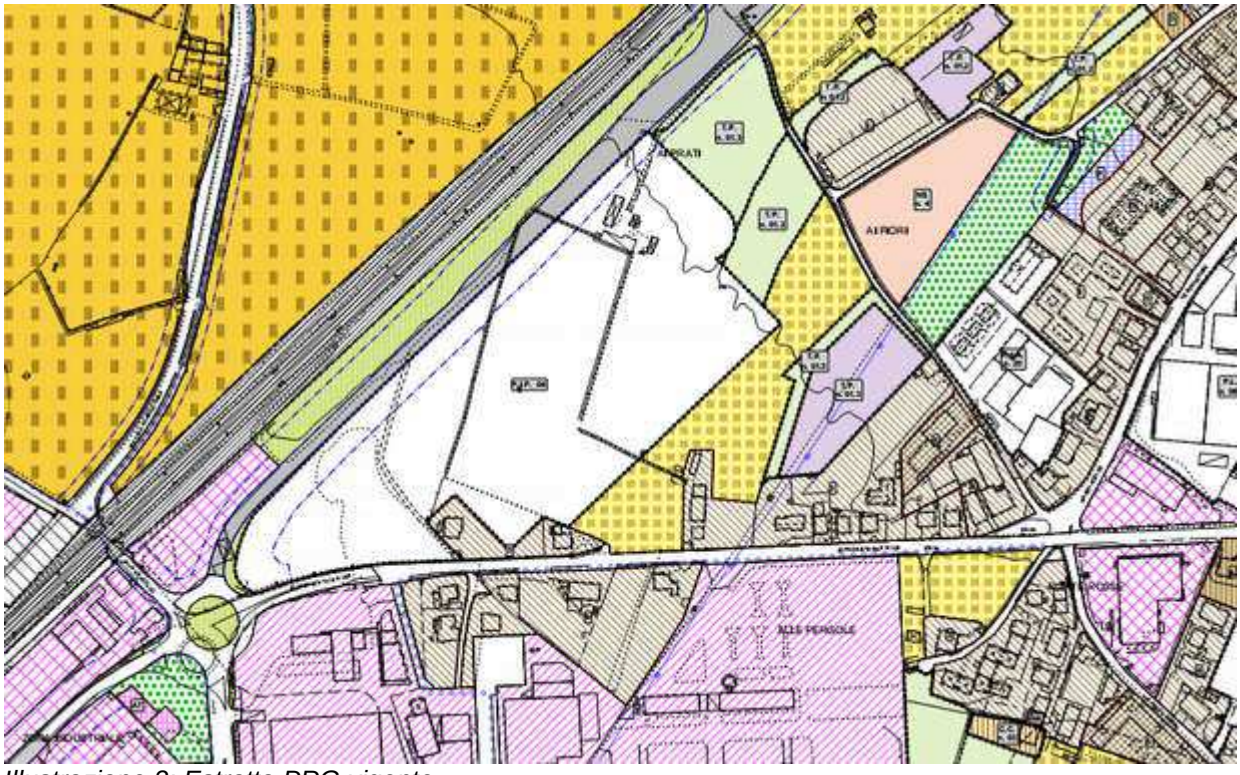


Illustrazione 2: Estratto PRG vigente

La scheda norma per il "P.I.P. 04 – Piano per gli insediamenti produttivi – Loc. Ai Fiori" del vigente PRG prevede quanto di seguito riportato:
"*CONTENUTI GENERALI:*
L'area soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della nuova bretella "ai Fiori" parallela alla linea ferroviaria.

Il Piano Attuativo é finalizzato alla realizzazione di un insediamento artigianale e/o industriale.
A supporto delle attività insediate, il piano dovrà provvedere alla realizzazione di un insieme di servizi, quali parcheggi pubblici, viabilità di penetrazione e verde di pertinenza.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:
Rc (rapporto di copertura): 0,70 mq/mq
H max: 15 m
VERDE DI PERTINENZA: minimo il 5% della superficie delle aree destinate all'insediamento, con un'alberatura ad alto fusto ogni 40 mq di area destinata a verde di pertinenza.
DESTINAZIONE D'USO:
Produzione industriale ed artigianale di beni, lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali; stoccaggio e manipolazione di materiali energetici; impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti; deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni; strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, foresterie, sportelli bancari, ecc.; stazioni di distribuzione di carburante con relativi servizi quali pubblici esercizi, esercizi di vicinato, autolavaggi, riparazione veicoli, ecc."
La scheda norma riporta inoltre le "Indicazioni per la progettazione":



Illustrazione 3: Estratto scheda norma P.I.P. 04

L'ambito in questione ha assunto, nel tempo, un ruolo di importante utilità programmatica e pianificatoria non solo per l'amministrazione roveretana, ma anche per quella provinciale. Il

contesto e le destinazioni ivi pianificate hanno sempre delineato una progettualità organica e comunque inserita in un preciso ambito socio-economico.
Sulla scorta di questi presupposti, con riferimento alle necessità storiche e "*al fine di dare risposta alla crescente richiesta di aree da destinare ad insediamenti produttivi*" l'Amministrazione comunale di Rovereto ha quindi approvato nel 2008, con deliberazione del Consiglio comunale n. 47, il Piano per gli Insediamenti Produttivi. Ciò al fine di consentire l'approntamento di organici insediamenti produttivi nella convinzione di potenziare il ruolo, non solo quantitativo, ma anche qualitativo dello sviluppo aziendale/imprenditoriale per la realtà trentina. Il piano approvato prevede l'individuazione di lotti produttivi per le aziende, nonché le necessarie opere urbanizzative, e ammette che l'intervento si attui sia con iniziativa privata che per iniziativa pubblica. Il Piano predisposto ha infatti previsto l'insediamento di aziende produttive in un generale disegno urbanizzativo contraddistinto da aree verde, infrastrutture pubbliche quali viabilità, servizi a rete, cablaggi, etc.
Successivamente a tale approvazione, la Provincia autonoma di Trento, in sinergia con Trentino Sviluppo s.p.a., ha quindi avviato la declinazione operativa volta all'acquisizione dei suoli al fine di urbanizzare l'intero contesto.
E' cronaca recente la profonda crisi che ha contraddistinto l'economia globale ed in particolare quella propria delle aziende produttive nazionali e provinciali. Questa circostanza ha quindi determinato un fattuale arresto delle procedure iniziate dalla Provincia autonoma Trento e da Trentino Sviluppo s.p.a. per l'approntamento, in primis urbanizzativo del contesto, e successivamente per l'acquisizione dei suoli (lotti edificabili) necessari per il consequenziale affidamento degli stessi ad aziende produttive. Tale posizione risulta esplicitamente dichiarata dalla documentazione agli atti nonché da recenti evidenze rese dal competente Assessorato provinciale.
In termini quindi sostanziali si è compreso che la Provincia autonoma di Trento, in questo momento storico e forse nel lasso temporale di medio periodo, non abbia posto come priorità l'iniziativa di insediamento di nuove attività produttive nell'area Ai Fiori. Ciò risulta altresì ulteriormente suffragato dal fatto che, a carico dell'amministrazione pubblica, interverrebbero elevati costi di realizzazione accompagnati da un generale segnale di scarsa appetibilità di mercato della zona, anche a seguito del mutato contesto socio-economico che contraddistingue l'economia provinciale e più in generale nazionale.

Nel corso dell'anno 2012, l'8 giugno, con nota avente oggetto "*Piano d'area per gli insediamenti produttivi "Ai Fiori" nel Comune di Rovereto*" (ns. prot. n. 24866/2013 – Allegato n.1) alcuni proprietari di immobili ricompresi nell'area del P.I.P. hanno richiesto che la destinazione urbanistica dell'area fosse variata e che l'area fosse disciplinata quale zona agricola. In tale occasione si sono inoltre resi disponibili a vagliare ulteriori proposte. La nota è stata trasmessa, oltre che al Sindaco Andrea Miorandi e all'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol, anche al Presidente della Provincia Autonoma di Trento dott. Lorenzo Dellai, all'Assessore provinciale all'industria, artigianato e commercio avv. Alessandro Olivi e al Difensore Civico dott. Raffaello Sampaolesi.

In data 28 giugno 2012 il Servizio Industria e Artigianato della Provincia Autonoma di Trento, nella persona del dirigente dott.Daniele Bernardi, ha comunicato (ns. prot. n. 27307/2012 – Allegato n.2) all'ufficio Difensore civico – Garante dei Minori e, per conoscenza, al Comune di Rovereto, che, visti anche gli elevati costi delle procedure espropriative, "*non appare plausibile […] stante l'attuale situazione economica, […] la realizzazione a carico dell'amministrazione pubblica di una nuova area produttiva caratterizzata da elevati costi di realizzazione nonostante vi sia più di un segnale sulla sua scarsa appetibilità, anche per via del mutato contesto territoriale che la caratterizza"*. La nota rimarca inoltre il fatto che il P.I.P. Approvato prevede l'esclusività di intervento da parte dell'ente pubblico.

In data 25 settembre 2012, il Sindaco Andrea Miorandi e all'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol hanno risposto alla richiesta avanzata dai proprietari degli immobili ricompresi nell'area del P.I.P. (ns. prot. n. 49460/2012 – Allegato n.3) precisando che la modifica della destinazione urbanistica avviene attraverso l'attivazione del procedimento di Variante al P.R.G., di competenza del Consiglio Comunale.

Ricerca economico-urbanistica

Sulla scorta di queste riflessioni e tenendo conto che tra l'altro l'iniziativa privata diretta non appare verosimile e quindi fattibile, l'Amministrazione comunale ha valutato quali soluzioni di variazione urbanistica potessero essere appropriate, nell'intento di rendere coerente l'assetto pianificatorio con le reali e concrete dinamiche economico ed aziendali odierne.
Ciò in quanto si è posta la necessità, nel rispetto dell'interesse pubblico sovraordinato e delle legittime aspettative dei proprietari tavolari del contesto, (che hanno in parte palesato l'istanza di una ridefinizione della destinazione da produttiva ad agricola o una diminuzione del peso degli oneri diretti ed indiretti derivanti dall'attuale destinazione impressa, anche mantenendo la destinazione produttiva dell'area), di dare risposte pianificatorie e di strategia condivise tra amministrazione comunale e competente Assessorato provinciale.

In tal senso e a tal fine l'amministrazione di Rovereto ha predisposto uno specifico rapporto ricognitorio e di ricerca economico-urbanistica dell'area Ai Fiori che viene riportato in forma di allegato alla presente Variante e denominato "Indagini preliminari". I principali contenuti del rapporto vengono di seguito richiamati.

L'indagine condotta si inserisce entro un più ampio lavoro di analisi, affidato all'arch. Luca Eccheli, e voluto dall'Amministrazione per individuare le migliori strategie per guidare l'evoluzione del territorio comunale e per risolvere alcune importanti problematiche che lo caratterizzano,

nell'intento di comprendere a pieno lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione di livello comunale. L'intenzione è quella di individuare strategie urbanistiche per i piani che non hanno ancora trovato attuazione e di predisporre elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa che possano essere stimolo e spunto per la presente variante al P.R.G.. In tal senso, l'analisi ha assunto particolare rilievo in ragione della particolare situazione economica e, proprio per questo motivo, è andata concentrandosi sulle aree destinate ad insediamenti produttivi e, nel dettaglio, su un ambito di particolare interesse, unico nel territorio della città di Rovereto: l'area del P.I.P. Ai Fiori, avente superficie complessiva di circa 62.000 mq di cui circa 8.000 di proprietà comunale. Per meglio comprenderne le dinamiche che hanno interessato l'area e i possibili scenari evolutivi è stata sviluppata una puntuale indagine che descrive il livello di utilizzo/sottoutilizzo/inutilizzo delle aree destinate a insediamenti produttivi e artigianali presenti nel territorio del comune di Rovereto e che considera anche aree di analoga destinazione presenti nel territorio limitrofo alla città.

L'indagine ripercorre la storia dell'area Ai Fiori e fornisce una lettura delle motivazioni della mancata attuazione del P.I.P.. Riconosce e indaga varie cause, tra cui la contingenza economica negativa, il notevole incremento del costo delle procedure espropriative, i limiti dell'intervento pubblico nel settore economico privato, l'ampia disponibilità di aree produttive nel territorio comunale, l'articolato assetto proprietario delle aree ricomprese nel P.I.P. e le modifiche normative che hanno comportato sia la contrazione del vantaggio economico per le imprese che intendessero attivarsi entro un P.I.P. che il rilevante costo per l'approntamento delle aree, che rimane in carico alla collettività.

L'indagine sviluppa poi un approfondimento puntualmente riferito alle aree produttive presenti nel comune di Rovereto: lo stesso fornisce una lettura del grado di attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. e del grado di occupazione degli edifici esistenti, censendo gli edifici sottoutilizzati. Riferisce la presenza di ”a*mpi spazi ancora a disposizione per la “saturazione” delle possiilità edificatorie previste dal P.R.G. nelle aree produttive*” e che la “*superficie coperta di edifici esistenti [...] e non utilizzata ammonta a circa il 6% della superficie coperta complessiva*”, secondo i dati forniti da Trentino Sviluppo e a circa il 7% secondo i dati forniti dal Servizio tecnico-Urbanistico della Comunità della Vallagarina. Il professionista desume quindi che in base all’indagine da lui condotta “*è stato possibile stabilire che la superficie coperta complessiva potenzialmente ottenibile dal recupero dell’esistente sia prudenzialmente stimabile in 65.000 mq. Tale dato si ottiene a partire dalla superficie coperta non utilizzata (pari a circa 42.000 mq.) dedotta sia dal censimento diretto sia dall’analisi dei dati forniti da Trentino Sviluppo, alla quale viene sottratta la superficie coperta di 5.000 mq. censita in località S. Giorgio alla quale viene successivamente aggiunta la Superficie coperta di circa 28.000 mq. ottenibile dall’utilizzo/saturazione dei lotti liberi). Ciò significa che sommando le potenzialità derivanti:*

a) *dal recupero delle superficie esistenti pianificate ma non utilizzate (che risultano pari a circa il 5% della superficie oggi utilizzata dalle attività produttive);*
b) *dalla “saturazione” dei lotti esistenti;*

c) dal riutilizzo del patrimonio esistente inutilizzato o sottouitilizzato,
è possibile ottenere una superficie coperta complessiva di 65.000 mq che ha un'incidenza pari al 9,5% della superficie coperta esistente.".

Sarà cura dell'Amministrazione monitorare, nel tempo, come si evolverà l'attuale situazione economica, considerando anche quali prospettive di sviluppo possano essere garantite all'area interessata.

La fase di concertazione con la Provincia Autonoma di Trento e gli impegni dell'Amministrazione

Al contempo l'Amministrazione comunale ha attivato un confronto con l'Assessorato all'industria, all'Artigianato e al Commercio della Provincia Autonoma di Trento e si è fatta promotrice di un'azione condivisa di revisione della previsione urbanistica.

In data 21 febbraio 2013 il Sindaco Andrea Miorandi ha trasmesso all'Assessore provinciale all'Industria, Artigianato e Commercio Alessandro Olivi, al dirigente del Dipartimento Agricoltura, Turismo, Commercio e Promozione dott. Paolo Nicoletti, al dirigente del Servizio Industria e Artigianato dott. Daniele Bernardi, al dirigente del Servizio Urbanistica dott. Piergiorgio Mattei e alla Trentino Sviluppo s.p.a. una nota avente ad oggetto "*Area produttiva in località "Ai Fiori"*" (ns. prot. n. 8076/2013 – Allegato 4) invitando ad un momento comune di raccordo assumente valenza strategica e di indirizzo, dato l'interesse da parte dell'Amministrazione comunale di intervenire variando la destinazione urbanistica dell'ambito del P.I.P. Ai Fiori. Tale nota prefigura la possibilità di "*attribuire all'areale una destinazione produttiva da utilizzarsi mediante successiva autorizzazione da parte dell'ente pubblico*" e precisa che "*tale scelta garantirebbe la possibilità di riapprezzare la pianificazione degli anni precedenti confermando, in un contesto socio-economico diverso dall'attuale, il decollo di iniziative imprenditoriali per la comunità provinciale*".

A riscontro della missiva di cui sopra, in data 15 marzo 2013, l'Assessore provinciale all'Industria, Artigianato e Commercio Alessandro Olivi ha trasmesso risposta avente oggetto "*Area produttiva in località "Ai Fiori" - Rovereto*" (ns. prot. n. 10959/2013 – Allegato 5). Con tale nota l'Assessore, dopo aver rammentato l'evoluzione tecnico economica che ha caratterizzato la suddetta area, rammenta il progetto relativo all'acquisizione dell'intera area e della sua successiva urbanizzazione per tramite di Trentino Sviluppo s.p.a.. Egli richiama inoltre le criticità rilevate in tale fase, citando l'elevato costo della procedura espropriativa, la nuova conformazione del contesto urbano dell'area ai Fiori che inerisce la prossimità ad aree a destinazione residenziale e l'operato di Trentino Sviluppo, ad oggi impegnato nell'ampliamento di altri spazi produttivi in Vallagarina che renderanno

disponibili ampie superfici produttive a costo inferiore a quello da sostenersi in zona ai Fiori e sufficienti a soddisfare il fabbisogno della valle.

Al tempo stesso, il Servizio Territorio ha preso contatti con il Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, per vagliare, anche dal punto di vista tecnico, le migliori modalità per introdurre le dovute modifiche nella presente variante.

L'Amministrazione, approvando in data 20 marzo 2013 l'ordine del giorno avente ad oggetto l'area "Ai Fiori" (Allegato 6), si è per altro impegnata a risolvere in termini definitivi il problema del destino dell'area.

Variante al PRG: la modifica normativa: la nuova Norma speciale n. 117.18 "Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud" e il nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 "Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord" - prima adozione

Sulla scorta delle riflessioni richiamate nel sunto dell'indagine conoscitiva sopra riportato e degli spunti di riflessione raccolti, si è prefigurata la possibilità di provvedere ad una riperimetrazione dell'area con contestuale trasformazione dell'ambito in un contesto produttivo di riserva, anche all'insegna del principio di riduzione dell'impiego di nuovo territorio. Il contesto produttivo di riserva si configura come un ambito **inedificabile** che conserva tale caratteristica sino all'autorizzazione all'utilizzo a fini edificatori resa dal Consiglio Comunale, come meglio chiarito nel proseguo.
E' parso infatti opportuno prevedere di disciplinare l'area ai Fiori attraverso una norma atta a promuovere un'utilizzazione dell'area graduata nel tempo, anche in base alle reali richieste del mercato.
A tal fine si è provveduto a suddividere l'area interessata dal P.I.P. in due ambiti, quello a sud – ove trova collocazione, oltre ad un immobile di proprietà privata, anche la proprietà comunale - e quello a nord.

L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, dimensioni contenute e conformazione planimetrica regolare. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto sud viene destinato ad attività economico-produttive e a servizi di interesse collettivo (in quanto compatibili con il contesto) e viene normato con norma speciale. La norma speciale consente la possibilità di approntare e trasformare l'area con interventi edilizi diretti.

Al contempo, l'ambito a nord, viene individuato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. In assenza dell'autorizzazione del civico consesso l'ambito in parola risulta urbanisticamente inedificabile. L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.
Fino a quando non sarà approvato il piano attuativo, saranno quindi consentite le coltivazioni dei fondi nonché attività richiedenti la realizzazione di manufatti precari e comunque facilmente rimovibili; l'area sarà di fatto **inedificabile**. Tale prospettiva garantirebbe la possibilità, in momenti diversi da quelli odierni, di riapprezzare la pianificazione degli anni precedenti confermando, in un contesto socio-economico diverso dall'attuale, il decollo di iniziative imprenditoriali per la comunità provinciale.
La norma prevede che lo svincolo dell'area di riserva potrà avvenire solo a fronte di un attento studio che valuti l'entità del margine utile all'intervento entro le zone destinate ad attività produttive ed approntabili con intervento edilizio diretto; in tal senso si prevede quindi che lo svincolo dell'area di riserva sarà ammissibile allorquando si riscontri che le possibilità di intervento in altri contesti si sia fortemente contratta.

Come precisato nell'analisi redatta dal professionista, come per le aree produttive di riserva del PUP, anche le aree produttive locali di riserva sono "*inedificabili fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, infatti, nelle aree di riserva sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari facilmente rimovibili".* Per tali aree *"l'effettivo utilizzo a fini edificatori è subordinato ad una successiva autorizzazione che, in questo caso, verrà rilasciata dal Consiglio comunale mediante una propria deliberazione*". Di fatto, con l'individuazione dell'area produttiva locale di riserva "*si opera una vera e propria sospensione dell'efficacia delle attuali previsioni urbanistiche; l'area "Ai Fiori" non può più essere oggetto di trasformazione in quanto risulta inedificabile fino alla successiva "riattivazione" delle sue potenzialità edificatorie che dovrà avvenire con le modalità stabilite dalla "norma speciale" che sarà introdotta nelle NTA del P.R.G."*.
Lo sfruttamento dell'area, allorquando autorizzato, avverrà attraverso una pianificazione di livello attuativo, ammessa anche per stralci. Il piano attuativo avrà quale obiettivo la promozione di un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne.
Il piano attuativo potrà prevedere all'interno del proprio perimetro, la collocazione di funzioni riferibili alle zone produttive di interesse locale D2, ai servizi di interesse collettivo (in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale), oltre che autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i

relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli ecc.
Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva la norma consente, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal P.R.G..

Considerata la presenza dei due ambiti, il sud ed il nord, al fine di garantire un armonico e razionale utilizzo dell'intera area ai Fiori, la norma prevede che lo sviluppo insediativo degli stessi debba armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico illustrativo, che richiama le previsioni di sviluppo urbanistico promosse dal P.I.P.; il fine è quello di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'attuale P.I.P., determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne.
In tal senso sia il piano attuativo previsto per l'ambito a nord che il progetto dell'ambito a sud sono chiamati armonizzarsi allo schema planimetrico.



Illustrazione 4: Schema planimetrico illustrativo

Una particolare attenzione è infatti stata riservata al sistema viabilistico di accesso all'area, che trova collocazione in parte all'interno dell'ambito a sud e in parte in quello a nord. Al fine di garantire la piena libertà di sviluppo per entrambe le aree sono state introdotte nelle rispettive disposizioni normative, precisazioni in merito alla gestione del sistema viabilistico.
La Norma speciale introdotta per l'ambito sud prevede che se l'ambito sud trovasse attuazione antecedentemente al piano attuativo previsto per l'area a nord, l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico

del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.
Le disposizioni introdotte nella scheda che norma il piano attuativo riferito all'ambito nord prevedono che il collegamento viabilistico debba essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale **117.18 "Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"** e che qualora il piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti nell'area a sud, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

La scheda del piano attuativo precisa inoltre quali aree siano destinate ad essere cedute al Comune di Rovereto, come indicato nella scheda di cui si riporta un estratto:

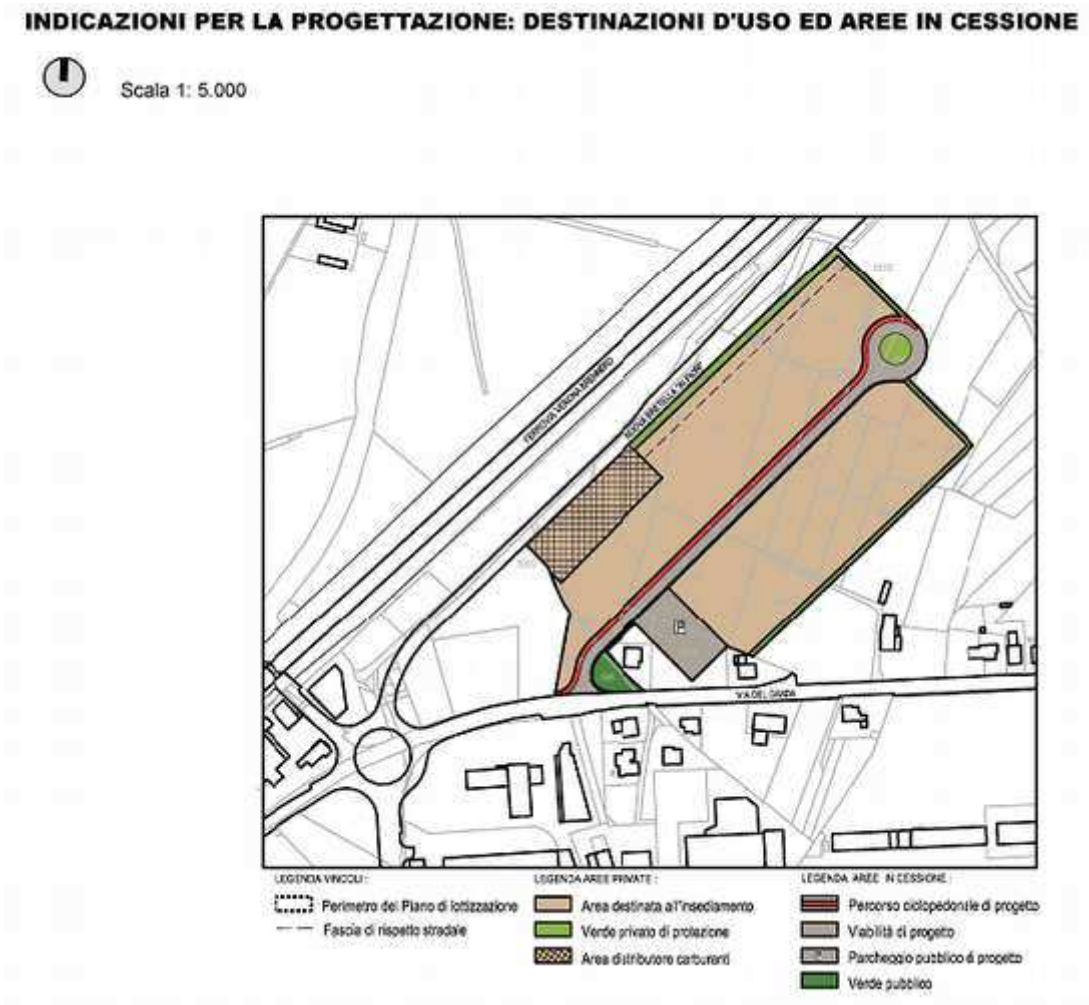


Illustrazione 5: Estratto scheda PL

A precisazione di quanto qui sopra riassunto, si riportano di seguito le disposizioni normative che la presente variante ha introdotto in prima adozione.

NORMA SPECIALE 117.18 zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud – prima adozione

1. *L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria.*
   L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, conformazione planimetrica regolare e dimensioni contenute. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto sud viene destinato ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.
2. *L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito è ammesso con intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto che armonizzi gli interventi previsti con lo schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato (Allegato n.4). Ciò al fine di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'intera area ai Fiori, anche nel rispetto del tracciato della viabilità interna che, ponendosi a servizio sia dell'ambito nord che dell'ambito sud, assume il ruolo di "asse centrale" dello sviluppo ordinato e razionale dell'area.*
   Qualora l'intervento di cui alla presente Norma Speciale trovi attuazione antecedentemente al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 "Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord", l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.
3. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
   – *usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi*

e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;

- *rapporto massimo di copertura = 0,70;*
- *altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);*
- *verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;*
- *le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone D, e dalle strade.*

Lo schema planimetrico-illustrativo citato è quello rappresentato all'illustrazione n.4 del presente capitolo e fa riferimento all'allegato n. 4 delle norme tecniche di attuazione.

Sempre con riferimento alla prima adozione, il nuovo Piano attuativo per la Zona produttiva di interesse locale di riserva (loc. Ai Fiori) è disciplinato dalla norma di seguito riportata, inserita nella scheda norma del P.L. n. 19 denominata "Z*ona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord"*

PIANO ATTUATIVO zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord – prima adozione

1. *L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria.*
   Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Settembre 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta ***urbanisticamente inedificabile.***
2. *L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.*
   Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna,

l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne.
La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.
Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche e concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale.
Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.
Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.18 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.15, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

3. *Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
   - *usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;*
   - *rapporto massimo di copertura = 0,70;*
   - *altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);*
   - *verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;*

4. *Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.*

5. *L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo, non richiede*

l'approvazione del piano attuativo. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

Lo schema planimetrico-illustrativo citato è quello rappresentato all'illustrazione n.4 del presente capitolo e di seguito si riporta l'estratto della cartografia della presente variante al PRG.

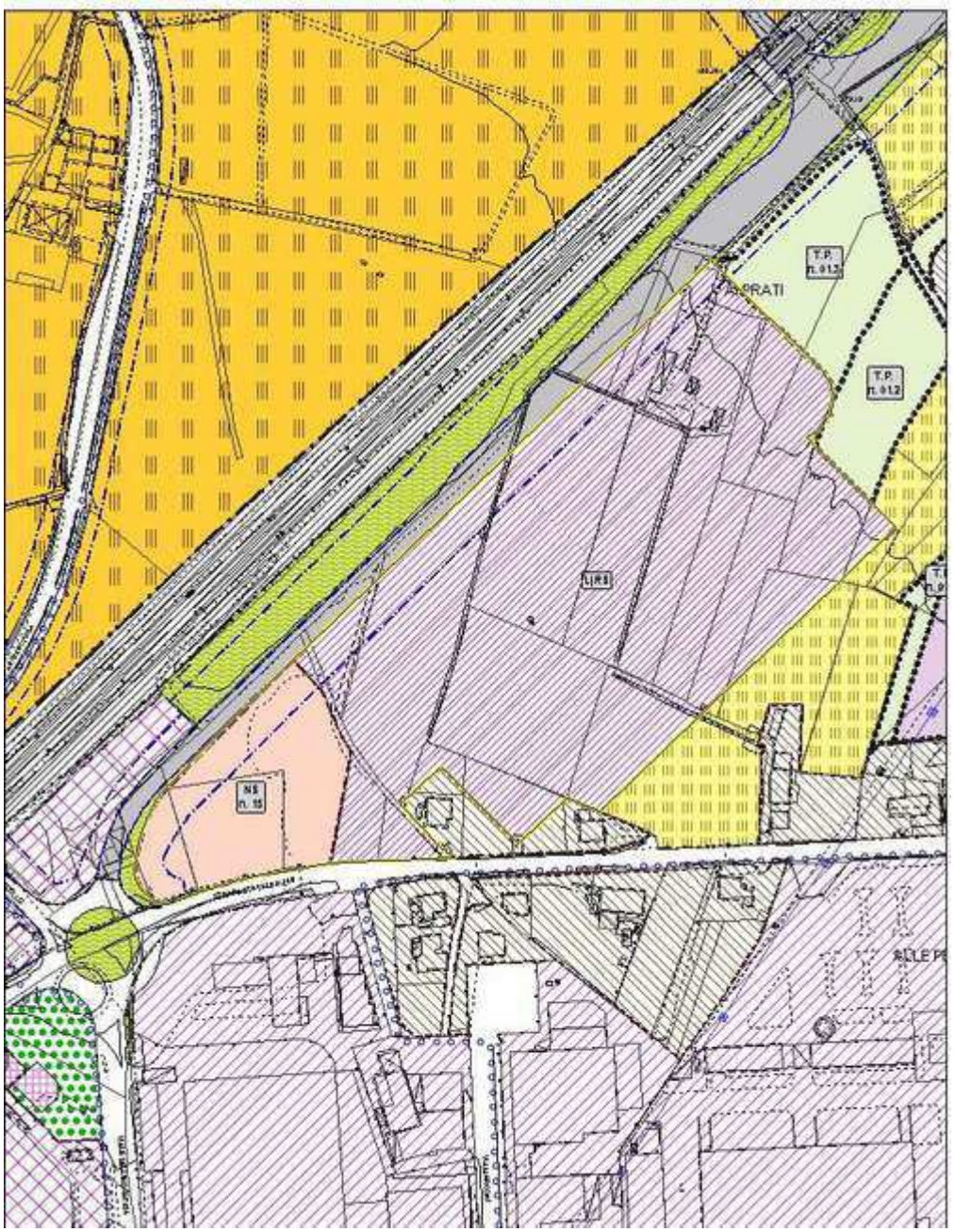


Illustrazione 6: Estratto variante PRG – prima adozione

La nuova scheda del piano attuativo di iniziativa privata denominata "*PIANO ATTUATIVO zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord*" proposta in prima adozione è di seguito riportata.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

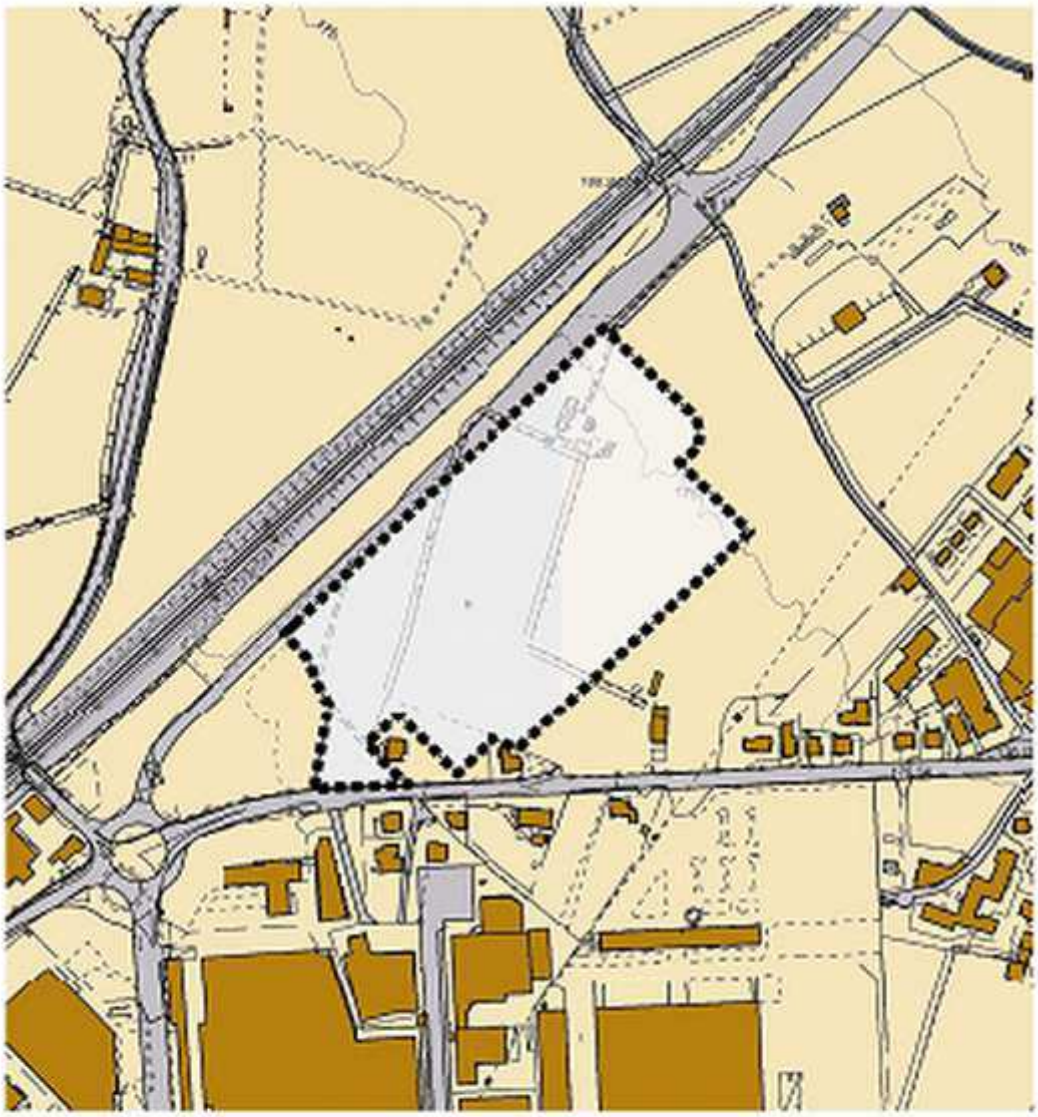
PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1: 5.000



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica

Schede e linee guida per i piani attuativi di iniziativa pubblica

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. Al FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

CONTENUTI GENERALI

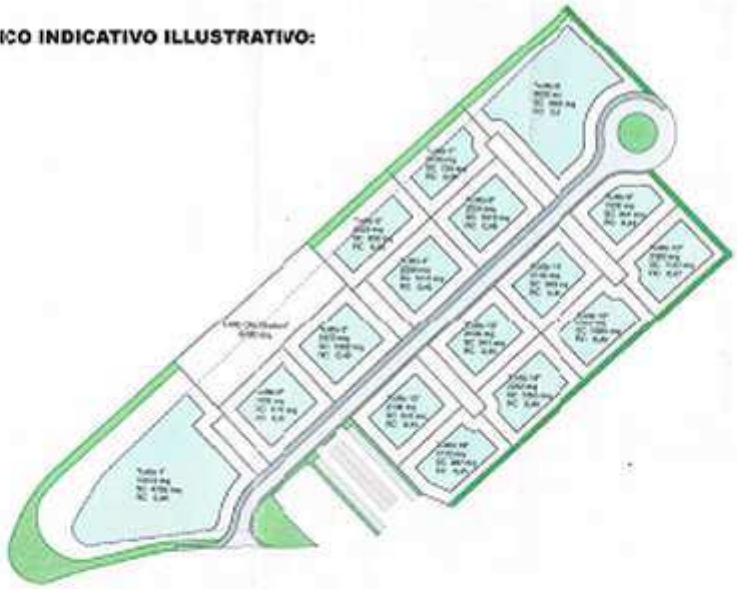
L'area si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Al Fiori", parallela alla linea ferroviaria. Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Settembre 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta urbanisticamente inedificabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI :

L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.
Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

SCHEMA PLANIMETRICO INDICATIVO ILLUSTRATIVO:

Scala a vista



Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche : concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale. Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.15 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.15, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. Al FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva



DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:

- usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavagg e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazioni veicoli, ecc.;
- rapporto massimo di copertura = 0,70;
- altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
- verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.
L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo, non richiede l'approvazione del piano attuativo. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'appezzamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

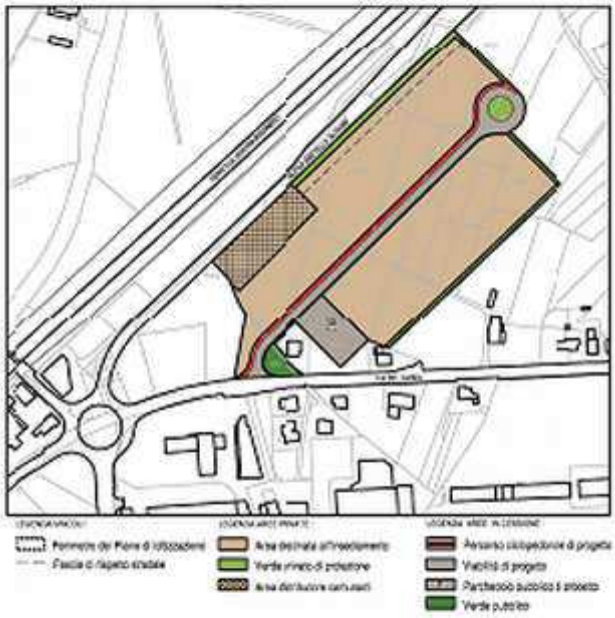
PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE

Scala 1: 5.000



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani attuativi di iniziativa pubblica

Aspetti normativi

La proposta di assegnare all'area destinazione produttiva di riserva, da utilizzarsi gradualmente nel tempo, mutua la disciplina delle aree produttive di riserva prevista dall'art. 33 "Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale" delle norme di attuazione del PUP. In tal senso, infatti, il comma 10 dell'art 33 prevede che i piani regolatori generali possano individuare aree produttive di livello locale, con carattere anche multifunzionale, attenendosi ai criteri e principi stabiliti dalla disciplina del PUP che ha appunto istituito l'importante innovazione delle "aree produttive di riserva".

Si precisa per altro la modifica, introdotta con la presente variante all'insegna dell'interesse pubblico sovraordinato, non arreca alcun nocumento ai proprietari delle aree ricomprese nel P.I.P., che per altro hanno accettato le modifiche proposte, come meglio descritto al paragrafo "**La condivisione delle scelte con i proprietari degli immobili ricompresi entro il perimetro del P.I.P."**.

La modifica della destinazione urbanistica dell'area Ai Fiori incide significativamente sulle previsioni del P.I.P. approvato. Lo strumento di attuazione, come disposto dall'art. 52 "Durata ed effetti dei piani" della L.P. 4 marzo 2008, n.1 dispone che i piani attuativi hanno efficacia dieci anni a decorrere dalla data della loro approvazione. Il P.I.P., approvato il 15 ottobre 2008, è oggi pienamente efficacie. La presente variante interviene introducendo una disciplina alternativa e diversa da quella autorizzata nel 2008, adducendo, tramite il rapporto ricognitorio a firma dell'arch.Luca Eccheli e la presente relazione, le necessarie motivazioni, come richiesto al comma 1 dell'art. 40 "Limiti alle variazioni di piano" della L.P. 4 marzo 2008, n.1.

La condivisione delle scelte con i proprietari degli immobili ricompresi entro il perimetro del P.I.P.

L'Amministrazione ha scelto di coinvolgere i proprietari degli immobili ricompresi nell'areale del P.I.P. Ai Fiori nel percorso decisionale preliminare alla redazione della Variante.
Al fine di ponderare se tali soggetti intendessero avvallare tali generi di modifiche, in data 17 giugno 2013 il dirigente del Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini, ha convocato un incontro plenario con gli interessati. In tale occasione sono stati riassunti i contenuti del lavoro di analisi condotto dall'arch.Luca Eccheli e sono state descritte le possibili modifiche apportabili alla destinazione urbanistica dell'area.

A seguire è stato redatto il "*Protocollo di intesa per la condivisione degli obiettivi urbanistico strategici in funzione della Variante al P.R.G.*"[5] a firma dell'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini.
Il protocollo, oltre a descrivere sommariamente la storia del P.I.P. e le riflessioni rilevate dal citato rapporto stilato dall'arch.Luca Eccheli, ha riassunto i contenuti della norma tecnica di attuazione redatta per l'ambito nord e prefigurato la possibilità di individuare diversa soluzione per le aree a sud.
Il protocollo d'intesa (Allegato n. 7) è stato trasmesso ai proprietari/affini[6] degli immobili ricompresi nell'area, con nota accompagnatoria di data 2 luglio 2013 (protocolli vari nn. 26150, 26151, 26153, 26156, 26161, 26166, 26171, 26173, 26176, 26180, 26186, 26190, 26191, 26193, 26194, 26196, 26199, 26202 e 26204).

La seguente tabella riporta l'elenco delle particelle ricomprese nel perimetro del P.I.P. e i nominativi dei proprietari.

5 Il protocollo di intesa è stato inviato ai proprietari degli immobili ricompresi nel piano. Si riporta in allegato un modello del Protocollo di intesa inviato ai proprietari. Le tabelle dis eguito riportate individuano chi abbia sottoscritto il Protocollo e chi non lo abbia sottoscritto.

6 con affini si intendono presunti eredi/parenti stretti, assunti quali referenti nel caso in cui, alla data dell'invio/sottoscrizione del protocollo, non avessero trovato pieno compimento gli atti di successione, a seguito del decesso del proprietario tavolare degli immobili.

numero protocollo d'intesa	P.F. / P.ED. - tipo di accettazione (totale, parziale, no)	Proprietario
1	586/2	Chiasera Nicoletta
		Chiasera Rino
2	585	Lorenzini Aldo
3	584/2; 579	Berlanda Renato
4	583/2	Bettini Giovanna
5	581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Giuliano
		Maraner Fausto
		Maraner Fiorenzo
6	581/1	Malench Daniela
		Malench Lorenzo
		Malench Mariagrazia
		Malench Mauro
		Malench Sergio
7	584/1	Zanolli Germano
		Zanolli Gianluigi
8	580	Fiorio Giuseppina Antonia
		Tomasini Alessandra
		Tomasini Maria Antonietta
		Tomasini Mariano
9	577; 578	Gardauno S.r.l. Miorelli Roberto
10	575	Rosà Fabio
11	572; 573	Battistotti Tullio
12	569/1	Faccioli Nadia
		Faccioli Antonella
		Faccioli Armando
		Faccioli Giovanni
		Conzatti Maria Pia
		Faccioli Elena
		Faccioli Francesco
		Faccioli Marco
		Faccioli Marta
		Faccioli Michela
		Faccioli Nicola
13	568/4 e .564	Valle Augusto
14	568/1; .634	Valle Tullio
-	571/2	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.
15	1573/1	consortalità

norma speciale	.1624	Bisinelli Franco
norma speciale	.1461	Bisinelli Daniela
norma speciale	565/1; 565/5;	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.

no protocollo	565/2; 565/3; 566; 569/2; 1570	Comune di Rovereto
no protocollo	1544/3	Demanio pubblico ramo acque

La tabella seguente elenca i nominativi e le rispettive particelle – dei proprietari della consortalità (p.f. 1573/1).

numero protocollo d'intesa	CONSORTALITA':	PROPR. PRO TEMPORE P.F. 1573/1
15	.355/2, 581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Fausto
		Maraner Fiorenzo
		Maraner Giuliano
	.674	Carotta Gianni
		Carotta Mauro
	.675	Sommadossi Sergio
		Sommadossi Marco
		Sommadossi Rudj
		Monte Lucia
	.676	Trainotti Mauro
	.1105	Brun Dario
		Brun Marco
		Pisoni Cristiano
		Pisoni Massimiliano
		Pisoni Sonia
	582/1	Maraner Giuliano
		Maraner Fausto
		Maraner Fiorenzo
	582/5	Carotta Mauro
	582/7	Carotta Gianni
	584/2; 579	Berlanda Renato
	580	Fiorio Giuseppina Antonia
		Tomasini Alessandra
		Tomasini Maria Antonietta
		Tomasini Mariano
	581/1	Malench Daniela
		Malench Lorenzo
		Malench Mariagrazia
		Malench Mauro
		Malench Sergio

In data 9 settembre 2013 i proprietari degli immobili ad oggi ricompresi entro il perimetro del P.I.P. sono stati nuovamente convocati ad un incontro, promosso dal dirigente del Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini.
In tale occasione è stato chiesto ai proprietari degli immobili ricompresi nel perimetro del nuovo piano attuativo a nord di sottoscrivere l'accordo loro trasmesso, quale accettazione della modifica urbanistica loro proposta.
A seguito dell'incontro l'Ufficio Urbanistica ha raccolto gli accordi sottoscritti dai proprietari, dai loro eventuali delegati o dai presunti eredi.

La seguente tabella riporta l'elenco delle particelle ricomprese nel perimetro del P.I.P. e i nominativi dei proprietari: indica chi abbia firmato l'accordo e chi no. In conformità a quanto riportato nell'estratto mappa seguente, si distinguono:

- in verde le realità i cui proprietari hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in giallo le realità per le quali non tutti gli aventi titolo (proprietari/coproprietari) hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in rosso le realità i cui proprietari non hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in viola le aree di proprietà pubblica
- in grigio le aree interessate dalla norma speciale, i cui proprietari non sono stati chiamati a sottoscrivere il protocollo di intesa

Nella colonna “note” vengono riportate indicazioni inerenti i casi particolari, quali le sottoscrizioni dei protocolli con delega, le sottoscrizioni da parte di presunti eredi o parenti stretti (qualora alla data dell'invio/sottoscrizione del protocollo, non avessero trovato pieno compimento gli atti di successione) o la segnalazione del mancato reperimento degli interessati da parte dell'ufficio urbanistica. La prima colonna indica la numerazione progressiva dei protocolli d'intesa sottoscritti.

numero protocollo d'intesa	P.F. / P.ED. - tipo di accettazione (totale, parziale, no)	Proprietario	N°Protocollo trasmissione protocollo firmato	Accordo firmato/non firmato	Note
1	586/2	Chiasera Nicoletta	36369	firmato	/
		Chiasera Rino			/
2	585	Lorenzini Aldo	36370	firmato	Firmato da Lorenzini Lionello con delega
3	584/2; 579	Berlanda Renato	33160	firmato	Il proprietario è deceduto; l'accordo è stato firmato da Berlanda Alberto, con delega del fratello Berlanda Virginio
4	583/2	Bettini Giovanna	36371	firmato	Firmato da Volani Luigi con delega della signora Bettini Giovanna (prot. n. 46485)
5	581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Giuliano	36372	firmato	Firmato da Maraner Fiorenzo con delega dei fratelli
		Maraner Fausto			
		Maraner Fiorenzo			
6	581/1	Malench Daniela	/	non firmato	/
		Malench Lorenzo	36374	firmato	/
		Malench Mariagrazia	/	non firmato	/
		Malench Mauro	/	non firmato	/
		Malench Sergio	36374	firmato	/
7	584/1	Zanolli Germano	36390	firmato	/
		Zanolli Gianluigi		firmato	/
8	580	Fiorio Giuseppina Antonia	36378	firmato	/
		Tomasini Alessandra		firmato	/
		Tomasini Maria Antonietta		firmato	/
		Tomasini Mariano		firmato	/
9	577; 578	Gardauno S.r.l. Miorelli Roberto	39011	firmato	/
10	575	Rosà Fabio	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
11	572; 573	Battistotti Tullio	39084	firmato	/
12	569/1	Faccioli Nadia	36379	firmato	/
		Faccioli Antonella	36383	firmato	/
		Faccioli Armando	36385	firmato	Accordo firmato da Faccioli Armando con delega Faccioli Giovanni
		Faccioli Giovanni			
		Conzatti Maria Pia	36381	firmato	Conzatti Maria Pia con delega nipoti:
		Faccioli Elena			Faccioli Elena
		Faccioli Francesco			Faccioli Francesco
		Faccioli Marco			Faccioli Marco
		Faccioli Marta			Faccioli Marta
		Faccioli Michela			Faccioli Michela
		Faccioli Nicola			Faccioli Nicola
13	568/4 e .564	Valle Augusto	36388	firmato	Il proprietario è deceduto; hanno firmato l'accordo: Valle Paolo Valle Lino Noriller Rita Valle AnnaMaria
14	568/1; .634	Valle Tullio	39013	firmato	/
-	571/2	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.	/	non firmato	Non firma perchè è in corso procedura espropriativa dell'intera particella da parte di PAT
15	1573/1	consortalità		si veda tabella seguente	

La tabella seguente integra la precedente, specificando i nominativi – e le rispettive particelle – dei proprietari della consortalità (p.f. 1573/1).

numero protocollo d'intesa	CONSORTALITA':	PROPR. PRO TEMPORE P.F. 1573/1		Accordo firmato/non firmato	Note
15	.355/2, 581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Fausto	36372	firmato	Accordo firmato da Maraner Fiorenzo con delega fratelli
		Maraner Fiorenzo			
		Maraner Giuliano			
	.674	Carotta Gianni	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
		Carotta Mauro	/	non firmato	
	.675	Sommadossi Sergio	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
		Sommadossi Marco			
		Sommadossi Rudj			
		Monte Lucia			
	.676	Trainotti Mauro	45697	firmato	/
	.1105	Brun Dario	36391	firmato	/
		Brun Marco	45700	firmato	/
		Pisoni Cristiano	39007	firmato	/
		Pisoni Massimiliano		firmato	/
		Pisoni Sonia	45701	firmato	/
	582/1	Maraner Giuliano	36372	firmato	Accordo firmato da Maraner Fiorenzo con delega fratelli
		Maraner Fausto			
		Maraner Fiorenzo			
	582/5	Carotta Mauro	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
	582/7	Carotta Gianni	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
	584/2; 579	Berlanda Renato	33160	firmato	Il proprietario è deceduto; l'accordo è stato firmato da Berlanda Alberto, con delega del fratello Berlanda Virginio
	580	Fiorio Giuseppina Antonia	36378	firmato	
		Tomasini Alessandra		firmato	/
		Tomasini Maria Antonietta		firmato	/
		Tomasini Mariano		firmato	
	581/1	Malench Daniela	/	non firmato	/
		Malench Lorenzo	36374	firmato	/
		Malench Mariagrazia	/	non firmato	/
		Malench Mauro	/	non firmato	/
		Malench Sergio	36374	firmato	/

La sottoscrizione del protocollo non ha interessato i proprietari delle aree disciplinate con norma speciale quanto le proprietà pubbliche.

norma speciale	**.1624**	Bisinelli Franco	/		
norma speciale	**.1461**	Bisinelli Daniela	45535		
norma speciale	**565/1; 565/5;**	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.	47804		

no protocollo	**565/2; 565/3; 566; 569/2; 1570**	Comune di Rovereto		/	
no protocollo	**1544/3**	Demanio pubblico ramo acque		/	

Lo schema seguente esemplifica quanto sopra descritto.
Si rappresentano:

- in verde le realità i cui proprietari hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in giallo le realità per le quali non tutti gli aventi titolo (proprietari/coproprietari) hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in rosso le realità i cui proprietari non hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in viola le aree di proprietà pubblica
- in grigio le aree interessate dalla norma speciale, i cui proprietari non sono stati chiamati a sottoscrivere il protocollo di intesa

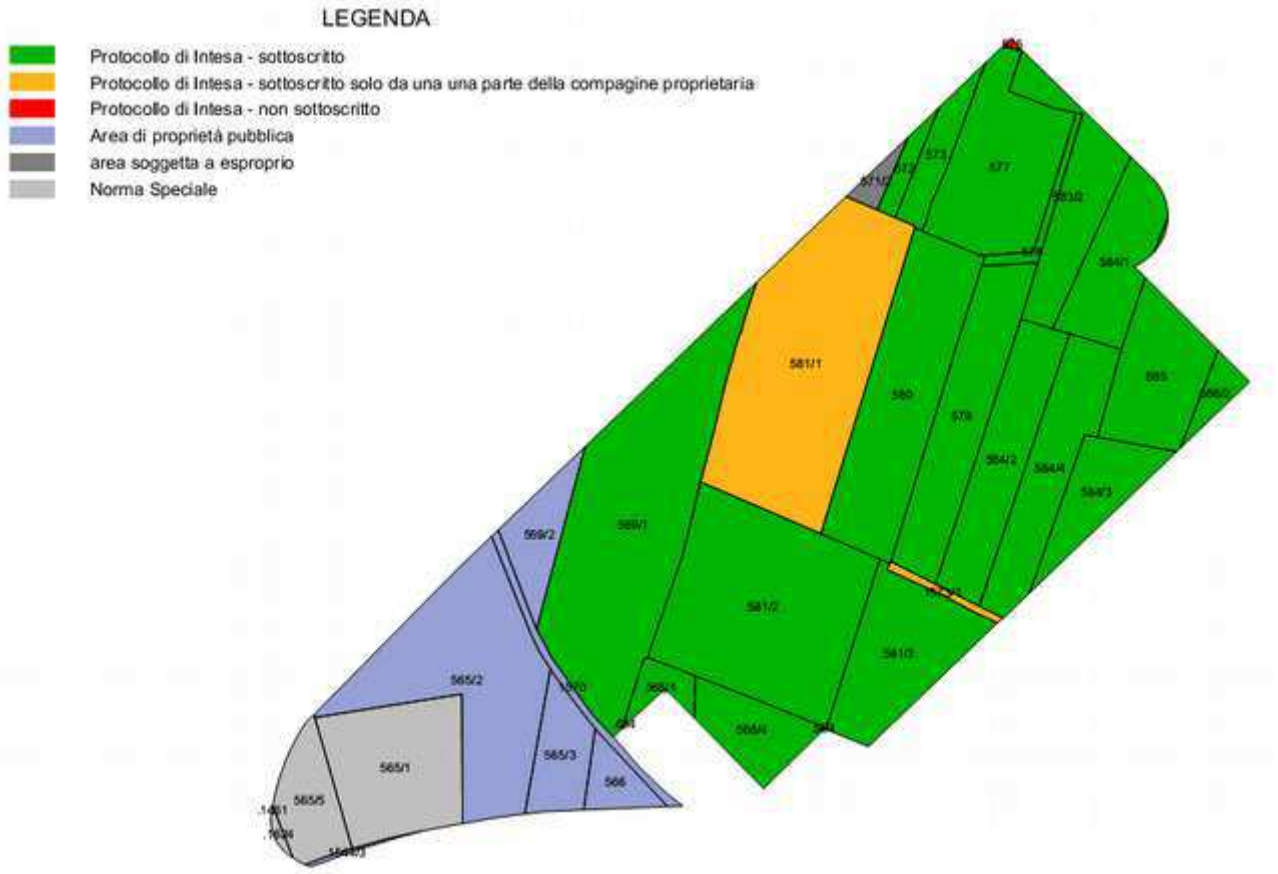


Illustrazione 7: Schema delle adesioni alle proposte pianificatorie

Contatti di dettaglio sono stati intrattenuti con i proprietari dell'area a sud del comparto del P.I.P., in una logica di meglio definire e concertare la modifica urbanistica che interessa tale area, come di seguito puntualmente descritto.
L'ambito a sud è composto in parte da proprietà pubblica e in parte da proprietà privata e si distingue dall'area a nord per la facile e comoda accessibilità. Per questa ragione l'Amministrazione ha condotto un ragionamento di dettaglio per questo particolare ambito.
E' cosa risaputa che nell'ambito urbanizzato vi sono attività moleste; l'Amministrazione promuove la riqualificazione degli ambiti da esse interessati, assumendo il ruolo di mediatore nel processo di delocalizzazione e garantendo la piena evidenza pubblica nella procedura di assegnazione di eventuali aree ove delocalizzare le attività incongrue.
In questa logica l'Amministrazione ha preso in considerazione la possibilità di introdurre, per la parte meridionale dell'areale del P.I.P., una destinazione urbanistica che potesse rendere utilizzabile già nell'immediato l'ambito.
A seguito dell'incontro plenario di data 17 giugno 2013 e considerati i ragionamenti sopra espressi e la presenza di considerevoli aree di proprietà pubblica, l'Amministrazione ha preso contatti con il proprietario della superficie quantitativamente più significativa degli immobili di proprietà privata (pp.ff. 565/1 e 565/5). E' stato chiesto al proprietario - la Finanziaria Immobiliare s.p.a. - F.I.R. - (con nota di data 2 luglio 2013, ns. prot. n. 26146 – Allegato n.8) di valutare se, in alternativa al destinare l'area a zona produttiva di interesse locale di riserva, vi fosse interesse a considerare la possibilità di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.
In data 10 luglio 2013 (ns. prot. n. 28120 – Allegato n.9) la società sopra citata ha risposto comunicando di concordare con la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.
In seguito é stata informata la società dei contenuti della norma speciale N.117.18 Zona produttiva di interesse locale, assegnata all'area con la variante in corso e la stessa ne ha condiviso i contenuti
Analogamente sono stati quindi informati i proprietari delle realità dalle dimensioni più contenute; costoro sono Bisinelli Daniela, proprietaria della p.ed. 1461 e Bisinelli Franco, proprietario della p.ed. 1624. Entrambe le realità sono ricomprese entro il perimetro del PIP solo parzialmente, rispettivamente per una superficie di circa 2,60 mq e 62,00 mq.
La signora Bisinelli visti i contenuti della norma speciale ha accolto la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato; lo ha fatto con nota di data 20 novembre 2013 (ns. prot. n. 45535).
Anche il signor Bisinelli Franco informato dei contenuti della norma ha accolto favorevolmente la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.

L'amministrazione comunale in parte proprietaria delle realità comprese all'interno dell'area individuata con la Norma Speciale **117.18 "Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"** più volte richiamata, ha condiviso con l'Associazione Artigiani rappresentata dal Presidente Maurizio Martini la possibilità che l'ambito in oggetto sia prioritariamente impiegato, al fine di accogliere aziende ubicate in contesti non consoni allo sviluppo delle attività stesse quali il centro storico o le zone a vocazione prevalentemente residenziale. Tale intesa e "*condivisione d'intenti*" è stata sottoscritta con documento prot.n. 46187 d.d. 29/11/2013 dal Sindaco Andrea Miorandi, dall'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol, dall'Assessore all'Artigianato e Aziende partecipate Giuseppe Bertolini e dal Presidente dell'Associazione Artigiani Maurizio Martini.

Modifiche introdotte in fase di adozione definitiva

In sede di adozione definitiva, vengono sostanzialmente riproposti i contenuti definiti in prima adozione, affinando alcuni aspetti sulla scorta di quanto evidenziato nel parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e di quanto proposto dagli Uffici nell'osservazione n. 22.
A tal fine si rammenta che l'Agenzia provinciale protezione dell'ambiente evidenzia che il sito è ricompreso nell'Anagrafe dei siti contaminati, ragione per la quale l'insediamento di qualsiasi attività dovrà essere anticipato dalla predisposizione dell'analisi di rischio preventiva. Specifica inoltre delle prescrizioni per l'attività agricola esistente. Tali indicazioni vengono recepite nella scheda del piano di lottizzazione e nella norma speciale.
Per quanto attiene il Parere del Servizio Opere stradali e ferroviarie e del Servizio Gestione strade si evidenzia che l'accesso all'area interessata dal piano di lottizzazione, come indicato nella scheda, non avverrà dalla nuova viabilità in fase di realizzazione, ad eccetto del distributore.
Per quanto attiene il recepimento dell'osservazione n. 22 prodotta dal competente assessorato e dal dirigente del servizio, nella scheda del piano di lottizzazione è stato specificato che l'intervento finalizzato all'insediamento del distributore di carburante, entro il lotto adibito a tale destinazione e limitatamente alla proprietà comunale, non necessita dell'approvazione del piano attuativo in quanto non è ricompreso nell'area di riserva.
Si interviene inoltre correggendo errori materiali minimali, quali ad esempio cartigli, perimetrazioni e riferimenti alla norma speciale riportati nella scheda norma, e affinando le disposizioni normative.
Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai documenti rubricati "Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate" e "Controdeduzioni PAT – conferenza di pianificazione e parere di conformità con il PUP".

Variante al PRG: la modifica normativa: la nuova Norma speciale n. 117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud” e il nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord” - adozione definitiva

Alla luce di quanto sopra descritto in merito alle modifiche introdotte in adozione definitiva, si riporta di seguito l'estratto cartografico così come modificato.

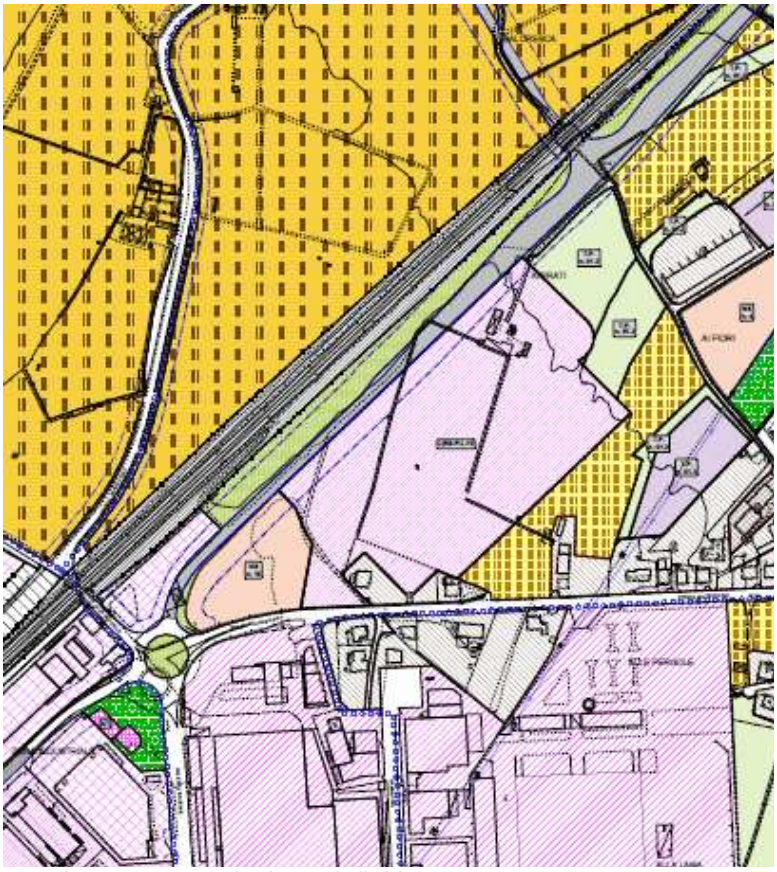


Illustrazione 8: Estratto variante PRG - adozione definitiva

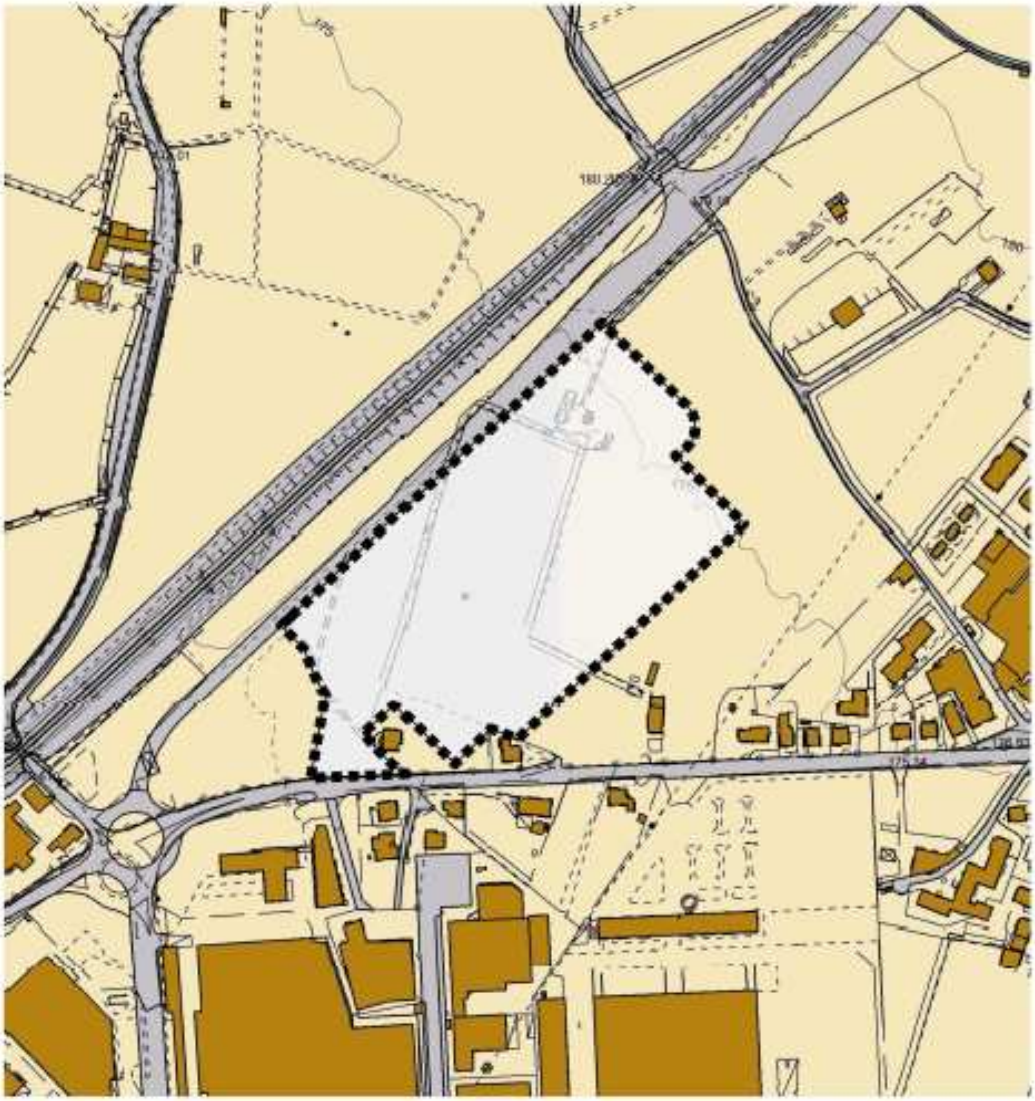
E' inoltre variata la scheda norma del PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord”, che si riporta di seguito (in blu le parti variate a seguito della prima adozione):

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. Al FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1: 5.000



LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. Al FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

CONTENUTI GENERALI

L'area si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria. Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Settembre 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta urbanisticamente inedificabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI :

L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.
Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

SCHEMA PLANIMETRICO INDICATIVO ILLUSTRATIVO:

Scala a vista



Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche e concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale. Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale ~~117.15~~ 117.18 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale ~~117.15~~ 117.18, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani attuativi di iniziativa pubblica di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. AI FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva



Scala 1: 5.000

DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:

- usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
- rapporto massimo di copertura = 0,70;
- altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
- verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.
L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo e limitatamente alla proprietà comunale, non richiede l'approvazione del piano attuativo essendo il lotto non ricompreso nell'area di riserva. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

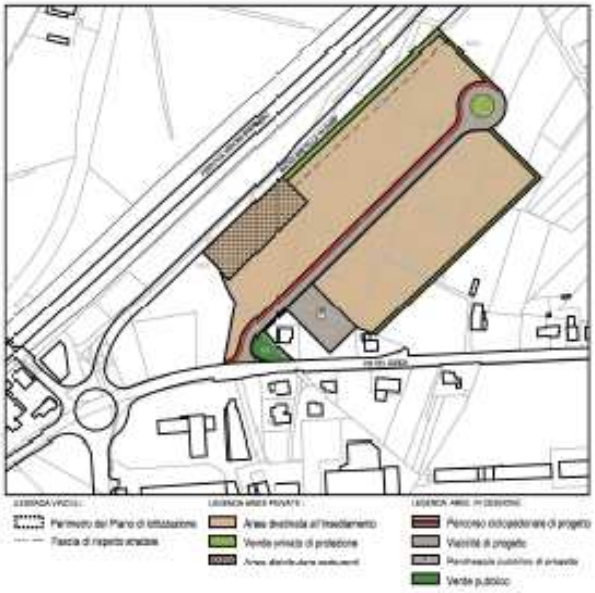
Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una preventiva analisi del rischio. Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente scheda norma, per l'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventua e interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
Loc. AI FIORI - NORD
Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE

Scala 1: 5.000



Infine è variata la norma speciale nuova Norma speciale n. 117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud”. Si riporta di seguito il testo (in rosso le parti variate):

117.18 Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud – seconda adozione

1. *L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferrovaria.*
   L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, conformazione planimetrica regolare e dimensioni contenute. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto sud viene destinato ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.
2. *L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito è ammesso con intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto che armonizzi gli interventi previsti con lo schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato (allegato n. 4). Ciò al fine di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'intera area ai Fiori, anche nel rispetto del tracciato della viabilità interna che, ponendosi a servizio sia dell'ambito nord che dell'ambito sud, assume il ruolo di "asse centrale" dello sviluppo ordinato e razionale dell'area.*
   Qualora l'intervento di cui alla presente Norma Speciale trovi attuazione antecedentemente al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord”, l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.
3. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
   - *usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;*
   - *rapporto massimo di copertura: 0,70;*
   - *altezza massima: metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);*

•verde alberato: *almeno il 5% della superficie territoriale deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.*

•distanze: *le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone D, e dalle strade.*

4. *Per l'impianto di qualsiasi funzione dovrà essere predisposta una preventiva analisi del rischio.*
5. *Sino alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente norma speciale, per l'esercizio dell'attività agricola è fatto divieto di emungimento dell'acqua di falda. Nel caso di cambio di coltura dovrà essere prevista una valutazione agronomica sulla fattibilità delle colture in relazione all'eventuale interferenza con la falda acquifera (monitoraggio della falda, profondità dell'apparato radicale...).*

Le immagini seguenti rappresentano l'area sud del P.I.P. Ai Fiori



Illustrazione 9: Area sud del P.I.P. ai Fiori



Illustrazione 10: Area sud del P.I.P. ai Fiori

CAPITOLO N. 5

INTRODUZIONE DELLA NUOVA NORMA SPECIALE N.117.17 "AREA POLO S.ILARIO" E RIPERIMETRAZIONE DEL VINCOLO INDIRETTO DI CUI AL D.L. 42/2004 DELLA CHIESETTA DI S.ILARIO

Premesse

L'Amministrazione comunale, in fase di redazione della presente Variante, ha scelto di affrontare il tema della delocalizzazione dell'Istituto tecnico professionale di S.Ilario entro il compendio del Polo Meccatronica. Ne deriva che il polo di S.Ilario necessita di una rivisitazione sotto il profilo urbanistico attraverso nuove funzioni misto pubbliche e private, per garantire un'idonea infrastrutturazione del contesto, accompagnata da volumetria avente interesse economico.

A tal fine il Servizio Territorio, in data 25 luglio 2012, ha trasmesso a quattro professionisti la "*Richiesta di offerta per l'affidamento della predisposizione degli elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa concernenti la variante puntuale al Piano Regolatore Generale per l'area del polo di S.Ilario a Rovereto*", chiedendo a costoro di formulare una proposta di massima che prefiguri i contenuti principali della variante al piano regolatore, che descriva possibili obiettivi e strategie di breve e lungo periodo e che indichi e individui gli strumenti più idonei ad intervenire sull'area. A tale invito hanno risposto tre professionisti e a seguito della valutazione della Commissione per l'esame delle offerte e dei contatti con i professionisti, ha assunto l'incarico l'arch. Giorgio Losi – Studio Plan Architettura s.r.l.



Illustrazione 11: Polo di S.Ilario – estratto del Metaprogetto per S.Ilario

Si è chiesto al professionista di predisporre elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa concernenti la variante puntuale al P.R.G. per l'area del polo di S.Ilario, nonché di sviluppare un particolare ragionamento che valuti il futuro, oltre che dell'area dell'istituto scolastico, dell'intera zona ad esso circostante. Si intendeva valutare come tale area possa diventare parte integrante del sistema urbano di S.Ilario, considerando puntualmente le prospettive di sviluppo di tale contesto, attraverso una proposta di intervento di riqualificazione e sviluppo.
Il professionista ha consegnato gli elaborati richiesti, che di seguito verranno denominati “Metaprogetto per S.Ilario”.
La proposta di riqualificazione e sviluppo è stata predisposta dal professionista e i relativi contenuti, una volta condivisi con l'assessore all'urbanistica Robol Giulia, sono stati portati all'attenzione dell'ing. Raffaele De Col, dirigente del dipartimento Lavori pubblici e mobilita' della Provincia Autonoma di Trento.
In tale sede il referente dell'amministrazione provinciale ha rilevato la necessità di rivedere alcuni dei contenuti progettuali della proposta. Sulla scorta di tali sollecitazioni, il comune di Rovereto ha chiesto al professionista di adeguare il metaprogetto alle considerazioni emerse.
Per tale ragione la presente relazione richiama i contenuti progettuali della “prima proposta di riqualificazione e sviluppo”, descrivendo poi anche la “seconda proposta di riqualificazione e sviluppo”.

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale

Ad oggi l'area interessata dalla rivisitazione urbanistica promossa dal Metaprogetto per S.Ilario è destinata in parte a “Zone di interesse collettivo – per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale” (art. 83) e in parte a “Verde pubblico esistente e di progetto (art. 85), come evidenziato nell'immagine seguente.

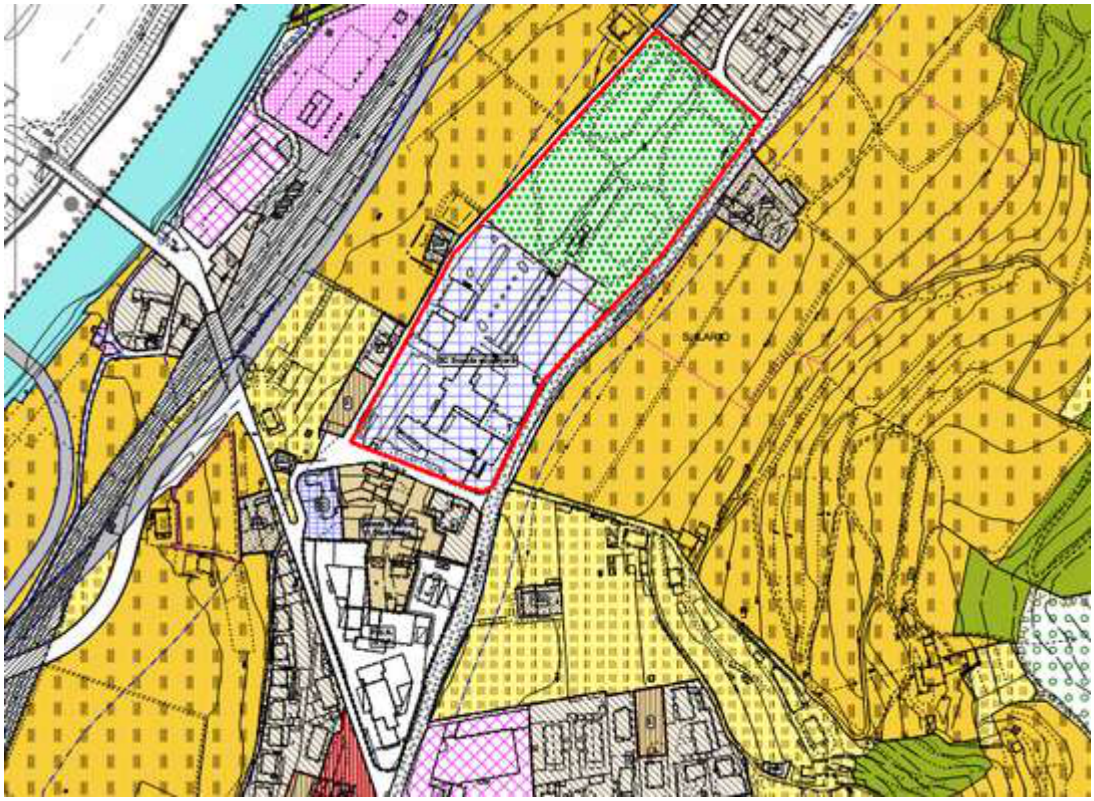


Illustrazione 12: Estratto PRG vigente

La prima proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S.Ilario

Il professionista ha sviluppato il proprio ragionamento assumendo quale riferimento i principi cardine della Relazione Illustrativa della Variante al P.R.G. giugno 2009.

Come descritto dall'arch.Losi nella sua "*Relazione illustrativa metodologica*", la Relazione Illustrativa della Variante al P.R.G. "*rivolge una particolare attenzione alla riconoscibilità del territorio come "paesaggio" attraverso un apporto della pianificazione orientata alla qualità paesaggistica delle trasformazioni. Il termine paesaggio inteso come superamento di interpretazioni settoriali e schematiche come quella di "verde urbano"*, *come quella dei dati ambientali a forte valenza ecologica o quella di scenario e ambito visuale: " …. riconoscere una qualità paesaggistica delle trasformazioni riportando l'accezione estetica all'interno della percezione del paesaggio""*. In questa logica "*il paesaggio è inteso come insieme di luoghi che dialogano tra loro e che "…. a differente scala [e che] si caricano del significato e della presenza della città, luoghi che trovano il loro significato più profondo nel rapporto con l'uomo che li guarda, li attraversa, li modifica, li vive in costante rapporto con la natura*"".

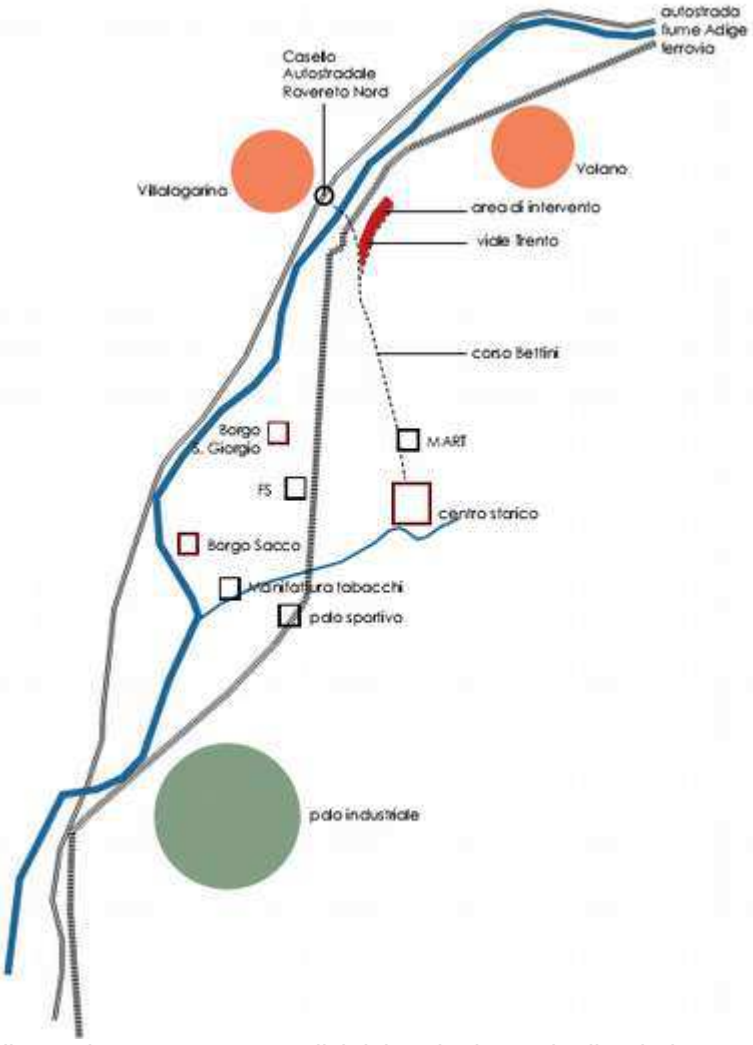


Illustrazione 13: Macro analisi del territorio - Polo di S.Ilario – estratto del Metaprogetto per S.Ilario

L'arch.Losi ha poi ragionato sulla programmazione urbanistica della città di Rovereto, evidenziando che la stessa ha posto una particolare attenzione nel collocare le "nuove funzioni" nella parte centro sud del territorio. "*Il nuovo polo dell'università, la Meccatronica, l'area sportiva integrata alla Baldresca e alle Fucine, le nuove funzioni dell'area Ai Fiori, lo sviluppo dell'area Sacco –S. Giorgio hanno di fatto spostato il baricentro delle espansioni funzionali e di crescita verso sud. Alle aree a nord, come quella in oggetto, ha assegnato un ruolo marginale che andrebbe riconsiderato in relazione a due aspetti: il primo legato alla qualità del territorio (guardando da*

ovest la sequenza fiume, vigneti e aree agricole, bosco e insediamenti dell'antropizzazione antica e recente) e il secondo alla relativa distanza con il centro storico, il MART e le attività pubbliche di Corso Bettini e Viale Trento.".

A partire da questi elementi, il professionista ha quindi sviluppato la propria proposta di modifica del P.R.G., scegliendo di incentrare il proprio ragionamento non solo sul polo scolastico di S.Ilario, ma sull'intero comparto che va dall'area ex SAV, a sud, fino all'area residenziale in prossimità del confine comunale, a nord, verso il comune di Volano. Ciò in ragione del fatto che l'area si configura come il risultato di una "*aggregazione spontanea*". Di seguito si richiamano brevemente i passaggi fondamentali del ragionamento condotto.

Il professionista rileva che l'area del polo di S.Ilario si contraddistingue quale ambito territoriale privo di una "struttura aggregante" ma costituito da una sequenza di funzioni sorte senza una regola insediativa, con carenze infrastrutturali e di servizi.

Il professionista ha quindi evidenziato che "*La proposta urbanistica, cogliendo il senso della "città densa" come spessore qualitativo e con alto grado di interazione tra fattori culturali e naturali e come luogo denso dal punto di vista urbanistico (e non necessariamente dal punto di vista edilizio), ridefinisce questo ambito territoriale proponendo un nuovo polo attrattore.*

Questo nuovo centro attrattore dovrà sostanziarsi attraverso l'introduzione di nuove relazioni capaci di recuperare la qualità urbana con congruità paesaggistica." e inoltre che "*La proposta deve considerare alcuni fattori:*

- *allo stato attuale: il centro storico di S.Ilario, la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini e il piccolo teatro, il grande prato a nord del polo scolastico e la significativa area residenziale a nord, posti a ovest della strada statale; l'antica chiesa di S. Antonio (1197), con "….l'ospedale fortificato poi ospizio per i viandanti…", e il territorio agricolo, posti a est della strada statale;*
- *in divenire: il declassamento della viabilità collegato alla nuova proposta della variante nord "corta" del Servizio Infrastrutture Stradali della PAT, il futuro polo di edilizia residenziale pubblica dell'ITEA e con l'area a destinazione pubblica (ex caserma), nell'area ex Mangimificio SAV.*

La proposta prevede di collegare i due poli a forte valenza residenziale, quello futuro della ex SAV a sud e quello esistente a nord, attraversando il centro storico di S.Ilario, attribuendo nuove relazioni al polo scolastico, recuperando l'area agricola a nuove funzioni. Questo sistema "lineare" trova nella "cerniera centrale" la sua concretizzazione: sia l'area a sud, ex SAV comprese le zone limitrofe, centro storico e scuola materna, sia l'area residenziale a nord sono privi di strutture di relazione socio economica.

La proposta metodologica si avvale delle nuove funzioni pubbliche, private, miste e la viabilità. Le nuove funzioni, in grado di innescare processi atti a favorire le nuove relazioni socio economiche, creando sinergie tra pubblico e privato".

Nel prefigurare il sistema delle nuove relazioni, il professionista individua funzioni e modi d'uso

dell'area che potrebbero creare un nuovo sistema di forti sinergie. Le funzioni che egli indica, e che ai della presente variante sono da considerarsi mere indicazioni e suggerimenti, sono di seguito liberamente riportate. Esse sono:

- funzioni a carattere sociale (quali ad esempio pinacoteca, sedi per associazioni, uffici, volontariato, verde pubblico attrezzato) sono volte alla rigenerazione del complesso storico, la sede dell'Istituto scolastico Marconi. Danno nuova vita alla struttura con una interazione con l'area verde liberata dalle recenti costruzioni (hangar/palestra). Una particolare attenzione andrà posta al verde attrezzato, il parco lineare verso la strada urbana, inteso come elemento strutturante, trasformato, attraversato ma soprattutto utilizzato.
- Funzioni a carattere economico (come ad esempio nuovo polo attrattore con bar, ristoranti, negozi/esercizi di vicinato, locali per attività ludico/ricreative, strutture ricettive, terziario di base, parcheggio pluriplano ad uso pubblico con stazione di bike e car sharing elettriche di scambio per il collegamento con il centro storico, ecc.) saranno collocate in parte in fregio alla strada e in parte verso il terrazzamento naturale verso il fiume Adige, i nuovi terrazzamenti/finestre verso il fiume e gli imponenti vigneti dell'Alta Vallagarina[7].

Relativamente a tali funzioni, pubbliche e private, egli precisa che *"saranno attestate su una viabilità ciclo pedonale interna atta ad accogliere a pettine tutte le nuove relazioni salvaguardando gli spazi pertinenziali e relazionali, anche a differente scala.*

Questo nuovo impianto dovrà favorire al massimo la percezione estetica del paesaggio sia attraverso la qualità architettonica, dei nuovi manufatti e delle aree aperte, e sia attraverso la visibilità dei luoghi circostanti: le strutture storiche, antiche e recenti, le aree agricole che costituiscono il costante rapporto con la natura e la storia dei luoghi, privilegiando i coni di visuale.

L'impianto urbanistico Considerando i vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004, l'impianto urbanistico sviluppa una proposta che evidenzia le caratteristiche delle destinazioni dei suoli e coniuga, diversamente,alcuni ambiti in relazione alle prospettive di sviluppo. L'area a nord mantiene la vocazione originaria, agricola, rimodellando il pendio inserendo dei terrazzamenti degradanti verso valle; la parte di area adiacente alla futura strada di quartiere è inglobata nel sistema del parco lineare che si sviluppa parallelo alla strada. All'interno del parco lineare trovano collocazione la pista ciclo pedonale, in fregio alla strada di quartiere, una viabilità pedonale più interna che pone un particolare riguardo ai coni di visuale verso l'antica chiesa di S. Antonio, facendone un punto focale di assoluto rilievo. L'area agricola potrebbe avere l'utilizzo come orti, comunali e/o sperimentali per la biodiversità, e per produzioni particolarmente l'area a parco può funzionare come area di svago per attività ludico/ricreative da sviluppare all'aperto, in sinergia con il futuro polo attrattore".

Nella parte a nord è previsto il potenziale collegamento diretto con la futura variante nord.

7 Il professionista prefigura la possibile collocazione nell'area di edifici fungenti da "contenitori" di funzioni e immagina di insediare in essi filiere della catena di alta qualità alimentare italiana che valorizzino non solo il comune di Rovereto la Vallagarina e il Trentino.

"La parte a sud, tra il complesso del polo scolastico e l'area agricola/ludico ricreativa, prevede la collocazione del polo attrattore. Polo concepito come aggregazione di elementi che possono svolgere funzioni diverse ma sinergiche per costituire quell'elemento catalizzatore sia alla grande scala, extra urbana, sia alla scala di quartiere, le piccole strutture commerciali, bar, ristoranti ecc. Questo nuovo contenitore sarà collegato alla viabilità attraverso percorsi dedicati con accessi differenziate parcheggio riservato in interrato e in superficie."

Per quanto concerne il sistema della mobilità, il professionista ha sviluppato un ragionamento sulla nuova viabilità ciclo pedonale e veicolare, rilevando che:
"*Determinante è stabilire la nuova gerarchia della mobilità che non può prescindere dalla previsione di una soluzione viabilistica veicolare a grande scala, ipotesi variante nord, per innescare a caduta dei processi di depotenziamento della viabilità di livello locale, la strada di quartiere. Al depotenziamento è collegato un sistema di mobilità leggera, ciclo pedonale, che collega i nuovi poli di sviluppo, quello residenziale a sud (ex Mangimificio SAV) e quello socio-economico-ricreativo a nord.*
Improcrastinabile e prioritaria, almeno come obiettivo urbanistico, è l'indicazione della nuova viabilità (ipotesi della variante nord "corta" della PAT) che consente due obiettivi:

- *collegare il nuovo polo alla grande viabilità (A22), con il casello di Rovereto nord (Villa Lagarina);*
- *creare permeabilità, tra le aree/funzioni ai lati della strada statale e dare contemporaneamente continuità di territorio ad alta vocazione agricola. La proposta urbanistica dovrà favorire la creazione di un tratto di viabilità urbana di quartiere, tipo le wohnen strasse tedesche, dall'incrocio di S.Ilario a sud all'insediamento residenziale a nord. Questa proposta oltre che funzionare da mitigatore della velocità del traffico, servirà a creare delle possibilità di interazione non solo formale tra i due ambiti ad est e ovest della strada statale, dando consistenza all'area pertinenziale della piccola chiesetta di S.Antonio.*

L'attuazione delle previsioni progettuali prefigurate dal Metaprogetto per S.Ilario, che di seguito è riportato in forma di estratto, prefigura la modifica della destinazione urbanistica dell'area.

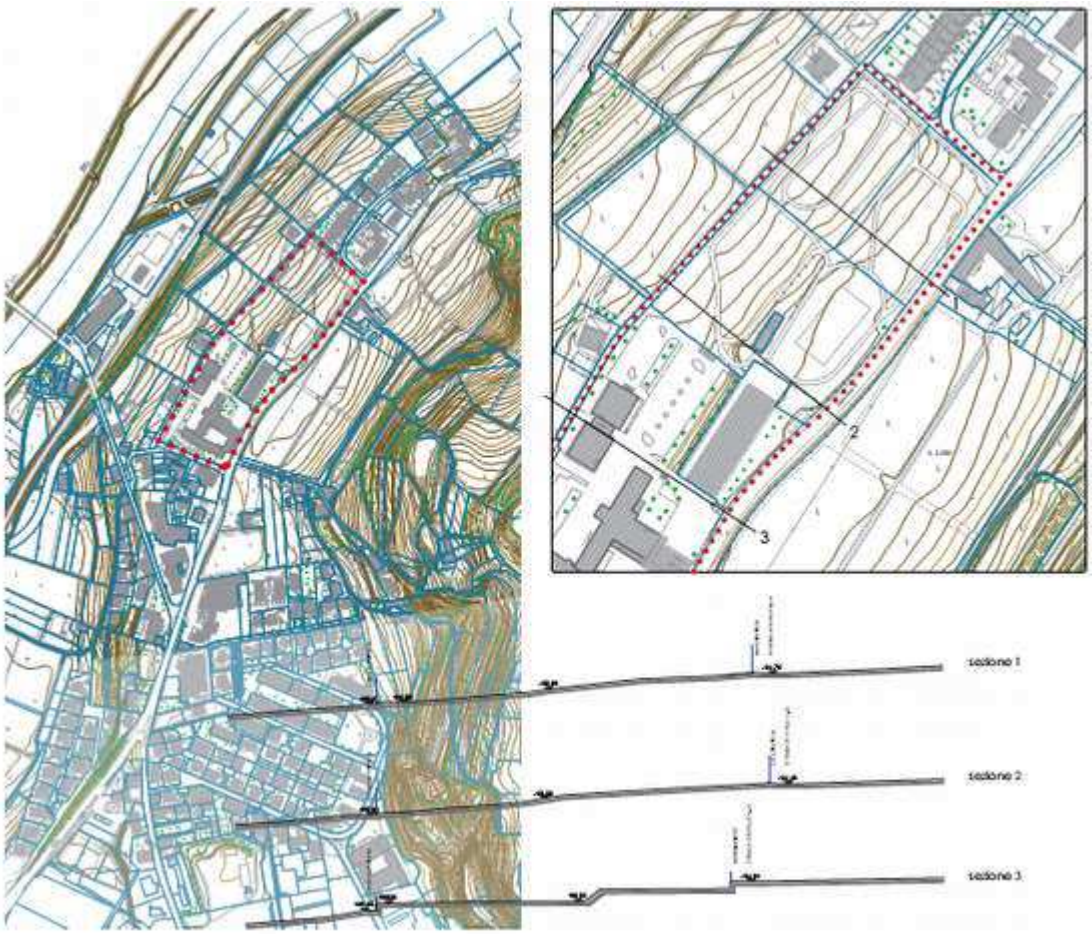


Illustrazione 14: Perimetro e morfologia dell'area - estratto del Metaprogetto per S.Ilario



Illustrazione 15: Studio del territorio - estratto del Metaprogetto per S.Ilario



Illustrazione 16: Studio del terreno - estratto del metaprogetto per S.Ilario

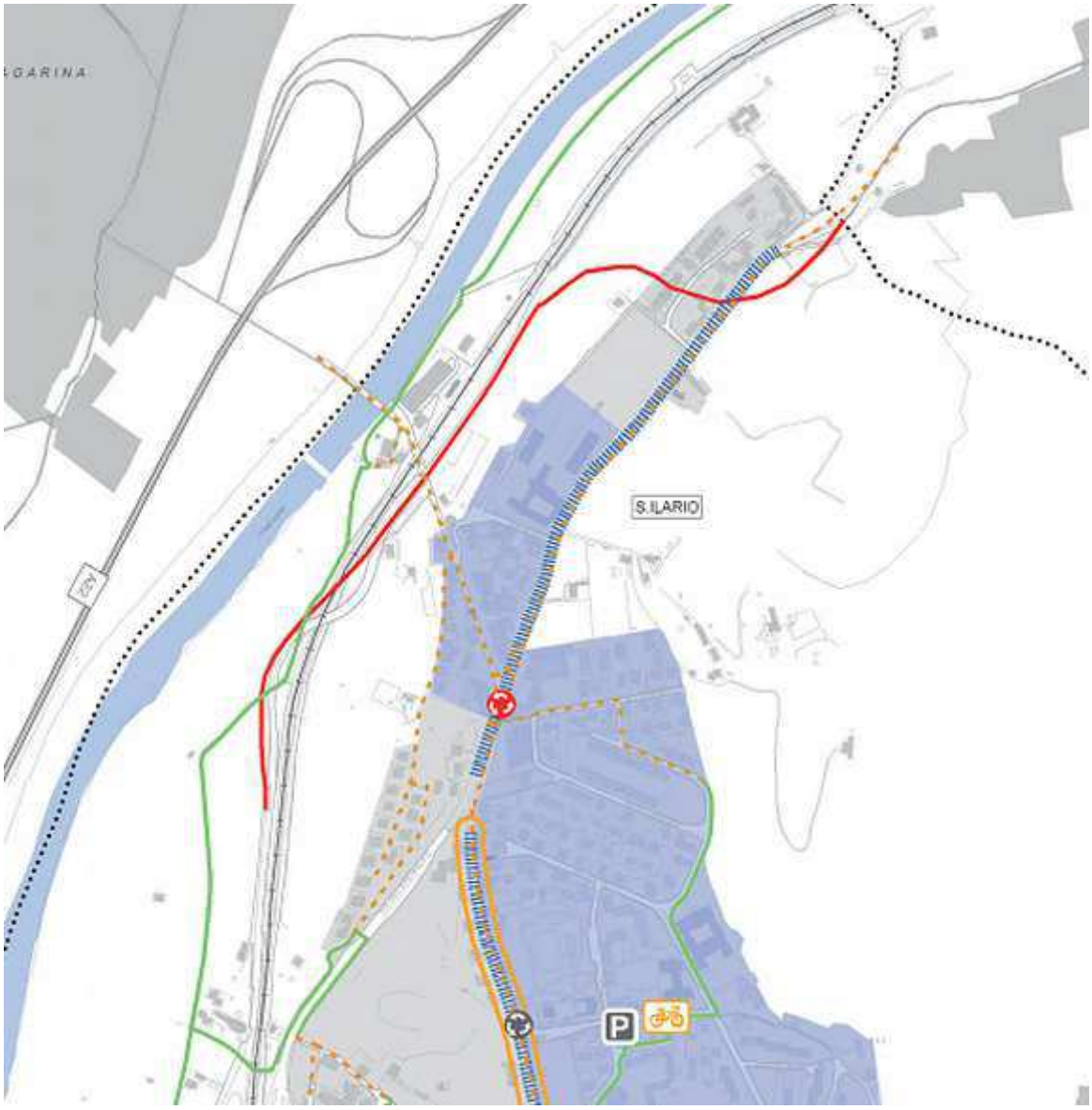


Illustrazione 17: Visione di lungo periodo - estratto del Metaprogetto per S.Ilario



Illustrazione 18: Individuazione dei comparti - estratto del Metaprogetto per S.Ilario

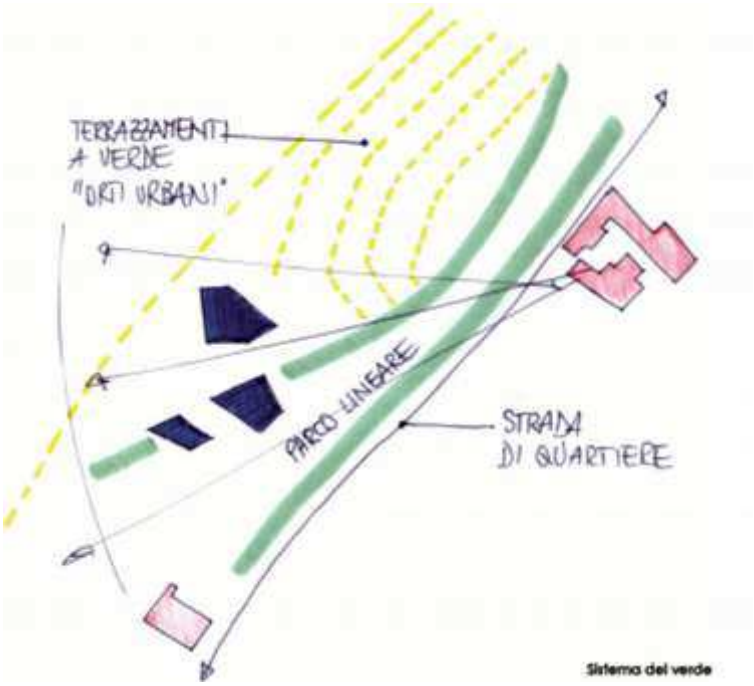


Illustrazione 19: Sistema del verde

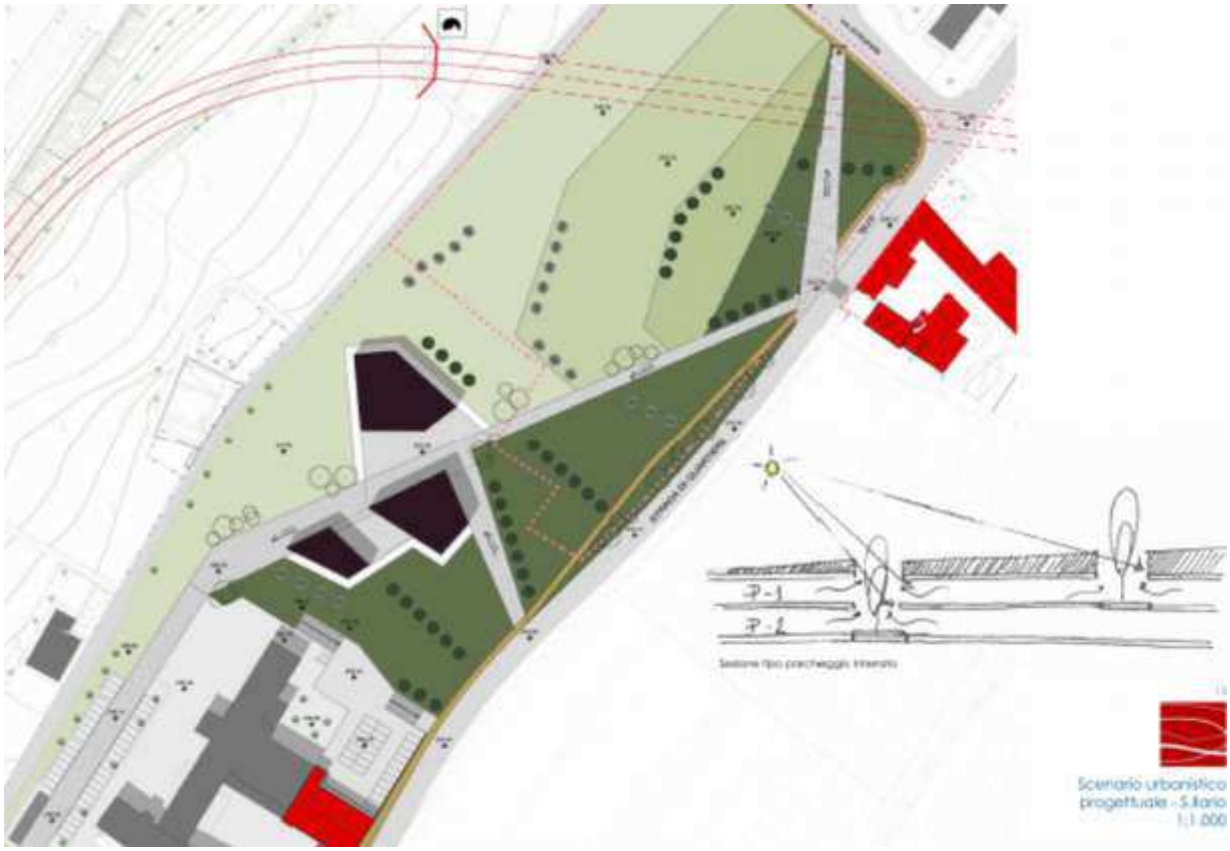


Illustrazione 20: Scenario urbanistico progettuale

La seconda proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S.Ilario

Sulla scorta delle considerazioni emerse in occasione del confronto con l'ing. Raffaele De Col in occasione dell'incontro antecedentemente citato, l'arch.Giorgio Losi ha affinato la proposta progettuale.
La seconda proposta di riqualificazione e sviluppo contrae sensibilmente la potenzialità edificatoria prevista dalla prima proposta ed estende considerevolmente l'area a verde.

Raccolti gli spunti di riflessione emersi dagli incontri sopra citati, il progettista ha adeguato la proposta di riqualificazione. E' intervenuto eliminando la previsione di nuova edificabilità prevista dalla sua prima proposta nella porzione centrale dell'ambito ed ha ristudiato lo spazio a verde, estendolo verso sud.

La seconda proposta di riqualificazione, ripercorre le previsioni della prima proposta ed è accompagnata da una relazione illustrativa che si riporta in forma di estratto.

La nuova proposta di progetto viene così descritta: "*L'analisi urbanistica dello stato di fatto evidenzia come questo ambito territoriale non abbia una "struttura aggregante" ma sia costituito da una sequenza di funzioni sorte senza una regola insediativa, con carenze infrastrutturali e di servizi. Affrontare solo lo stretto ambito del polo scolastico di S. Ilario senza considerare l'intorno, costituito dalle diverse destinazioni urbanistiche, risultato di una "aggregazione spontanea", non pare corretto ne esaustivo.*
La proposta urbanistica, cogliendo il senso della "città densa" come spessore qualitativo e con alto grado di interazione tra fattori culturali e naturali e come luogo denso dal punto di vista urbanistico (e non necessariamente dal punto di vista edilizio), ridefinisce questo ambito territoriale proponendo un nuovo polo attrattore. Questo nuovo centro attrattore dovrà sostanziarsi attraverso l'introduzione di nuove relazioni capaci di recuperare la qualità urbana con congruità paesaggistica.
La proposta deve considerare alcuni fattori:

- *allo stato attuale: il centro storico di S. Ilario, la chiesa con le opere di Wenter Marini e il piccolo teatro, il grande prato a nord del polo scolastico e la significativa area residenziale a nord, posti a ovest della strada statale; l'antica chiesa di S. Antonio (1197), con "….l'ospedale fortificato poi ospizio per i viandanti…", e il territorio agricolo, posti a est della strada statale;*
- *in divenire: il declassamento della viabilità attraverso una qualificazione che preveda una mitigazione del traffico proveniente da nord, una gerarchia dei flussi di traffico e una strutturata ridefinizione della mobilità in particolare che previlegi il collegamento con il centro utilizzando il trasporto pubblico e ciclo pedonale.*

La proposta prevede di collegare i due poli a forte valenza residenziale, quello futuro della ex SAV a sud e quello esistente a nord, attraversando il centro storico di S. Ilario, attribuendo nuove relazioni al polo scolastico, recuperando l'area agricola a nuove funzioni. Questo sistema "lineare" trova nella "cerniera centrale" la sua concretizzazione: sia l'area a sud, ex SAV comprese le zone limitrofe, centro storico e scuola materna, sia l'area residenziale a nord sono privi di strutture a carattere sociale".

Per quanto concerne le nuove funzioni pubbliche e la viabilità si legge: "*Le nuove funzioni, in grado di innescare processi atti a favorire le nuove relazioni sociali economiche, creando sinergie tra pubblico e privato, possono essere:*

- *a carattere sociale: la pinacoteca comunale (collegamento con Wenter Marini), sedi per associazioni, uffici della Pubblica Amministrazione, volontariato, ecc.;*
- *a carattere ricreativo: di verde pubblico attrezzato: parco giochi, parco letterario, area espositiva all'aperto, punto informativo culturale sul territorio, ecc.; di verde pertinenziale pubblico: gli orti urbani.*

Le funzioni a carattere sociale sono volte alla rigenerazione del complesso storico, la sede dell'Istituto scolastico Marconi, dando nuova vita alla struttura con una interazione con l'area verde che potrà essere liberata dalle recenti costruzioni (hangar/palestra).
Le funzioni a carattere ricreativo saranno collocate in parte in fregio alla strada e in parte verso il terrazzamento naturale verso il fiume Adige, i nuovi terrazzamenti/finestre verso il fiume e gli imponenti vigneti dell'Alta Vallagarina.
Queste funzioni saranno attestate su una viabilità ciclo pedonale interna salvaguardando gli spazi pertinenziali e relazionali, anche a differente scala.
Questo nuovo impianto dovrà favorire al massimo la percezione estetica del paesaggio sia attraverso la qualità architettonica, dei nuovi manufatti e delle aree aperte, e sia attraverso la visibilità dei luoghi circostanti: le strutture storiche, antiche e recenti, le aree agricole che costituiscono il costante rapporto con la natura e la storia dei luoghi, privilegiando i coni di visuale".

Il progettista descrive in seguito l'impianto urbanistico da lui proposto attraverso la proposta di riqualificazione.
"*Considerando i vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004, l'impianto urbanistico sviluppa una proposta che evidenzia le caratteristiche delle destinazioni dei suoli e coniuga, diversamente, alcuni ambiti in relazione alle prospettive di sviluppo.*
L'area a nord mantiene la vocazione originaria, agricola, rimodellando il pendio inserendo dei terrazzamenti degradanti verso valle; la parte di area adiacente alla futura strada di quartiere è inglobata nel sistema del parco lineare che si sviluppa parallelo alla strada. All'interno del parco lineare trovano collocazione la pista ciclo pedonale, in fregio alla strada di quartiere, una viabilità pedonale più interna che pone un particolare riguardo ai coni di visuale verso l'antica chiesa di S. Antonio, facendone un punto focale di assoluto rilievo. L'area agricola potrebbe avere l'utilizzo

come orti, comunali e/o sperimentali per la biodiversità, e per produzioni particolari mentre l'area a parco può funzionare come area di svago per attività ludico/ricreative da sviluppare all'aperto.
Nella parte a nord sono previsti, prendendo a prestito le indicazioni di GillesCément e le provocatorie architetture verdi dell'architetto francese Patrice Taravella, un giardino involontario e uno "costruito" che si completano. La parte costruita è connotata da tre elementi caratterizzanti: l'elemento architettonico "naturale", costruito con elementi naturali di risulta (tipo Arte Sella), un giardino delle erbe aromatiche, per lo più mediterranee (il Giardino dei Semplici), con l'attiguo specchio d'acqua e l'elemento dell'antropizzazione i vigneti, protetti da una quinta verde, i salici (stroperi)".
Ai fini della presente varianti le suggestioni progettuali sopra riportate hanno valore indicativo e assurgono a proposta ideativa per lo sviluppo della previsione urbanistica che la presente variante introduce.

Relativamente al sistema della mobilità, il progetto individua nuovi tracciati ciclo pedonale e promuove la mitigazione del transito veicolare. A tal proposito si legge:
"*Determinante è stabilire la nuova gerarchia della moblità che non può prescindere dalla previsione di una soluzione viabilistica veicolare per innescare dei processi di depotenziamento della viabilità di livello locale, la strada di quartiere. Al depotenziamento è collegato un sistema di mobilità leggera, ciclo pedonale, che collega i nuovi poli di sviluppo, quello residenziale a sud (ex Mangimificio SAV) e quello socio-ludico ricreativo a nord.*
Improcrastinabile e prioritaria, almeno come obiettivo urbanistico, è l'indicazione della mitigazione del traffico da nord che preveda una gerarchia dei flussi di traffico e una struttura capace di rallentarne la velocità, una rotatoria in prossimità dell'incrocio tra la strada statale e Via Stroperi.
Questa proposta dovrà favorire la permeabilità, tra le aree/funzioni ai lati della strada statale e dare contemporaneamente continuità di territorio ad alta vocazione agricola. La proposta urbanistica dovrà favorire la creazione di un tratto di viabilità urbana di quartiere, tipo le wohnen strasse tedesche, dall'incrocio di S. Ilario a sud all'insediamento residenziale a nord. Questa proposta, ricompresa nel piano attuativo, oltre che funzionare da mitigatore della velocità del traffico, servirà a creare delle possibilità di interazione non solo formale tra i due ambiti ad est e ovest della strada statale, dando consistenza all'area pertinenziale della piccola chiesetta di S. Antonio.
In quest'ottica una importante valenza sarà riservata all'area di sosta degli autobus di collegamento e da/per il centro città, collegamento che andrà opportunamente potenziato.

La proposta progettuale ragiona inoltre sul tema delle funzioni e su quello della attuabilità, nel tempo, degli interventi proposti.
Chiarisce infatti che: "*La proposta urbanistica individua due comparti, funzionali e sinergici, per attuare la previsione e più precisamente:*
comparto A comprende le attività ludico ricreative a carattere culturale e civico;

comparto B comprende il parco lineare in fregio alla strada statale, la infrastruttura per la mobilità interna ciclo pedonale".

Il progettista, sulla scorta del progetto elaborato, ha suggerito che l''attuazione della proposta urbanistica avvenga tramite intervento edilizio diretto (governato da norma speciale), prevedendo

- le nuove funzioni della socializzazione: aree verdi e aree pubbliche < breve periodo >;
- la viabilità urbana di quartiere < lungo/breve periodo >".

La proposta progettuale resa dall'arch.Losi viene ricondotta, in forma di estratto, entro le norme tecniche di attuazione - norma speciale, al fine di garantire che gli interventi si possano sviluppare in conformità alle previsioni progettuali della proposta di riqualificazione.

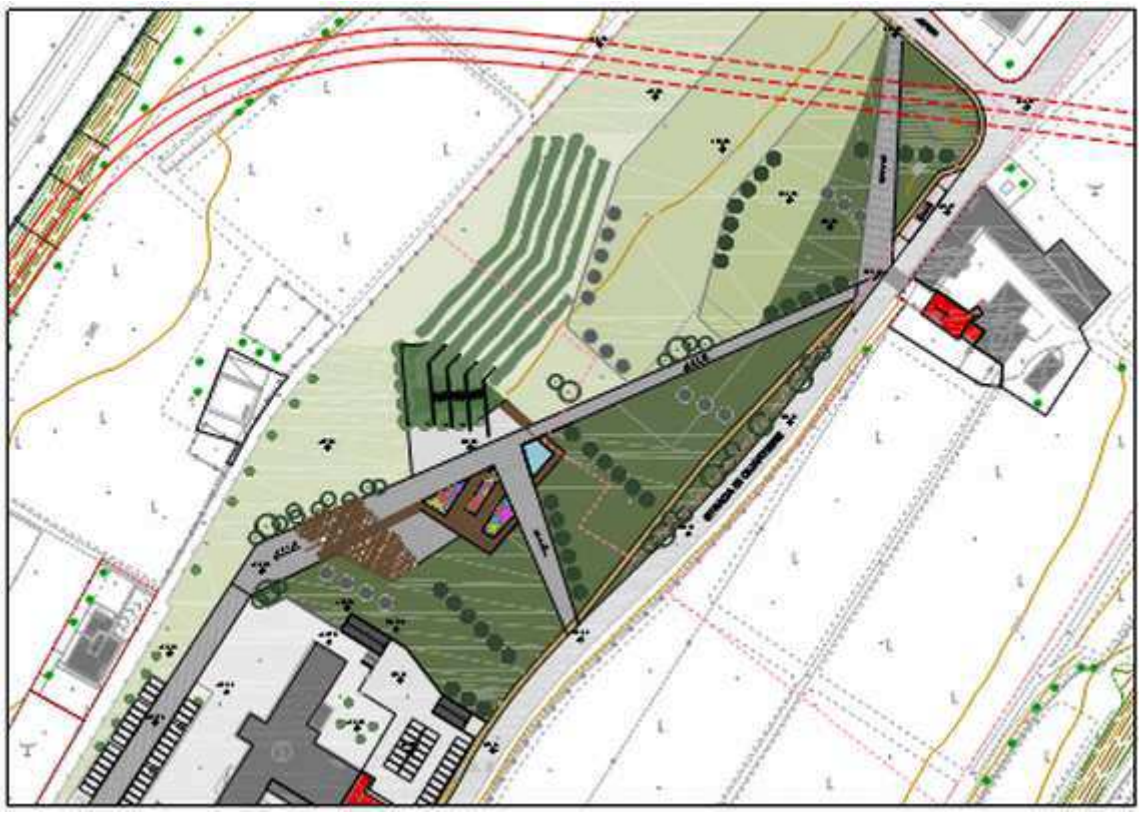


Illustrazione 21: estratto della seconda proposta di riqualificazione



Illustrazione 22: Riferimenti progettuali



Illustrazione 23: Riferimenti progettuali

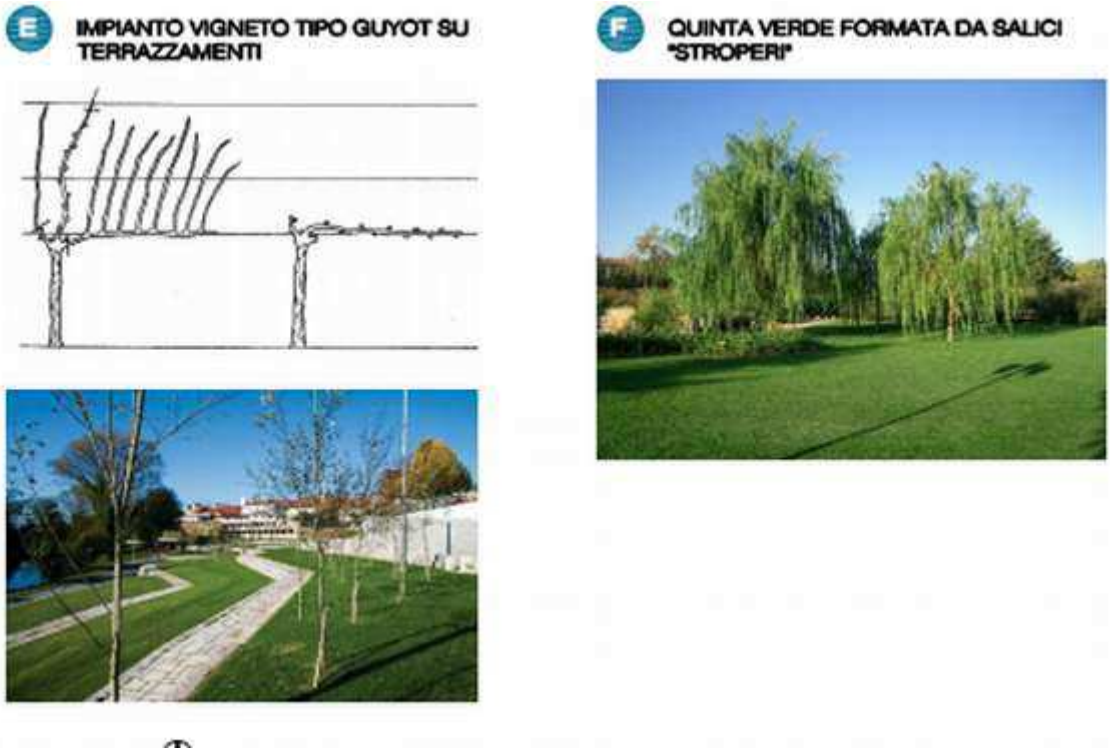


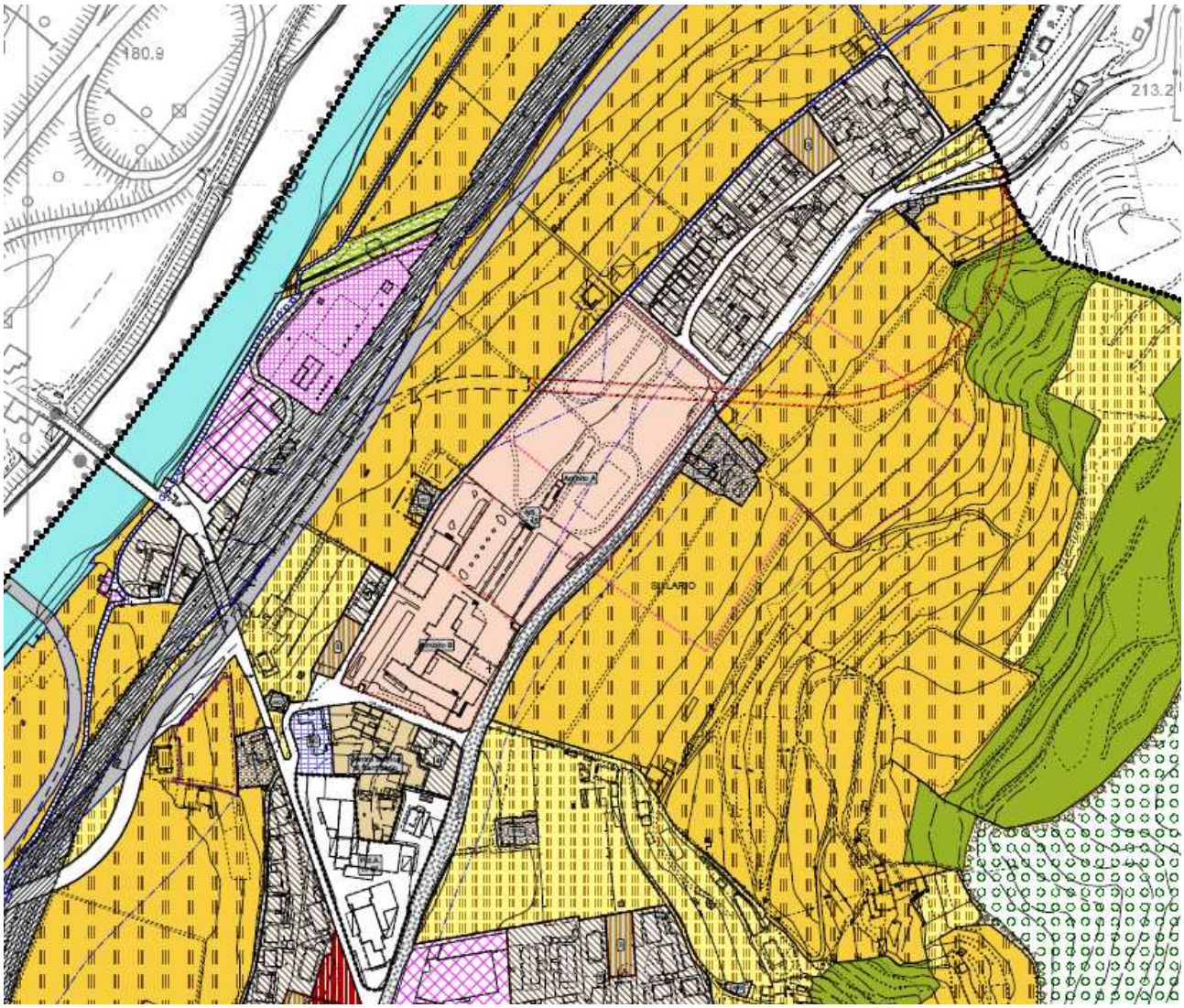
Illustrazione 24: Riferimenti progettuali

Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica

La seconda proposta urbanistica delineata dall'arch.Losi è stata tradotta in una norma speciale, la numero 117.17 che ha preso il nome di “Area Polo S.Ilario”.
La nuova norma speciale distingue due ambiti (A e B), che rispecchiano la suddivisione funzionale dell'area che il metaprogetto ha proposto. I comparti sono:

a) l'Ambito A che dovrà ospitare il parco pubblico “lineare” oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale.
b) l'Ambito B è destinato interamente a servizi di interesse collettivo, parcheggi e tutti gli usi di cui all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione e in esso sono prescritte tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini.

Illustrazione 25: Estratto Variante PRG – adozione definitiva



Il professionista ha quindi elaborato una apposita norma speciale contenente le indicazioni puntuali, sia funzionali/localizzative e sia parametriche, entro cui sviluppare la proposta urbanistica delineata nelle tavole del Metaprogetto per S.Ilario, che si riportano di seguito.

La nuova norma speciale n. 117.17 Area Polo S. Ilario (perfezionata in adozione definitiva)

La norma speciale proposta dal professionista è stata affinata dal Servizio Territorio. Nella sua formulazione definitiva ha disciplinato gli interventi ammessi nell'ambito del comparto di S.Ilario.

Il nuovo articolato normativo in prima adozione, era così formulato:

"*117.17 Area Polo S. Ilario*

1. *L'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo di S.Ilario è stata indagata attraverso un studio ad hoc che ha prodotto un elaborato metaprogettuale di cui si allega un estratto (Allegato n. 3).*
2. *Il Polo di S.Ilario è ricompreso in un'area che si estende dall'ex mangimificio della SAV a sud fino alla zona residenziale a nord della frazione di S.Ilario, verso Volano, ed è suddivisa in due ambiti, ospitanti funzioni diverse e attuabili autonomamente:*
   a) *Ambito A: dovrà ospitare il parco pubblico denominato "lineare" oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e spazi a parcheggio. Rimane evidente che entro questo ambito è consentita l'edificazione di modesti fabbricati per la fruizione del verde, servizi e attrezzature di servizio, chioschi e similari strutture di pubblica utilità e convenienza. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente articolo 9 senza aumento del volume edilizio; tali interventi dovranno armonizzarsi al contesto e alla progettualità del masterplan. Sono inoltre sempre ammessi la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti e il cambio di destinazione d'uso. Solo per comprovate ragioni volte al soddisfacimento dell'interesse pubbliche è ammessa la ristrutturazione edilizia.*
   b) *Ambito B: In tale area sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme tecniche di attuazione. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 9 ed un aumento del volume edilizio esistente fino ad un massimo del 15%. La progettazione dovrà prestare particolare cura ed attenzione alla tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini.*

   Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento fanno riferimento, per quanto previsto, alle Norme di Attuazione del P.R.G..
3. *Per una più facile attuazione degli interventi previsti al comma 2 del presente articolo, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata o solamente privata.*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanze dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.*
5. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione paesaggistica - urbanistica - territoriale, la progettazione dovrà essere*

coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:

- *la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade, veicolari e ciclo pedonali, esistente e/o di progetto;*
- *i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;*
- *si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del "clima acustico" che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione con quinte alberate.*

6. *Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico–illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplare la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.*
7. *A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito dell'elaborato metaprogettuale denominato"Polo di S.Ilario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:*
   - *la previsione di un collegamento ciclabile e pedonale tra il centro storico di S.Ilario e l'area residenziale a nord verso Volano. Il nuovo percorso urbano dovrà essere sufficientemente ampio ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo percorso deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto del Polo di S.Ilario, ma dell'intera area urbana.*
   - *le aree destinate a parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto dovranno essere collocate lungo le strade d'accesso perimetrali;*
8. *Non risultano vincolanti e dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture per la fruizione del verde previste nell'ambito A.*
9. *L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.*

Il nuovo articolato normativo proposto in prima adozione è stato lievemente affinato in adozione definitiva, in recepimento delle indicazioni espresse dal servizio provinciale competente in materia di protezione ambientale (APPA) e dalla Soprintendenza.
Gli affinamenti alle previsioni di piano proposte dal parere sono descritte dal documento "Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP" a cui si rimanda.
Il testo sotto di seguito riportato, richiama in termini indicativi le modifiche introdotte in sede di adozione definitiva (in rosso le modifiche inserite a seguito della prima adozione)[8].

"*117.17 Area Polo S. Ilario*

1. *L'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo di S.Ilario è stata indagata attraverso un studio ad hoc che ha prodotto un elaborato metaprogettuale di cui si allega un estratto (Allegato n. 3).*
2. *Il Polo di S.Ilario è ricompreso in un'area che si estende dall'ex mangimificio della SAV a sud fino alla zona residenziale a nord della frazione di S.Ilario, verso Volano, ed è suddivisa in due ambiti, ospitanti funzioni diverse e attuabili autonomamente:*
   a) *Ambito A: dovrà ospitare il parco pubblico denominato "lineare" oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e spazi a parcheggio. La progettazione dovrà porre particolare attenzione al garantire che l'area a parco rimanga il più possibile inedificata, libero da volumi o da eccessivi manufatti di servizio, al fine di preservare il cannocchiale visivo sulla valle e dalla valle. Rimane evidente che entro questo ambito è consentita l'edificazione di modesti fabbricati per la fruizione del verde, servizi e attrezzature di servizio, chioschi e similari strutture di pubblica utilità e convenienza. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente articolo 9 senza aumento del volume edilizio; tali interventi dovranno armonizzarsi al contesto e alla progettualità del masterplan. Sono inoltre sempre ammessi la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti e il cambio di destinazione d'uso. Solo per comprovate ragioni volte al soddisfacimento dell'interesse pubbliche è ammessa la ristrutturazione edilizia.*
   b) *Ambito B: In tale area sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme tecniche di attuazione ad eccezione delle attività artigianali e industriali. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S.Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 9 ed un aumento del volume edilizio esistente fino ad un massimo del 15%. La progettazione dovrà prestare particolare cura*

8 Per il testo normativo si fa espresso richiamo alle norme tecniche di attuazione.

ed attenzione alla tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini. A tal proposito si precisa che per quanto attiene la chiesa, oggi inglobata nel complesso scolastico, la progettazione dovrà perseguire un armonico inserimento nel contesto costruito, che le doni nuovamente visibilità e carattere, liberando i suoi fianchi alle viste.

Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento fanno riferimento, per quanto previsto, alle Norme di Attuazione del P.R.G..

3. *Per una più facile attuazione degli interventi previsti al comma 2 del presente articolo, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata o solamente privata.*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanze dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.*
5. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione paesaggistica - urbanistica - territoriale, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:*
   - *la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade, veicolari e ciclo pedonali, esistente e/o di progetto;*
   - *i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;*
   - *si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del "clima acustico" che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione con quinte alberate.*
6. *Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico–illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplare la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.*
7. *A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito dell'elaborato metaprogettuale denominato"Polo di S.Ilario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:*

- *la previsione di un collegamento ciclabile e pedonale tra il centro storico di S.Ilario e l'area residenziale a nord verso Volano. Il nuovo percorso urbano dovrà essere sufficientemente ampio ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo percorso deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto del Polo di S.Ilario, ma dell'intera area urbana.*
- *le aree destinate a parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto dovranno essere collocate lungo le strade d'accesso perimetrali;*

8. *Non risultano vincolanti e dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture per la fruizione del verde previste nell'ambito A.*
9. *L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.*

Allegato n. 3 alle norme tecniche di attuazione:
In allegato alla norma speciale, si allega il seguente estratto della proposta di riqualificazione e sviluppo:

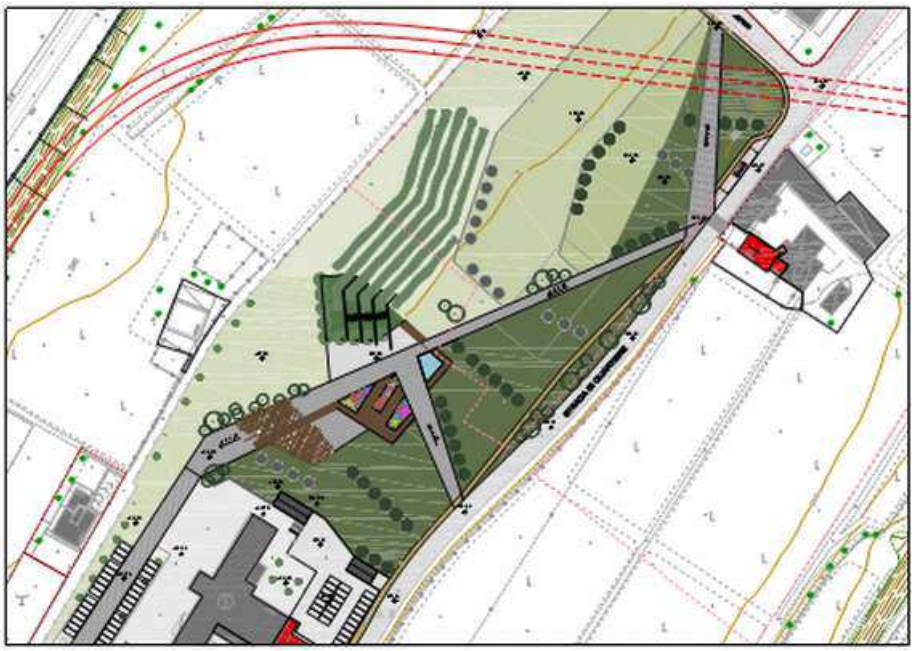


Illustrazione 26: Indicazioni planimetriche

In coda alla norma speciale si precisa che le indicazioni planimetriche sono puramente indicative.

Immagini dell'area di S.Ilario

Si riportano di seguito alcune immagini dell'areale di S.Ilario corredate dalla planimetria che rappresenta i punti di presa.

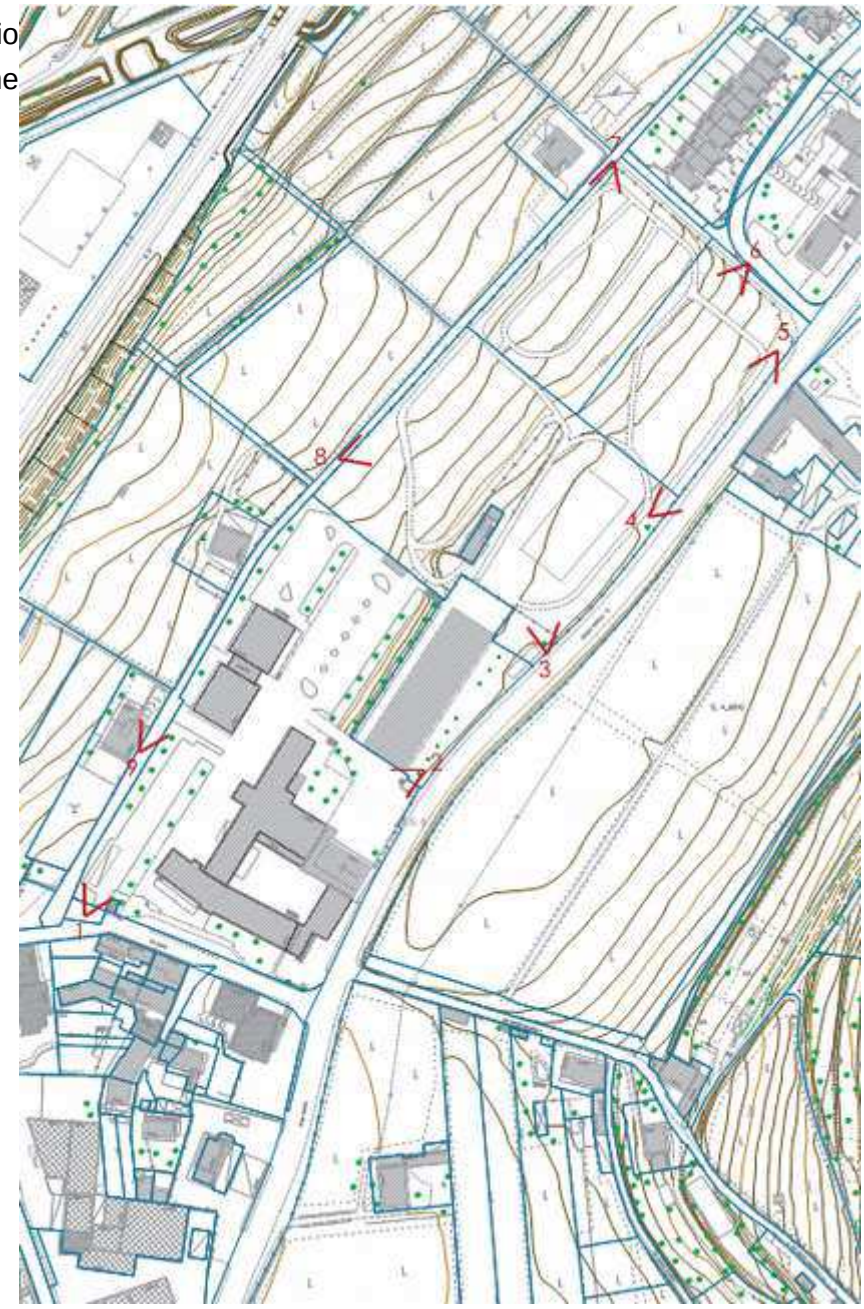


Illustrazione 27: Illustrazione 13: Planimetria con punti di ripresa - estratto Mataprogetto S.Ilario



[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



[6]



[7]



[8]



[9]

Riperimetrazione del vincolo indiretto di cui al D.L. 42/2004

Il Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.88 di data 28 marzo 1989 individua, ai sensi della legge dell'1 giugno 1939, n.1089, la zona di rispetto che circonda il bene denominato “Chiesetta di S.Ilario e contiguo ex convento-ospizio (già maso de Tacchi)”, precisando la natura dei divieti connessi al vincolo indiretto.
Successivamente il Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 è interventuo rideterminando il perimetro della zona di rispetto individuata dal citato Decreto n. 88. La planimetria di seguito riportate rappresentano nel dettaglio l'esatta delimitazione dell'area interessata dal vincolo indiretto e sono state assunte quale riferimento per la progettazione dall'arch.Losi.

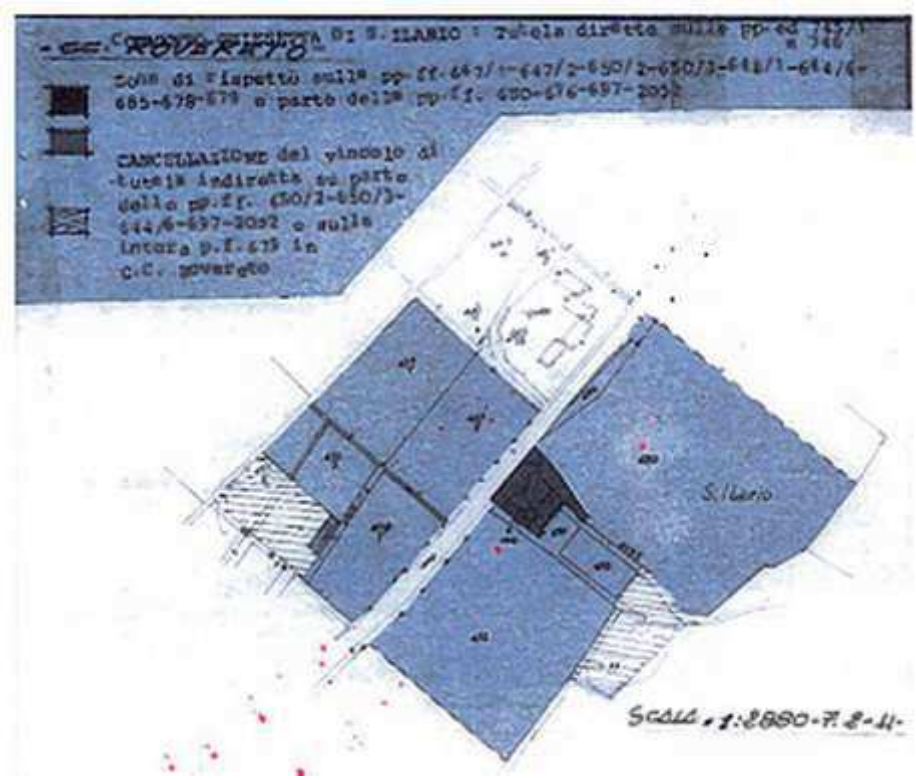


Illustrazione 28: Estratto su base catastale della perimetrazione dell'area soggetta a vincolo di cui al Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 (fonte: metaprogetto arch.Losi)

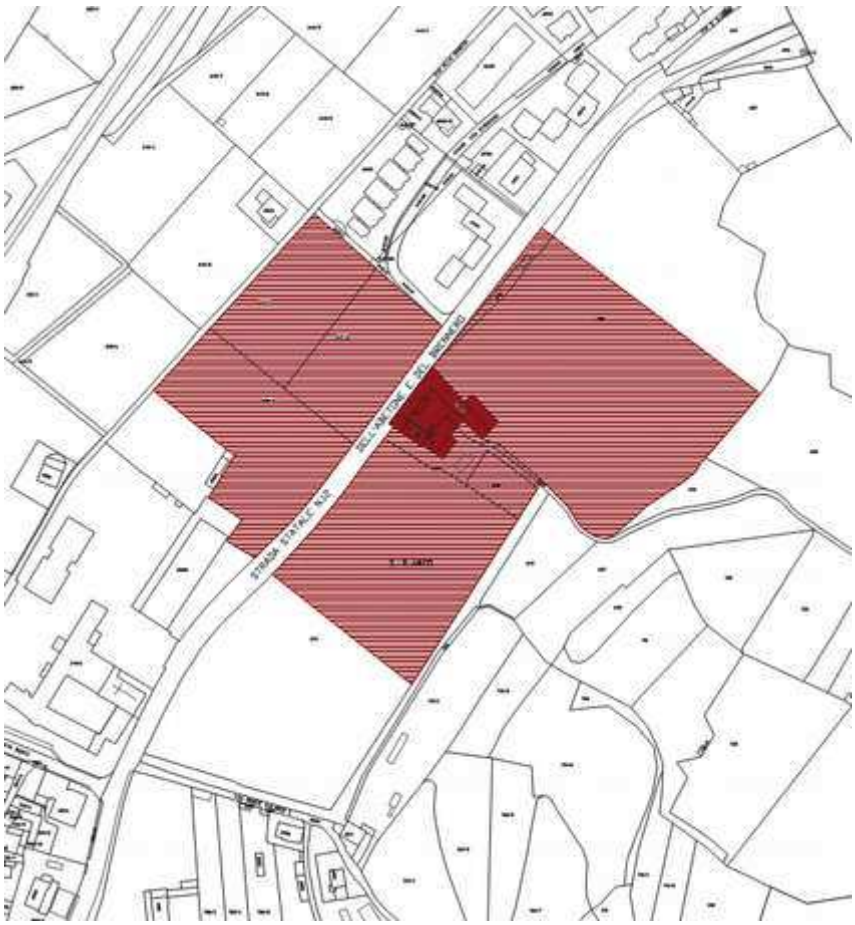


Illustrazione 29: Individuazione su base catastale della perimetrazione dell'area soggetta a vincolo di cui al Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 (fonte: metaprogetto arch.Losi)

In fase di stesura della presente variante è stato riscontrato che la perimetrazione dell'area soggetta a vincolo rappresentata negli elaborati del vigente Piano regolatore non considera la rideterminazione di cui al citato Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5.
Si è ritenuto quindi corretto ed opportuno provvedere alla correzione dell'errore materiale, rivedendo la perimetrazione dell'area soggetta a vincolo indiretto e disciplinata all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.[9].

9 Per completezza di informazione si precisa che l'art. 30 non è oggetto di modifiche promosse dalla presente variante.

La modifica cartografica è descritta dai seguenti estratti.

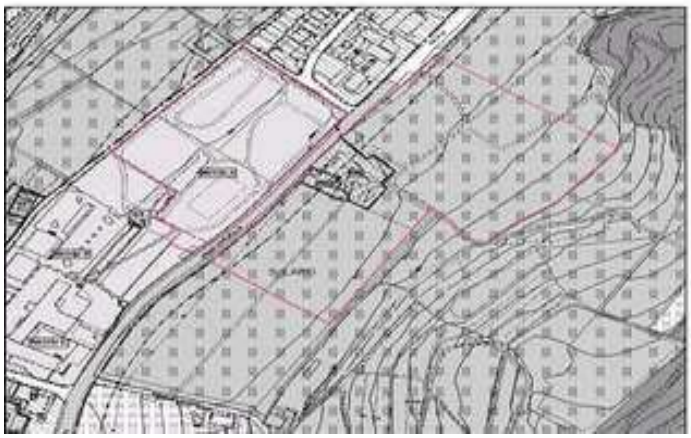


Illustrazione 30: Estratto PRG vigente

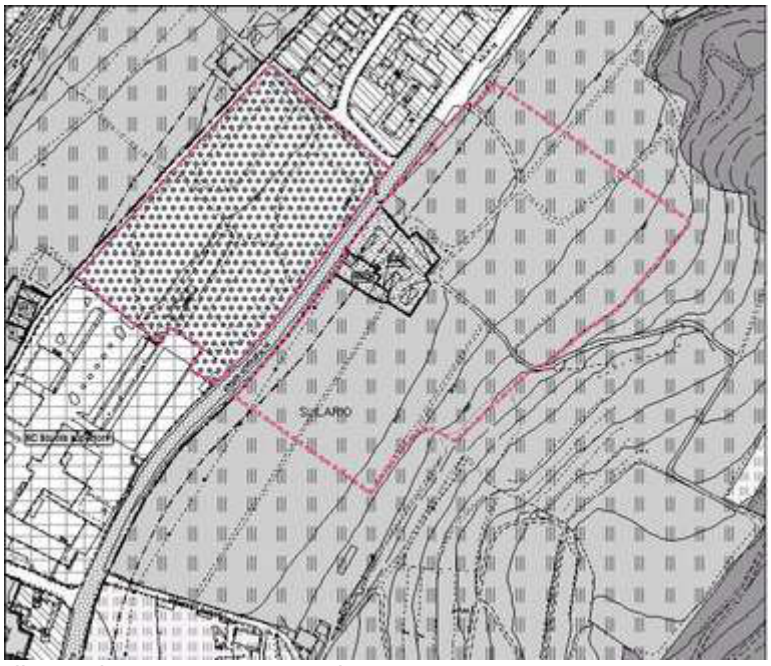


Illustrazione 31: Estratto variante PRG

I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti

A seguito della prima adozione della variante, il comune di Rovereto ha ricevuto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento il parere conclusivo per la verifica della coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.
Gli affinamenti alle previsioni di piano proposte dal parere sono descritte dal documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” a cui si rimanda.

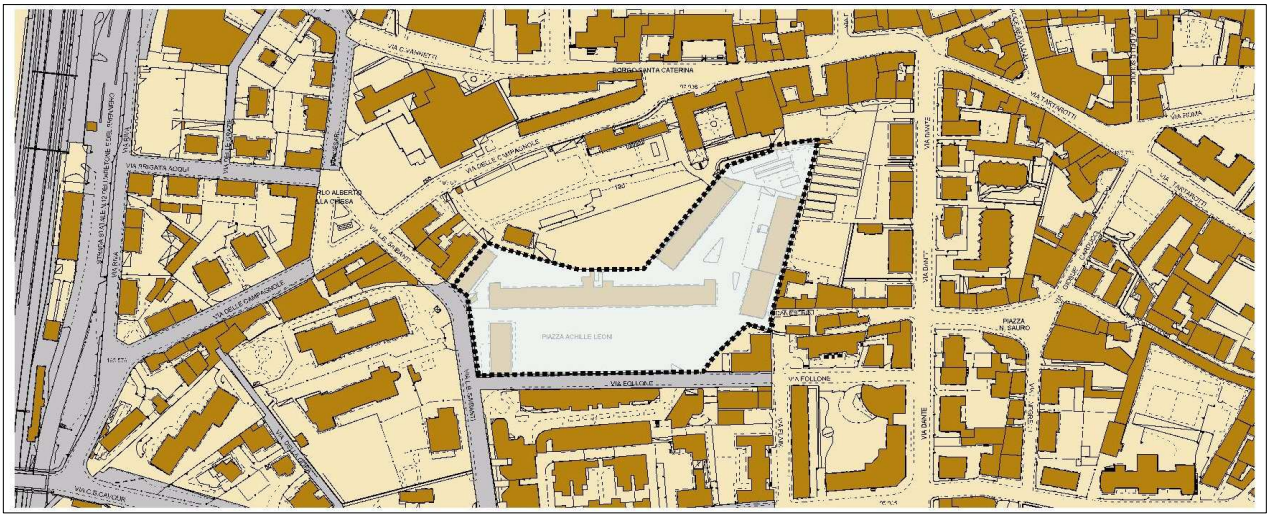
Il perfezionamento dell'apparato normativo è descritto dal presente capitolo della relazione, al paragrafo “La nuova norma speciale n. 117.17 Area Polo S. Ilario (perfezionata in seconda adozione)”.

CAPITOLO N. 6

NORME SPECIALI NN.117.21 E 117.22 "AREALE DEL FOLLONE"

Premesse

Il grande vuoto del Follone è un elemento fuori scala nel tessuto urbano di Rovereto. I quasi due ettari sono precariamente occupati da attività artigianali, localizzate in immobili di antica costruzione e di non rilevante valore storico artistico. L'attuale impianto urbano definisce un grande spazio aperto occupato da parcheggi a raso.
Si tratta di un comparto cittadino in cui deve essere prevista una profonda ristrutturazione urbanistica degli insediamenti edilizi, della viabilità di servizio, degli spazi collettivi secondo una visione complessiva tendente ad una riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero agglomerato con spazi aperti pubblici.
Il comparto riveste un ruolo strategico nel programma per la definizione di un nuovo volto di Rovereto come città accogliente; l'area del Follone si configura come cerniera tra l'approdo della stazione e l'area del Mart che accentra gli interessi legati al turismo ed all'arte.



Disegno 1: Areale del Follone

L'Amministrazione comunale ha posto in termini di priorità la riqualificazione urbanistica del comparto denominato "Follone"; come ben noto in tale area trovano ad oggi ubicazione un parcheggio a raso nonché fabbricati ormai obsoleti e sostanzialmente fatiscenti.

Lo ha fatto con la Relazione previsionale programmatica 2012-2014 (approvata con Deliberazione consiliare n. 72 del 29/12/2011) che per il Follone, inteso quale nuovo accesso alla città, descrive le prospettive di breve e medio termine. Si prevedeva infatti di procedere con "*un intervento di parziale riconfigurazione formale attraverso la demolizione di alcuni manufatti e/o fabbricati edilizi esistenti*", teso a estendere lo spazio per la sosta. Tale intervento veniva previsto quale risposta ad esigenze funzionali di breve periodo legate anche alle scelte di realizzazione di una pista ciclabile in via Dante che sarà preceduta quindi da nuovi parcheggi nelle aree limitrofe. Si demandava infatti all'affinamento di indagini viabilistiche e trasportistiche e alla redazione di un disegno meta-progettuale che consideri anche queste ultime.
Nel corso del 2012 è intervenuta la parziale demolizione dei manufatti comunali fatiscenti ed è stata estesa l'area utilizzata quale parcheggio pubblico. Queste opere erano annoverate nella Relazione Previsionale Programmatica allegata al Bilancio 2012/2014, approvato con deliberazione n. 72 di data 29 dicembre 2011.
La stessa relazione prevedeva inoltre che si avviasse un ragionamento inerente interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale.

L'incarico di redigere tale progetto veniva affidato all'arch.Fabrizio Barozzi, della società "Estudio Barozzi Veiga s.l.p.", con determinazione del Dirigente del Servizio Territorio n.3061 del 23 dicembre 2011 e progetto veniva denominato "Metaprogetto del comparto denominato Area Follone".

Nel corso dell'anno 2012 il Dirigente del Servizio Territorio ha modificato con propria deliberazione n.1007 del 9 maggio 2012 le condizioni contrattuali della determinazione di fine 2011, con cui assegnava l'incarico al professionista. Le modifiche introdotte hanno impegnato l'arch.Barozzi a consegnare preliminarmente una bozza del metaprogetto.

La bozza è stata consegnata nella primavera dell'anno 2012 e il metaprogetto è stato assunto quale riferimento cardine per la predisposizione delle procedure necessarie per dare corso a interventi definitivi per l'areale e ha assunto funzione di indirizzo per la definizione delle modifiche allo strumento urbanistico atte a rendere attuabile il disegno urbanistico prefigurato dal professionista.



Illustrazione 32: Schema concettuale estratto dal Metaprogetto

La relazione descrittiva del progetto[10] illustra contenuti e finalità dello stesso, spiegando che il "*progetto reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo permette di convertire lo spazio pubblico in tema centrale di riflessione adattandolo come concetto principale del progetto. Uno spazio pubblico protagonista, iconico, aperto alla città e generatore di città. Un progetto per tanto nel quale l'architettura sorge partendo dalla definizione dello stesso. Per questa ragione si prolunga l'asse di via Canestrini ed in torno ad esso si genera un'attuazione urbana definita e precisa, che attraverso il suo chiaro inserimento cerca di definire il vuoto urbano.*

Questo nuovo isolato, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso gli assi che lo dfiniscono, permette di dare forma al vuoto urbano, accogliendo i nuovi usi proposti dal programma".

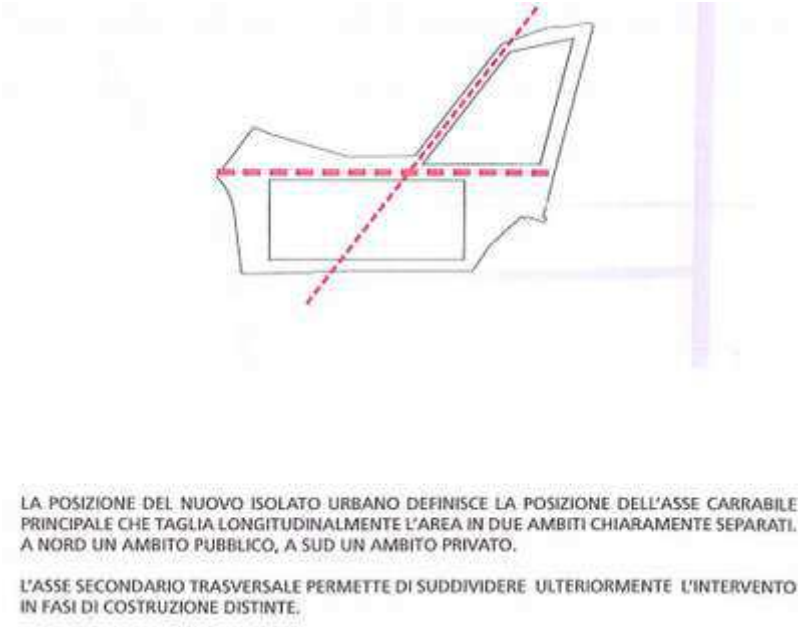


Illustrazione 33: Schema concettuale estratto dal Metaprogetto

Il programma che l'arch.Barozzi cita, richiama, da una parte il programma pubblico, costituito dal parcheggio e dal parco, e dall'altra il programma che potrebbe essere attuato anche da soggetti privati (con forma di paternariato pubblico/privato), che inerisce gli altri usi, terziario, pubblici esercizi ed attività commerciali, nonché residenziali.

"*Questa chiara distinzione d'usi e la disposizione spaziale adottata, permette di comprendere l'intervento come un'attuazione ritmata e chiara e per tanto eseguibile in fasi*". Una parte dell'intervento, quella ove trovano collocazione residenze, uffici e attività commerciali, "*si definisce come conforme alla sua localizzazione e rende imprescindibile una sua interpretazione come estensione della città storica, vicino alla quale si colloca. Per questa ragione il progetto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il disegno urbano della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla*

10 Di seguito si richiamano liberamente estratti della relazione redatta dall'arch. Barozzi.

scala caratteristiche del tessuto storico.



Illustrazione 34: Vista estratta dal Masterplan



Illustrazione 35: Vista estratta dal Masterplan

Il progetto, come la città, vive del suo insieme, e si definisce per giustapposizione dei singoli elementi, dei suoi volumi, seguendo uno schema urbano che prosegue la costruzione della città. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto".
La parte pubblica del programma "*occupa l'area a nord del vuoto urbano, adottando una configurazione urbana che permette di ricucire e completare il tessuto urbano esistente. Un intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane. Uno spazio pubblico di scala distinta che permette di valorizzare la variazione e percezione dello stesso".*

La Relazione previsionale programmatica allegata al Bilancio 2013/2015, approvata con la deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013, riferisce dell'intenzione dell'Amministrazione di dare corso a interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale. Considera inoltre la centralità del comparto rispetto ai poli attrattori cittadini e, in ragione di ciò, rileva che assume particolare importanza delineare i collegamenti con il limitrofo centro storico di Rovereto. Tale necessità risulta essere preordinata, non solo al futuro sviluppo del comparto, ma assume rilievo anche nell'immediato, già prima cioè dell'attuazione del progetto, considerato che il parcheggio pubblico del Follone viene utilizzato quale riferimento principale per gli utenti che si recano nel centro storico e nelle immediate vicinanze.
Considerata la volontà dell'Amministrazione di offrire agli utenti un parcheggio facilmente raggiungibile e fruibile da ogni provenienza, il Servizio Territorio si è impegnato a sviluppare i ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-

patrimoniali per dare attuazione alla rete dei percorsi.

Fondamentali in tal senso sono stati anche gli approfondimenti condotti dal Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29 aprile 2013, che ha affrontato in termini di dettaglio i problemi legati alla viabilità ed al dimensionamento del parcheggio di attestamento interrato interessanti l'areale del Follone. Il P.U.M. è stato inoltre assunto dall'arch.Barozzi quale riferimento per la definizione della rete stradale dell'areale del Follone e per la definizione delle direzioni di marcia delle strade previste in progetto.

Nel corso dell'anno 2013 l'Amministrazione ha inoltre dato corso a interventi quali l'ampliamento dell'area adibita a parcheggio ed ha ricercato soluzioni strategiche a carattere pianificatorio e patrimoniale, per definire interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale (Delibere di giunta comunale n. 86 di data 30 aprile 2013 "*Lavori per ampliamento area a sosta - area follone - II lotto (pp.ed. 174 e 1282) - 1^ fase demolizione p.ed. 1282 C.C. Rovereto– approvazione a tutti gli effetti del progetto esecutivo*", n. 186 di data 17 settembre 2013 "*Lavori per l'ampliamento dell'area di sosta al follone - II lotto C.C. Rovereto - approvazione variante progettuale n. 2 (demolizione parte ovest p.ed. 1282 e demolizione dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 178 c.c. Rovereto)*" e n.235 di data 12 novembre 2013 "*Approvazione del progetto esecutivo di sistemazione pp.ed. 178, 1282 C.C. Rovereto (area Follone)*".

Al contempo è stata istituita la zona a traffico limitato sul tratto di via Tartarotti tra largo Foibe e via Dante, oggetto di riqualificazione.
La riqualificazione del tratto di via Tartarotti rientra nel novero delle azioni riconducibili alle strategie adottate per raggiungere gli obiettivi previsti dal Piano Urbano della Mobilità (PUM) che mira a "*ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali*" e "*migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità perla mobilità dolce*". Al fine di qualificare il tessuto cittadino, alla contrazione del traffico veicolare sono state affiancate importanti e strategiche azioni tese ad incrementare lo spazio per la sosta a servizio del centro storico. E' anche in tal senso che la realizzazione, già nel breve periodo, del parcheggio di attestamento del Follone assume un significato sostanziale; dotare tale ampio parcheggio di una adeguata rete di collegamenti ciclabili o pedonali con il centro storico è un'azione mirata, necessaria per l'attuazione della strategia sottesa al progetto sistemico della mobilità di Rovereto.

Nell'ottica di delineare i collegamenti con il centro storico prefigurati dalle citate Relazioni previsionali programmatiche e, più in generale, dal programma strategico dell'Amministrazione, il Servizio Territorio ha attivato, nel corso del 2013, numerosi momenti di confronto con i proprietari di aree interessate dai percorsi che connettono l'areale del Follone al centro storico, secondo le previsioni del vigente piano regolatore.

Nei casi di manifestata disponibilità dei proprietari, il Servizio Territorio - di concerto con il Servizio Patrimonio - ha avviato l'iter necessario per la ridefinizione di assetti patrimoniali atti a garantire la libera fruizione al pubblico di una porzione dei percorsi che conducono verso Borgo S.Caterina e via Dante.
Per i casi più articolati e complessi, sono state individuate soluzioni pianificatorie capaci di rendere realizzabile da parte dell'Amministrazione, in tempi brevi, la rete di collegamenti necessaria a fare del Follone un'area raggiungibile sia da nord che da est e pienamente fruibile da tutte le categorie di utenze: tali soluzioni sono state introdotte nella presente variante e vengono puntualmente descritte nel proseguo del presente capitolo.

Per comprendere a pieno la complessità del tema è necessario ripercorrere nel dettaglio l'articolato ragionamento condotto dall'Amministrazione e le valutazioni tecniche sviluppate dal Servizio territorio.

Le previsioni dello strumento urbanistico vigente

Il vigente piano regolatore disciplina l'areale del Follone attraverso lo strumento del Piano di Recupero le cui linee guida sono riportate alla scheda norma P.R. 06 “Follone”.
I contenuti generali della scheda norma descrive le previsioni del piano attuativo. Precisa che “*il programma funzionale individua alcune destinazioni d’uso quali la presenza di servizi ricettivi e alberghieri per la ricettività turistica, funzioni di servizio complementari contenute in uno o più edifici di promozione mista pubblico-privata ed, infine, la possibilità di una quota di volumetrie residenziali complementari all’albergo.*
Un ampio parcheggio sotterraneo (min. 400 posti pubblici, oltre a quelli di pertinenza dei singoli edifici) restituisce e potenzia l’attuale funzione di piazza Achille Leoni, inoltre libera il suolo della piazza restituendole una dimensione collettiva e urbana di attraversamento e sosta.
Lo spazio pubblico si integra nella cornice degli spazi aperti dell’isolato, quali le vigne del convento e le serre del vivaio, luoghi privati e semi-pubblici che trovano una naturale evoluzione nella nuova piazza del Follone.
Il nuovo programma urbanistico configura per il Follone un ruolo complementare rispetto al forte potenziale di attrazione del Mart ed al futuro polo di accessibilità del sistema Stazione-Trentino Trasporti”.
Nell'ottica del perseguire tali obiettivi, la scheda stabilisce i “Parametri urbanistici di riferimento” e reca le “Indicazioni per la progettazione”, di seguito riportate.

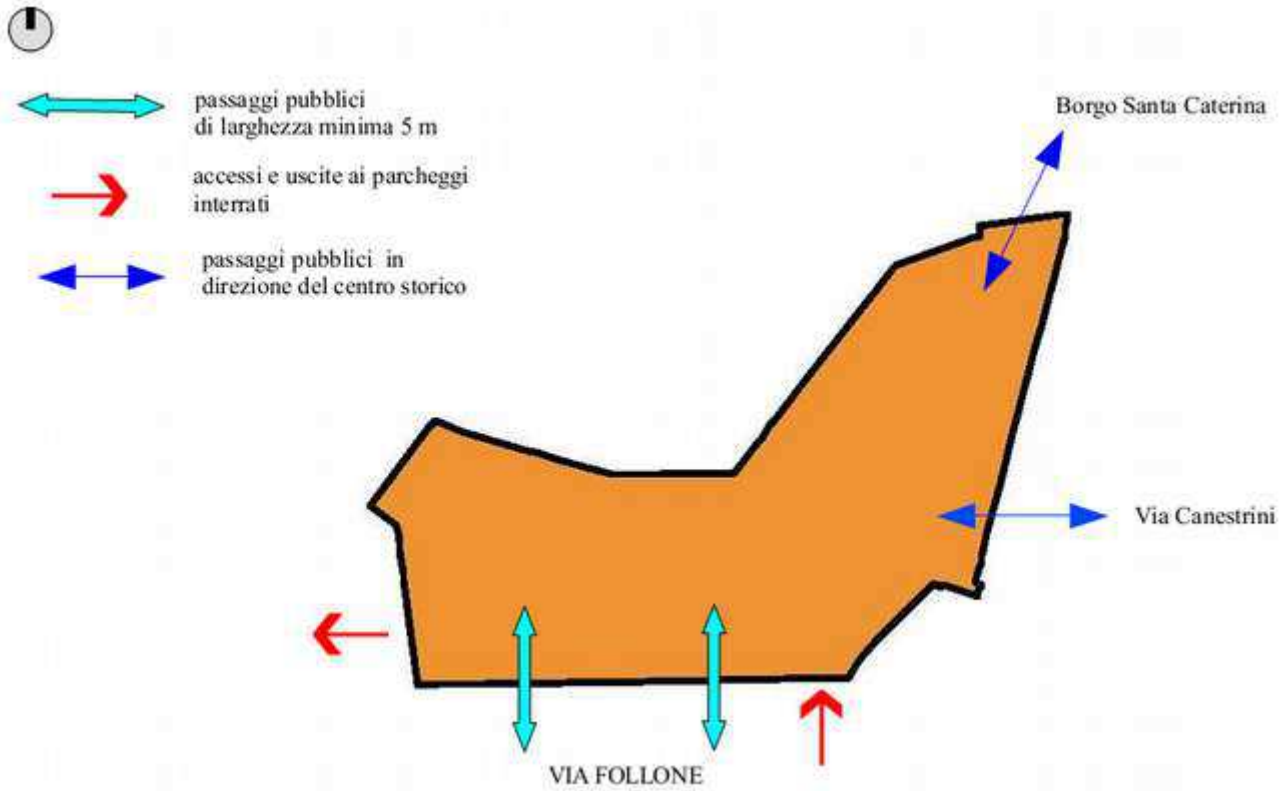


Illustrazione 36: Indicazioni per la progettazione della scheda norma dei piani attuativi di iniziativa pubblica denominata P.R. 06 "Piano di Recupero - Follone"

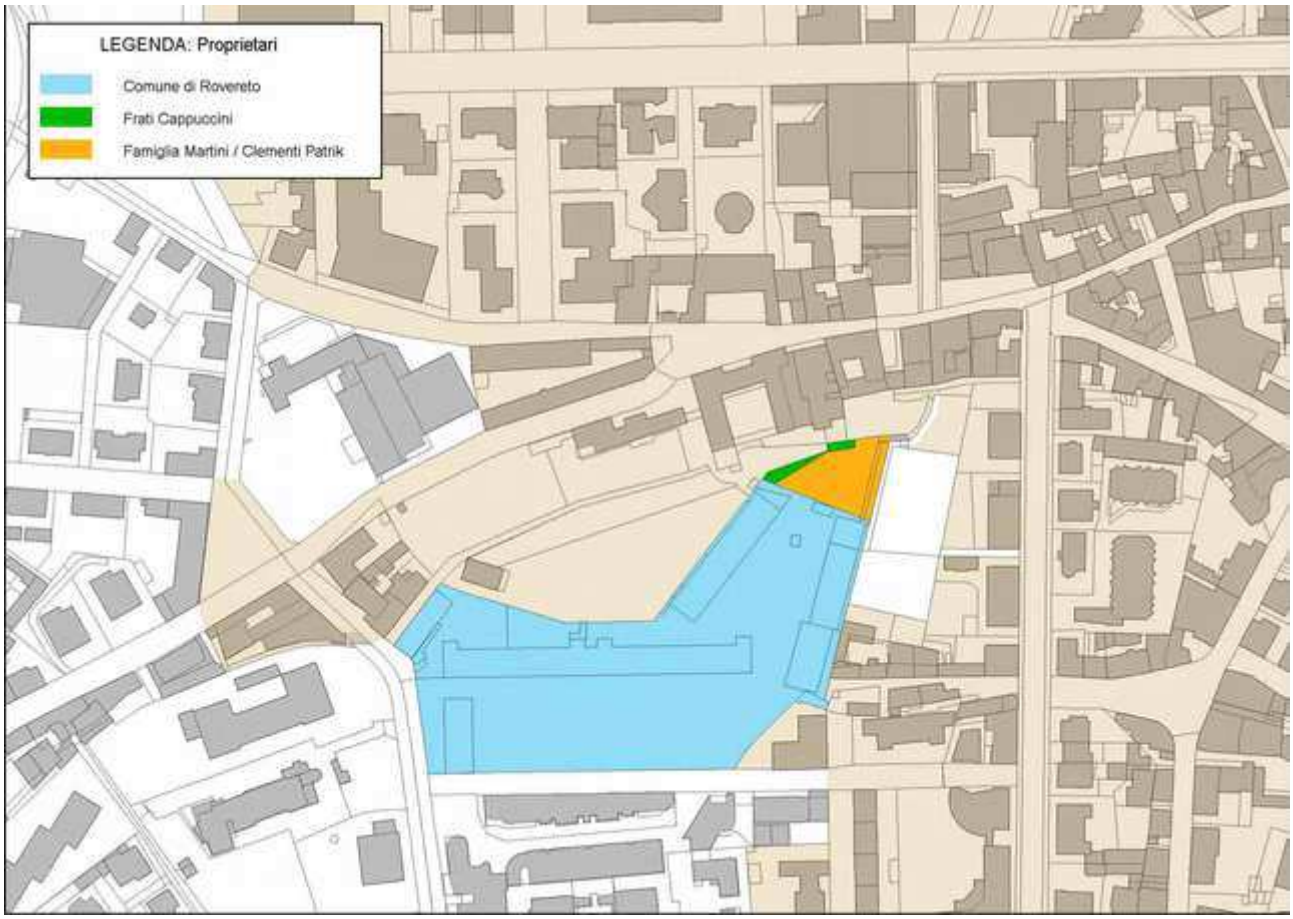
Il disegno urbanistico promosso dal Piano di Recupero è ad oggi ancora attuale per quanto inerente il sistema dei collegamenti con la città e con il centro storico, mentre l'articolazione delle funzioni e degli usi degli spazi è stata affinata attraverso il Masterplan redatto dall'arch.Barozzi.
Lo strumento urbanistico del Piano di Recupero risulta invece non ottimale per garantire la piena attuazione delle previsioni di riqualificazione dell'areale, posto che nell'areale vengono ricompresi, oltre agli immobili di proprietà comunale, anche beni di proprietà di privati, come descritto al paragrafo seguente.



Illustrazione 37: Estratto tavola n. "PGTIS - Rovereto"

L'analisi dell'assetto proprietario

La definizione dei ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan non può prescindere da un'attenta analisi dell'assetto proprietario.
L'area interessata dal perimetro del Piano di Recupero ricomprende prevalentemente immobili di proprietà pubblica (Comune di Rovereto), ma sono in parte sono coinvolti anche immobili di proprietà privata (Frati Cappuccini e famiglia Martini[11]).



11 Come di seguito più dettagliatamente descritto, si precisa che parte dei i beni di proprietà della famiglia Martini – signori Marco e Maria Cristina – sono interessati da una procura speciale a vendere la piena proprietà degli immobili.

I ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan

Considerata la volontà dell'Amministrazione di offrire agli utenti un parcheggio facilmente raggiungibile e fruibile da ogni provenienza, un efficiente sistema di collegamenti con la città e un progetto di riqualificazione dell'areale capace di valorizzare l'attuale vuoto urbano, sono stati sviluppati attenti ragionamenti tecnico-pianificatori. Il fine è quello di individuare le migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan.

In quest'ottica il Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al Progetto Rovereto Città Europea Giulia Robol, ha condotto una serie di incontri con i soggetti interessati al fine di concertare e promuovere le scelte pianificatorie strategiche prefigurate per promuovere la riqualificazione dell'areale.
Due gli obiettivi prioritari:

- svincolare l'intervento dell'Amministrazione da quello dei privati;
- dare attuazione al sistema dei collegamenti dell'areale del Follone con Borgo S.Caterina, a nord, e con via Dante, ad est.

Gli obiettivi sopra richiamati sono stati perseguiti attraverso le seguenti azioni, dal carattere fortemente strategico:

1. ridefinizione del perimetro dell'areale del Follone;
2. ricerca prima e sottoscrizione poi di un accordo con la famiglia Martini e con il signor Clementi Patrik loro procuratore speciale - per alcuni degli immobili di proprietà (procura Allegato n.1);
3. sottoscrizione di un accordo patrimoniale con i proprietari di immobili interessati dal percorso che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina;
4. modifica della scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 “via Dante”

Di seguito una descrizione di dettaglio delle singole azioni.

Azione n.1: ridefinizione del perimetro dell'areale del Follone

Al fine di svincolare l'intervento dell'Amministrazione da quello dei privati è stato necessario distinguere all'interno dell'areale del Follone due ambiti, l'uno riferito alla sola proprietà pubblica (Norma Speciale 117.21) e uno alla sola proprietà dei privati (Norma Speciale 117.22). Le due norme, ancorchè autonome e distinte, disciplinano gli ambiti coerentemente all'unitario disegno urbanistico prefigurato dal Masterplan.
La definizione dei due ambiti, quello di proprietà pubblica e quello di proprietà privata, discende dall'assetto patrimoniale definito in seno all'accordo di cui alla seguente Azione 2.

Azione n.2: ricerca prima e sottoscrizione poi di un accordo con la famiglia Martini/Clementi Patrik

I signori Martini Marco e Martini Maria Cristina, in data 4 maggio 2007, hanno sottoscritto alla presenza del notaio Patrizia Pagano una procura a vendere, che nomina il signor Clementi Patrik loro procuratore speciale.
Gli immobili per i quali la procura autorizza la vendita "a *chi credreà e per il prezzo che riterrà più opportuno*" sono contraddistinti dalle pp.ff. 1761/2, 1762, 1763/1 e 1764.

Il vigente piano regolatore generale assegna agli immobili citati le seguenti destinazioni urbanistiche:

- le pp.ff. 1763/1, 1762, 1764 e parte della 1761/2 in C.C. Rovereto sono ricomprese nel "Piano di recupero (art. 13) - n. 06";
- la p.f. 1761/2 in C.C. Rovereto è ricompresa in parte nell'"Ambito di concessione convenzionata - A.07 – via Dante" (art. 65), in parte nel "Piano di recupero (art. 13) - n. 06" e in parte in "PGTIS: Spazi pubblici - viabilità di relazione (art. 52.2)". Su tale realità è inoltre individuato un "Percorso pedonale (art. 90)" che, proseguendo poi su altri immobili, collega il comparto del Follone a via Dante ad est e a Borgo Santa Caterina a nord.

La famiglia Martini è inoltre proprietaria della p.f. 44 in C.C. Rovereto, destinata dallo strumento urbanistico comunale a "PGTIS: Spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)" ed esterna quindi al perimetro del "Piano di recupero (art. 13) - n. 06"

L'approntamento dell'areale del Follone e la realizzazione della rete dei percorsi pedonali sono a tutti gli effetti azioni strategiche che possono trovare attuazione attraverso un percorso concertativo che vede protagonisti l'Amministrazione da un lato e i proprietari dall'altro. In quest'ottica il Servizio territorio e l'ass.Robol hanno attivato numerosi momenti di confronto con i proprietari di aree interessate, ricercando la migliore soluzione tecnica capace di rendere attuabile il disegno strategico dell'Amministrazione, rispettando i diritti del privato.
La valutazione preliminare ha consentito di osservare che il procuratore della famiglia Martini, signor Clementi Patrik, ha mandato ad operare anche per conto di Clementi Alexander e Moser Michele, proprietari del condominio che insiste sulla p.ed. 111/1 in corrispondenza del cui andito esterno è prevista parte del percorso pedonale che collega il Follone a Borgo S.Caterina.
Alla luce di ciò la partita urbanistico-patrimoniale per la ridefinizione dell'assetto della proprietà privata ricompresa nell'areale del Follone, ha considerato anche la realità esterna ad esso (p.ed. 111/1), ma determinante per la connessione dell'areale al centro storico.
Per queste ragioni, a seguito di numerosi incontri con i privati, è stato redatto, nel gennaio 2014, l'"*Accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla definizione del passaggio Follone – Santa Caterina comprensivo di ridefinizione delle proprietà pubblico/private mediante permuta e sgravio dalla servitù di superficie comunale*". L'accordo è stato consegnato ai soggetti interessati nel corso

del mese di febbraio e alla data della prima adozione la compagine proprietaria del circa 90 % delle superfici interessate aveva sottoscritto l'accordo.

L'accordo sottoscritto antecedentemente alla prima adozione (allegato 2), prevede l'applicazione del modello perequativo/compensativo all'area di riferimento dello stesso nelle modalità riportate nella relazione seguente.
L'accordo è stato di seguito sottoscritto anche dalla restante parte della compagine proprietaria; il testo completo di firma è riportato in coda all'accordo sottoscritto prima della prima adozione e riportato in coda al seguente capitolo.

Modello perequativo / compensativo all'ambito di trasformazione del follone

Premesse e cronistoria

La variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012, introduce l'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di pianificazione che persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.

Lo strumento della perequazione, oggetto della Legge provinciale 1/2008, permette di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede. Serve altresì a eliminare quella rendita di posizione fondiaria che finora premiava o penalizzava le aree in funzione di scelte urbanistiche indispensabili ma distribuite unicamente in funzione della opportunità territoriale.

L'applicazione di tale istituto comporta, quindi, la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

L'attuazione dell'intervento edilizio legato all'ambito di perequazione urbanistica rappresenta per l'Amministrazione comunale un'importante occasione per realizzare importanti interventi pubblici attraverso azioni di partenariato pubblico privato che indubbiamente riducono i tempi di realizzazione delle opere, ma anche che coinvolgono la cittadinanza nella realizzazione della “città pubblica”.

Tale obiettivo si pone in linea con gli impegni assunti anche dall'attuale Amministrazione comunale in quanto lo strumento della perequazione è preso a riferimento costantemente nella relazione previsionale e programmatica allegata al bilancio comunale. Infatti tra le misure anticongiunturali assunte dall'Amministrazione emergono le operazioni di partenariato pubblico/privato, con particolare riferimento agli strumenti perequativi, per i quali l'Amministrazione stessa assume la funzione di soggetto facilitatore nell'attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale.

A fondamento di questo modus programmatorio e operandi vi è la consapevolezza che un'Amministrazione moderna, che intende essere parte attiva e protagonista della realtà socio-economica, deve far propri e utilizzare nuovi strumenti e nuove modalità di agire per rapportarsi con i soggetti che operano sul mercato.

Una scelta a favore di nuovi strumenti che, dettata primariamente da un forte convincimento ideale e programmatico, risulta altresì essenziale e funzionale al raggiungimento di obiettivi e progetti nell'attuale realtà e congiuntura economico-finanziaria.

In tale direzione in primis si sono operate importanti scelte di pianificazione urbanistica volte al favorire e promuovere il partenariato pubblico-privato. Infatti nella variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, adottata in prima istanza già dalla precedente Amministrazione, sono state introdotte diverse previsioni che contemplano la possibilità di attivare iniziative in cui trovano felice connubio il perseguimento dell'interesse pubblico a realizzare nuove opere e servizi per i cittadini con l'interesse del soggetto privato.

Questa soluzione perequativa accomuna l'agire dell'attuale consiliatura con quello della precedente, nell'ottica di una sinergia volta alla realizzazione di opere pubbliche con una riduzione dei costi e dei tempi rispetto alle ordinarie procedure, in osservanza dei principi dell'efficienza, efficacia, celerità, economicità e partecipazione dell'agire amministrativo, interpretati e attuati da una pubblica amministrazione moderna.

Sulla scorta di quanto metodologicamente espresso si può quindi affermare che la variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2009” del Comune di Rovereto ha individuato, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 53 della L.P. 1/2008:

- gli ambiti territoriali entro i quali ha trovato applicazione la perequazione;
- gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli, definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree;
- gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all’eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
- gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per a realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

Nello specifico, gli ambiti previsti nella variante al Piano Regolatore “Giugno 2009” , interessati dallo strumento della perequazione urbanistica risultano i seguenti:

- San Giorgio – via Cavalcabò
- San Giorgio – via Balista
- Ai Fiori
- Lizzana
- Marco centrale – via alla Ruina
- Marco Campo sportivo – via Pinera

Per ogni ambito è stata predisposta una specifica scheda contenente l'individuazione dell'areale, l'idonea documentazione fotografica, le proprietà coinvolte, le ipotesi progettuali con qualificazione delle superfici territoriali, la quantificazione delle aree da cedere per la realizzazione delle opere pubbliche, la stima degli investimenti, la stima dei costi di realizzazione degli interventi, la stima dei valori fondiari supportati da idonea analisi di mercato ed infine la verifica delle soluzioni progettuali ipotizzate sotto il profilo dell'equa ripartizione dei costi e benefici.

Il lavoro di analisi e ricerca utilizzato per declinare operativamente lo strumento della perequazione urbanistica appare assolutamente condivisibile e metodologicamente argomentato

nell'ambito della variante al Piano regolatore generale “Giugno 2009”.

Il Comune di Rovereto nel corso del 2013 ha portato a compimento l'iter pianificatorio relativo a due ambiti perequativi.

Il primo ambito di perequazione denominato “PER 04: Al Perer” è stato interessato dall'approvazione consiliare intervenuta con provvedimento di data 26/06/2013 n. 17.

Nel dettaglio l'ambito di perequazione “PER 04: Al Perer” ha interessato una vasta area inedificata posta a margine dell'attuale insediamento residenziale in località Lizzana avente una superficie complessiva pari a 44.380 mq.

La scheda norma n. 4 prevede di destinare l'ambito di perequazione in parte a lotto edificabile a destinazione residenziale privata per una S.U.L. complessiva massima di 8.876 mq.) e in parte a spazi pubblici di interesse collettivo (circa 31.384 mq.).

In tali spazi trovano collocazione le seguenti opere di urbanizzazione:

- verde pubblico (superficie totale di 29.657 mq.), oggetto di cessione gratuita;
- parcheggio pubblico (superficie totale di 1.532 mq.), oggetto di cessione gratuita;
- percorso ciclo-pedonale, su area privata sottocostruibile con servitù di passo a piedi e con cicli a favore del Comune di Rovereto di larghezza minima di 3,00 m e lunghezza di circa 65 m (superficie di circa 195 mq.).

La convenzione urbanistica, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti promotori e l'amministrazione comunale, è stata approvata congiuntamente all'autorizzazione consiliare di cui sopra e verrà sottoscritta plausibilmente a breve.

Il secondo ambito di perequazione denominato “PER 06 : Via Pinera” è stato interessato dall'approvazione consiliare intervenuta con provvedimento di data 02/07/2013 N. 19.

Nel dettaglio l'ambito di perequazione “PER 06: Via Pinera” interessa un'area inedificata posta a nord del centro storico di Marco, compresa tra l'impianto sportivo collocato ad est e la via Pinera ad ovest.

La superficie complessiva del comparto è pari a 3.835 mq.

La scheda norma prevede di destinare l'ambito di perequazione in parte a lotto edificabile a destinazione residenziale privata (con una superficie di 1.400 mq per una SUL complessiva massima di 767) e in parte a spazi pubblici di interesse collettivo (per una superficie di 2.435 mq) con destinazione a viabilità, percorso ciclo-pedonale e verde pubblico.

In tali spazi trovano collocazione le seguenti opere di urbanizzazione:

- un parcheggio pubblico di circa 12 stalli, avente una superficie di 585 mq, con accesso da via Pinera;
- un'area a verde pubblico di 1.850 mq posta ad est, a confine con l'attuale area per impianti sportivi comprensiva di un percorso pedonale per consentire l'accesso all'area a verde pubblico sia dal parcheggio pubblico che da via Pinera.

La convenzione urbanistica, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti promotori e

l'amministrazione comunale, è stata approvata congiuntamente all'autorizzazione consiliare di cui sopra e verrà sottoscritta plausibilmente a breve.

Le surrichiamate autorizzazioni, interessanti i due ambiti di perequazione (PER 04: via al Perer e PER 06: via Pinera) consentono alla scrivente Amministrazione di approntare opere urbanizzative di indubbio significato per i rispettivi quartieri di riferimento senza dover attivare onerose quanto defaticanti procedure ablatorio espropriative.

Sono questi esempi concreti e tangibili dai quali emerge in tutta evidenza il chiaro perseguimento dell'obiettivo volto ad un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

Sulla scorta di tali presupposti e con riferimento agli strumenti offerti dalla disciplina urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), la scrivente amministrazione intende approfondire ulteriormente tale importante strumento per un ambito di assoluta centralità quale il comparto del Follone e zone limitrofe ad oggi ancora di proprietà di soggetti privati.

Nel dettaglio si deve infatti ricordare che l'attuale Piano attuativo del Follone incorpora al suo interno alcune proprietà immobiliari private ed inoltre è contraddistinto da vincoli di asservimento a favore di soggetti privati e a carico del patrimonio comunale.

Tale servitù, che di fatto impedisce la realizzazione di costruzioni in un importante ambito dell'areale pubblico del Follone, risulta interessare l'areale posto a nord-est dello stesso ambito.

Inoltre, con lo strumento perequativo / compensativo, si prefigura la possibilità di acquisire un percorso pedonale che ha quale finalità quella di connettere il Follone con Borgo Santa Caterina.

Riferimenti motivazionali e particelle interessate dalla perequazione

Come ben noto con la presente variante si pone la necessità di riqualificare il contesto ambientale dell'intero ambito del Follone. Trattasi di un ambizioso progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di addivenire ad una soluzione urbanizzativa ed insediativa d'alta qualità, così come programmata e individuata nel Masterplan redatto dall'arch. Fabrizio Barozzi.

L'attuazione di tale processo riqualificatorio può declinare in tempi celeri, anche attraverso l'accorpamento della proprietà nel novero della regia pubblica, ragione per la quale la scrivente amministrazione ha delineato con cogenza la necessità di interloquire con i soggetti privati ad oggi ricompresi nel piano attuativo del Follone.

A seguito di verifiche ed accertamenti catastali e tavolari si è infatti appreso che significative realità fondiarie, costituenti un unicum con la progettualità del Follone e più in generale della interconnessione tra quest'ambito ed il centro cittadino, risultano intavolate /allibrate a nome di attori privati.

Le realtà oggetto pertanto di tale riflessione risultano le seguenti:

- pp.ff. 1763/1, 1762, 1764, 1761/2, parte della p.f. 44 C.C. Rovereto;
- p.ed. 111/1 C.C. Rovereto limitatamente alla costituzione di una servitù di passo pedonale pubblico
- cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.

L'amministrazione comunale intende pertanto, attraverso lo strumento della perequazione e compensazione urbanistica, acquisire le compagine immobiliari e dei diritti tavolari sopra espressi riservando ai soggetti proprietari idonei quanto oggettivi e condivisi diritti edificatori e/o crediti edilizi, in ossequio a quanto stabilito dagli articoli 53 e 55 della L.P. 1/2008.

Appare altresì evidente che l'applicazione del modello perequativo al comparto del Follone ricalca, sotto un profilo metodologico e delle fonti di analisi, quelle utilizzate per la variante al Piano regolatore generale “Giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio” come nel proseguo del presente capitolo si avrà modo di argomentare.

L'idea urbanistica è pertanto quella di ottenere la disponibilità e la successiva proprietà delle compagini proprietarie sopra espresse nonché di dar corso alla cancellazione della servitù a carico della compagine proprietaria comunale concedendo al privato idonei diritti edificatori di costruzione e crediti edilizi espressi in termini di SUL (superficie utile lorda).

Riferimenti normativi

L'art. 30 della L.P. 1/2008 rubricato “Accordi tra soggetti pubblici e privati” dispone, ai commi 1 e 2, che:

1. I comuni possono concludere accordi con soggetti privati per recepire nel piano regolatore generale proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni del piano, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato”.

Ed ancora l'art. 53 della L.P 1/2008 (rubricato “Perequazione urbanistica”) dispone che il Piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.

Come già sopra espresso, la perequazione urbanistica persegue una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.

Ed ancora, l'art. 55 (rubricato “Compensazione urbanistica”) ai commi 1 e 4 stabilisce quanto segue:

1. Se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di

delocalizzazione ai sensi dell'art. 53, comma 3, lettera d) o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione. Salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'art. 54, comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini in particolare le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio.

2. *Il credito edilizio riconosciuto per i fini previsti dai commi 1, 2 e 3 può essere utilizzato in aggiunta agli indici convenzionali previsti, unicamente in ambiti omogenei oggetto di perequazione individuati dal piano regolatore generale, anche diversi da quello in cui ricade l'immobile che dà titolo alla compensazione. Se il credito edilizio è utilizzato a incremento degli indici convenzionali in ambiti oggetto di perequazione, il piano regolatore generale individua l'entità massima di credito edilizio utilizzabile per l'incremento in coerenza, per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri e il dimensionamento previsti dall'articolo 53, comma 4. Il trasferimento dei diritti edificatori non richiede il procedimento di variante al piano regolatore generale. Se il Comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione le relative convenzioni sono soggette ad approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004. Se l'interessato intende cedere i diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito edilizio a un altro soggetto per la loro utilizzazione in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, la cessione dei diritti edificatori e la relativa annotazione nel registro previsto dall'art. 53, comma 7, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il comune, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dall'articolo 5, comma 2, della legge provinciale n. 10 del 2004.*

I surrichiamati riferimenti legislativi consentono agli enti locali di delineare in termini sostanziali delle ipotesi di partenariato pubblico-privato nella logica di traguardare soluzioni pubblicistiche di rilievo ovvero riqualificazioni di contesti ambientali sia per quanto attiene le dinamiche urbanistiche sia per quelle ambientali.

Nel caso di specie, benchè l'iniziativa assuma una valenza localizzata, si pone quale obiettivo quello di garantire il raggiungimento delle finalità urbanizzative di natura pubblicistica attraverso accordi con la compagine proprietaria privata mediante il perseguimento di principi che fanno leva sulla consensualità, l'efficienza e l'efficacia.

Appare altresì indubbio che l'impiego di moduli consensuali nell'esercizio del potere amministrativo, operano come cause della genesi e dello sviluppo della pianificazione urbanistica

perequativa.

Rapporti peritali e tecnico-estimativi

Di seguito trovano specifica illustrazione i rapporti peritali estimativi afferenti la precisa individuazione del credito edilizio/diritto edificatorio che è stato concesso al privato per l'impegno patrimoniale che quest'ultimo ha assunto nei confronti dell'amministrazione comunale.

Si sottolinea inoltre che l'attribuzione del credito edilizio appare coerente per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri per il dimensionamento previsti dal Piano regolatore generale.

Si ritiene infatti che l'incremento di capacità fondiaria sia del tutto marginale tenendo conto che il piano vigente nell'area di cui trattasi inglobava un indice edilizio proprio, che attribuiva una capacità edilizia fondiaria approssimativamente pari a poco meno di 1.000 mq di SUL.

Relazione di stima

La perizia di stima, asseverata in data 4 aprile 2014, è riportata in allegato alla presente variante, al fascicolo "*Rapporti peritali e tecnico-estimativi".*

Accordo amministrativo e riferimenti regolamentari

Alla luce di quanto sopra evidenziato l'amministrazione comunale di Rovereto ha quindi dialogato proattivamente con la compagine proprietaria privata più volte citata e nella sostanza fattuale ha proposto un accordo patrimoniale i cui riferimenti sono di seguito sintetizzabili.

Comune di Rovereto

TERRITORIO
Urbanistica

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 25 marzo 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale Follone – collegamento Santa Caterina.

Con riferimento ai numerosi incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente si statuisce in termini preliminari l'accordo di cui all'oggetto i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1. I soggetti proprietari privati, in relazione alla titolarità di ognuno, con la presente si impegnano a cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà di seguito descritte:
   - proprietà di parte delle pp.ff. 1763/1, 1762, 1761/2, 44 (per una superficie di circa 97 mq come da bozza di frazionamento allegato C) e l'intera p.f. 1764 C.C. Rovereto
   - costituzione del diritto di passo pedonale pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 C.C. Rovereto
   - cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.fond. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.

   Per meglio individuare le realità immobiliari di cui sopra si rinvia alle planimetrie allegato A , allegato B e allegato C.

2. L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 2.970 mq di SUL da poter collocare su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 166566
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00126390229

Territorio - Urbanistica
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452280
fax 0464 452390
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg *"Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"*.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regolamenta gli interventi di cui al presente punto.

3. Al fine di consentire l'approntamento in tempi celeri del percorso pedonale Follone – Santa Caterina (vedasi allegato D) l'attuale proprietà delle pp.ff. 1764, 1762, 1761/2, 111/1 e parte della p.f. 44 C.C. Rovereto autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale all'approntamento della documentazione tecnica per la predisposizione progettuale ivi compresi i rilievi e le verifiche tecniche in sito necessarie. Appare evidente che la documentazione progettuale per la realizzazione del passaggio pedonale dovrà garantire la separazione della proprietà prevista in cessione all'ente pubblico da quella limitrofa, attraverso opportune e congrue recinzioni (in tipologia muraria di altezza analoga all'esistente) a salvaguardia della sicurezza e delle aree che rimarranno in proprietà a soggetti terzi rispetto all'amministrazione. Peraltro, stante l'importanza strategica dell'intera operazione, si evidenzia che la compagine proprietaria privata, a far data dalla sottoscrizione del presente accordo, autorizza l'amministrazione comunale ad eseguire i necessari rilievi e le verifiche tecniche volte alla predisposizione delle future progettualità nell'ambito delle particelle oggetto di cessione. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei soggetti privati interessati (spese amministrative, di bollatura, etc.). Inoltre si deve rammentare che le opere finalizzate alla realizzazione del percorso, ivi comprese le spese di progettazione, saranno assunte dall'amministrazione comunale.

4. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale) con l'esclusione delle potestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al comma precedente (rilievi, verifiche tecniche, etc.). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale indicativo per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 – 12 (otto - dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

5. Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale; peraltro i crediti riconosciuti con il presente accordo dovranno essere annotati nel relativo registro di cui all'art. 53, comma 7, della L.P. 1/2008 al fine di dare evidenza pubblicistica e trasparenza all'operazione.

6. Le superfici sopra indicate ed illustrate nello schema allegato sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.

7. Qualora durante l'iter approvativo della variante al Piano regolatore generale dovessero intervenire delle modifiche sostanziali al presente accordo, dettate da soggetti sovraordinati all'amministrazione comunale o da altre esigenze, si evidenzia che il presente accordo dovrà essere ridefinito d'intesa in modo congiunto tra tutti i soggetti firmatari, fermo restando che alla compagine proprietaria privata dovranno essere garantite le condizioni di edificabilità e/o di utilizzo antecedenti alla presente variante al Piano regolatore generale.

8. Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone

B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.

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

10. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.

11. Il presente accordo assorbe gli effetti e la valenza di cui agli articoli 30 e 55, comma 1, della L.P. 1/2008.

L'Amministrazione Comunale

La compagine proprietaria

Clementi Patrick .....

Clementi Alexander .....

Moser Michele .....

Martini Marco .....

Martini Maria Cristina .....

Norma speciale Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina[1]

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (all.1).
3. La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.
   A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
4. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
   - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
   - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

1 Si precisa che gli allegati richiamati dalla presente norma corrispondono a quelli citati nel testo dell'accordo, a cui si rimanda)

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg *"Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"*; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.

ALLEGATO A

Operatore: FRIMLS56H46M113A

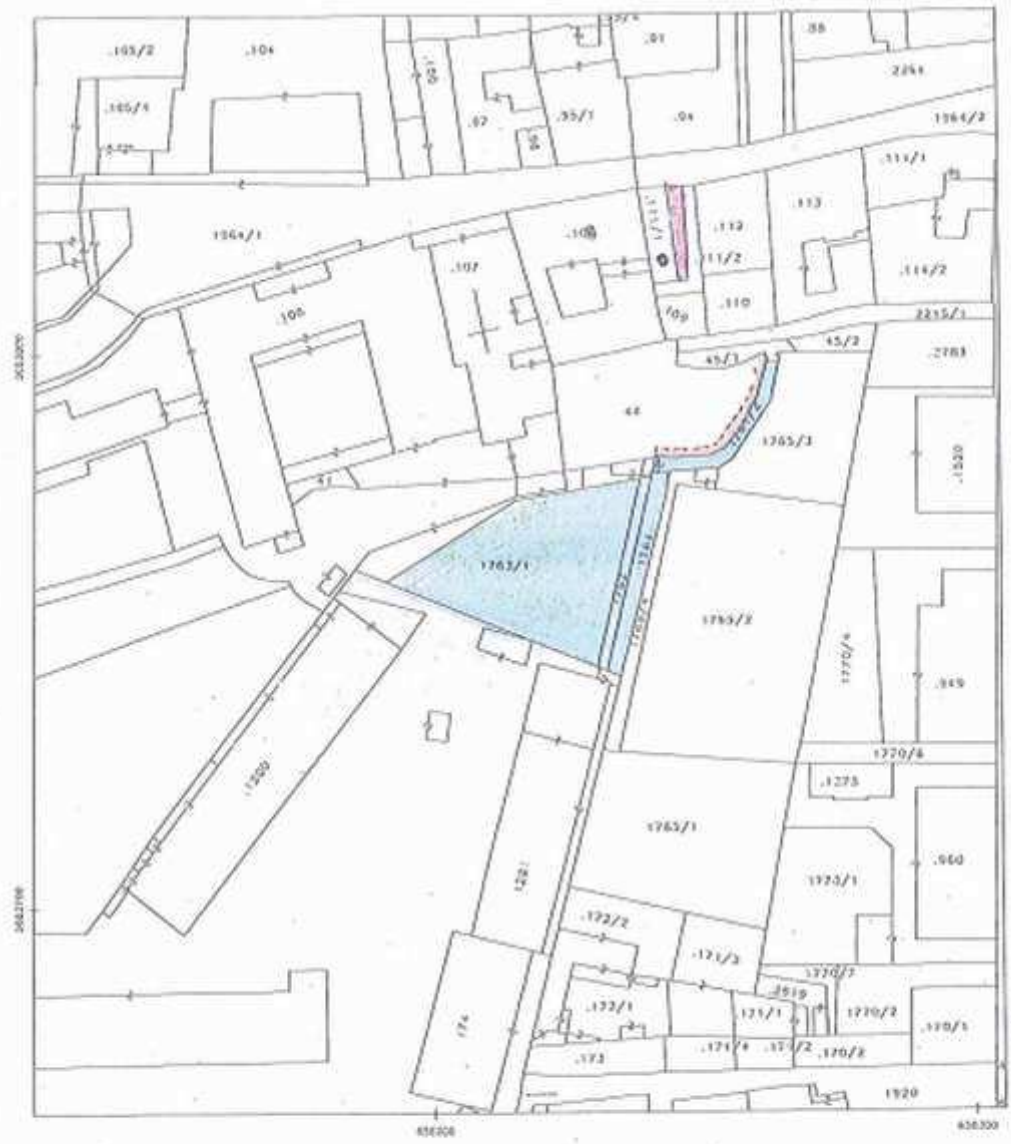
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



ALLEGATO (B)

Operatore: FRLMLS56H46M113A

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

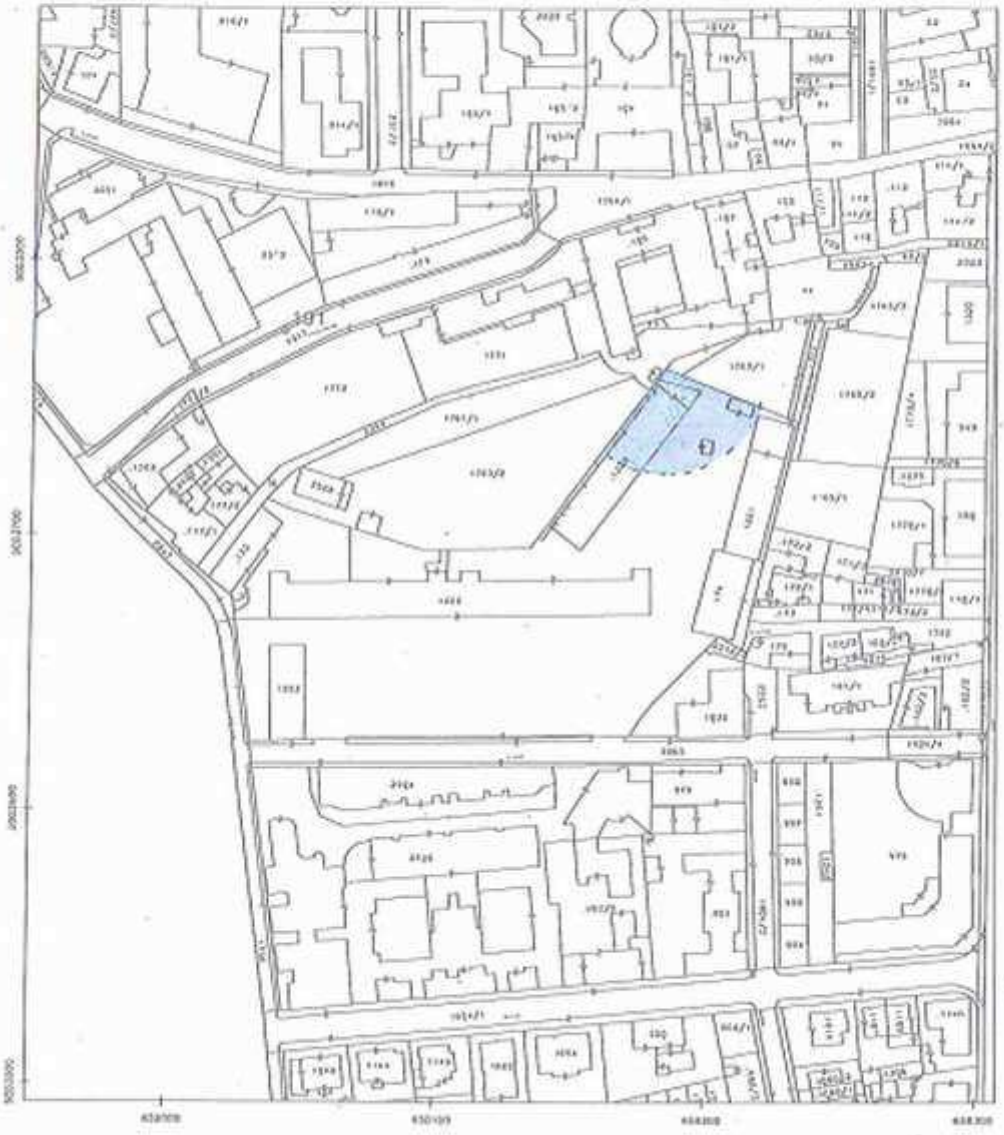
SERVITU'

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2000
Scala disegno : 2000
Situazione al : 30.01.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 04.02.2014

ALLEGATO C

Provincia Autonoma di Trento

TIPO DI FRAZIONAMENTO

B0227A

Comune Catastale: ROVERETO (322) — Progressivo: 140203 di data 03/02/2014

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopraluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.

TECNICO REDATTORE

Nome e Cognome: KINIGER GUIDO — Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: ARCHITETTO — N° di iscrizione: 480

Codice Fiscale: KNGGDU58T21H612W

Posta Elettronica Certificata: guido.kiniger@archiworldpec.it

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente							Stato nuovo					
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	Prot.					Dominicale	Agrario
1	F44	ORTO	1	665			F44	ORTO	1	565	7,92	3,81
1	F1761/2	ARATIVO	1	83			F1761/2	IMPRODUTTIVO		180		

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 6 novembre 1987, n. 50/L.

MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F44	1 - Cede a	F1761/2	97

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

Codice di riscontro: 99b5915f

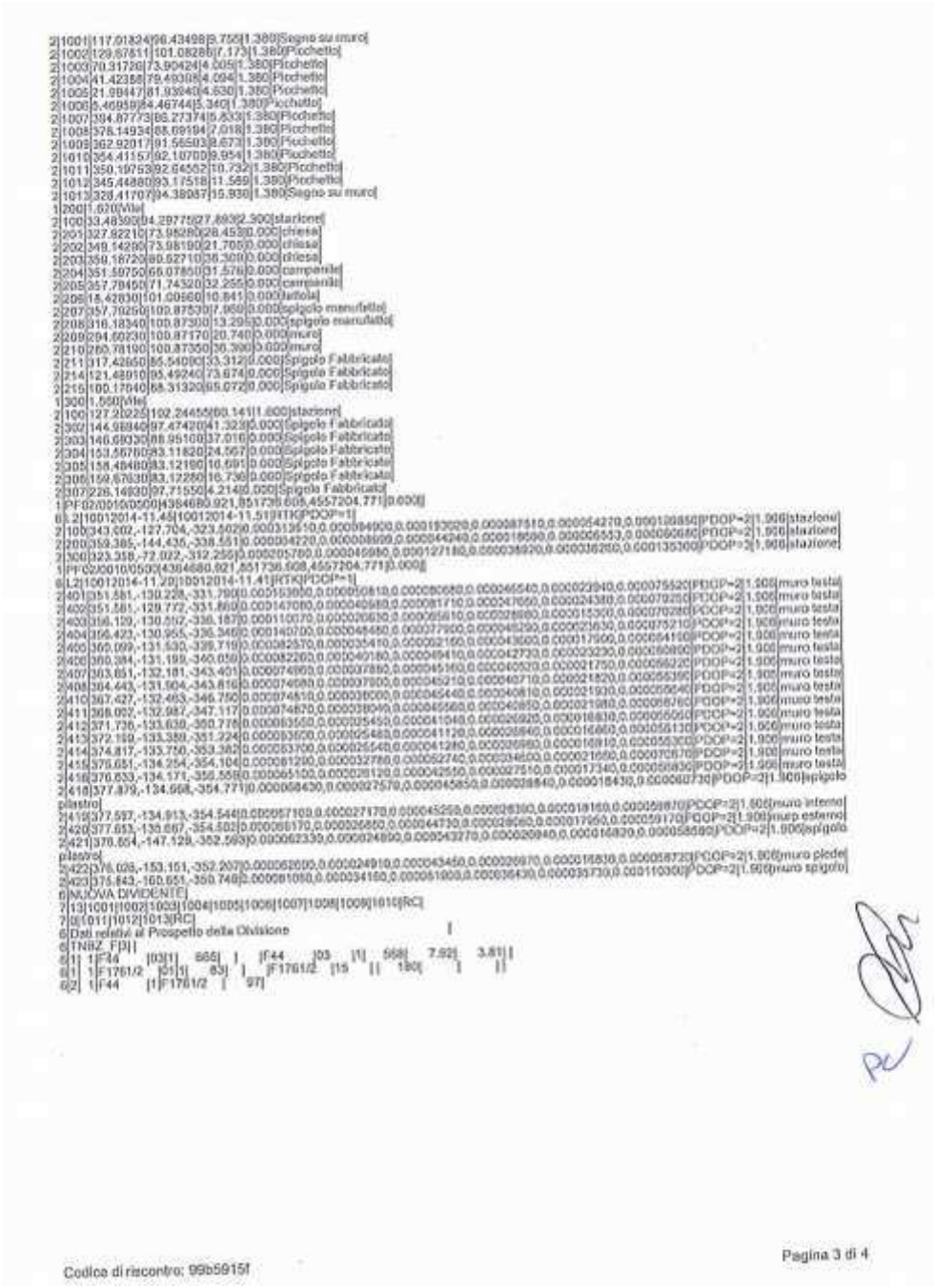
LIBRETTO DELLE MISURE

0|03022014|140203|0322|0010|F44|KINIGER GUIDO|ARCHITETTO|TRENTO|480|KNGGDU56T21H612W|guido.kiniger@archiworldpec.it|
9|220|10|20|658309|9.0-RTAA/FR|Elaborato con QuaniX13.Net|
1|100|1.578|Vite|
2|101|397.05150|89.77200|43.765|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|102|398.77880|78.31180|49.128|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|104|317.04750|79.94450|21.873|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|105|258.28470|88.92010|16.058|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|106|255.23530|88.99530|14.881|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|107|217.10940|66.72720|19.111|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|108|292.59240|73.02180|16.840|0.000|Edificio alt|
2|109|341.82920|100.46390|15.085|0.000|muro testa|
2|110|344.99360|100.42600|14.332|0.000|muro testa|
2|111|355.55460|100.69450|12.567|0.000|muro testa|
2|112|366.02980|100.86870|10.900|0.000|muro testa|
2|113|361.74820|101.00250|8.776|0.000|muro testa|
2|114|395.80360|101.04430|7.834|0.000|muro testa|
2|115|10.36080|100.21600|7.405|0.000|muro testa|
2|116|21.64020|100.78850|6.708|0.000|muro testa|
2|117|43.22360|101.32940|5.916|0.000|muro testa|
2|300|354.81000|97.69840|60.141|1.600|stazione|
2|118|58.31450|101.54260|5.711|0.000|muro testa|
2|119|71.23300|97.60630|5.869|0.000|muro testa|
2|120|80.34720|97.69010|5.888|0.000|muro testa|
2|125|3.54500|99.37040|9.534|0.000|muro testa|
2|126|388.59530|100.10540|9.842|0.600|muro testa|
2|127|378.74880|100.01970|10.884|0.000|muro testa|
2|128|369.97680|99.52720|12.434|0.000|muro testa|
2|129|361.18100|99.40150|13.677|0.000|muro testa|
2|130|353.75310|99.24800|14.877|0.000|muro testa|
2|131|348.05890|99.24520|15.619|0.000|muro testa|
2|132|343.73950|99.09270|16.585|0.000|muro testa|
2|133|98.07870|102.03090|6.778|0.000|muro spigolo|
2|134|112.07550|98.96300|8.151|1.600|muro piede|
2|135|120.93080|99.39140|9.739|1.600|muro piede|
2|136|133.46520|99.82940|13.663|1.600|muro piede|
2|137|138.93980|100.11180|16.741|1.600|Spigolo accesso|
2|138|140.44080|100.15690|17.893|1.600|Spigolo accesso|
2|139|137.33950|97.07240|16.852|1.600|muro testa|
2|140|130.20420|96.20560|13.358|1.600|muro testa|
2|141|117.06920|95.04400|9.984|1.600|muro testa|
2|142|108.38020|94.31530|8.382|1.600|muro testa|
2|143|96.65810|57.04790|7.353|1.600|muro spigolo|
2|144|94.08210|58.45230|8.235|1.600|muro spigolo|
2|145|93.90020|83.61630|7.093|1.600|muro spigolo|
2|147|87.93540|82.14980|6.489|1.600|muro testa|
2|148|39.39280|85.63110|8.530|1.600|muro testa|
2|149|20.58150|87.15760|7.389|1.600|muro testa|
2|150|14.47890|87.89410|7.785|1.600|muro testa|
2|151|7.51300|88.15500|7.958|1.600|muro testa|
2|152|391.11100|89.57150|8.593|1.600|muro testa|
2|153|377.04250|90.76820|9.786|1.600|muro testa|
2|154|362.97100|92.75010|12.282|1.600|muro testa|
2|156|356.46510|93.51140|12.832|1.600|muro testa|
2|156|343.55820|93.72020|15.265|1.600|muro testa|
2|157|337.58220|95.15840|16.800|1.390|muro testa|
2|158|332.59850|95.37860|18.047|1.390|muro spigolo|
2|159|329.12430|95.63600|18.689|1.390|muro spigolo|
2|161|329.59850|94.91110|18.418|0.000|muro spig.int|
2|162|332.65550|96.33750|17.610|1.000|muro spigolo|
2|163|336.66400|94.19540|16.799|1.000|muro spigolo|
2|164|337.83830|94.14960|16.497|1.390|muro testa|
2|165|340.24890|93.81170|16.348|1.390|muro testa|
2|166|344.53910|93.93000|17.128|1.390|muro testa|
2|167|345.65080|93.68290|16.390|1.390|muro testa|
2|168|352.39070|93.52920|15.460|1.390|muro testa|
2|169|361.67440|93.13900|14.059|1.390|muro testa|
2|170|367.14800|92.96450|13.434|1.390|muro testa|
2|171|373.10310|92.47670|12.535|1.390|muro testa|
2|172|385.68580|91.78650|10.465|1.380|muro testa|
2|173|388.75550|100.76770|9.845|0.000|muro testa|
2|174|395.00530|100.65130|8.369|0.000|muro testa|
2|175|329.10710|95.67940|16.780|2.300|muro piede|
2|176|327.17810|94.22250|14.573|2.300|muro piede|
2|177|323.79120|104.67120|12.874|0.000|muro piede|
2|178|311.40220|104.67010|10.002|0.000|muro piede|
2|180|304.07540|104.67050|9.119|0.000|muro piede|
2|181|298.04540|104.66820|8.343|0.000|muro piede|
2|182|291.17210|104.66710|8.222|0.000|muro piede|
2|183|287.66260|104.53930|8.225|0.000|muro piede|
2|184|284.83890|103.66050|9.212|0.000|muro spigolo|
2|185|284.78410|100.72920|9.414|1.000|muro spigolo|
2|186|280.01170|100.86980|9.771|1.000|Spigolo accesso|
2|187|248.61050|100.45460|10.442|1.000|Spigolo accesso|
2|188|241.74720|97.76810|13.567|1.000|muro spigolo|
2|200|119.65820|102.49920|27.512|2.300|stazione 200|
2|189|387.36940|99.34610|8.774|2.300|roggia interna|
2|190|8.13940|98.74600|9.362|2.300|roggia interna|
2|191|19.74520|98.82180|8.760|2.300|roggia interna|
2|192|34.42620|94.58600|8.081|2.300|roggia interna|
2|193|47.21440|96.26880|7.522|2.300|roggia interna|
2|194|58.31190|96.26450|7.169|2.300|roggia interna|
2|195|91.33920|94.80180|7.894|2.300|roggia interna|



Codice di riscontro: 99b5915f

Pagina 2 di 4



2|1001|117.01824|96.43498|5.755|1.380|Segno su muro|
2|1002|129.67811|101.08285|7.173|1.380|Picchetto|
2|1003|70.31720|73.90424|4.205|1.380|Picchetto|
2|1004|41.42358|79.49308|4.094|1.380|Picchetto|
2|1005|21.99447|81.93940|4.630|1.380|Picchetto|
2|1006|5.46859|84.46744|5.340|1.380|Picchetto|
2|1007|394.87773|86.27374|5.533|1.380|Picchetto|
2|1008|378.14934|88.09194|7.018|1.380|Picchetto|
2|1009|362.92017|91.56503|8.673|1.380|Picchetto|
2|1010|354.41157|92.10700|9.954|1.380|Picchetto|
2|1011|350.19753|92.64552|10.732|1.380|Picchetto|
2|1012|345.44880|93.17518|11.569|1.380|Picchetto|
2|1013|328.41707|94.38087|15.930|1.380|Segno su muro|
1|200|1.620|Vite|
2|100|33.48300|94.29770|27.893|2.300|stazione|
2|201|327.92210|73.95280|28.453|0.000|chiesa|
2|202|349.14290|73.98190|21.705|0.000|chiesa|
2|203|359.18720|80.62710|36.309|0.000|chiesa|
2|204|351.59750|66.07850|31.576|0.000|campanile|
2|205|357.78450|71.74320|32.255|0.000|campanile|
2|206|18.42830|101.00560|10.841|0.000|tettoia|
2|207|357.70250|103.87530|7.950|0.000|spigolo manufatto|
2|208|316.18340|100.87300|13.295|0.000|spigolo manufatto|
2|209|294.60230|100.87170|20.740|0.000|muro|
2|210|260.78190|100.87350|36.390|0.000|muro|
2|211|317.42650|85.54000|33.312|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|214|121.48010|95.49240|73.674|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|215|100.17040|68.31320|65.072|0.000|Spigolo Fabbricato|
1|300|1.550|Vite|
2|100|127.20225|102.24455|60.141|1.600|stazione|
2|302|144.98940|97.47420|41.323|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|303|146.69030|88.95100|37.016|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|304|153.55780|93.11820|24.567|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|305|158.48480|83.12190|16.691|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|306|159.67630|83.12280|16.736|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|307|226.14930|97.71550|4.214|0.000|Spigolo Fabbricato|
1|PF02/0010/0500|4384680.921,851736.608,4557204.771|0.000|
6|L2|10012014-11.45|10012014-11.51|RTKP|PDOP=1|
2|100|343.002,-127.704,-323.502|0.000319510.0.000094900.0.000193020.0.000087510.0.000054270.0.000120850|PDOP=2|1.906|stazione|
2|200|359.385,-144.436,-338.551|0.000094220.0.000088699.0.000044240.0.000189590.0.000065553.0.000060680|PDOP=2|1.906|stazione|
2|300|323.358,-72.022,-312.255|0.000205780.0.000045990.0.000127180.0.000036920.0.000036200.0.000135300|PDOP=2|1.906|stazione|
1|PF02/0010/0500|4384680.921,851736.608,4557204.771|0.000|
6|L2|10012014-11.20|10012014-11.41|RTKP|PDOP=1|
2|401|351.581,-130.228,-331.790|0.000153650.0.000052610.0.000082680.0.000065540.0.000023940.0.000075520|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|402|351.581,-129.772,-331.869|0.000147080.0.000040580.0.000081710.0.000047650.0.000024380.0.000079250|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|403|316.129,-130.502,-330.187|0.000110070.0.000020630.0.000056510.0.000028980.0.000015300.0.000079280|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|404|356.423,-130.955,-336.346|0.000140700.0.000045480.0.000077900.0.000046290.0.000023630.0.000075210|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|405|360.099,-131.530,-339.719|0.000082570.0.000035410.0.000052160.0.000043600.0.000017000.0.000064150|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|406|360.384,-131.199,-340.059|0.000082263.0.000040180.0.000049410.0.000042733.0.000032230.0.000060890|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|407|363.851,-132.181,-343.401|0.000074993.0.000037892.0.000045160.0.000040520.0.000021750.0.000056220|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|408|364.443,-131.904,-343.816|0.000074588.0.000037805.0.000045210.0.000040710.0.000021820.0.000055395|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|410|367.427,-132.463,-346.750|0.000074618.0.000038005.0.000045440.0.000040810.0.000021930.0.000055646|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|411|368.002,-132.987,-347.117|0.000074870.0.000038049.0.000045560.0.000040850.0.000021980.0.000055760|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|412|371.736,-133.639,-350.778|0.000083550.0.000035453.0.000041048.0.000026925.0.000016830.0.000055050|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|413|372.169,-133.389,-351.224|0.000083500.0.000035448.0.000041128.0.000026946.0.000016860.0.000055130|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|414|374.817,-133.750,-353.382|0.000083700.0.000035540.0.000041280.0.000026980.0.000016910.0.000055300|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|415|376.651,-134.254,-354.104|0.000081290.0.000032780.0.000052740.0.000034600.0.000021650.0.000070670|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|416|376.633,-134.171,-356.559|0.000065100.0.000028120.0.000042550.0.000027510.0.000017340.0.000056930|PDOP=2|1.906|spigolo
pilastro|
2|417|377.597,-134.913,-354.546|0.000057100.0.000027170.0.000045250.0.000028990.0.000018160.0.000059870|PDOP=2|1.906|muro interno|
2|420|377.653,-135.667,-354.502|0.000055170.0.000026850.0.000044730.0.000028060.0.000017960.0.000059170|PDOP=2|1.906|muro esterno|
2|421|378.554,-147.129,-352.563|0.000062330.0.000024890.0.000543270.0.000020940.0.000016830.0.000058580|PDOP=2|1.906|spigolo
pilastro|
2|422|376.039,-153.151,-352.207|0.000052005.0.000024910.0.000043450.0.000026970.0.000016836.0.000058723|PDOP=2|1.906|muro piede|
2|423|375.843,-160.651,-350.748|0.000061050.0.000034160.0.000051900.0.000036430.0.000033730.0.000110300|PDOP=2|1.906|muro spigolo|
6|NUOVA DIVIDENTE|
7|13|1001|1002|1003|1004|1005|1006|1007|1008|1009|1010|RC|
7|3|1011|1012|1013|RC|
6|Dati relativi al Prospetto della Divisione |
6|1N8Z_FD||
6|1| 1|F44 |03|1| 666| | |F44 |03 |1| 568| 7.92| 3.81| |
6|1| 1|F1761/2 |01|1| 63| | |F1761/2 |15 | | 180| | | |
6|2| 1|F44 |1|F1761/2 | | 97|

Codice di riscontro: 99b5915f

Pagina 3 di 4

RELAZIONE TECNICA

Rovereto, 3 febbraio 2014

Oggetto : Frazionamento P.fond. 44 e 1761/2 in C.C. ROVERETO

In data 10 gennaio 2014 il sottoscritto arch. Guido KINIGER, accompagnato dal geom. FAIT Roberto, si è recato sui fondi oggetto di suddivisione per eseguire il rilievo strumentale necessario alla redazione del tipo di frazionamento in titolo. Lo stesso si rende necessario per definire un passaggio di larghezza pari a circa 3.50 ml, da generarsi sul sedime dell'originario cammino catastalmente identificato dalla p.fond. 1761/2 che, in futuro, possa costituire parte del percorso di collegamento tra il parcheggio insistente sull'area ex Follone ed il Borgo di S.Caterina.

Nel caso, è opportuno evidenziare che la P.fond. 1761/2 è costituita da un antico tracciato pedonale inframezzato tra muri di pietra e calce, di altezza pari a circa 2.20 ml, chiuso alle estremità da portoni in legno, che, originariamente, collegava i campi con gli edifici di B.go S.Caterina.

Le misurazioni, sono state effettuate con Ricevitore GPS modello Topcon collegato alla rete TIPOS dalle ore 11:30 alle ore 12:00 tramite l'account "robyfait ", e stazione totale appoggiata ad una poligonale avente vertici 100-200-300, precedentemente rilevati con ricevitore GPS, con la quale si sono rilevati i punti di dettaglio.

La sovrapposizione delle risultanze delle operazioni topometriche alla mappa catastale ha evidenziato una manifesta discrasia tra lo stato di fatto e la situazione planimetrica. Nello specifico, la posizione del percorso pedonale definito da muri storici ed identificato dalla P.fond. 1761/2, non coincide con la rappresentazione mappale.

Nel tipo di frazionamento si è comunque rappresentata la nuova dividente, individuata con spezzata parallela al lato interno del muro a confine tra la pp.fondd. 1765/3 e 1761/2 e distante da questo della misura di 3.50 ml.

Con distanziometro al laser si sono collimati i vertici degli edifici circostanti per un corretto inquadramento dell'area di rilievo.

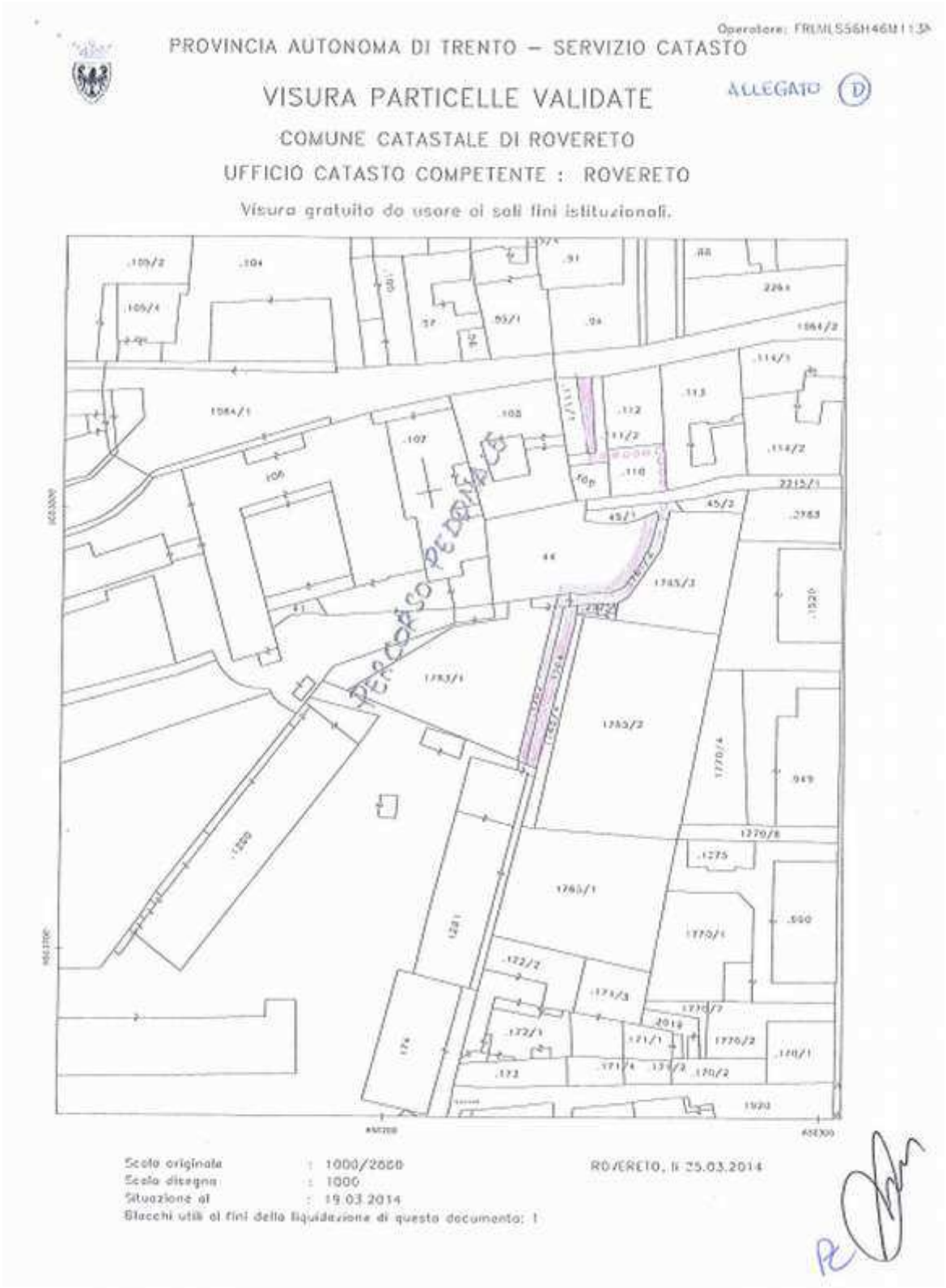
Il Tecnico

Arch. Guido KINIGER

Codice di riscontro: 99b5915f

Pagina 4 di 4


ESTRATTO MAPPA
.114/1
.113
.112
.111/2
.114/2
108
107
109
110
2215/
45/1
45/2
278
44
1765/3
1763/1
1764


Operatore: FRLMLS56H46M113A

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

ALLEGATO (D)

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Scala originale : 1000/2000
Scala disegno : 1000
Situazione al : 19.03.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 25.03.2014

L'accordo è stato favorevolmente valutato e quindi sottoscritto dagli attori interessati (amministrazione comunale e compagine proprietaria).

La nuova norma speciale è stata redatta in conformità con quanto sottoscritto in sede di accordo.

L'accordo sopra riportato è stato di seguito sottoscritto anche dalla restante parte della compagine proprietaria; in data 25 ottobre 2014 (ns. prot. n. 41369 di data 27 ottobre 2014) infatti, il sig. Moser Michele, proprietario della p.ed. 111/1 il cui andito esterno è interessato dal percorso perdonale che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina, ha sottoscritto l'accordo. La formulazione dell'accordo coincide con quella antecedentemente sottoscritta dai restanti proprietari. L'accordo sottoscritto è accompagnato da una nota avente oggetto "*Accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale Follone – Collegamento Santa Caterina*" (n. prot. analogo a quello dell'accordo) che precisa la quantità di SUL spettante al sig. Moser Michele.
Accordo e nota accompagnatoria sono di seguito riportati.

Comune di Rovereto

TERRITORIO
Urbanistica

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0041369 27/10/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Interno

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 21 ottobre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale Follone – collegamento Santa Caterina.

Con la presente, visto l'accordo patrimoniale/urbanistico di data 25 marzo 2014 che si allega e che si intende quìvi integralmente richiamato, si precisa quanto segue:
essendo stata interessata, per la - costituzione del diritto di passo pedonale pubblico, parte della p.ed. 111/1 C.C. Rovereto di proprietà del signor Michele Moser per una quota di 25/100, allo stesso spetta parte della SUL complessivamente assegnata (2970 mq. di SUL) che corrisponde a mq. 9.44 di SUL.

Il presente accordo ha valenza integrativa dell'intesa negoziale di data 25 marzo 2014 redatta ai sensi degli articoli 30 e 55, comma 1, della L.P. 1/2008, con estensione di tutti gli effetti ivi contenuti.

L'Amministrazione Comunale

La compagine proprietaria

Moser Michele.....

COMUNE DI ROVERETO

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Territorio - Urbanistica
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452280
fax 0464 452390
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

Comune di Rovereto

TERRITORIO
Urbanistica

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 25 marzo 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale Follone – collegamento Santa Caterina.

Con riferimento ai numerosi incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente si statuisce in termini preliminari l'accordo di cui all'oggetto i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1. I soggetti proprietari privati, in relazione alla titolarità di ognuno, con la presente si impegnano a cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà di seguito descritte:
   - proprietà di parte delle pp.ff. 1763/1, 1762, 1761/2, 44 (per una superficie di circa 97 mq come da bozza di frazionamento allegato C) e l'intera p.f. 1764 C.C. Rovereto
   - costituzione del diritto di passo pedonale pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 C.C. Rovereto
   - cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.fond. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.

   Per meglio individuare le realità immobiliari di cui sopra si rinvia alle planimetrie allegato A , allegato B e allegato C.

2. L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 2.970 mq di SUL da poter collocare su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Territorio - Urbanistica
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452280
fax 0464 452390
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg *"Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"*.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regolamenta gli interventi di cui al presente punto.

3. Al fine di consentire l'approntamento in tempi celeri del percorso pedonale Follone – Santa Caterina (vedasi allegato D) l'attuale proprietà delle pp.ff. 1764, 1762, 1761/2, 111/1 e parte della p.f. 44 C.C. Rovereto autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale all'approntamento della documentazione tecnica per la predisposizione progettuale ivi compresi i rilievi e le verifiche tecniche in sito necessarie. Appare evidente che la documentazione progettuale per la realizzazione del passaggio pedonale dovrà garantire la separazione della proprietà prevista in cessione all'ente pubblico da quella limitrofa, attraverso opportune e congrue recinzioni (in tipologia muraria di altezza analoga all'esistente) a salvaguardia della sicurezza e delle aree che rimarranno in proprietà a soggetti terzi rispetto all'amministrazione. Peraltro, stante l'importanza strategica dell'intera operazione, si evidenzia che la compagine proprietaria privata, a far data dalla sottoscrizione del presente accordo, autorizza l'amministrazione comunale ad eseguire i necessari rilievi e le verifiche tecniche volte alla predisposizione delle future progettualità nell'ambito delle particelle oggetto di cessione. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei soggetti privati interessati (spese amministrative, di bollatura, etc.). Inoltre si deve rammentare che le opere finalizzate alla realizzazione del percorso, ivi comprese le spese di progettazione, saranno assunte dall'amministrazione comunale.



4. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale) con l'esclusione delle potestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al comma precedente (rilievi, verifiche tecniche, etc.). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale indicativo per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 – 12 (otto - dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

5. Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale; peraltro i crediti riconosciuti con il presente accordo dovranno essere annotati nel relativo registro di cui all'art. 53, comma 7, della L.P. 1/2008 al fine di dare evidenza pubblicistica e trasparenza all'operazione.

6. Le superfici sopra indicate ed illustrate nello schema allegato sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.

7. Qualora durante l'iter approvativo della variante al Piano regolatore generale dovessero intervenire delle modifiche sostanziali al presente accordo, dettate da soggetti sovraordinati all'amministrazione comunale o da altre esigenze, si evidenzia che il presente accordo dovrà essere ridefinito d'intesa in modo congiunto tra tutti i soggetti firmatari, fermo restando che alla compagine proprietaria privata dovranno essere garantite le condizioni di edificabilità e/o di utilizzo antecedenti alla presente variante al Piano regolatore generale.

8. Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone

B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.

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

10. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.

11. Il presente accordo assorbe gli effetti e la valenza di cui agli articoli 30 e 55, comma 1, della L.P. 1/2008.

L'Amministrazione Comunale

La compagine proprietaria

Clementi Patrick .....

Clementi Alexander.....

Moser Michele.....

Martini Marco.....

Martini Maria Cristina.....

Norma speciale Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina[1]

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (all.1).
3. La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.
   A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
4. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
   - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
   - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

1 Si precisa che gli allegati richiamati dalla presente norma corrispondono a quelli citati nel testo dell'accordo, a cui si rimanda)

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg *"Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)";* la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.



ALLEGATO (A)

Operatore: FRLMLS56H46M113N

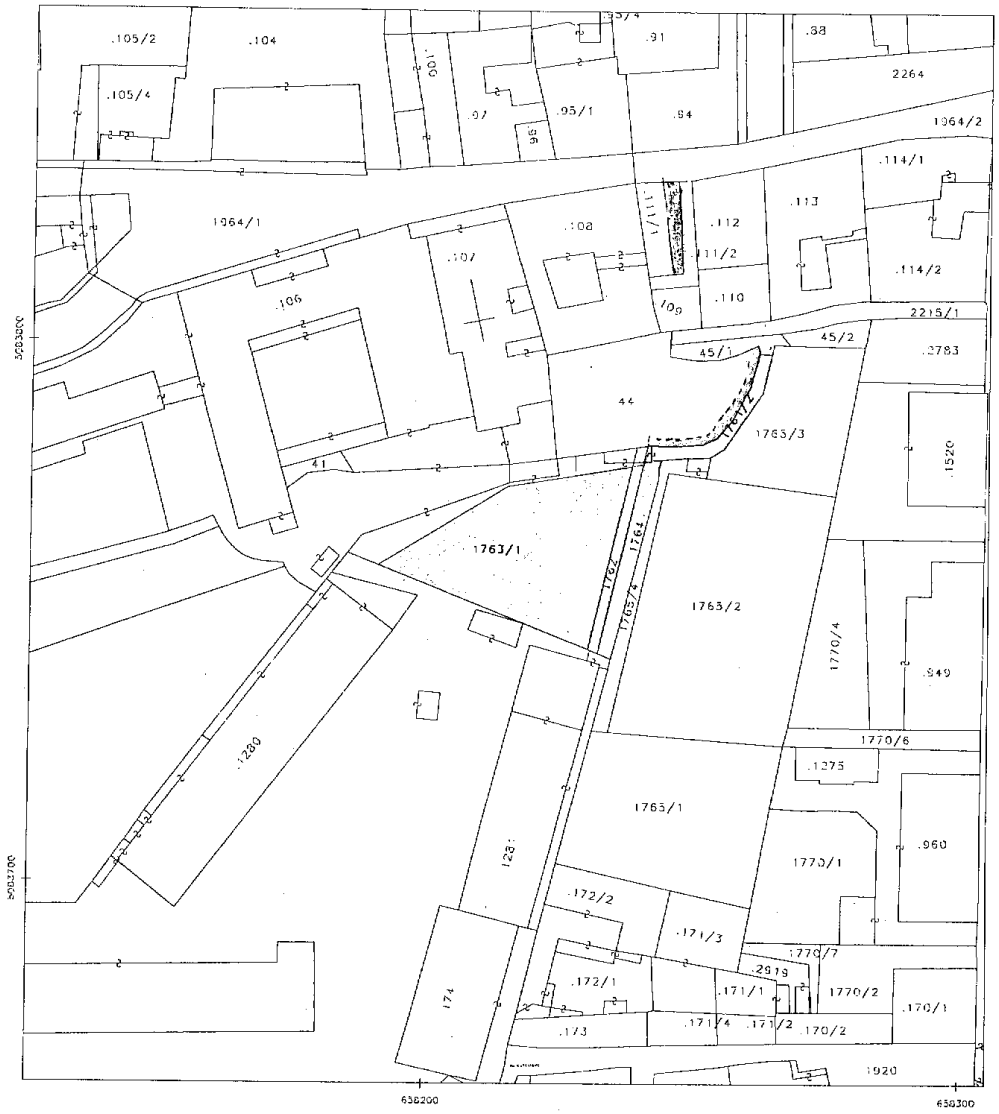
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2820
Scala disegno : 1000
Situazione al : 30.01.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 04.02.2014

ALLEGATO (B)

Operatore: FRLMLS56H46M113A

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

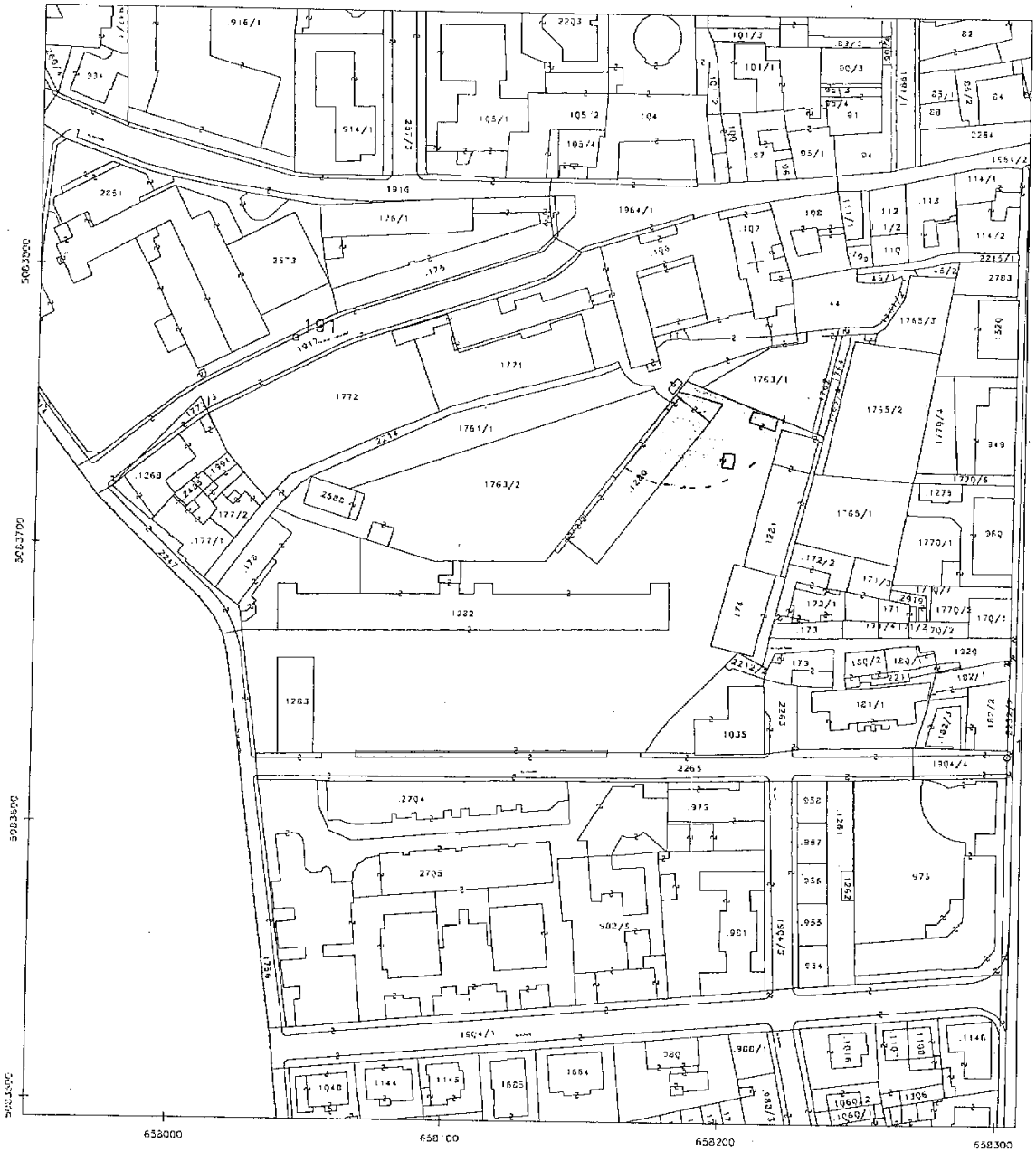
VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

SERVITU'

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
Scala disegno : 2000
Situazione al : 30.01.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 04.02.2014

ALLEGATO (C)

Provincia Autonoma di Trento

TIPO DI FRAZIONAMENTO

BOZZA

Comune Catastale: ROVERETO (322) Progressivo: 140203 di data 03/02/2014

Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.

TECNICO REDATTORE

Nome e Cognome: KINIGER GUIDO Provincia: TRENTO

Qualifica Professionale: ARCHITETTO N° di iscrizione: 480

Codice Fiscale: KNGGDU56T21H612W

Posta Elettronica Certificata: guido.kiniger@archiworldpec.it

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente							Stato nuovo					
Blocco	Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Coltura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	Prot.					Dominicale	Agrario
1	F44	ORTO	1	665			F44	ORTO	1	568	7.92	3.81
1	F1761/2	ARATIVO	1	83			F1761/2	IMPRODUTTIVO		180		

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L.

MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F44	1 - Cede a	F1761/2	97

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

Codice di riscontro: 99b5915f

Pagina 1 di 4

LIBRETTO DELLE MISURE

0|03022014|140203|0322|0010|F44|KINIGER GUIDO|ARCHITETTO|TRENTO|480|KNGGDU56T21H612W|guido.kiniger@archiworldpec.it|
9|220|10|20|658309|9.0-RTAA|FR|Elaborato con QuasarX13.Net|
1|100|1.578|Vite|
2|101|367.05150|89.77200|43.765|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|102|396.77880|78.31180|49.128|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|104|317.04750|79.94450|21.873|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|105|256.28470|68.92010|16.068|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|106|255.23530|68.99530|14.881|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|107|217.10940|66.72720|19.111|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|108|292.96240|73.02180|16.840|0.000|Edificio alf|
2|109|341.82920|100.40390|15.086|0.000|muro testa|
2|110|344.93350|100.42600|14.332|0.000|muro testa|
2|111|355.55460|100.69450|12.567|0.000|muro testa|
2|112|366.02980|100.86870|10.900|0.000|muro testa|
2|113|381.74820|101.00250|8.776|0.000|muro testa|
2|114|395.80350|101.04430|7.834|0.000|muro testa|
2|115|10.36080|100.21600|7.405|0.000|muro testa|
2|116|21.64020|100.78850|6.708|0.000|muro testa|
2|117|43.22390|101.32940|5.916|0.000|muro testa|
2|300|354.91000|97.69640|60.141|1.600|stazione|
2|118|58.31450|101.54260|5.711|0.000|muro testa|
2|119|71.23390|97.60630|5.869|0.000|muro testa|
2|120|80.34720|97.69010|5.888|0.000|muro testa|
2|125|3.54560|99.37040|9.534|0.000|muro testa|
2|126|388.56550|100.10640|9.842|0.000|muro testa|
2|127|378.74880|100.01970|10.884|0.000|muro testa|
2|128|369.97680|99.52720|12.434|0.000|muro testa|
2|129|361.18100|99.40150|13.677|0.000|muro testa|
2|130|353.75310|99.24600|14.677|0.000|muro testa|
2|131|348.05890|99.24520|15.619|0.000|muro testa|
2|132|343.73950|99.09270|16.585|0.000|muro testa|
2|133|98.07870|102.93090|6.779|0.000|muro spigolo|
2|134|112.07550|98.96300|8.151|1.600|muro piede|
2|135|120.93080|99.39140|9.739|1.600|muro piede|
2|136|133.46520|99.82940|13.663|1.600|muro piede|
2|137|138.93980|100.11180|16.741|1.600|Spigolo accesso|
2|138|140.44080|100.15590|17.893|1.600|Spigolo accesso|
2|139|137.33950|97.07240|16.852|1.600|muro testa|
2|140|130.20420|96.20560|13.358|1.600|muro testa|
2|141|117.96920|95.04400|9.964|1.600|muro testa|
2|142|108.38020|94.31530|8.382|1.600|muro testa|
2|143|96.66810|87.04790|7.353|1.600|muro spigolo|
2|144|94.08210|88.45230|8.235|1.600|muro spigolo|
2|146|93.96620|83.61630|7.093|1.600|muro spigolo|
2|147|67.93540|82.14980|6.489|1.600|muro testa|
2|148|39.39280|85.63110|6.530|1.600|muro testa|
2|149|20.58150|87.15760|7.389|1.600|muro testa|
2|150|14.47890|87.89410|7.785|1.600|muro testa|
2|151|7.51300|88.15500|7.958|1.600|muro testa|
2|152|391.11190|89.97150|8.593|1.600|muro testa|
2|153|377.04290|90.76820|9.786|1.600|muro testa|
2|154|362.97100|92.75010|12.282|1.600|muro testa|
2|155|358.46610|93.51140|12.832|1.600|muro testa|
2|156|343.55820|93.72020|15.265|1.600|muro testa|
2|157|337.58220|95.15840|16.800|1.390|muro testa|
2|158|332.99850|95.37860|18.047|1.390|muro spigolo|
2|159|329.12430|95.63600|18.689|1.390|muro spigolo|
2|161|329.59950|94.91110|18.418|0.000|muro spig.int|
2|162|332.65550|96.33750|17.610|1.000|muro spigolo|
2|163|336.66400|94.19540|18.799|1.000|muro spigolo|
2|164|337.83830|94.14960|18.497|1.390|muro testa|
2|165|340.24990|93.81170|18.348|1.390|muro testa|
2|166|344.53910|93.93000|17.128|1.390|muro testa|
2|167|345.05080|93.68290|16.399|1.390|muro testa|
2|168|352.39070|93.52920|15.460|1.390|muro testa|
2|169|361.67440|93.13900|14.059|1.390|muro testa|
2|170|367.14800|92.96450|13.434|1.390|muro testa|
2|171|373.10310|92.47670|12.535|1.390|muro testa|
2|172|385.88680|91.78650|10.465|1.390|muro testa|
2|173|386.75550|100.76770|9.845|0.000|muro testa|
2|174|395.00530|100.65190|8.369|0.000|muro testa|
2|175|329.10710|95.67940|16.780|2.300|muro piede|
2|176|327.17810|94.22250|14.573|2.300|muro piede|
2|177|323.79120|104.67120|12.874|0.000|muro piede|
2|179|311.40220|104.67010|10.002|0.000|muro piede|
2|180|304.07540|104.67050|9.119|0.000|muro piede|
2|181|289.04540|104.66820|8.343|0.000|muro piede|
2|182|281.17210|104.66710|8.222|0.000|muro piede|
2|183|267.66260|104.53930|8.225|0.000|muro piede|
2|184|254.83890|103.86050|9.212|0.000|muro spigolo|
2|185|254.78410|100.72920|9.414|1.000|muro spigolo|
2|186|250.01170|100.86990|9.771|1.000|Spigolo accesso|
2|187|248.61050|100.45460|10.442|1.000|Spigolo accesso|
2|188|241.74720|97.76810|13.567|1.000|muro spigolo|
2|200|119.65820|102.49920|27.812|2.300|stazione 200|
2|189|387.96940|99.34610|9.774|2.300|roggia interna|
2|190|6.13640|99.74600|9.362|2.300|roggia interna|
2|191|19.74620|99.82180|8.760|2.300|roggia interna|
2|192|34.42620|94.88690|8.081|2.300|roggia interna|
2|193|47.21440|96.26680|7.522|2.300|roggia interna|
2|194|68.31190|96.26450|7.168|2.300|roggia interna|
2|195|91.33990|94.80160|7.894|2.300|roggia interna|

Codice di riscontro: 99b5915f

2|1001|117.01824|96.43498|9.755|1.380|Segno su muro|
2|1002|129.67811|101.08286|7.173|1.380|Picchetto|
2|1003|70.31726|73.90424|4.005|1.380|Picchetto|
2|1004|41.42388|79.49398|4.094|1.380|Picchetto|
2|1005|21.99447|81.93940|4.630|1.380|Picchetto|
2|1006|5.46959|84.46744|5.340|1.380|Picchetto|
2|1007|394.87773|86.27374|5.833|1.380|Picchetto|
2|1008|378.14934|88.69194|7.018|1.380|Picchetto|
2|1009|362.92017|91.56503|8.673|1.380|Picchetto|
2|1010|354.41157|92.10700|9.954|1.380|Picchetto|
2|1011|350.19753|92.64552|10.732|1.380|Picchetto|
2|1012|345.44880|93.17518|11.589|1.380|Picchetto|
2|1013|328.41707|94.38987|15.930|1.380|Segno su muro|
1|200|1.620|Vite|
2|100|33.48390|94.29775|27.893|2.300|stazione|
2|201|327.92210|73.98280|26.453|0.000|chiesa|
2|202|349.14290|73.98190|21.706|0.000|chiesa|
2|203|359.18720|80.52710|36.300|0.000|chiesa|
2|204|351.59750|66.07850|31.576|0.000|campanile|
2|205|357.79450|71.74320|32.255|0.000|campanile|
2|206|18.42830|101.00660|10.841|0.000|tettoia|
2|207|357.79250|100.87530|7.969|0.000|spigolo manufatto|
2|208|316.18340|100.87300|13.295|0.000|spigolo manufatto|
2|209|294.60230|100.87170|20.740|0.000|muro|
2|210|280.78190|100.87350|36.390|0.000|muro|
2|211|317.42650|85.54090|33.312|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|214|121.48910|95.49240|73.674|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|215|100.17640|88.31320|65.072|0.000|Spigolo Fabbricato|
1|300|1.560|Vite|
2|100|127.20225|102.24455|60.141|1.600|stazione|
2|302|144.98940|97.47420|41.323|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|303|146.69330|88.95100|37.016|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|304|153.56760|83.11820|24.567|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|305|158.48480|83.12190|16.691|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|306|159.67630|83.12280|16.736|0.000|Spigolo Fabbricato|
2|307|226.14930|97.71550|4.214|0.000|Spigolo Fabbricato|
1|PF02/0010/0500|4364680.921,851736.608,4557204.771|0.000||
6|L2|10012014-11.45|10012014-11.51|RTK|PDOP=1|
2|100|343.002,-127.704,-323.502|0.000313610,0.000094900,0.000193020,0.000087510,0.000054270,0.000199850|PDOP=2|1.906|stazione|
2|200|359.385,-144.435,-338.551|0.000064220,0.000008699,0.000044240,0.000018690,0.000006553,0.000060680|PDOP=2|1.906|stazione|
2|300|323.358,-72.022,-312.255|0.000205760,0.000045980,0.000127180,0.000038920,0.000036260,0.000135300|PDOP=3|1.906|stazione|
1|PF02/0010/0500|4364680.921,851736.608,4557204.771|0.000||
6|L2|10012014-11.29|10012014-11.41|RTK|PDOP=1|
2|401|351.581,-130.228,-331.790|0.000153960,0.000050810,0.000080680,0.000046540,0.000023940,0.000075520|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|402|351.581,-129.772,-331.869|0.000147080,0.000049680,0.000081710,0.000047660,0.000024380,0.000079250|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|403|356.129,-130.552,-336.187|0.000110070,0.000026630,0.000065610,0.000028980,0.000015300,0.000070280|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|404|356.423,-130.955,-336.346|0.000140700,0.000048480,0.000077900,0.000046290,0.000023630,0.000075210|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|405|360.099,-131.530,-339.719|0.000082570,0.000035410,0.000052160,0.000043600,0.000017900,0.000064190|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|406|360.384,-131.199,-340.059|0.000082260,0.000040180,0.000049410,0.000042730,0.000023230,0.000060890|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|407|363.851,-132.181,-343.401|0.000074960,0.000037880,0.000045160,0.000040620,0.000021750,0.000056220|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|408|364.443,-131.904,-343.816|0.000074680,0.000037900,0.000045210,0.000040710,0.000021820,0.000056390|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|410|367.427,-132.463,-346.750|0.000074810,0.000038000,0.000045440,0.000040810,0.000021930,0.000056640|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|411|368.002,-132.987,-347.117|0.000074870,0.000038040,0.000045560,0.000040850,0.000021980,0.000056760|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|412|371.736,-133.639,-350.778|0.000063550,0.000025450,0.000041040,0.000026920,0.000016830,0.000055050|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|413|372.199,-133.389,-351.224|0.000063600,0.000025480,0.000041120,0.000026940,0.000016860,0.000055130|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|414|374.817,-133.750,-353.382|0.000063700,0.000025540,0.000041280,0.000026980,0.000016910,0.000055300|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|415|375.651,-134.254,-354.104|0.000081290,0.000032780,0.000052740,0.000034600,0.000021660,0.000070670|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|416|376.633,-134.171,-355.559|0.000065100,0.000026120,0.000042550,0.000027510,0.000017340,0.000056830|PDOP=2|1.906|muro testa|
2|418|377.879,-134.568,-354.771|0.000068430,0.000027570,0.000045850,0.000028840,0.000018430,0.000060730|PDOP=2|1.906|spigolo pilastro|
2|419|377.597,-134.913,-354.544|0.000067100,0.000027170,0.000045250,0.000028390,0.000018160,0.000059870|PDOP=2|1.906|muro interno|
2|420|377.653,-135.667,-354.502|0.000066170,0.000026860,0.000044730,0.000028060,0.000017950,0.000059170|PDOP=2|1.906|murp esterno|
2|421|376.654,-147.129,-352.593|0.000062330,0.000024890,0.000043270,0.000026940,0.000016820,0.000058580|PDOP=2|1.906|spigolo pilastro|
2|422|376.026,-153.151,-352.207|0.000062600,0.000024910,0.000043450,0.000026970,0.000016830,0.000058720|PDOP=2|1.906|muro piede|
2|423|375.843,-160.651,-350.748|0.000081060,0.000034160,0.000061900,0.000036430,0.000035730,0.000110300|PDOP=2|1.906|muro spigolo|
6|NUOVA DIVIDENTE|
7|13|1001|1002|1003|1004|1005|1006|1007|1008|1009|1010|RC|
7|0|1011|1012|1013|RC|
6|Dati relativi al Prospetto della Divisione |
6|TNBZ_F|3| |
6|1| 1|F44 |03|1| 665| | |F44 |03 |1| 568| 7.92| 3.81| |
6|1| 1|F1761/2 |01|1| 83| | |F1761/2 |15 | | 180| | | |
6|2| 1|F44 |1|F1761/2 | 97|

RELAZIONE TECNICA

Rovereto, 3 febbraio 2014

Oggetto : Frazionamento P.fond. 44 e 1761/2 in C.C. ROVERETO

In data 10 gennaio 2014 il sottoscritto arch. Guido KINIGER, accompagnato dal geom. FAIT Roberto, si è recato sui fondi oggetto di suddivisione per eseguire il rilievo strumentale necessario alla redazione del tipo di frazionamento in titolo. Lo stesso si rende necessario per definire un passaggio di larghezza pari a circa 3.50 ml, da generarsi sul sedime dell'originario cammino catastalmente identificato dalla p.fond. 1761/2 che, in futuro, possa costituire parte del percorso di collegamento tra il parcheggio insistente sull'area ex Follone ed il Borgo di S.Caterina.

Nel caso, è opportuno evidenziare che la P.fond. 1761/2 è costituita da un antico tracciato pedonale inframezzato tra muri di pietra e calce, di altezza pari a circa 2.20 ml, chiuso alle estremità da portoni in legno, che, originariamente, collegava i campi con gli edifici di B.go S.Caterina.

Le misurazioni, sono state effettuate con Ricevitore GPS modello Topcon collegato alla rete TIPOS dalle ore 11:30 alle ore 12:00 tramite l'account "robyfait ", e stazione totale appoggiata ad una poligonale avente vertici 100-200-300, precedentemente rilevati con ricevitore GPS, con la quale si sono rilevati i punti di dettaglio.

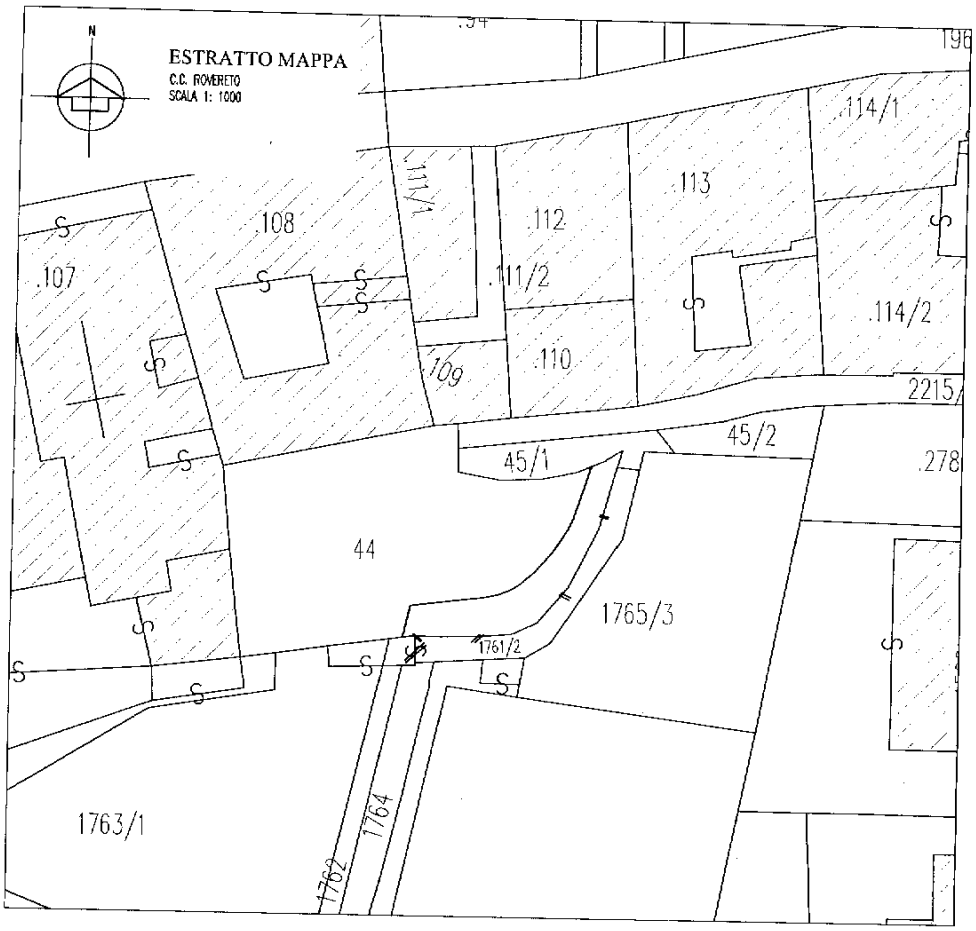
La sovrapposizione delle risultanze delle operazioni topometriche alla mappa catastale ha evidenziato una manifesta discrasia tra lo stato di fatto e la situazione planimetrica. Nello specifico, la posizione del percorso pedonale definito da muri storici ed identificato dalla P.fond. 1761/2, non coincide con la rappresentazione mappale.

Nel tipo di frazionamento si è comunque rappresentata la nuova dividente, individuata con spezzata parallela al lato interno del muro a confine tra le pp.fondd. 1765/3 e 1761/2 e distante da questo della misura di 3.50 ml.

Con distanziometro al laser si sono collimati i vertici degli edifici circostanti per un corretto inquadramento dell'area di rilievo.

Il Tecnico

Arch. Guido KINIGER


N
ESTRATTO MAPPA
C.C. ROVERETO
SCALA 1: 1000
.114/1
.113
.112
.111/1
.111/2
.108
.107
.114/2
.109
.110
2215/
45/1
45/2
.278
44
1765/3
1761/2
1763/1
1764
1762

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

Operatore: FRLMLS56H46M113N

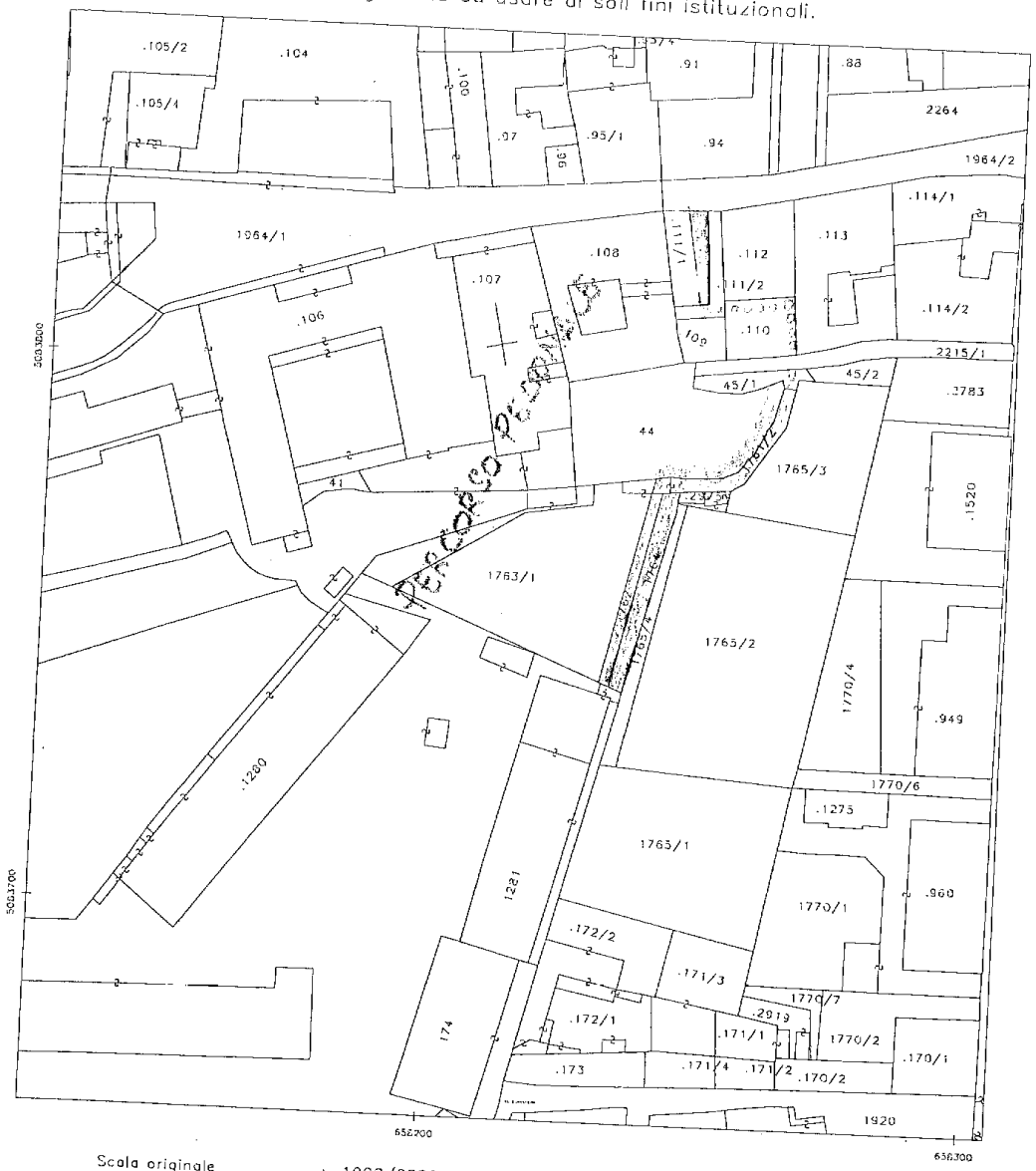
VISURA PARTICELLE VALIDATE

ALLEGATO (D)

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
Scala disegno : 1000
Situazione al : 19.03.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 25.03.2014


SCHEMA RILIEVO
scala a vista
NORD
PUNTO CON STAZIONE TOTALE
PUNTO CON GPS
STAZIONE CELERIMETRICA
PUNTO RICEVIMENTO SEGNALE
EDIFICI
1763/1
1762
1765/4
1764
1761/2
1765/2
1765/3
1770/4
1770/6
949
1520
2783
2215/1
45/1
45/2
44
41
106
109
110
VIA DANTE

Azione n.3: sottoscrizione di un accordo patrimoniale con i proprietari di immobili interessati dal percorso che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina



Illustrazione 38: Inizio del percorso

Le verifiche propedeutiche alla definizione dei rapporti patrimoniali utili e necessari per la realizzazione del passaggio pedonale che dall'areale del Follone conduce in Borgo S.Caterina sono state effettuate a partire dall'autunno dell'anno 2012. La partita patrimoniale è particolarmente complessa e la concertazione con i numerosi soggetti interessati è stata articolata.
Il fine della concertazione attivatasi è stato quello di definire modalità conciliative per rendere realizzabile il percorso – già previsto dal vigente PRG – senza ricorrere allo strumento impositivo dell'esproprio.
L'attivazione di procedure di paternariato pubblico/privato consente infatti all'Amministrazione di poter perseguire i propri obiettivi contraendo le spese e fluidificando l'iter, accorciando così concretamente le tempistiche di realizzazione delle opere da essa promosse.

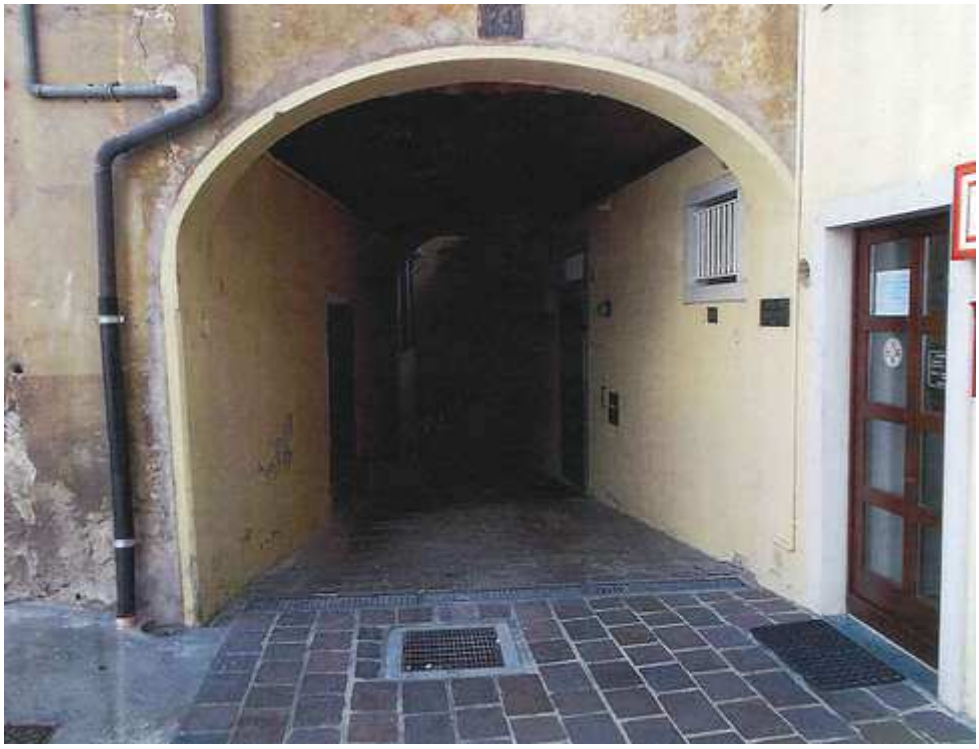


Illustrazione 39: Arco insistente sulla proprietà del sig. Walter Forrer



Illustrazione 40: Prosecuzione del percorso dopo l'arco

I soggetti a cui l'Amministrazione si è rivolta già dal 2012 sono vari e vanno ad affiancare quelli già coinvolti con i rapporti descritti in riferimento all'azione n.2 (fam. Martini/Clementi). Si tratta dei proprietari delle seguenti realità:

- p.ed. 111/1 – proprietà di Moser Michele e Clementi Alexander;
- p.ed. 109 – Condominio Santa Caterina, proprietà di soggetti vari (ha mandato ad operare il signor Calgaro Mario);
- p.ed. 110 – proprietà di Walter Forrer (P.M. 1 e 6).



Illustrazione 41: Schema assetto proprietario dell'area interessata dal passaggio pedonale

Nel corso del 2012, il Servizio Territorio, ha scritto Moser Michele e Clementi Alexander (rispettivamente ns. prot. nn. 42764 e 42716/2013 di data 22 ottobre 2013) proponendo una sperimentazione finalizzata all'ottenimento del passaggio pedonale. Si proponeva di attivare un periodo di monitoraggio propedeutico alla eventuale definizione della servitù di passo e ripasso a piedi per garantire alla cittadinanza la possibilità di percorrere il percorso verso S.Caterina.

A fronte di tale richiesta sono stati più volte contattati i referenti; è poi emerso su tale realità ha mandato ad operare il signor Clementi Patrick. Per tale ragione, la partita della definizione della porzione del percorso pedonale insistente sulla p.ed. 111/1 è stata ricondotta entro il contesto dell'accordo sottoscritto dal signor Clementi Patrick di concerto con la famiglia Martini (rif. Azione

n.2).

Per quanto concerne invece la p.ed. 109, nel corso del 2012 venne avanzata dall'allora Amministratore del condominio, sig. Tomasini Aldo, una proposta analoga a quella portata all'attenzione dei signori Moser Michele e Clementi Alexander (prot. n. 42326 di data 18 ottobre 2012). A seguire emerse che il sig. Tomasini Aldo comunicò all'Amministrazione che i condomini avevano valutato la proposta, avanzando una serie di richieste, quali limitazione oraria del transito pedonale, pulizia, illuminazione, segnaletica, copertura assicurativa e indennizzo, chiedendo al contempo di essere indennizzati.

Una partita più complessa si è aperta per l'asservimento del tratto del percorso pedonale che insiste sulle P.M. 1 e 6 della p.ed. 110 di proprietà di Walter Forrer. In questo particolare caso, attraverso i numerosi incontri e contatti tenuti con il proprietario, è emersa la possibilità di raggiungere l'obiettivo dell'apertura e della libera fruizione del percorso attraverso l'utilizzo dello strumento del paternariato pubblico/privato. Il proprietario si è infatti reso disponibile ad accogliere l'asservimento di una porzione dell'andito di sua proprietà a fronte della possibilità di acquisire il soprassuolo della roggia –parte della p.f. 2215/1 e 45/1 in C.C. Rovereto - posto in corrispondenza dell'edificio di sua proprietà. Ad oggi, infatti, il sig. Forrer può fruire del citato tratto di roggia in virtù di una concessione d'uso di durata trentennale (rep. n. 9006 del 20 settembre 2007), per la quale annualmente versa al comune 803,29 euro all'anno (l'importo citato è riferito all'anno 2013 e annualmente va aggiornato in base agli indici ISTAT).

Al pari dei proprietari del condominio S.Caterina, anche il sig. Forrer ha avanzato una serie di richieste relative alle modalità di fruizione del percorso da parte dei cittadini. Ha richiesto infatti la chiusura del passaggio nelle ore notturne, pulizia e illuminazione degli spazi e la copertura assicurativa.



Illustrazione 42: La parte conclusiva del percorso

Considerata la complessità della partita il Servizio Territorio ha portato all'attenzione della Giunta comunale un'ipotesi per la realizzazione del percorso, con cui si descrive puntualmente la partita, anche patrimoniale, sottesa alla definizione degli accordi sopra descritti.
La Giunta ha colto positivamente la proposta e gli uffici, a seguire, hanno condotto le puntuali verifiche di fattibilità dell'operazione, dal punto di vista patrimoniale. Il tema della alienazione della roggia – parte della p.f. 2215/1 - e p.f. 45/1 è infatti molto delicato; la stessa era stata ceduta al comune dalla Provincia a titolo gratuito, con vincolo di non alienazione.
Il Servizio territorio ha quindi attivato un momento di confronto sia con il dott. Diego Castelli, Direttore del Libro Fondiario, che con Gianfranco Brigadoi, referente del Servizio Patrimonio della Provincia Autonoma di Trento. Il fine è quello di vagliare se e come, dal punto di vista patrimoniale, possa essere alienata una porzione superficiale della roggia ad un privato cittadino, superando lo strumento della concessione d'uso temporanea ed individuando una formula che, anche tavolarmente, garantisca al privato la certezza – anche nel tempo – di poter fruire del bene per la sola parte in superficie. Il tema è infatti quello di offrire in contropartita all'imposizione di una servitù, che ha durata a tempo indeterminato, un diritto di pari valore e pari durata.
Dalle valutazioni condotte è emerso che il passaggio assumerà la conformazione di cui alle seguenti immagini. La prima immagine (il tracciato del percorso – parte nord) rappresenta le superfici che diverranno percorso ricadenti entro le proprietà del Condominio S.Caterina e dei signori Moser Michele e Clementi Alexander (come da accordo Martini/Clementi precedentemente descritto (azione n.2)). La successiva (il tracciato del percorso – parte sud) rappresenta la porzione del percorso ricadente entro la proprietà del signor Forrer e la porzione della proprietà comunale che verrà gravata da diritto di passo a favore del citato sig. Forrer.

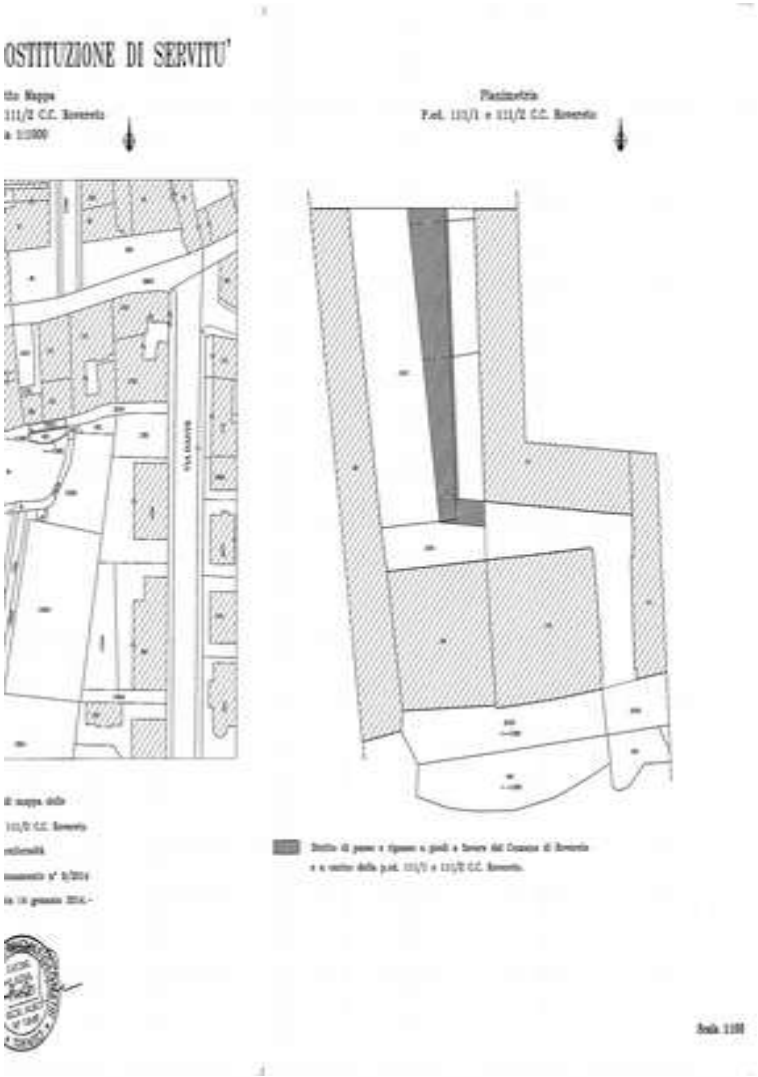


Illustrazione 43: l tracciato del percorso – parte nord

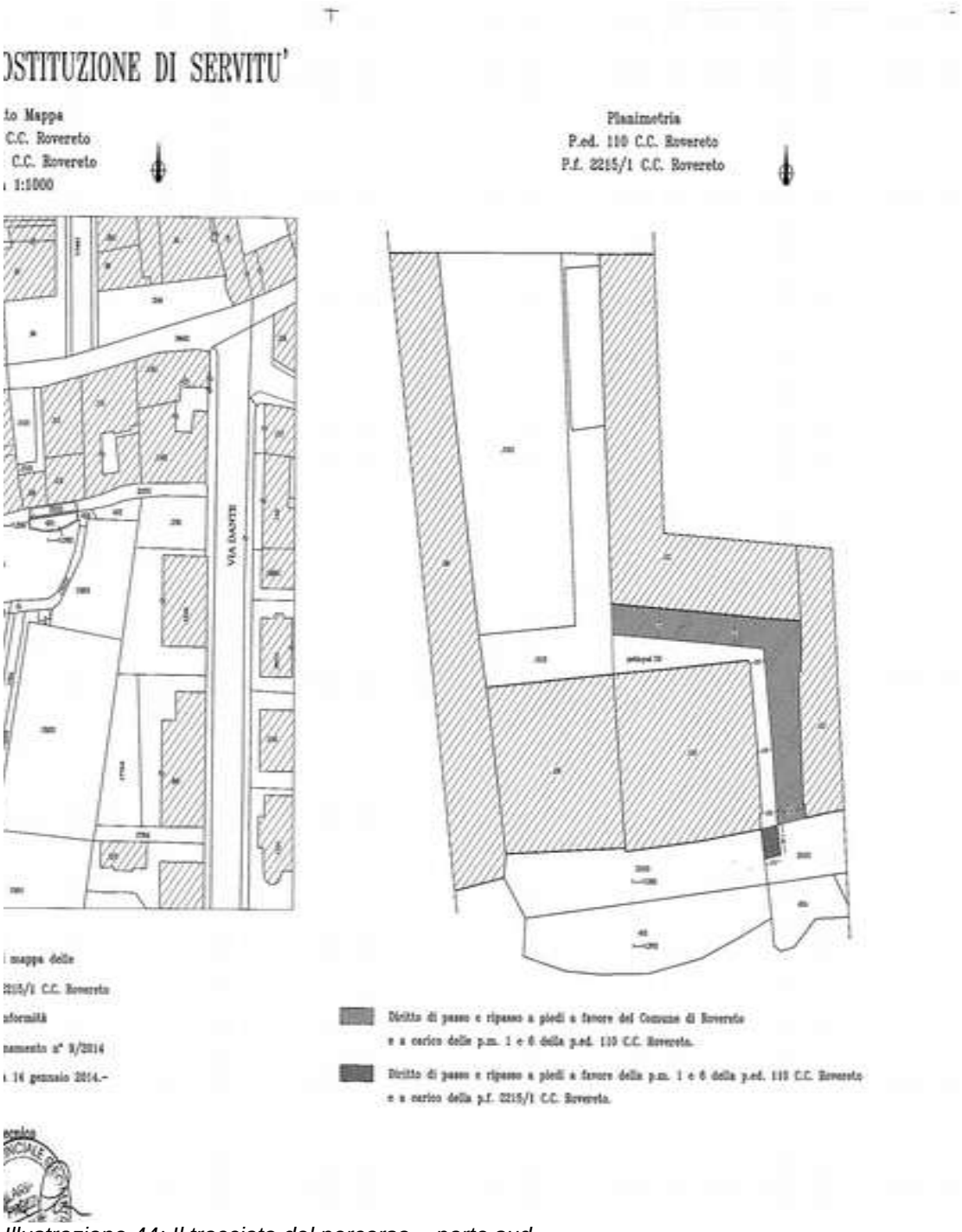


Illustrazione 44: Il tracciato del percorso – parte sud

Le verifiche sopra descritte dimostrano la fattibilità tecnico-patrimoniale dell'operazione sopra descritta. Tale operazione verrà formalizzata con un provvedimento di natura patrimoniale che considererà:

- la cessione a titolo gratuito al sig.Forrer, da parte del Comune, della nuda proprietà di una parte della roggia (porzione delle p.f. 45/1 e 2215/1) per la sola superficie;

- costituzione a titolo gratuito al Comune, da parte del sig. Forrer, della servitù di passo a piedi a carico degli immobili di sua proprietà contraddistinti dalle p.m. 1 e 6 della p.ed. 110;
- la modalità di gestione dello spazio, per quanto attiene copertura assicurativa, chiusura nelle ore notturne, segnaletica, pulizia e illuminazione, così come richiesto dal soggetto proprietario.

Ad oggi gli accordi per la definizione del percorso sono pienamente concertati con i soggetti interessati, che hanno accolto le richieste dell'Amministrazione.

Azione n.4: modifica della scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 "via Dante"

Al fine di dare piena attuazione alla previsione di collegamento dell'areale del Follone con via Dante, la Scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 "via Dante" stabiliva che sulla p.f. 1770/6 e su parte delle pp.ff. 1765/2 e 1765/4 fosse apposta una servitù di passo pubblico.
In fase di redazione della presente variante e sulla scorta degli spunti di riflessione evinti dalla lettura della sentenza del tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013[12], l'amministrazione ha dato corso ad un attento ragionamento, descritto al seguente capitolo 7 "Concessione convenzionata C.C. 07 "Via Dante"" (cui si rimanda).
Tale capitolo affronta puntualmente anche il ragionamento inerente la modalità di realizzazione del collegamento con via Dante, citato in premessa.

12 sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

Le modifiche al Masterplan

La concertazione con i privati, descritta in seno alla sopra richiamata Azione 3, ha portato alla ridefinizione dei rapporti patrimoniali. L'attuale assetto proprietario delle aree verrà modificato, consentendo all'Amministrazione di perseguire l'obiettivo di realizzare parte del collegamento pedonale con Borgo S.Caterina; al tempo stesso, la ricollocazione dell'area di proprietà privata è stata definita nel pieno rispetto della funzionalità della parte pubblica dell'areale del Follone.
La modifica alle previsioni progettuali può dirsi contenuta.
Il professionista ha così descritto la propria proposta progettuale:

Il progetto reinterpreta la cittá, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo permette di convertire lo spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto.

Uno spazio pubblico protagonista, iconico, aperto alla cittá e generatore di cittá. Un progetto per tanto nel quale l' architettura sorge partendo dalla definizione dello stesso.
Per questa ragione l'asse di via Canestrini viene prolungato ed intorno ad esso si genera un'attuazione urbana definita e precisa, che attraverso il suo chiaro inserimento cerca di definire il vuoto urbano.
Questo nuovo isolato, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti dal programma. Da una parte il programma pubblico, costituito dal parcheggio, dallo studentato e dal parco, dall'altra il programma privato.
La chiara distinzione d'usi e la disposizione spaziale adottata, l'isolat urabno a sud e il parco pubblico a nord, permette di comprendere l'intervento come un'attuazione ritmata e chiara e per pertanto eseguibile in fasi.

La parte privata dell'intervento, costituita dalle residenze, dagli uffici e dallo studentato e dal commercio, si definisce conforme alla sua localizzazione che rende imprescendibile una sua interpretazione come estensione e parte della città storica, vicino alla quale si colloca.
Per questa ragione il progetto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densitá urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristiche del tessuto storico.
Il progetto, come la cittá, vive del suo insieme, e si definisce per la giustapposizione dei singoli elementi, dei suoi volumi, seguendo uno schema urbano che prosegue la costruzione della cittá. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicitá di elementi densi e sobri acquisisce espressivitá nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimitá della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto.

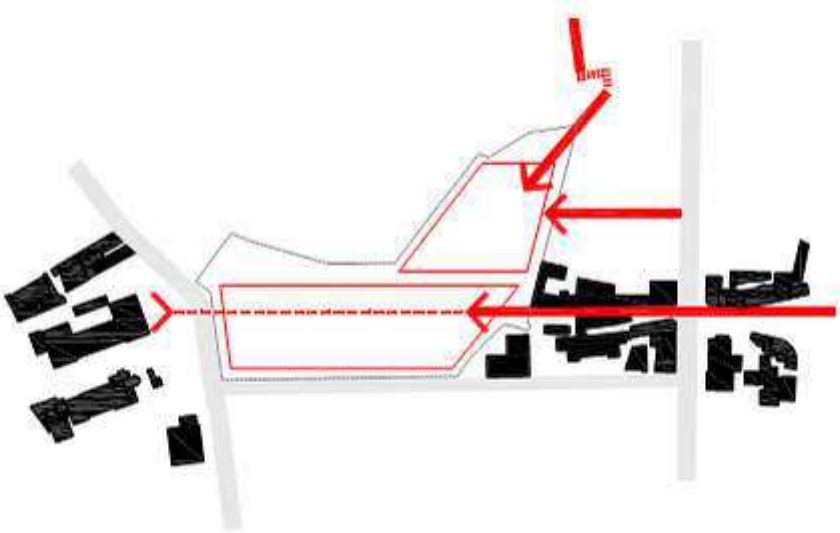
La parte pubblica del programma, costituita dal parco e dal parcheggio interrato, occupa l'area nord del vuoto urbano, adottando una configurazione urbana che permette di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.
Un'intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane. Uno spazio pubblico di scala distinta che permette valorizzare la variazione e percezione dello stesso.

e ha così rappresentato nelle immagini seguenti.





La proposta progettuale è stata corredata da una serie di schemi progettuali, che si riportano di seguito.



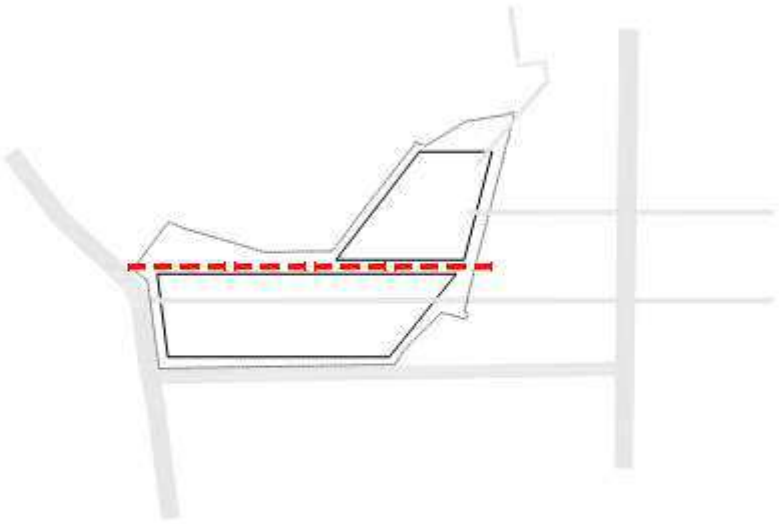
IL NUOVO ASSE PEDONALE

L'asse pedonale di via Canestrini viene prolungato. Il vuoto urbano del Follone diventa cerniera urbana tra il centro storico e l'area ovest della cittá.
Sono di centrale importanza per il nuovo quartiere e sono un collegamento diretto con il nuovo parco urbano anche i percorsi pedonali che vanno a collegarsi con B.go S. Caterina e la Via Dante.
La posizione del nuovo isolato viene definita lungo un nuovo asse urbano.



ACCESSO AL NUOVO QUARTIERE DAL CENTRO STORICO



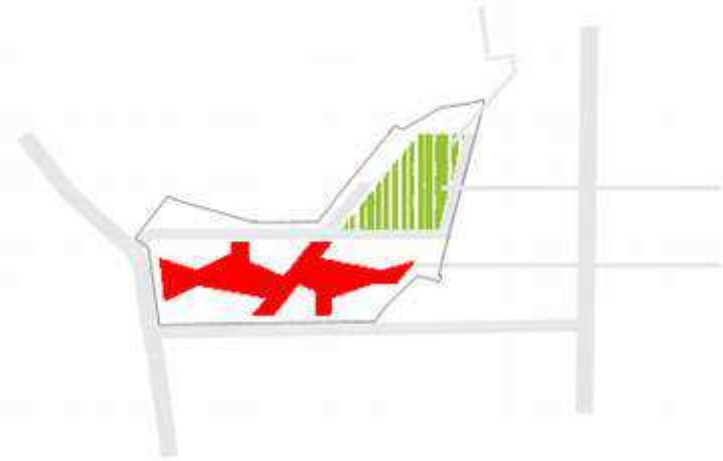


IL NUOVO ASSE CARRABILE

La posizione del nuovo isolato urbano definisce la posizione dell'asse carrabile principale che longitudinalmente taglia l'area in due ambiti chiaramente separati. A nord un ambito pubblico, a sud un ambito privato.



ACCESSO AL NUOVO QUARTIERE DA VIA FEDERICO HALBHERR



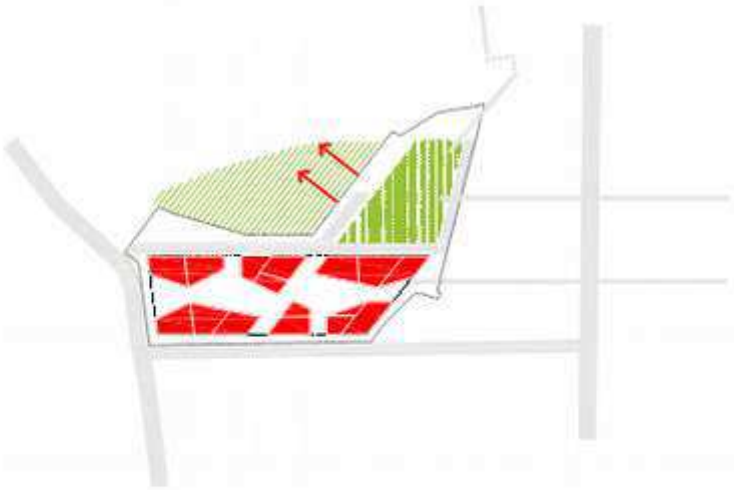
I VUOTI URBANI

La sequenza urbana pubblica posizionata lungo il prolungamento di via Canestrini é l'elemento connettivo tra gli spazi pubblici individuati dai nuovi assi di collegamento. Le due piazze centrali pubbliche si estendono collegandosi a nord con il nuovo parco pubblico, a sud con via Follone.









IL COSTRUITO

L'isolato costruito si "rompe" dando forma ad un paesaggio urbano costituito da frammenti.
A nord est dell'isolato urbano viene situato lo studentato che conclude il nuovo isolato urbano definendo uno sfondo costruito al parco pubblico che prosegue visivamente l'area dei vigneti, dando la possibilità di trasformarsi in un grande parco urbano in un futuro.
I restanti volumi accolgono al piano terra aree commerciali, al primo piano uffici e nelle restanti piante residenze.





Il ragionamento condotto in fase di elaborazione della proposta progettuale, sulla scorta degli schemi concettuali sopra riportati, ha portato all'elaborazione del planivolumetrico sotto riportato.

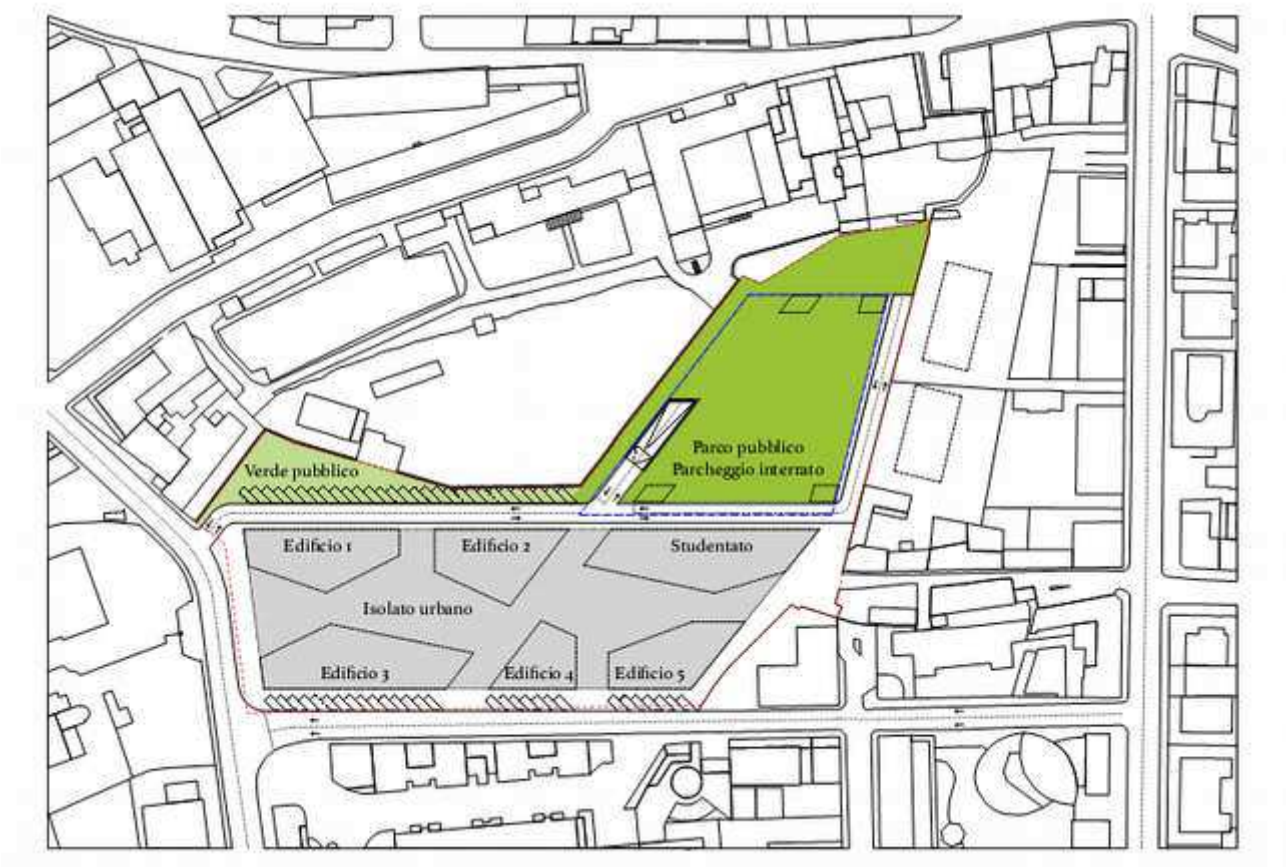


Illustrazione 45: Planimetria urbanistica

Il progetto, che si allega integralmente alla presente variante in forma di “Indagine preliminare” (si veda il relativo fascicolo), introduce le previsioni urbanistiche sotto descritte.

L'area a nord parte dei “*vuoti urbani*” va a costituire l' intervento pubblico che consiste nella programmazione di un parcheggio pubblico interrato e di un parco pubblico. Intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane.

L'area a sud “*il costruito”* è la parte d'intervento privata costituita dalle residenze, dal terziario e dal commercio, dove trova altresì collocazione la sequenza urbana pubblica delle piazze che si estende a nord per collegarsi al nuovo parco pubblico e a sud con la Via Follone. Il progetto costruisce sull'area un nuovo paesaggio urbano assumendo gli elementi e le caratteristiche che costituiscono il tessuto della città storica.

Le modifiche introdotte con la presente variante

La presente variante recepisce i contenuti del Masterplan dell'areale del Follone; prevede che gli interventi che interessano l'area siano disciplianti da norme speciali. Si introducono due distinte norme speciali che garantiscono il rispetto del disegno unitario del masterplan; la distinzione tra le due norme discende esclusivamente dalla volontà di distinguere in modo chiaro la parte pubblica da quella privata, liberando – anche pro futuro – l'intervento pubblico da qualunque interferenza di natura privata. Ciò da all'Amministrazione la certezza di poter operare liberamente sull'area di sua proprietà, senza mai interferire con interessi o operazioni promosse dai privati che intervengono all'interno dell'areale del Follone.
Le norme speciali riprendono le previsioni urbanistiche del Piano di Recupero oggi vigente, per quanto attiene i parametri urbanistici di riferimento e sono descritte al paragrafo seguente.

La presente variante interviene inoltre introducendo l'areale del Follone nel centro storico, in ragione del pensiero sviluppato nel progetto e espresso nella relazione del masterplan del Follone dal progettista arch. Barozzi, che si riporta in parte: "*.....il progetto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristiche del tessuto storico*."

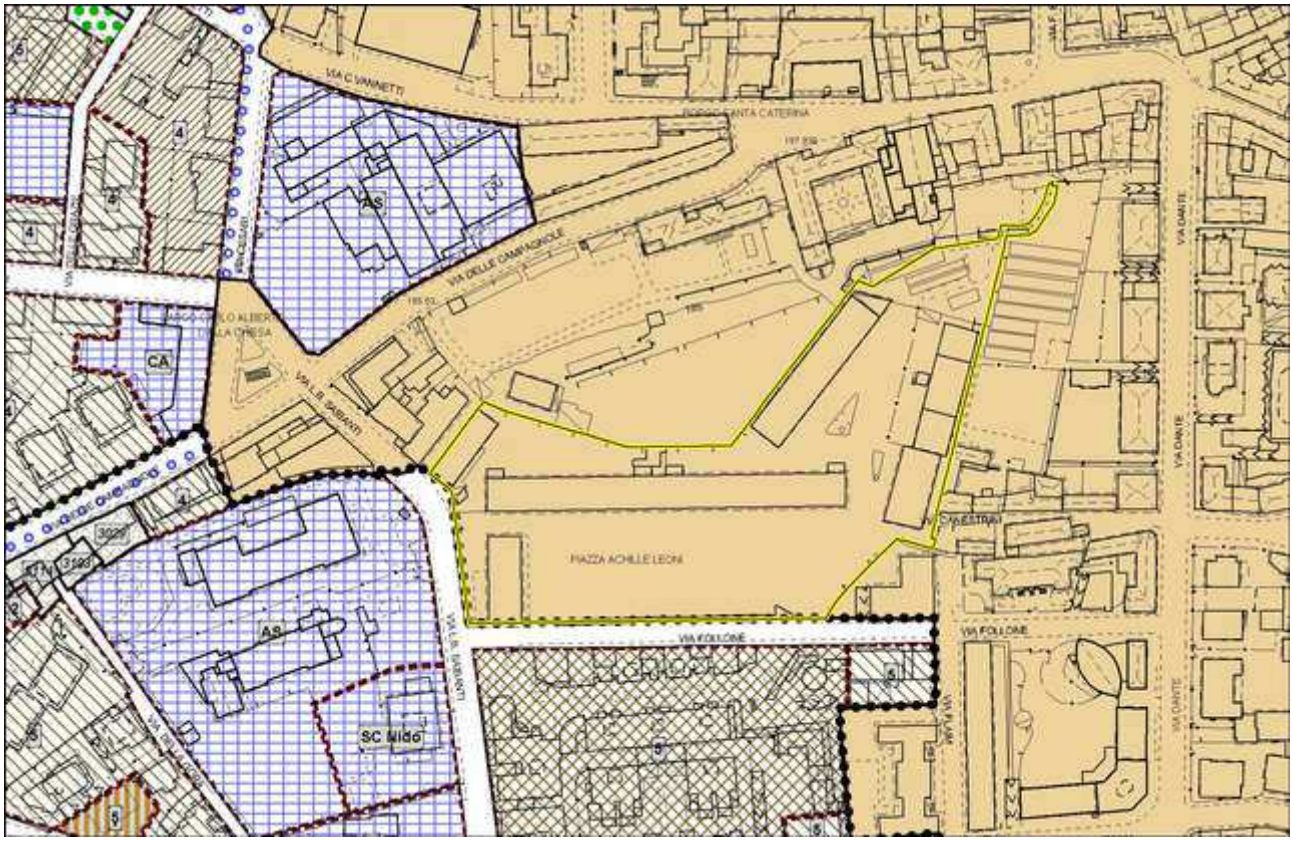


Illustrazione 46: Estratto PRG Variante

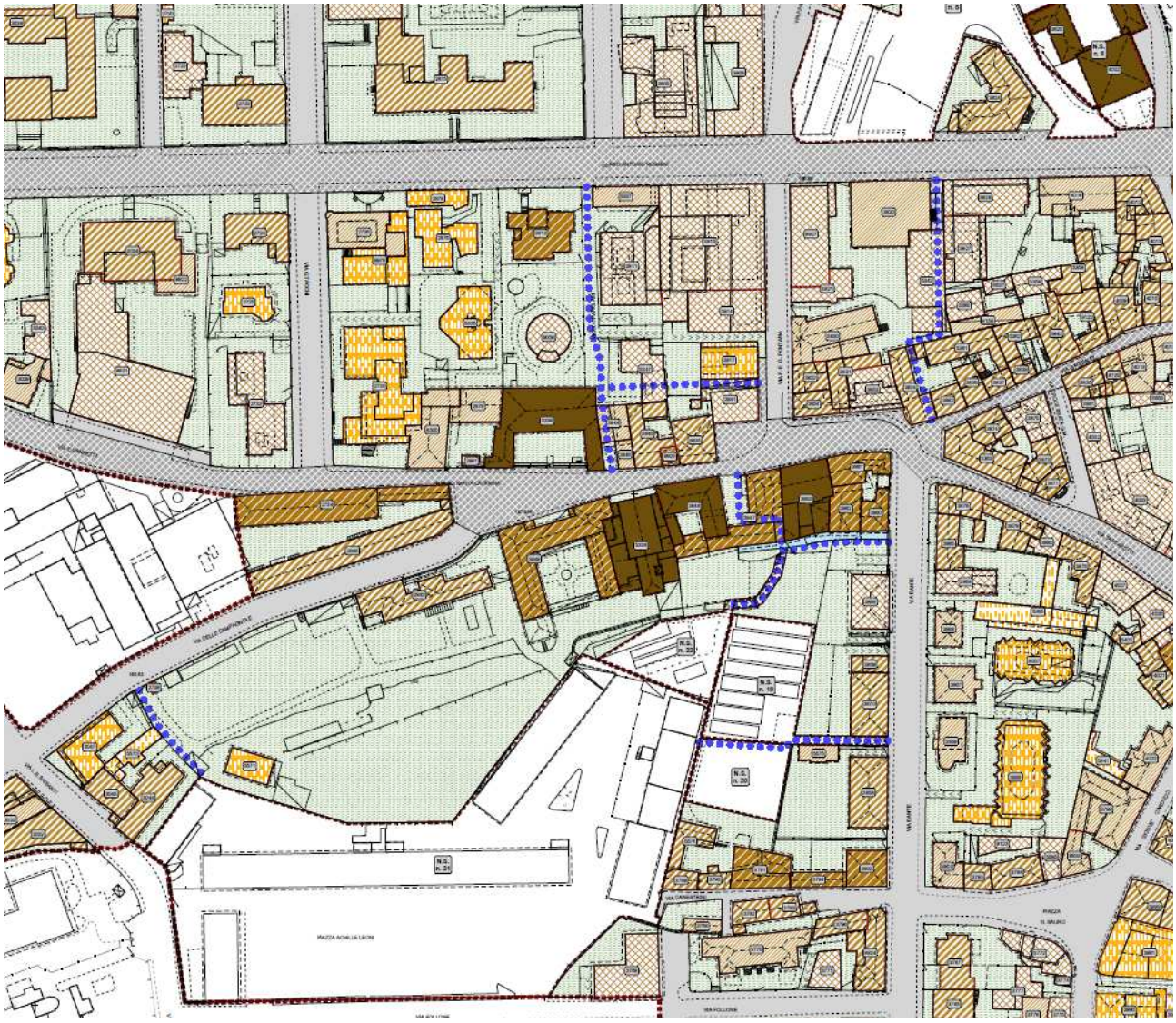


Illustrazione 47: Estratto PGTIS Variante

La presente immagine è stata adeguata in ragione della correzione di errori materiali descritti al capitolo “Concessione Convenzionata A07 – via Dante”.

Norme speciali introdotte con la variante (modificata in adozione definitiva)

La norma speciale, così come formulata in prima adozione recita:

117.21 Area pubblica del Follone (prima adozione)

1. *La presente norma speciale interessa lo spazio denominato "Area pubblica del Follone" che è stato indagato attraverso uno studio "ad hoc" producente un elaborato metaprogettuale di cui si allega estratto (Allegato n. 5).*

2. *L'elaborato metaprogettuale in primis reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo nella logica di permettere la conversione dello spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto. Lo spazio pubblico deve quindi assurgere a protagonista diventando elemento di apertura flessibile "verso la città" in quanto "generatore di città". Si configura pertanto la presenza di un nuovo isolato che, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma proattiva al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti. Nel contesto trova quindi ideazione l'isolato urbano, un parco pubblico e degli spazi destinati a parcheggio. Il metaprogetto proposto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristica del tessuto storico stesso. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto.*

3. *L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali ovvero per ambiti autonomi ed in tempi differenti.*

4. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
   Destinazioni d'uso: residenziale, terziario, commerciale, esercizi pubblici, ricettivo, autorimesse e parcheggi, verde pubblico e servizi di interesse collettivo
   SUL massima: 13.390 mq
   Altezza massima: n. 4 piani
   Superficie aperta al pubblico: gli spazi superficiari aperti al pubblico (percorsi, piazze, verde e giardini, posti auto in superficie, collegamenti attinenti la mobilità, etc.) dovranno

rappresentare almeno il 50% della superficie dell'intero ambito.
<u>Parcheggi pubblici:</u> quantità minima pari a n. 450.

5. *Per gli interventi previsti dalla presente norma speciale potranno trovare applicazione le previsioni stabilite dall'art. 105.bis "Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale" di cui alle presenti norme.*

6. *Per una più facile attuazione degli interventi di cui alla presente norma speciale, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata.*

7. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone "A", e dalle strade.*

8. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento urbano, nella logica di incentivare le funzioni pubbliche della città, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate di seguito:*
   - l'isolato urbano deputato ad accogliere le nuove volumetrie dovrà essere localizzato a sud del nuovo asse carrabile proposto; di contro il nuovo parco pubblico comprensivo di parcheggio interrato dovrà interessare la restante superficie a nord dell'asse di collegamento;
   - i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e programmata ed essere realizzati quasi totalmente nel sottosuolo;
   - i volumi edilizi si dovranno conformare mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città;
   - la definizione delle componenti urbanizzative (nuovo asse pedonale, nuovo asse carrabile, spazi ad uso pubblico di superficie, parcheggi, etc.) dovrà trovare una congrua configurazione tipologico architettonica in grado di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.

9. *Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture edilizie proposte fermo restando che il disegno individuato nel metaprogetto dovrà essere garantito nella sua composizione frammentata su più corpi di fabbrica.*

10. *Inoltre si evidenzia, quale elemento distintivo dell'intervento, il nuovo asse pedonale in prosecuzione rispetto all'allineamento di via Canestrini e il nuovo asse carrabile che avrà quale funzione quella di consentire la permeabilità all'area e nel contempo quella di separare l'isolato urbano, posto a sud, da quello preminentemente pubblico (parco pubblico, parcheggio interrato) posto a nord.*

11. *L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.*

A seguito della prima adozione, in recepimento degli spunti di riflessioni forniti dal parere dei servizi provinciali competenti, è stata affinata la formulazione dell'articolo sopra riportato. Al contempo si è provveduto a introdurre un affinamento normativo in seguito all'accoglimento di un'osservazione (la n.22).
Le modifiche sono puntualmente descritte dal documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” e dal documento “Controdeduzioni alle Osservazioni”, a cui si fa espresso richiamo.
Il testo, così come modificato, è di seguito riportato (in rosso le parti variate):

117.21 Area pubblica del Follone (modificata in adozione definitiva)

1. *La presente norma speciale interessa lo spazio denominato “Area pubblica del Follone” che è stato indagato attraverso uno studio “ad hoc” producente un elaborato metaprogettuale di cui si allega estratto (Allegato n. 5).*

2. *L'elaborato metaprogettuale in primis reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo nella logica di permettere la conversione dello spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto. Lo spazio pubblico deve quindi assurgere a protagonista diventando elemento di apertura flessibile “verso la città” in quanto “generatore di città”. Si configura pertanto la presenza di un nuovo isolato che, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma proattiva al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti. Nel contesto trova quindi ideazione l'isolato urbano, un parco pubblico e degli spazi destinati a parcheggio. Il metaprogetto proposto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristica del tessuto storico stesso. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un’atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell’urbanistica di Rovereto.*

3. *L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali ovvero per ambiti autonomi*

ed in tempi differenti.

4. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
   Destinazioni d'uso: residenziale, terziario, commerciale, esercizi pubblici, ricettivo, autorimesse e parcheggi, verde pubblico e servizi di interesse collettivo
   SUL massima: 13.390 mq
   Altezza massima: n. 4 piani
   Superficie aperta al pubblico: gli spazi superficiari aperti al pubblico (percorsi, piazze, verde e giardini, posti auto in superficie, collegamenti attinenti la mobilità, etc.) dovranno rappresentare almeno il 50% della superficie dell'intero ambito.
   Parcheggi pubblici: quantità minima pari a n. 450.

5. *Per gli interventi previsti dalla presente norma speciale potranno trovare applicazione le previsioni stabilite dall'art. 105.bis "Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale" di cui alle presenti norme.*

6. *Per una più facile attuazione degli interventi di cui alla presente norma speciale, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata.*

7. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone "A", e dalle strade.*

8. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento urbano, nella logica di incentivare le funzioni pubbliche della città, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate di seguito:*
   - l'isolato urbano deputato ad accogliere le nuove volumetrie dovrà essere localizzato a sud del nuovo asse carrabile proposto; di contro il nuovo parco pubblico comprensivo di parcheggio interrato dovrà interessare la restante superficie a nord dell'asse di collegamento;
   - i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e programmata ed essere realizzati quasi totalmente nel sottosuolo;
   - i volumi edilizi si dovranno conformare mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città;
   - la definizione delle componenti urbanizzative (nuovo asse pedonale, nuovo asse carrabile, spazi ad uso pubblico di superficie, parcheggi, etc.) dovrà trovare una congrua configurazione tipologico architettonica in grado di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.
   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale.

Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

9. *Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture edilizie proposte fermo restando che il disegno individuato nel metaprogetto dovrà essere garantito nella sua composizione frammentata su più corpi di fabbrica. Non risultano altresì vincolanti le funzioni pubbliche individuate nella planimetria del Masterplan.*

10. *Inoltre si evidenzia, quale elemento distintivo dell'intervento, il nuovo asse pedonale in prosecuzione rispetto all'allineamento di via Canestrini e il nuovo asse carrabile che avrà quale funzione quella di consentire la permeabilità all'area e nel contempo quella di separare l'isolato urbano, posto a sud, da quello preminentemente pubblico (parco pubblico, parcheggio interrato) posto a nord.*

11. *L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.*

12. *Per le opere da realizzarsi in tutto o in parte al di sotto della quota dell'attuale piano di campagna si dovranno adottare idonei sistemi controllati per l'allontanamento delle acque meteoriche. In base all'art. 25 comma 4 del TULP, le acque intercettate nel corso dell'esecuzione di opere pubbliche o private e le sostanze liquide o convogliabili derivanti dall'esecuzione delle medesime opere sono recapitate preferibilmente nei corpi idrici superficiali in base ad un programma autorizzato dalla Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente volto a definire le misure di prevenzione e di tutela del corpo idrico ricettore e del sistema acquatico".*

L'Allegato n. 5 alle norme tecniche di attuazione è di seguito riportato:

Estratto elaborato metaprogettuale



ALLINEAMENTI VINCOLANTI

Comparto Follone

Limite parcheggio pubblico interrato

Allineamenti Isolato urbano

La norma speciale, così come formulata in prima adozione recita:

117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina (modificata in prima adozione)

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.*
2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (Allegato n. 6).*
3. *La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.*

   A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
4. *I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
   1. *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   2. *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

   Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al

30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.*
6. *Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*

   Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.

A seguito della prima adozione, in recepimento degli spunti di riflessioni forniti dal parere dei servizi provinciali competenti, è stata affinata la formulazione dell'articolo sopra riportato, in analogia a quanto fatto per la norma speciale n.117.21.
Il testo, così come modificato, è di seguito riportato (in rosso le parti variate):

117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina ***(modificata in adozione definitiva)***

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta*

l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.

Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (allegato n.6).*
3. *La compagine privata proprietaria delle realità di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realità fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.*

   A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
4. *I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
   - *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   - *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; a presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

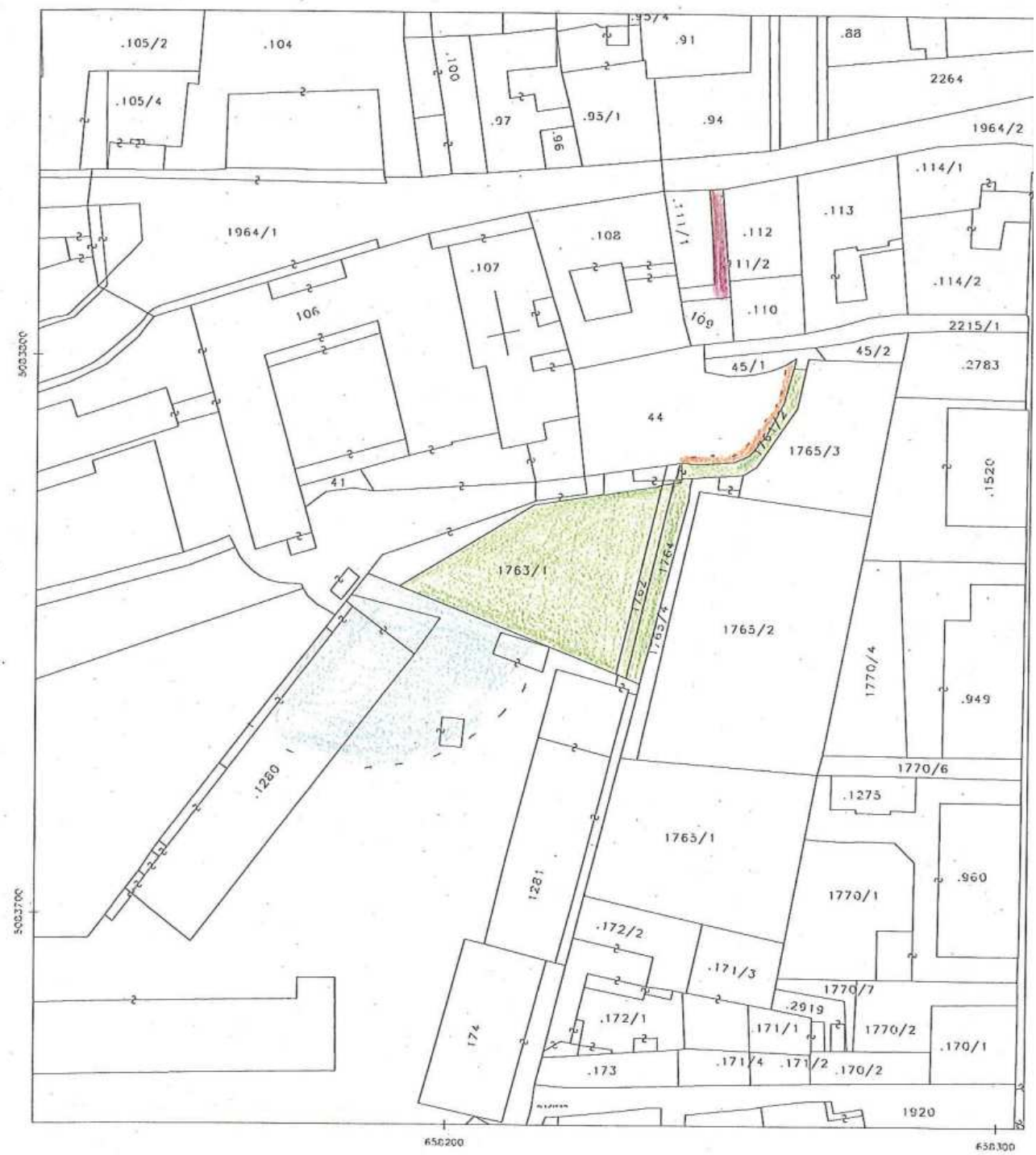
Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.*
6. *Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
7. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*
8. ***Per le opere da realizzarsi in tutto o in parte al di sotto della quota dell'attuale piano di campagna si dovranno adottare idonei sistemi controllati per l'allontanamento delle acque meteoriche. In base all'art. 25 comma 4 del TULP, le acque intercettate nel corso dell'esecuzione di opere pubbliche o private e le sostanze liquide o convogliabili derivanti dall'esecuzione delle medesime opere sono recapitate preferibilmente nei corpi idrici superficiali in base ad un programma autorizzato dalla Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente***

volto a definire le misure di prevenzione e di tutela del corpo idrico ricettore e del sistema acquatico.

L'allegato n. 6 alle norme tecniche di attuazione è di seguito riportato:



Osservazione alla prima adozione e parere PAT

A seguito della prima adozione le previsioni di piano sono state affinate in base alle osservazioni accolte e ai contenuti del parere dei competenti servizi provinciali. La presente relazione richiama sommariamente le modifiche introdotte, rimandando ai documenti “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” e “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate”.

CAPITOLO N. 7

CONCESSIONE CONVENZIONATA C.C. 07 "Via Dante"

Premessa

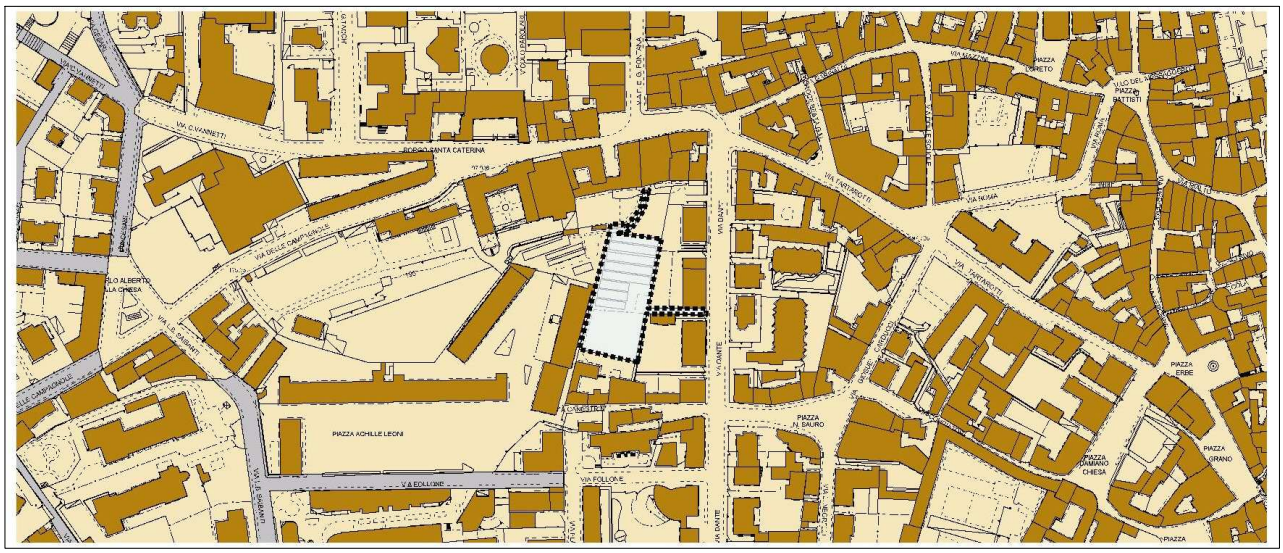


Illustrazione 48: Perimetrazione dell'area

Con la presente variante al Piano regolatore generale risulta fondamentale conformare la pianificazione concernente l'ambito di concessione convenzionata denominato "A.07 Via Dante" alle necessità pubbliche, anche alla luce della recente sentenza del Tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013[13] (Allegato n.1).

Per meglio comprendere le previsioni urbanistiche attuali e pregresse e i contenuti della succitata sentenza, è opportuno vagliare le modifiche apportate nel tempo alle previsioni urbanistiche inerenti l'area in oggetto.

13 sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

La variante al Piano regolatore generale “febbraio 2005” (approvata dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 2334 di data 31/10/2007) introduceva, per l'area attigua all'areale del Follone, il Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante”. Tale piano interessava l'intera area oggi ricompresa nella concessione convenzionata “A07 Via Dante” ricomprendendo una contenuta area a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo S.Caterina, ad oggi destinata a “Spazi aperti di pertinenza degli edifici” (art. 49).

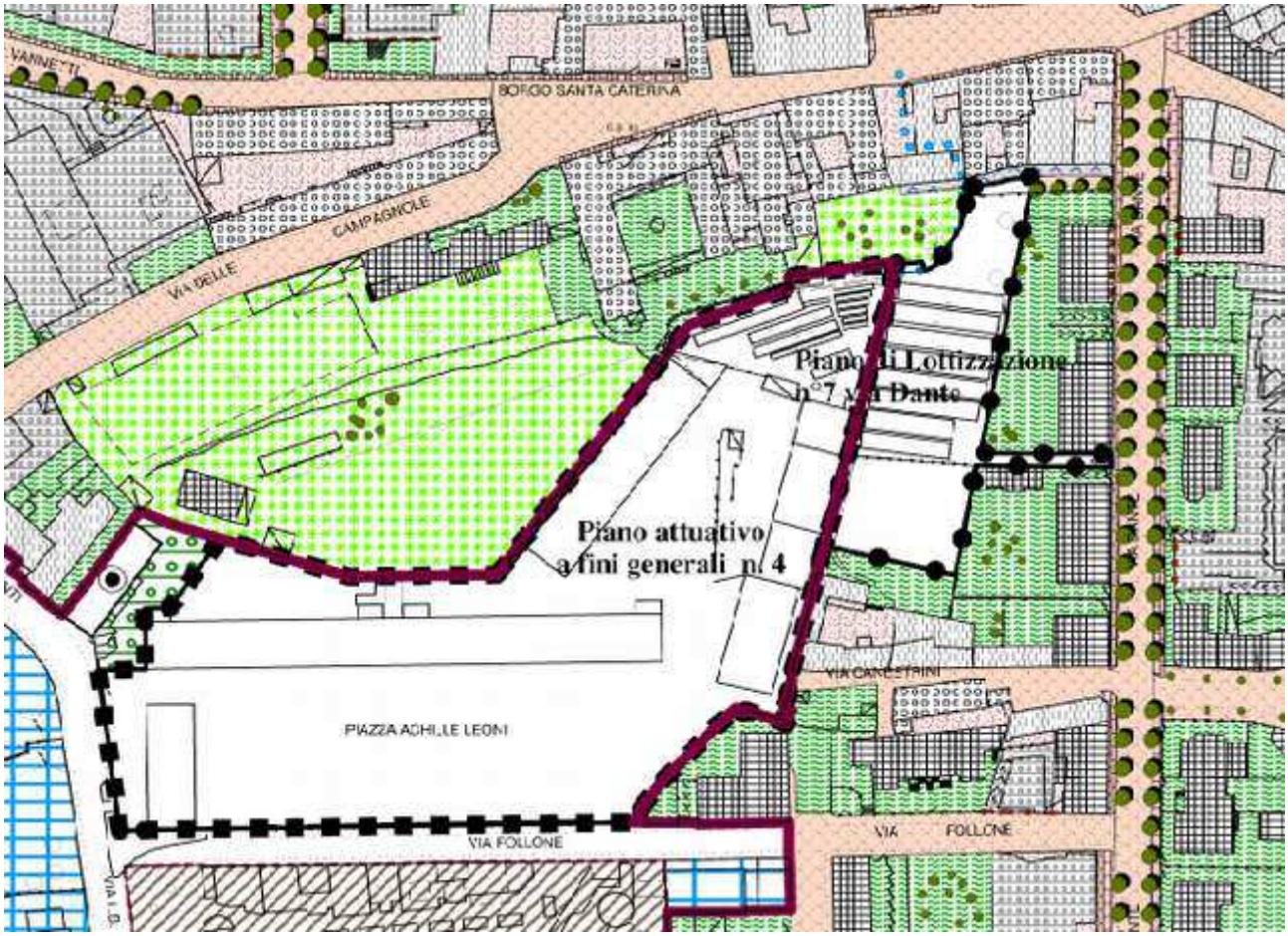


Illustrazione 49: Estratto variante al PRG “febbraio 2005”

Le linee guida per il piano di lottizzazione riportavano quanto segue:

DEMOLIZIONI/RIPRISTINI



edifici e manufatti da demolire

SOTTOSUOLO



ambito parcheggi sotterranei

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE



spazio pubblico di progetto (passaggio per Largo S. Caterina parallelo al passaggio storico) da ricavarsi sulla P.F. 1765/3 C.C. ROVERETO, con una larghezza minima di 3 m.

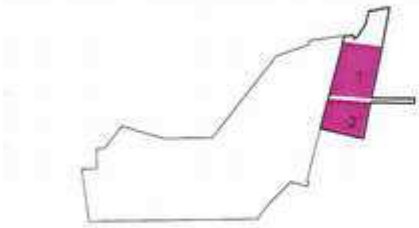
verde privato

servitù di passo pubblico*

passaggi pedonali pubblici

* L'accesso e il recesso carraio potrà avvenire da Via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo a Fini Speciali del Follone.
Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da Piazza Achille Leoni e non più dalla Via Dante.
Conseguentemente il progetto di lottizzazione e i progetti per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da Piazza Achille Leoni.

DESTINAZIONI D'USO



ST	3509 mq
SUL max	1622 mq (comparto 1), 1190 mq (comparto 2)
USI	ricettivo, terziario, commerciale (a,b,c), residenziale
INTERVENTI AMMESSI	nuova costruzione
ALTEZZA max	17 m

area edificabile

N.B. Per le distanze dai confini e dai fabbricati vale quanto previsto dai commi 3.2 e 3.3 dell'articolo 24 delle Norme di Attuazione del PRG

36

La variante al Piano regolatore generale "giugno 2009", in prima adozione, ha mantenuto impostazione e denominazione del Piano di lottizzazione n. 7 "Via Dante" promosso dalla variante "febbraio 2005", governandolo con la scheda di cui si riportano gli estratti.

CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'area di lottizzazione é suddivisa in due comparti attivabili autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.
Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

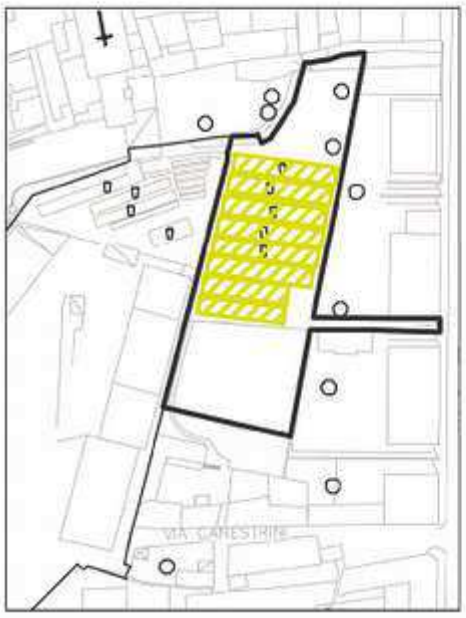
PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 3.509 mq

Comparto 1
ST : 1.530, 65 mq
SUL max : 1.622 mq
DESTINAZIONI D' USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale
H max: 17 m
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

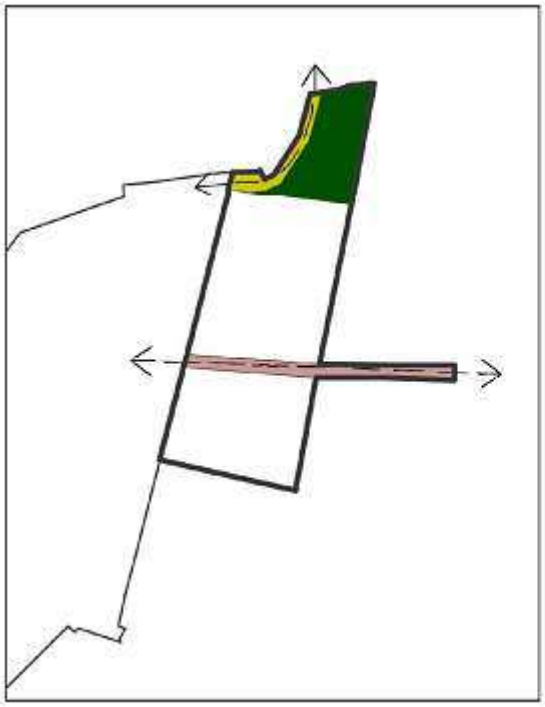
Comparto 2
ST : 1.020 mq
SUL max: 1.190 mq
DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale
H max: 17 m
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

edifici e manufatti da demolire



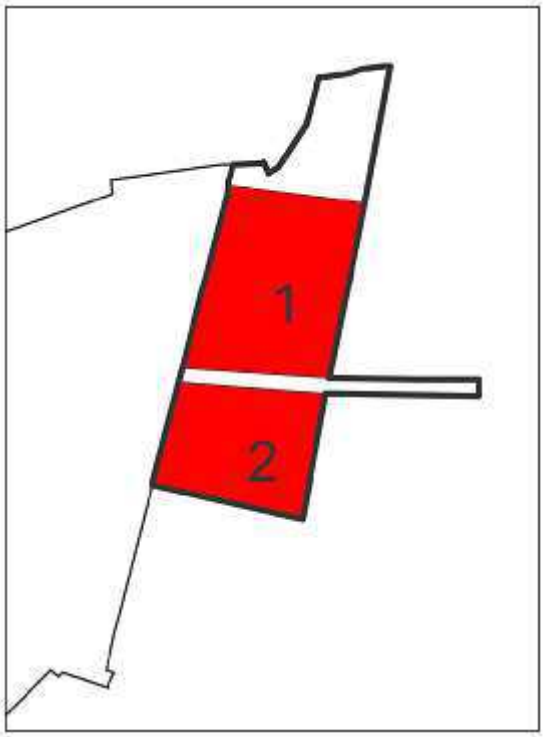
SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE

spazio pubblico di progetto (passaggio per Largo S.Caterina parallelo al passaggio storico) da ricavarsi sulla P.F. 1765/3 C.C. Rovereto, con una larghezza minima di 3 m.

verde privato

servitù di passo pubblico*

passaggi pedonali pubblici



DESTINAZIONI D'USO

1 n. comparto

Area destinata all'insediamento

A seguito della prima adozione sono state presentate più osservazioni inerenti il piano di lottizzazione di via Dante.

Nello specifico:

- con l'osservazione n. 146 le signore Zuccolo Paola e Affini Francesca avanzavano più proposte, chiedendo di "Riportare allo stato di fatto il tracciato della roggia per la parte interrata; "I*ndicare in cartografia il cortile interno; Modifica del perimetro dell'insediamento storico a comprendere le aree di pertinenza della p.ed. 313; Stralcio dalla scheda del Piano di lottizzazione dell'area soggetta a servitù di passaggio pubblico e della previsione dello spazio pubblico di progetto"*. L'osservazione è stata parzialmente accolta, con le seguenti motivazioni: "*Il Piano ha come obiettivo quello di valorizzare il tratto di roggia indicato in colore azzurro ripristinando gli antichi tracciati. - Si modifica la destinazione del cortile interno. Si modifica la destinazione a verde privato in "spazi aperti di pertinenza degli edifici", lasciando il percorso pedonale interno al perimetro di lottizzazione. Di conseguenza si modifica il perimetro dell'insediamento storico e dell''adiacente lottizzazione. - Lo spazio pubblicodi progetto, e l'area soggetta a servitù di passo pubblico costituiscono dei collegamenti pedonali necessari a garantire la permeabilità dell'area del Follone (nel quale sono previste importanti destinazioni di interesse collettivo) rispetto al centro storico di B.go S.Caterina e rispetto a via Dante. Inoltre, lap.f. 1770/6 costituisce il logico accesso e recesso carraio alla lottizzazione fino all'attuazione delle previsioni sull'area del Follone"*.
- con l'osservazione n. 147 la signora Zuccolo Paola richiedeva che dalla scheda del Piano di Lottizzazione venisse stralciata l'area soggetta a servitù di passaggio pubblico. L'osservazione non è stata accolta, con la seguente motivazione: "*L'area soggetta a servitù di passo pubblico costituisce un collegamento pedonale necessario a garantire la permeabilità dell'area del Follone (nel quale sono previste importanti destinazioni di interesse collettivo) rispetto a via Dante. La p.f. 1770/6 costituisce comunque il logico accesso e recesso carraio alla lottizzazione fino all'attuazione delle previsioni sull'area del Follone*";

In sede di seconda adozione della variante “giugno 2009” il Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante” è stato trasformato in un ambito di Concessione convenzionata, denominato “A07 – via Dante”. In tale occasione è stata stralciata l'area a verde a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo S.Caterina, sono state apportate contenute modifiche ai contenuti generali e l'ambito dell'ex piano di lottizzazione è stato suddiviso in due distinti ed autonomi comparti edificatori. La previsione dei collegamenti con via Dante e con Borgo S.Caterina veniva confermata.

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'area é suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a “passaggio pedonale pubblico”. Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

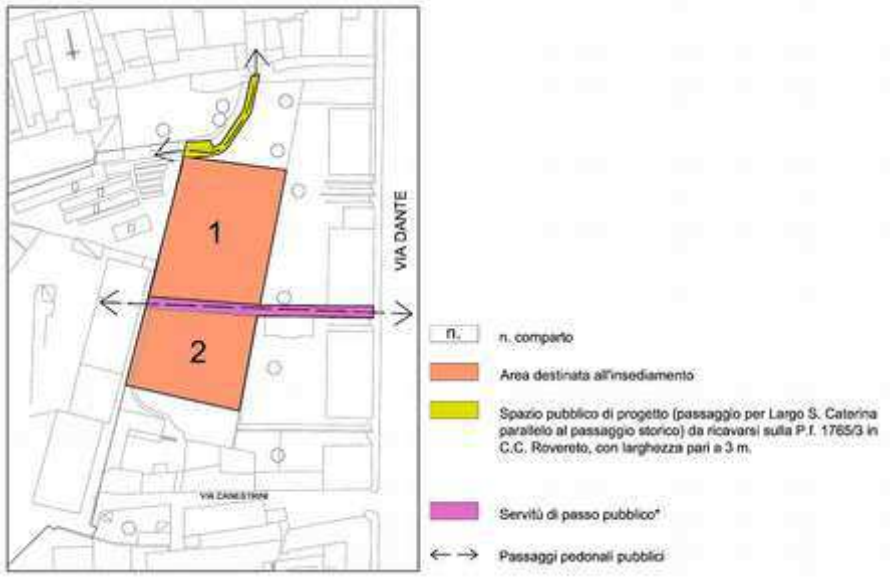
PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq
Comparto 1
ST : 1.530, 65 mq
SUL max : 1.622 mq
SA max. : 30% Sul
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

Comparto 2
ST : 1.020 mq
SUL max: 1.190 mq
SA max. : 30% Sul
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO



A seguito della seconda adozione sono state presentate più osservazioni inerenti il piano di lottizzazione di via Dante.

Nello specifico:

- con l'osservazione n. 95 la signora Zuccolo Paola chiedeva "*Con riferimento all'ambito di concessione convenzionata n. A.07 Via Dante e in qualità di proprietaria della p.f. 1765/2 in CC Rovereto, si richiede che venga eliminato dalla scheda la servitù di passo pubblico Si ritiene che l'inserimento della servitù di passo pubblico non sia coerente con lo strumento della concessione convenzionata. Tali aspetti dovrebbero essere demandati alla convenzione da stipulare con la Pubblica Amministrazione*". L'osservazione non è stata accolta con la seguente motivazione: "*l'elemento relativo all'individuazione della servitù afferisce all'aspetto pianificatorio e pertanto trova collocazione e disciplina nella scheda relativa all'ambito di Concessione convenzionata. Sarà cura della convenzione affrontare le questioni prettamente attuative*".
- con l'osservazione n. 96 la signora Affini Francesca chiedeva "*Con riferimento all'ambito di concessione convenzionata n. A.07 Via Dante e in qualità di proprietaria della p.ed. 113 e delle pp.ff. 45/2, 1765/3, 1765/4 e 1770/6, si richiede:*

  1) Togliere la previsione di percorso pedonale di progetto inserito a margine della roggia;

  2) Con riferimento alla previsione di servitù di passo pubblico da via Dante a via Follone, si osserva che la zona del Follone é da considerarsi zona autonoma e come tale deve disporre di un autonomo accesso alla viabilità pubblica non potendo vantare alcun titolo per usufruire di passaggi a servizio di zone limitrofe;

  3) l'eliminazione dalla scheda A.07 via Dante, della servitù di passo pubblico e dell'indicazione di passaggio pedonale pubblico che insistono sulla p.f. 1770/6 e su una parte della 1765/4 in CC Rovereto;

  4) l'eliminazione della previsione di spazio pubblico a collegamento con B.go Santa Caterina come indicato nella scheda e considerare in alternativa il percorso storico esistente"

  L'osservazione non è stata accolta con la seguente motivazione:

  "1) i percorsi individuati sono di interesse pubblico e il loro tracciato risulta essere indicativo sulla scorta di quanto previsto dall' art.90 delle NTA.

  2) 3) La previsione relativa al passaggio pubblico da Via Dante fa riferimento come ampiamente descritto nella scheda, alla necessità di garantire un accesso carrabile all'area di progetto da via Dante, fino a quando lo stesso potrà essere realizzato da piazza Achille Leoni; A seguito del trasferimento su Piazza Achille Leoni degli accessi carrabili all'area di progetto, la scheda prevede che sia garantito il collegamento esclusivamente pedonale tra Via Dante e piazza Achille Leoni al fine di garantire permeabilità all'area del Follone e assicurare il collegamento con il centro storico della città.

  4) La scelta pianificatoria di collocare lo spazio pubblico al di fuori del percorso

esistente deriva dall'inadeguatezza dimensionale dello stesso".

Considerato il non accoglimento delle osservazioni suesposte, in sede di terza adozione la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" introdotta in sede di seconda adozione è stata confermata. E' divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012, a seguito dell'approvazione della variante (intervenuta con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 del 22/06/2012) e della pubblicazione della delibera di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige.

La scheda della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante", vigente alla data della prima adozione della presente variante, era quindi così strutturata:

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'area é suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

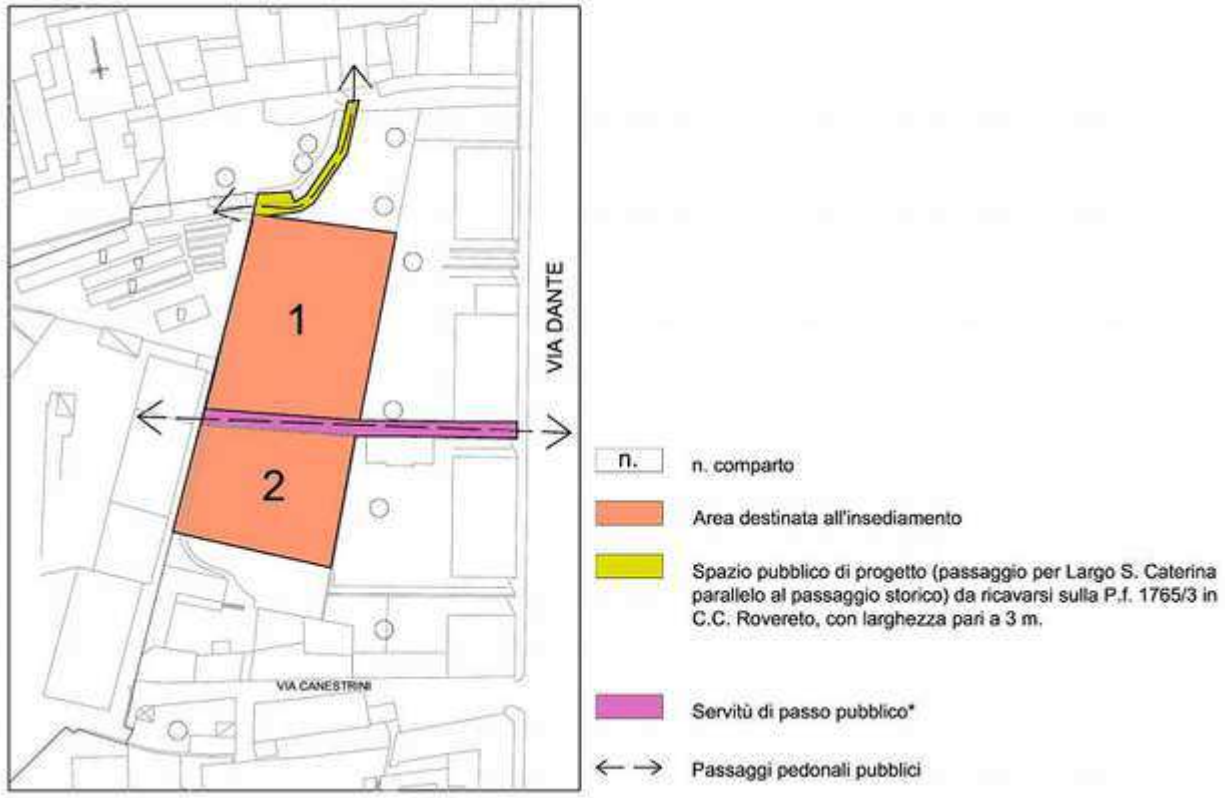
PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq
Comparto 1
ST : 1.530, 65 mq
SUL max : 1.622 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

Comparto 2
ST : 1.020 mq
SUL max: 1.190 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO



I contenuti del PRG (vigente sino alla sentenza del T.A.R.G.A .n. 339/2013) e l'assetto proprietario

Come anticipato al capitolo precedente, la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" è divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012.

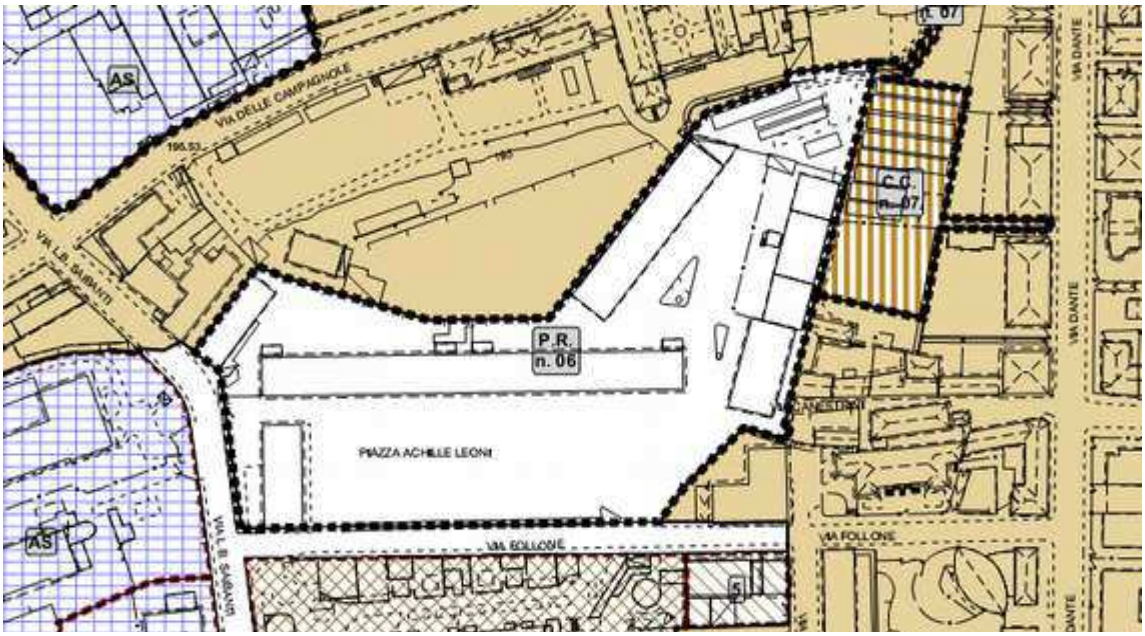


Illustrazione 50: Estratto PRG

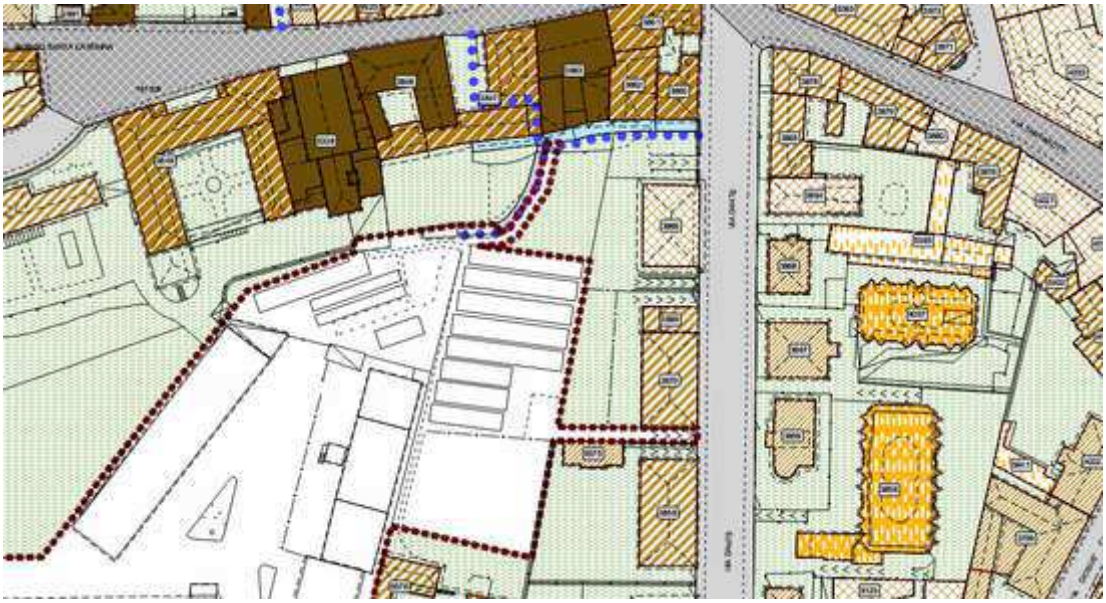


Illustrazione 51: Estratto PGTIS

Merita sottolineare che, nell'ambito della Concessione convenzionata A07, trovano riferimento due comparti edificatori contraddistinti da una servitù di passo pubblico per finalità pedonali pubbliche, nell'intesa di porre in connessione due importanti riferimenti cittadini (l'areale del Follone e quello di via Dante, che rappresenta l'anticamera del centro storico).

Il percorso di collegamento con Borgo S.Caterina trova compimento attraverso le previsioni del PRG relative al centro storico (illustrazione alla pagina antecedente – estratto PGTIS), che precisa l'articolazione dei percorsi dall'area interessata dalla concessione convenzionata sino al borgo.

La Concessione Convenzionata A 07 “via Dante” ricomprende immobili di proprietari vari:

- S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6
- Zuccolo Paola - p.f. 1765/2
- Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1
- Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2
- Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1

L'immagine di seguito riportata rappresenta l'assetto patrimoniale dell'area.

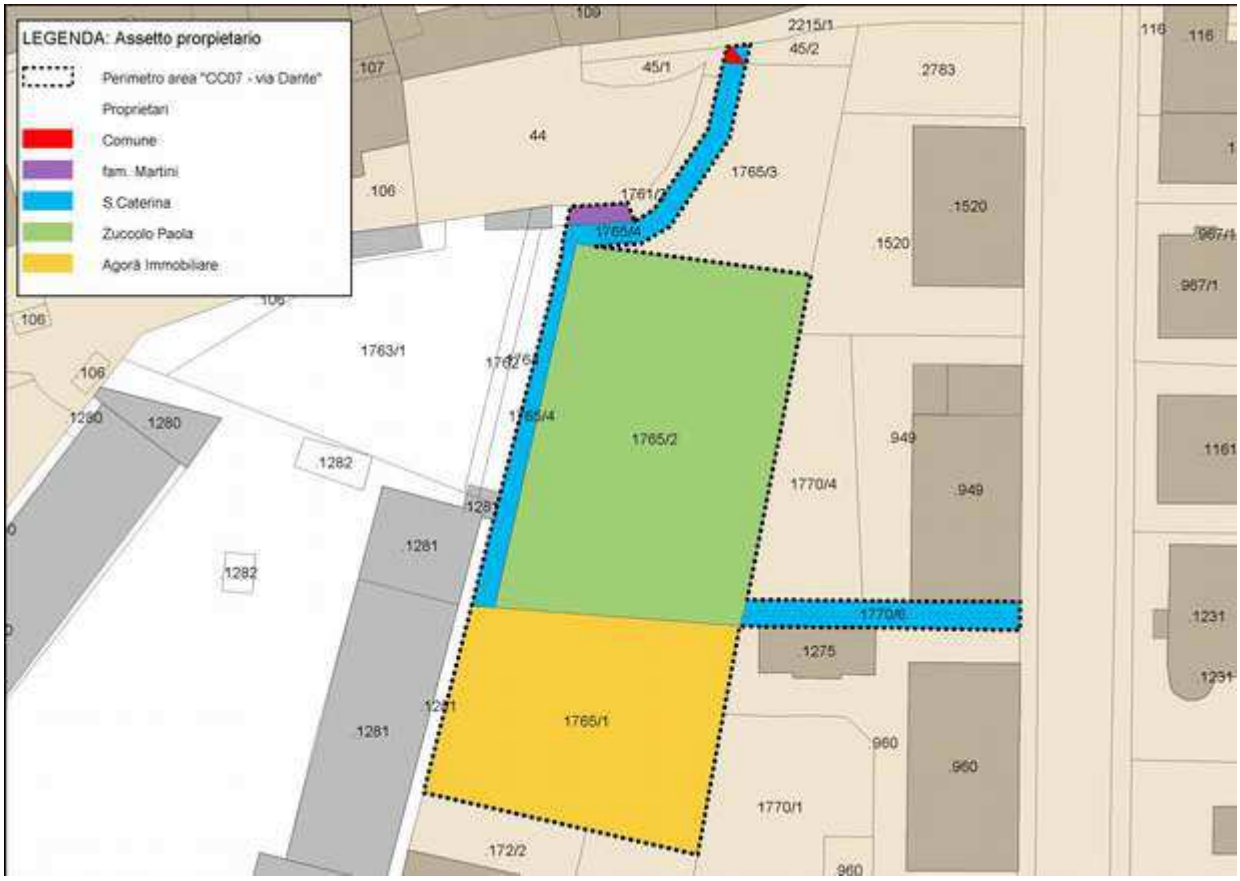


Illustrazione 52: Schema assetto proprietario CC 07

La Concessione Convenzionata A 07 “via Dante” è ripartita in due comparti, denominati comparto 1, a nord, e comparto 2, a sud. La seguente tabella richiama gli immobili ricompresi in ciascun comparto:

Comparto 1	comparto 2
• S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6 • Zuccolo Paola - p.f. 1765/2 • Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2 • Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1	• Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1

I ricorsi avverso la previsione urbanistica del vigente PRG

Parte della compagine proprietaria del Comparto 1 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. e Zuccolo Paola) ha quindi formalizzato due distinti ricorsi avverso la previsione urbanistica della variante al Piano regolatore generale "giugno 2009". Il Comune di Rovereto si è ritualmente costituito avverso i due ricorsi.

In merito al ricorso promosso dalla proprietaria della p.f 1765/2 (sig.ra Paola Zuccolo) il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 339/2013[14] (Allegato n.1); in riferimento al ricorso promosso dalla S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 127/2014.

Dalla lettura della sentenza n. 339/2013, a cui il Comune ritiene di aderire sotto un profilo metodologico nel rispetto della discrezionalità pianificatoria finalizzata a traguardare l'interesse pubblico superiore, si deducono i seguenti riferimenti:

– viene ribadito che la previsione della concessione convenzionata, in luogo del pregresso piano di lottizzazione, non è lo strumento corretto ed idoneo a realizzare la viabilità a servizio dell'adiacente piano di recupero Follone mediante un vincolo che viene a gravare esclusivamente sulla proprietà della sig.ra Zuccolo. Nella specie il vincolo di passaggio pubblico imposto sulla proprietà della ricorrente è principalmente funzionale al piano di recupero dell'area del Follone e, più in generale, al fatto di assolvere funzioni di connessione pedonale di quartiere.

  Il T.R.G.A. ribadisce che le opere di urbanizzazione primaria connesse ad una concessione convenzionata devono essere principalmente funzionali all'intervento edilizio oggetto della concessione stessa e che, le medesime, al massimo possono prestarsi ad "*essere utilizzate …. per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi";*
– il T.R.G.A. ritiene pertanto che sia stato violato il principio di tipicità degli atti amministrativi essendo stato adottato uno strumento urbanistico (concessione convenzionata) diverso da quello previsto dalla legge (piano di lottizzazione) per la realizzazione del passaggio pedonale;
– il T.R.G.A. evidenzia inoltre che "*il vincolo relativo al passaggio pedonale viene a gravare esclusivamente ma ingiustamente sul solo terreno della ricorrente";*
– il T.R.G.A., quale soluzione, prefigura pertanto: "*peraltro, anche prescindendo da tale assorbente rilievo, l'eventuale annullamento della previsione urbanistica avrebbe, sì, l'effetto di far riprendere vigore alla disciplina precedente che già prevedeva il vincolo di passaggio*

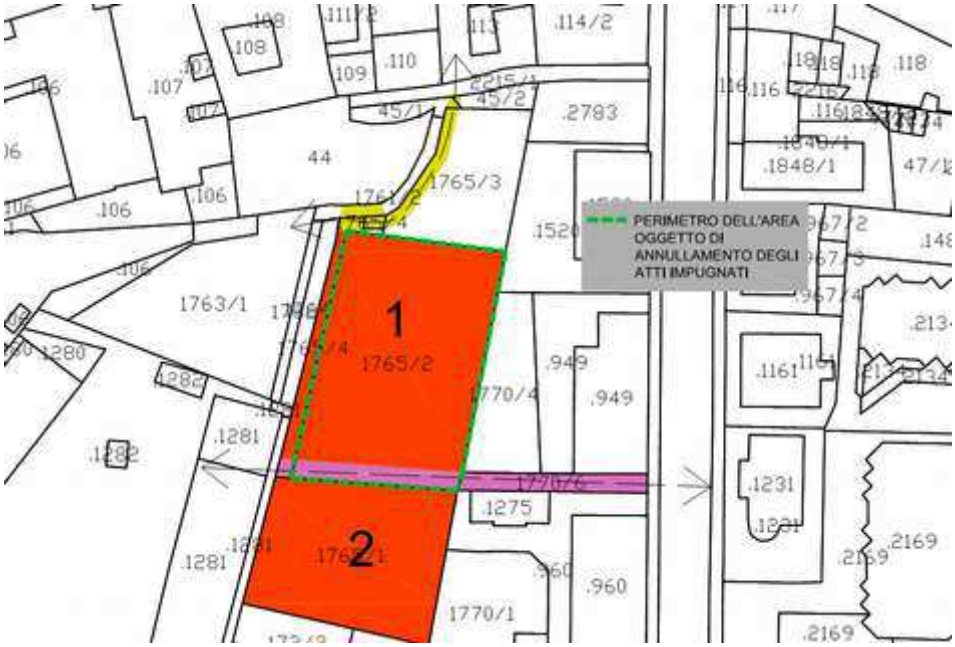
14 sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

pubblico, in virtù dell'effetto retroattivo dell'annullamento (verificandosi così il fenomeno della reviviscenza di cui la giurisprudenza amministrativa ha ripetutamente dato atto: cfr., ad es. Consiglio di Stato, Sez. V, 22 febbraio 2007 n. 954; Sez. IV, 6 maggio 2004 n. 2800). Tuttavia resterebbe comunque rimesso all'amministrazione comunale il potere di scegliere se accettare l'assetto conseguente all'annullamento e alla reviviscenza in parte qua della disciplina previgente oppure se intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio (cfr.: Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 giugno 2013, n. 3073); talchè, non è vero che mancherebbe qualsiasi utilità, almeno strumentale, all'annullamento di una previsione, benchè confermativa, introdotta da un nuovo atto di regolazione urbanistica";

– in conclusione il T.R.G.A. si è pronunciato definitivamente sul ricorso annullando gli atti impugnati con particolare menzione alla variante al Piano regolatore generale "giugno 2009" limitatamente alla parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2.

La sentenza del T.R.G.A. accoglie il ricorso e, per l'effetto dell'accoglimento, annulla gli atti impugnati nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2. Se ne desume quindi che sino ad eventuale ridefinizione della previsioni urbanistiche, per la realità citata, riprende vigenza il piano di lottizzazione previgente.

L'immagine qui riportata si configura quale rappresentazione grafica che sovrappone, alle indicazioni per la progettazione della scheda norma della Concessione convenzionata, un estratto della mappa catastale; in essa trova rappresentazione il perimetro della p.f. 1765/2 (tratteggio verde) , area oggetto di annullamento degli atti impugnati per effetto della sentenza. Qui rivive la destinazione urbanistica previgente, il Piano di Lottizzazione "A 07 – via Dante", i cui contenuti sono descritti in premessa.



La reviviscenza del Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante” previgente a seguito della sentenza pronunciata dal T.A.R.G.A. è un tema che il Servizio Territorio ha attentamente approfondito di concerto con l'ufficio Legale.

Il Dirigente del Servizio Territorio Luigi Campostrini, a seguito di vari momenti di confronto con l'avvocato Giampaolo Manica, dell'Ufficio legale, ha trasmesso a quest'ultimo la richiesta[15] di un autorevole commento tecnico e giuridico alle riflessioni condotte.
L'approfondimento è stato condotto nella logica di avere certezza rispetto all'areale interessato dalla reviviscenza della precedente previsione urbanistica, chiarendo se nelle particelle in interessate dalla sentenza continuano a trovare applicazione le disposizioni pianificatorie sancite dalla variante “giugno 2009”.

Il Dirigente del Servizio Affari Legali Giampaolo Manica ha prontamente espresso il proprio parere[16], precisando che “*Faccio richiamo alla nota di data odierna, per significare quanto segue. Non par dubbio che il TRGA di Trento con la sentenza n. 339/2013 abbia annullato "in parte qua" la previsione urbanistica impressa con la variante 2009 solo ed esclusivamente sulla pf 1765/2. Tant'è vero che nel dispositivo si afferma "expressis verbis" "annulla gli atti impugnati indicati in epigrafe, nella parte relativa alla destinazione urbanistica della pf 1765/2".*
Ne deriva che la pronuncia emessa non va in alcun modo ad incidere la p.f. 1765/1 di proprietà della società Agorà, la cui previsione urbanistica pregressa rimane inalterata (concessione convenzionata).
Ciò posto, quindi, mentre per quanto afferisce la pf 1765/2, la pronuncia giudiziale determina la reviviscenza della previsione urbanistica approvata nel 2005 (piano di lottizzazione), rimanendo su di essa impregiudicato il rinnovato esercizio del potere pianificatorio da parte dell'Autorità urbanistica, per contro sulla pf 1765/1 di proprietà della soc. Agorà, si può operare in ossequio alla previsione pianificatoria impressa con la variante 2009”.

Tale approfondimento ha quindi precisato che, considerate le disposizioni della sentenza, ~~ad oggi~~ le destinazioni urbanistiche che caratterizzano le particelle che la variante “giugno 2009” disciplinata con la concessione convenzionata “A07 – via Dante” risultano essere così descrivibili:

15 Mail di data 6 novembre 2013
16 Mail di data 6 novembre 2013

Destinazione urbanistica:	**vigente per:**	**Proprietari:**
concessione convenzionata “A07 – via Dante” (riferimento variante “giugno 2009”) perimetro blu	intero comparto 2	• Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1
	una porzione del comparto 1	• S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6 • Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2 • Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1
piano di lottizzazione “A07 – via Dante” (riferimento variante “febbraio 2005”) perimetro verde	una porzione del comparto 1	• Zuccolo Paola - p.f. 1765/2

Lo schema seguente raffigura, in termini esemplificativi e schematici, la commistione dei due strumenti (Concessione convenzionata e piano di lottizzazione).

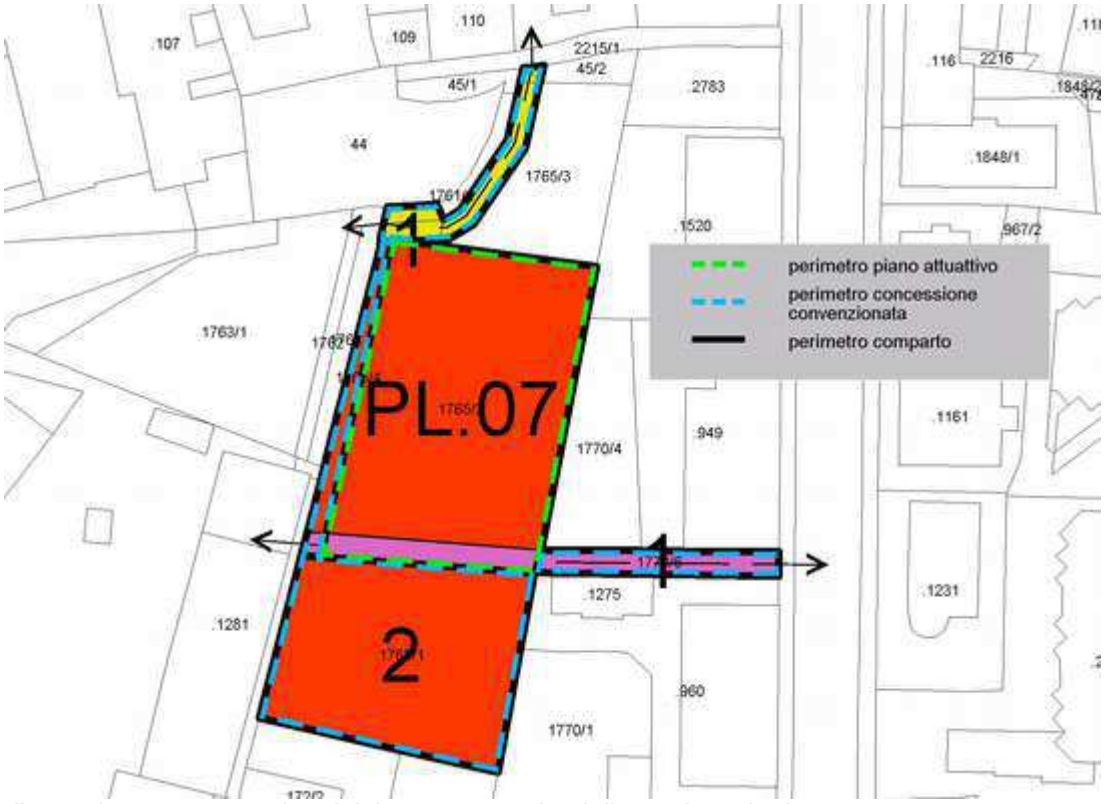


Illustrazione 53: Immagine rielaborata a seguito dell'Atto ricognitorio

La soluzione di coesistenza della concessione convenzionata “A07 – via Dante” e dell'omonimo piano di lottizzazione è contraddistinta da plausibilità operativa in ragione delle seguenti considerazioni:

- Il comparto 2 che può essere attivato autonomamente, non viene travolto dall'annullamento e permane quindi a pieno la sua natura di area oggetto di concessione convenzionata;
- La porzione del comparto 1 non trattata dalla sentenza del T.R.G.A. interessa aree marginali, dalle dimensioni contenute e non suscettibili di autonoma razionale utilizzazione. È chiaro per tanto che le stesse potranno trovare attuazione attraverso il piano attuativo riattivatosi sulla p.f. 1765/2 (perimetro verde), mediante una lieve modifica del perimetro dell'area da esso individuata. Tale scenario non pregiudica l'impianto progettuale dell'area, posto che le previsioni ed il disegno insediativo prefigurati dal piano di lottizzazione sono pienamente coerenti con quelli della concessione convenzionata.
  In termini specifici preme ricordare che i contenuti, i parametri urbanistici e le indicazioni per la progettazione del piano attuativo coincidono con quelli della Concessione convenzionata.
- Si ricorda peraltro che sulla porzione del comparto 1 vive altro ricorso sul quale il T.R.G.A. non ha ancora formulato sentenza.

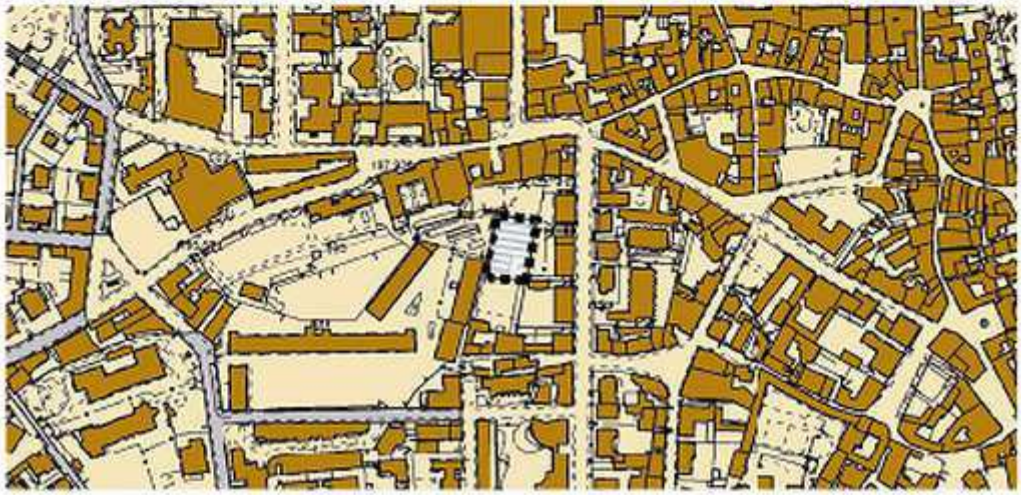
Le immagini seguenti riportano la scheda norma del rinnovato piano di lottizzazione e della Concessione Convenzionata discernente dalla reviviscenza del piano attuativo, rappresentata all'immagine precedente.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'area di lottizzazione è suddivisa in due comparti attivabili autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.
Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

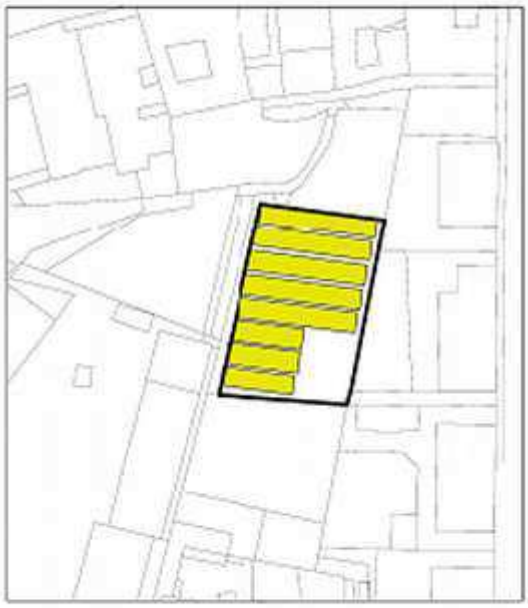
ST totale 1.545,5 mq

ST : 1.428,25 mq
SUL max : 1.513,49 mq
DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale
H max: 17 m
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE DESTINAZIONI D'USO

Area destinata all'insediamento

Servitù di passo pubblico

Passaggi pedonali pubblici

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica

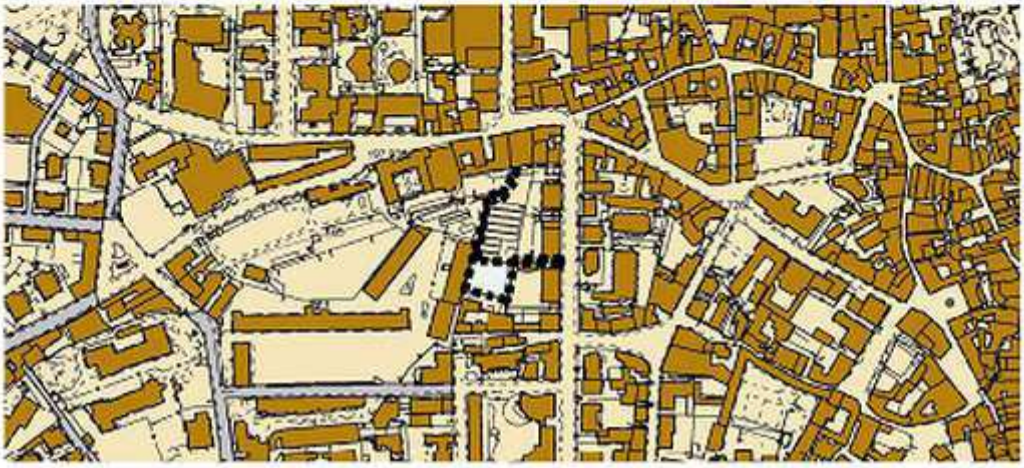
Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.400,0 mq
Comparto 1
ST : 102,40 mq
SUL max : 108,51 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

Comparto 2
ST : 1.020 mq
SUL max: 1.190 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

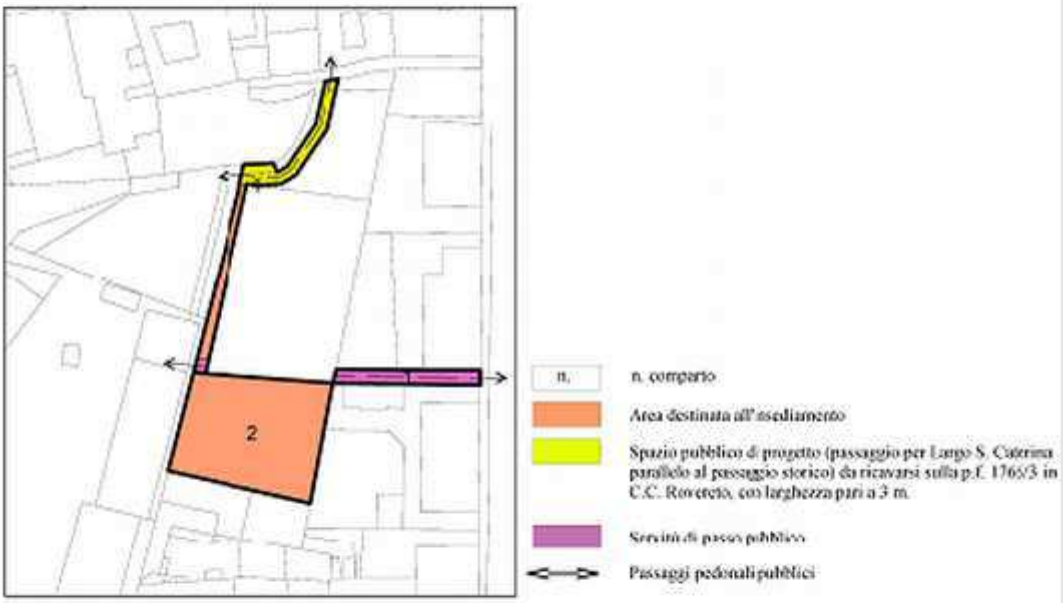
Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per gli ambiti di concessione convenzionata

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per gli ambiti di concessione convenzionata

Si richiama di seguito l'esito della sentenza 127/2014, non richiamata in prima adozione, ma pienamente richiamata dalla documentazione del recepimento delle sentenze di cui alla deliberazione n. 17 di data 29 maggio 2014.
Si riportano di seguito i passaggi fondamentali della relazione illustrativa del recepimento sentenze, nell'intento di fornire tutti gli elementi utili alla comprensione delle modifiche introdotte nell'area oggetto del presente capitolo.

In merito al ricorso promosso dalla proprietaria delle pp.ff. 1765/3, 1764/4 e 1770/6 (S.Caterina 12 S.A.S.) il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 127/2014[17].

Dalla lettura della sentenza n. 127/2014, emerge quanto segue:

– la ricorrente lamenta:
    1. l'inserimento del percorso pedonale (art.90 delle NTA) che si sviluppa a nord dell'area interessata dalla Concessione Convenzionata, lungo la roggia, denominato nel proseguo "percorso della roggia";
    2. la scelta di destinate parte della p.f. 1765/3 a spazio pubblico di progetto (passaggio pedonale di 3 metri), denominato nel proseguo "collegamento con Borgo S.Caterina";
    3. l'inserimento di una servitù di passo pubblico sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/4, denominato nel proseguo "collegamento con via Dante";
    4. la proliferazione di percorsi pedonali tra l'areale del Follone e il centro storico cittadino.
– la sentenza:
    1. esamina congiuntamente il "percorso della roggia", il "collegamento con Borgo S.Caterina" e il tema della proliferazione dei percorsi. Fa un ragionamento con cui rileva che "*la ricorrente contesta la previsione della realizzazione di un passaggio pedonale pubblico largo 3 m. sul confine nord-ovest delle pp.ff. 1765/3 e 45/2, introdotto per congiungere l'area del Follone con via Dante. Al riguardo essa denuncia la violazione della procedura di adozione dello strumento urbanistico; la contraddittorietà con il precedente operato della stessa Amministrazione che, nel 2002, aveva stralciato l'ipotesi di un passaggio pedonale nei medesimi luoghi; travisamento della realtà perché tale nuovo passaggio pedonale sarebbe sovradimensionato in quanto collocato a fianco del passaggio storico esistente che sarebbe sufficiente a collegare il Follone con Borgo S. Caterina; eccesso di potere perché vi sarebbero troppi percorsi pedonali tra la zona del Follone e il centro storico cittadino"* stabilendo che *"Nessuna di tali argomentazioni merita di essere condivisa". Nel dettaglio si legge "Anzitutto, priva di*

17 sul ricorso numero di registro generale 266 del 2012, proposto da: S.Caterina 12 s.a.s. , rappresentata e difesa dagli avv.ti Ulrike Lobis e Beatrice Tomasoni, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in Trento, via Grazioli 5 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

fondamento giuridico si presenta la censura incentrata sull'asserita violazione di legge con riferimento agli artt. 40 e ss. della l.p. 5.9.1991, n. 22, e agli artt. 31 e ss. e 148 della l.p. 4.3.2008, n. 1, legge urbanistica provinciale. In disparte restando la genericità con cui è stata formulata la censura, dall'esame della documentazione versata agli atti del processo da entrambe le parti il Collegio non rileva alcuna violazione della procedura tipizzata per l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico" e ancora "*Giova poi osservare che, con la variante in contestazione, è stata operata una specifica modifica al piano regolatore comunale per prevedere un'opera - per l'appunto uno spazio pubblico di progetto, ai sensi dell'art. 90 n.t.a., da destinare a passaggio pedonale - in ragione del pubblico interesse che l'Amministrazione ha ravvisato nella realizzazione della stessa*". Aggiunge inoltre "*Precisa in proposito il Collegio che il passaggio pedonale esistente, definito negli atti come 'storico', collega la zona del Follone con Borgo S. Caterina; esso non può essere ampliato (perché ristretto fra alte mura di cinta di interesse storico) e conduce all'importante asse viario di Corso Rosmini, dunque verso la zona posta a nord. Con lo strumento urbanistico in esame è stato previsto un secondo passaggio che, per il tratto iniziale, corre parallelo al primo, per poi biforcarsi e sbucare in via Dante, ossia più propriamente verso il centro storico, posto ad est. In diversi termini: l'itinerario del passaggio pedonale di collegamento tra l'area del Follone (zona destinata a servizi pubblici) viene potenziato sul lato destro e, in prossimità della vecchia roggia [così valorizzando quel tratto di roggia e ripristinando un antico tracciato - (cfr., risposta a osservazione n. 146 - doc. n. 2d in atti della ricorrente)], si divide longitudinalmente per fuoruscire ad est in via Dante*. " e "*Tanto puntualizzato, si osserva che le argomentazioni della ricorrente sulla superfluità del nuovo passaggio, fondate sull'assunto che quello esistente sarebbe idoneo e sufficiente agli scopi del transito pedonale, sono infruttuose*.". A seguire "*È notorio che le scelte di politica urbanistica rientrano nella discrezionalità dell'Amministrazione con riguardo alla destinazione delle singole aree e costituiscono apprezzamenti di merito, sottratti al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiati da errori di fatto, arbitrarietà, irrazionalità o manifesta irragionevolezza, che farebbero trasmodare la discrezionalità amministrativa in arbitrio (cfr, ex multis, C. d. S., sez. IV, 18.11.2013, n. 5460; 18.6.2009, n. 4024; 26.4.2006, n. 2315 e 30.6.2004, n. 4804). Ora, nella vicenda di causa, tenuto conto dello stato dei luoghi - da un lato, un'area di recupero urbano in corso di ristrutturazione ove è prevista la realizzazione anche di servizi pubblici, e dall'altro, sia la strategica posizione di Corso Rosmini che il significante centro storico cittadino - non appare a questo Collegio né irrazionale né illogico che lo strumento di pianificazione abbia previsto la realizzazione di complessi interventi che, nella parte qui di interesse, si concretizzano anche nel potenziamento dei collegamenti pedonali tra le diverse aree della cinta urbana, realizzando così un disegno che comprova la pubblica utilità dell'opera. Né può obiettivamente sostenersi che vi sia stata contraddittorietà*

rispetto alla decisione operata dal commissario ad acta nel 2002 quando, accogliendo un'osservazione della Società ricorrente, era stato stralciato da un progetto di variante un percorso pedonale anche allora ipotizzato lungo la roggia. Il lasso di tempo trascorso e l'inquadramento della novella scelta urbanistica in un "ripensamento complessivo" del sistema della viabilità cittadina, nel "miglioramento dei servizi" e nella "valorizzazione del centro storico" (cfr., deliberazioni di adozione della variante) conferiscono alla stessa un grado di razionalità e di coerenza con l'impianto urbanistico complessivo che non viene attaccato dalle valutazioni della ricorrente, che si traducono in una posizione personalistica priva di pregio in sede giuridica.". Conclude infine stabilendo che "*la scelta di merito dell'Amministrazione comunale di Rovereto concernente il tracciato del nuovo percorso pedonale tra il Follone e via Dante non presenta alcun vizio macroscopico di illogicità, che possa giustificare un sindacato di questo giudice amministrativo, per cui la stessa si rivela immune dai vizi dedotti".*

Pertanto il ricorso, per quanto attiene le lamentanze di cui ai precedenti punti n. 1, 2 e 4 ("percorso della roggia", "collegamento con Borgo S.Caterina" e il tema della proliferazione dei percorsi) non viene accolto.

2. per quanto concerne il "collegamento con via Dante", rileva che "*è fondata ed assorbente la censura che la previsione della concessione convenzionata, in luogo del pregresso piano di lottizzazione, non è lo strumento corretto ed idoneo a realizzare la viabilità al servizio non solo del comparto edificatorio di interesse della ricorrente ma soprattutto di tutto l'ambito concessorio nonché per l'adiacente piano attuativo per l'area del Follone, apponendo un vincolo che viene però a gravare unicamente ed esclusivamente sulla proprietà della ricorrente*" e ancora "*Invero, il comma 3 dell'art. 104 della legge urbanistica provinciale 4.3.2008, n. 1, prevede, relativamente all'ipotesi - qui rilevante - di strumento convenzionale accessorio alla concessione edilizia, che "se le opere di urbanizzazione primaria si prestano a essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, prima del rilascio della concessione … si può stipulare una convenzione con il comune per fissare le modalità necessarie a consentire questo utilizzo e conseguentemente determinare in misura anche più ridotta di quanto previsto il contributo per le spese di urbanizzazione a carico dell'interessato". In altri termini, si deve trattare di opere di urbanizzazione primaria principalmente funzionali all'intervento edilizio oggetto della concessione, ma che "si prestano ad essere utilizzate … per successivi interventi edilizi < anche > da parte di terzi*". Precisa inoltre che "*la servitù di passaggio pubblico, imposta sulla proprietà della ricorrente, è principalmente funzionale - a fini carrabili - a tutto l'ambito "A.07 via Dante" (quindi anche all'altro e autonomo comparto) e - a fini pedonali - al piano attuativo previsto per l'area del Follone*", che "*lo strumento della convenzione, accessoria alla concessione di*

costruzione, sia stato piegato per svolgere una funzione che non gli è propria" e che "*si tratta di previsioni pianificatorie che avrebbero trovato corretta ed idonea collocazione nel già previsto piano di lottizzazione per l'intera area, ma non in una mera convenzione accessoria alla concessione edilizia relativa ai terreni della ricorrente con relativi vincoli gravanti esclusivamente sugli stessi. Risulta perciò violato il principio di tipicità degli atti amministrativi, essendo stato adottato uno strumento urbanistico per finalità diverse da quelle previste dalla legge (cfr., questo Tribunale, sentenza 23.10.2013, n. 339)*".

Pertanto il ricorso viene accolto esclusivamente per quanto attiene le lamentanze di cui al precedente punto n. 3 ("collegamento con via Dante") viene accolto.

La sentenza del T.R.G.A. accoglie il ricorso solo in parte, e cioè per quanto attiene il solo "collegamento con via Dante", respingendo le restanti richieste avanzate dalla ricorrente. In sostanza **annulla gli atti impugnati nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4**. Se ne desume quindi che sino ad eventuale ridefinizione della previsioni urbanistiche, per la realità citata, riprende vigenza il piano di lottizzazione previgente.

L'immagine qui riportata, analogamente a quelle riportata nella seconda parte della presente relazione, si configura quale rappresentazione grafica che sovrappone, alle indicazioni per la progettazione della scheda norma della Concessione convenzionata, un estratto della mappa catastale; in essa trova rappresentazione il perimetro della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4 (tratteggio beige), area oggetto di annullamento degli atti impugnati per effetto della sentenza. Qui rivive la destinazione urbanistica previgente, il Piano di Lottizzazione "A 07 – via Dante", i cui contenuti sono descritti in premessa.


PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
PERIMETRO CONCESSIONE CONVENZIONATA
PERIMETRO SENTENZA 339/2013
1
2
1765/2
1765/3
1765/4
1763/1
1770/4
1770/6
1770/1
.2783
.1520
.949
.960
.1275
.1231
.1281
.1282
.2169
.1135
.1161
.1848/1
.106
.107
.108
.109
.110
.116
.118
44
45/1
45/2
2215/1
172/2
171/3

Le previsioni del PRG per effetto sentenza e la delibera presa d'atto della sentenza

A seguito dell'assenso reso dalla Giunta alle proposte pianificatorie rese con il sopracitato atto ricognitorio, il Servizio Territorio ha attivato un confronto con il servizio Legale al fine di avere piena conferma del corretto regime pianificatorio da considerarsi vigente sino alla prima adozione della presente variante e riferimento in fase di salvaguardia.

Per gli effetti delle due sentenze, si interviene recependo i contenuti delle sentenze[18]:

- la prima sentenza annulla la previsione della Concessione Convenzionata relativamente al percorso pedonale tra Follone e via Dante, previsto lungo il lato sud della p.f. 1765/2;
- le seconda sentenza annulla la previsione della Concessione Convenzionata nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1770/6 e di parte della p.f. 1765/4.

  In tal modo si ha la reviviscenza del previgente piano attuativo “07 – via Dante” per il lato sud della p.f. 1765/2, per l'intera p.f. 1770/6 e per parte della p.f. 1765/4.

18 Testo liberamente ripreso dalla relazione illustrativa del Recepimento sentenze (delibera Consiglio Comunale n. 17 di data 29 maggio 2014)

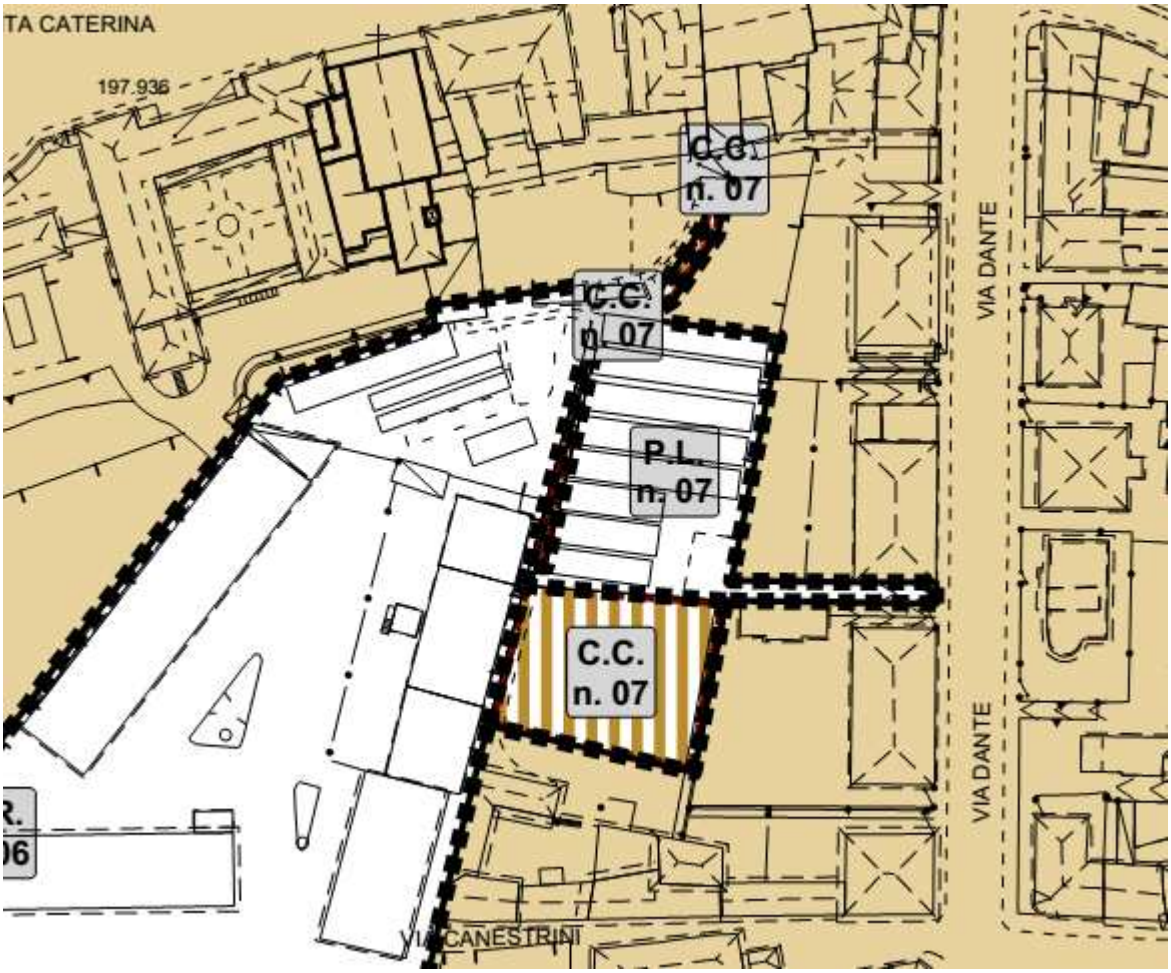


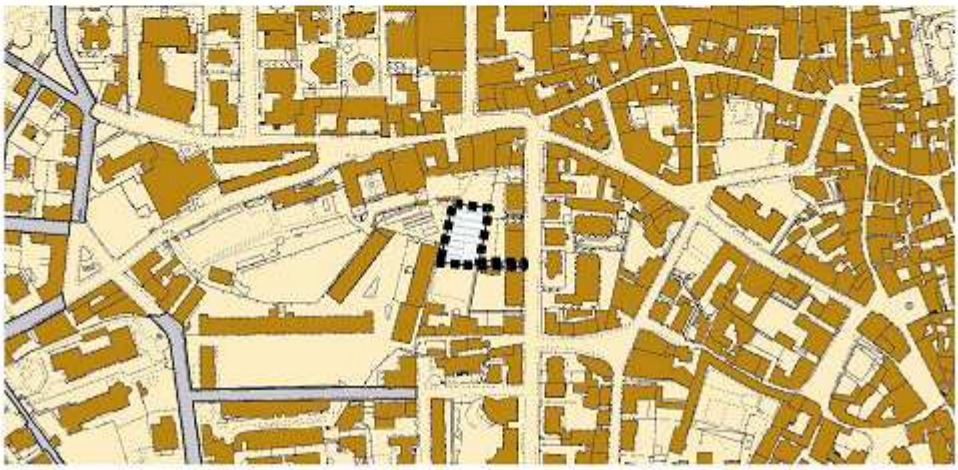
Illustrazione 54: Estratto PRG - recepimento sentenze

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.
Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 1.687,8 mq

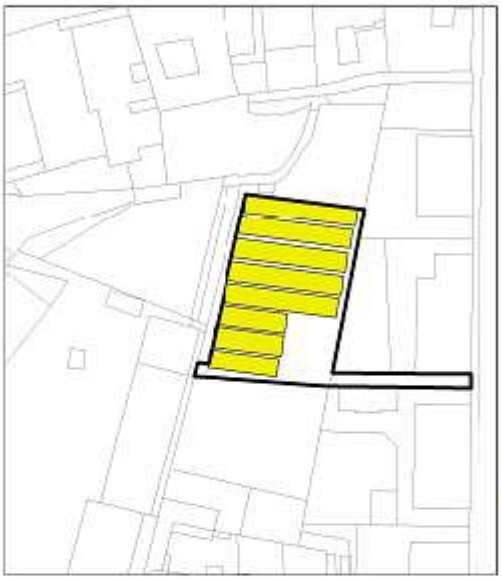
ST : 1.428,25 mq
SUL max : 1.513,49 mq
DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale
H max: 17 m
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

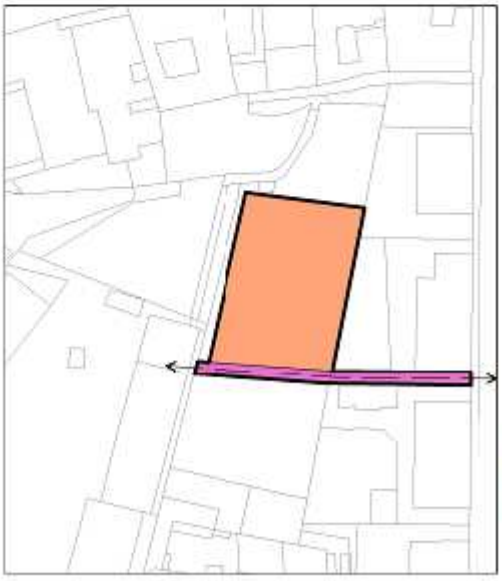
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO

Area destinata all'insediamento

Servitù di passo pubblico

Passaggi pedonali pubblici

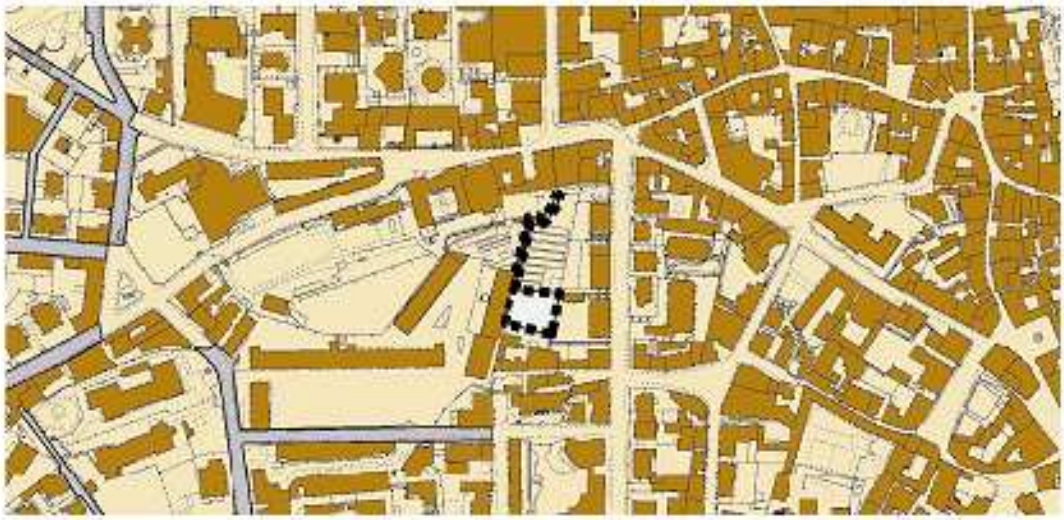
Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA]
VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza i lato ovest di via Dante.
L'area é suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.
L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Folkne con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avra realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.257,7 mq
Comparto 1
ST : 102,40 mq
SUL max : 108,51 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

Comparto 2
ST : 1.020 mq
SUL max: 1.190 mq
DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo
H max: n.5 piani

Gli effetti delle disposizioni della sentenza sullo strumento urbanistico comunale sono stati recepiti con deliberazione del consiglio comunale n.17 di data 29 maggio 2014 avente oggetto "*Recepimento delle sentenze di annullamento di provvedimenti di natura pianificatoria interenti la Concessione Convenzionata "A07 – via Dante": sentenze T.R.G.A. nn. 339/2013 e 127/2014*", antecedentemente alla prima adozione della presente variante.

Entrata in vigore del recepimento delle sentenze antecedentemente alla adozione definitiva della presente variante

Il paragrafo precedente precisa che gli effetti delle disposizioni della sentenze emesse dal T.R.G.A. - in merito alle aree interessate dal perimetro della concessione convenzionata di via Dante - erano stati recepiti con deliberazione del consiglio comunale, antecedentemente alla prima adozione della presente variante.
La citata deliberazione di consiglio comunale ha oggetto "*Recepimento delle sentenze di annullamento di provvedimenti di natura pianificatoria interenti la Concessione Convenzionata "A07 – via Dante": sentenze T.R.G.A. nn. 339/2013 e 127/2014*" e prevede l'approvazione degli elaborati che recepiscono gli esiti del ricorso; l'Amministrazione è infatti tenuta a recepire gli effetti di sentenze ai sensi dell'art. 88 secondo comma, lett. f) del Codice del Processo Amministrativo approvato con Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n.104 e s.m..
La delibera, completa della documentazione ad essa allegata, è stata trasmessa alla Giunta provinciale, che con propria deliberazione n. 1292 di data 28 luglio 2014 ha preso atto dell'adeguamento delle previsioni di piano operato dal Comune di Rovereto in recepimento delle sentenze sopra citate.
I documenti di piano, così come variati, sono entrati in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n.31/I-II di data 5 agosto 2014.
Ne deriva che alla data di adozione definitiva della presente variante, la modifica urbanistica proposta relativa all'introduzione delle due norme speciali nn. 19 e 20 è da considerarsi modificativa delle destinazioni vigenti (da intendersi quindi, in esito al recepimento delle sentenze, la Concessione Convenzionata A07 "via Dante" e il Piano di Lottizzazione 07 "via Dante") e non della previgente Concessione Convenzionata A 07 "via Dante".

Il rinnovato esercizio del potere pianificatorio e la nuova destinazione urbanistica: i contenuti della presente variante

Alla luce della sintesi della sentenza n. 339/2013 sopra condotta, emerge quindi la possibilità per l'amministrazione comunale di intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio nella convinzione che tale soluzione possa di fatto generare un giusto e congruo equilibrio tra l'interesse pubblico sovraordinato e le corrette aspettative della compagine proprietaria.
In questo contesto, preso atto delle finalità dell'amministrazione connesse al fatto di poter prefigurare in tempi rapidi il tanto agognato collegamento pedonale tra il Follone e via Dante, pare non più attuale, come peraltro già ribadito negli strumenti pianificatori pregressi, la conferma di un piano di lottizzazione e neppure, stante la violazione del principio di tipicità degli atti amministrativi censurata dal T.R.G.A., la riproposizione di una concessione convenzionata.

Si segnala per altro che la reviviscenza delle previsioni del piano di lottizzazione per la sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo comportano una commistione di due strumenti urbanistici diversi (Concessione convenzionata e piano di lottizzazione, rappresentati alla pagina precedente) che seppur coerenti stante l'unico disegno urbanistico e insediativo, richiedono una semplificazione procedimentale.

La presente variante è l'occasione per intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio.

La soluzione pianificatoria che viene prospettata dalla presente variante riconferma la capacità fondiaria nell'ambito del lotto, prevista dalla Concessione convenzionata di cui alla variante “giugno 2009” e dal previgente omonimo piano di lottizzazione, introdotto con la variante “febbraio 2005”.
Si propone di governare l'area attraverso due distinte norme speciali (una per ciascun comparto), rendendo sfruttabile la capacità edificatoria attraverso un intervento edilizio diretto, non subordinato alla sottoscrizione di alcun rapporto convenzionale.
Il rapporto convenzionale non sarà più necessario in virtù della riconfigurazione delle opere di urbanizzazione promossa dalla presente variante.

A tal proposito si precisa che da un lato la variante modifica, seppur modestamente, l'assetto del percorso che conduce in via Dante e, dall'altro, ricolloca all'esterno dell'area interessata dalla attuale Concessione convenzionata, il percorso che connette l'areale del Follone a Borgo S.Caterina (ponendolo in corrispondenza di attigui immobili interessati da un accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008, ad oggi in corso di perfezionamento).
Si precisa per altro che le disposizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto” oggi vigenti prevedono:

"*2. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di eventuali strumenti subordinati, nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.*

4. I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m".

L'immagine seguente rappresenta in termini indicativi la modifica che la presente variante introduce[19].

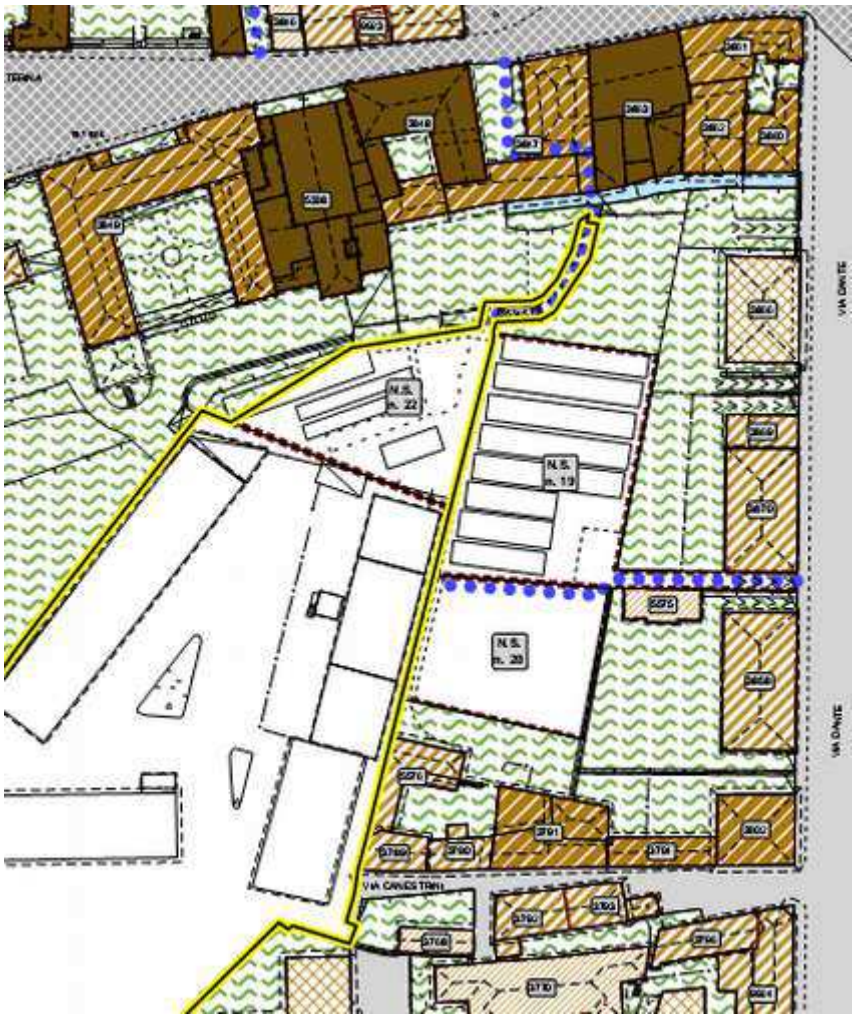


Illustrazione 55: Bozza estratto variante

19 Si precisa che tale immagine è da considerarsi un estratto di elaborati in corso di definizione e priva di valore in termini di estratto della variante, per altro ad oggi ancora in corso di definizione.

La modifica prefigurata dalla presente variante prevede:

- lo stralcio della previsione di percorso di collegamento con Borgo S.Caterina individuato dalla scheda norma della concessione convenzionata come “Spazio pubblico di progetto”. Agli immobili da esso interessati verrà attribuita la destinazione urbanistica “Spazi aperti di pertinenza degli edifici” (art. 49);
- di garantire la permanenza della previsione di collegamento pedonale tra l'areale del Follone e via Dante attraverso l'apposizione della previsione di un percorso pedonale, disciplinato attraverso l'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto”, che interessa la p.f. 1770/6 e una porzione marginale ed estremamente contenuta della p.f. 1765/2
- di governare i restanti immobili - un tempo ricompresi nell'ambito 1 della concessione convenzionata – attraverso la norma speciale “*117.19 - via Dante nord*”;
- di governare l'ambito 2 della concessione convenzionata attraverso la norma speciale “*117.20 - via Dante sud*”, apponendo, lungo il limite settentrionale dell'area, la previsione di un percorso pedonale, disciplinato attraverso l'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto”, in conformità con quanto previsto dal citato accordo ex art. 30 L.P. 1/2008.

Una riflessione puntuale merita il collegamento pedonale con via Dante. Tale collegamento, come già evidenziato dalla pianificazione urbanistica e dagli strumenti di programmazione comunale, assume rilievo e significato strategico per l'intera comunità del centro cittadino di Rovereto per molteplici, quanto oggettive, ragioni di seguito evidenziate:

– in primis si deve ricordare che l'amministrazione comunale di Rovereto, nell'ambito dell'area del Follone, traguarda un importante polo da destinare prevalentemente a parcheggio. Dal 2011 ad oggi, l'amministrazione ha infatti dato corso ad interventi demolitori delle strutture edilizie fatiscenti ubicate nel Follone, ampliando significativamente gli spazi deputati alla sosta nel corso di questi ultimi due anni. Infatti i numeri di posti auto presso l'areale del Follone sono passati da 250 a circa 400. Sarà comunque cura dell'amministrazione roveretana ampliare ulteriormente il polmone finalizzato alla sosta del Follone quale parcheggio di attestamento da connettere in termini intimi ed immediati con il centro cittadino. Grazie a tale parcheggio di attestamento è possibile limitare/ridurre la veicolazione viabilistica nell'ambito del centro storico in quanto, il parcheggio del Follone, costituisce un dignitoso quanto naturale polmone a servizio dello stesso. E' pacifico che tale funzionalità (parcheggio rispondente alle necessità del centro storico cittadino) è attuabile nel momento in cui l'areale stesso del Follone risulta connesso in modo adeguato capillare e intimo con via Dante e quindi il vicino centro storico. Per queste ragioni, l'amministrazione ha posto prioritariamente la questione di creare un'osmosi suppletiva alla connessione dell'areale del Follone con il vicino centro storico, vuoi attraverso il nuovo collegamento con via Dante, vuoi con il

collegamento verso Borgo Santa Caterina. Tutto ciò in linea con gli obiettivi di cui alla Relazione previsionale programmatica allegata al bilancio di previsione 2013-2015 (deliberazione consiliare n. 7 di data 21 marzo 2013).

– l'amministrazione roveretana è inoltre impegnata in una progettualità volta a ridurre il carico viabilistico all'interno delle vie del centro storico cittadino mediante l'estensione della zona a traffico limitato. Nel corso del 2013 infatti, l'amministrazione comunale ha riqualificato il contesto di via Tartarotti trasformando lo scenario viabile insistente sulla via nella nuova impronta a piazza riqualificata. Questo indubbiamente determina la necessità di penetrare nel centro storico con mezzi soft e/o sostenibili contraendo l'impatto degli attraversamenti veicolari nonché la riduzione degli stalli a tergo della strada stessa. Alla luce di ciò, diventa quindi importante qualificare il Follone quale parcheggio di attestamento inibendo pertanto il transito lungo le vie del centro storico, ragione per la quale, l'efficacia e l'efficienza della politica concernente la mobilità sopra espressa è correlata al fatto che il Follone sia un tutt'uno, ovvero intimamente connesso al centro cittadino;
– la presenza dell'uscita lungo via Canestrini, seppure importante, non è sufficiente per garantire quella immediata raggiungibilità da parte dell'utente fruitore del centro storico del comparto del Follone. Inoltre, l'ambito del Follone richiede, nel medio periodo, una riqualificazione generale anche attraverso l'interramento dei posti auto oggi presenti in superficie e l'approntamento di nuovi edifici multifunzionali. L'incremento del carico urbanistico determinerà pertanto ulteriormente la necessità di rendere permeabile l'area del Follone, sia verso il centro cittadino, sia verso le vie storiche;
– gli atti prodromi per la realizzazione del collegamento (ambito del Follone - via Dante) sono già stati compiuti nel momento in cui l'amministrazione ha rimosso gli ostacoli fisici (edifici) che inibivano la connessione stessa. Si ricorda infatti che fino al 2012 tale collegamento non avrebbe potuto trovare pratica attuazione se non attraverso la demolizione di un edificio posto nella zona est del Follone che costituiva una quinta di chiusura verso il Follone medesimo. Infatti, grazie ad una specifica convenzione urbanistica sottoscritta quale atto di partenariato pubblico/privato tra il Comune di Rovereto e la Società Agorà Immobiliare s.r.l., si è addivenuti alla demolizione di un manufatto di proprietà comunale, a spese del privato, al fine non solo di estendere l'area parcheggio, ma anche con il precipuo interesse di precostituire il passaggio tra Follone e via Dante. Ad oggi la Società Agorà, come sopra evidenziato, ha già sottoscritto un accordo in data 19 giugno 2013 con il quale si è impegnata a costituire idoneo titolo tavolare (servitù di passaggio o altro diritto) a favore dell'amministrazione comunale in termini gratuiti, sulla striscia di suolo, della larghezza di circa 2 metri, insistente sulla p.f. 1675/1 C.C. Rovereto. Appare evidente quindi che il collegamento pedonale in parola verrà realizzato nella prima parte sulla proprietà della Società Agorà Immobiliare (p.f. 1765/1 C.C. Rovereto), mentre proseguirà poi intaccando o coinvolgendo una superficie residuale della p.f. 1765/2 per poi proseguire su un ambito costretto identificato dalla p.f. 1770/6. L'amministrazione comunale dovrà pertanto procedere

mediante procedura ablatorio-espropriativa per dare continuità e conclusione al collegamento già sostanzialmente approntato nei suoi contenuti preliminari (intervenuta demolizione dell'ostacolo edilizio in corrispondenza del Follone nel corso del 2012, accordo in merito alla cessione a titolo gratuito da parte della Società Agorà Immobiliare s.r.l. di idoneo diritto tavolare su circa metà del percorso complessivo). Peraltro, si deve ricordare che, in base all'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 con la Società Agorà, la stessa si impegnerà ad assumere tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti per l'approntamento provvisorio, e successivamente definitivo, finalizzato alla realizzazione del percorso pedonale, limitatamente alla parte oggetto dell'accordo.

In tal senso, l'amministrazione ridefinisce la posizione del percorso pedonale che conduce in via Dante, interessando solo marginalmente la p.f. 1765/2 così come peraltro suggerito dalla sentenza del T.R.G.A. di Trento (sentenza n. 339/2013). Cogliendo gli spunti di riflessione della sentenza stessa, il percorso pedonale, pur mantenendo le funzioni pubblicistiche di connessione più volte richiamate, verrà ad interessare anche la proprietà limitrofa contraddistinta dalla p.f. 1765/1, tavolarmente iscritta a nome della Società Agorà Immobiliare s.r.l.. Il percorso poi proseguirà interessando un lembo/angolo marginale della p.f. 1765/2 di proprietà della sig.ra Paola Zuccolo per poi continuare in un ambito costretto e vincolato dalla presenza di edifici esistenti (p.f. 1770/6).

Il percorso è meglio illustrato e delineato nello schema grafico esemplificativo di seguito riportato.



Illustrazione 56: Percorso: schema grafico esemplificativo

La soluzione sopra prefigurata risulta percorribile anche sulla scorta di un accordo di programma già sottoscritto in data 19 giugno 2013 ns. prot. n. 25036/2013 (Allegato n.2) tra l'amministrazione comunale e la società Agorà.

La definizione dei contenuti del citato accordo è intervenuta allorquando, antecedentemente la pronuncia del T.A.R.G.A., l'Amministrazione ricercò soluzioni conciliative atte a rendere realizzabile, nel breve periodo, il collegamento dell'areale del Follone con il centro storico della città.
Nel corso dell'estate del 2013 il Servizio territorio di concerto con l'Assessore Robol, nella precipua convinzione che il parcheggio di attestamento del Follone assumerà a breve e sempre più un ruolo determinante a servizio del centro cittadino, sondò la disponibilità dei proprietari delle aree contermini ad accettare che i percorsi potessero trovare collocazione entro i loro immobili.
In quel contesto si arrivò alla sottoscrizione dell'accordo con la Società Agorà Immobiliare s.r.l., - legalmente rappresentata dal dott. Dossi Alberto - che ha palesato la propria disponibilità ad accogliere la proposta di realizzare a propria cura e spese, entro l'immobile di sua proprietà (p.f. 1765/1), una porzione del collegamento con via Dante da cedersi poi al Comune di Rovereto.
La disponibilità della Società Agorà Immobiliare s.r.l. ha trovato concretezza all'atto di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 30 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1, intervenuta in data 19 giugno 2013 (ns. prot. n. 25036/2013). L'accordo è stato cofirmato dall'Assessore al Progetto Rovereto europea, arch.Giulia Robol, e la sua validità è condizionata all'approvazione della presente variante.

L'accordo definisce puntualmente gli impegni assunti da Società Agorà Immobiliare s.r.l. e dal Comune di Rovereto; gli impegni vengono di seguito richiamati:

- "*La Società Agorà immobiliare srl si impegna a costituire idoneo titolo tavolare (servitù di passaggio o altro diritto) a favore dell'amministrazione comunale, a titolo gratuito, sulla striscia di suolo della larghezza di circa 2 metri della p.fond. 1765/1 CC Rovereto come rappresentato nella planimetria rimessa in allegato. La costituzione del diritto della servitù a favore del Comune e/o altro titolo idoneo dovranno avvenire entro tre mesi dall'approvazione della variante e comunque antecedentemente al riconoscimento formale da parte dell'Amministrazione dell'accesso alla proprietà contraddistinta dalla p.f. 1765/1, lato Follone.*
- *La Società Agorà Immobiliare s.r.l. si impegna a semplice richiesta ad immettere il Comune nel possesso del bene di cui al punto precedente, dando corso a titolo gratuito alle opere di approntamento provvisorie del passaggio pedonale. Tra le parti si prende atto che tale passaggio pedonale potrà essere temporaneamente sospeso durante i lavori di scavo dell'interrato dell'edificio da erigersi sulla p.f. 1765/1 CC Rovereto.*

  A completamento dei lavori di scavo la Società Agorà Immobiliare si impegna a completare il passaggio pedonale con la realizzazione di idonea cubettatura in porfido o analogo

manto di finitura pregiata. Tutti gli oneri diretti, indiretti e indotti per l'approntamento provvisorio e successivamente definitivo, finalizzati alla realizzazione del percorso pedonale, sono ad esclusivo carico della Società Agorà Immobiliare s.r.l.

- *Il Comune di Rovereto subordinatamente all'approvazione della variante per opere pubbliche la cui prima adozione è prevista nell'autunno 2013, si impegna a riconoscere quale accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante, e a concedere l'eventuale realizzazione dell'edificio ad una distanza inferiore a ml. 7 dal confine sul lato ovest qualora ne ricorrano comprovate necessità tecniche per effetto della costituzione della servitù pubblica pedonale.*
- *La Società Agorà Immobiliare srl e il Comune di Rovereto convengono che qualora non si addivenisse all'approvazione della variante del Piano regolatore generale tutti gli accordi contenuti nei punti precedenti decaderanno, fermo restando che le eventuali opere realizzate a carico e con oneri della Società Agorà Immobiliare srl così come l'utilizzo del percorso pedonale non potranno costituire titolo per richiedere al Comune alcunchè. In altri e più chiari termini l'utilizzo del percorso così come gli eventuali approntamenti realizzati non potranno essere ristorati*".

L'accordo precisa inoltre che "*la declinazione operativa dei contenuti [...] potrà essere, qualora ne ricorrano i presupposti, definita in seno ad una successiva convenzione urbanistica connessa alla realizzazione dell'intervento edilizio insistente sulla p.f. 1765/1 CC Rovereto*".

Il passaggio della larghezza di circa 2 metri di cui al primo punto è rappresentato dalla seguente immagine, estratto dell'allegato "A" del citato accordo.

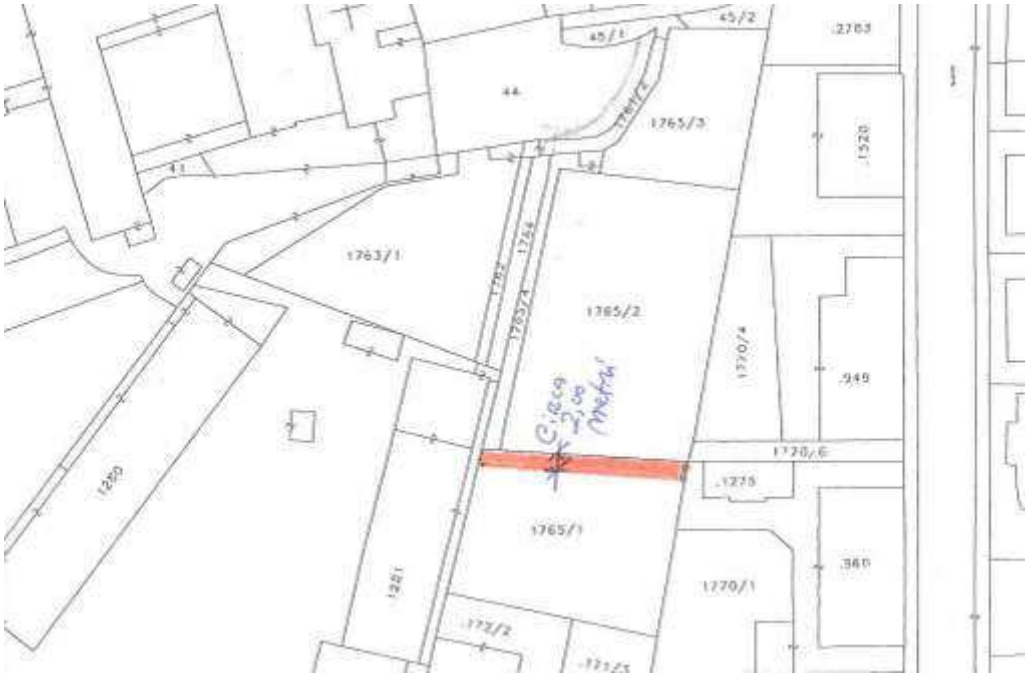


Illustrazione 57: Estratto allegato "A" dell'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 (ns. prot. n. 25036/2013)

Alla luce dei contenuti di tale accordo, è possibile quantificare, in termini indicativi, quanto il collegamento prefigurato dalla presente variante andrà ad incidere su ciascun immobile[20] e confrontare il dato con quanto previsto dalla scheda della Concessione convenzionata oggi parzialmente vigente[21].

Nel dettaglio:

Concessione convenzionata "A07 – via Dante"	Previsioni urbanistiche della "variante Settembre 2013"
superficie area interessata da servitù di pubblico passo: circa 260 mq di cui: • circa 135 mq sulla p.f. 1770/6 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C.); • circa 125 mq sulla p.f. 1765/2 (Zuccolo Paola); • 0 mq sulla p.f. 1765/1 sulla (Società Agorà Immobiliare s.r.l.).	superficie area interessata da servitù di pubblico passo e da cessione al pubblico: circa 220[22] mq di cui: • circa 135 mq sulla p.f. 1770/6 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C.); • circa 15 mq sulla p.f. 1765/2 (Zuccolo Paola) • 70 mq sulla p.f. 1765/1 (Società Agorà Immobiliare s.r.l.).

20 Si precisa che le dimensioni assunte per la presente stima hanno mero valore indicativo, posto che sono state desunte dalla rappresentazione grafica della Concessione Convenzionata. Tale scheda non garantisce la piena corrispondenza delle superfici rappresentate con le reali dimensioni degli immobili, posto che assume come riferimento la mappa catastale.

21 Si rammenta per altro che la superficie del percorso da asservire rappresentato dalla scheda norma della Concessione Convenzionata coincide con quella della scheda del Piano di Lottizzazione che per effetto della sentenza risulta ad oggi vigente per la sola p.f. 1765/2.

22 La superficie è decrementata posto che il tratto di percorso oggetto dell'accordo sottoscritto dalla Società Agorà Immobiliare s.r.l. ha ampiezza oari a circa 2 mq, inferiore all'ampiezza del percorso da asservire ci cui alla scheda norma della Concessione convenzionata "A07 - via Dante".

Relativamente alla sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo Paola, si desume quindi che:

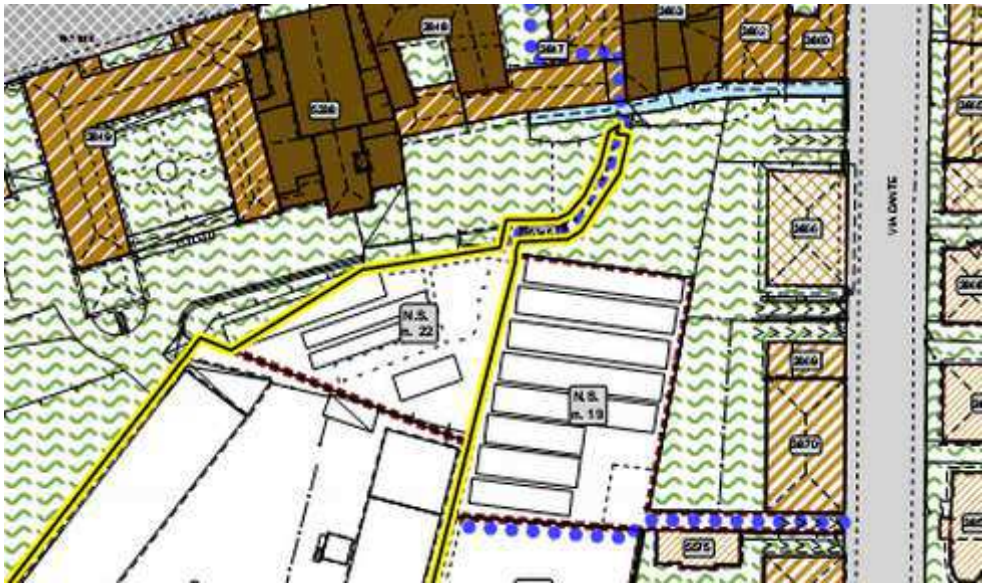
Concessione convenzionata “A07 – via Dante”	Previsioni urbanistiche della “variante Settembre 2013”
La superficie area interessata da servitù di pubblico passo ricade per circa il **48%** sulla p.f. 1765/2	La superficie area interessata da servitù di pubblico passo ricade per circa il **7%** sulla p.f. 1765/2

Le norme speciali "*117.19 - via Dante nord*" e "*117.20 – via Dante sud*".

Alla luce di quanto ampiamente descritto e riportato, la presente variante prevede di stralciare la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" e l'omonimo piano di lottizzazione (che ha trovato reviviscenza in corrispondenza della sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo), sostituendoli con due distinte norme speciali "*117.19 - via Dante nord*" e "*117.20 – via Dante sud*".

Le citate norme speciali vanno a riproporre destinazioni ed indici stereometrici identici a quelli previsti della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante", in modo tale che le compagini proprietarie non abbiano alcuna limitazione e/o nocumento.

L'areale disciplinato dalla norma speciale "*117.19 - via Dante nord*" viene ridefinito sia in base all'assetto proprietario delle aree (si stralcia la porzione della p.f. 1761/2 di proprietà dei sig.ri Martini Marco e Martini Maria Cristina e la porzione della p.f. 45/1 di proprietà del Comune di Rovereto), sia in ragione della previsione di ricollocare il collegamento con Borgo S.Caterina su immobili attigui (rif. accordo pubblico privato sottoscritto con i sig.ri Martini Marco e Martini Maria Cristina, i sigg. Patrick Clementi, Moser Michele e Clementi Alexander). La ricollocazione del collegamento comporta l'esclusione dal perimetro della presente norma speciale le pp.ff. 45/1, 45/2, 1761/2, 1765/3 e 1765/4. L'immagine che segue indica in giallo il nuovo perimetro della norma speciale "*117.19 - via Dante nord*".



L'areale disciplinato dalla norma speciale "*117.20 – via Dante sud*" riprende il perimetro del comparto 2 della Concessione Convenzionata A07, che coincide per altro con i confini catastali della p.f. 1765/1 di proprietà della Società Agorà Immobiliare s.r.l..

La presente variante tratta l'area sud della Concessione Convenzionata A07 al pari di quella a nord. Riconferma, nella sostanza, le disposizioni e i parametri urbanistici di riferimento della Concessione Convenzionata, introducendo precisazioni inerenti il sistema di accessibilità al lotto desunte dagli impegni assunti all'atto di sottoscrizione tra l'Amministrazione comunale e l'Agorà Immobiliare s.r.l. della convenzione urbanistica[23] sottoscritta in data 23 luglio 2012 (Allegato n.3) e, a seguire, del citato accordo di data 19 giugno 2013.

Preme precisare che l'accordo impegnava il Comune di Rovereto, subordinatamente all'approvazione della variante per opere pubbliche, "*a riconoscere quale accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante, e a concedere l'eventuale realizzazione dell'edificio ad una distanza inferiore a ml. 7 dal confine sul lato ovest qualora ne ricorrano comprovate necessità tecniche per effetto della costituzione della servitù pubblica pedonale"* e che la convenzione, all'art. 18 "*Accesso provvisorio a favore della p.f. 1765/1 C.C. Rovereto e condizione risolutiva espressa*" recita "*La facoltà di accesso da parte della società proponente e degli aventi causa alla p.f. 1765/1 C.C. Rovereto è sottoposta alla condizione risolutiva della realizzazione da parte del Comune del comparto immobiliare pubblico dell'area del*

23 Lo schema di convenzione urbanistica è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 116 di data 19 giugno 2012 (Allegato n. 4)

Follone in attuazione di una progettualità che non contempli la possibilità di mantenere tale accesso.

L'accesso al comparto dal piazzale Achille Leoni è concesso solo provvisoriamente fino al termine nel quale il Comune dovrà consegnare l'area al soggetto attuatore di un intervento edilizio. La data di tale termine sarà comunicata alla società proponente, o suoi aventi causa, entro almeno 6 mesi antecedenti la stessa data, in quanto il Comune non ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del "Follone". Il soggetto promotore accetta sia l'ipotesi che l'accesso provvisorio venga spostato dalla posizione concordata con la presente convenzione, sia che venga interdetto in termini definitivi qualora la progettazione della riqualificazione urbanistica non preveda alcuna comunicazione tra il comparto pubblico e quello privato, non pretendendo alcuna soluzione surrogativa o risarcitoria. La dimensione del passaggio di accesso e recesso saranno pari a m 5 di larghezza nella posizione indicata dalla freccia nell'allegato schema "B", Il Comune si impegna a rispettare, nella progettazione del comparto immobiliare pubblico del Follone, la finalità legata alla contrazione del traffico veicolare su via Dante espressa nei contenuti generali della scheda norma dell'ambito di concessione convenzionata n. 07 "via Dante" della Variante al PRG "Giugno 2009 – Territorio – Ambiente – Paesaggio"".

Alla luce di quanto qui riportato, si è ritenuto opportuno introdurre nell'articolato normativo che l'accesso all'areale disciplinato dalla presente norma speciale avvenga dal comparto del Follone.



La variante introduce inoltre la previsione di un percorso pedonale (art.90), in corrispondenza del percorso che conduce in via Dante, che interessa la p.f. 1770/6, una porzione molto contenuta della p.f. 1765/2 e la p.f. 1765/1, come antecedentemente descritto.
L'apparato cartografico della variante darà rappresentazione del percorso, al fine di esplicitare chiaramente le intenzioni dell'Amministrazione. Si rammentano per altro le disposizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto”, di seguito riportati:

> “*2. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di eventuali strumenti subordinati, nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.*
> *4. I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m”.*

Il capitolo seguente riporta il nuovo articolato normativo delle norme speciali “*117.19 - via Dante nord*” e “*117.20 – via Dante sud*”.

In prima adozione i testi degli articolati erano:

Norma speciale 117.19 – via Dante nord – prima adozione

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
   - *SUL max : 1.622 mq*
   - *DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
   - *H max: n.5 piani*
3. *La progettazione dell'intervento edilizio dovrà garantire la piena percorribilità del percorso pedonale insistente sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/2. L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante.*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade.*

Norma speciale 117.20 – via Dante sud – prima adozione

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante - e il percorso pedonale dovrà trovare collocazione lungo il limite settentrionale dell'immobile ad oggi contraddistinto dalla p.f. 1765/1. Tale percorso dovrà avere larghezza pari a circa 2 metri e, ad opere ultimate, dovrà costituire servitù o altro titolo a favore del Comune di Rovereto secondo le disposizioni di cui all'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013* ns. prot. n. 25036/2013.
3. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
   - *SUL max: 1.190 mq*
   - *DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
   - *H max: n.5 piani*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade*

A seguito delle modifiche introdotte per l'adozione definitiva i testi degli articolati vengono affinati come di seguito riportato (in rosso le parti modificate):

117.19 Via Dante nord – seconda adozione

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
   - *S.U.L. massima: 1.622 mq*
   - *Destinazioni d'uso: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
   - *Altezza Massima: n.5 piani*
3. *La progettazione dell'intervento edilizio dovrà garantire la piena percorribilità del percorso pedonale insistente sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/2. L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante.*
   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG.*

117.20 Via Dante sud – seconda adozione

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante - e il percorso pedonale dovrà trovare collocazione lungo il limite settentrionale dell'immobile ad oggi contraddistinto dalla p.f. 1765/1. Tale percorso dovrà avere larghezza pari a circa 2 metri e, ad opere ultimate, dovrà costituire servitù o altro titolo a favore del Comune di Rovereto secondo le disposizioni di cui all'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 ns. prot. n. 25036/2013.*
3. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
   - *S.U.L. massima: 1.190 mq*
   - *Destinazioni d'uso: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
   - *Altezza massima: n.5 piani*

   Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno

compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG.*

L'attuazione della rete dei percorsi pedonali

La previsione urbanistica inerente il percorso pedonale di collegamento con via Dante potrà trovare attuazione nel breve periodo, in considerazione del fatto che:

- la porzione di percorso ricompresa entro il perimetro della “Norma speciale 117.20 – via Dante sud” troverà attuazione in concomitanza dell'intervento edilizio, per mano del soggetto attuatore (Agorà Immobiliare s.r.l.);
- la porzione di percorso, ricompresa entro il perimetro della “Norma speciale 117.29 – via Dante nord”, potrà trovare attuazione mediante procedura espropriativa. Anche in regime di salvaguardia, allorquando cioè la fattibilità degli interventi è condizionata sia dalle previsioni urbanistiche in vigore (Concessione Convenzionata per la p.f. 1770/6 di proprietà della S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. e Piano di lottizzazione per la p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo Paola), sarà possibile dare avvio alla procedura espropriativa.

La realizzazione del sistema di collegamento alla città storica rientra in un più ampio progetto dell'Amministrazione, volto a promuovere la riqualificazione del centro storico attraverso la valorizzazione degli spazi aperti, quali piazze e strade (come via Tartarotti), e la ridefinizione degli spazi urbani, fornendo un metodo per conoscerne la storia e la cultura e per evidenziare parti importanti della trama del tessuto della città.

Il progetto di miglioramento della vivibilità del centro storico si colloca entro il progetto sistemico della mobilità di Rovereto delineato dagli obiettivi del PUM (Piano Urbano della Mobilità). Entro tale progetto trova collocazione la realizzazione di una cintura di parcheggi di attestamento siti attorno al centro storico, tra cui il parcheggio del Follone, che si configura come un sicuro punto di attestamento strategico per l'intero centro storico.

Il sistema di accessibilità al lotto

Le previsioni urbanistiche promosse con la presente variante interessano il sistema di accesso all'area.

La Concessione Convenzionata “A07 – via Dante” recava precise indicazioni in merito al sistema di accessibilità all'area dei due comparti. Indicava che “L*'accesso ed il recesso carraio [...] avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a “passaggio pedonale pubblico”. Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni*”.

Ad oggi si rileva che le disposizioni della scheda norma relative al sistema dell'accessibilità risalgono ad un periodo in cui le condizioni del contesto erano diverse da quelle odierne. All'epoca, infatti, via Dante non era ancora stata interessata dal progetto di riqualificazione conclusosi nell'anno 2012 e nell'areale del Follone non erano ancora intervenute le demolizioni dei manufatti attigui all'area interessata dalla Concessione Convenzionata. La previsione di accedere, ancorché in forma temporanea, da via Dante risulta quindi essere una disposizione chiaramente dipendente dalle condizioni del contesto. Ad oggi, per contro, proprio le previsioni del Piano Urbano della Mobilità (PUM), la riqualificazione di via Dante e l'impegno a contrarre il traffico in transito lungo tale arteria stradale, rendono l'accessibilità da via Dante una previsione non coerente con lo stato reale dei luoghi e con gli obiettivi dell'Amministrazione. E' infatti interesse dell'Amministrazione, nel pieno interesse pubblico, promuovere l'accessibilità dal Follone, considerata l'assenza di ostacoli fisici che limitino il transito e visto il sistema della viabilità previsto dal PUM e recepito dal Masterplan del Follone.

Si rileva per altro che ad oggi l'Agorà Immobiliare s.r.l. avrebbe la possibilità di accedere all'immobile di proprietà dal Follone, in ragione dei contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta nel 2012 e dell'accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008.
La società, con la convenzione, si è fatta carico della demolizione del manufatto attiguo all'immobile di proprietà che precludeva l'accessibilità al lotto. Più precisamente l'art. 18 “*Accesso provvisorio a favore della p.f. 1765/1 C.C. Rovereto e condizione risolutiva espressa*” della convenzione stabilisce che “*L'accesso al comparto dal piazzale Achille Leoni è concesso solo provvisoriamente in quanto il Comune non ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del “Follone”. Il soggetto promotore accetta sia l'ipotesi che l'accesso provvisorio*

venga spostato dalla posizione concordata con la presente convenzione, sia che venga interdetto in termini definitivi qualora la progettazione della riqualificazione urbanistica non preveda alcuna comunicazione tra il comparto pubblico e quello privato, non pretendendo alcuna soluzione surrogativa o risarcitoria". A seguire, conclusa l'elaborazione del Masterplan del Follone, il Comune ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del "Follone"; ha sottoscritto con l'Agorà Immobiliare s.r.l. (in data 19 giugno 2013, ns. prot. n. 25036/2013) il citato accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008. Con esso il Comune di Rovereto, subordinatamente all'approvazione della presente variante, si è impegnato a riconoscere per l'Agorà Immobiliare s.r.l. quale "*accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante*". Per tali ragioni si ritiene quindi che non esistano né ostacoli fisici né limitazioni di natura patrimoniale all'utilizzo dell'accesso dal Follone.

La presente variante interviene proponendo l'introduzione di due norme speciali in luogo della Concessione Convenzionata. Le norme speciali riconfermano in linea di sostanza i parametri urbanistici della Concessione Convenzionata e modificano il sistema di accessibilità alle due aree, quella a nord (parte dell'ex comparto 1) e quella a sud (ex comparto 2), sulla scorta di quanto sopra descritto.
Più precisamente, per l'area a nord, si prevede che "*L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante"* e per l'area a sud che *"L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante [...]".*
Si precisa che la norma speciale relativa all'ambito nord indica che l'accesso dovrà avvenire "preferibilmente" dall'areale del Follone in considerazione dell'esistenza di un passo carraio che già oggi consente alla compagine proprietaria di raggiungere gli immobili di proprietà da via Dante. Si intende così promuovere l'accessibilità dal Follone senza per altro contrarre un diritto già in essere.

Tali modifiche vengono introdotte sulla scorta dei contenuti del Masterplan - che diviene elemento della variante e di cui il Consiglio Comunale prenderà atto - e degli impegni assunti dall'Agorà Immobiliare s.r.l. con la sottoscrizione della convenzione e dell'accordo citati.

Riassumendo il ragionamento sopra condotto, si ribadisce che il sistema di accessibilità alle aree governate dalla Concessione Convenzionata (e, attraverso la presente variante, dalle due norme speciali), ad oggi, risulta essere **non compatibile con lo stato attuale di via Dante e non coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione**.

Ciò detto, rendendo un'interpretazione autentica degli obiettivi dell'Amministrazione e considerando l'interesse pubblico supremo, **si dispone che in regime di salvaguardia sia annichilito l'obbligo di accessibilità temporanea da via Dante, in ragione dell'esistenza della**

concreta possibilità di accedere alle aree dal Follone.

Si precisa per altro che l'annichilimento dell'obbligo di accesso da via Dante interviene anche in ragione del fatto che, all'atto di adozione della presente variante, il Consiglio Comunale prenderà atto del Masterplan dell'areale del Follone. La presa d'atto del Masterplan, l'inserimento dello stesso nella variante al PRG e l'introduzione delle norme speciali che disciplinano gli interventi nell'areale del Follone comportano infatti il pieno superamento delle disposizioni della vigente Concessione Convenzionata che obbligano all'utilizzo dell'accesso temporaneo da via Dante, sino all'approvazione del progetto del Piano Attuativo del Follone. L'attuazione dell'areale del Follone, infatti, non interverrà attraverso l'approvazione del Piano di Recupero previsto dal vigente PRG, ma con intervento edilizio diretto, come disposto dalla presente variante.

L'atto ricognitorio la condivisione degli intenti con la Giunta municipale

Le previsioni urbanistiche promosse con la presente variante e, in particolare, la situazione urbanistico-pianificatoria scaturita dalla traduzione nello strumento urbanistico dei contenuti della sentenza del Tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013, sono state portate all'attenzione della Giunta comunale in data 3 dicembre 2013, attraverso l'"Atto ricognitorio di natura urbanistica-giuridica: Concessione convenzionata "A07 – via Dante"". Tale documento descrive quanto riportato nei diversi paragrafi del presente capitolo e si concludeva chiedendo alla Giunta municipale di valutare l'interesse ad introdurre nella variante "Settembre 2013" le previsioni urbanistiche descritte, condividendo l'annichilimento dell'obbligo di accesso da via Dante in regime di salvaguardia, e di condividere il sistema di attuazione della rete dei percorsi pedonali che collegano il Follone al centro storico (Borgo S.Caterina e via Dante).

Ulteriori modifiche introdotte con la presente variante

La presente variante interviene inoltre introducendo l'areale della Concessione Convenzionata entro il perimetro del centro storico, in analogia a quanto fatto per il comparto del Follone.

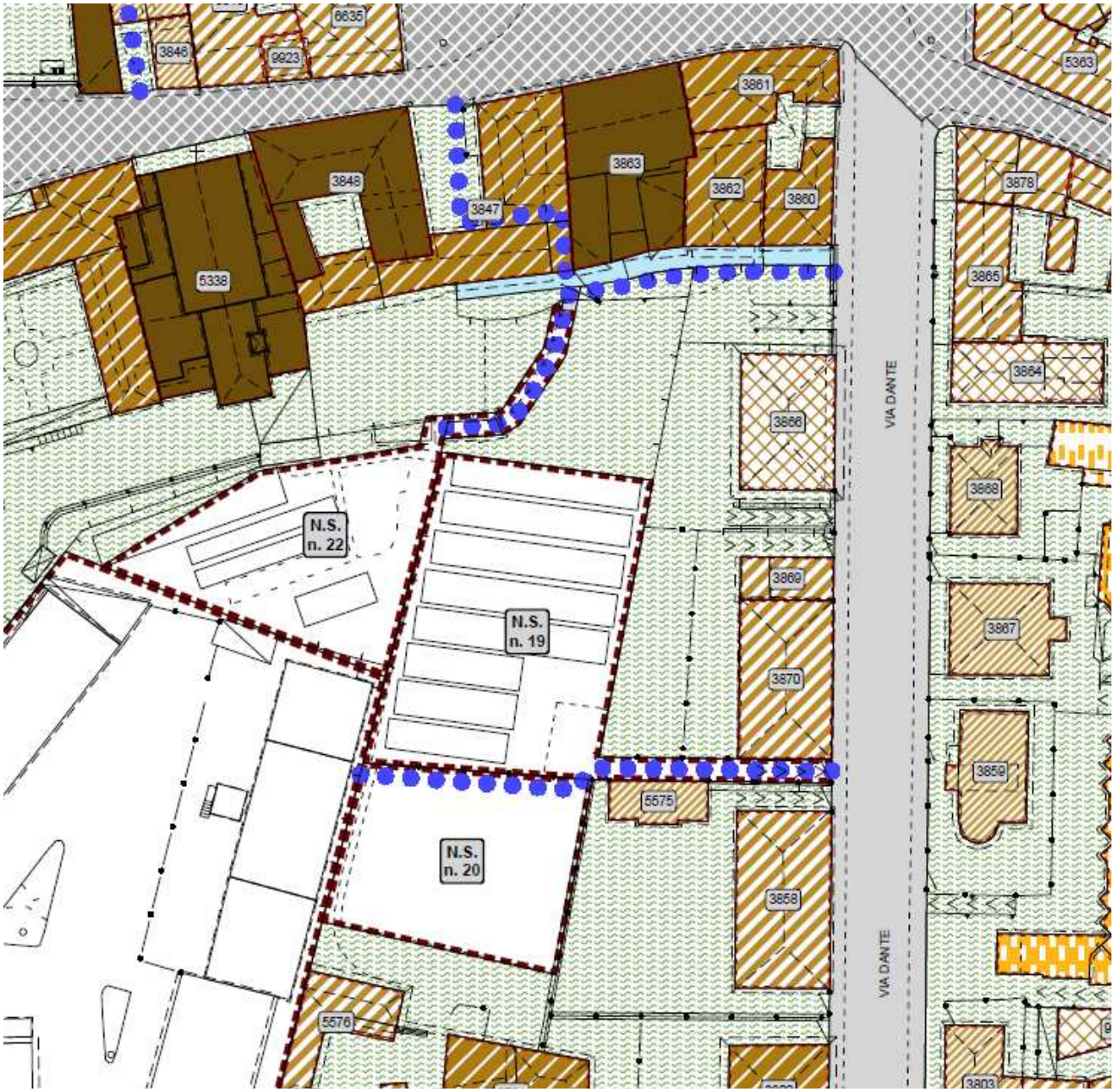


Illustrazione 58: Estratto variante PRG - PGTIS

La presente immagine è stata adeguata in base alla correzione errore materiale descritta al capitolo della Concessione Convenzionata n.07 “via Dante”.

Correzione errori materiali – adozione definitiva

A seguito della prima adozione, con osservazione n. 22 lett. g), è stata rilevata la presenza di alcuni refusi/affinamenti.

Per quanto attiene l'area interessata dalla presente relazione si rileva che gli elaborati di piano adottati in prima istanza in data 3 giugno 2014 hanno erroneamente rappresentato all'elaborato “Rovereto - Tavola 02 – PGTIS” la scheda dell'edificio storico n. 3545 posta in corrispondenza dello spigolo nord dell'area della norma speciale 117.19, per mero errore materiale.

Si interviene quindi eliminando in cartografica il richiamo alla scheda dell'edificio storico.

Si precisa per altro che le norme speciali sono state affinate in ragione di quanto espressamente descritto ai documenti inerenti le Controdeduzioni alle osservazioni e il parere dei competenti uffici provinciali. Nei paragrafi della presente relazione sono stati introdotti i nuovi articoli normativi.

CAPITOLO N. 8

BONUS EDILIZI E MISURE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Premesse:

L'Amministrazione, nel traguardare l'ipotesi di affrontare, nel corso dell'anno 2013, la presente variante al P.R.G. per opere pubbliche e di strategia generale ha inteso impegnarsi ai fini della promozione dell'edilizia sostenibile. Questo anche in ragione degli obiettivi traguardati dal Comune di Rovereto con l'adesione al "*Patto dei Sindaci*", formalizzata con delibera della Giunta di data 29 marzo 2011, n. 54, e con l'approvazione del "*Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile*" (P.A.E.S.), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 di data 25 settembre 2012.
La Relazione previsionale programmatica, approvata con la deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013, precisa che con l'approvazione del P.A.E.S. l'Amministrazione si è impegnata ad individuare le migliori modalità per per riuscire a ridurre di almeno il 20% le emissioni di gas climalteranti entro il 2020. In quest'ottica ha stabilito di dedicare il 2013 e gli anni seguenti allo sviluppo di azioni concrete che dovranno essere messe in atto per ridurre l'impatto sul riscaldamento globale e ha posto come proprio obiettivo quello di individuale progetti specifici atti ad aumentare l'efficienza energetica e a promuovere l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Uno dei progetti specifici previsti interessa la variante al P.R.G., in cui si intende introdurre disposizioni normative atte a promuovere principi di risparmio energetico.

Si è scelto di modificare le norme tecniche di attuazione e di inserire in esse formule adatte ad incentivare l'edilizia sostenibile e a basso consumo energetico, così come precisato dal "*Piano degli obiettivi*" del "*Piano esecutivo di gestione*", approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 96 di data 14 maggio 2013.
A tal fine si è reso necessario valutare quali possano essere le misure di promozione del risparmio energetico, più adeguate per il P.R.G. del Comune di Rovereto. Si è voluto infatti individuare quali formule incentivanti potessero essere promosse ad integrazione gli incrementi volumetrici già ammessi dall'Allegato 2 "*Incrementi volumetrici ovvero delle superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica, per gli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria"* della deliberazione della Giunta Provinciale n.1531 di data 25 giugno 2010 e le disposizioni in materia di edilizia sostenibile di cui alla legge urbanistica provinciale, L.P. 1/2008.

Per definire le più idonee formule incentivanti, è stato contattato l'arch. Stefano Fattor, che è considerato persona idonea in quanto professore a contratto presso la Libera Università di Bolzano, facoltà di Tecnologia, per il Master di II livello CasaClima, docente dell'Agenzia CasaClima, membro del Collegio per la Tutela del Paesaggio della Provincia di Bolzano dal novembre 2010 e sovente impegnato nella redazione di regolamenti energetici.
Il professionista è stato incaricato di predisporre una relazione che individui strategie atte a promuovere il risparmio energetico e che descriva quali misure possano essere promosse attraverso le norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Rovereto. Egli ha inoltre approfondito il tema di concerto con i tecnici del Servizio Territorio del Comune di Rovereto, rendendosi anche disponibile ad individuare puntuali disposizioni per specifici ambiti di intervento, quali, ad esempio, il comparto del Follone e l'ambito di S.Ilario.

I contenuti della relazione che individua le strategie per la promozione del risparmio energetico[24]

L'arch. Stefano Fattor ha sviluppato un attento ragionamento finalizzato all'individuazione di strategie per la promozione del risparmio energetico.
La cornice entro cui tale ragionamento si colloca è definita dall'apparato normativo europeo e nazionale, che impongono da un lato di contenere, per quanto possibile, il consumo di combustibile fossile (sulla cui disponibilità oramai si può contare per non oltre qualche decennio) e dall'altro di ridurre al massimo le emissioni di CO2, causa primaria dei cambiamenti climatici i cui effetti locali sono particolarmente riscontrabili nel costante ritiro dei ghiacciai alpini.
Il particolare interesse posto dal legislatore europeo per il settore edilizio trae origine dal fatto che a livello continentale la UE stimi che il 40% dei consumi totali e il 50% di consumo di gas naturale sia da attribuire alla gestione termica degli edifici non industriali.
Per qunto riguarda le disposizioni normative provinciali, si rammenta che la Provincia di Trento si è già espressa riguardo la politica di incentivazione dell'"edilizia sostenibile": nell'articolo 86 della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n.1, successivamente modificato con l'articolo 1 della legge provinciale 3 marzo 2010, n. 4, sono state previste misure specifiche per favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile. Vengono introdotti standard minimi di scomputo dagli indici edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, nonché premi volumetrici per gli edifici che presentano livelli di prestazione energetica superiori a quelli obbligatori previsti dal regolamento di attuazione della legge provinciale n. 1 del 2008.
Le delibere della giunta provinciale specificano però che tali articoli "*hanno la funzione di consentire l'immediata applicazione di misure di incentivazione per la diffusione dell'edilizia sostenibile, in attesa dell'approvazione da parte dei comuni di eventuali misure più favorevoli*".

24 Il presente paragrafo riporta estratti della relazione elaborata dall'arch.Stefano Fattor

Le misure previste dal comma 3 dell'articolo 86 introducono degli scomputi dagli indici edilizi di una parte delle murature perimetrali, dei solai e degli altri elementi costruttivi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Tali opere sono computate per la determinazione della distanza, ma non per la determinazione dell'altezza e per il calcolo del volume del fabbricato.
Per gli edifici che presentano livelli di prestazioni energetiche superiori a quelli obbligatori previsti dal regolamento di attuazione della legge provinciale n. 1/2008, oltre allo scomputo dagli indici sopra citati, è riconosciuto un incremento volumetrico, determinato in rapporto alla qualità del livello di prestazione. Naturalmente tale incentivo non si applica agli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.
Per gli interventi realizzati nel rispetto degli indici massimi, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, in alternativa all'incremento volumetrico, viene introdotta la facoltà di richiedere la riduzione del contributo di concessione, in misura pari alla somma dovuta per l'incentivo volumetrico non utilizzato.
Il comma 3 bis dell'articolo 86 dispone altresì che le agevolazioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali vigenti, se le stesse risultano più favorevoli. Qualora invece gli strumenti urbanistici e i regolamenti comunali prevedano agevolazioni simili a quelle provinciali ma più benevoli, si è legittimati ad applicare le misure comunali.
Le misure provinciali riguardanti gli incrementi volumetrici sono quantificate nell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 25 giugno 2010 che prevede entità differenziate delle agevolazioni volumetriche in relazione a tre distinte tipologie di intervento:

1. nuovi edifici e riqualificazioni energetiche complessive;
2. sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione;
3. sostituzioni edilizie e demolizioni con ricostruzione nell'ambito delle misure di riqualificazione degli edifici esistenti.

Per riqualificazione energetica complessiva si intende "*l'esecuzione di una serie di interventi in grado di elevare la prestazione energetica dell'edificio ovvero di corpi di fabbrica funzionalmente autonomi dello stesso edificio […] fermo restando che gli incrementi volumetrici si applicano solo ai progetti che prevedano la riqualificazione dell'intero edificio ovvero dell'intero corpo di fabbrica funzionalmente autonomo dello stesso edificio, […] essendo conseguentemente esclusi gli interventi riguardanti solo alcune unità immobiliari*".

La relazione elaborata dall'arch.Fattor riporta inoltre interessanti esempi di quartiere a basso impatto ambintale. Si tratta di tre esempi di quartiere a bassa emissione, due esteri e uno locale, tra le decine che stanno sorgendo in tutta Europa, vogliono testimoniarne innanzi tutto la fattibilità tecnica, ma anche, nel medio periodo, la convenienza economica. I casi citati sono:

- Caso A) BedZED - Londra , quartiere a zero emissioni

- Caso B) Vauban – Friburgo, il primo quartiere ecologico in Europa
- Caso C) Il quartiere Casanova – Bolzano, un parziale esempio locale



Illustrazione 59: BedZED - Londra , quartiere a zero emissioni



Illustrazione 60: Vauban – Friburgo, il primo quartiere ecologico in Europa



Illustrazione 61: Il quartiere Casanova – Bolzano, un parziale esempio locale

Per quanto attiene il ragionamento inerente la fattibilità economica degli interventi, Fattor precisa che generalmente i sovra-costi sono stimati rispetto alla pratica edilizia tradizionale nell'ordine del 5-15%, con tempi medi di ammortamento di circa 5 anni garantiti dai minori costi di gestione termica. Questi ovviamente comportano duraturi risparmi per il futuro, proporzionalmente crescenti all'aumento del costo dell'energia.
In particolare, specie nel caso di Friburgo, si è potuto riscontrare un effetto indotto non trascurabile della pratica di strategie ambientali avanzate ed estese a tutta la città, ovvero un interessante indotto di turismo specialistico (amministratori pubblici, professionisti, imprese) assecondato dai *tour operator* locali che offrono pacchetti di visite guidate ai "luoghi della sostenibilità ambientale" della città. Pur in misura minore, anche il quartiere Casanova di Bolzano è continua meta di visite guidate all'interno dei così detti *enertour* organizzati da più società specializzate.

Nel prosieguo della relazione Fattor declina con attenzione le possibili strategie per l'incentivazione della sostenibilità ambientale introducibili a livello comunale. Rileva che gli incentivi utilizzati dai Comuni italiani si possono distinguere in tre principali categorie: la prima è relativa agli sconti sugli oneri di urbanizzazione; la seconda riguarda premi volumetrici, per i quali riconoscendo i miglioramenti delle prestazioni energetiche, si concede un ampliamento dell'edificio che non viene calcolato come superficie utile; la terza è quella del finanziamento diretto attraverso bandi di alcune tipologie particolari di intervento.
Una ulteriore formula incentivante è stata individuata e promossa da un numero ristretto do Comuni, tra cui Andria e Bari, che hanno stabilito tra gli incentivi per chi attua interventi di sostenibilità in edilizia, la riduzione di alcune tasse comunali.

Relativamente alle tipologie di incentivazione previste negli strumenti di pianificazione e di regolamentazione edilizia a livello comunale, si evidenzia che ne esistono sostanzialmente di tre tipologie:

- FISCALI: bandi con erogazione diretta di contributi (5% dei casi)
- ECONOMICHE: riduzione o eliminazione degli oneri di urbanizzazione secondaria (35% dei casi) o eliminazione del contributo di costruzione (10%);
- URBANISTICHE: scomputo dalla volumetria totale dell'aumento della volumetria dovuto all'installazione di impianti o alla creazione di cappotti termici o altri accorgimenti legati al miglioramento dell'efficienza energetica (35% dei casi) e incrementi di volume in deroga agli strumenti urbanistici (15% dei casi).



Illustrazione 62: Tipologie di incentivi

L'arch. Stefano Fattor, nella propria relazione, individua proposte per l'implementazione di pratiche urbanistiche tese alla promozione della sostenibilità energetica e ambientale. Individua aree "sperimentali" quali quella di S.Ilario e del Follone che "*rappresentano un'occasione straordinaria (e per ora unica dell'intero Trentino)*" per riproporre a Rovereto l'esperienza dei citati quartieri europei a bassa emissione.

Molto interessante è quanto Fattor rileva in merito alle modalità di attuazione di tali quartieri; spiega infatti che i citati quartieri non sono nati sull'onda di imposizioni normative ma dalla precisa volontà dell'amministrazione cittadina di dare una svolta alle proprie politiche ambientali, cogliendo la possibilità data dalla trasformazione urbanistica di un'area della città. Il buon esito di tali sperimentazioni è divenuto poi volano per l'introduzione, in norma, di nuove misure di contenimento delle emissioni, estese anche all'edilizia ordinaria.

Lo spirito è quello di cogliere l'occasione della riqualificazione di importanti aree urbane per "*sperimentare in queste aree norme d'attuazione stringenti e cogenti dal punto di vista energetico innanzi tutto, ma anche ambientali in senso lato, per dimostrare all'intera città che "si può fare". Con ciò facendo diventare lo sviluppo di queste due aree una vera opportunità di professionalizzazione per tutti i soggetti interessati al settore edilizio (professionisti, imprese, artigiani) che posizionerebbe Rovereto all'avanguardia (e quindi in vantaggio) rispetto al restante territorio provinciale in vista degli obblighi normativi imposti dalla Dir. 2010/31/UE. […] Non è impensabile addirittura, con l'opportuno sostegno dell'amministrazione, ipotizzare un indotto turistico specializzato, come nei casi degli enertour organizzati di Friburgo e Bolzano*.".

Sulla scorta di tali considerazioni egli stila un elenco di requisiti atti a promuovere i principi di sostenibilità energetica e ambientale.

L'Amministrazione, in fase di stesura della presente variante, ha attentamente valutato la proposta, scegliendo di modificare le disposizioni normative oggi vigenti all'insegna dei suggerimenti e delle riflessioni condotte dall'arch Fattor.
I paragrafi seguenti descrivono le disposizioni normative oggi vigenti e le modifiche che la presente variante propone.

PRG vigente: le disposizioni normative

Il vigente PRG tratta il tema della promozione dell'edilizia a basso impatto ambientale all'art.105, di seguito riportato.

ART. 105 Edilizia a basso impatto ambientale

1. *In relazione all'interesse generale attribuibile alla minimizzazione dell'inquinamento urbano e ai criteri di sostenibilità dello sviluppo, la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale può beneficiare di un incremento fino al 10% della superficie utile lorda ammessa.*

2. *I requisiti tecnici e le procedure per la definizione dell'"edificio a basso consumo e a basso impatto ambientale" saranno definiti dal Regolamento Edilizio anche con riferimento ad eventuali normative non obbligatorie emanate in sede provinciale, nazionale o comunitaria.*

L'art. 55 "Disposizioni comuni" delle vigenti norme di attuazione prevede inoltre che *"Negli edifici esistenti è sempre ammesso il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione nella misura non superiore a cm. 100, a prescindere dal numero di piani massimo indicati nel cartiglio, qualora abbiano già le caratteristiche di piano come definito dalle presenti norme."*

Variante al PRG: l'innovazione normativa

Considerati gli obiettivi dell'Amministrazione e i contenuti dell'approfondimento condotto dall'arch.Fattor, la presente variante introduce innovazioni normative significative e interessanti, che sono:

1. introduzione del nuovo art.105 bis "Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto

ambientale”

2. modifica integrale dell'art.105 “Edilizia a basso impatto ambientale”
3. affinamento dell'art.55 “Disposizioni comuni”

I paragrafi seguenti descrivono nel dettaglio l'innovazione normativa promossa dalla presente variante.

L'innovazione normativa: l'introduzione del nuovo art.105 bis “Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale”

La presente variante recepisce i contenuti dell'approfondimento dell'arch.Stefano Fattor per il solo areale del Follone.
La proposta avanzata per il comparto di S.Ilario non può trovare attuazione in considerazione del fatto che a seguito dei confronti tenutisi tra il Servizio Territorio e i referenti dei competenti servizi provinciali, è emerso che alla Provincia Autonoma di Trento non interessa collocare entro l'ambito nuove ulteriori volumetrie da introdurre sul libero mercato. Considerato che gli interventi di cui alla norma speciale n.117.17 “Area Polo S.Ilario” saranno quindi interamente promossi dalla Provincia, qualora si propendesse per intervenire con la realizzazione di alcuni volumi, il riferimento in materia di energia sarebbe il sistema di certificazione LEED-NC (Leadership in Energy and Environmental Design); con esso la Provincia si è dotata di strumenti di valutazione che consentono di individuare, nei vari contesti operativi, le caratteristiche di ecoefficienza di un edificio. In particolare, la Provincia, che dapprima aveva deciso di adottare sperimentalmente la metodologia per valutazione delle prestazioni denominata “Protocollo ITACA Sintetico - Versione TN1” e di riconoscere come equivalente, in via transitoria, anche il sistema LEED-NC (Deliberazione della Giunta provinciale n. 825 dd 20.4.2007), ha poi adottato esclusivamente il sistema LEED per la valutazione della sostenibilità degli edifici in costruzione di diretta competenza della Provincia Autonoma di Trento e dei propri Enti funzionali (Deliberazione della Giunta provinciale n. 2564 dd 10.10.2008).
Se ne desume quindi che in caso di ricostruzione di volumi esistenti o di costruzione ex novo di nuovi volumi, il riferimento assunto sarà il sistema di certificazione LEED-NC; si prescinde dunque dall'imporre il rispetto dei criteri di cui all'art.105 bis “Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale”

La presente variante introduce il nuovo articolo Art. 105 bis “Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale”, che per le aree ad oggi di proprietà pubblica governate con la norma speciale n.117.21 “Areale del Follone” prevede che sia ammesso lo sfruttamento di un incremento – ulteriore a quello ammesso dalla norma - del 15% della Sul ammessa dalle norme speciali che

governano tali aree qualora si dimostri - con opportuna relazione tecnica e idonea certificazione - che l'intervento promosso dal progetto rispetti almeno sei di otto requisiti .
I requisiti introdotti in norma sono:

1. Orientamento degli edifici
2. Schermatura delle superfici trasparenti
3. Fabbisogno energetico invernale
4. Fabbisogno energetico estivo
5. Rendimento globale medio stagionale dell'impianto
6. Fattore di forma S/V
7. Impiego di energie rinnovabili
8. Recupero acque piovane

Attraverso questa modifica normativa si intende promuovere interventi a basso impatto ambientale/energetico. L'Amministrazione ha scelto di sperimentare tale approccio su un'area campione, il Follone (norma speciale 117.21), posto che, trattandosi di un ambito di proprietà pubblica risulta essere valido volano per una sperimentazione che, un domani, potrebbe essere estesa anche ad altre aree del territorio comunale.

In sede di adozione definitiva, sulla base delle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, l'articolo è stato ulteriormente affinato inserendo in alternativa al soddisfacimento di 6 requisiti tra quelli sopra indicati la possibilità di ottenere la certificazione di sostenibilità LEED classe oro, che comunque garantisce una verifica strutturata degli impatti ambientali degli edifici ed assicura la terzietà delle verifiche e dell'emissione del certificato.
Viene inoltre evidenziata la non cumulabilità con quanto stabilito dall'art. 105 e dal Regolamento edilizio.

L'articolo, così come variato a seguito della prima adozione e in ragione di quanto sopra richiamato è il seguente (in rosso le modifiche introdotte a seguito della prima adozione):

Art. 105 bis Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale – adozione definitiva

1. *Qualora, per gli interventi previsti nelle aree opportunamente individuate dalle presenti norme si voglia sfruttare un incremento ulteriore pari al 15% della Sul ammessa dalle norme, sarà necessario dimostrare di aver rispettato almeno 6 dei seguenti requisiti.*
   Il rispetto dei valori indicati ai commi seguenti dovrà risultare attestato da una opportuna relazione tecnica e verificate idonea certificazione.

2. I requisiti sono:

a. Orientamento degli edifici:

1. Tutti gli edifici dovranno preferibilmente essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest; inoltre le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono essere studiate in modo da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre, altezza del sole 22° orientamento sud), un ombreggiamento massimo sulle facciate dell'edificio adiacente del 50%. Le aperture massime devono preferibilmente essere collocate sulle superfici murarie orientate da sud-est a sud-ovest.

2. Per tutti gli edifici, al fine di garantire l'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici ed assicurare il "diritto al sole" anche nei mesi più critici dell'anno, si deve garantire:

- *una superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dello stesso, orizzontale o inclinata, se inclinata esposta verso i quadranti orientati fra sud-est e sudovest;*
- *una percentuale pari ad almeno il 60% della superficie della copertura dell'edificio o di pertinenza dello stesso non ombreggiata nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre altezza del sole 22° orientamento sud) da parte dell'edificio stesso o dagli edifici circostanti in modo che non sussistano ostacoli che riducano il rendimento degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili posizionati sugli edifici stessi.*

b. Schermatura delle superfici trasparenti: per tutti gli edifici le parti trasparenti dell'involucro edilizio devono essere dotate di dispositivi fissi e/o mobili che consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate; tali schermature, nel periodo estivo, devono garantire, per ogni esposizione, una schermatura minima della radiazione solare pari all'80%, calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI TS 11300 parte I. Il requisito non si applica nel caso di componenti vetrate utilizzate nell'ambito di sistemi di captazione dell'energia solare (serre) appositamente progettati per tale scopo purché ne sia garantito il corretto funzionamento anche in regime estivo.

c. Fabbisogno energetico invernale: per gli tutti gli edifici il fabbisogno energetico specifico riferito alla superficie netta dell'involucro edilizio deve soddisfare i seguenti requisiti minimi:

1. ≤30 kWh/m2a

2. raggiungimento almeno della classe energetica A di cui al Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg;

d. Fabbisogno energetico estivo

1. *Ogni edificio deve essere realizzato con tutti gli accorgimenti atti a limitare l'uso della climatizzazione estiva e a contenere la temperatura interna degli ambienti.*
2. *Inoltre:*
   - *deve essere rispettato quanto previsto precedentemente in merito alla schermatura delle superfici trasparenti;*
   - *relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest /nord / nord-est, il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0,10 W/m²K e lo sfasamento maggiore di 12 h;*
   - *relativamente a tutte le strutture opache orizzontali ed inclinate il valore del modulo della trasmittanza termica periodica YIE deve essere inferiore a 0,10 W/m2K e lo sfasamento maggiore di 12h.*
3. *La prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio deve soddisfare i seguenti requisiti minimi: 20 kWh/m2a (calcolata secondo la norma UNI 11300 parte I).*

e. Rendimento globale medio stagionale dell'impianto

1. *Il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve essere superiore al seguente valore minimo: $\eta = 75 + 4 \log(Pn)$*
   - *In ogni locale o zona con caratteristiche termiche uniformi devono essere installati dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente per evitare il surriscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti.*
   - *per ciascuna unità immobiliare dovranno essere installati sistemi di contabilizzazione dell'energia in ogni unità abitativa e/o commerciale.*
   - *E' fatto obbligo di installare per le diverse utenze (riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria, ventilazione, ecc.) sistemi di contabilizzazione di energia termica, frigorifera ed elettrica onde consentire il controllo del bilancio energetico annuale.*

f. Fattore di forma S/V: Il fattore di forma ottimale per la costruzione dei nuovi edifici del quartiere dovrebbe essere minore di 0,45

g. Impiego di energie rinnovabili: gli impianti di produzione di energia termica e frigorifera devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e della somma dei consumi di energia primaria previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, per le seguenti percentuali:

1. *Consumo di acqua sanitaria: 60%*

2. *Somma energia termica e frigorifera per la copertura dei consumi di acqua sanitaria, riscaldamento e raffrescamento: 35%*
3. *Devono essere installati impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con potenza elettrica equivalente ad 1kW per ogni unità abitativa da sommarsi a quella minima di picco, misurata in kW, calcolata secondo la seguente formula: P =(1/K)*S, dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m2, e K è un coefficiente pari a 50 (m2/kW).*
4. *In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici gli impianti dovranno essere posizionati come disposto dalla normativa provinciale vigente.*

h. Recupero acque piovane: Strettamente connesso al sistema impiantistico degli edifici del quartiere dovrà essere pensato un sistema che preveda il recupero delle acque piovane ad uso dell'irrigazione del verde presente nell'insediamento. Per gli edifici aventi una superficie del tetto superiore a 100 m² e una superficie a verde superiore a 50 m² va prevista la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche almeno a scopo irriguo. Il volume minimo del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche va previsto pari ad almeno 20 l per m² di superficie impermeabile scolante oppure, se inferiore, almeno pari a 1000 l per a.e.. In alternativa possono essere realizzate coperture a verde pensile.

3. *In alternativa al raggiungimento/soddisfacimento dei requisiti di cui al comma precedente la misura incentivante (15% della SUL) sarà ammessa/concessa qualora si ricorra al sistema di certificazione di sostenibilità LEED della classe oro.*

4. *Le presenti disposizioni risultano alternative alle procedure definite dal regolamento edilizio e a quelle di cui all'art. 105. Quindi, le misure incentivanti o premiali (incremento volumetrico della SUL, etc.) di cui al presente articolo non sono cumulabili come sopra espresso.*

L'innovazione normativa: la modifica integrale dell'art.105 "Edilizia a basso impatto ambientale"

Oltre all'innovazione normativa descritta al precedente paragrafo, l'Amministrazione ha voluto affinare l'impianto normativo già in essere. Lo ha fatto ridefinendo i contenuti dell'art. 105 "Edilizia a basso impatto ambientale".
La nuova formulazione dell'articolo 105 promuove l'edilizia sostenibile, il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti.

Il fine è quello di favorire il rispetto degli obiettivi posti dal protocollo di Kyoto e declinare operativamente gli indirizzi propri del "Patto dei Sindaci" (a cui il Comune di Rovereto ha aderito con delibera della Giunta di data 29 marzo 2011, n. 54) e del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile - P.A.E.S. (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 di data 25 settembre 2012).
In tal senso le presenti norme delineano, in sintonia con le disposizioni provinciali in materia, misure edilizie incentivanti per la realizzazione e il recupero di edifici a basso consumo energetico.

Si prevede infatti che per gli edifici che presentano livelli di prestazione energetica inferiori a quelli obbligatori previsti dalla disciplina provinciale, con riferimento agli interventi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, con specifico richiamo all'art. 86 comma 3 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e relativa delibera di attuazione, venga riconosciuto un incremento volumetrico ovvero delle superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica raggiunto, suppletivo rispetto a quelli stabiliti dall'allegato 2 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1531 di data 25 giugno 2012, nella misura del 25%.
Si è stimato che tale incremento possa promuovere l'attuazione di interventi a basso impatto ambientale/energetico, senza incidere significativamente sul carico urbanistico.
A tal fine è stata condotta dall'Ufficio Edilizia una preventiva indagine, che ha preso in esame tutte le concessioni edilizie di interventi che hanno fruito dell'incremento volumetrico ovvero delle superfici equivalenti ammesso dall'allegato 2 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1531 di data 25 giugno 2012. Il fine è quello di comprendere quanto potrebbe essere l'incremento volumetrico totale (sommando a quello promosso dalla normativa provinciale, quello consentito dall'art.105 delle norme di attuazione della presente variante). E' emerso che sono state presentate 5 pratiche edilizie inerenti progetti che abbiano sfruttato gli incentivi promossi dalla normativa provinciale. Nella maggior parte dei casi i proponenti hanno optato per la riduzione del contributo di concessione in misura pari alla somma dovuta per l'incremento volumetrico, di cui al comma 3, lettera c) dell'art. 86 della L.P. 1/2008 e ss.mm..
E' così emerso che l'introduzione nello strumento urbanistico comunale di ulteriori misure incentivanti non potrà che rendere più appetibile l'opzione dell'incremento volumetrico.

L'art. 105, nella sua nuova formulazione, al fine di promuovere ed incentivare, sugli edifici esistenti ricompresi nelle zone B1, B2 e B3, le iniziative edilizie qualificate sotto il profilo energetico, ammette inoltre il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione fino ad un massimo di 1,50 metri, a prescindere dal numero massimo di piani indicato nel cartiglio, anche qualora non abbiamo già le caratteristiche di piano così come definito dalle presenti norme e solo se esistenti come spazio fisico (delimitato cioè dal solaio e dalla copertura). In tal senso considera iniziative edilizie qualificate sotto il profilo energetico quelle che garantiscono il raggiungimento almeno della classe energetica B+ per la porzione di edificio esistente e della classe energetica A per il sottotetto recuperato.

Questo tipo di intervento è un'alternativa a quello ammesso dal comma 3 del vigente art. 55 ”Disposizioni comuni” che ammette “*il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione nella misura non superiore a cm 100, a prescindere dal numero di piani massimo indicati nel cartiglio, qualora abbiano già le caratteristiche di piano come definito dalle presenti norme*”.

In fase di adozione definitiva, a seguito delle osservazioni espresse nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, detta norma è stata oggetto di ulteriori riflessioni ed approfondimenti, che hanno affinato la norma senza intaccarne i contenuti sostanziali.
Nel dettaglio la percentuale suppletiva del 25% rispetto a quella stabilita dall'allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale in materia è stata rivista, sulla base delle effettive potenzialità del tessuto insediativo esistente e dell'esigenza di assicurare equilibrio nella trasformazione dell'edificato, e ridotta al 15%.
Vengono inoltre chiariti e puntualizzati gli aspetti relativi alle modalità di calcolo dell'incentivo, al profilo energetico da soddisfare per avere accesso allo stesso incentivo (dev'essere congiuntamente garantito il soddisfacimento della classe energetica B+ nel novero dell'edificio esistente e della classe energetica A limitattamente al sottotetto ottenuto mediante sopraelevazione), ed all'alternatività delle misure stabilite dall'art. 105 con quelle previste dall'art. 105 bis e dal Regolamento edilizio.
Per ulteriori dettagli si rimanda al documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” .

L'articolo 105, con le sopracitate modifiche introdotte, recita quanto segue (in rosso le parti modificate):

ART. 105 Edilizia a basso impatto ambientale

1. Al fine favorire l'edilizia sostenibile, il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche, contribuendo a conseguire la limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti, anche nell'ottica del rispetto degli obiettivi posti dal protocollo di Kyoto e nell'intesa di declinare operativamente gli indirizzi propri del "Patto dei Sindaci" (a cui il Comune di Rovereto ha aderito con delibera della Giunta di data 29 marzo 2011, n.54) e il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile - P.A.E.S. (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 di data 25 settembre 2012), le presenti norme delineano, in sintonia con le disposizioni provinciali in materia, misure edilizie incentivanti per la realizzazione e il recupero di edifici a basso consumo energetico.

2. Per le misure incentivanti volte alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico,

relative allo scomputo degli indici edilizi (art 86 comma 3 lettera a) LP 1/2008) e riduzione del contributo di concessione (art. 86 comma 3 lettera c) L.P. 1/2008) trovano applicazione le disposizioni legislative e regolamentari provinciali in materia.

3. *In ossequio al comma precedente, con riferimento agli edifici ivi richiamati e con riferimento agli interventi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile, con specifico richiamo all'art. 86 comma 3 lettera b) della L.P. 1/2008 e ss.mm. e relativa delibera di attuazione, è riconosciuto un incremento volumetrico ovvero delle superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica raggiunto, suppletivo rispetto a quelli stabiliti dall'allegato 2 alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1531 di data 25 giugno 2012, nella misura del 15%.*
L'incremento volumetrico, ovvero della superficie equivalente di cui al presente comma, è calcolato maggiorando della misura del 15 % le "premialità" derivanti dall'applicazione delle disposizioni provinciali in materia (deliberazione Giunta provinciale n. 1531 di data 25/06/2012 e ss.mm.ii.).

4. *Al fine di promuovere ed incentivare, sugli edifici esistenti ricompresi nelle zone B1, B2 e B3, le iniziative edilizie qualificate sotto il profino energetico, è ammesso il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione fino ad un massimo di 1,50 metri, a prescindere dal numero massimo di piani indicato nel cartiglio, anche qualora non abbiamo già le caratteristiche di piano così come definito dalle presenti norme e solo se esistenti come spazio fisico (delimitato cioè dal solaio e dalla copertura).*
Si considerano iniziative edilizie qualificate sotto il profino energetico quelle che garantiscono il raggiungimento almeno della classe energetica B+ per la porzione di edificio esistente e della classe energetica A per il sottotetto recuperato. Tali prestazioni sono quindi da garantire congiuntamente nell'ambito della medesima progettualità edilizia da ascriversi ad un'unica istanza espressa o implicita a norma di legge.
L'intervento di cui al presente comma è da intendersi quale alternativo a quello consentito dal comma 3 dell'art 55 "Disposizioni comuni".

5. *Le presenti disposizioni risultano alternative alle procedure definite dal regolamento edilizio e a quelle di cui all'art. 105 bis. Quindi, le misure incentivanti o premiali (incremento volumetrico della SUL, etc.) di cui al presente articolo non sono cumulabili come sopra espresso.*

L'innovazione normativa: l'affinamento dell'art.55 “Disposizioni comuni”

L'art. 55 “Disposizioni comuni” non viene modificato nella sostanza. In esso viene introdotto, con il comma 5, un semplice richiamo alle disposizioni del sopra descritto art. 105 che si configurano quali alternative a quelle del comma 3 dell'art. 55. La nuova formulazione dell'articolo è:

art. 55 “Disposizioni comuni”

a) *Compatibilmente con gli usi consentiti nelle zone residenziali, per gli edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione e la realizzazione di nuove superfici a soppalco indipendentemente dalla percentuale di superficie utile lorda che incide solamente in caso di nuova costruzione o ampliamento.*

b) *Per i tessuti B1, B2 e B3 è consentita, per ogni edificio anche condominiale, la realizzazione di legnaie o depositi attrezzi a servizio di fabbricati o delle loro aree di pertinenza aventi superficie coperta massima di 20 mq ed altezza massima di m 3.00, o in alternativa tettoie aventi superficie coperta massima di 30 mq ed altezza massima di m 3,00 nel rispetto delle distanze di cui all’art. 7.*
   La superficie coperta massima di cui sopra potrà essere raggiunta anche mediante più manufatti; rimane naturalmente fatta salva la possibilità di realizzare gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni provinciali in materia.
   Per tali costruzioni dovrà essere particolarmente curata la scelta dei materiali per consentire un armonico inserimento nel contesto urbano di riferimento e non incidono sugli indici stereometrici del P.R.G..

c) *Negli edifici esistenti è sempre ammesso il recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi anche in sopraelevazione nella misura non superiore a cm. 100, a prescindere dal numero di piani massimo indicati nel cartiglio, qualora abbiano già le caratteristiche di piano come definito dalle presenti norme.*

d) *Si distinguono in:*
- *B1: Tessuto saturo da tutelare*
- *B2: Tessuto saturo di recente formazione*
- *B3: Tessuto saturo da ristrutturare*
- *B4: zone residenziali di completamento*

e) *Negli edifici esistenti sono ammessi, in alternativa a quanto disposto al precedente comma,*

gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 105 “Edilizia a basso impatto ambientale”.

CAPITOLO N. 9

POLO DELLA MECCATRONICA E AREALE FERROVIARIO



Disegno 2: Inquadramento dell'area

Il Piano strategico Rovereto 2010-2020 e il protocollo di intesa

Il consiglio comunale, con deliberazione n. 33 di data 21 luglio 2010, ha approvato gli indirizzi generali di governo proposti dal sindaco Andrea Miorandi e dalla nuova amministrazione comunale. Nella introduzione al documento programmatico, è indicata la necessità di elaborare un "Piano strategico Rovereto 2010-2020", per definire una visione, una mission cittadina, un progetto di sviluppo che possa proiettare Rovereto nel futuro, piano da realizzare con la partecipazione di altri soggetti qualificati, il primo dei quali è la Provincia Autonoma di Trento.
Nei mesi a seguire la giunta comunale ha individuato alcune tematiche strategiche, sulle quali ha aperto un confronto con la Giunta provinciale per programmare le scelte fondamentali per lo sviluppo della città ed un conseguente piano di lavoro per attuare tali scelte.

E' stato quindi predisposto uno schema di protocollo di intesa relativo alla collaborazione strategica tra i due enti, denominato "*Protocollo di intesa tra la Provincia Autonoma di Trento e il Comune di Rovereto relativo alla collaborazione strategica tra i due enti ed agli interventi di competenza provinciale programmati nel quinquennio 2010-2015*" (Allegato 1).

Il protocollo di intesa è stato approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n.219 di data 26 novembre 2010 (Allegato 2) e, nella stessa data, dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.2701 (Allegato 3)

Il giorno stesso il Protocollo è stato sottoscritto dal Sindaco Miorandi e dal Presidente della Provincia Autonoma di Trento Lorenzo Dellai nella sede di palazzo Alberti.

I temi trattati dal Protocollo riguarda i seguenti argomenti:

1. Riqualificazione del patrimonio della Provincia e del Comune nell'ambito del territorio comunale di Rovereto.
2. Strumento di analisi per l'attuazione dell'intesa.
3. Nuovo polo della formazione e dei servizi a San Giorgio e riqualificazione dell'areale ferroviario e consolidamento strutture per la formazione superiore.
4. Mobilità ed iniziative per migliorare le connessioni di valle.
5. Interventi nel campo culturale.
6. Riforma istituzionale.
7. Nuova residenza sanitaria assistenziale.
8. Altri ambiti di interesse (gestione dei siti comunitari, collaborazione nell'ambito dei grandi eventi, rete territoriale dei centri di raccolta materiali, potenziamento trasporto pubblico urbano, stadio Quercia).

I citati punti 1 e 3 trattano il tema del Polo della Meccatronica e dell'areale ferroviario e richiamano la necessità di "*una valutazione complessiva per ridefinire urbanisticamente e funzionalmente l'intero comparto anche per orientare le conseguenti e puntuali scelte della pianificazione comunale, con l'obiettivo di favorire la qualità degli interventi e dei servizi di pubblico interesse che saranno realizzati"*. A tal fine il protocollo segnala l'occorrenza di "*redigere di comune accordo una progettazione preliminare complessiva che sia da riferimento a chi darà attuazione agli interventi specifici*".

In questa logica il Protocollo precisa che "*sono emerse nuove esigenze e nuove opportunità anche per riqualificare con maggiori servizi pubblici l'area Sacco – S.Giorgio*" e che "*in questa prospettiva è emersa la possibilità di utilizzare per finalità scolastiche l'area produttiva di via Zeni di proprietà della Trentino Sviluppo s.p.a. per realizzare un polo di eccellenza della formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e di collocare altri servizi pubblici con l'obiettivo di rendere il nuovo comparto parte integrante della città. La futura contemporanea presenza di importanti presidi scolastici e in prospettiva socio sanitari, richiede una particolare attenzione nelle scelte urbanistiche in modo da integrare le nuove funzioni con il contesto cittadino non solo con idonei accessi carrabili, ma anche tenendo nella giusta considerazione la mobilità alternativa e pedonale oltre che le esigenze di garantire elevati livelli di verde pubblico*".

Il bilancio di previsione 2011, pluriennale 2011/2013, e la relativa relazione previsionale e programmatica

Gli impegni assunti con tale protocollo sono stati tradotti entro il "*bilancio di previsione 2011, pluriennale 2011/2013*" ed entro la relativa relazione previsionale e programmatica, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 di data 15 febbraio 2011.
Il capitolo "*Programma n°13 - urbanistica, mobilita' e scelte strategiche*" declina le strategie per la città di Rovereto e descrive le modalità di estensione della città in direzione di Sacco e S.Giorgio, recependo i capisaldi principali del Protocollo di intesa.
Relativamente alle strategie per la città, la relazione previsionale e programmatica 2011 declina il tema di un processo di trasformazione e di crescita per la città di Rovereto "*che tenda alla valorizzazione delle proprie vocazioni tradizionali (la formazione, il mondo delle professioni e del lavoro, la cultura, la comunità sociale), secondo principi legati a modelli di sostenibilità e integrazione, favorendo la messa in rete delle proprie realtà, anche e soprattutto con i territori limitrofi, ma non solo, nella direzione della condivisione e realizzazione di obiettivi considerati strategici*".
Per quanto concerne le modalità di estensione della città in direzione di Sacco e S.Giorgio la relazione precisa che "*l'opportunità venutasi a creare in seguito alla riconfigurazione delle scuole tecniche professionali e di alcuni loro indirizzi con la conseguente ricollocazione dei relativi spazi sul territorio provinciale, che individua, nel caso specifico di Rovereto, la creazione del nuovo polo della meccatronica, rappresenta per la città una straordinaria occasione.*
In termini di pianificazione, tale occasione diventa volano per il ripensamento di una vasta area urbana, attualmente periferica, […] con la conseguente opportunità di rivalutare tutto il tessuto connettivo strutturale attinente alla mobilità e quindi strade, fruizione del trasporto pubblico, ciclabilità pedonalità e così via.
L'intero comparto sarà oggetto, secondo quando contenuto nel citato protocollo d'intesa con la Provincia, di una proposta pianificatoria da attuarsi attraverso lo strumento del masterplan, che avrà il compito di restituire in termini di progettazione urbana la visione di lungo periodo di sviluppo della città; il superamento del limite dato dalla ferrovia con annesso progetto della stazione bifronte e lo spostamento dello scalo merci che preannuncia la volontà di investire su una mobilità, che non consideri lo spostamento su gomma l'unica alternativa possibile nella rete dei collegamenti interni alla città. Si tratta dell'allargamento dell'area più centrale della città, attraverso il ripensamento di una zona già costruita, o comunque già pianificata, successivamente alla presa in considerazione di maturate esigenze sopravvenute. Verrà data attuazione all'idea di una virtuosa sinergia tra formazione professionale e impresa, formula creativa in risposta ad una crisi economica incalzante che valorizzi la già forte tradizione roveretana relativa al mondo della scuola, creando nuove forme di relazione e possibili incubatori di impresa.
Questi sopra elencati sono tra i principi ispiratori che guidano l'azione di sviluppo,

programmazione e progettazione della città in un'area riconosciuta strategicamente significativa per tutto il contesto urbano".

La relazione impegnava dunque l'Amministrazione a dare corso all'elaborazione di una proposta pianificatoria attraverso lo strumento del masterplan, indispensabile per effettuare una valutazione complessiva delle varie linee di sviluppo, attraverso la redazione di un piano di indirizzo/guida che sappia orientare correttamente le conseguenti e puntuali scelte della pianificazione.

Il masterplan assume così il ruolo di strumento propedeutico alla ridefinizione urbanistica e funzionale dell'intero comparto, posto che va ad approfondire i rapporti di relazione e le principali variabili macro urbanistiche e funzionali connesse alla prospettata esigenza di riqualificazione del comparto areale ferroviario mediante la previsione del cosiddetto Polo della Meccatronica.



Illustrazione 63: Immagine della zona di Piazzale Orsi

La redazione del masterplan

La redazione del masterplan è stata affidata, con determinazione del Dirigente del Servizio Territorio n. 906 di data 20 aprile 2011, all'arch. Fabrizio Barozzi della società "Estudio Barozzi Veiga s.l.p.".

Nel corso del tempo, considerata la progettualità provinciale di cui al paragrafo "Il progetto del sistema delle connessioni viabilistiche, promosse dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Opere Stradali" del presente capitolo, è stato necessario un affinamento delle previsioni del Masterplan; per tale ragione è stato affidato all'arch.Barozzi l'incarico di "redazione della modifica progettuale del piano di indirizzo del comparto denominato "Areale ferroviario" (determinazione del

Dirigente del Servizio Territorio n. 2168 di data 12 dicembre 2013).
Lo studio condotto dall'arch. Barozzi ha costituito una sintesi di strategia rispetto alle variabili urbanistiche in gioco e è stato denominato denominato “Masterplan dell'areale ferroviario – polo della Meccatronica”. I contenuti del masterplan sono descritti al paragrafo “*Masterplan “polo della meccatronica e areale ferroviario”;* l'elaborato progettuale è allegato alla presente variante in forma di Indagine Preliminare.

Il bilancio di previsione 2012, pluriennale 2012/2014, e la relativa relazione previsionale e programmatica e la variante "Maggio 2011" al PRG

Anche il bilancio di previsione 2012 - pluriennale 2012/2014 e la relativa relazione previsionale e programmatica, approvati con deliberazione consiliare n. 72 di data 29.12.2011, hanno considerato il progetto di ampia visione delineato dall'Amministrazione per il polo della Meccatronica e per l'areale ferroviario, al capitolo "13.a.1 Polo della Meccatronica". La relazione richiama i contenuti del masterplan: "*nell'ambito del disegno macro urbanistico del masterplan è stata prevista la riqualificazione complessiva del compendio territoriale in questione, dell'estensione di circa 22 ettari, attraverso le seguenti funzioni:*

- *nell'attuale polo produttivo di via Zeni è prevista la demolizione dei principali manufatti manifatturiero-produttivi al fine di insediarvi l'Istituto Tecnico Industriale (I.T.I.S. Marconi) e la Scuola professionale (C.F.P. Veronesi);*
- *nell'area ubicata ad ovest del comparto produttivo oggi esistente verso via Unione troveranno invece collocazione le funzioni produttive e tecnologiche oggetto di spostamento a seguito delle demolizioni di cui sopra;*
- *l'intero comparto verrà poi adeguatamente rafforzato attraverso la previsione di idonee quanto qualificate infrastrutture urbanizzative di interesse pubblico. Nello specifico è prevista una viabilità anche ciclo-pedonale atta al collegamento di via Unione con via Zeni che dovrebbe costituire l'ossatura infrastrutturale principale. Si prevede inoltre una viabilità perimetrale al comparto di servizio in modo tale da ridurre al minimo le interferenze tra le funzioni scolastiche e produttive con quelle di disturbo (traffico parassitario, accessi e recessi viabilistici etc.);*
- *nell'ambito del riordino urbanistico si prevede anche la genesi di importanti spazi aperti finalizzati alla fruizione collettiva (verde attrezzati, giardini, parchi, etc.);*
- *l'attuale areale ferroviario occupato dallo scalo merci ricompreso tra via Zeni e la stazione dei treni verrà rifunzionalizzato mediante la previsione del rimessaggio dei bus della società Trentino Trasporti nonché mediante l'inserimento di funzioni terziarie ed accessorie;*
- *nello spazio oggi destinato alla Trentino Trasporti (magazzini e rimessaggio) verrà invece collocato un quartiere prevalentemente residenziale volto e finalizzato alla ricucitura urbanistica del tessuto esistente nonché finalizzato all'integrazione tra le diverse funzioni in gioco. L'area ove ora trova collocazione il C.F.P. Veronesi risulterà destinata all'approntamento della nuova stazione delle autocorriere;*
- *si pone pertanto in termini prioritari la connessione attraverso idonei collegamenti ciclo-pedonali della città posta ad est della strada statale con la soluzione degli ambiti cittadini posti ad ovest della stessa.*

Il quadro, funzionale e strategico sopra indicato ha trovato ampia condivisione da parte di tutti gli enti direttamente e indirettamente coinvolti dando anche certezza per quanto attiene la sua

attuazione.
Le previsioni progettuali sono state pensate anche per garantirne l'attuazione attraverso fasi operative autonome e consequenziali per soddisfare al meglio le necessità pubbliche contenute minimizzando nel contempo gli impatti diretti ed indiretti.
La progettualità così descritta avrà quale obiettivo saliente quello di contraddistinguere la città di Rovereto quale unico polo provinciale finalizzato al dialogo tra le istituzioni scolastiche di matrice tecnica con il mondo produttivo.
Così facendo avrà genesi il cosiddetto polo della Meccatronica che assieme alla tradizione industriale e tecnologica che sempre ha contraddistinto la città roveretana costituirà un privilegiato anello di simbiosi con il mondo della formazione tecnica e professionale".
La relazione precisa inoltre che "*il ruolo del Comune in questa prospettiva sarà principalmente volto al coordinamento delle azioni di cui sopra anche attraverso le previsioni pianificatorie ed urbanistiche*" e che "*gli attori coinvolti risultano la Provincia Autonoma di Trento, Trentino Sviluppo, la Patrimonio del Trentino S.p.A. e Trentino Trasporti*"
Al contempo, con la relazione previsionale programmatica (capitolo "*13.a.8 Varianti al piano regolatore generale*"), l'Amministrazione ha posto come proprio obiettivo per il 2012, oltre alla conclusione dell'iter della variante generale al PRG denominata "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*" la conclusione dell'iter della variante puntuale per opere pubbliche denominata "*Maggio 2011*".

La **variante** puntuale per opere pubbliche denominata "*Maggio 2011*" è stata portata all'attenzione del Consiglio Comunale già nel 2011 ed è stata approvata dalla Giunta Provinciale nella primavera del 2012. Tra i temi trattati vi sono alcuni nodi di prevalente interesse pubblico tra cui si ricorda l'ambito di lottizzazione Centro Formazione Professionale "Veronesi", per il quale la variante propone alcune modifiche, così descritte dalla relazione della delibera di adozione:"*Il Piano Regolatore Generale vigente prevede il Piano di Lottizzazione convenzionata n. 10 "Piazzale Orsi", situato nell'area di proprietà della Provincia Autonoma di Trento occupata a sud dall'Istituto Professionale "Giuseppe Veronesi" (pp.ed 917/1, 917/2, 1576 in C.C. Rovereto) e a nord da un edificio dismesso in via Matteo del Ben (p.ed. 1041/1 in C.C. Rovereto).*
Il piano prevede una superficie territoriale di 9830 mq su cui possono trovare insediamento un complesso di funzioni di carattere residenziale, terziario, commerciale, servizi di interesse collettivo per un ammontare complessivo di 15.000 mq di SUL ed altezza massima prevista pari a 6 piani.
E' prevista inoltre, a carico dei lottizzanti, la cessione dell'area per insediare un parcheggio pubblico sulla p.ed. 1041/1, sopra richiamata, in via Matteo del Ben.
Tenendo conto della necessità di meglio coordinare l'ipotesi di interramento del tratto di statale antistante la stazione ferroviaria già codificata nel Protocollo di Intesa sottoscritto dalla Provincia Autonoma di Trento e dal Comune di Rovereto in data 26 novembre 2010, si rende necessario delineare in termini più ampi l'insediamento del parcheggio di attestamento sopra citato".



Illustrazione 64: Inquadramento territoriale estratto dalla scheda norma del Piano di Lottizzazione convenzionata n. 10 "Piazzale Orsi" vigente

L'Amministrazione, con la relazione previsionale programmatica 2012, si è inoltre detta interessata a dare corso ad una ulteriore variante al PRG per finalità chiaramente pubbliche, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni delineate dal "masterplan areale ferroviario – polo della Meccatronica", in attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del citato protocollo di intesa. La relazione precisa infatti che "*Questa variante si renderà necessaria per consentire la progettualità di tutte quelle iniziative pubbliche e/o di interesse pubblico contemplate nel protocollo di intesa già sottoscritto nel corso del 2010 tra l'amministrazione comunale e quella provinciale. In altri e più chiari termini dovrà essere condotto un ragionamento puntuale sui seguenti riferimenti:*

- *delocalizzazione dell'I.T.I.S. "Marconi" di S.Ilario nel contesto dell'areale polo Meccatronica con la parallela individuazione delle nuove funzioni da imprimere agli immobili oggi occupati dall'I.T.I.S.;*
- *individuazione degli spazi e delle funzioni insediabili all'interno dell'attuale areale ferroviario ricompreso tra la statale e via Zeni;*
- *-funzioni insediabili nel novero dell'attuale ambito di proprietà della Trentino Trasporti S.p.a. ad ovest della ferrovia;*
- *previsione della nuova stazione delle autocorriere e di un parcheggio interrato in prossimità di piazzale Orsi nel contesto oggi occupato dall'edificio Centro Professionale "Veronesi";*
- *ridefinizione dei collegamenti viari oggi previsti tra via Zeni e la rotatoria dello stadio nonché rafforzamento dell'asse ciclo pedonale e viario tra via Zeni e via Unione;*
- *altri interventi accessori e funzionali a quanto sopra elencato.*

La variante in questione avrà quale effetto quello di consentire la programmazione pluriquinquiennale che dovrà essere attivata per attualizzare gli interventi sopra espressi.

La variante avrà il compito di restituire in termini concreti la visione di lungo periodo di sviluppo

della città, il superamento del limite dato dalla ferrovia con annesso progetto delle relative stazioni e lo spostamento dello scalo merci che preannuncia la volontà di investire su una mobilità che non consideri lo spostamento su gomma l'unica alternativa possibile nella rete dei collegamenti interni alla città.
Inoltre si darà attuazione tangibile di una virtuosa sinergia tra formazione professionale e impresa, formula creativa in risposta ad una crisi economica incalzante che valorizzi la già forte tradizione roveretana relativa al mondo della scuola, creando nuove forme di relazione e possibili incubatori di impresa".

La variante generale PRG "giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio"

Come sopra ampiamente descritto, la relazione previsionale programmatica 2012 prevedeva che l'Amministrazione avviasse l'iter di un'ulteriore variante al PRG per finalità pubbliche, necessaria per consentire l'attuazione delle previsioni delineate dal "masterplan areale ferroviario – polo della Meccatronica", oltre ad ultimare l'iter della variante generale al PRG denominata "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*".
Alla data di approvazione della relazione previsionale programmatica 2012 - 29.12.2011 – la variante generale al PRG denominata "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*" era già stata portata all'attenzione del Consiglio Comunale per la seconda adozione (deliberazione del Consiglio comunale n.24 di data 24 novembre 2011) e, in parte, aveva già anticipato alcuni dei contenuti strategici del protocollo di intesa relativi all'area produttiva di via Zeni.
Per una più chiara comprensione di questo passaggio, si precisa che antecedentemente alla seconda adozione era pervenuta un'osservazione alla prima adozione - la n.480 - presentata dall'Assessore al Progetto Rovereto Città Europea, Giulia Robol; l'osservazione presentava, quale oggetto della richiesta, i seguenti punti:

1. "*Previsione di funzioni scolastiche all'interno della zona produttiva di interesse provinciale di via Zeni*
2. *Stralcio del P.L. n.9 Via unione – Via Zotti e inserimento di una zona produttiva e scolastica, interesse collettivo per strutture sanitarie e scolastiche.*
3. *Modifica della norma relativa alle aree di interesse collettivo consentendo la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali, anche interrati e di aree a verde pubblico*"

L'accoglimento dell'osservazione ha comportato l'introduzione della norma speciale "*area via Zeni – via Unione*" e della norma speciale per l'area di "*via a Prato – via Macello*", entro le norme tecniche di attuazione.
Nel rispetto degli impegni assunti dall'Amministrazione con la relazione previsionale programmatica 2012 e in accoglimento di un'osservazione[25] presentata a seguito della seconda

25 L'osservazione è la n.91 ed è così sintetizzata "*Si formulano le seguenti osservazioni:*

adozione dall'ufficio edilizia del Comune di Rovereto, in sede di terza adozione della variante (delibera di consiglio comunale n. 9 di data 16 febbraio 2012), è stato introdotto un affinamento normativo per la norma speciale "*area via Zeni – via Unione*" ed è stato allegato alla norma speciale un estratto del masterplan. La terza adozione ha confermato inoltre la norma speciale per l'area di "*via a Prato – via Macello*".

La relazione illustrativa della terza adozione della variante "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*", precisa infatti che "*Nell'ambito della presente variante urbanistica, quale primo "tassello" pianificatorio, in sede di seconda adozione è stata introdotta una norma speciale per l'area produttiva di via Zeni riportante le linee guida delle successive fasi progettuali.*

In terza adozione ad esplicitazione grafica della suddetta norma è stato allegato il Masterplan, predisposto dall'arch. Fabrizio Barozzi, quale utile rappresentazione metaprogettuale di sintesi rispetto alle prescrizioni e alle linee guida già codificate in seconda adozione".

1) con particolare riferimento alla Norma Speciale "Area via Zeni – Via Unione" di cui all'art. 117.14, nel comparto B dovrà essere specificata la possibilità di insediare plessi scolastici di interesse provinciale;

2) adeguare il riferimento indicato all'art. 61 comma 3, laddove sino all'approvazione dei piani (errore di ortografia) attuativi o al rilascio delle concessioni edilizie trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 15 (anziché erroneamente art. 17).

L'osservazione è stata accolta con la seguente motivazione: "*E' stato precisato che nell'ambito della Norma Speciale "Area via Zeni – Via Unione" di cui all'art. 117.14 potranno essere insediati plessi scolastici anche di interesse provinciale. E' stato inoltre corretto l'errore materiale segnalato all'art. 61 comma 3"*

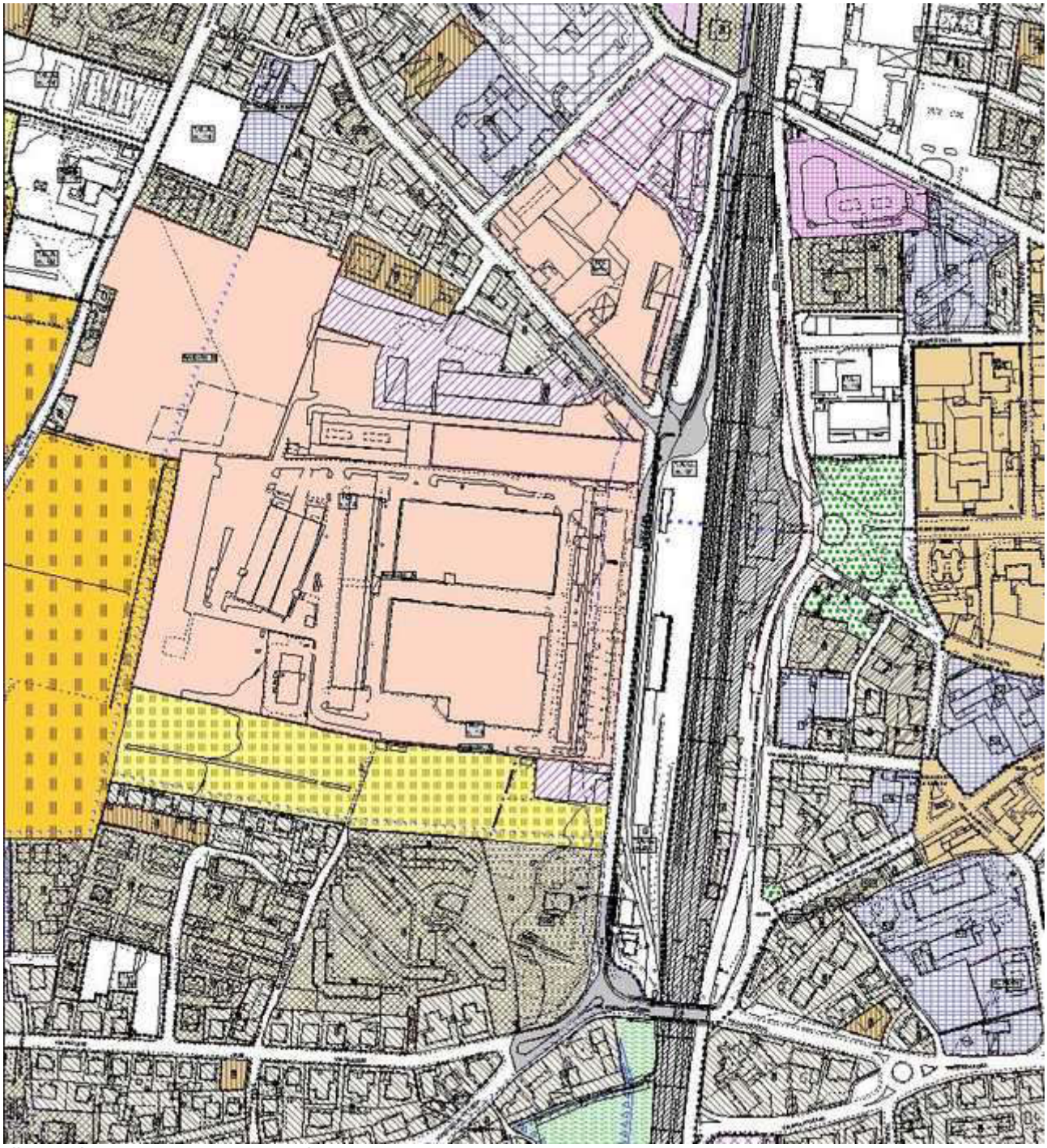


Illustrazione 65: Estratto PRG vigente

Il bilancio di previsione 2013, pluriennale 2013/2015, e la relativa relazione previsionale e programmatica

La relazione previsionale programmatica allegata al Bilancio di previsione 2013-2015, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. n. 7 di data 21.03.2013, prevede, al capitolo "*13.b Gestione urbanistica - 13.b. 1 Variante al piano regolatore generale*" che nel corso dell'anno 2013 si dia corso all'elaborazione di una nuova variante per opere pubbliche e di strategia generale che dia attuazione a vari progetti strategici, tra cui anche quello per il polo della Meccatronica e per l'areale ferroviario.
Per quanto concerne il polo, la relazione riferisce che "*Nel corso dell'anno 2012 l'Amministrazione comunale ha iniziato a dare compiuta applicazione al Masterplan dell'Areale Ferroviario attraverso l'inserimento nella Variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio" di una norma speciale articolata che contiene delle linee guida per la progettazione del comparto pubblico e che rispetta il disegno progettuale generale. Parallelamente la Provincia Autonoma di Trento ha iniziato i lavori relativi allo spostamento dei comparti produttivi esistenti e ha attivato alcune conferenze di servizio relative alla realizzazione dei nuovi poli scolastici*".
Relativamente all'areale ferroviario, rileva che "*L'Amministrazione comunale intende inoltre affrontare con una nuova variante al PRG la tematica relativa alla viabilità dell'areale ferroviario. Il progetto della PAT relativo all'interramento della S.S. 12 in corrispondenza della stazione ferroviaria ha tempi di attuazione tali da pensare, già nell'immediato, ad una soluzione al problema. In tal senso è stato affidato all'arch. Francesco Cocco il progetto di un nuovo collegamento pedonale sopraelevato in modo da permettere il passaggio dei pedoni dal corso Rosmini alla stazione ferroviaria senza interruzione del transito veicolare.*
La nuova variante al Piano regolatore generale dovrà inoltre risolvere il tema relativo alla mobilità nell'area di S.Giorgio trovando una viabilità alternativa a quella prevista dall'attuale strumento pianificatorio lungo la linea ferroviaria. In tal senso il Piano Urbano della Mobilità ha proposto una nuova strada di collegamento tra lo svincolo dello Stadio e la zona industriale di San Giorgio (via Cavalcabò) in modo da creare un nuovo asse viario scorrevole ad ovest della ferrovia".

La presente variante riconferma dunque i *"tasselli pianificatori"* che la variante "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*" ha introdotto e affina le previsioni urbanistiche degli ambiti attigui (areale ferroviario, piazzale Orsi e area interessata dalla norma speciale n.11 "via Prato – via Macello"), conformando il PRG ai restanti contenuti del masterplan, come ampiamente descritto ai seguenti paragrafi.

Masterplan “polo della meccatronica e areale ferroviario”: versione iniziale

Il PRG vigente riporta come allegato la planimetria del masterplan redatta in concomitanza con la stesura della Variante “giugno 2009”, oggi PRG vigente.

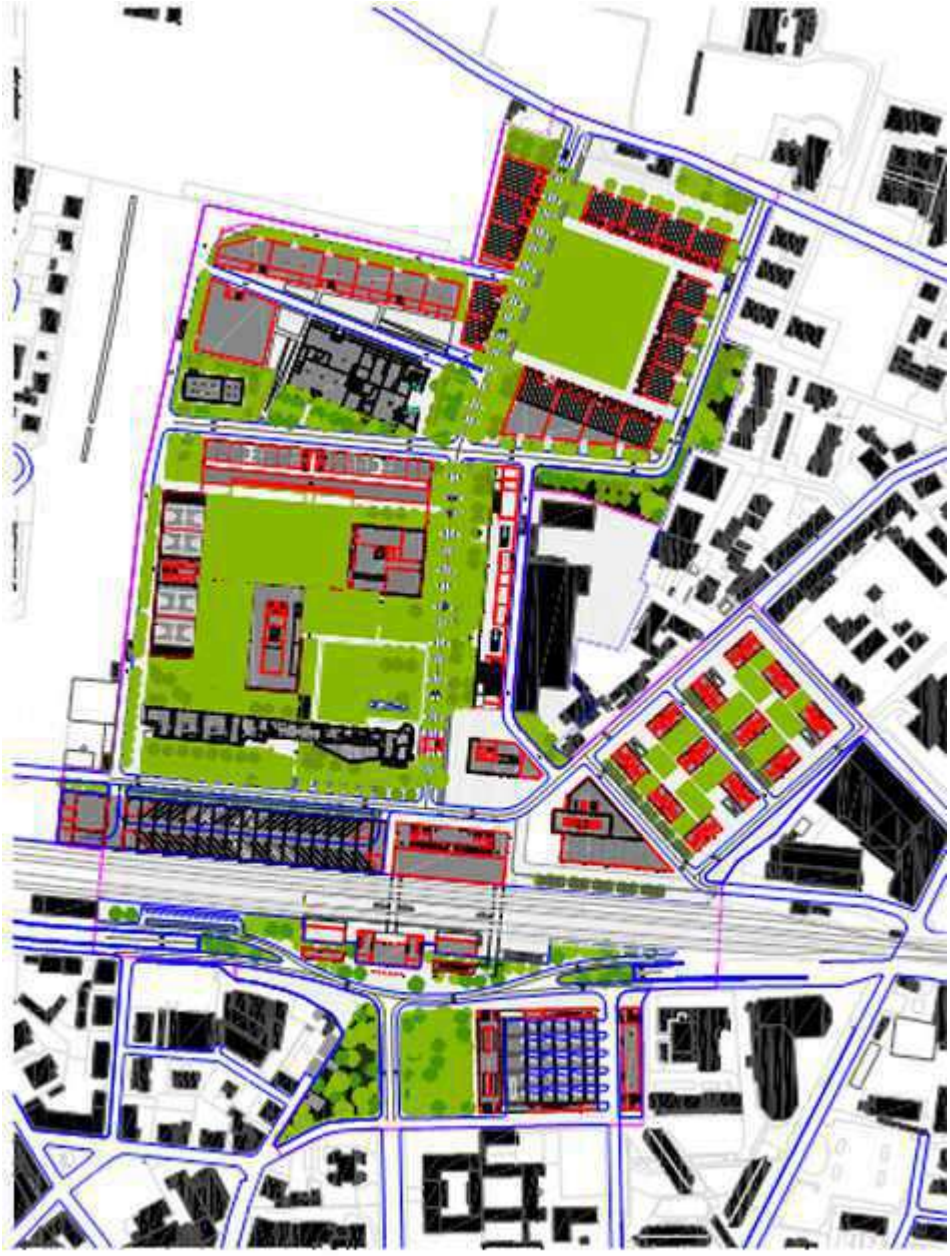


Illustrazione 66: Estratto allegato alle NTA del PRG vigente

A seguire il progetto del masterplan è stato affinato, anche nel dettaglio; il progetto finale è stato oggetto di menti di confronto sia di carattere tecnico che di matrice politica. Dal confronto con i competenti uffici provinciali è emersa la necessità di provvedere ad allineare i contenuti del Masterplan al progetto delle opere stradali promosso dalla Provincia, come meglio descritto al seguente capitolo “Progetto del sistema delle connessioni viabilistiche, promosse dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Opere Stradali.

Il progetto del sistema delle connessioni viabilistiche, promosse dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Opere Stradali

A seguito del completamento del Masterplan redatto dall'arch.Barozzi e della consegna degli elaborati, il Comune di Rovereto si è attivato per verificare se vi fossero progettualità promosse dalla Provincia Autonoma di Trento inerenti il sistema delle connessioni viabilistiche.
Nel corso del mese di novembre 2013 il Servizio territorio ha ricevuto dal Servizio Opere Stradali dalla Provincia Autonoma di Trento l'estratto della planimetria (denominata "Rovereto zona stazione – ipotesi 3b) e la relativa relazione accompagnatoria riferite al sistema delle connessioni viabilistiche che interessano l'area di piazzale Orsi, della Stazione Ferroviaria e della Meccatronica.
La presente variante ha dunque considerato con estrema attenzione le previsioni del progetto predisposto dal Servizio Opere stradali e denominato "*S.S. 12 del Brennero – Sistemazione viabilità Rovereto Stazione e collegamento con Meccatronica"*. Tale progetto, ampiamente descritto nella relazione accompagnatoria (Allegato n. 7), è prioritariamente finalizzato alla risoluzione delle problematicità del nodo stradale antistante la stazione ferroviaria e alla creazione di un valido sistema di connessione con il polo della Meccatronica che, una volta attuato, richiamerà un notevole volume di traffico.
Le previsioni del citato progetto sono state assunte quale riferimento per la definizione delle previsioni urbanistiche oggetto della presente variante.

Il ragionamento condotto di concerto con il Servizio Opere stradali ha consentito all'Amministrazione di vagliare con estrema attenzione le previsioni di sviluppo prefigurate dal Masterplan per la Meccatronica e per l'areale ferroviario.
In fase di traduzione dei contenuti del Masterplan entro le previsioni urbanistiche promosse dalla presente variante è emersa la necessità di adeguare il disegno urbanistico del metaprogetto alla progettualità provinciale. Di concerto con l'assessore competente, ass. Robol Giulia, si è ritenuto necessario chiedere all'arch.Barozzi di adeguare il metaprogetto alle previsioni viabilistiche promosse dalla Provincia (richiesta con nota di data 27 novembre 2013, ns. prot. n. 45931 di data 28 novembre 2013 e assegnazione dell'incarico di "redazione della modifica progettuale del piano di indirizzo del comparto denominato "Areale ferroviario" con determinazione del Dirigente del Servizio Territorio n. 2168 di data 12 dicembre 2013).

Considerate le soluzioni progettuali promosse dal progetto denominato "*S.S. 12 del Brennero – Sistemazione viabilità Rovereto Stazione e collegamento con Meccatronica" e quelle individuate dal Masterplan (versione modificata)*, nel pieno perseguimento dell'interesse pubblico supremo, si è ricercata la miglior soluzione di mediazione tra opera di riqualificazione del comparto e ridefinizione dell'assetto viabilistico.

Le nuove destinazioni urbanistiche – introdotte con la presente variante e descritte al capitolo seguente – recepiscono le indicazioni propositive del Masterplan (modificato) e, al contempo, la prospettiva di sistemazione della maglia dei collegamenti (viari e non solo) promosse dalla progettualità del Servizio Opere stradali della Provincia Autonoma di Trento.

Masterplan “polo della meccatronica e areale ferroviario”: i contenuti

Il progetto del masterplan di seguito descritto, considera le modifiche introdotte a seguito dell'elaborazione del progetto di cui al precedente capitolo.
Il masterplan è introdotto dall'articolata descrizione delle linee guida progettuali assunte quali riferimento dal progettista, di seguito richiamate.



Illustrazione 67: Vista assonometrica - estratta dal masterplan

“*L’area oggetto di questo Masterplan, si trova, ad eccezione dell’area occupata dall’attuale Istituto Veronesi e da Piazzale Orsi, sul lato ovest della città di Rovereto, al di là della ferrovia, fra i due quartieri di San Giorgio e Borgo Sacco, che rappresentano rispettivamente i limiti nord e sud dell’intervento.*
Ad ovest il comparto confina con un’area agricola di pregio, appartenente all’azienda vinicola Bossi Fedrigotti, che proporziona un valore aggiunto dal punto di vista paesaggistico a questa parte di città. L’area attualmente occupata dall’Istituto Veronesi insieme al parco di Piazzale Orsi, a ridosso di Corso Rosmini - asse ottocentesco che connette il centro storico di Rovereto alla stazione ferroviaria - definiscono il limite est facendo da cerniera fra la città consolidata e gli spazi ferroviari.
Per quanto riguarda i collegamenti viari, l’ambito è caratterizzato principalmente da una viabilità

unicamente orientata in direzione nord - sud. Verso est è infatti attraversato dalla Statale del Brennero, parallela alla linea ferroviaria, che rafforza ulteriormente la frattura causata dal passaggio del treno. Verso ovest, al di lá della ferrovia, l'accessibilità all'ambito è invece garantita da due principali vie d'accesso, via Zeni ad est e via Unione ad ovest, strade che creano una viabilità ad anello intorno all'area e non direttamente collegate fra loro. Al Polo Tecnologico attuale si accede soltanto attraverso via Zeni, asse piuttosto destrutturato, che corre parallelo allo scalo merci ferro-viario, che in breve verrà spostato a Mori, a sud di Rovereto.

In relazione all'attuale uso del suolo che si trova all'interno dell'ambito, si può affermare che la maggior parte dell'area è occupata dalle industrie ex-Pirelli, oggi sede di Trentino Sviluppo, dall'area ferroviaria e dall'area di deposito delle autocorriere in via Pedroni e via Macello. Solo una minima porzione risulta occupata da servizi pubblici. I principali usi esistenti del suolo urbano sono quindi, ad eccezione dell'Istituto Veronesi, principalmente destinati all'industria ed ai trasporti.



Illustrazione 68: Planimetria del polo della meccatronica e dell'areale ferroviario - estratto dal masterplan

Trasformare l'areale ferroviario coinvolgendo anche una serie di aree limitrofe come Piazzale Orsi e l'area trasporti di via Pedroni e via Macello, rappresenta a livello urbano un intervento altamente strategico e riqualificante per l'intera città.
Recuperare e rivitalizzare quest'area attualmente isolata dalla città storica per il passaggio della linea ferroviaria del Brennero e quindi di difficile accessibilità, significa integrarla alla struttura urbana della città, ricucendo inoltre anche l'antico Borgo Sacco con il quartiere di San Giorgio. Il nuovo Polo d'eccellenza della produzione, formazione e ricerca lungo via Zeni dovrà non solo riutilizzerà l'area produttiva attuale, ma trasformarla in una parte integrante della città.
Il progetto per l'"Areale Ferroviario" – intendendo qualcosa in più del solo Polo della Meccatronica - ha quindi come obiettivo la trasformazione di un antico enclave industriale, sul lato ovest della ferrovia, in una nuova area urbana intimamente connessa alla città di Rovereto.
Le linee guida tracciate in questo Masterplan daranno forma ad una struttura che rispondendo alle condizioni del contesto, apporterà alla città nuovi elementi di centralità –non solo derivati dalle nuove funzioni ma anche per come si costruirà l'immagine di queste nuove funzioni - che dinamizzeranno questa parte di città e costituiranno un legame duraturo tra la Rovereto attuale e quella futura.
Lo sviluppo del progetto ha portato alla luce quattro principali temi di intervento che stanno alla base delle riflessioni urbanistiche tracciate nel Masterplan che sono:

1. *La trasformazione di un'area produttiva in un nuovo spazio aperto alla città:*



Illustrazione 69: Estratto del masterplan

Il nuovo comparto del Polo della Meccatronica si strutturerà attorno ad un nuovo asse urbano pubblico, ciclo-pedonale-carrabile che collegherà via Zeni con via Unione. In questo modo un'area fino ad ora preclusa alla città si trasformerà in un nuovo spazio urbano pubblico e sarà fruibile non solo dagli studenti e dai lavoratori del Polo, ma dall'intera popolazione. A questo principale asse verde si agganceranno due grandi spazi pubblici verdi, il Parco produttivo e il Parco scolastico, attorno al quale si strutturerà il costruito, ovvero le future aree scolastiche e produttive. Spostando la circolazione di servizio ai bordi del comparto gli ampli spazi verdi intorno ai quali si realizzeranno gli edifici si potranno

liberare da ogni tipo di circolazione carrabile

2. *La strutturazione di via Zeni come nuovo asse urbano, porta d'accesso al nuovo Polo d'eccellenza.*

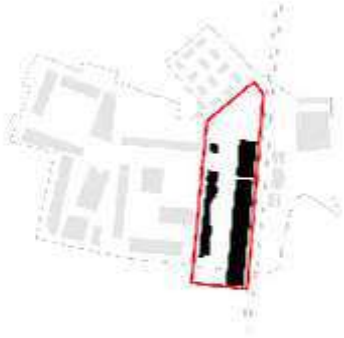


Illustrazione 70: Estratto del masterplan

Via Zeni, attualmente unico accesso al Polo Tecnologico, con la trasformazione dell'area in nuova centralità urbana diventerà la sua porta d'accesso. Questa sua nuova definizione porta a ripensare l'asse di transito come asse urbano, definendo i suoi bordi come facciate urbane e trasformando la strada in uno spazio pubblico denso di attività. Il suo carattere urbano verrà rafforzato anche dallo sbarco dei nuovi sottopassaggi ferroviari ciclo-pedonali, collegamenti fra Corso Rosmini e il Boulevard urbano.

3. *La creazione di un nuovo polo di trasporti intermodale.*

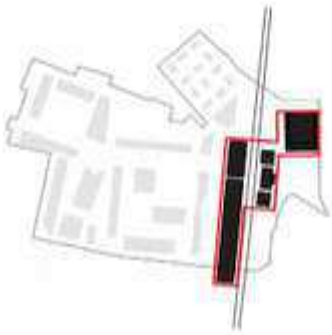


Illustrazione 71: Estratto del masterplan

La possibilità di concentrare tutte le modalità di trasporto – Ferrovie, Autocorriere e Parcheggio intermodale - all'interno di un'area compatta e in vicinanza della Stazione Ferroviaria permetterà di creare un efficiente e sostenibile sistema di trasporti pubblici non solo per la Città di Rovereto ma per l'intera Val Lagarina. Disponendo il parcheggio d'attestamento al di sotto della Stazione Autobus, sul lotto dell'ex Scuola Veronesi, si

incentiverà l'utilizzo dei sistemi di trasporto pubblico oltre che preservare il parco urbano di Piazzale Orsi.

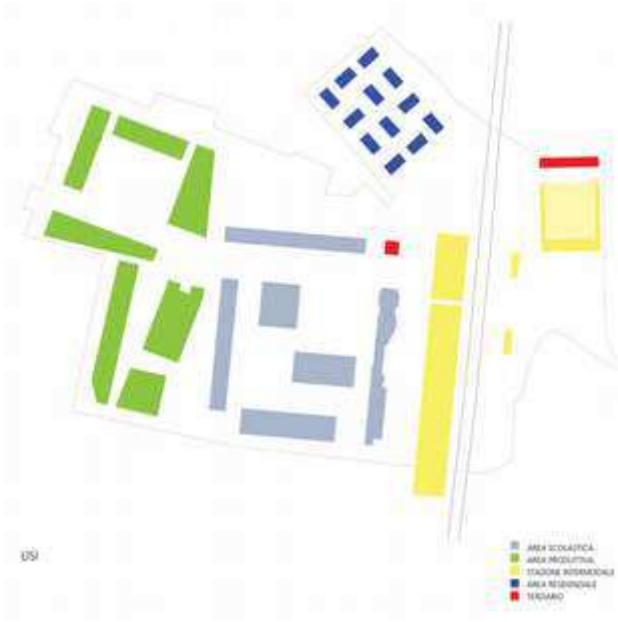
4. *Il completamento del tessuto urbano di San Giorgio.*



Illustrazione 72: Estratto del masterplan

Trasformare l'ex deposito Autocorriere di Trentino Trasporti in una nuova area residenziale consentirà portare urbanità al quartiere di San Giorgio oltre a dar forma al tessuto edificato attualmente frammentato. Gli abitanti del nuovo quartiere residenziale si affacceranno su giardini pubblici e potranno raggiungere i parchi del polo attraverso una serie di percorsi ciclopedonali rafforzando il carattere di permeabilità che si vuole dare all'area residenziale"

Illustrazione 73: Estratto del masterplan



I principi progettuali cui il masterplan fa riferimento sono:

"*L'idea cardine del Masterplan, che sta alla base del progetto del nuovo Polo della Meccatronica è possibile identificarla nella volontá di costruire un sistema urbano integrato tra formazione e produzione - assi centrali del futuro polo - ma al contempo aperto alla città e capace di contribuire all'arricchimento degli spazi pubblici limitrofi.*

Sulla base di quest'idea generale, si potrebbero declinare in questo modo gli obiettivi puntuali perseguiti dal progetto:

- *Sviluppare il comparto est della Ferrovia come parte integrante della città e in continuità con la sua struttura, ma riconoscibile come una nuovo ed innovativo ambito urbano.*
- *Privilegiare gli spazi verdi come elementi strutturanti dello spazio pubblico.*
- *Offrire una soluzione realista, funzionale e sostenibile al sistema del trasporto pubblico.*
- *Tracciare le basi per un progetto urbano che favorisca l'impiego di criteri di sostenibilità ambientale su tutti i livelli: urbano, architettonico, viabilistico, paesaggistico, ecc.*
- *Creare un nuovo polo produttivo e formativo integrato con i nuovi spazi pubblici intesi come ambiti cardinali per l'apertura del polo alla città.*
- *Connettere la città di Rovereto al nuovo quartiere del Polo della Meccatronica attraverso una serie di sottopassaggi e spazi aperti.*
- *Pianificare un Masterplan ambizioso e realista al contempo. Dar forma ad una proposta urbana chiara, precisa ed unitaria che però può essere messa in opera attraverso una sequenza di fasi progettuali estremamente chiare e delimitate - spazialmente e temporalmente - in modo da poter graduare la trasformazione del comparto nel tempo ed in funzione delle risorse economiche disponibili"*.

Il masterplan, definite le strategie progettuali e le strategie di sostenibilità, individua diverse aree di intervento e per ciascuna definisce i principi progettuali e le intenzioni di progetto. Le aree di intervento sono:

1. nuovo boulevard
2. polo meccatronica – area scolastica
3. polo meccatronica – area produttiva
4. polo trasporti intermodale
5. via Zeni e nuova area residenziale

Di queste la presente variante riconferma quanto inerente il nuovo boulevard, le aree scolastiche e quelle produttive, introducendo nuove previsioni urbanistiche atte a tradurre gli imput progettuali relativi al polo dei trasporti intermodale, a via Zeni e alla nuova area residenziale.

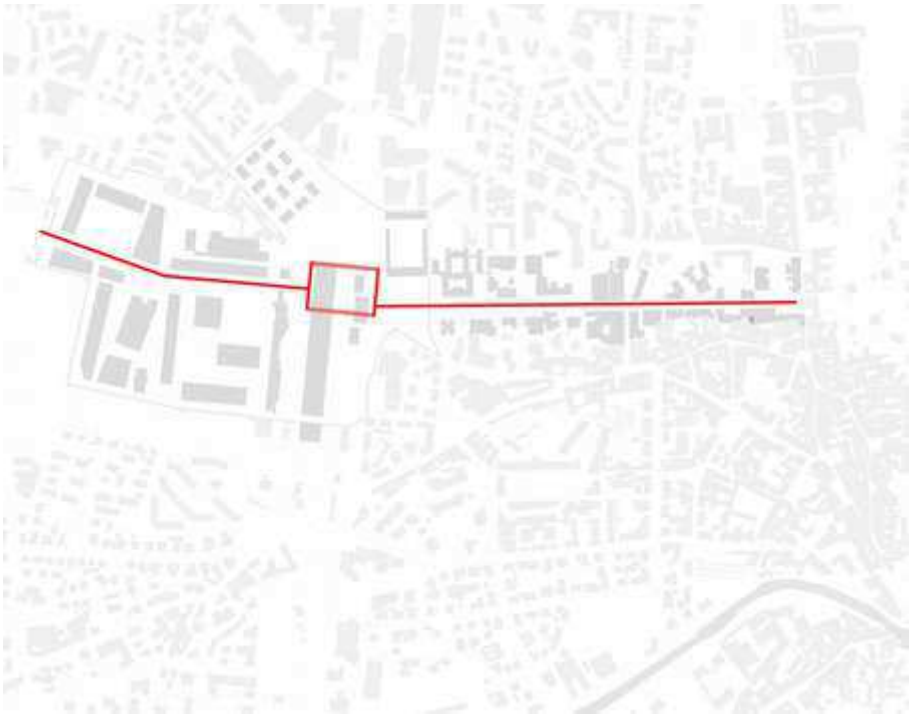


Illustrazione 74: Il nuovo boulevard e Corso Rosmini



Illustrazione 75: Immagine del boulevard - estratto dal masterplan



Illustrazione 76: Planimetria del boulevard - estratto dal masterplan

Per l'area del polo intermodale, il masterplan precisa i seguenti principi progettuali: "*Formare un nuovo Polo intermodale dei trasporti significa essenzialmente rendere più efficiente il sistema di trasporto pubblico. Per far questo è necessario accorpare quante più modalitá di trasporto in un unica area urbana.*

In linea con queste intenzioni il masterplan prevede il posizionamento della nuova Stazione Autobus, per il trasporto urbano ed interurbano, nella particella attualmente occupata dall'Istituto Veronesi, sul lato opposto della Stazione Ferroviaria. Nell'interrato dell'edificio troverà posto il nuovo parcheggio d'attestamento.

All'interno della stessa area urbana – Piazzale Orsi – potranno quindi situarsi la Stazione dei treni, la Stazione degli autobus e il nuovo parcheggio di attestamento. Compattare tutte queste funzioni all'interno di un limite ben definito favorirà l'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico per gli spostamenti sia urbani che extraurbani.

La realizzazione di un unico edificio per la Stazione Autobus e per il parcheggio d'attestamento stabilirà una sinergia che consentirà inoltre di contenere considerevolmente i costi di realizzazione rispetto all'opzione alternativa di realizzare un parcheggio di zonizzazione, e si favorirà inoltre la conservazione degli spazi verdi e alberati di Piazzale Orsi permettendo di affrontare il progetto d'accesso all'asse di corso Rosmini con un approccio più di tipo paesaggistico che architettonico.

L'efficienza del nuovo Polo intermodale verrà rafforzato anche dalla presenza dei sottopassaggi che permetteranno un collegamento fra i due lati ferroviari non solo ai pedoni ma anche

ai ciclisti: un sottopassaggio sarà la continuazione di quello attuale ferroviario, mentre il secondo, di nuova costruzione, sarà spostato un po' più a nord rispetto alla stazione ferroviaria.

Questo sistema intermodale potrà funzionare efficacemente con o senza l'interramento della strada nazionale, anche se l'interramento previsto porterebbe notevoli vantaggi funzionali rispetto alla gestione e smistamento del traffico permettendo un nuovo riassetto dell'intero Piazzale Orsi" e le seguenti intenzioni di progetto: *"L'edificio della Stazione delle Autocorriere verrà concepito come una grande piastra in cui le tre costruzioni perimetrali e la copertura dialogano formalmente per creare una continuità architettonica tra le parti che lo compongono. L'ingresso dell'autostazione si affaccerà su Piazzale Orsi che verrà così definito dal nuovo fronte urbano costituito dall'area arrivi e partenze e che ospiterà i servizi pubblici al piano terra, mentre al piano superiore spazi riservati al personale.*

Il piazzale verrà così delimitato da un lato dal blocco sopra descritto, mentre gli altri due lati verranno definiti dalle coperture delle rampe d'ingresso e uscita al parcheggio interrato. Al di sotto

della futura stazione delle autocorriere - posizionata sul lotto dell'ex Scuola Veronesi -verranno realizzati i due piani interrati del nuovo parcheggio di attestamento che potrà ospitare 290 posti auto.

Questo nuovo nodo intermodale sarà agilmente connesso a Via Zeni ed al comparto della Meccatronica avverrà attraverso due nuovi sottopassaggi, di cui uno sarà la continuazione dell'attuale sottopassaggio ferroviario, mentre l'altro sarà di nuova realizzazione localizzato un poco più a Nord rispetto alla Stazione dei Treni.

Le risalite di questi collegamenti saranno caratterizzati da due elementi architettonici similari su entrambe le uscite dei sottopassaggi. Tali oggetti urbani si conformeranno come nuovi, riconoscibili e centrali elementi compositivi dello spazio urbano su cui si affacceranno. Architettonicamente si definiranno come due strutture porticate, leggere e puntuali: una sorta di padiglione su Piazzale Orsi ed un edificio permeabile per il terziario su via Zeni".



Illustrazione 77: Vista della stazione ferroviaria - estratto dal masterplan

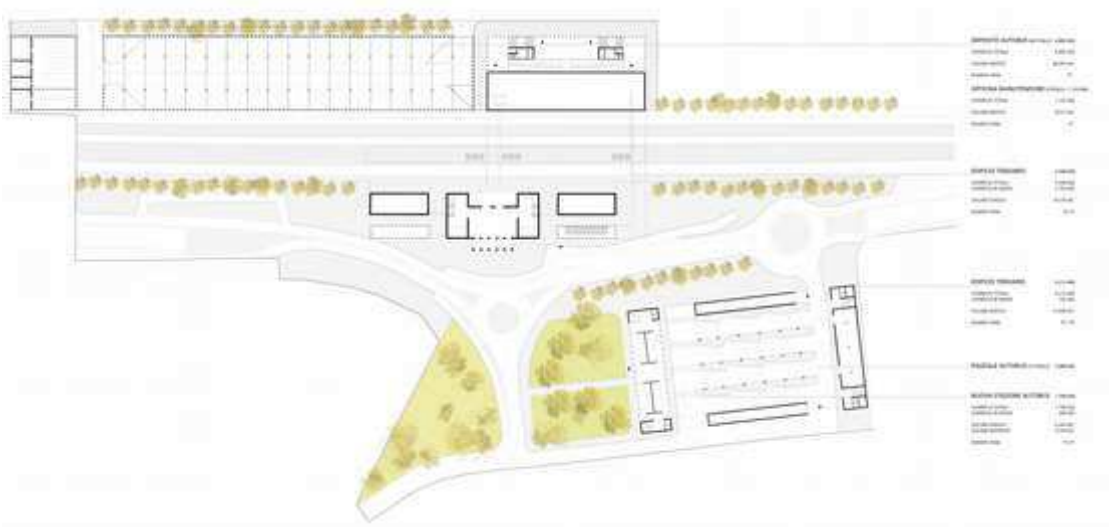


Illustrazione 78: Planimetria del polo intermodale - estratto dal masterplan

Per l'area di via Zeni, il masterplan precisa i seguenti principi progettuali: "*L'intenzione progettuale di fondo per quest'area prevede la trasformazione di una strada semiperiferica, l'attuale via Zeni, in un nuovo viale urbano. Trasformare in questo modo questa parte di città sarà essenziale per configurare quest'asse urbano nell'anticamera del campus scolastico, in un luogo urbano ed attivo, denso di attività e per questo in grado di rimanere collegato con i flussi di Corso Rosmini.*

Per mettere in atto questa trasformazione è necessario innanzitutto definire mediante un progetto urbano coerente un limite preciso verso la ferrovia, in modo tale da risolvere in maniera chiara la relazione con questo principale fattore di conflitto dell'area.

Per riqualificare via Zeni occorre pertanto cambiare il suo rapporto con la ferrovia attraverso nuovi interventi che riordinino i terreni dell'attuale scalo merci e che siano in grado di costruire un nuovo fronte est della strada che attualmente è inesistente.

Questo nuovo e necessario limite urbano sarà definito dal futuro deposito degli autobus di Trentino Trasporti e da un nuovo edificio per terziario e servizi che ospiterà al contempo anche le uscite dei sottopassaggi ferroviari: La progressiva demolizione degli attuali edifici del Polo della meccatronica che si affacciano su via Zeni, consentirà di trattare questa parte centrale del viale come un nuovo spazio urbano di cerniera fra i due sottopassaggi e il nuovo boulevard:

un ingresso urbano al Polo della meccatronica.

Polo trasporti intermodale:

La realizzazione di un unico edificio per la Stazione Autobus e per il parcheggio d'attestamento stabilirà una sinergia che consentirà inoltre di contenere considerevolmente i costi di realizzazione rispetto all'opzione alternativa di realizzare un parcheggio di zonizzazione, e si favorirà inoltre la conservazione degli spazi verdi e alberati di Piazzale Orsi permettendo di affronterà il progetto d'accesso all'asse di corso Rosmini con un approccio più di tipo paesaggistico che architettonico.

L'efficienza del nuovo Polo intermodale verrà rafforzato anche dalla presenza dei sottopassaggi che permetteranno un collegamento fra i due lati ferroviari non solo ai pedoni ma anche ai ciclisti: un sottopassaggio sarà la continuazione di quello attuale ferroviario, mentre il secondo, di nuova costruzione, sarà spostato un po' più a nord rispetto alla stazione ferroviaria.
Questo sistema intermodale potrà funzionare efficacemente con o senza l'interramento della strada nazionale, anche se l'interramento previsto porterebbe notevoli vantaggi funzionali rispetto alla gestione e smistamento del traffico permettendo un nuovo riassetto dell'intero Piazzale Orsi".
"*L'edificio della Stazione delle Autocorriere verrà concepito come una grande piastra in cui le tre costruzioni perimetrali e la copertura dialogano formalmente per creare una continuità architettonica tra le parti che lo compongono.*
L'ingresso dell'autostazione si affaccerà su Piazzale Orsi che verrà così definito dal nuovo fronte urbano costituito dall'area arrivi e partenze e che ospiterà i servizi pubblici al piano terra,
mentre al piano superiore spazi riservati al personale. Il piazzale verrà così delimitato da un lato dal blocco sopra descritto, mentre gli altri due lati verranno definiti dalle coperture delle rampe d'ingresso e uscita al parcheggio interrato. Al di sotto della futura stazione delle autocorriere - posizionata sul lotto dell'ex Scuola Veronesi -verranno realizzati i due piani interrati del nuovo parcheggio di attestamento che potrà ospitare 290 posti auto.
Questo nuovo nodo intermodale sarà agilmente connesso a Via Zeni ed al comparto della Meccatronica e avverrà attraverso i due nuovi sottopassaggi sopra citati, di cui uno sarà la continuazione dell'attuale sottopassaggio ferroviario, mentre l'altro sarà di nuova realizzazione localizzato un poco più a Nord rispetto alla Stazione dei Treni.
Le risalite di questi collegamenti saranno caratterizzati da due elementi architettonici similari su entrambe le uscite dei sottopassaggi. Tali oggetti urbani si conformeranno come nuovi, riconoscibili e centrali elementi compositivi dello spazio urbano su cui si affacceranno. Architettonicamente si definiranno come due strutture porticate, leggere e puntuali: una sorta di padiglione su Piazzale Orsi ed un edificio permeabile per il terziario su via Zeni".

Per quanto concerne i principi progettuali relativi all'area residenziale, il masterplan precisa: "*La proposta progettuale relativa a quest'area prevede la definizione di un nuovo tessuto residenziale che completi l'ambito di San Giorgio separandosi opportunamente dalla vicina ferrovia e modificando per questo motivo l'attuale tracciato di via Pedroni.".* Ne deriva *"uno schema urbano residenziale composto da un'addizione di ridotti ed omotetici volumi edificati.*
Lo schema residenziale sarà in grado di evidenziare una forma urbana precisa e conclusa, necessaria per completare e dar forma al tessuto edificato sfrangiato presente nel suo intorno e conseguentemente imporre una crescita urbana della città regolare e calibrata sulla scala del contesto, senza scadere in esercizi autonomi e singolari che pregiudicano una concezione unitaria delle nuove aree urbane.".
La torre articolata alla base da un basso zoccolo allineato alle geometrie dell'intorno, sarà un elemento di cerniera capace di separare le residenze dalla ferrovia, di articolare con semplicità un

complesso nodo urbano composto da differenti e discordanti allianementi e di porsi come conclusione del nuovo asse di Via Zeni. La torre, anche se relativamente modesta in altezza, diverrà l'elemento capace di donare un'immagine urbana forte a questa parte marginale della città consolidando al contempo la nuova " piazza" di transito fra i sottopassaggi ed il Polo, della Meccatronica

Le intenzioni progettuali indicano che: "*La nuova area residenziale, delimitata da via Pedroni, via Prato e via Macello sarà conformata da un'insieme edificato composta da edifici di ridotte dimensioni. Gli edifici si affacceranno su un articolato spazio verde comune, composto da differenti "corti" comunicanti fra loro.*

Gli edifici saranno composti da un piano terra destinato a commercio e servizi e tre piani superiori residenziali. La composizione delle unità abitative sarà estremamente flessibile e potrà ben adattarsi alle esigenze abitative di studenti, giovani coppie o anziani. Ogni edificio potrà ospitare fra i 6 o 9 alloggi, in ragione di 2 o 3 alloggi per piano. Gli usi aperti al pubblico, quali uffici e pubblici esercizi, saranno uniformemente distribuiti ai piani terra dei blocchi residenziali. Le attività commerciali e di vicinato potranno essere prevalentemente concentrate lungo le vie carrabili perimetrali più facilmente accessibili.

I nuovi edifici dovranno soddisfare requisiti tecnologici che favoriscano la realizzazione di sistemi ad alto rendimento energetico e a basso impatto ambientale. I parcheggi di pertinenza delle residenze saranno ospitati in uno o più parcheggi interrati a seconda delle modalità con cui si eseguirà l'intervento (pubblico o privato)".



Illustrazione 79: Vista di via Zeni e area residenziale



Illustrazione 80: Planimetria via Zeni e nuova area residenziale

PRG vigente: le destinazioni urbanistiche attuali

Ad oggi l'areale del polo della meccatronica nella sua estensione prefigurata dal masterplan, per la parte collocata ad ovest dell'asta della rete ferroviaria, risulta disciplinato da:

1. norma speciale n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*" che ricomprende gli spazi destinati alle aree scolastiche, alle aree produttive e al boulevard. Come precedentemente anticipato, la presente norma speciale è stata introdotta nella variante al PRG "*giugno 2009 - Territorio Ambiente e Paesaggio*" in recepimento dei contenuti del masterplan.

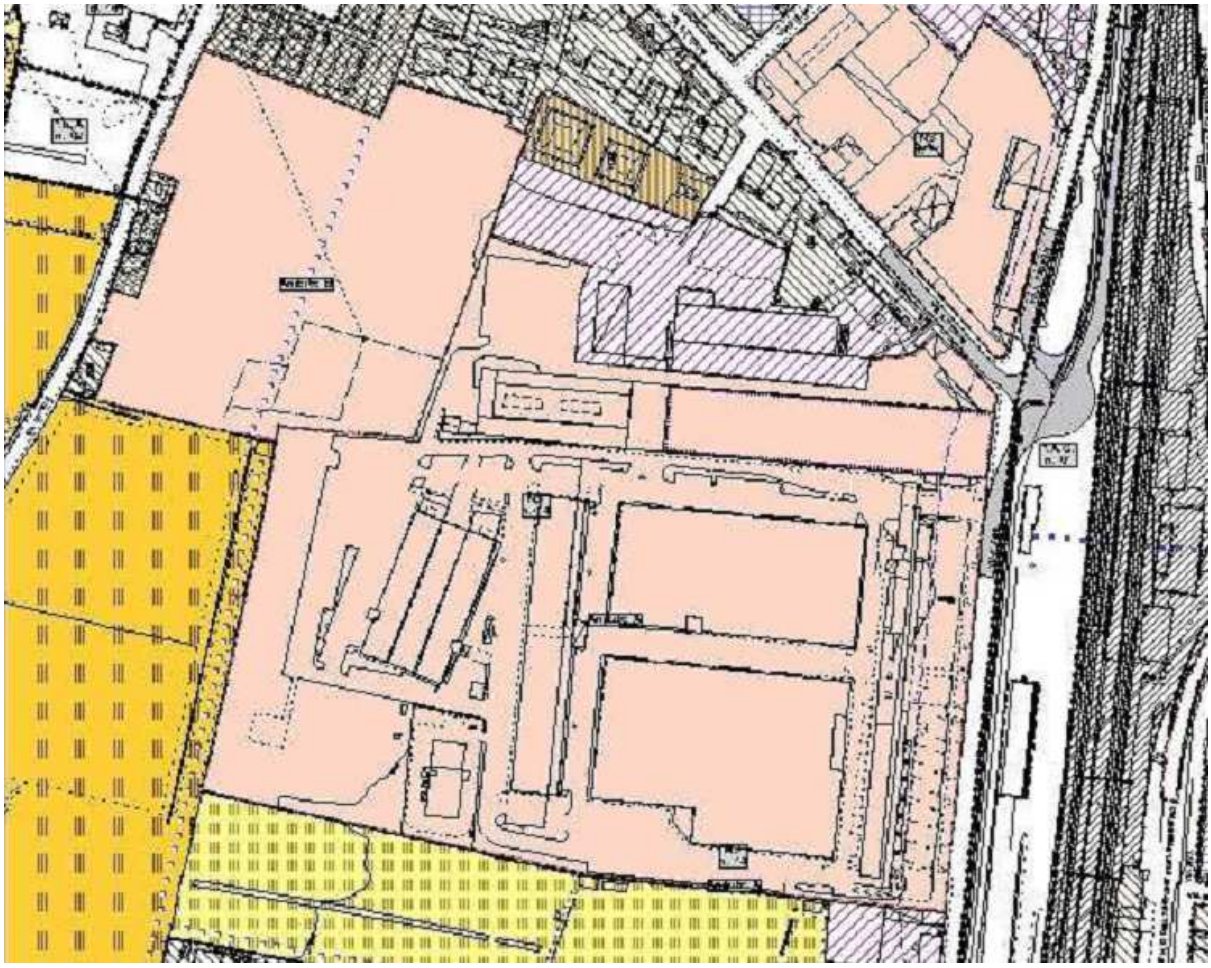


Illustrazione 81: Area interessata dalla Norma speciale n. 117.14 "Area via Zeni - via Unione"

2. norma speciale n. 117.11 "*via Prato – via Macello*" che interessa l'area residenziale. Come precedentemente anticipato, la presente norma speciale è stata introdotta nella variante al PRG "*giugno 2009 - Territorio Ambiente e Paesaggio*" in recepimento dei contenuti del masterplan.

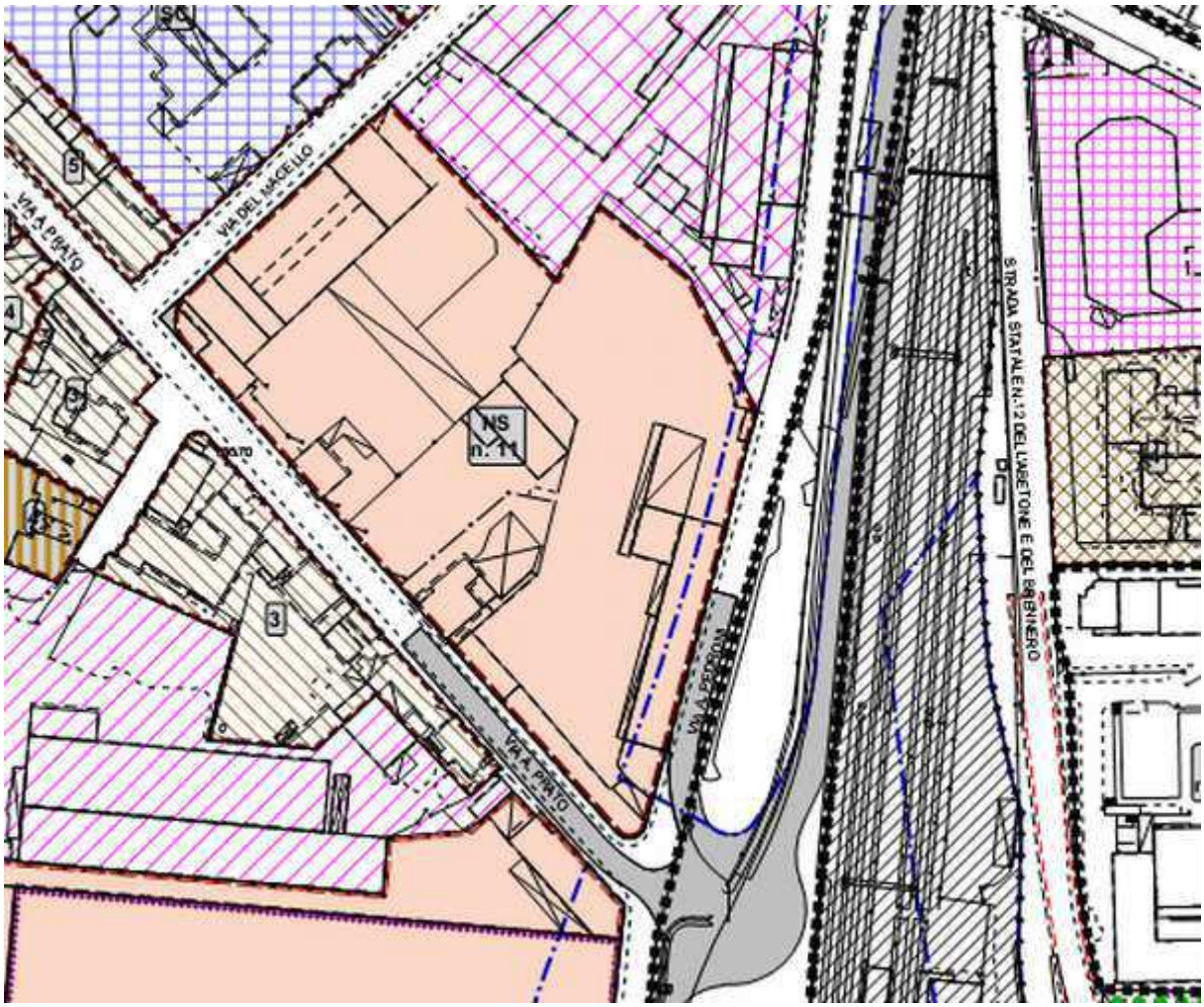


Illustrazione 82: Area interessata dalla norma speciale n. 117.11 "via Prato – via Macello"

3. Piano Attuativo a Fini Generali PAG n.01 "*via Zeni – Stazione Autocorriere*" (Allegato 6) e area destinata a ferrovia (art. 88), che ricomprendono le aree che il masterplan destina ai sistemi di trasporto intermodale, al deposito per autocorriere e ad un edifico per il terziario;

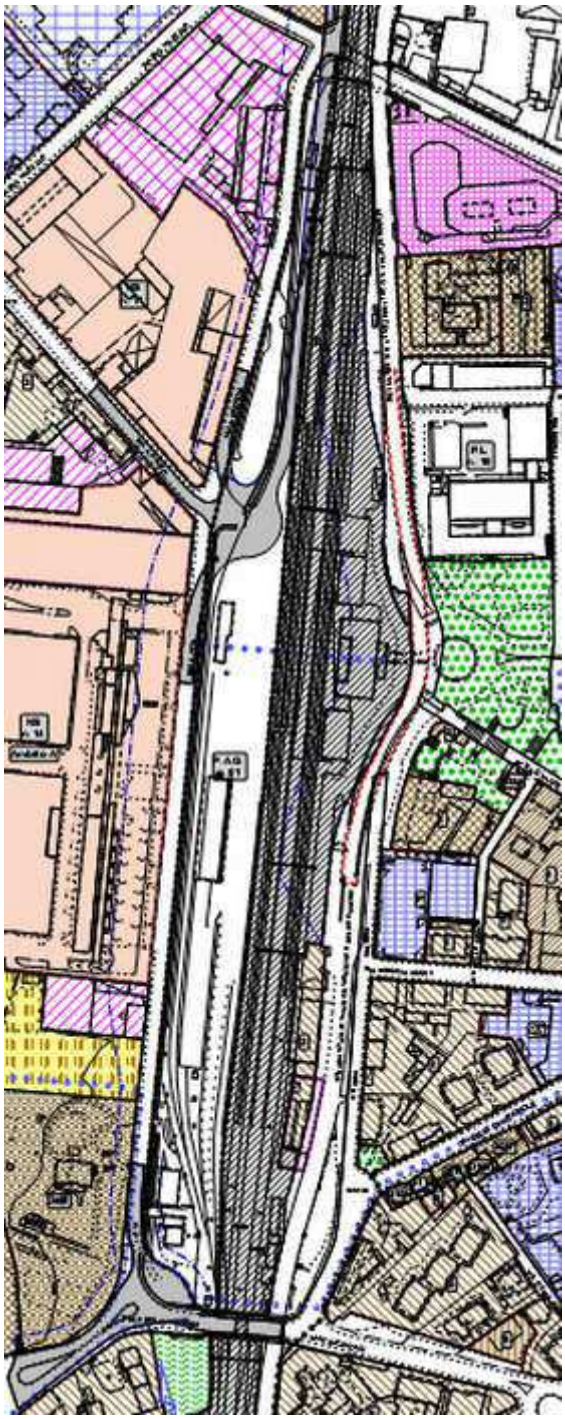


Illustrazione 83: Area interessata dal Piano Attuativo a Fini Generali PAG n.01 "via Zeni – Stazione Autocorriere" e area destinata a ferrovia (art. 88)

4. Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "*Piazzale Orsi*" (Allegato n.4), che interessa l'area che il masterplan destina alla nuova stazione delle autocorriere e all'edificio per il terziario;

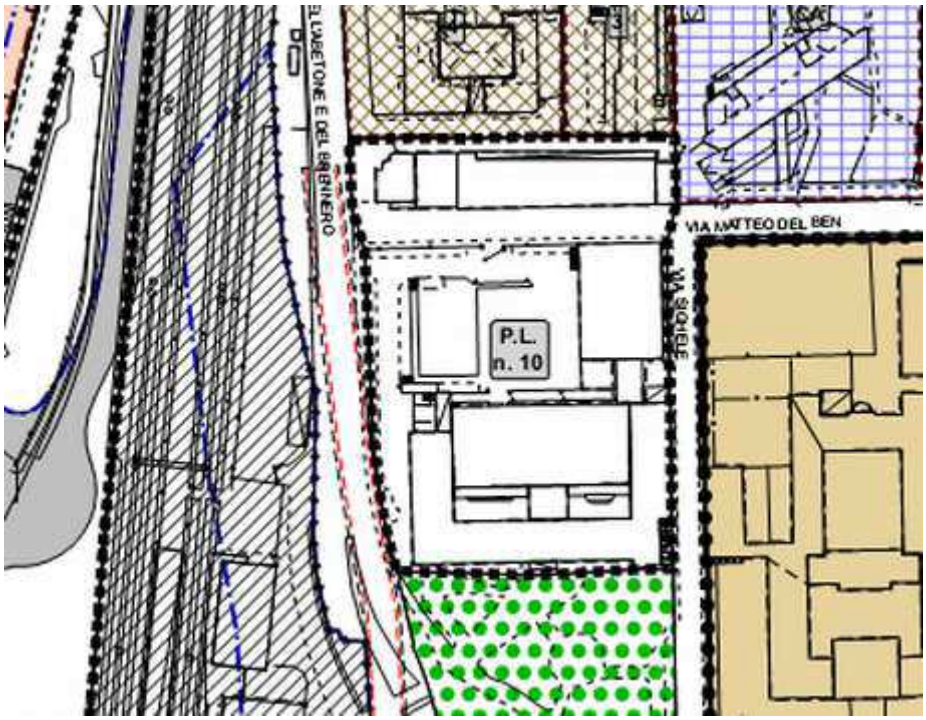


Illustrazione 84: Area interessata dal Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "Piazzale Orsi"

5. area a verde pubblico prevista in corrispondenza dello spazio antistante la stazione ferroviaria, per il quale il masterplan conferma la previsione di spazi a verde e aree destinate al sistema della viabilità/pedonalità/ciclabilità.



Illustrazione 85: area a verde pubblico

Come precedentemente anticipato, le norme speciali n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*" e n. 117.11 "*via Prato – via Macello*", sono state introdotte nella variante al PRG "*giugno 2009 - Territorio Ambiente e Paesaggio*" in recepimento dei contenuti del masterplan e non vengono qui puntualmente descritte (riportate nell'Allegato 5).
Le previsioni vigenti riferite al Piano Attuativo a Fini Generali PAG n.01 "*via Zeni – Stazione Autocorriere*", alle aree a verde antistanti la stazione ferroviaria e al Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "*Piazzale Orsi*", sono invece oggetto di modifica attraverso la presente variante, al fine di conformare le previsioni dello strumento urbanistico alle scelte progettuali del masterplan, e vengono di seguito richiamate.

Il piano regolatore vigente, disciplina l'ambito dell'areale ferroviario attraverso il Piano Attuativo a Fini Generali PAG n.01 "*via Zeni – Stazione Autocorriere*" (Allegato n.6). La relativa scheda norma prevede, alla voce "*Contenuti generali*" che "*A seguito del protocollo d'intesa tra Comune di Rovereto e Provincia Autonoma di Trento nel quale si prevede lo spostamento dello scalo merci della stazione di Rovereto a quella di Mori, l'attuale scalo ferroviario di Rovereto assume un ruolo primario nella definizione di un nuovo centro intermodale a servizio della mobilità e dei trasporti pubblici.*
Considerata la particolare collocazione dell'area, la progettazione del piano dovrà affrontare il tema delle connessioni tra le due parti di città separate dalla linea ferroviaria, attraverso la previsione di un sistema di percorsi pubblici integrato alle funzioni ammesse.
In tal senso, nell'area definita dal PAG – Piano Attuativo a Fini Generali "Via Zeni – Stazione Autocorriere", è prevista la realizzazione della nuova stazione delle autocorriere e dei relativi spazi di servizio, quali depositi, biglietteria, sale di attesa, ecc. Al fine di implementare l'offerta dei servizi offerti, in tale area sono ammesse funzioni di carattere commerciale e ricettivo, nonché parcheggi pubblici e funzioni di interesse collettivo" e alla voce "*Parametri urbanistici di riferimento*", quanto segue:
"H max: 5 piani
DESTINAZIONE D'USO:
Servizi di interesse collettivo
Terziario
Commerciale di vicinato
Esercizi pubblici
Parcheggi: min. 150 posti auto pubblici
Collegamenti pubblici con la stazione ferroviaria
Collegamenti pubblici tra via Zeni e piazzale Orsi."

L'area a verde antistante la stazione ferroviaria è disciplinata dall'articolo 88 delle norme di attuazione del piano regolatore vigente.

Il Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "*Piazzale Orsi*" è disciplinato dalla omonima scheda norma, che riporta quali contenuti generali "*L'area è interessata da un piano di lottizzazione nel quale sono previste destinazioni terziarie, ricettive, servizi di interesse collettivo, commerciali, infrastrutture pubbliche oltre che destinazioni residenziali, per equilibrare la recente costruzione a sud dei giardini pubblici e quindi a tutta la zona si conferirà un carattere residenziale/terziario/pubblico in un punto strategico della città per la vicinanza della stazione ferroviaria, della stazione autocorriere e della viabilità principale della Statale n. 12.*
La necessità di incrementare la dotazione di spazi di parcheggio a servizio del sistema dell'intemodalità dei trasporti urbani ed extraurbani (ferrovia, automobile, trasporto pubblico ecc..) è stata assunta dal PRG attraverso l'individuazione, all'interno del piano attuativo, di un ambito destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico interrato con una capienza pari a 250 posti auto" e quali parametri urbanistici di riferimento:
"*ST totale: 9.830 mq*
SUL (superficie utile lorda) massima totale: 15.000mq
H max: 6 piani
DESTINAZIONI D'USO: Terziario, Commerciale integrato (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita o esclusivamente in caso di trasferimento ed ampliamento di esercizi esistenti, grandi strutture di vendita di livello inferiore) Servizi di interesse collettivo, Ricettivo, Pubblici esercizi, Residenziale per un max di 2/3 della SUL massima totale.
Le costruzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive tali da garantire prestazioni energetiche equivalenti alla classe energetica "A" secondo le disposizioni provinciali vigenti.
Il fabbisogno energetico totale del complesso dovrà essere raggiunto mediante l'utilizzo di almeno il 40% da energie rinnovabili, o comunque facendo ricorso per la medesima quantità, ad energie a basso impatto ambientale.
OPERE DI URBANIZZAZIONE:
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza pari a 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile".
Le indicazioni per la progettazione sono declinate attraverso le immagini di seguito riportate:

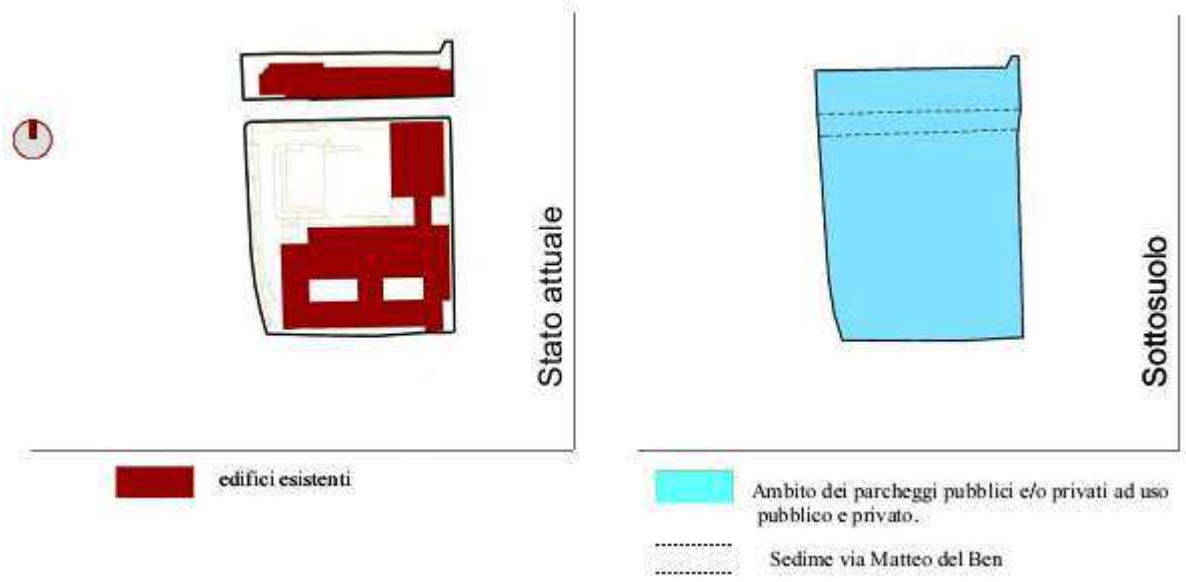


Illustrazione 86: Estratto Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "Piazzale Orsi"

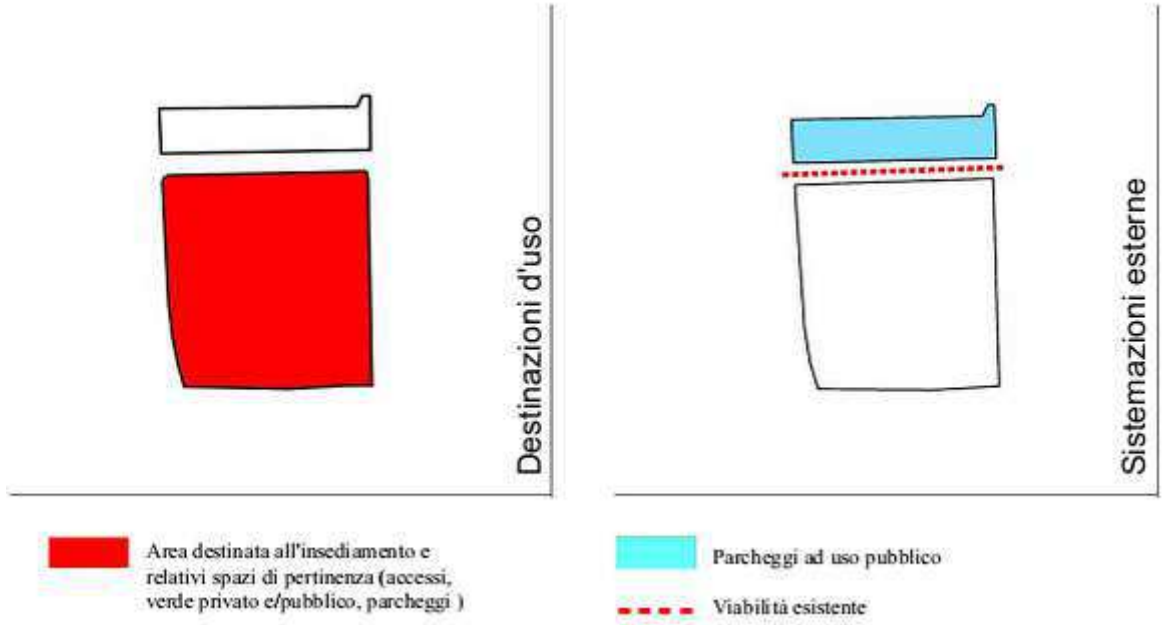


Illustrazione 87: estratto Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata PL 10 "Piazzale Orsi"

Variante al PRG: le nuove destinazioni urbanistiche

La presente variante interviene riconfermando i *"tasselli pianificatori"* del masterplan che la variante "*giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio*" aveva introdotto nel PRG e inserendo ulteriori previsioni urbanistiche atte a rendere pienamente attuabile il disegno urbanistico prefigurato dal progetto dell'arch.Barozzi. Il fine sotteso all'introduzione delle modifiche di seguito descritte è quello di assicurare agli attori coinvolti - Provincia Autonoma di Trento, Trentino Sviluppo, la Patrimonio del Trentino S.p.A., Trentino Trasporti e Comune di Rovereto – la possibilità di dare attuazione alle previsioni urbanistiche che il masterplan contempla, in tempi coerenti con la visione strategica del progetto di sviluppo atto a proiettare Rovereto nel futuro citato in premessa.
Per tale fine è stata condotta un'attenta analisi dell'assetto proprietario[26] delle aree, tesa ad evidenziare i casi in cui potesse essere preferibile escludere dalle nuove - e/o variate - destinazioni urbanistiche promosse dalla presente variante, immobili di proprietà privata contraddistinti da collocazione marginale e dimensioni contenute.

Per le ragioni di cui sopra si interviene:

1. riconfermando la norma speciale n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*" che ricomprende gli spazi destinati alle aree scolastiche, alle aree produttive e al boulevard, adeguando una porzione del limite nord dell'area alle previsioni a carattere viabilistico del masterplan, considerando anche l'assetto proprietario degli immobili in essa ricompresi[27]. Agli immobili di proprietà privata esclusi dalla perimetrazione della presente norma speciale, la presente variante assegna la medesima destinazione urbanistica delle realità con essi confinanti.
   Si provvede inoltre ad apportare una correzione ad un errore materiale rilevato all'interno delle disposizioni normative (il comma 1 utilizza erroneamente la dicitura "piano attuativo" in luogo di "norma speciale"). Si interviene infine sostituendo la planimetria[28] del masterplan allegata al vigente PRG - citata al comma 6 della norma speciale n. 117.14 - con un elaborato estratto dal Masterplan con eguali contenuti ma meglio leggibile dal punto di vista grafico. La nuova planimetria viene inserita in coda alle norme tecniche di attuazione e assume il nome di *Allegato 1 - Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario*".

26 L'analisi dell'assetto proprietario viene riportata nel capitolo dedicato, in coda al presente.
27 L'elenco delle particelle inserite nel perimetro della presente norma speciale e/o stralciate da esso è riportato al capitolo "**L'analisi dell'assetto proprietario".** Agli immobili di proprietà privata esclusi dalla perimetrazione della norma speciale, la presente variante assegna la medesima destinazione urbanistica delle realità con essi confinanti: Zone produttive di interesse provinciale D1 (art. 67).
28 La planimetria citata è riportata in coda al nuovo articolato della norma speciale n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*", riportato al seguente paragrafo "La modifica normativa"

2. inserendo una nuova norma speciale, la n. 117.15 "*Areale Piazzale Orsi*" riferita all'attuale area a verde pubblico prevista in corrispondenza dello spazio antistante la stazione ferroviaria - ove il masterplan conferma la previsione di spazi a verde e aree destinate al sistema della viabilità/pedonalità/ciclabilità. L'articolato normativo ammette la realizzazione di opere viabilistiche infrastrutturali al fine di realizzare il by-pass di Piazzale Orsi lungo l'asse della S.S. 12 nonché collegamenti ciclo-pedonali e viabilistici per connettere il centro cittadino con la stazione dei treni, l'areale ferroviario e le zone poste ad ovest dello stesso. La planimetria citata al precedente punto e denominata "*Allegato 1 "Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario*" diviene riferimento esemplificativo anche per gli interventi di cui alla norma speciale n. 117.15.

3. riconfermando il Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata oggi denominato PL 10 "*Piazzale Orsi*"; tale piano ad oggi interessa l'area che il masterplan destina alla nuova stazione delle autocorriere e all'edificio per il terziario. In cartografia ne viene ridefinito il perimetro nord, stralciando un'immobile (consortalità) di ridotte dimensioni di proprietà di vari soggetti i cui altri beni immobili ricadono interamente all'esterno dell'ambito[29]. All'area contraddistinta dal PL 10 individuato dal vigente PRG viene annesso l'ambito oggi governato dalla norma speciale n. 117.11 "*via Prato – via Macello*". Il Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata assume così una nuova denominazione PL 10 "*Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni*". L'area corrispondente alla vigente norma speciale n. 117.11 "*via Prato – via Macello*" viene individuata dal masterplan quale zona destinata prevalentemente a funzioni residenziali e viene denominata "comparto B" del nuovo perimetro del PL 10. Al contempo l'area corrispondente all'attuale delimitazione del PL 10 assume il nome di "comparto A". La perimetrazione del nuovo comparto B, riprende l'areale della norma speciale n. 117.11, modificato in adeguamento sia all'assetto proprietario delle realità in esso ricomprese, sia al disegno urbanistico che il masterplan prefigura[30].

   Considerate tali modifiche, la scheda norma del vigente PL 10 "*Piazzale Orsi*" viene rivista integralmente. Al fine di delineare i contenuti e le prescrizioni della nuova scheda norma, si allega ad essa un estratto della planimetria del masterplan e il rimando all'"*Allegato 1 "Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario*".

   La variazione delle previsioni urbanistiche relative al PL 10 è occasione per

29 L'elenco delle particelle inserite nel perimetro del nuovo comparto A del PL 10 e/o stralciate da esso è riportato al capitolo "**L'analisi dell'assetto proprietario".** Agli immobili di proprietà privata esclusi dal perimetro dell'attuale PL 10, la presente variante assegna la medesima destinazione urbanistica delle realità con essi confinanti: Tessuto saturo di recente formazione B2 (art. 57).

30 L'elenco delle particelle inserite nel perimetro del nuovo comparto B del PL 10 e/o stralciate da esso è riportato al capitolo "**L'analisi dell'assetto proprietario". A**gli immobili di proprietà privata esclusi dal perimetro dalla vigente norma speciale 11 e non ricondotte entro il perimetro dell'attiguo nuovo PAG, la presente variante assegna la medesima destinazione urbanistica delle realità con essi confinanti: Zone del settore secondario e terziario D5 (art. 71).

affinare le destinazioni d'uso ammesse nei due comparti e le modalità di realizzazione/cessione delle opere di urbanizzazione (parcheggio interrato nel comparto A, opere viabilistiche e ciclopedonali nel comparto B). Più precisamente la norma prevede che i soggetti attuatori dei due comparti debbano "*dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza pari a circa 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile ubicato nel contesto del comparto "A". Analogamente dovranno trovare cessione i suoli ubicati nel comparto B per l'allargamento di via a Prato e via del Macello limitatamente ai fronti del Piano di lottizzazione. La cessione dei suoli dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere viabilistiche e ciclopedonali che saranno puntualmente stabilite con l'amministrazione comunale. La compartecipazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali dovrà essere proporzionata alla Sul realizzabile in ciascun comparto.*

La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto. Ne consegue che tale cessione si configura come atto perequativo in cui l'Amministrazione comunale a fronte della concessione di indici edificatori ha previsto quale misura compensativa la cessione non onerosa delle infrastrutture pubbliche (parcheggio, opere viabilistiche e ciclopedonali) più volte citate".

La scheda del piano di lottizzazione chiarisce nel dettaglio le finalità della previsione urbanistica, i contenuti generali, i parametri urbanistici di riferimento e gli elementi prescrittivi. Per la lettura di tali contenuti si rimanda al seguente capitolo "*La modifica normativa".*

Nella logica dell'assicurare, agli attori coinvolti nell'attuazione del masterplan, la possibilità di concretizzare le previsioni urbanistiche in esso contemplate e, al tempo stesso garantire la possibilità di mantenere le significative funzioni in essere (attrezzature scolastiche dell'Istituto Professionale "Veronesi" prospettante su piazzale Orsi), la scheda norma prevede per il comparto A che "*Fintanto che il piano attuativo non sarà approvato, al fine di consentire l'esercizio delle attività in essere nel comparto A, oltre a quanto consentito dal comma 1 dell'art. 15 "disposizioni transitorie" delle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi modesti incrementi volumetrici, la parziale ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso parziale (purché compatibile con la destinazione prevista dal PRG), se sottesi a puntuali e motivate necessità legate al mantenimento e/o miglioramento delle funzioni in essere.*

Si rammentano per altro le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 19 "Interventi e destinazioni d'uso ammessi" del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg e s.m..".

La nuova norma del PL 10 affronta inoltre il tema delle tempistiche dell'attuazione degli interventi e quello della coerenza delle opere di urbanizzazione con il disegno urbanistico

del masterplan; lo fa precisando che "*la formazione del piano attuativo si ritiene soddisfatta anche con la formazione di un Programma Integrato di Intervento, di cui alla legge urbanistica provinciale. Nella logica di garantire unitarietà e sinergica attuazione delle strategie complessive del masterplan, il soggetto proponente dovrà accompagnare alla strumentazione attuativa una specifica relazione che descriva la coerenza delle opere di urbanizzazione con quelle previste dal masterplan, le tempistiche di attuazione e realizzazione delle opere e le fasi di sviluppo e realizzazione dei manufatti previsti*".

4. riconfermando il Piano Attuativo a Fini Generali PAG n.01 "*Areale via Zeni*", modificandone le disposizioni normative e adeguando la denominazione alle nuove previsioni urbanistiche (era PAG n.01 "*via Zeni – Stazione Autocorriere*"). La perimetrazione viene modificata in relazione a:
   - adeguamento all'assetto proprietario delle aree[31] (posto che si presceglie di escludere dall'areale le porzioni di immobili di proprietà di soggetti privata);
   - previsioni urbanistiche contenute nel masterplan;
   - progetto predisposto dal Servizio Opere stradali della Provincia Autonoma di Trento e denominato "S.S. 12 del Brennero – Sistemazione viabilità Rovereto Stazione e collegamento con Meccatronica".

   Attraverso le previsioni urbanistiche del PAG e quelle del PL 10 "Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni" viene così a costituirsi un nuovo polo intermodale dei trasporti nella logica di rendere più efficiente il sistema di trasporto pubblico grazie all'accorpamento delle molteplici modalità di trasporto possibili in un'unica area urbana. In linea con queste intenzioni, la scheda norma del PAG viene ridefinita, in adeguamento ai contenuti del Masterplan e in conformità al progetto provinciale per la futura viabilità. Per tale ragione le disposizioni della scheda norma sono state affinate, descrivendo l'intenzione progettuale sottesa al Masterplan, rivedendo i parametri urbanistici di riferimento e ponendo particolare attenzione al sistema delle connessioni e delle modalità attuative. Anche in questo caso, così come per il PL 10 "*Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni*" e per norma speciale 117.15 "*Areale Piazzale Orsi*", l'"*Allegato 1 "Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario*" diviene riferimento esemplificativo anche per gli interventi previsti dal PAG.

5. riconfermando l'area destinata a "*Ferrovia*" (art. 88), che ricomprende le aree che il masterplan destina ai sistemi di trasporto intermodale, al deposito per autocorriere e ad un edifico per il terziario. In cartografia si è ridefinito il limite della destinazione di zona,

31 L'elenco delle particelle inserite nel perimetro del PAG e di quelle stralciate da esso è riportato al capitolo "**L'analisi dell'assetto proprietario". A**gli immobili di proprietà privata esclusi dal perimetro del vigente PAG, la presente variante assegna la medesima destinazione urbanistica delle realità con essi confinanti: per gli immobili a sud "Tessuto saturo da ristrutturare B3" (art. 58) e per gli immobili a nord "Viabilità Locale esistente" e "Aree verdi residuali" (art. 92).

principalmente in base allo stato reale dei luoghi (corsie di manovra ad est) e, in subordine, in base all'assetto proprietario. Nell' intento di rendere pienamente attuabile il disegno urbanistico prefigurato dal masterplan, intervengono anche gli affinamenti normativi promossi dalla presente variante per l'art. 88 “Ferrovia”, che nella sua nuova formulazione recita:

1. Nelle aree ferroviarie è consentita la realizzazione degli impianti e delle attrezzature necessarie al mantenimento e potenziamento delle relative strutture , fatto salvo il rispetto delle leggi e disposizioni vigenti in materia.

2. Sono comunque ammesse attività terziarie, commerciali (esercizi di vicinato), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, nonché collegamenti viabili e ciclopedonali volti a soddisfare esigenze di interesse comunale o sovracomunale, in coerenza con i criteri e le previsioni della pianificazione strategica di settore.

Tale modifica rende possibile la realizzazione del sistema di collegamenti tra le porzioni est ed ovest della città, rendendo non più necessaria l'individuazione del percorsi pedonale (art. 90) che il vigente PRG individua in corrispondenza dell'attuale stazione ferroviaria.

6. sostituendo, come precedentemente anticipato, la planimetria del masterplan allegata al vigente PRG - citata al comma 6 della norma speciale n. 117.14 - con un elaborato estratto dal Masterplan con eguali contenuti ma meglio leggibile dal punto di vista grafico. Tale elaborato viene inserito in coda alle norme tecniche di attuazione e assume il nome di *Allegato 1 - Planimetria Masterplan “Polo della Meccatronica e Areale ferroviario*”. L'elaborato ha mero valore indicativo e assolve mera funzione di indirizzo dello sviluppo progettuale delle aree in esso ricomprese.

Particolare interesse ha destato la volontà di garantire la possibilità di intervenire, in misura contenuta, all'interno delle aree soggette a piano attuativo anche antecedentemente la sua attuazione, fermo restando il rispetto dei contenuti del masterplan. Per tale ragione (oltre che per meglio precisare i margini di intervento ammessi in ciascun piano attuativo previsto dal PRG) sono stati affinati i disposti normativi di cui all'art. 15 “Disposizioni transitorie” comma 2 che la presente variante riformula come segue:

“E’ comunque ammesso il mantenimento delle destinazioni in essere, con esclusione dei distributori di carburante, per i quali la concessione patrimoniale alla scadenza non può essere rinnovata. Nel contesto delle aree di proprietà pubblica o in ogni caso in disponibilità della pubblica amministrazione o dell'ente pubblico a qualsiasi titolo ricomprese nei piani attuativi è comunque sempre ammesso, indipendentemente dall'approvazione del piano, l'approntamento di parcheggi in superficie o altri interventi minori d'interesse collettivo (attrezzature di servizio, per spettacoli e per il ristoro, per pubblica utilità e convenienza, ecc..) senza che ciò determini rilevanti modificazioni della morfologia del terreno.

Negli areali soggetti a pianificazione subordinata, a prescindere dall'approvazione dei rispettivi piani attuativi, è sempre ammessa la realizzazione di connessioni viabilistiche e ciclopedonali, di parchi pubblici e simili strutture (parcheggi) da parte della pubblica amministrazione.

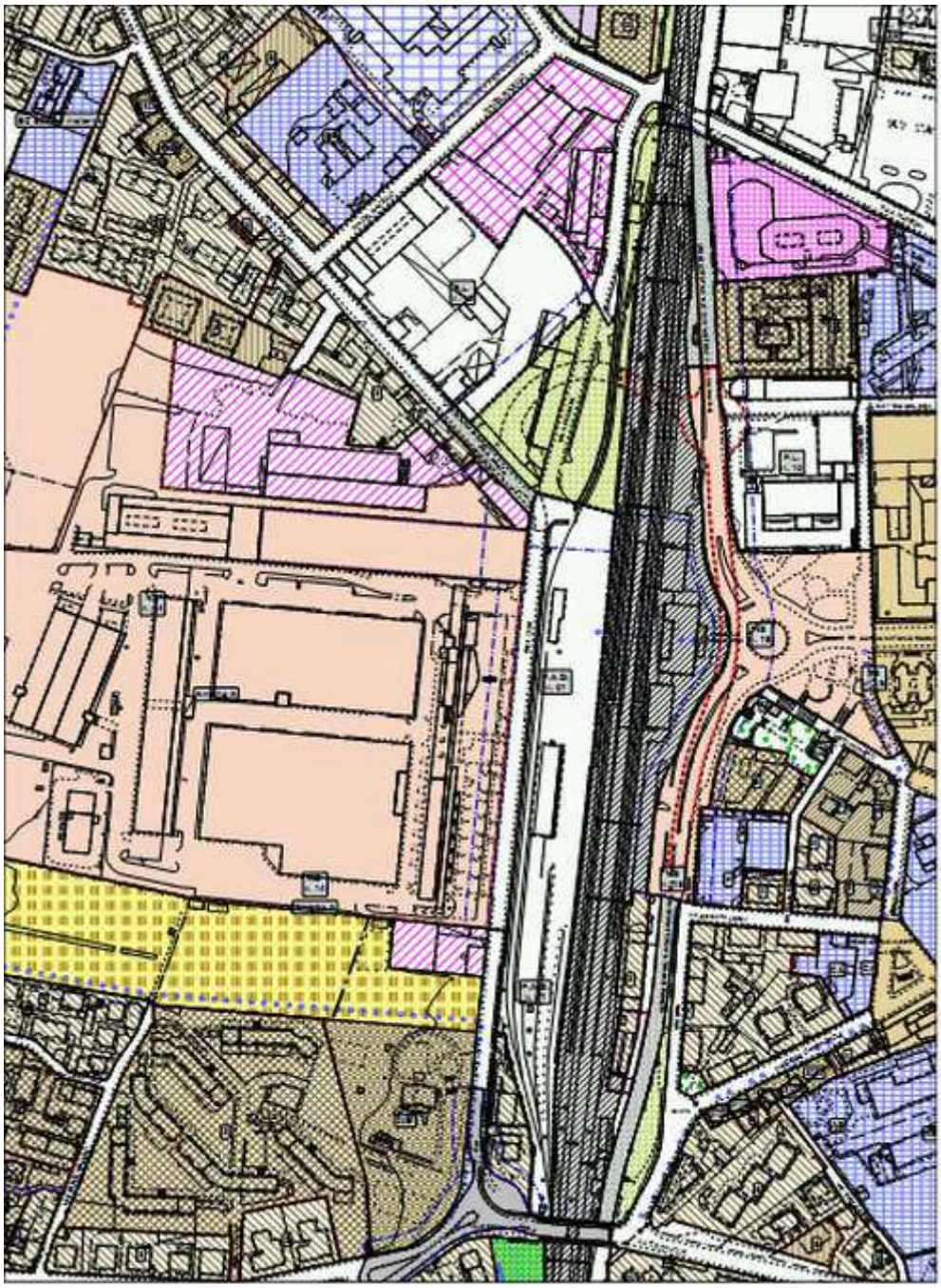


Illustrazione 88: Estratto Variante PRG

Il paragrafo seguente "**L'analisi dell'assetto proprietario"** fornisce una puntuale descrizione dell'assetto proprietario delle aree interessate dalle modifiche sopra descritte, alla data del 31 dicembre 2012.
A seguire il capitolo "**La modifica normativa"** riporta le nuove disposizioni normative introdotte per le aree sopra elencate.

L'analisi dell'assetto proprietario.

Le immagini di seguito riportate rappresentano l'assetto proprietario delle aree citate. Per ciascuna area viene inoltre riportato l'elenco delle particelle stralciate dal perimetro della destinazione di zona e/o di quelle in esso ricomprese in ragione di modifiche apportate dalla presente variante.

1. n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*"



Illustrazione 89: Assetto proprietario

Le modifiche determinate dall'adeguamento del perimetro dell'area interessata dalla n. 117.14 "*Area via Zeni - via Unione*" all'assetto proprietario degli immobili in esso ricompresi, interessano in tutto o in parte le seguenti realità:

NUMERO PARTICELLE INSERITE	COMUNE CATASTALE
283/6	Sacco

NUMERO PARTICELLE STRALCIATE	COMUNE CATASTALE
287/1	Sacco
.219/3	Sacco

2. n. 117.15 "*Areale Piazzale Orsi*"

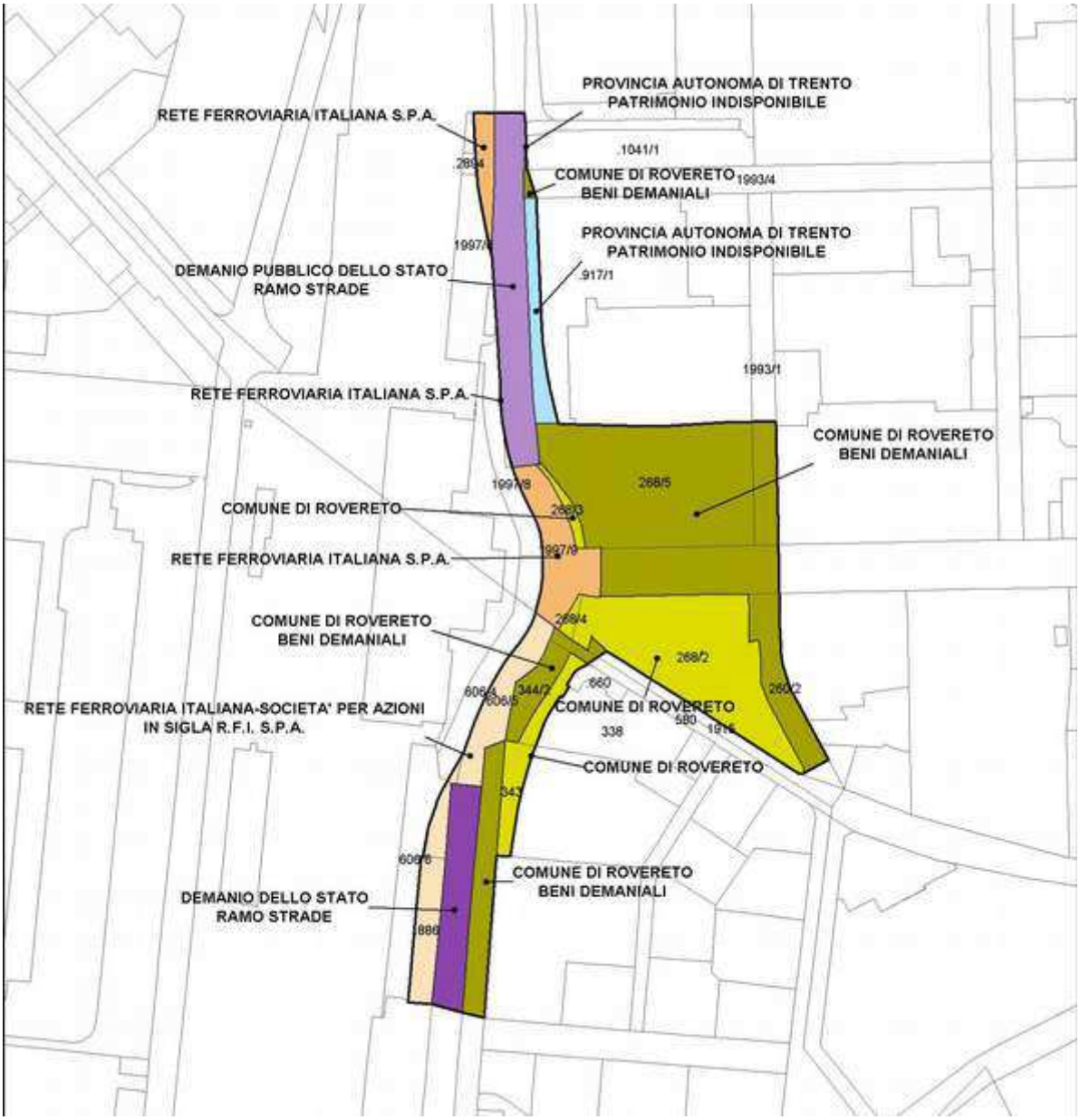


Illustrazione 90: Assetto proprietario

Considerato che il vigente PRG assegna a tale area destinazioni varie e che la presente variante individua ex novo il perimetro della nuova norma speciale, si prescinde dall'elencare le realità interessate dalla variazione della destinazione urbanistica.

3. PL 10 "*Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni"*

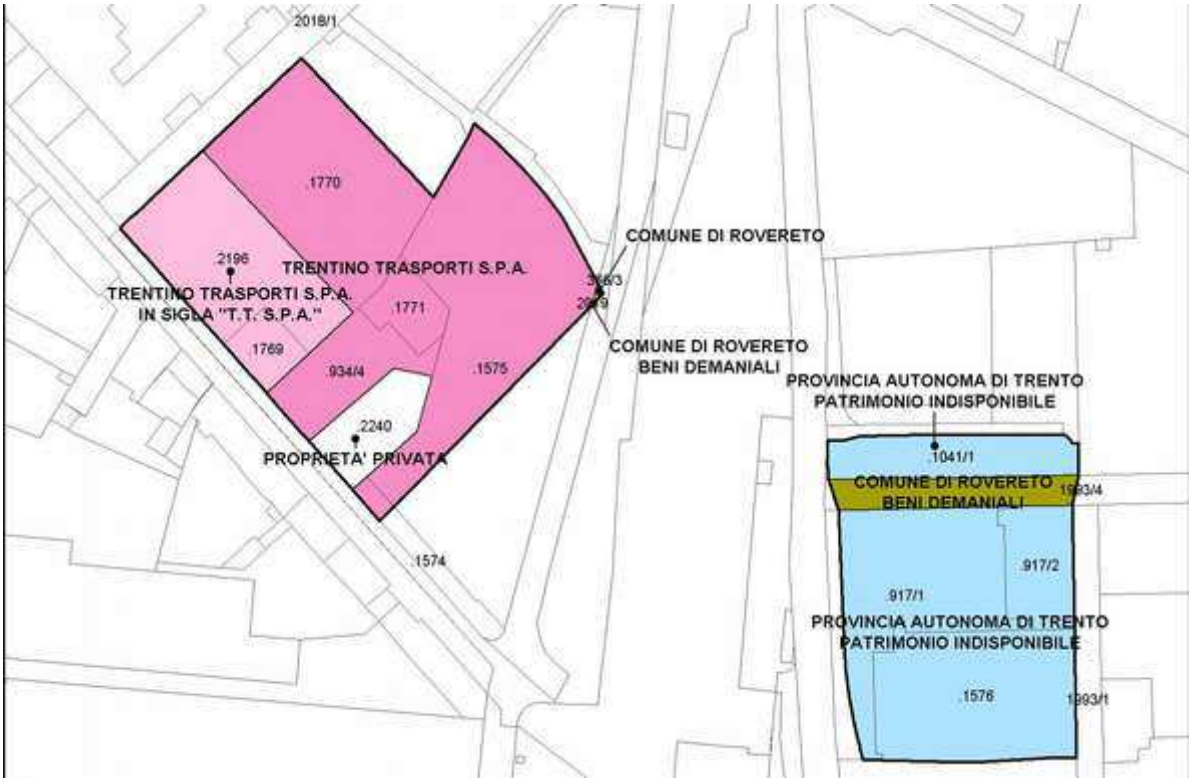


Illustrazione 91: Assetto proprietario

L'adeguamento del perimetro dell'area interessata dai comparti A e B del PL 10 "*Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni"* interessa varie realità. Il comparto A, che riprende la perimetrazione del PL 10 oggi vigente, è stato oggetto di stralcio di due immobili (consortalità) di ridotte dimensioni di proprietà di vari soggetti i cui altri beni immobili ricadono interamente all'esterno dell'ambito.

Le modifiche determinate dall'adeguamento del perimetro del comparto A, interessano in tutto o in parte le seguenti realità:

NUMERO PARTICELLE STRALCIATE	COMUNE CATASTALE
.1041/3	Rovereto
.2879	Rovereto

Il nuovo comparto B, che si rifà alla perimetrazione della vigente norma speciale n. 117.11 "*via Prato – via Macello*" è stato modificato in adeguamento sia all'assetto proprietario delle realità in esso ricomprese, sia al disegno urbanistico che il masterplan prefigura.

Le modifiche determinate dalla ridefinizione del perimetro del comparto B, interessano in tutto o in parte le seguenti realità:

NUMERO PARTICELLE INSERITE	COMUNE CATASTALE
366/3	Rovereto
.2196	Rovereto
.1575	Rovereto
2019	Rovereto

NUMERO PARTICELLE STRALCIATE	COMUNE CATASTALE
.1574	Rovereto
.1575	Rovereto

4. PAG n.01 "*via Zeni – Stazione Autocorriere*"

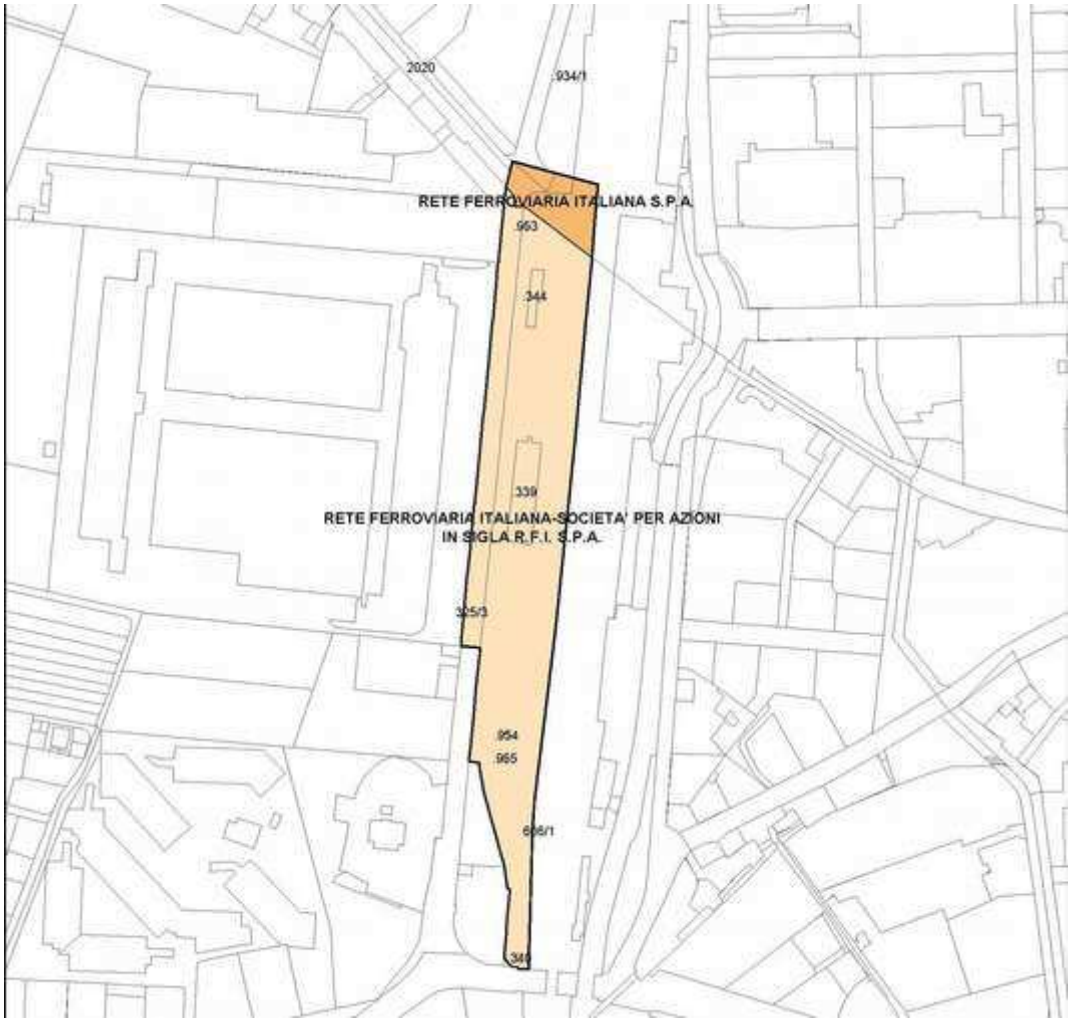


Illustrazione 92: Assetto proprietario

Le modifiche determinate dall'adeguamento del perimetro dell'area interessata dal PAG oggi già vigente all'assetto proprietario degli immobili in esso ricompresi e alle previsioni urbanistiche contenute nel masterplan, interessano in tutto o in parte le seguenti realità:

NUMERO PARTICELLE INSERITE	COMUNE CATASTALE
325/3	Sacco
2019	Rovereto
2020	Rovereto

NUMERO PARTICELLE STRALCIATE	COMUNE CATASTALE
325/3	Sacco
.767	Sacco
.766	Sacco
.391	Sacco
588/1	Sacco
2019	Rovereto
358	Rovereto
.934/1	Rovereto
.711	Rovereto
1997/1	Rovereto

La modifica normativa

Le nuove disposizioni normative sono le seguenti:

117.15 Areale Piazzale Orsi

1. *Tale area costituisce specifico comparto rientrante nel disegno e nelle strategie complessive del Masterplan denominato "Polo della Meccatronica". Gli interventi ammessi dovranno pertanto relazionarsi agli altri comparti del Masterplan in termini di unitarietà e sinergica attuazione.*
2. *Nell'ambito in questione è ammessa la realizzazione di opere viabilistiche infrastrutturali nella logica di addivenire al by-pass di Piazzale Orsi lungo l'asse della S.S. 12 nonché collegamenti ciclo-pedonali e viabilistici per connettere il centro cittadino con la stazione dei treni, l'areale ferroviario e le zone poste ad ovest dello stesso.*
3. *Gli interventi dovranno coordinarsi in una logica riqualificatoria dell'intero contesto attraverso la previsione di spazi a verde pubblico, giardini, aree per il pubblico godimento ed attività connesse. E' consentita l'edificazione di fabbricati quali chioschi o attrezzature per spettacoli e per il ristoro, servizi ed equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza, parcheggi, etc.*
4. *L'area in questione rientra nell'ambito delle proprietà pubbliche ragione per la quale gli interventi potranno anche attuarsi attraverso forme di paternariato pubblico privato che troveranno disciplina attraverso convenzioni "ad hoc".*
5. *Esemplificativamente si allega alla presente norma lo schema stralcio afferente l'Allegato 1 - Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario" - riportato integralmente in coda alle presenti norme tecniche di attuazione - per una visualizzazione delle possibili previsioni di intervento nell'ambito superficiario.*
6. *Nell'"areale di via Piazzale Orsi" sono altresì ammessi tutti gli interventi, seppure non esplicitamente citati nella presente norma speciale, funzionali a rispondere in termini di declinazione operativa unitarietà e sinergica attuazione ai criteri generali e agli obiettivi stabiliti anche negli altri comparti facenti parte del Masterplan denominato "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica" di cui all'Allegato 1 citato al precedente comma.*
7. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone F, e dalle strade.*

Si riporta di seguito l'allegato citato al comma 6 e, a seguire, un estratto del PRG relativo all'Areale di Piazzale Orsi.



Illustrazione 93: Allegato 1 - Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario"

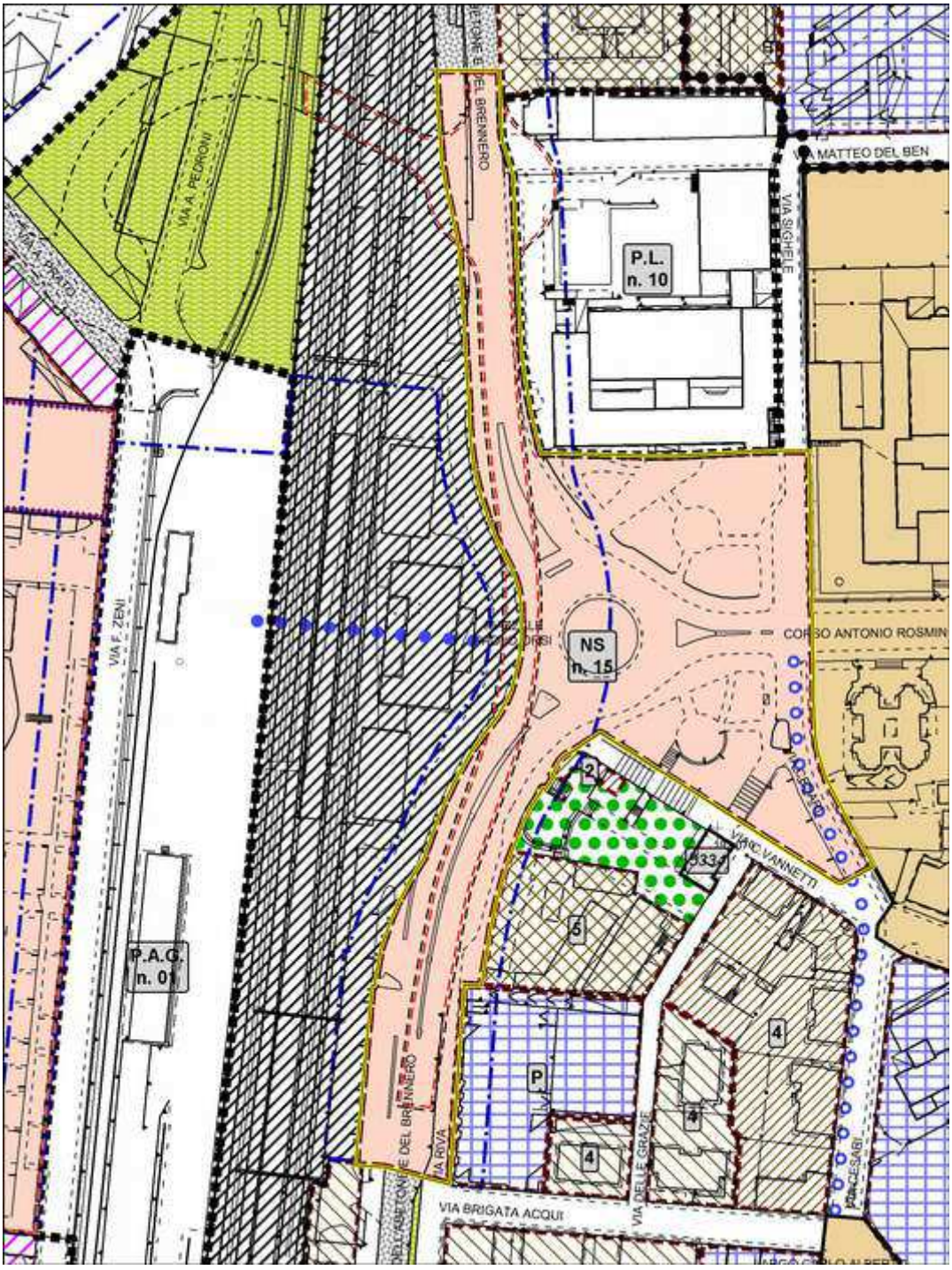


Illustrazione 94: Estratto Variante PRG

P.L. 10 "Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni" - prima adozione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

Introduzione

L'area interessante il piano attuativo "Piazzale Orsi e via a Prato" è costituita da due comparti (comparti A e B), rientranti nel disegno e nelle strategie complessive del Masterplan denominato "Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario".

Fatte salve le prescrizioni di seguito riportate, i comparti, come perimetrati nella presente scheda norma, potranno essere oggetto di singoli piani di lottizzazione convenzionata.

Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra gli interessati e il comune.

Si precisa inoltre che la formazione del piano attuativo si ritiene soddisfatta anche con la formazione di un Programma Integrato di Intervento, di cui alla legge urbanistica provinciale. Nella logica di garantire unitarietà e sinergica attuazione delle strategie complessive del masterplan, il soggetto proponente dovrà accompagnare alla strumentazione attuativa una specifica relazione che descriva la coerenza delle opere di urbanizzazione con quelle previste dal masterplan, le tempistiche di attuazione e realizzazione delle opere e le fasi di sviluppo e realizzazione dei manufatti previsti.

Le infrastrutturazioni viabilistiche programmate dall'ente pubblico che interessano in parte il comparto A, potranno trovare attuazione preventivamente e indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo riconoscendo allo stesso sistema, valenza di opera di interesse pubblico/collettivo di significativa importanza per l'attuazione dell'intero masterplan "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica".

Alla luce di ciò, la progettazione del piano attuativo "P.L.10 Piazzale Orsi" covrà essere conformata alla progettualità delle connessioni in esame; solo successivamente all'acclarata verifica della coerenza delle stesse agli interventi ipotizzati nel presente piano attuativo, sarà possibile, dare concreta declinazione attuativa alle iniziative edilizie prefigurate dal presente piano.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

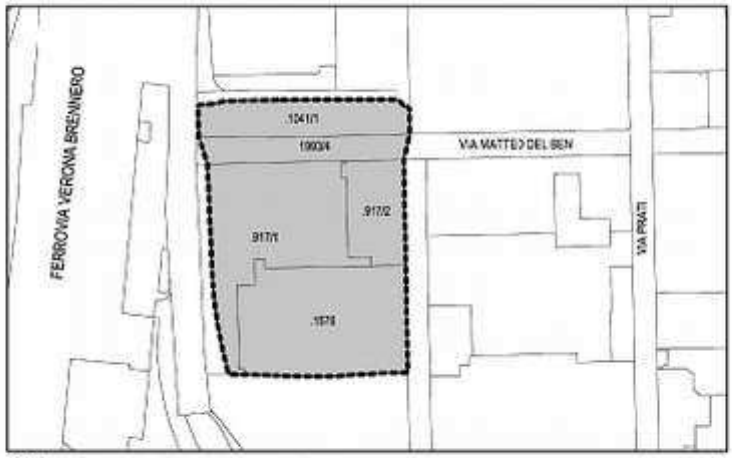
Comparto A (piazzale Orsi)

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto A interessa un areale attualmente occupato dall'Istituto professionale "Veronesi" e da edifici limitrofi sostanzialmente dismessi. Nel disegno complessivo del Masterplan, denominato "Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario", grazie anche a tale comparti, viene a costituirsi un nuovo polo intermodale dei trasporti nella logica di rendere più efficiente il sistema di trasporto pubblico grazie all'accorpamento delle molteplici modalità di trasporto possibili in un'unica area urbana.
In linea con queste interzioni, in tale comparto si prevede il posizionamento della nuova stazione autobus, per il trasporto urbano e interurbano, nel contesto degli spazi attualmente occupati dall'Istituto professionale "Veronesi".
Nel comparto troverà posto un nuovo parcheggio pubblico di attestamento con una capienza pari a 250 posti auto circa.
Si prevede poi la realizzazione di un edificio prospiciente via Matteo del Ben contraddistinto da destinazioni multiple (terziario, commerciale, esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, ricettiva e residenziale).
Il nodo intermodale di cui al presente comparto A sarà agilmente connesso a via Zeni ed all'areale della Meccatronica attraverso idonei collegamenti ciclopedonali che avranno il ruolo di rendere permeabile ed attraversabile gli assi della statale e ferroviario.
Fintanto che il piano attuativo non sarà approvato, al fine di consentire l'esercizio delle attività in essere nel comparto A, oltre a quanto consentito dal comma 1 dell'art. 15 "disposizioni transitorie" delle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi modesti incrementi volumetrici, la parziale ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso parziale (purché compatibile con la destinazione prevista dal PRG), se sottesi a puntuali e motivate necessità legate al mantenimento e/o miglioramento delle funzioni in essere.
Si rammentano per altro le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 19 "Interventi e destinazioni d'uso ammessi" del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg e s.m..

PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO A

Scala 1:2.000



Perimetro del Piano di Lottizzazione - Comparto A

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale: **9.448 mq;**
SUL (superficie utile lorca) massima totale: 7.500 mq;
H max: 16 ml;
Piazzale Auotobus almeno 3.000 mq. accorpati;
Parcheggio pubblico interrato d'attestamento: circa n.253 posti;

Destinazioni d'uso: terziario, commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, ricettiva. La destinazione d'uso residenziale è ammessa al solo fine di consentire - al massimo - la realizzazione di un solo alloggio di servizio e/o custodia non eccedente il 400 mc; tale alloggio non potrà costituire in nessun caso un'unità edilizia a sé stante, ovvero fabbricato separato, e dovrà essere realizzato entro la volumetria di uno dei fabbricati principali o dell'equipaggiamento cui si riferisce. Il volume e la superficie destinati alle destinazioni d'uso ammesse nel comparto A devono comunque risultare superiori rispetto a quelli destinati a residenza.
Le costruzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive tali da garantire prestazioni energetiche equivalenti alla classe energetica "A" secondo le disposizioni provinciali vigenti. Il fabbisogno energetico totale del complesso dovrà essere raggiunto mediante l'utilizzo di almeno il 30% da energie rinnovabili, o comunque facendo ricorso, per la medesima quantità, ad energia a basso impatto ambientale.

Opere di urbanizzazione: i lottizzanti, in sinergia con la compagine proprietaria del comparto B, dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza pari a circa 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile ubicato nel contesto del comparto "A". Analogamente dovranno trovare cessione i suoli ubicati nel comparto B per l'allargamento di via a Prato e via del Macello limitatamente ai fronti del Piano di lottizzazione. La cessione dei suoli dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere viabilistiche e ciclopedonali che saranno puntualmente stabilite con l'amministrazione comunale. La compartecipazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali dovrà essere proporzionata alla Sul realizzabile in ciascun comparto.
La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente e opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto. Ne consegue che tale cessione si configura come atto perequativo in cui l'Amministrazione comunale a fronte della concessione ci indici edificatori ha previsto quale misura compensativa la cessione non onerosa delle infrastrutture pubbliche (parcheggio, opere viabilistiche e ciclopedonali) più volte citate.

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e i criteri d'azione, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito del masterplan denominato "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per il comparto di riferimento rientrante nel perimetro del presente piano attuativo; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:

- la previsione di un parcheggio pubblico interrato di attestamento nell'ambito del comparto A;
- la previsione dell'autostazione che verrà ad affacciarsi su Piazzale Orsi e sarà costituita dall'area arrivi e partenze e il piazzale di sosta degli autobus che dovrà costituire un'area unitaria e omogenea;
- le volumetrie dovranno distribuirsi su due o più blocchi, quello con altezza inferiore dovrà collocarsi lungo il limite sud dell'area e quello con altezza maggiore sul lato Nord.
- l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire spazi pertinenziali alle funzioni oggetto di insediamento;
- la previsione di una eventuale idonea infrastruttura di collegamento (viaria) al servizio degli edifici, del parcheggio di attestamento e dell'autostazione.
- la viabilità esistente di attraversamento dell'area (via Matteo del Ben) dovrà essere mantenuta con le attuali funzioni;

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

- i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

ESTRATTO DEL MASTERPLAN

Scala a vista



LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

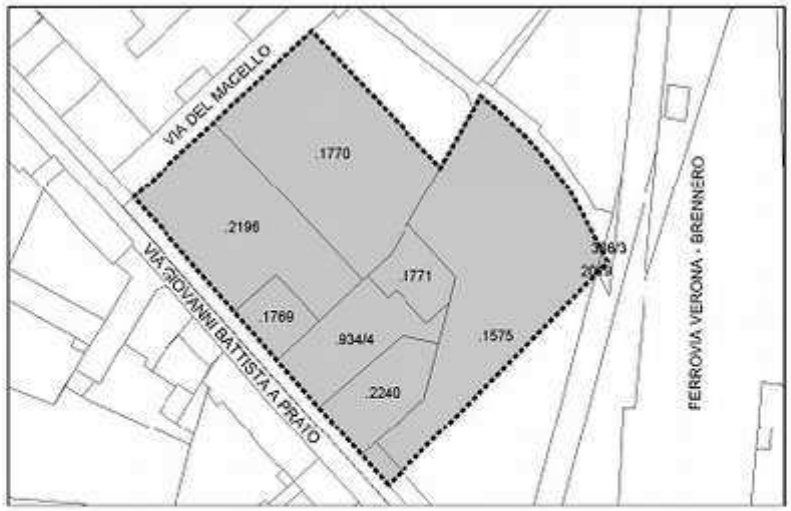
Comparto B (via a Prato)

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto B interessa prevalentemente un areale attualmente occupato dalla logistica funzionale a Trentino Trasporti in cui trovano ubicazione manufatti edilizi di campo produttivo.
Nel disegno complessivo del Masterplan, denominato Polo della Meccatronica, su quest'area è prevista la definizione di un nuovo tessuto prevalentemente residenziale che completi l'ambito di San Giorgio separandosi opportunamente dalla vicina ferrovia. Pare evidente che l'insediamento dovrà essere strutturato in modo tale da garantire la tutela dall'impatto acustico, anche tramite adeguati presidi.
Lo schema urbano predisposto prevede un assetto sostanzialmente residenziale composto da una addizione di ridotti ed omotetici volumi edificati. Lo schema così proposto sarà in grado di evidenziare una forma urbana precisa e conclusa, necessaria per completare e dar forma al tessuto edificato sfrangiato presente nel suo intorno e conseguentemente impone una crescita urbana della città regolare e calibrata sulla scala del contesto. Gli edifici saranno composti da un piano terra destinato anche ad attività di interesse comune (terziario, commerciale, esercizi pubblici, servizi di interesse collettivo, etc.) e al massimo ulteriori tre piani superiori con funzioni prevalentemente residenziali.
Gli edifici si affacceranno su un articolato spazio verde comune, composto da differenti "corti" comunicanti tra loro.

PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO B

Scala 1:2.000



Perimetro del Piano di Lottizzazione – Comparto B

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale: **14.253** mq
SUL (superficie utile lorca) massima totale: 15.000 mq
H max: 4 piani (13 ml)

Destinazioni d'uso:
Al piano terra potranno insediarsi le seguenti funzioni: terziario, commerciale (vicinato e media struttura di vendita), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di irteresse collettivo, ricettiva e residenziale. Ai piani superiori dovranno insediarsi prevalentemente funzioni residenziali.
Le costruzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive tali da garantire prestazioni energetiche equivalenti alla classe energetica "A", secondo le disposizioni provinciali vigenti. Il fabbisogno energetico totale del complesso dovrà essere raggiunto mediante l'utilizzo di almeno il 30% da energie rinnovabili, o comunque facendo ricorso, per la medesima quantità, ad energia a basso impatto ambientale.
Opere di urbanizzazione i lottizzanti, in sinergia con la compagine proprietaria del comparto A dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza di circa 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile ubicato nel contesto del comparto "A".Analogamente covranno trovare cessione i suoli per l'allargamento di via a Prato e via del Macello limitatamente ai fronti del Piano di lottizzazione. La cessione dei suoli dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere viabilistiche e ciclopedonali che saranno puntualmente definite con l'amministrazione comunale. La compartecipazione alla realizzazione de le opere infrastrutturali dovrà essere proporzionata alla Sul realizzabile in ciascun comparto. La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere le opere finite all'Amministrazione comunale senza per tanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto. Ne consegue che tale cessione si configura come atto perequativo in cui l'Amministrazione comunale a fronte della concessione di indici edificatori ha previsto quale misura compensativa la cessione non onerosa delle infrastrutture pubbliche (parcheggio, opere viabilistiche e ciclopedonali) più volte citate.

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

Scala 1:2.000



LEGENDA:
Perimetro del Piano di Lottizzazione – Comparto B
Area destinata all'insediamento

LEGENDA AREE IN CESSIONE:
Ciclopedonale e potenziamento viabilistico

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

ELEMENTI PRESCRITTIVI.

A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e i criteri d'azione, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito del masterplan denominato "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per il comparto di riferimento rientrante nel perimetro del presente piano attuativo; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:

- la nuova area residenziale, delimitata dalla nuova strada, dalla via A.Prato e via Macello sarà conformata da un'insieme edificato composto da edifici di ridotte dimensioni, con un altezza di massimo 4 piani;
- l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire elevati livelli di superfici a verde comune, quali spazi pertinenziali alle funzioni oggetto di insediamento e costituiti da corti comunicanti tra loro;
- i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

ESTRATTO DEL MASTERPLAN

Scala: a vista



LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]
PIAZZALE ORSI
VIA A PRATO GIOVANNI

Comparto A (piazzale Orsi) e Comparto B (via a Prato)

Nei comparti "A" e "B" sono inoltre ammessi gli interventi di collegamento ciclopedonale e di infrastrutturazione viabilistica coerentemente programmati dagli enti competenti (PAT, ecc.). Infatti il funzionamento dell'efficacia dell'"areale Piazzale Orsi - via a Prato Giovanni", e più in generale dei poli intermodale, scolastico, etc., verrà garantito dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali e di infrastrutturazioni viabilistiche al fine di rendere permeabile ed attraversabile sia l'asse della strada statale e sia quello dell'arteria ferroviaria. Per queste ragioni la progettazione di cui al presente piano attuativo dovrà essere subordinata alla definizione delle infrastrutture viabilistiche e di connessione ciclopedonale est-ovest della città in coerenza ai progetti PAT. Il sistema delle connessioni da parte dell'ente pubblico, come sopra descritto, potrà trovare attuazione preventivamente e indipendentemente dall'approvazione del presente piano attuativo riconoscendo allo stesso sistema, valenza di opera di interesse pubblico/collettivo di significativa importanza per l'attuazione dell'intero masterplan "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica".

Nell'"areale Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni" sono altresì ammessi tutti gli interventi, seppure non esplicitamente citati nella presente scheda norma, funzionali a rispondere in termini di declinazione operativa unitarietà e sinergica attuazione ai criteri generali e agli obiettivi stabiliti anche negli altri comparti facenti parte del Masterplan denominato "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica".

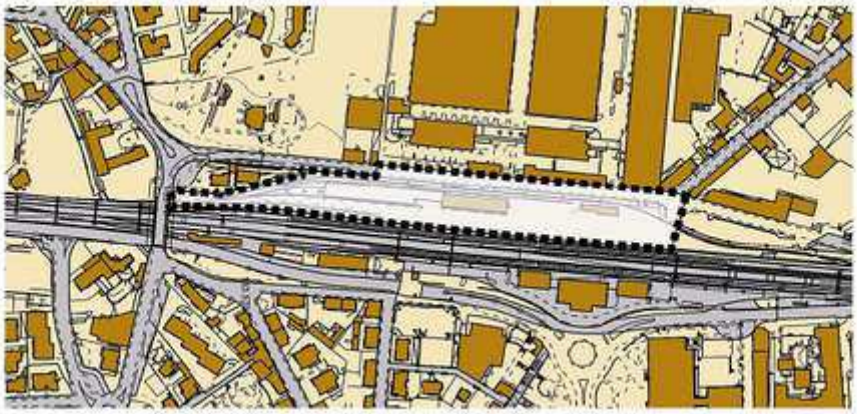
PAG n.01 "Areale via Zeni"

LINEE GUIDA PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

P.A.G. 01 [Piano Attuativo a Fini Generali]
AREALE VIA ZENI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

Introduzione

L'area interessante il piano attuativo "Areale Via Zeni" rientra nel disegno e nelle strategie complessive del masterplan denominato "Polo della meccatronica e Areale ferroviario", di cui all'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG a cui si rimanda.

Contenuti generali

L'area ad oggi è prevalentemente occupata dallo scalo merci.
Nel disegno complessivo del Masterplan, denominato "Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario", grazie anche a tale comparto, viene a costituirsi un nuovo polo intermodale dei trasporti nella logica di rendere più efficiente il sistema di trasporto pubblico grazie all'accorpamento delle molteplici modalità di trasporto possibili in un'unica area urbana.
In linea con queste intenzioni, in tale comparto si prevede il posizionamento del deposito degli autobus per il trasporto urbano e interurbano.
L'intenzione progettuale di fondo per questo areale prevede inoltre la trasformazione dell'attuale strada semiperiferica (via Zeni) in un nuovo viale urbano.
L'efficienza del nuovo polo intermodale verrà garantita anche dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali e di infrastrutturazione viabilistica coerentemente programmati dagli enti competenti.

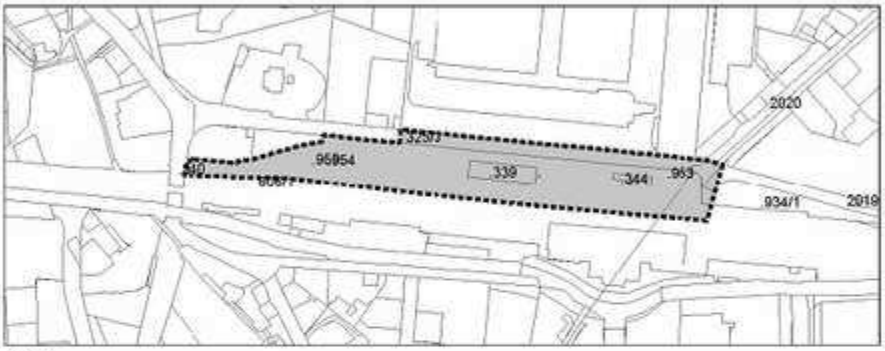
Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra gli interessati e il comune.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schede e linee guida per i piani attuativi di iniziativa pubblica

LINEE GUIDA PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

P.A.G. 01 [Piano Attuativo a Fini Generali]
AREALE VIA ZENI

PERIMETRAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO



Perimetro del Piano Attuativo

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

H max: 2 piani
Destinazioni d'uso: deposito delle autocorriere, servizi di interesse collettivo, autorimesse, parcheggi e relative funzioni accessorie

Nell'areale sono inoltre ammessi gli interventi di collegamento ciclo-pedonale (connessione centro cittadino con le zone poste ad ovest dell'asse ferroviario, etc.).

Sistema delle connessioni e modalità attuative: il funzionamento dell'efficacia dell'"areale di via Zeni", e più in generale dei poli intermodale, scolastico, etc., verrà garantito dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali al fine di rendere permeabile ed attraversabile sia l'asse della strada statale e sia quello dell'arteria ferroviaria. Per queste ragioni la progettazione di cui al presente piano attuativo dovrà essere subordinata alla definizione delle connessioni ciclopedonali est-ovest della città e in coerenza ai progetti PAT riguardanti le infrastrutture viabilistiche previste a nord dell'area in oggetto ed esterne alla stessa.
Il sistema delle connessioni da parte dell'ente pubblico, come sopra descritto, potrà trovare attuazione preventivamente e indipendentemente dall'approvazione del presente piano attuativo riconoscendo allo stesso sistema, valenza di opera di interesse pubblico/collettivo di significativa importanza per l'attuazione dell'intero masterplan "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica". Alla luce di ciò, la progettazione del piano attuativo "Areale via Zeni" dovrà essere conformata alla progettualità delle connessioni in esame; solo successivamente all'acclarata verifica della coerenza delle stesse agli interventi ipotizzati nel presente piano attuativo, sarà possibile, anche per stralci, dare concreta declinazione attuativa alle iniziative edilizie prefigurate dal presente piano.

LINEE GUIDA PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

P.A.G. 01 [Piano Attuativo a Fini Generali]

AREALE VIA ZENI

ESTRATTO DEL MASTERPLAN

Scala a vista



117.14 Area via Zeni – Via Unione

1. "*L'area interessata dalla presente norma speciale è suddivisa in due comparti A e B come evidenziato nella presente scheda.*

   COMPARTO A

   In tale area possono insediarsi:

   - *attività produttive di interesse provinciale D1 (articolo 67 delle norme di attuazione);*
   - *a norma e a mente di quanto statuito dall'art 33 comma 6 lettera c) delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, servizi di interesse collettivo (articolo 11 comma 9 delle norme di attuazione) tra cui si annoverano plessi scolastici di interesse locale, sovracomunale, provinciale ed altri servizi (servizi alle attività produttive, per la logistica finalizzata a interscambio di beni e servizi).*

   COMPARTO B

   In tale area possono insediarsi:

   - *attività produttive di interesse locale (articolo 68 delle norme di attuazione);*
   - *a norma e a mente di quanto statuito dall'art 33 comma 6 lettera c) e comma 10 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, servizi di interesse collettivo (articolo 11 comma 9 delle norme di attuazione) tra cui si annoverano plessi scolastici di interesse locale, sovracomunale e provinciale, nonché strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo ed altri servizi;*
   - *attività terziarie (articolo 11 comma 2 delle norme di attuazione);*
   - *funzioni commerciali (articolo 11 comma 3 delle norme di attuazione) e specificamente vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita fino a 2.000 mq.*

   INDICI URBANISTICI COMPARTO A E COMPARTO B

   - *rapporto massimo di copertura = 0,70*
   - *altezza massima = ml. 30,00 (esclusi i volumi tecnici)*
   - *verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.*

   Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste dalle norme di attuazione per le zone D e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

2. *Tali previsioni costituiscono declinazione attuativa di quanto previsto, in termini di indirizzo e strategia, nel protocollo di intesa sottoscritto in data 26 novembre*

2010 tra la Provincia Autonoma di Trento e il Comune di Rovereto in cui si è prefigurata, nell'ambito dell'area produttiva di via Zeni, la realizzazione di un polo di eccellenza della formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e la collocazione di altri servizi di interesse collettivo con l'obiettivo di rendere il nuovo comparto parte integrante della città.

3. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione urbanistico - territoriale per la definizione sopra riportate, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:*
   - *si dovranno individuare gli interventi infrastrutturali atti a migliorare la viabilità esistente, veicolare, ciclabile e pedonale, anche attraverso un nuovo connettivo tra via Zeni e via Unione. L'ultimo tratto di connessione infrastrutturale con via Unione dovrà essere ideato nel rispetto ed in coerenza con quanto previsto nel comparto B;*
   - *la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade esistente e/o di progetto;*
   - *dovrà perseguire il riordino urbanistico conseguente agli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, attraverso la riproposizione di nuovi volumi contraddistinti da un disegno d'insieme unitario ed organico; gli stessi dovranno essere disposti secondo principi di razionalità geometrica e cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale, anche attraverso la genesi di spazi aperti finalizzati alla fruizione collettiva (verdi attrezzati, giardini, parchi,…ecc.);*
   - *dovranno essere specificate le fasi di attuazione dell'intervento di riordino urbanistico con particolare menzione ai tempi di attuazione da coordinarsi con le esigenze e le necessità al contorno (dismissione di attività esistenti, nuove previsioni di insediamento economico-produttive, programmi di sviluppo economico-finanziari, necessità territoriali di riqualificazione, ecc…);*
   - *si dovranno valutare in termini sistemici le implicazioni afferenti le variabili territoriali ed ambientali direttamente ed indirettamente coinvolte dal progetto di riordino/riqualificazione (mobilità, inquadramento sociale, nuovi carichi antropici, tutela territoriale, ecc.);*
   - *l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire elevati livelli di superfici a verde, quali spazi pertinenziali alle funzioni oggetto di insediamento;*
   - *i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità*

esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;

- *si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del "clima acustico" che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione soprattutto per le aree adibite ad attività scolastica;*
- *gli spazi posti sui confini sud ed ovest dovranno essere ridisegnati, predisponendo per quanto possibile tomi di terra e messa a dimora di alberi ad alto fusto atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni;*
- *dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione volte al collegamento viabilistico tra via Unione e via Zeni;*
- *il funzionamento dell'efficacia del polo della meccatronica e dell'areale ferroviario verrà garantito dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali e di infrastrutturazione viabilistiche capaci di creare connessioni tra le zone ad ovest e ad est della strada statale e dell'arteria ferroviaria. Per queste ragioni la progettazione dovrà relazionarsi con i progetti PAT inerenti le infrastrutture viabilistiche e di connessione ciclopedonale est-ovest della città.*

4. *La progettazione dovrà inoltre attenersi ai seguenti parametri:*
   - *gli edifici destinati ad attività scolastica devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "A" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;*
   - *gli edifici destinati ad attività scolastica devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 40% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;*
   - *almeno una quota non inferiore al 15% della superficie dell'area destinata ad attività scolastica deve essere sistemata a verde.*
   - *Sono comunque fatti salvi i parametri/criteri fissati dalla normativa nazionale e provinciale in materia di edilizia scolastica.*
5. *Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico – illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplante con i contenuti di seguito indicati:*
   - *le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie degli interventi da realizzare, comprensiva l'analisi temporale di massima delle soluzioni di intervento;*
   - *l'analisi delle possibili alternative rispetto alle soluzioni individuate da perseguire;*

- *l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;*
- *la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.*

6. *A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega in coda alle presenti norme la planimetria dell'area all'uopo predisposta (Allegato n.1 -* ***Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario"****), nell'ambito del masterplan denominato "Polo della meccatronica e areale ferroviario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:*

   - *la previsione di un collegamento veicolare, ciclabile e pedonale tra via Zeni e via Unione. La sezione stradale di questo nuovo viale urbano dovrà essere sufficientemente ampio in modo da consentire lo scorrimento agevole e senza conflitti del transito carrabile, pedonale e ciclabile ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo asse strutturante deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto della Meccatronica, ma dell'intera area urbana;*
   - *la previsione di una viabilità lungo il perimetro del comparto a servizio degli edifici da insediarsi nell'area. Questa circolazione perimetrale sarà destinata prevalentemente al traffico pesante di servizio e produzione alleggerendo in questo modo il traffico delle zone interne;*
   - *la previsione di quasi tutte le aree parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto da disporre lungo le strade d'accesso perimetrali, destinate quasi unicamente ad una viabilità di servizio, e in parte in parcheggi interrati;*
   - *il nuovo asse centrale collegherà due ampli spazi pubblici verdi, il parco produttivo e il parco scolastico, attorno ai quali si strutturerà ed organizzerà il costruito, ovvero la nuova area produttiva e la nuova area scolastica. Il primo parco, in prossimità di via Zeni, costituirà il fulcro della nuova area*

scolastica, il secondo, in prossimità di via Unione, organizzerà la nuova area produttiva. Il verde pubblico diventerà così l'elemento connettivo e strutturante delle due aree considerate;

- *la conformazione dell'area scolastica all'interno del Polo della Meccatronica come un campus, ovvero un'unità spaziale ed ambientale ben definita.*
  Saranno le relazioni geometriche e spaziali fra i volumi edificati e gli spazi aperti, al di là delle forme architettoniche, a garantire la qualità urbana. Nel rispetto degli orientamenti prevalenti previsti, i corpi di fabbrica degli istituti - connotati da forme semplici e pure - costituiranno le quinte che definiscono lo spazio pubblico della piazza; la loro stessa disposizione planimetrica permetterà una semplice separazione degli spazi pubblici da quelli privati delle scuole. L'ampio spazio aperto e verde, quadrilatero definito dal corpo servizi esistente e dal nuovo edificio dell'università, conformerà l'ingresso alle due scuole e costituirà una sorte di estensione delle stesse verso l'esterno. L'assetto planimetrico dei sedimi dei volumi principali degli istituti e del corpo palestre potrà essere diversamente conformato per ottimizzarne l'impianto distributivo e funzionale, anche con la previsione di corpi di fabbrica secondari sotto un profilo funzionale e degli spazi occupati, destinati all'insediamento dei laboratori delle scuole. I corpi di fabbrica secondari potranno essere inseriti garantendo il soddisfacimento degli indirizzi generali stabiliti dalla previsioni meta-progettuali;
- *la conformazione dell'area produttiva all'interno del Polo della Meccatronica come una cortina di edifici produttivi attorno ad uno spazio centrale verde. L'insieme degli edifici sarà concepito come un recinto o bordo costruito che delimita chiaramente il nuovo tessuto del polo dall'intorno urbano e che fa da sfondo e scenografia alla piazza verde centrale che darà unitarietà urbana all'insieme. Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti proposti rispetto ai nuovi assi carrabili e tendenzialmente si conformeranno con un piano terra produttivo e un piano primo dedicato agli uffici.*
  L'accessibilità agli spazi produttivi avverrà attraverso la strada di servizio perimetrale, mentre le aree destinate ad uffici saranno accessibili dallo spazio centrale pedonale. Dovrà essere rispettata una certa separazione degli edifici agli angoli del quadrilatero per adattare l'intervento al tessuto circostante e garantire una continua permeabilità verso lo spazio pubblico. Gli edifici dovranno seguire certe prescrizioni comuni che consentiranno di coordinare l'immagine complessiva del nuovo comparto: elementi modulari, aggregabili, semplici e tecnologicamente efficienti, in grado di esprimere architettonicamente le funzioni alloggiate all'interno del polo;
- *la distribuzione delle funzioni tracciate dal Masterplan, che prevede lo*

sviluppo di due comparti fra loro complementari ed integrati: l'area destinata alla formazione, a ridosso di via Zeni, e quella destinata alla produzione, a ridosso di via Unione. Ognuna delle due aree conformerà una unità urbana attorno ai rispettivi spazi pubblici centrali, collegati fra loro in modo diretto dal nuovo boulevard;

- *l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati".*

Si riporta a seguire l'allegato citato al comma 6.

Allegato 1 - Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario".



A corredo dell'immagine, si riporta la legenda seguente, che assume mero valore indicativo; le quantità qui indicate sono rappresentative dello scenario progettuale prefigurato dal Masterplan e non hanno valore a fini urbanistici.

1 BOULEVARD URBANO

2 AREA PRODUTTIVA - PRIMO LOTTO

MQ DI PROGETTO	18.604 mq
	13.235 mq PRODUTTIVO (P-1 e PT)
	5.369 mq UFFICI (P1)
MC DI PROGETTO	126.955 mc

3 AREA PRODUTTIVA - SECONDO LOTTO

MQ DI PROGETTO	19.551 mq
	10.885 mq PRODUTTIVO (PT)
	8.666 mq UFFICI (P1)
MC DI PROGETTO	126.955 mc

4 CENTRALE DI CONGENERAZIONE

MQ ESISTENTE	739 mq

5 UNIVERSITÀ

MQ DI PROGETTO	8.973 mq
MC DI PROGETTO	29.910 mc

6 ISTITUTO MARCONI

MQ DI PROGETTO	10.570 mq
MC DI PROGETTO	35.100 mc

7 ISTITUTO VERONESI

MQ DI PROGETTO	12.160 mq
MC DI PROGETTO	39.600 mc

8 PALESTRE ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI	1.755 mq
ISTITUTO VERONESI	1.600 mq

9 LABORATORI ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI	1.495 mq
ISTITUTO VERONESI	1.495 mq

10 AMMINISTRAZIONE ISTITUTI

ISTITUTO MARCONI	420 mq
ISTITUTO VERONESI	324 mq

11 DEPOSITO AUTOCORRIERE (62 stalli)

MQ DI PROGETTO	6.895 mq
MC DI PROGETTO	48.265 mc

OFFICINA MANUTENZIONE (5 stalli)

MQ DI PROGETTO	1.153 mq
MC DI PROGETTO	8.071 mc

12 LA STAZIONE FERROVIARIA

13 NUOVA STAZIONE AUTOCORRIERE

PIAZZALE BUS (12 stalli)

MQ DI PROGETTO	2.908 mq

STAZIONE

MQ DI PROGETTO	1.790 mq
MC DI PROGETTO	6.265 mc

PARCHEGGIO D'ATTESTAMENTO (216 posti auto)

MQ DI PROGETTO	9.692 mq
MC DI PROGETTO	33.922 mc

14 NUOVI SOTTOPASSAGGI

DUE NUOVI SOTTOPASSAGGI CHE CONNETTONO VIA ROSMINI CON IL NUOVO BOULEVARD E LA PIAZZA DI VIA ZENI

15 EDIFICIO PER IL TERZIARIO

MQ DI PROGETTO	4.212 mq
MC DI PROGETTO	12.636 mc

16 EDIFICIO PER IL TERZIARIO

MQ DI PROGETTO	2.872 mq
MC DI PROGETTO	10.052 mc

17 LA TORRE

MQ DI PROGETTO	2.992 mq
	544 mq COMM./ TERZIARIO (PT e P1)
	2.448 mq TERZ./ RESIDENZIALE (P2-P10)
MC DI PROGETTO	12.240 mc

18 AREA RESIDENZIALE

MQ DI PROGETTO	14.976 mq
MC DI PROGETTO	52.416 mc

Prevalgono, per ogni area, le disposizioni della presente variante contenute nelle norme tecniche di attuazione.

Modifiche introdotte con l'adozione definitiva

In sede di adozione definitiva della presente variante si interviene sulla scheda del Piano di Lottizzazione P.L. 10 “Piazzale Orsi – Via a Prato Giovanni” recependo l'osservazione dell'Agenzia provinciale protezione dell'ambiente in merito alla necessità di predisporre il preventivo documento di valutazione del clima acustico prima dell'insediamento di attività residenziali e ricettive, considerato che l'intervento si pone nell'area di pertinenza della ferrovia.
In tal senso è stata introdotto in coda alla voce “Destinazioni d'uso” di cui al paragrafo “Parametri urbanistici di riferimento” di entrambi i comparti il periodo “Ai fini della localizzazione di insediamenti residenziali e ricettivi sensibili entro il presente comparto, dovrà essere resa una preventiva valutazione del clima acustico, posto che l'area di intervento ricade all’interno della fascia di pertinenza della ferrovia”.

Si rammenta peraltro che anche l'articolo 96 delle Norme Tecniche di Attuazione rubricato “Tutela dall'inquinamento acustico” disciplina tale aspetto.

CAPITOLO N. 10

RIMOZIONE DALLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA STRADA DI PROGETTO DI COLLEGAMENTO TRA LA ROTATORIA FRONTE STADIO QUERCIA E VIA ZENI PARALLELA E LIMITROFA ALLA LINEA FERROVIARIA DEL BRENNERO.

Premessa in merito alle previsioni del bilancio comunale

Il bilancio di previsione triennale 2013-2015, approvato con delibera del Consiglio comunale di data 21 marzo 2013 n. 7, riporta nel programma n. 11 “Viabilità e trasporti” della Relazione previsionale e programmatica un quadro illustrativo ben delineato della situazione di Rovereto nell'ambito della viabilità. “*Rovereto rappresenta un baricentro nodale di traffico della Vallagarina essendo generatore di flussi verso le aree di Trento e dell’Alto Garda e contestualmente polo attrattore di traffico in ragione della presenza sul proprio territorio di servizi di interesse sovra comunale. Il sistema viabilistico che interessa la città presenta aspetti di rilevante criticità nei tratti di attraversamento nord-sud ed est-ovest. […] L'approccio rimane quindi quello del passo corto e del passo lungo. In questo contesto il Comune di Rovereto si attiverà in termini concreti su due linee direttrici. La* ***prima*** *riguarda il disegno della viabilità strategica di attraversamento della valle, che a livello progettuale non ha ancora ottenuto una condivisione complessiva, posto che vengono interessati altri comuni limitrofi, in particolare le amministrazioni della destra Adige.* [...] *La* ***seconda*** *prospettiva è l'attuazione di interventi concreti di breve e medio termine per dare subito risposte a taluni nodi della viabilità di attraversamento.* [...] *l'amministrazione si è prontamente attivata per dare concretezza agli interventi di miglioramento dell'attuale assetto della strada statale 12 per migliorare e fluidificare i flussi di traffico da nord verso sud e viceversa attivando le seguenti iniziative:*

- *supporto operativo agli uffici provinciali nel favorire la prosecuzione senza interruzioni del cantiere relativo alla bretellina “ai Fiori” (pur con le incognite dovute alla bonifica di alcuni siti svolte senza impedimenti);*
- *progettazione, su delega della Provincia stessa della bretellina della Mira* [progetto attualmente in fase di approvazione]*;*
- *progettazione e prossima cantierizzazione della rotatoria di via Craffonara. I rapporti patrimoniali con i privati confinanti sono già stati definiti* [realizzazione completata nel mese di agosto 2013]*.*
- *progettazione di massima di un passaggio pedonale sopraelevato all'altezza della stazione*

ferroviaria;

- *ulteriori scenari possibili indagati attraverso il PUM.*

In questa fase è fondamentale svolgere una ulteriore valutazione di impatto, mediante affidamento di incarico a professionista viabilista, sulle prospettive che saranno sviluppate a livello generale nel PUM riguardo al tema del collegamento della città con il nuovo polo della Meccatronica, valutando sia lo scenario proposto dalla Provincia sia ipotesi di connessione in altra zona più a nord. E' fondamentale nel 2013 individuare la soluzione progettuale per poi procedere con i finanziamenti delle opere e alla realizzazione dei lavori entro il prossimo quadriennio per procedere di pari passo con gli investimenti già programmati dalla Provincia sull'area di via Zeni."

Previsioni urbanistiche del piano regolatore comunale vigente

La variante al Piano regolatore generale "Giugno 2009 – Territorio Ambiente Paesaggio", approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione di data 22 giugno 2012 n. 1310 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012, conferma la previsione urbanistica già inserita dai piani regolatori precedenti di una strada di collegamento parallela e limitrofa al lato ovest della ferrovia tra la rotatoria fronte stadio Quercia e l'incrocio tra via Zeni e via Prato. Nella relazione illustrativa della variante stessa al cap. 7 "*Infrastrutture e mobilità*", a cura del prof. ing. Maurizio Crispino e dell'ing. Roberto Lorenzi, viene riportato che "*Gli interventi sulla rete infrastrutturale cittadina proposti nel Piano si collocano nel contesto dello schema di organizzazione del traffico precedentemente descritto nell'obiettivo di ottimizzare la connessione fra la parte consolidata della città ad Est e le aree di espansione ad Ovest, ovvero di migliorarne i collegamenti superando la frattura imposta dalla presenza della ferrovia e dalla SS n° 12 del Brennero. La previsione di raccordo fra l'anello multidirezionale in zona stadio e la prevista nuova rotatoria di interconnessione fra via Zeni, via Pedroni consentirà agli abitanti del quartiere S.Giorgio l'accesso alla nuova stazione autocorriere ed alla viabilità principale, senza percorrere il sottopasso di via Manzoni e la viabilità del centro cittadino.*" Infatti nell'allegato "*Analisi e progetti relativi alla mobilità*" si ribadisce: "*Le aree urbane che insistono ad ovest della ferrovia del Brennero fra il torrente Leno e lo stadio Quercia risultano prive di raccordi funzionali con la viabilità principale ed, in particolare, con quella extraurbana. La soluzione prospettata individua un tracciato che, sviluppandosi parallelamente all'asse ferroviario, ad ovest dello stesso, intercetta l'attuale sistema di viabilità urbana nell'ambito delle aree sopramenzionate. Tale collegamento realizza il raccordo con l'anello multidirezionale in zona stadio che interconnette la strada statale n. 12 del Brennero e la futura circonvallazione ovest che, nelle previsioni della Provincia autonoma di Trento, si origina in corrispondenza di questo importante nodo viabilistico. Il percorso ipotizzato impone la realizzazione di un nuovo tracciato nel tratto compreso fra lo stadio Quercia e l'attuale incrocio tra via Zeni e via Prato laddove si precede una interconnessione a rotatoria che include anche via Pedroni.*". La stessa variante conferma

inoltre la previsione di un'altra strada di progetto di collegamento tra la rotatoria fronte stadio Quercia e via Cavalcabò a San Giorgio passando per via Val di Riva e la cosiddetta ex cava "Torelli". Tale infrastruttura però rientra semplicemente in un adeguamento complessivo della viabilità come riportato nell'allegato "*Analisi e progetti relativi alla mobilità*": "*Ai fini di realizzare il collegamento funzionale del Rione San Giorgio con l'anello multidirezionale in zona stadio è necessario provvedere all'adeguamento della viabilità interna a servizio delle aree urbane esistenti e di espansione, mediante interventi mirati di riassetto del sistema esistente. Trattasi di interventi che risultano funzionali anche agli insediamenti commerciali e produttivi di prossima realizzazione a nord aree residenziali.*"

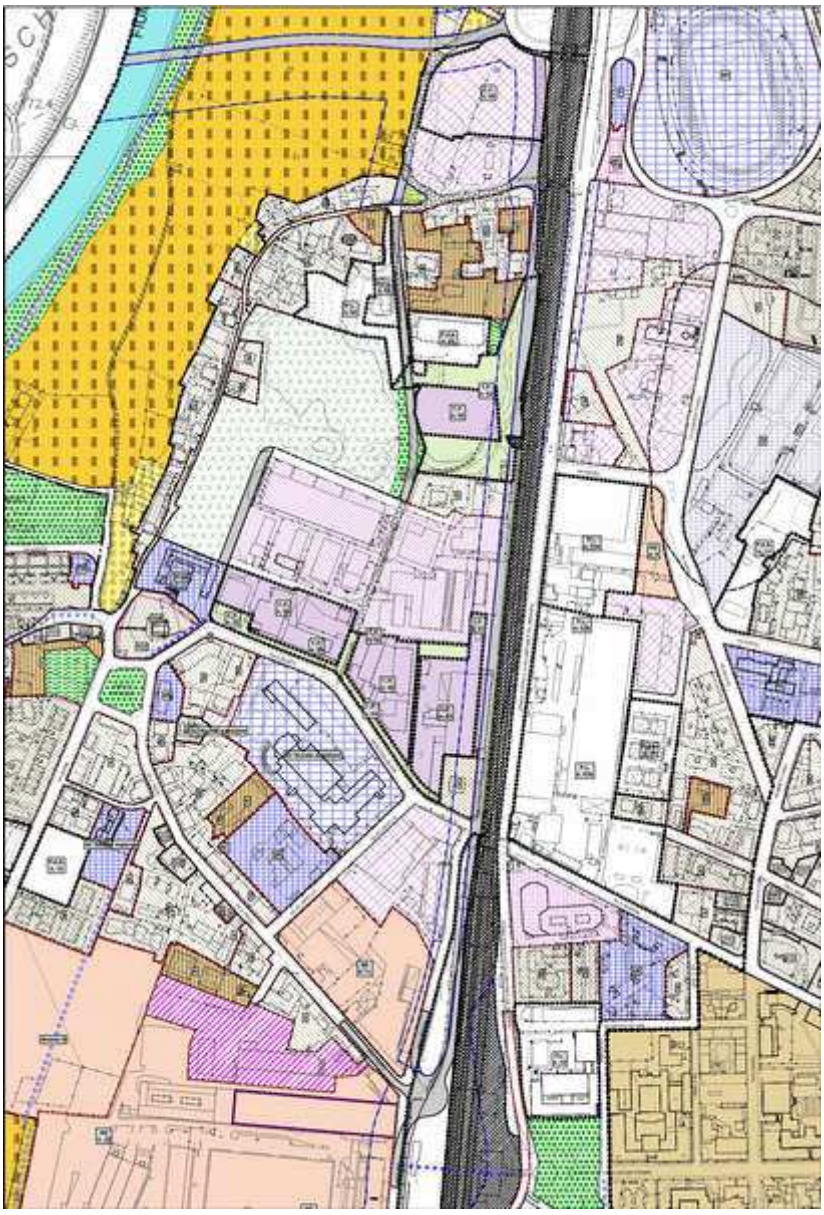


Illustrazione 95: Estratto PRG vigente

La pianificazione sovraordinata, Piano urbanistico provinciale e Piano territoriale della

comunità

Il Piano urbanistico provinciale (P.U.P.), approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008 n. 5, riporta una strada di collegamento tra la rotatoria fronte stadio Quercia e la rotatoria sita sull'intersezione tra via del Garda e via dell'Industria con un tracciato parallelo alla linea ferroviaria, specificando però che si tratta semplicemente di una "viabilità locale di progetto". A mente dell'art. 39 comma 5 delle norme di attuazione "*I tracciati stradali individuati dal PUP si articolano in viabilità principale e viabilità locale, secondo le indicazioni della relazione*". Il comma 6 riporta "*All'infuori degli interventi demandati alla Provincia […], i piani territoriali delle comunità individuano la viabilità di valenza sovracomunale e i piani regolatori generali individuano la viabilità locale*.". Tale infrastruttura non può essere quindi considerata come il by-pass principale dei collegamenti nord-sud in alternativa ad una futura "bretella ovest" ma semplicemente come una possibilità di ulteriori collegamenti urbani all'interno del centro abitato. A ragione di ciò, la variante al P.R.G. sopra citata ha interrotto tale collegamento all'altezza della località "Fucine" riconfigurando in questo modo il sistema viario come supporto ai quartieri esistenti.
Lo stralcio del documento preliminare in materia di mobilità "*Linee guida e prime indicazioni sulle emergenze di mobilità*" del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina datato febbraio 2012, non menziona però la realizzazione dell'infrastruttura parallela alla ferrovia riportando semplicemente al capitolo "*opere di rilevanza strategica*" che "*Alla luce delle criticità emerse nella fase analitica risulta evidente come la città di Rovereto rappresenti un polo di interesse culturale, scolastico, ricreativo e lavorativo che assorbe mobilità sia interna che esterna al comune. Le ricadute sulla rete stradale impongono di affrontare il problema all'interno di una visione organica (allargata) attraverso interventi di "riordino" infrastrutturale" (bretella "ai Fiori", variante alla "Mira", interramento della S.S. 12 nel tratto della stazione FS, tangenziali est e ovest, accesso libero/agevolato dell'autostrada). E' importante sottolineare che non saranno solo gli aspetti legati alla risoluzione del traffico a dover essere valutati ma anche le ricadute urbanistiche quali il miglioramento in termini di qualità e vivibilità urbana, attraverso la riappropriazione di porzioni della città, l'incremento di aree a traffico limitato, il potenziamento di aree pedonali, etc...*". Tale circostanza, che ritroveremo anche nel Piano urbano della mobilità del Comune, nasce dall'esigenza della Provincia Autonoma di Trento di garantire un possibile potenziamento dell'attuale rete ferroviaria, aumentandone di fatto l'areale, a ovest degli attuali binari. Una espansione sul lato est è resa impossibile dalla presenza della strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero che costeggia in tale ambito la ferrovia.

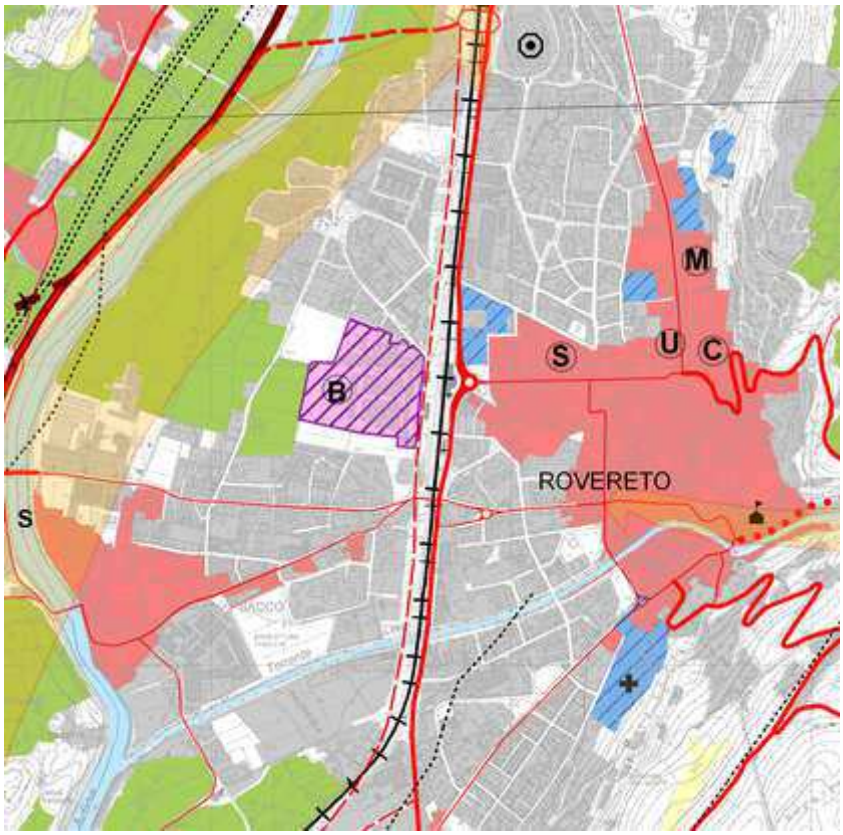


Illustrazione 96: Estratto PUP vigente

Piano urbano della mobilità e relativa attuazione

Per quanto sopra riportato anche il Piano urbano della mobilità (P.U.M.), approvato dal Consiglio comunale in data 29 aprile 2013 con deliberazione n. 9 ed entrato in vigore in data 17 maggio 2013, non contempla infatti tale infrastruttura nella propositiva degli interventi inseriti nei tre scenari, elencati anche nella relazione allegata al bilancio, di:"

- *breve termine (da 1 a 3 anni) dove si inseriscono interventi di notevole importanza per la rete viaria principale che dà accesso alla città da sud (bretella "Ai Fiori" e bretella "Alla Mira") ai quali vanno associati adeguamenti e riqualificazioni della viabilità esistente, affinchè la riorganizzazione complessiva di flussi di traffico nell'area risulti davvero efficacie (adeguamento asse via Caproni, declassamento della SS12 a Lizzana e Lizzanella, fluidificazione della SS12);*
- *medio termine (da 4 a 6 anni) dove sono inserite opere proposte per migliorare la viabilità di accesso a Rovereto da nord. L'intento è quello di alleggerire la SS12 nei tratti di attraversamento dei contesti urbani (S.Ilario) e di rendere più permeabile la doppia barriera infrastrutturale costituita dalla statale stessa e dalla linea ferroviaria.* ***Inoltre risulta fondamentale la ricerca di una soluzione viabilistica che porti i flussi ad ovest della***

ferrovia soprattutto con riguardo al futuro Polo della Meccatronica*;*

- *lungo termine (da 7 a 10 anni) nel quale si distinguono le opere ritenute importanti nell'impianto strategico del PUM e che assumono una rilevanza regionale con conseguenti costi elevati (Tangenziali Est – Ovest).*"

Nel Piano viene invece rivestita di notevole importanza viabilistica-strategica la strada di progetto passante dalla ex cava "Torelli". Infatti nel capitolo 10.3 "*Circoscrizione III*" si cita che: "*Dal punto di vista dell'accessibilità veicolare fondamentale per la Meccatronica e per la zona industriale di San Giorgio risulta la realizzazione di una strada di collegamento tra lo Stadio e San Giorgio a prosecuzione di via Cavalcabò, la cui sezione andrà adeguata insieme anche all'intersezione con via Balista. Altrettanto importante una nuova strada di connessione con la S.S.12, [...]*". In questo modo, a fronte di un aumento dei flussi di traffico nella zona della Meccatronica che vedrà nei prossimi anni un potenziamento delle attività e la creazione di un polo scolastico provinciale con la presenza degli istituiti "I.T.I. Marconi" e "I.P.I.A. Veronesi", sarà garantito un collegamento viabilistico con la strada statale n. 12 attraverso la connessione tra la rotatoria fronte stadio Quercia e via Cavalcabò, riducendo anche i flussi di traffico nel sottopasso di via Manzoni. Tale infrastruttura viene analizzata, sotto l'aspetto dei flussi di traffico, nello scenario 04 del Piano stesso. "*Il collegamento Stadio - San Giorgio potrebbe essere realizzato su una linea che interessa l'attuale via Valdiriva e che, passando attraverso l'ex Cava Manica, si innesta su via Cavalcabò, da riqualificare ampliando la carreggiata. L'intersezione con via Balista andrebbe poi riorganizzata nel suo complesso. L'assegnazione modellistica dimostra come un collegamento così pensato* [...] *sarebbe in grado di conseguenza di impattare positivamente e sull'asta della S.S.12 a sud dello stadio (- 10% circa) e sul percorso via Parteli – via Manzoni per l'accesso a San Giorgio (- 35% e -15 -20% rispettivamente). Il rischio che la strada possa rappresentare un nuovo canale che apre una forma di attraversamento dei centri abitati di San Giorgio e Borgo Sacco appare abbastanza limitato. L'alleggerimento positivo dell'asta di via Manzoni (positivo per i minori flussi che interessano l'intersezione con via Monte Corno e l'intersezione con via Pedroni in corrispondenza dello stretto sottopasso) porta ad una maggior attrazione di flussi su via Zeni, soprattutto in direzione sud-nord (+23%). Si tratta di flussi che utilizzano il nuovo percorso verso nord al posto di quello attuale che interessa via Cavour, via Craffonara e la S.S.12 attraverso piazzale Orsi di medio termine (MT) mostra come quest'opera risulta fondamentale per l'accessibilità alla Meccatronica e a San Giorgio e per dare continuità all'asse viario formato più a nord dalla Variante di S.Ilario e dal "Serpentone" riqualificato.*". In tal modo gli obiettivi specifici del P.U.M. di seguito riportati vengono rispettati:

- ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali;
- fluidificare il traffico lungo gli itinerari principali e sui nodi maggiormente critici;
- migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce;
- ridurre progressivamente il numero di incidenti stradali;
- favorire una crescente diversione modale verso sistemi di trasporto a maggiore sostenibilità come quelli offerti dal sistema di trasporto pubblico locale su gomma e su ferro e come la

mobilità ciclopedonale.

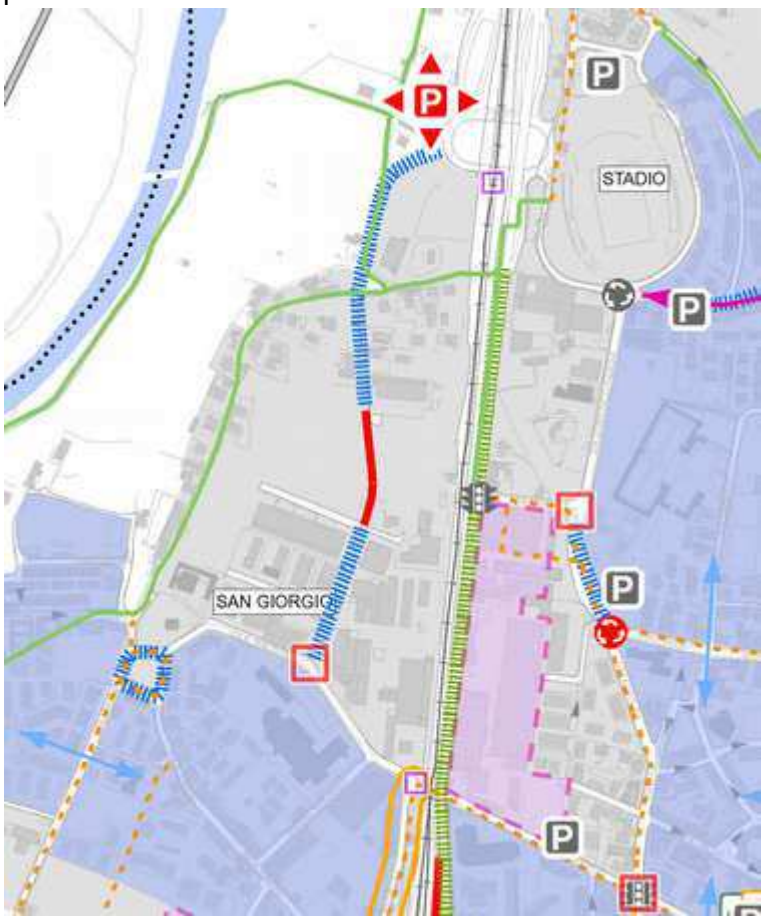


Illustrazione 97: Estratto PUM – tavola di medio termine

Gli obiettivi del bilancio sono stati declinati nel Piano economico di gestione definendo uno specifico stanziamento all'interno del capitolo 07670 per l'anno 2013 “Sistemazione via Cavalcabò tra rotatoria stadio e san Giorgio – progettazione”. L'Amministrazione comunale ha così ritenuto prioritaria l'attuazione redigendo un documento preliminare di progettazione in data gennaio 2013 ed istituendo un gruppo misto di progettazione con determina del Dirigente del servizio Territorio di data 18 aprile 2013 n. 584. Data, inoltre, la valenza sovra-comunale dell'infrastruttura in data 30 gennaio 2012 è stata inviata una nota al Presidente della Provincia Autonoma di Trento, Alberto Pacher, per attivare l'ipotesi di delega prevista fattualmente dalle disposizioni in materia di opere pubbliche provinciali all'Amministrazione comunale di Rovereto. Allo stato attuale è in fase di elaborazione il progetto preliminare. Dalle prime indicazioni progettuali emerge:

- l'allargamento verso ovest di via Cavalcabò al fine di ottenere una carreggiata stradale di larghezza pari a 7,00 m ed un marciapiede di 1,50 m;
- la prosecuzione della strada all'interno dell'ex cava “Torelli” ed il suo innesto con via Val di Riva;
- l'abbassamento in trincea del tratto mediano di via Val di Riva al fine di bypassare via San Giorgio eliminando l'attuale incrocio a raso;
- la sistemazione ed allargamento del tratto iniziale di via Val di Riva prima del suo innesto nella rotatoria fronte stadio Quercia.



Illustrazione 98: Estratto della bozza di soluzione progettuale

In via preliminare si è ipotizzato quindi di collegare direttamente via San Giorgio alla rotonda fronte stadio tramite un sovrapasso ed un nuovo tracciato stradale che corre parallelamente alla ferrovia del Brennero adiacente alla zona del settore secondario-terziario D5 come prevista dal P.R.G. vigente. Infine è stata studiata la possibilità di realizzare una rotonda di raccordo tra via Cavalcabò e via Balista sfruttando le aree di perequazione urbanistica. Parametrizzando i costi si è desunto un importo complessivo da finanziare per la realizzazione di circa 3 milioni di euro.Per poter attuare tale infrastruttura, in relazione alla richiesta da parte privata di intervenire su un edificio esistente ridefinendo nel contempo gli accessi nell'ambito dell'attuale incrocio tra via Val di Riva e via San Giorgio, la Giunta comunale con deliberazione 17 settembre 2013 n. 187 ha approvato uno schema di convenzione con tale compagine privata nel quale si definisce quanto segue: "*Al fine di trovare una soluzione viabilistica sia per l'accesso attuale, di natura temporanea in vista della realizzazione del futuro collegamento viario, che per l'accesso futuro, di natura definitiva, che risponda agli obiettivi dell'Amministrazione comunale di promuovere, nel pieno interesse pubblico, la razionalizzazione degli accessi sul futuro tracciato di via Val di Riva e nell'intento di migliorare il sistema di accessibilità al lotto e alle aree contermini, è stata promossa una progettualità coordinata con gli uffici comunali competenti per la definizione del sistema degli accessi temporaneo e definitivo. La soluzione progettuale per l'accesso definitivo è stata concertata nell'intento di contenere al massimo il numero degli incroci su via Val di Riva e su via S. Giorgio, al fine di garantire il pieno perseguimento dell'interesse pubblico. L'obiettivo è duplice: ridurre il numero degli innesti stradali per garantire maggiore sicurezza al transito e contenere i costi di realizzazione dell'arteria, riducendo il numero di accessi privati che, in futuro, dovranno essere adeguati a cura e spese del Comune, posto che la progettazione e la realizzazione dell'accesso definitivo alla p.ed. 717/1 ed al garage della p.ed. 717/2 e del futuro accesso alla p.ed. 717/2 saranno completamente a cura e spese dei soggetti promotori.*" In questo modo gli uffici comunali, attraverso la convenzione e nell'intento di perseguire l'interesse pubblico supremo, hanno definito delle soluzioni urbanistiche volte alla realizzazione della nuova viabilità pubblica senza alcun esborso aggiuntivo per il Comune relativo alle modalità di realizzazione dell'accesso privato, garantendo inoltre all'Amministrazione la possibilità di sviluppare liberamente la progettazione di via Val di Riva.

Per migliorare i collegamenti tra la parte est e quella ovest di Rovereto, divise dalla linea ferroviaria e dalla strada statale n. 12, e con la zona della Meccatronica il Piano urbano della mobilità riporta anche la possibilità, sempre nel capitolo 10.3 "*Circoscrizione III*" di "*un tracciato individuato dalla Provincia che prevede la realizzazione di un sottopasso ferroviario e di una rotatoria sotterranea sotto il sedime della S.S.12* [nell'ambito di piazzale Orsi] *o, in alternativa, con un tracciato a nord della zona industriale di San Giorgio che si innesterebbe sul collegamento con lo Stadio grazie ad un nuovo sottopasso in corrispondenza di via Parteli.*".

Conclusioni e modifiche alle previsioni urbanistiche

Da quanto sopra esposto risulta del tutto evidente come la previsione della strada di collegamento parallela e limitrofa al lato ovest della ferrovia non sia più attuale presentando inoltre difficoltà tecniche di realizzazione (vicinanza e interferenza con l'asse ferroviario, demolizione di un edificio privato industriale dismesso), economiche, autorizzative (essendo completamente nella fascia di rispetto ferroviaria dei 30 m come previsto dal all'art. 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n.753 e dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006 e da ultimo con deliberazione n. 1427 di data 1 luglio 2011.), e limitando un futuro potenziamento della linea ferroviaria stessa, mentre risulta vantaggioso sia da un punto di vista tecnico che economico (dai circa 25-30 milioni di euro di questa soluzione a circa 3 milioni di quella descritta precedentemente) confermare ed attuare la strada di collegamento passante da via Val di Riva, dall'ex cava “Torelli” e da via Cavalcabò.

Ricapitolando, a tal fine le modifiche urbanistiche all'attuale Piano regolatore generale sono da ritenersi le seguenti:

- stralciare la strada di progetto di collegamento tra la rotatoria fronte stadio Quercia e via Zeni ad esclusione del primo tratto a nord, comunque utile e funzionale agli insediamenti presenti, prefigurando la sistemazione di via Cavalcabò e di via Val di Riva ed il loro collegamento attraverso la “ex cava Torelli” come soluzione più idonea per le motivazioni sopra riportate;
- garantire la possibilità di attuare quelle opere di competenza provinciale atte a garantire una migliore connettività sia della stazione dei treni con il tessuto cittadino sia tra i quartieri divisi dalla strada statale n. 12 e dalla linea ferroviaria del Brennero.

Conseguentemente tale scelta pianificatoria porta ad imprimere, alle aree rimaste coinvolte dalla rimozione della predetta viabilità e relativa fascia di rispetto stradale, nuove destinazioni urbanistiche. Nell'area che parte dalla Via S. Giorgio fino alla via Balista ad esclusione dell'area interessata dall'ambito della perequazione 02 di Via Cavalcabò, viene introdotta una destinazione di zona “area a verde residuale” che normalmente viene posta in prossimità di infrastrutture per la mobilità. L'area viene segnata da asterisco (*) per ridurre al minimo le possibilità d'intervento (vedi comma 6 art. 92 delle NTA), per garantire un futuro potenziamento dell'attuale rete ferroviaria come prospettato dalla Provincia Autonoma di Trento.
Per maggior chiarezza si trascrive di seguito la norma assegnata alla zona:
Art. 92 “ Aree verdi residuali”
1. Le zone verdi residuali sono tutte quelle riportate nella cartografia di PRG, e rappresentano spazi non costruiti, posti principalmente in prossimità di infrastrutture per la mobilità, di norma interessati da vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea, e la cui articolazione planoaltimetrica

risulta essere elementare.
2. In tali aree, qualora non sussistano inconvenienti, pericoli o problemi per la sicurezza della viabilità e del traffico, è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, impianti di tipo tecnologico, lava-auto e relativi servizi, attrezzature per le comunicazioni e i trasporti nonché manufatti per la riparazione dei veicoli, depositi per attività esistenti, esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi. Le costruzioni per l'attuazione delle iniziative di cui sopra non potranno superare la S.U.L. massima di 200 mq e l'altezza massima di 7 m. Gli interventi in parola dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni in materia di fasce di protezione o rispetto di cui all'art. 98 delle presenti norme, ed essere improntate alla minimizzazione degli impatti salvaguardando il decoro urbanistico e paesaggistico del contesto, offrendo nel contempo un effettivo servizio ai fruitori della rete viaria. Non sono ammesse costruzioni interrate con esclusione di eventuali volumi tecnici e/o di modesti manufatti a servizio delle strutture di cui sopra.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria della componente erbacea, arbustiva ed arborea, ovvero la realizzazione di spazi verdi legati alla residenza, laddove presente. Inoltre, sono consentiti gli interventi di nuovo impianto di vegetazione, anche finalizzati alla mitigazione ed all'inserimento ambientale di infrastrutture esistenti.
4. Per quanto non previsto al presente articolo, si rimanda al successivo art. 93.
5. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9, anche con modifica della destinazione d'uso, nonché ampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 20% di quella esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%.
6. Nelle aree asteriscate ('') sono applicabili e pertanto ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 con specifica esclusione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche elencate e descritte al precedente comma 2.*

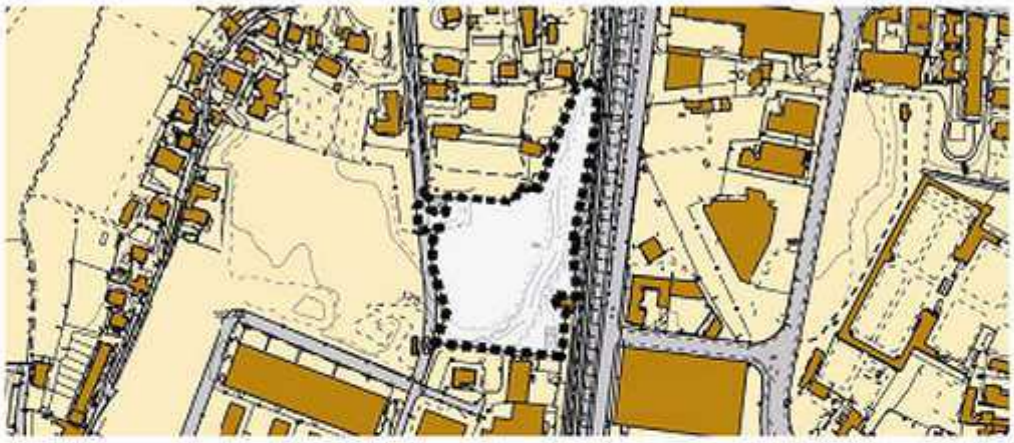
Constatato che l'area confinante ad ovest della sopracitata perequazione si presenta come tessuto residenziale consolidato, per la parte non edificata del lotto di completamento individuato dalla p.f. 290/2 si è voluto assegnare un' area a verde privato in continuazione con quella limitrofa e tale da costituire una barriera naturale tra la vicina ferrovia e l'edificato.
Per effetto dello stralcio del collegamento sopracitato, che permette di mantenere la viabilità privata esistente di accesso agli edifici presenti nell'area, si modifica anche la viabilità all'interno della scheda norma della perequazione 02 di Via Cavalcabò, mantenendola solo nel primo tratto necessario al fine di accedere al parcheggio pubblico previsto, come si evince dalla scheda norma di seguito riportata PER.02 Via Cavalcabò.
Si fa presente che con l'occasione si é corretta la perimetrazione rappresentata in cartografia dell'area destinata all'insediamento come da dettaglio della scheda norma.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.02 [Area di perequazione urbanistica]
VIA CAVALCABO'
S. Giorgio

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area è costituita dalle pp.ff. 317/6 (parte), 317/13 (parte), 317/15, 317/17, 347/15 (parte), la p.ed. 2443, tutte nel Comune catastale di Rovereto, ed è suddivisa in due lotti denominati A e B.
La superficie territoriale dell'intera area di perequazione ammonta a 15.147 mq. Assumendo un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq. Pertanto la SUL risulta di 3.029 mq.
L'attuazione avverrà tramite lottizzazione estesa all'intera area di perequazione.
Le indicazioni per la progettazione del Piano di Lottizzazione sono riportate nella Tav. 03 relativa ai "Progetti Paesaggistico - Ambientali".

Il progetto prevede la realizzazione di tre nuovi edifici privati a destinazione residenziale, la realizzazione di una nuova viabilità, di un parcheggio pubblico. Sarà inoltre realizzata la viabilità di collegamento fra via San Giorgio e via Cavalcabò nonché due aree a verde pubblico a protezione del nuovo tratto stradale come evidenziato nella cartografia della Variante al PRG.
Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.
Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.02 [Area di perequazione urbanistica]

VIA CAVALCABO'

S. Giorgio

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è suddivisa in 2 lotti, A e B.
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Il lotto A è costituito da parte delle pp.ff. 317/13 e 317/6 per una superficie totale di 2.031 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 1.515 mq.
Altezza massima <= 4 piani
Destinazione: residenziale privata

Il lotto B è costituito da parte della p.f. 317/6 per una superficie totale di 1.962 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 1.514 mq.
Altezza massima <= 4 piani
Destinazione: residenziale.

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
pp.ff.317/6, 347/15, p.ed. 2443	14.312 mq	2.862 mq	**Lotto A : 1.515 mq** **Lotto B: 1.347 mq** (vedi planimetria area di perequazione)
pp.ff. 317/13, 317/15, 317/17	835 mq	167 mq	**Lotto B** (vedi planimetria area di perequazione)
TOTALE	**15.147 mq**	**3.029 mq**	

OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

Le aree interessate dalle infrastrutture pubbliche sono costituite dalle pp.ff. 317/6 (parte), 317/13 (parte), 317/15, 317/17, 347/15 (parte), la p.ed. 2443, per una superficie totale di 9.146 mq.
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 317/6 (parte), 317/13 (parte), 317/15, 317/17, 347/15 (parte), la p.ed. 2443, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria, nonché un'area di 2.001 mq nella parte a sud.

La situazione patrimoniale sopra descritta è evidenziata nell'allegata planimetria.

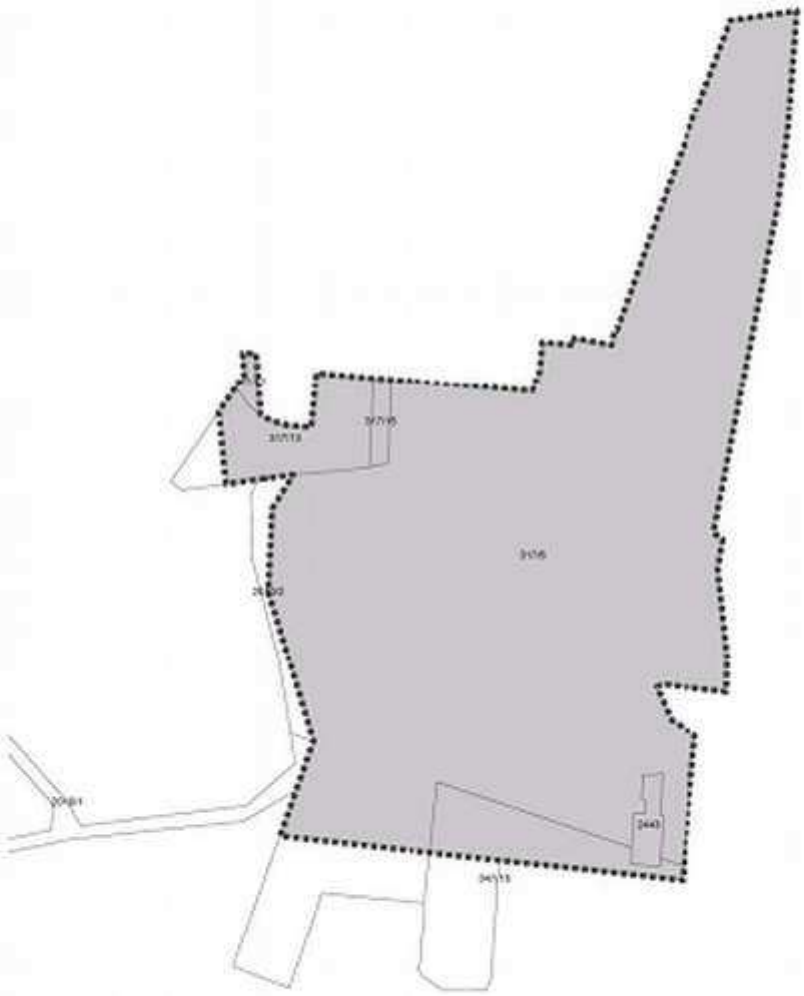
SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.02 [Area di perequazione urbanistica]

VIA CAVALCABO'

S. Giorgio

PLANIMETRIA AREA DI PEREQUAZIONE:



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.02 [Area di perequazione urbanistica]

VIA CAVALCABO'

S. Giorgio

PLANIMETRIA AREA DI PEREQUAZIONE:



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

All'edificio che insiste sulla p. ed. 935/2, che si colloca ad ovest della ferrovia, in un'area attualmente occupata da capannoni industriali costituenti il complesso produttivo della R.A.R. e che nella Variante Giugno 2009 sono stati ricompresi in parte nell'ambito di perequazione 03 di via Balista comparto F, é stata assegnata una destinazione a “Zona Produttiva di interesse locale”.
Tale edificio all'inizio 900 era adibito ad officina delle ferrovie e ad oggi invece come tutta l'area rimane ad utilizzo produttivo con uffici e magazzini al servizio dell'attività della storica azienda R.A.R.. Si é ritenuto quindi opportuno assegnare una destinazione nel rispetto delle funzioni e destinazioni precedenti dell'area in oggetto, considerato anche il potenziale inquinamento acustico arrecato dalla ferrovia.
Di seguito si rappresenta tutta l'area oggetto delle modifiche sopra descritte come riportate all'interno della variante in corso.

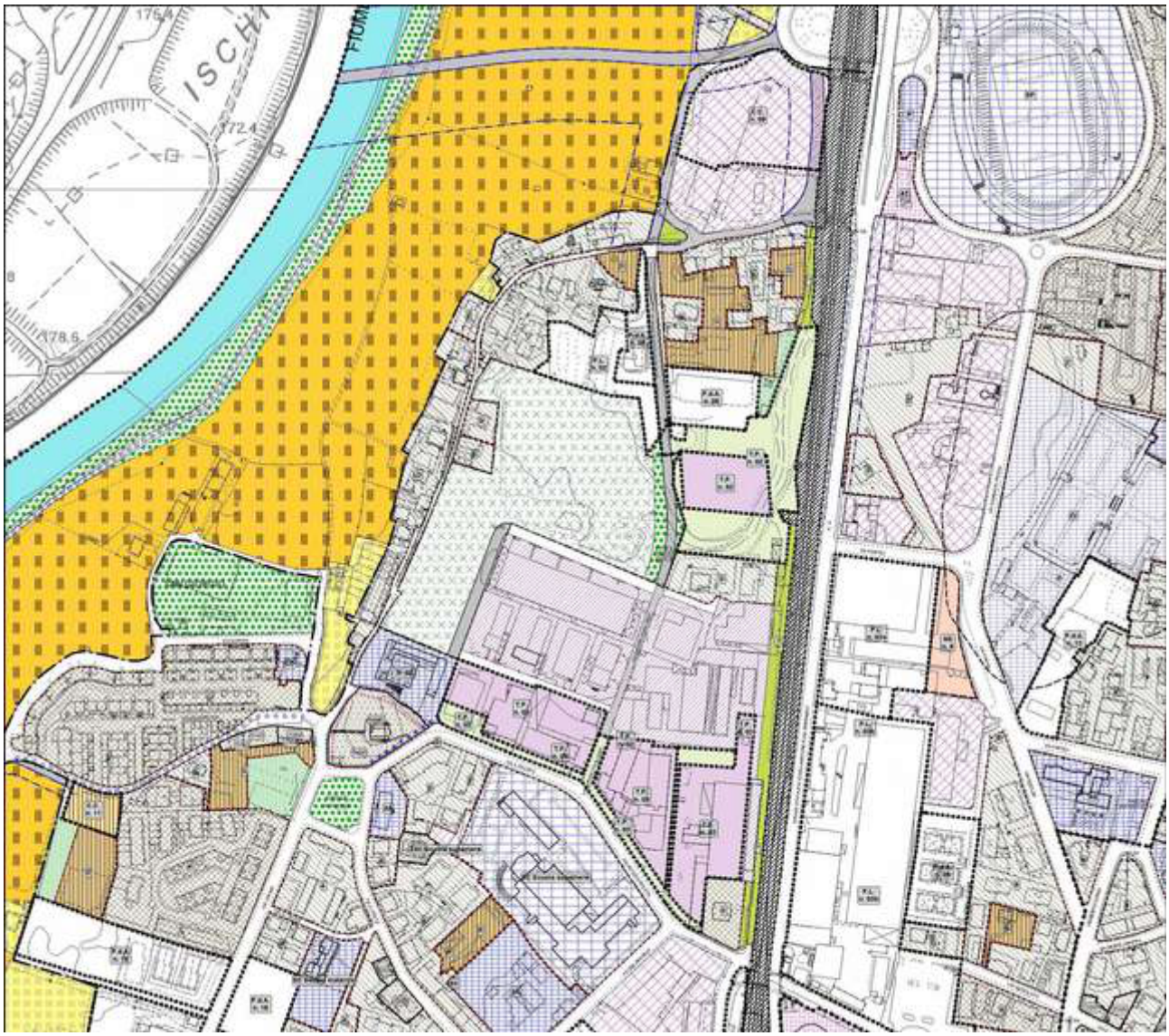


Illustrazione 99: Estratto variante PRG – prima adozione

Modifiche introdotte Osservazione alla prima adozione

A seguito della prima adozione le previsioni di piano sono state affinate in base alle osservazioni accolte. Si rimanda al documento “Controdeduzioni alle Osservazioni” per le precisazioni di merito.

A precisazione della modifica introdotta, si riporta l'estratto cartografico.

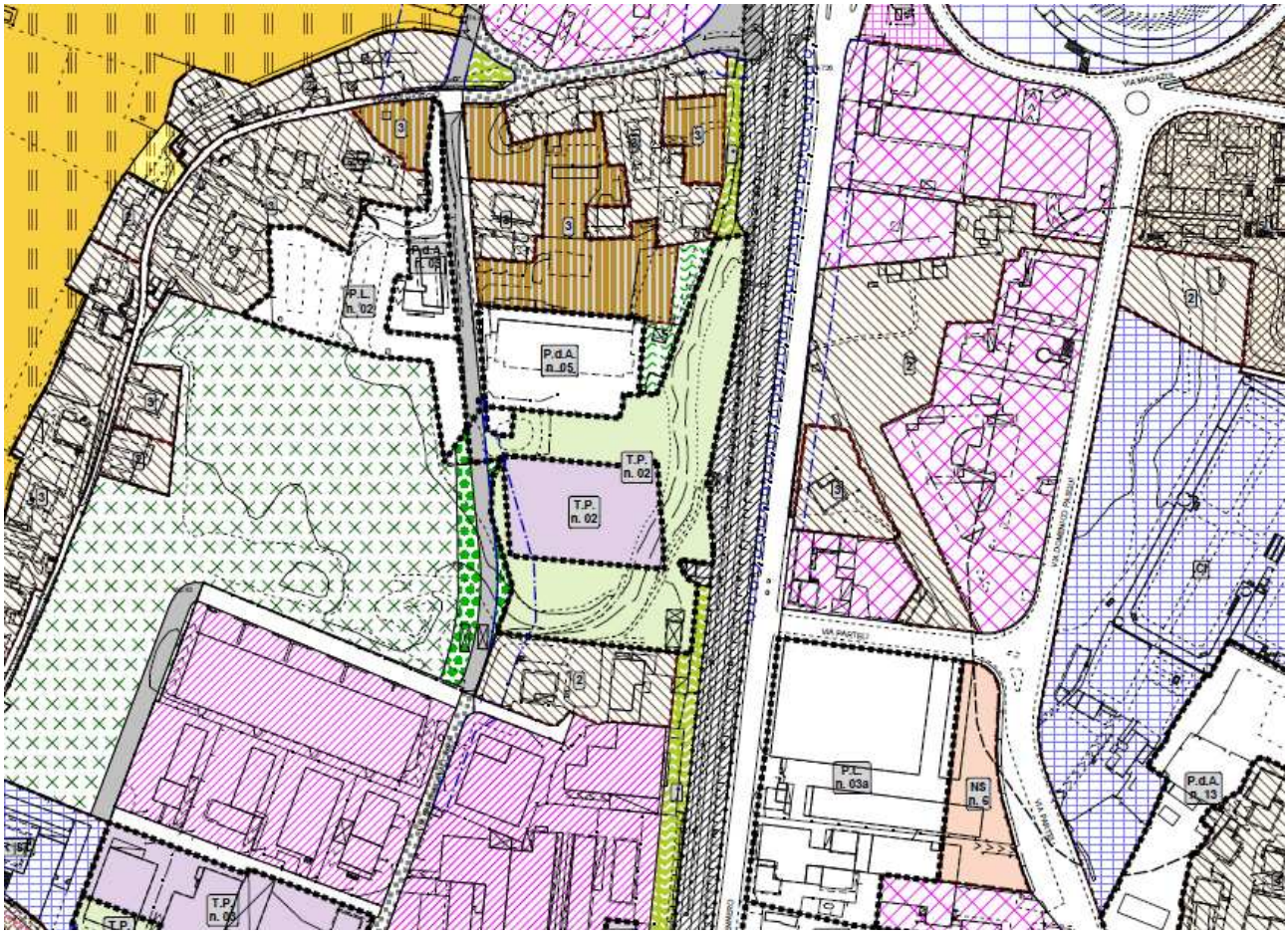


Illustrazione 100: Estratto variante PRG - adozione definitiva

CAPITOLO N. 11

STRADA DI COLLEGAMENTO DELLA VIA CAPRONI CON LA SS 12 VIA DELL'ABETONE

Premessa

Per l'Amministrazione comunale di Rovereto il collegamento viario tra la strada Statale n. 12 e via Caproni, meglio noto come “Bretella della Mira”, rappresenta la soluzione ottimale per connettere l'importante nodo della rotatoria in località Favorita con la Statale n. 12, creando un facile asse di attraversamento della città in direzione est-ovest, alleggerendo i flussi di attraversamento nella zona industriale e contemporaneamente risolvendo uno dei nodi critici per la viabilità della bassa Vallagarina.



Illustrazione 101: Estratto PRG vigente

Con la Variante Giugno 2009.già in prima adozione a seguito dello studio e delle analisi viabilistiche condotte dall'ing. Roberto Lorenzi e dall' ing. Crispino è stata prevista come asse di attraversamento la connessione della viabilità SS.12 con la rotatoria della Zona industriale.

Per quanto attiene gli aspetti programmatici, si deve rammentare che, nella relazione previsionale e programmatica allegata al bilancio di previsione 2012 e triennale 2012-2014, di cui alla deliberazione consiliare n. 72 di data 29/12/2011alla Sezione Programmi e Progetti al capitolo Trasporti e Mobilità, trova giustificazione l'impegno della progettazione preliminare ai fini dell'ottenimento della delega della PAT per la realizzazione del collegamento SS.12 Viale Caproni.
Nell'ambito del PEG 2012, approvato con deliberazione della Giunta municipale n. 73 d.d. 17/04/2012, viene definita tra gli obiettivi prioritari, nell'ambito dei servizi generali e dei progetti speciali, l'acquisizione della delega dalla Provincia autonoma diTrento per la progettazione e realizzazione dell'intervento.

La Comunità della Vallagarina, riconoscendo agli aspetti legati alla mobilità un’importanza prioritaria rispetto al più generale processo di formazione del Piano Territoriale della Comunità e considerati i tempi per la formazione del PTC, si è attivata per elaborare uno stralcio del “Documento preliminare” in materia di mobilità che, facendo riferimento al quadro normativo provinciale, si configura come un atto di indirizzo e programmazione, ed anticipa questi contenuti rispetto a quelli generali del redigendo “Documento preliminare” del PTC.
Dal documento emerge come la variante alla Mira costituisca una priorità di significativa importanza per il miglioramento e la riqualificazione della rete viabilistica intercomunale.
A supporto di tale affermazione si ricorda infatti che la variante alla Mira, nel documento della Comunità, è stata prevista quale priorità assoluta per garantire uno sviluppo integrato della mobilità intercomunale e provinciale in una logica di efficienza e miglioramento generale della rete viabilistica.

A supporto delle valutazioni è stato utilizzata anche la bozza del Piano Urbano di Mobilità del Comune di Rovereto non solo per la parte ricognitoria, ma condividendo gli obiettivi
generali volti alla razionalizzazione, miglioramento e ammodernamento dei sistemi di trasporto, alla pianificazione di strategie atte a decongestionare la rete viaria, a favorire l'intermodalità dei trasporti su scala locale, a ridurre l'incidentalità stradale e a diminuire l'inquinamento grazie all'utilizzo sempre più diffuso della "mobilità sostenibile".

Considerata l'importanza dell'opera che costituisce un raccordo strategico che può essere letto quale tratta volta alla catalizzazione del traffico cittadino che oggi interessa la zona di Lizzana, Lizzanella e Marco e funzionale anche per la realizzazione del Centro Raccolta Materiali, l'Amministrazione si è fatta carico di una puntuale progettazione preliminare comprensiva di studio viabilistico/trasportistico relativo al collegamento che pone diretta connessione la SS 12 con via

Caproni (zona Mira).
Dalle analisi condotte emerge che il traffico che verrebbe drenato dalla “bretellina della mira” si attesta su circa 800 veicoli ora.
Dal dato di sintesi sopra espresso, si giustifica quindi l'impegno di progettazione preliminare svolto per orientare la richiesta di delega che l'Amministrazione ha presentato alla Provincia sia per la progettazione che per la realizzazione dell'opera.”

La PAT avendo programmato l'opera nel piano degli investimenti per la viabilità(2008-2013), ha dato la disponibilità con lettera di data 19 marzo 2012 del Servizio Infrastrutture stradali e Ferrovie ad attivare la delega per la progettazione ed esecuzione a favore del Comune di Rovereto.

Descrizione progetto

Il progetto definitivo in corso per il collegamento viario fra Via Caproni e la Strada Statale n. 12 via dell’Abetone in località Mira prevede di realizzare un tratto di strada di categoria tipo C1 (extraurbane secondarie) per una lunghezza complessiva di circa 740 ml affiancata da una pista ciclo-pedonale. La strada viene collegata alla viabilità preesistente mediante due rotatorie, una posta su Via Caproni e una posta lungo la S.S.12 dell’Abetone.
La rotatoria inserita lungo la S.S.12 consentirà inoltre di raggiungere in condizioni di sicurezza il Centro Raccolta Materiali (C.R.M.) che verrà realizzato in futuro lungo la Statale.

Data la conformazione orografica dell’area, l'andamento alquanto irregolare e la presenza della storica frana dei Lavini di Marco costituita da un deposito dalla tipica struttura caotica a pezzatura molto eterogenea con ciottoli e massi calcarei anche di notevoli dimensioni, la progettazione ha previsto il tratto di strada ad ovest verso la nuova rotatoria in via Caproni dapprima in trincea per poi salire alla quota del terreno naturale nella zona centrale ed essere infine in rilevato nella parte orientale.
Rispetto a quanto proposto nel progetto preliminare, la stessa è stata leggermente spostata verso sud-est in maniera tale da garantire una migliore accessibilità alla rotatoria stessa aumentando la visibilità e la sicurezza, senza interferire con il rio Coste e la pista ciclabile esistenti.
Al fine di rimanere con le opere all'interno della fascia di rispetto s'è reso necessario prevedere la costruzione di un muro di controriva nella parte sud della rotatoria, con altezza di 4.00 e lunghezza di 68 m., con realizzazione di breve tratto con terra armata per compensare il salto di quota.
Nel corso della procedura istituita ai sensi dell'art. 18 della L.P. 23/93 al fine di garantire le stesse condizioni di accessibilità alla società VISA proprietaria della p.ed 1159 in C:C: Lizzana é stato concordato e progettualizzato un ingresso secondario da est alla proprietà, sistemando la stradina sterrata esistente che conduce al Parco dei Lavini nel tratto compreso tra il nuovo ingresso all'attività produttiva in questione ed il ponticello sul Rio Coste.

Inoltre è stato effettuato uno spostamento verso sud dell'asse stradale con conseguente notevole diminuzione delle superfici di esproprio dei terreni di proprietà privata con conseguente minor indennizzo.

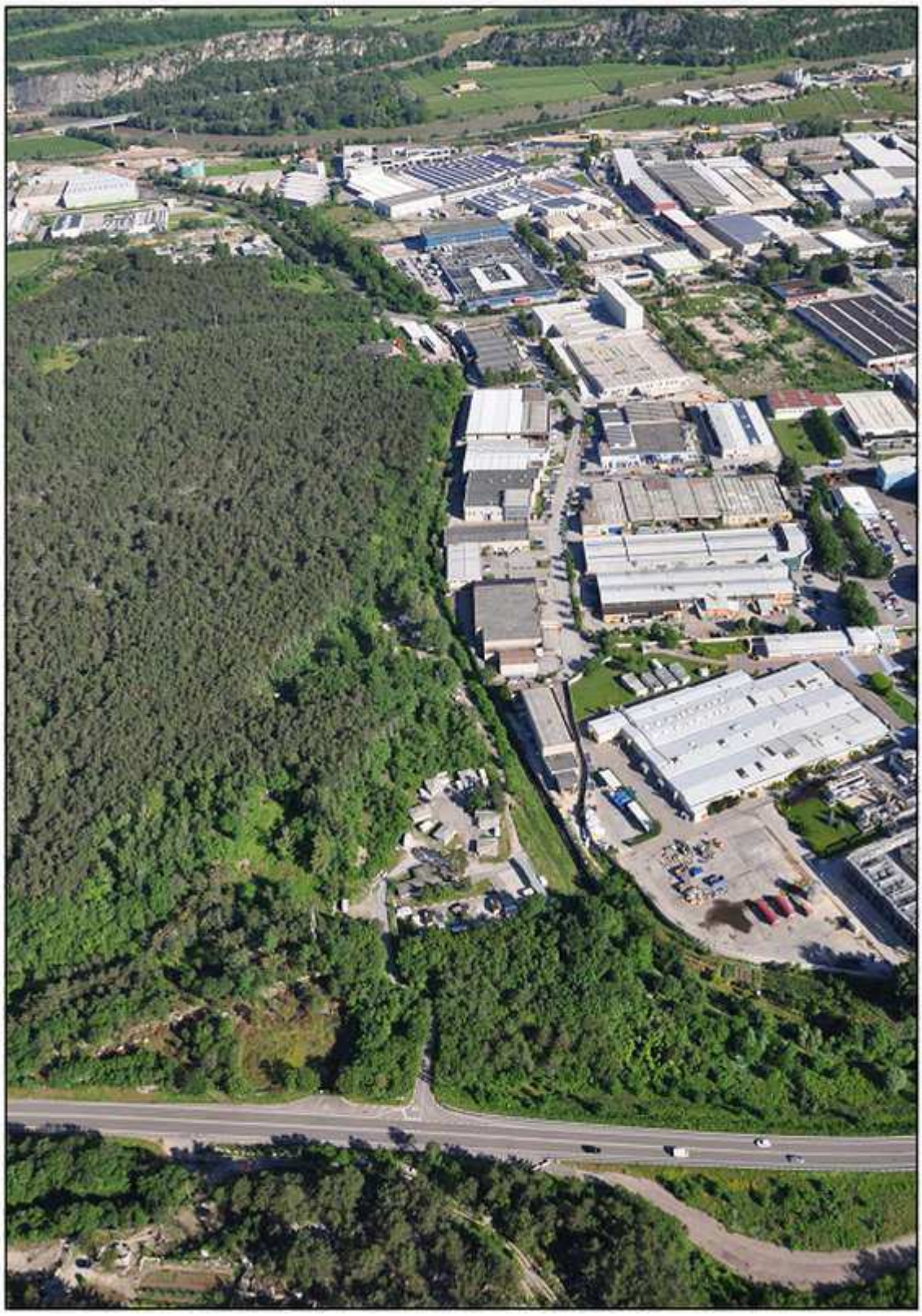


Illustrazione 102: Vista dell'area interessata dal progetto

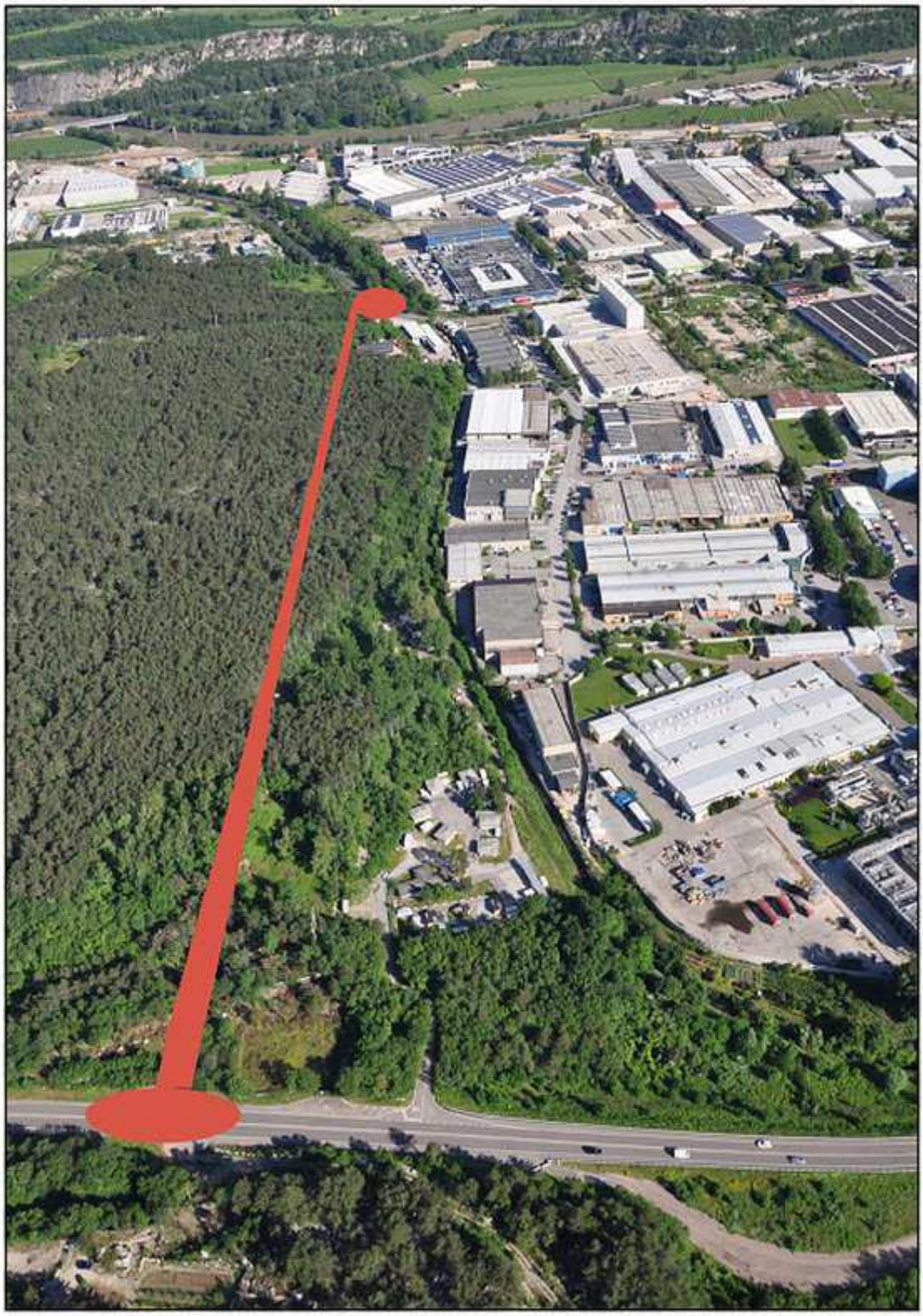


Illustrazione 103: Schema dell'area interessata dal progetto



Illustrazione 104: Trasposizione del traccaito di progetto su ortofotopiano

Modifiche cartografiche

Per quanto sopra si ritiene opportuno quindi adeguare la fascia di rispetto in corrispondenza della rotatoria sud in zona industriale al fine di evitare la realizzazione del sopramenzionato muro di controriva e rendere possibile i raccordi dati dai salti di quota con rampe erbose consentendo un risparmio stimato nell'ordine di euro 200.000,00 circa.
Al fine di garantire l'accesso all'insediamento produttivo della citata società Visa, si inserisce un tratto di nuova strada di progetto tra la zona produttiva e la viabilità di progetto denominata “bretella alla Mira”. La modifica della geometria della strada esistente, con raggi di curvatura più adeguati consentirà ai mezzi pesanti, di non interferire con i vertici planimetrici dell'esistente metanodotto SNAM.

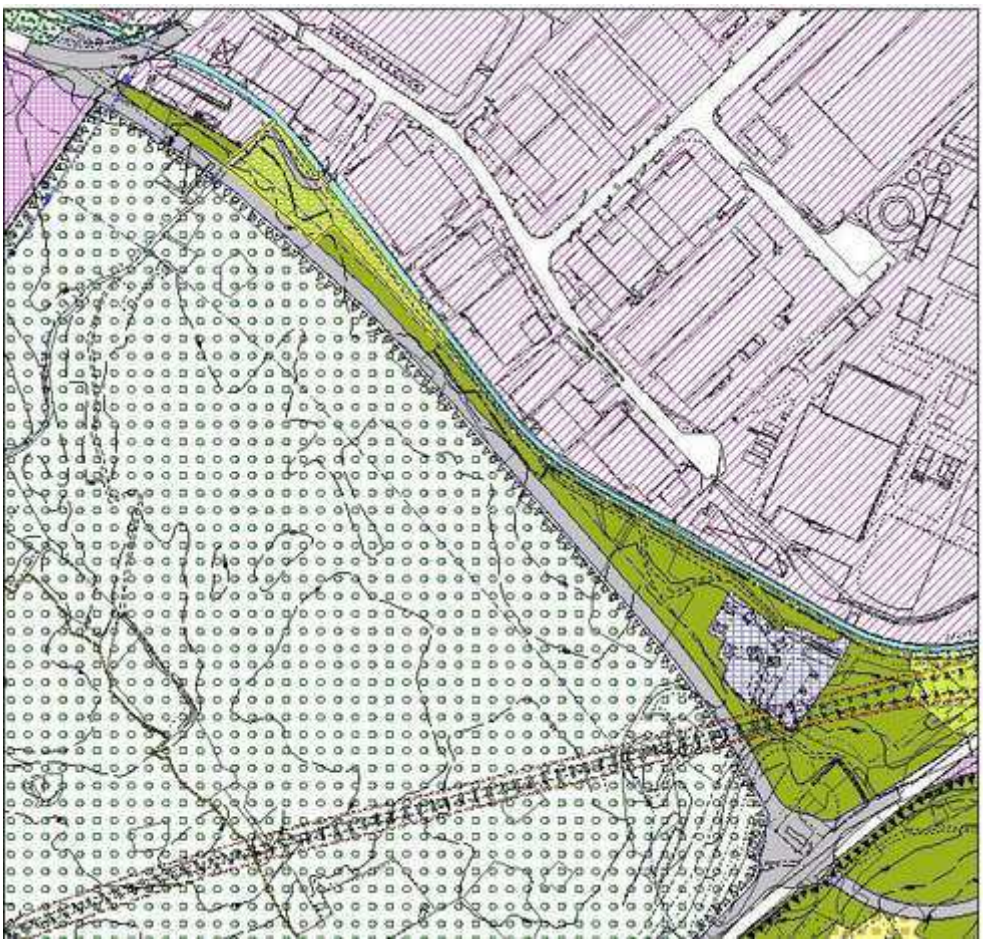


Illustrazione 105: Estratto variante PRG

CAPITOLO N. 12

IL POTENZIAMENTO DI VIA BENACENSE

Il Piano urbano della mobilità (P.U.M.), approvato dal Consiglio comunale in data 29 aprile 2013 con deliberazione n. 9 ed entrato in vigore in data 17 maggio 2013, riporta tra gli interventi inseriti nello scenario a "breve termine (0 – 3 anni)" il declassamento di via Benacense a strada di quartiere con la contestuale assegnazione a via Cavour del compito di via preferenziale di penetrazione verso il centro storico da sud e da ovest. Per attuare ciò il P.U.M. assoggetta via Benacense ad interventi che integrino moderazione del traffico e riqualificazione urbana, interessando tutto lo sviluppo della strada con la creazione di un boulevard urbano attraverso cui ricucire le porzioni di città da essa attraversata recuperando le condizioni di vivibilità e sicurezza per mobilità dolce e utenze deboli oggi non sempre garantite. Attualmente è già in essere un iter progettuale che, forte del futuro declassamento della strada, punta al restringimento della carreggiata ed alla realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale che colleghi la strada statale n. 12 a Santa Maria e quindi all'ospedale e al centro attraverso i ponti sul Leno. Tale filosofia è ampiamente condivisa dal P.U.M., come viene riportato nella tavola C1 "progetto di breve termine" del P.U.M. stesso, che pone la via sia come asse stradale da riqualificare sia come ambito di moderazione del traffico con la finalità inoltre di garantire relazioni tra le future isole ambientali limitrofe.

Allo stato attuale l'Amministrazione comunale è in possesso di uno studio di fattibilità di sistemazione e riqualificazione di tutta la via Benacense, tra piazzale Santa Maria e la strada statale n. 12, di un progetto definitivo del tratto tra via Filatoi e via f.lli Cobelli e di un progetto esecutivo relativo al tratto fronte parco d'Istria di prossima realizzazione. Il progetto è nato principalmente dalla volontà della Pubblica Amministrazione di riqualificare e risistemare una strada che si configura come una delle arterie principali della città e sulla quale sono ubicate molteplici attività commerciali. Lo stato di degrado odierno dei marciapiedi, nonché il disordine generato dal traffico veicolare che rende spesso pericoloso e difficile il passaggio dei pedoni e dei ciclisti hanno fatto maturare la scelta di intervenire in maniera più sostanziale con il ridisegno dell'intera via e del suo arredo urbano e la sostituzione dei sotto-servizi ammalorati. L'intervento sulla viabilità urbana è anche occasione per un ridisegno della viabilità pedonale e ciclabile con l'inserimento di una nuova pista ciclabile bidirezionale che interesserà per ora solo il fronte parco. Il progetto prevede anche la sistemazione dell'intersezione con via Filatoi, la riconfigurazione del lato di parco lungo la via e delle altre aree a verde e la generale riqualificazione dei percorsi pedonali.

Il superamento dell'odierna visione della via come mero e semplice corridoio di transito veicolare porterà alla creazione di un viale con caratteristiche urbane paragonabili, specialmente nei frangenti dove sono insediate attività commerciali, a quelli di piccole piazze. Ciò potrà essere adempiuto attraverso accordi con le compagini private limitrofe per istituire servitù pubbliche al fine di migliorare e riqualificare gli spazi in adiacenza agli edifici già attualmente aperti alla libera circolazione dei pedoni che risultano fondamentali nel ridisegno complessivo di rivalorizzazione del contesto di via Benacense. Infatti, per garantire una progettualità forte e capace di creare uno scenario urbano di miglioramento ambientale e sociale aumentando i livelli di sicurezza specialmente in merito alle utenze deboli della strada (ciclisti e pedoni) dal progetto definitivo sopra citato è stato ipotizzato un disegno degli interventi che non ricadono solo in viabilità esistente o nell'implicita fascia di rispetto di 5 metri dal ciglio della strada così come stabilito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. “variante Giugno 2009 – territorio ambiente paesaggio” all'art. 98. La modifica urbanistica all'attuale Piano regolatore generale è da ritenersi quindi indispensabile; si prevede la trasformazione della destinazione urbanistica di via Benacense da Viabilità Locale esistente (art. 89) a Viabilità in Potenziamento (art.89) e si incrementa la dimensione della fascia di rispetto stradale, dandone rappresentazione grafica.

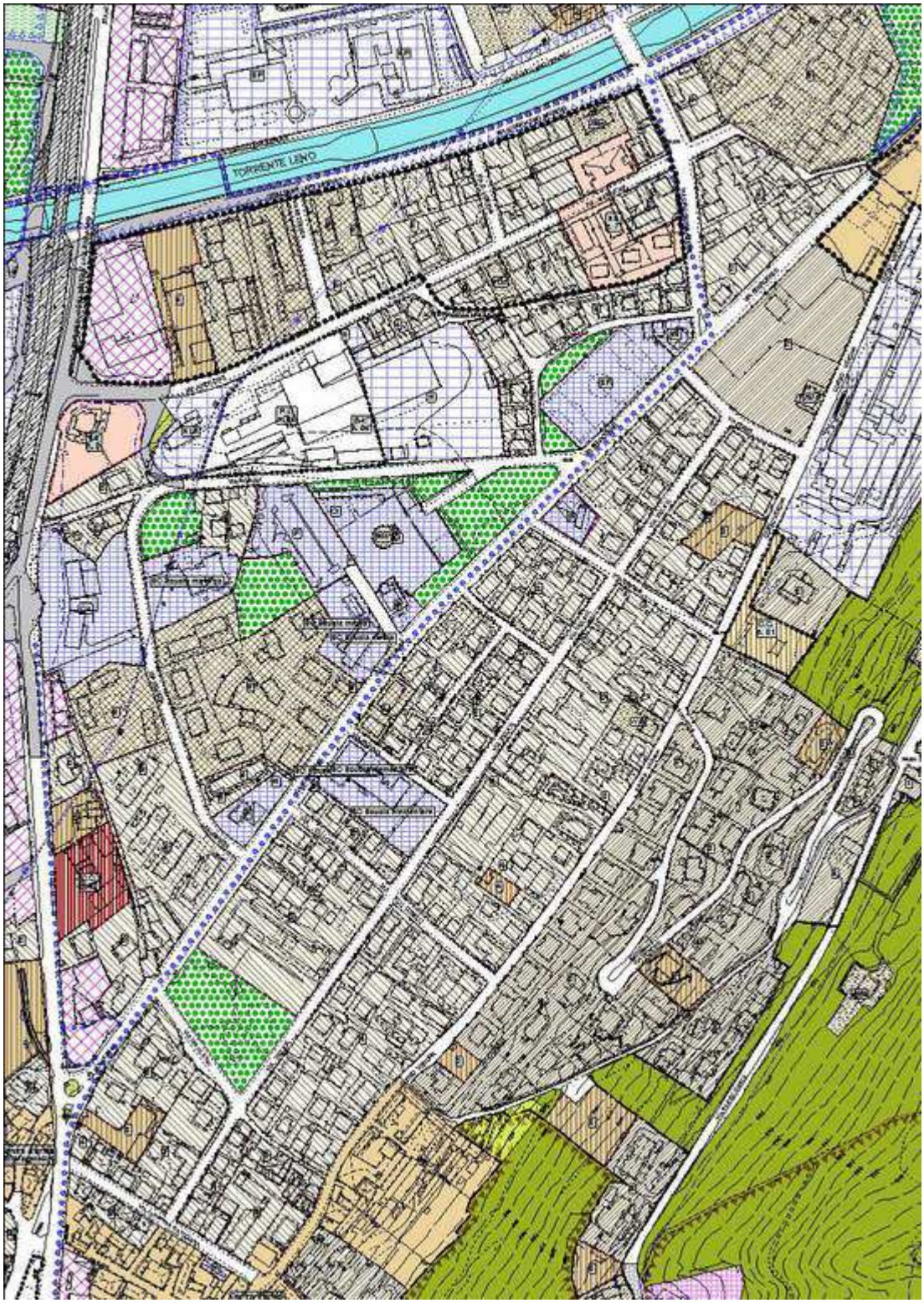


Illustrazione 106: Estratto PRG vigente – viabilità locale esistente

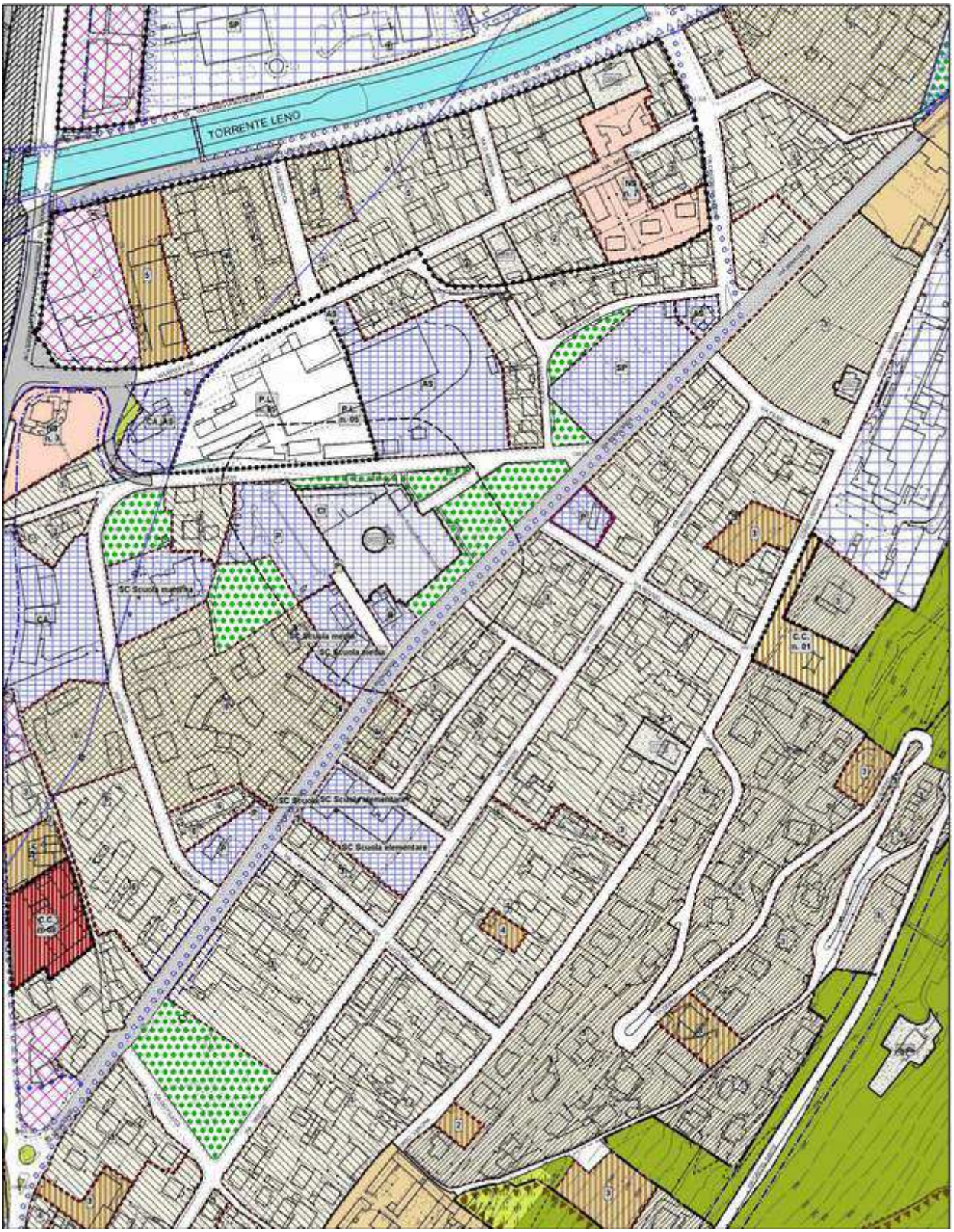


Illustrazione 107: Estratto variante PRG



Illustrazione 108: Estratto variante PRG - la nuova fascia di rispetto



Illustrazione 109: Vista su via Benacense



Illustrazione 110: Vista su via Benacense



Illustrazione 111: Vista su via Benacense



Illustrazione 112: Vista su via Benacense

CAPITOLO N. 13

AGGIORNAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL POLI DI VIA CRAFFONARA/STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO A SEGUITO DI PERMUTE PATRIMONIALI

L'Amministrazione comunale di Rovereto, attraverso studi specifici e puntuali momenti di approfondimento strategico, ha appurato la necessità di dar corso ad un progetto di fluidificazione del traffico lungo via dell'Abetone S.S. 12.

Tale necessità di fluidificazione costituisce priorità indiscussa al fine di migliorare le condizioni di accesso e recesso veicolare dal centro cittadino, comportando peraltro una contrazione degli inquinamenti e dei tempi di attesa.

A tal fine si deve intervenire con un processo basato su opere di immediata realizzazione nonché interventi di medio e lungo periodo.

Gli interventi di immediata realizzazione, che ad oggi risultano improcrastinabili, indifferibili e contraddistinti da un grado di urgenza elevato per ragioni connesse al comfort viabilistico e alla contrazione dell'inquinamento, risultano volti alla risoluzione di nodi critici in corrispondenza di altrettanti incroci lungo la strada statale.

Solo a titolo esemplificativo si citano le intersezioni della strada statale con via Maioliche, via Craffonara, viale Trento, etc.

L'incrocio tra la strada statale e via Craffonara è stato oggetto di attenta e ponderata analisi tecnica allo scopo di realizzare una rotatoria per risolvere gli impatti negativi prodotti dall'attuale intersezione semaforica.

La Giunta comunale, con deliberazione n. 202 del 6 novembre 2012, ha preso atto del Piano Urbano della mobilità che, su tale intervento, recita quanto segue: "*Per l'intersezione tra la S.S. 12 e via Craffonara, si propone l'eliminazione del semaforo e la realizzazione di una rotatoria compatta del diametro di circa 30 m. Anche questo intervento avrebbe un costo non rilevante, insistendo quasi esclusivamente su sedime stradale esistente ed interessando aree private di entità molto limitata. L'intervento ha come effetto immediato il miglioramento trasportistico del nodo e la riduzione dei ritardi e degli accodamenti, ma riveste anche un ruolo importante nell'impianto dato dal P.U.M. al sistema viabilistico nel suo complesso, poiché rappresenta un primo step per fare di via Cavour il secondo asse di penetrazione verso il centro insieme a corso Rosmini e per poter declassare di conseguenza la funzione di via Benacense e via Maioliche a sud. Via Cavour infatti sarà la spina che dalla S.S. 12 darà accesso: al quartiere di Borgo Sacco a ovest, al parcheggio strategico del Follone, all'area dell'ospedale (per chi viene da nord), alle valli del Leno.*"

Lo studio CAIRE, con sede a Reggio Emilia in via Reverberi n. 2, ha predisposto, nell'ambito della redazione del Piano urbano della mobilità, un documento di analisi modellistico-trasportistica per la verifica di fattibilità di tale opera. I risultati dimostrano come "L'inserimento della rotatoria di progetto determina un generale e significativo miglioramento delle condizioni di deflusso del traffico veicolare rispetto allo stato attuale, come dimostra l'analisi comparativa di tutti gli indicatori presi in esame, e risponde quindi adeguatamente all'obiettivo strategico di fluidificazione dell'asta della S.S.12 fissato dal PUM."

In data 13 giugno 2013 è stato, quindi, sottoscritto un contratto di permuta con la società F.lli Poli S.p.a., proprietaria di gran parte degli spazi privati necessari per la realizzazione dell'intervento in parola.

Nello specifico, l'operazione di permuta (Allegato 1) prevede l'acquisizione da parte del Comune di Rovereto di una porzione della p.ed. 810 in C.C. Sacco di proprietà della società F.lli Poli S.p.A. e la cessione da parte del Comune alla società di una porzione di un'area di proprietà comunale identificata dalla neo formata p.f. 631/14 in C.C. Sacco, destinata a parcheggio e corsia di accesso.

Nell'ottica di non pregiudicare future riorganizzazioni della viabilità lungo via Abetone, l'amministrazione comunale si è, peraltro, riservata una una fascia di larghezza pari a 1,50 m, limitrofa alla proprietà ceduta alla società Poli S.p.a. e attualmente data in concessione alla stessa società.



Illustrazione 113: Estratto PRG vigente

In considerazione di quanto sopra evidenziato, risulta ora necessario modificare la destinazione urbanistica dell'area ceduta alla società Fratelli Poli S.p.a., contraddistinta dalla p.f. 631/14 di mq 854 mq, attualmente destinata a "viabilità esistente" dal P.R.G. in vigore, in "commerciale integrata".

Le motivazioni che inducono tale modifiche consistono in particolare:

- nella ridefinizione delle destinazioni urbanistiche a seguito del nuovo assetto viabilistico e del passaggio di proprietà da Comune a privato;
- nella presa d'atto della situazione di fatto; che vede l'area in oggetto quale pertinenza di un'attività commerciale;
- nel rispetto degli obblighi contenuti nell'accordo sottoscritto tra Comune e società Poli S.p.A. che, a fronte dell'acquisto al valore calcolato considerando l'area come pertinenza del plesso commerciale esistente, prevedeva l'impegno dell'amministrazione al cambio della destinazione d'uso a "commerciale integrato".



Illustrazione 114: Estratto Variante PRG

Si riportano di seguito alcune immagini dell'area.



Illustrazione 115: Area antistante il supermercato Poli



Illustrazione 116: Inizio dei lavori



Illustrazione 117: Cantiere

CAPITOLO N. 14

NORMA SPECIALE 117.15 “AREA EX BIMAC”

Premessa

L'amministrazione comunale di Rovereto ha storicamente riservato significativa importanza all'area ex Bimac in quanto riveste un'importanza particolare nella struttura urbanistica della città roveretana per la sua ubicazione, per la sua estensione e per la opportunità di poterla utilizzare con funzioni di interesse pubblico collettivo.
La sua ubicazione, fra la riva del torrente Leno e il borgo S. Maria, ne fa un'area strategica per la rivitalizzazione di quella parte del centro storico.
Facilmente accessibile da via Lungo Leno sinistro e intimamente collegabile con il tessuto connettivo della città storica, può ospitare funzioni legate all'accessibilità del centro storico e alle prospettive di un rafforzamento delle sue funzioni pubbliche e residenziali.
La sua estensione é cospicua, infatti misura 9.000 metri quadrati sviluppati su un'area pressoché pianeggiante.
Infine la sua accessibilità é ottima in quanto, risultando direttamente connessa con via Lungo Leno sinistro, garantisce un'immediata penetrazione automobilistica.
Stante le condizioni attuali sopra espresse, il Comune di Rovereto ha quindi ritenuto fondamentale governare il progetto urbanistico di riqualificazione dell'intero contesto mediante la stesura di uno specifico piano attuativo a fini generali.
L'affidamento dell'incarico relativo alla predisposizione del piano attuativo é stato formalizzato dall'amministrazione roveretana nel 1984 ai professori Valeriano Pastor e Franco Mancuso.
I professionisti in parola hanno quindi elaborato uno sviluppo riqualificatorio del contesto attraverso la stesura di un piano attuativo a fini generali accompagnato da un progetto edilizio di massima che appare contraddistinto ancor'oggi da rigore funzionale e compositivo formale.
Nel dettaglio di seguito trovano espressa menzione i principali riferimenti di indirizzo che hanno animato la stesura tecnico - pianificatoria dello strumento attuativo a fini generali.

Descrizione dei principi di indirizzo delle scelte progettuali

L'area veniva utilizzata dalla Bimac azienda meccanica specializzata nella realizzazione di macchine per la produzione di pasta.
L'area caratterizzata dalla presenza di capannoni e di vasti piazzali rappresentava un insieme

decisamente eterogeneo, per manufatti cresciuti in epoche diverse e sembrava priva di qualsiasi valore architettonico se non per l'esistenza secondo documentati atti catastali di una struttura ottocentesca ad uso filanda, a cui il piano presta particolare attenzione.
Delicati problemi di inserimento ambientale, per la presenza del torrente Leno sul fronte nord-occidentale e per l'emergenza dei vecchi filatoi su quello sud-orientale hanno resa tutt'altro che scontata, anche in rapporto alla varietà tipolologica delle varie funzioni da insediare la definizione architettonica del progetto.
Il dislivello rispetto ai tessuti retrostanti e la particolare configurazione altimetrica dell'area e soprattutto la presenza dell'alta sponda muraria lungo il lato meridionale sulla quale corre la roggia Paiari ha richiesto un analisi dettagliata della distribuzione verticale dei nuovi manufatti. La presenza della Roggia essendo periferica rispetto all'area d'intervento ha imposto un'attenta considerazione circa la risoluzione architettonica dei manufatti e degli spazi lungo il bordo sud-orientale dell'area.
Il progetto ha tenuto conto inoltre della forte domanda di posti macchina e della prevista passerella pedonale sul torrente Leno subito a monte dell'area Bimac indicata dal Piano Regolatore, che avrebbe messo in collegamento l'area con la parte del centro storico retrostante.

Il piano attuativo a fini generali dell'area ex Bimac é stato quindi approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Rovereto con formale deliberazione n. 44 di data 10 aprile 1995.
Contestualmente l'Istituto Trentino per l'Edilizia abitativa e l'Azienda provinciale per i servizi sanitari hanno delineato specifiche soluzioni per la declinazione operativa, ovvero la realizzazione degli interventi previsti dal piano a fini generali dell'area ex Bimac.
In quest'ottica si sono succeduti momenti specifici di confronto e di intesa tecnico - istituzionale tra gli enti in parola, anche nell'ottica di addivenire ad una congrua quanto meditata riflessione urbanizzativa e di dotazione infrastrutturale del comparto.
Cosi facendo la proprietà originariamente dell'amministrazione comunale é stata alienata per una parte all'ITEA e la rimanente all'Azienda provinciale per i servizi sanitari.
Gli enti in parola hanno quindi coordinato attivamente l'iter progettuale soddisfacendo in pieno alle intese tecnico - pianificatorie dettate nel contesto del piano attuativo approvato dal civico consesso roveretano con la sopracitata deliberazione n. 44 di data 10 aprile 1995.
Nel contesto oggetto di intervento hanno trovato altresì definizione un cospicuo numero di posti auto (circa 170) che verranno ceduti alla scrivente amministrazione ad ultimazione delle opere edilizie che ad oggi appaiono sostanzialmente concluse nei loro elementi essenziali.
Merita sottolineare che a valle di un lungo dibattito politico istituzionale il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio in data 16 novembre 2001 formalizzava favorevolmente l'accertamento di conformità urbanistica del progetto dell'intero intervento a firma dei tecnici.arch. Paolo Bandera e arch. Luciano Ferrari realizzato in ossequio e rispettosamente alla indicazioni impartite con l'approvazione del piano attuativo intervenuta come più volte ricordato con deliberazione n. 44/1995.

Descrizione dell'intervento edilizio

L’intervento prevedeva il riassetto urbanistico ed architettonico dell’intero comparto ex Bimac estendendosi su una superficie di circa 9000 mq., con demolizione dei fabbricati e capannoni industriali esistenti (eccetto un corpo di fabbrica più antico destinato originariamente a filanda) e la riedificazione di 3 nuovi blocchi residenziali per un totale di 46 alloggi e locali accessori; un quarto volume di nuova costruzione veniva destinato a sede del Distretto sanitario della Vallagarina.
Il Piano prevedeva accanto alla ex filanda, dalla caratteristica configurazione planimetrica con forma ad U la realizzazione di nuove costruzioni, classificabili in tre tipologie differenti: un corpo di fabbrica ad U che riprendeva le forme dell’antica filanda, posto sull’angolo nord-est dell’area, gli edifici residenziali a blocco nella parte centrale, l'dificio per servizi APSS che chiudeva a sud l'area Ex Bimac. Una piastra, infine, emergente da terra con un solo piano, collegava tra di loro i nuovi corpi di fabbrica; variamente utilizzata come parcheggio, percorso pedonale coperto e, parzialmente, per integrare le dotazioni di spazi funzionalmente connessi al Distretto sanitario.
L’intervento risultava inoltre integrato da una cospicua dotazione di parcheggi, articolati su 3 piani, di cui 2 interrati, per un totale di 413 posti macchina a servizio della residenza, del Distretto sanitario e della comunità.
Le soluzioni proposte dal Piano miravano ad assicurare inoltre la permeabilità del nuovo insediamento rispetto al tessuto storico retrostante, aprendo quindi nuovi percorsi internamente all’area, operando in particolare un raccordo tra i nuovi volumi dell’area Bimac e le ultime propaggini del quartiere S. Maria posto in posizione più elevata.
Una estesa rete di percorsi pedonali scoperti o protetti da portici, aree verdi e spazi di sosta formavano il tessuto connettivo dell’intero comparto diventando un efficace fattore di nuove relazioni con l’ambiente circostante.

La realizzazione dell'intervento

Successivamente, su richiesta del Comune di Rovereto e come indicato nella delibera della Giunta Comunale n. 571 del 17 dicembre 2001, l’intervento sull‘area ex Bimac è stato suddiviso in 2 lotti funzionalmente e tempisticamente distinti:

- lotto a): realizzazione del parcheggio, alloggi perimetrali e edificio riservato all’Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari;
- lotto b): realizzazione delle due palazzine centrali I.T.E.A., previo benestare del Comune.

L'ITEA, firmataria della progettualità, ha quindi espletato le procedure di rito per l'affidamento esecutivo del progetto del primo lotto, l'appalto dello stesso e l'aggiudicazione nel suo complesso - mediante procedura ad evidenza pubblica - delle opere di riqualificazione e potenziamento delle

infrastrutture pubbliche.
I lavori hanno trovato inizio in data 5 giugno 2009.
Il Comune di Rovereto, ad oggi, non ha ancora dato seguito formale all'esecuzione da parte dell'ITEA del secondo lotto.
Nel corso dell'esecuzione dei lavori i rappresentanti dell'A.P.S.S., in varie occasioni, hanno evidenziato l'esigenza di trovare nuovi e più consoni spazi per i presidi, attualmente ubicati in Rovereto in via San Giovanni Bosco, all'interno del complesso edilizio "ex Bimac".
L'ipotesi avanzata dall'A.P.S.S. è stata quella di riservare, oltre agli spazi già assegnati e situati nell'edificio in linea, anche l'unità edilizia dell'ex filanda, attualmente destinata a edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di n. 18 alloggi.
L'I.T.E.A. S.p.A., in data 5 giugno 2010, ha chiesto al Comune di Rovereto parere preventivo per la verifica di compatibilità con le norme del PRG e del piano attuativo a fini generali della nuova proposta relativa al cambio di destinazione d'uso dell'ex filanda dall'attuale residenza a futuro terziario da destinare all'A.P.S.S.
La Commissione edilizia comunale, nella seduta del 10 giugno 2010, ha dichiarato la suddetta richiesta compatibile e quindi conforme alle previsioni urbanistiche esprimendo parere favorevole al cambio di destinazione d'uso da residenza ad uffici per servizi sanitari dell'immobile "ex filanda", delineando che ciò non costituisce variante al corrispondente strumento attuativo (piano attuativo a fini generali).

La situazione odierna

Ad oggi si può affermare che le opere urbanizzative del primo lotto sono sostanzialmente concluse, tant'è che i manufatti edilizi sono sostanzialmente ultimati al grezzo, sono in corso di esecuzione gli impianti tecnologici, le opere interne di finitura e di sistemazione esterna e pertanto, in base alle intese declinanti dalle riflessioni tecniche e dalle scadenze contrattuali dell'impresa appaltatrice, gli stessi troveranno ultimazione presumibilmente entro la primavera del 2014.
Orbene il piano attuativo approvato con deliberazione consiliare n. 44/1995, per espressa previsione legislativa dettata dall'ordinamento urbanistico, ha una durata ben definita, in ogni caso non superiore a 10 anni, decorsi i quali esso diventa inefficace per la parte relativa alle opere di urbanizzazione non ancora eseguite.
Per maggior precisione e dettaglio legislativo si ricorda infatti che l'articolo 52 rubricato "Durata ed effetti dei piani" di cui alla L.P. 4 marzo 2008, n. 1 recita testualmente: "i piani attuativi hanno efficacia per dieci anni dalla loro approvazione. Decorso questo termine il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita relativa alle opere di urbanizzazione.
In tal caso, entro 90 giorni dalla cessazione di efficacia deve essere predisposto un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata".
Vi sono tuttavia degli effetti che il piano continua a produrre e svolgere indipendentemente dai termini temporali sopra indicati.
Rimane infatti fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti:

- gli allineamenti stabiliti dal piano, finché essi non siano modificati da un successivo piano;
- le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso.

Sono inoltre mantenute ferme tutte le prescrizioni che regolano, come misura di salvaguardia in attesa della redazione di un nuovo piano, l'attività edilizia dei privati, pur decadendo ovviamente il piano stesso come strumento di espropriazione.
Quest'ultima riflessione viene riportata per meglio inquadrare il regime giuridico, benché la stessa non trovi declinazione attuativa specifica stante il fatto che il comparto dell'ex Bimac risulta già nella disponibilità di aziende e/o enti pubblici (Azienda provinciale servizi sanitari ed ITEA).
Inoltre, si deve ricordare che le opere oggetto di realizzazione nel comparto hanno trovato esecuzione in forza dello strumento dell'accertamento della conformità urbanistica.
Quest'ultimo, come ben noto, é previsto come titolo edilizio per l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di competenza degli enti territoriali quali lo Stato, la Regione, la Provincia e i Comuni ovvero da parte di società a partecipazione pubblica diretta o indiretta, direttamente affidatarie o concessionarie di lavori e servizi dagli Enti territoriali in questione ed ancora da soggetti delegati dagli enti territoriali o da loro enti strumentali di diritto pubblico (si veda l'art. 114 della Legge urbanistica provinciale 1/2008).
In particolare, per l'accertamento di conformità disciplinato dagli articoli 108, 109 e 110 della L.P.

1/2008, a differenza della concessione edilizia e della SCIA, la disciplina provinciale non prevede specifiche disposizioni in materia di efficacia e di decadenza per effetto del decorso del tempo, né specifici termini per l'inizio e la conclusione dei lavori.
La specialità dell'accertamento di conformità risulta giustificato dal regime tipico cui sono soggetti gli enti pubblici per la realizzazione di opere di loro competenza secondo la disciplina sugli appalti.
Tale regime differisce in modo sostanziale da quello che devono osservare i soggetti privati, anche per la complessità e i tempi necessari al perfezionamento degli atti richiesti dalle norme in materia e per l'effettivo inizio dei lavori.

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale

L'attuale PRG colloca l'area Ex Bimac all'interno della perimetrazione del Centro Storico di Rovereto, assoggettandola ad un Piano Attuativo a Fini Generali denominato “P.A.G.09 EX BIMAC”, approvato dal Consiglio Comuale con deliberazione 10/04/1995 n.44. Gli edifici esistenti sono identificati dalle schede numero 8015, 3204, 3982, 3984 e 8055 rappresentative delle caratteristiche degli edifici e recanti indicazioni normative.

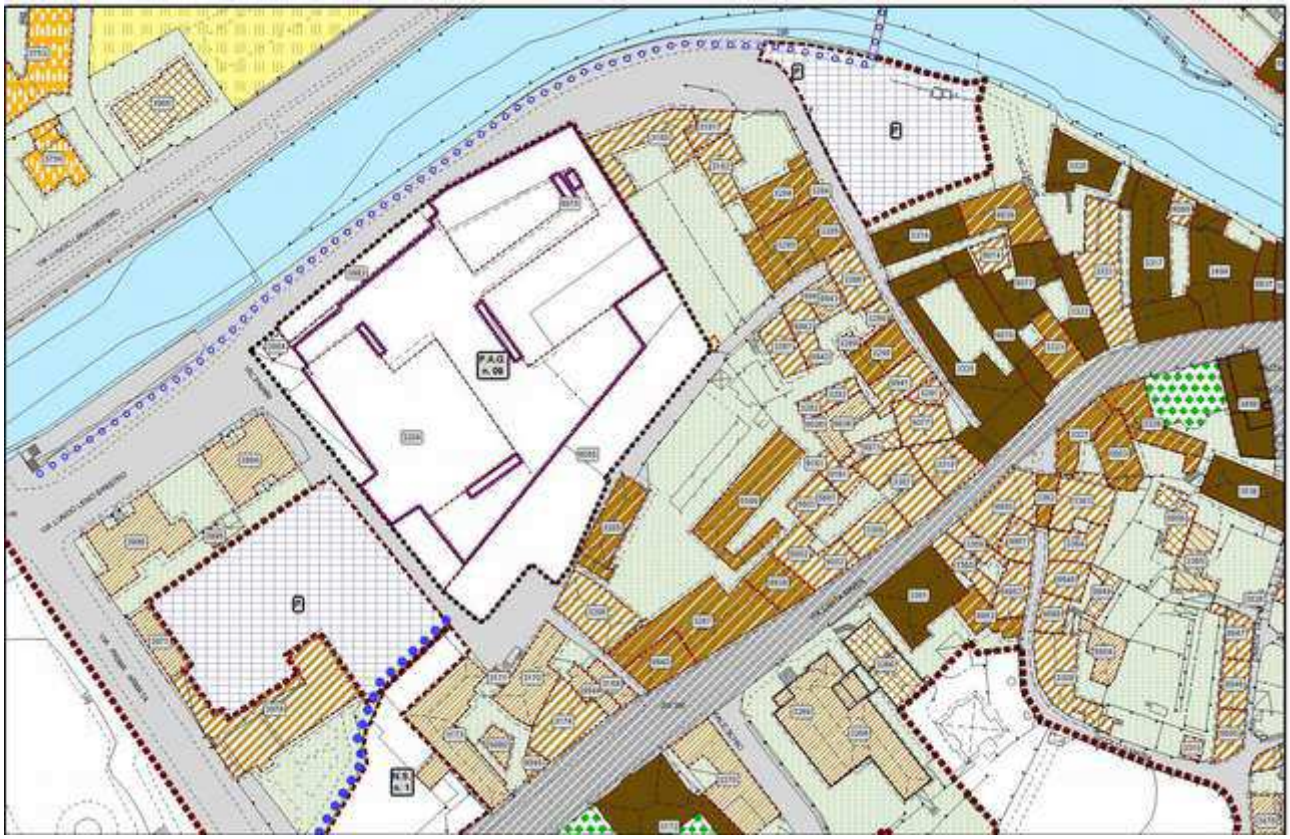


Illustrazione 118: Estratto PRG vigente

Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica

Ciò premesso, si ritiene che nell'ambito del comparto ex Bimac il piano attuativo benché inefficace e scaduto abbia strutturalmente e formalmente espresso i suoi contenuti nell'ambito dell'accertamento di conformità originariamente formalizzato nel 2001 e sue successive modifiche e integrazioni.

Il contesto edilizio realizzato, come più volte richiamato, risulta ormai definito nei suoi elementi strutturali, tant'é che l'ambito può ritenersi sostanzialmente edificato secondo plausibili principi di recupero e valorizzazione dell'intero contesto.
La strumentazione attuativa di cui agli articoli 38 e seguenti della L.P. 1/2008 costituisce strumento "per la pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio comunale, in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".
Appare quindi evidente che la strumentazione pianificatoria attuativa subordinata al piano regolatore generale ha quale precipua finalità quella di approntare congrue opere infrastrutturali ed urbanizzative, nonché insediare anche attraverso processi di recupero e ricucitura urbanistica l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue.
Ad oggi il comparto territoriale denominato "area ex Bimac" appare razionalmente e congruamente edificato sulla scorta di un evento pianificatorio attuativo a fini generali che ha già prodotto i suoi effetti sul territorio.
Per questa ragione si ritiene non più attuale governare lo sviluppo edilizio dell'ambito mediante la formale previsione di un nuovo piano attuativo a fini generali sull'intera area.
Per questa ragione e nel primario interesse pubblico e programmatico, in una logica di efficientamento procedurale, si ritiene espungere dal piano regolatore generale il piano attuativo a fini generali ex Bimac in quanto ad oggi già fattualmente attuato grazie agli interventi edilizi ed urbanistici conseguenti alla deliberazione consiliare n. 4 di data 10.04.1995 e previsti dai relativi accertamenti di conformità urbanistica (dd. 16 novembre 2001 e successive modifiche ed integrazioni).
L'ambito in questione é quindi governabile in termini di maggior efficacia e congruità urbanistico - edificatoria mediante una norma speciale che, nella sostanza operativa consolida l'edificato consentendo peraltro tutti quegli interventi di naturale completamento sia formali che funzionali connessi / propri ad un comparto fondamentalmente di valenza pubblica e collettiva.
La norma speciale proposta, in sostituzione al piano attuativo a fini generali 09 ex Bimac manterrà gli stessi parametri volumetrici del piano attuativo se pur tradotti nella Sul arrotondata e calcolata come negli schemi sotto riportati.



Illustrazione 119: Schema parametri volumetrici - piano terra



Illustrazione 120: Schema parametri volumetrici - piano primo

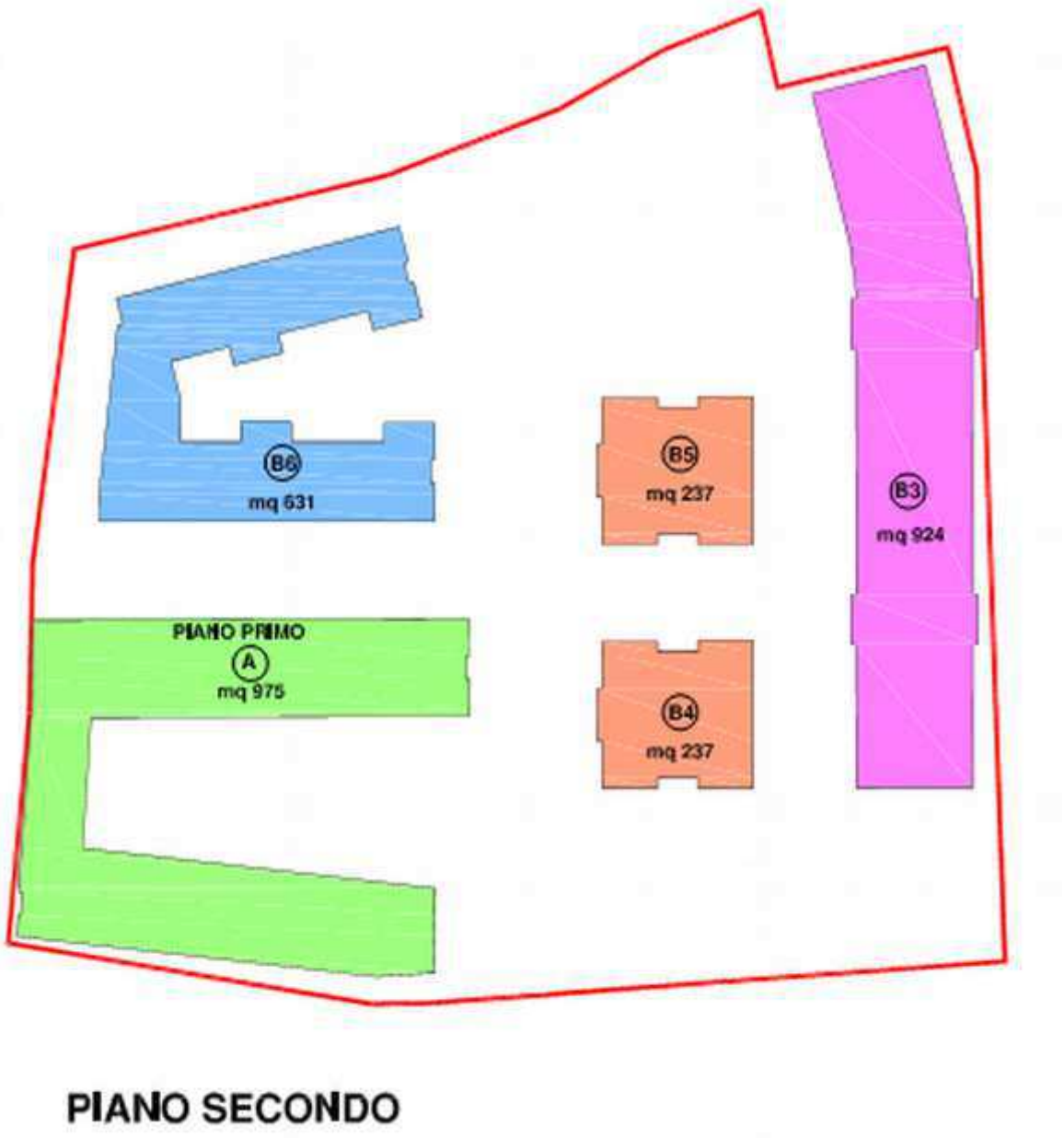


Illustrazione 121: schema parametri volumetrici - piano secondo

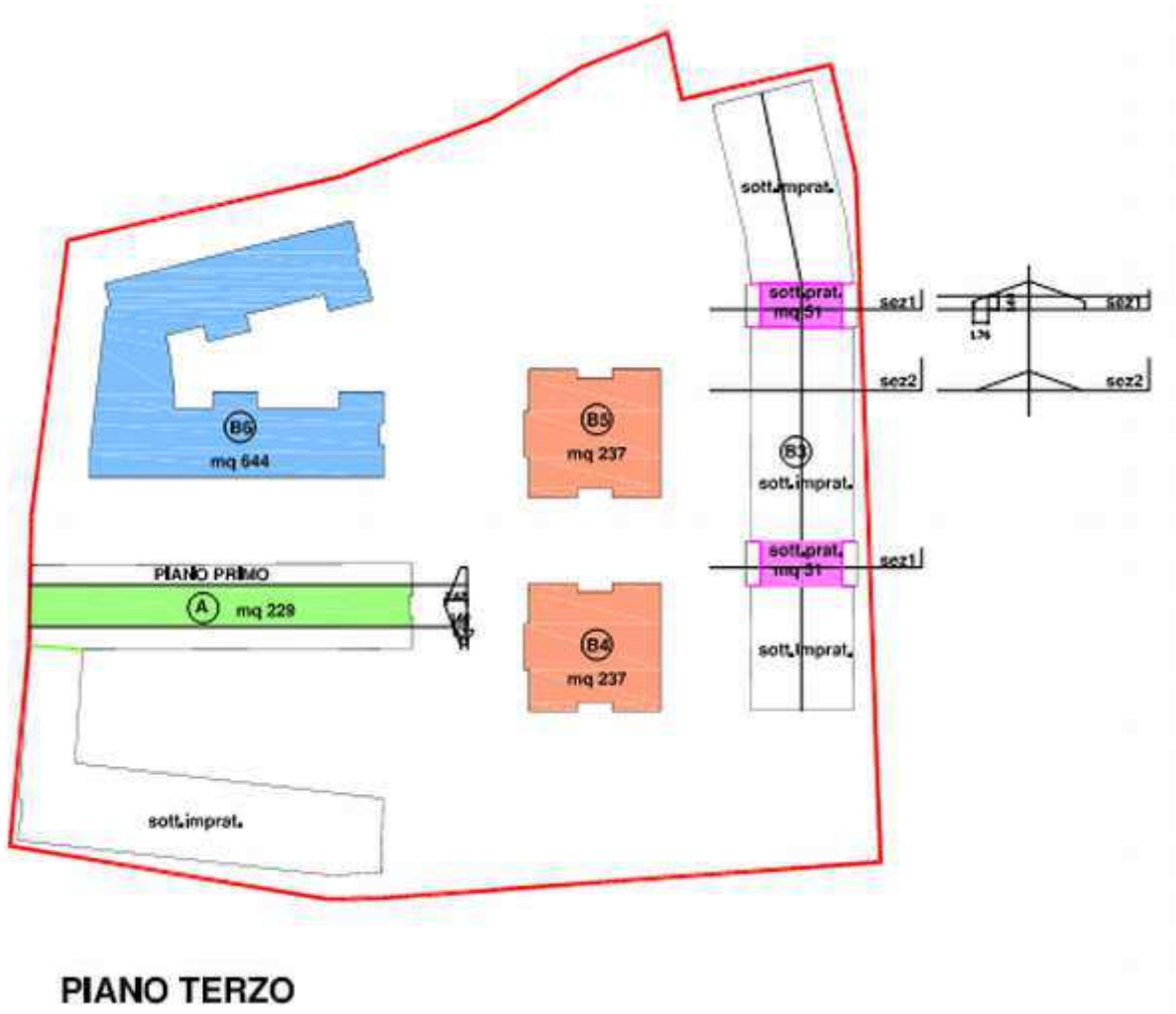


Illustrazione 122: Schema parametri volumetrici - piano terzo

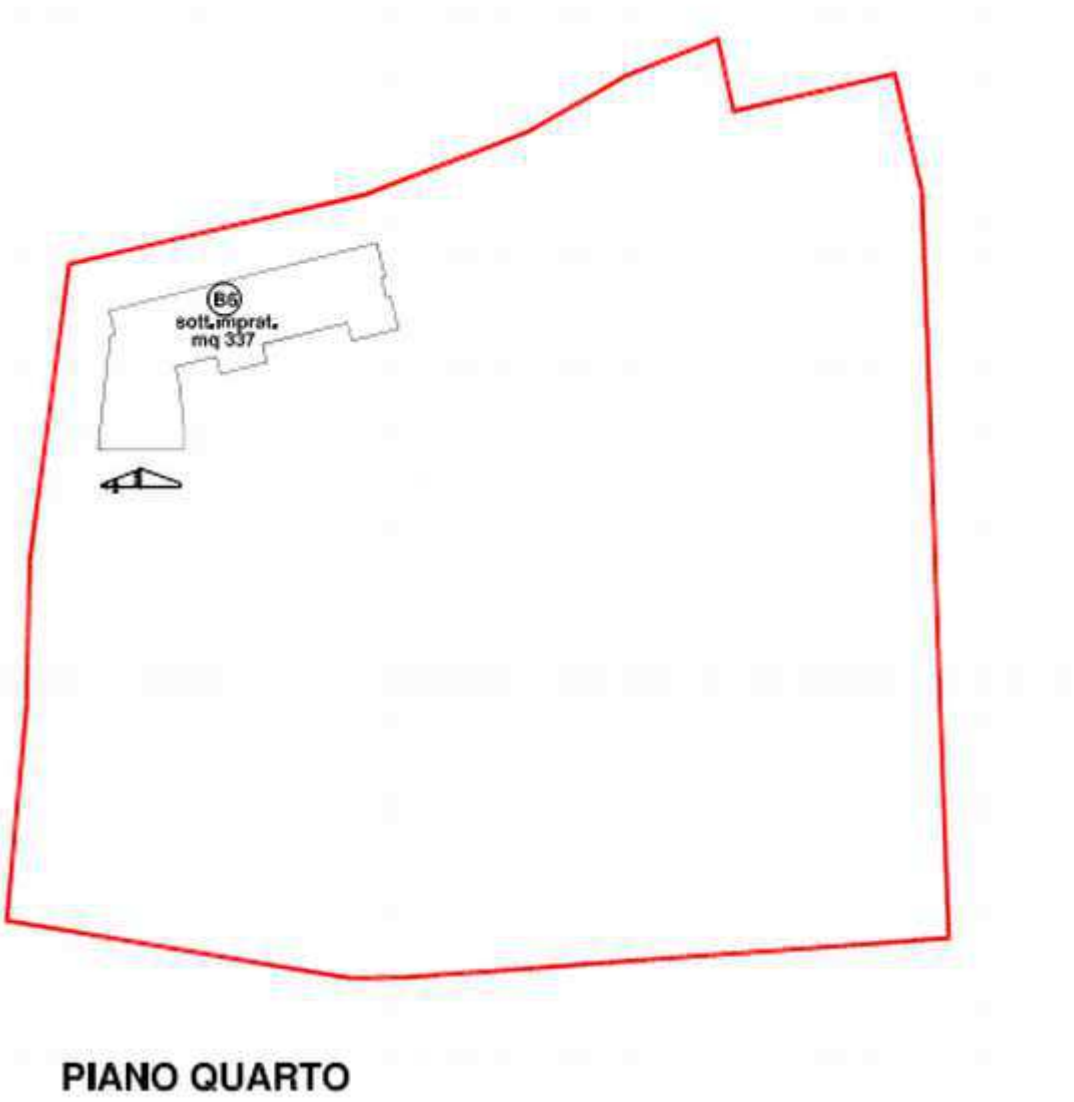


Illustrazione 123: Schema parametri volumetrici - piano quarto

BLOCCO A	S.U.L. (mq)	S.U.L. (mq)
piano seminterrato	975,00	
piano rialzato	975,00	
piano primo	975,00	
piano sottotetto	229,00	
TOTALE		3 154,00
BLOCCO B3		
piano terra	291,00	
	856,00	
piano primo	968,00	
piano secondo	924,00	
piano sottotetto	51,00	
	51,00	
TOTALE		3 141,00
BLOCCO B4		
piano terra	237,00	
piano primo	237,00	
piano secondo	237,00	
piano terzo	237,00	
TOTALE		948,00
BLOCCO B5		
piano terra	166,00	
piano primo	237,00	
piano secondo	237,00	
piano terzo	237,00	
TOTALE		877,00
BLOCCO B6		
piano primo	286,00	
	315,00	
piano secondo	631,00	
piano terzo	644,00	
TOTALE		1 876,00
		9 996,00

Illustrazione 124: Calcolo complessivo della Sul

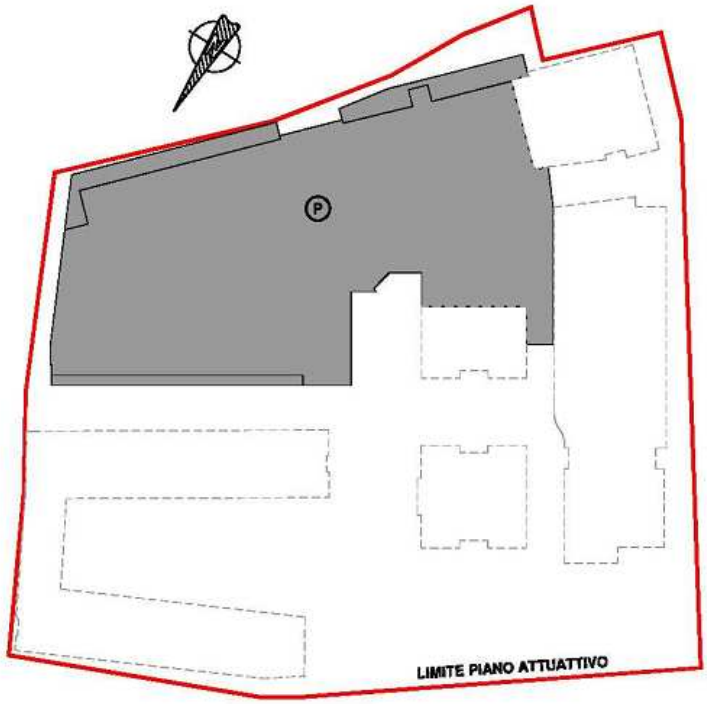
La norma speciale proposta risulta la seguente:

117.16 area ex Bimac

1. *L'edificazione su tale area è stata organizzata in termini di congruità edilizia ed urbanistica sulla scorta di un piano attuativo a fini generali di interesse pubblico.*
2. *Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri planivolumetrici e le linee di indirizzo ai commi successivi illustrate:*
    - *superficie Utile Lorda: nella misura massima di 10.000 mq. complessivi sull'intero compendio, al netto degli spazi destinati alla sosta e individuati come "posti auto e cantine" nello schema allegato identificato con la lettera A (Allegato n.2);*
    - *Altezza Massima : 4 piani;*
    - *Usi : Sull'area sono ammesse le funzioni di interesse collettivo, autorimesse e parcheggi nonché edilizia residenziale pubblica e/o agevolata. Nel limite massimo del 30% della superficie utile lorda massima insediabile sono inoltre ammesse attività, anche di tipo privato, con funzioni residenziali ordinarie, terziarie, commerciali, esercizi pubblici e ricettive.*
    - *Distanze : dai confini e dai fabbricati previste per le zone "B" e dalle strade*

3. *Per l'edificio esistente contraddistinto dalla originaria p.ed. 252/1 ed identificato nello schema allegato con la lettera B (Allegato n.2), gli interventi edilizi dovranno essere volti a valorizzare le componenti storico architettoniche in conformità alla valenza del manufatto stesso, escludendo la demolizione e ricostruzione.*

4. *La progettualità dovrà comunque essere improntata alla valorizzazione dello spazio connettivo all'aperto (del tipo piazza) nell'ottica di assicurare una promozione fruitiva degli ambiti all'aperto da parte della collettività ampiamente intesa.*



PIANO TERRA

Illustrazione 1: Schema allegato lettera A

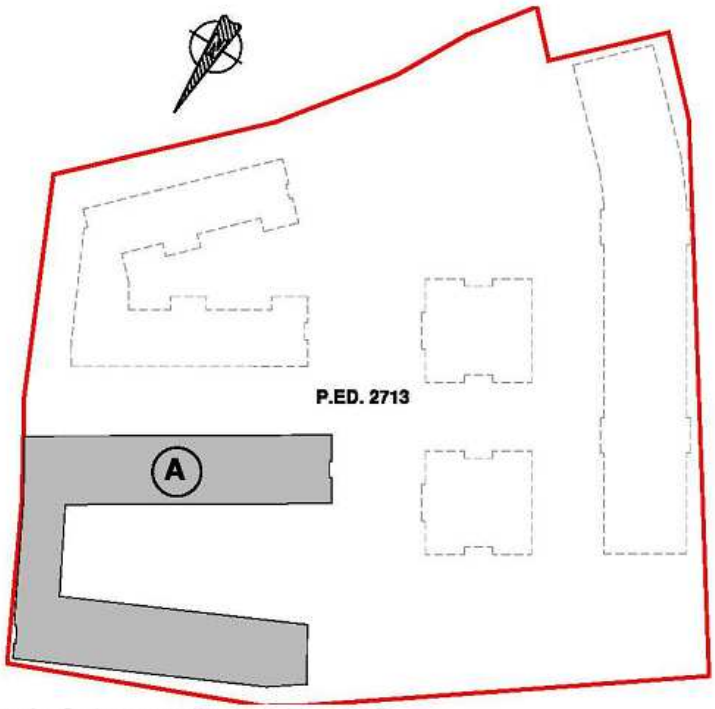


Illustrazione 2: Schema allegato lettera B

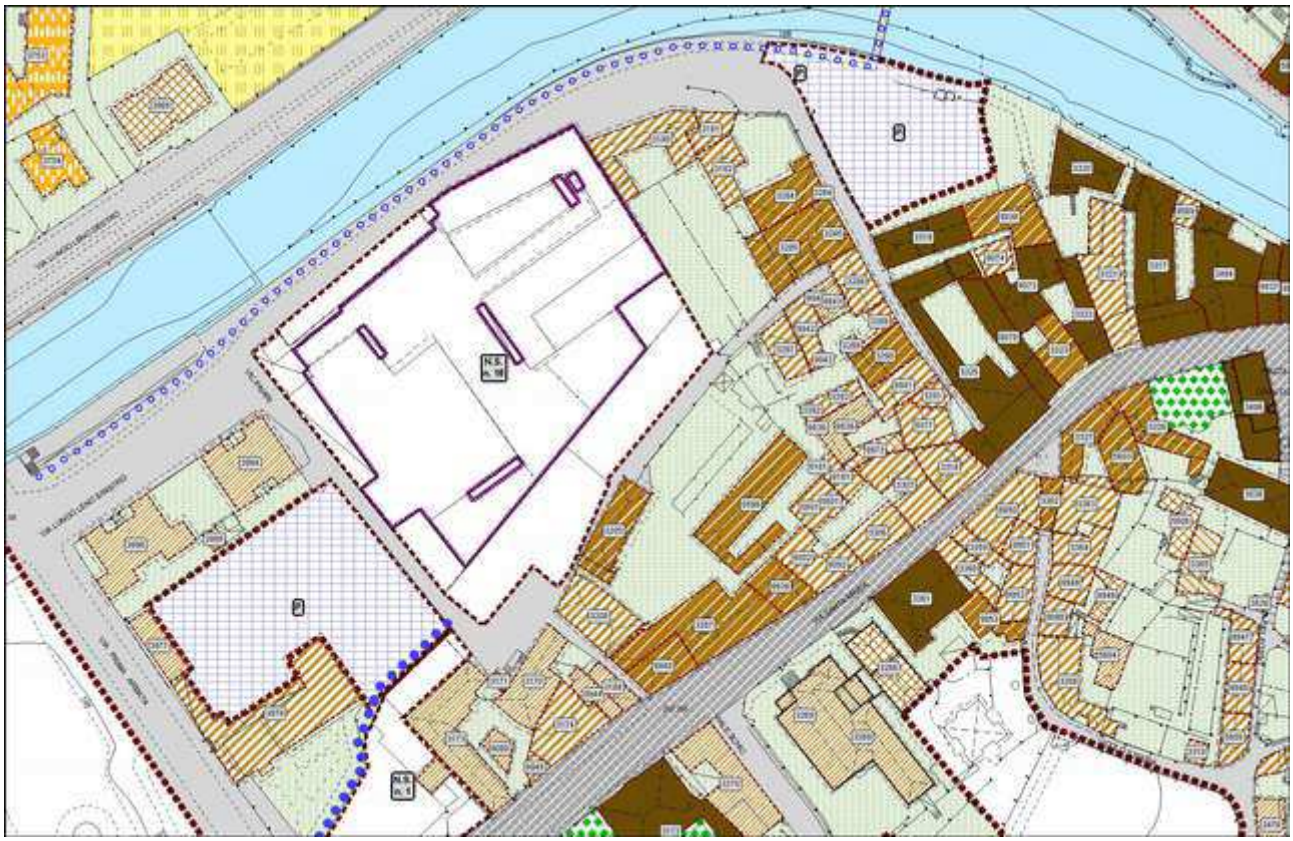


Illustrazione 125: Estratto variante PRG

La modifica dell'area ex Bimac che si traduce nella variazione alla destinazione urbanistica, da Piano Attuativo a Fini Generali denominato “P.A.G.09 EX BIMAC” a norma speciale n. 117.16 “area ex Bimac” é stata rappresentata alla struttura competente dell'I.T.E. A..
La stessa ha collaborato, producendo gli schemi illustrativi sopra riportati al fine di definire correttamente la Sul derivante dalle volumetrie già autorizzate.
I funzionari dell' I.T.E.A., vista la norma speciale trasmessa per conoscenza, con e-mail di data 3 dicembre 2013 hanno espresso parere favorevole alla modifica condividendone i contenuti.

L'introduzione di tali modifiche ha comportato lo stralcio delle schede degli edifici storici contraddistinte dai numeri: 8015, 3204, 3982, 3984 e 8055.

I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti

A seguito della prima adozione della variante, il comune di Rovereto ha ricevuto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento il parere conclusivo per la verifica della coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.
Gli affinamenti alle previsioni di piano proposte dal parere sono descritte dal documento "Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformità con il PUP" a cui si rimanda.
Per quanto attiene le previsioni urbanistiche inerenti l'area dell'ex Bimac, nulla viene variato a seguito della prima adozione.
In tale sede si rammenta solo – richiamando quanto descritto al documento "Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP" - che l'APPA ha segnalato che per l'ambito, interessato dal sito contaminato denominato "*SIN161044 "Rovereto - area ex Bimac*", "*l'iter di bonifica è iniziato nel 2006 con Piano della Caratterizzazione e Progetto Operativo del Comune. Attualmente l'iter non è ancora concluso perché erano rimaste in sospeso delle analisi di fondo scavo vicino alla zona di lavorazione*" ed ha stabilito di attendere "*informazioni in merito prima del cambio di destinazione d'uso*". A seguito della conferenza di pianificazione gli uffici hanno preso contatto con i referenti di I.T.E.A. e con il geologo da loro incaricato per seguire la pratica (geol. Frassinella), che si sono attivati per portare a completamento l'iter della bonifica. Per tale ragione in adozione definitiva si riconfermano le previsioni urbanistiche della prima adozione che per altro non interferiscono con l'iter della bonifica; si raccomanda che detto iter venga portato a compimento.

CAPITOLO N. 15

AREA EX MANIFATTURA TABACCHI.

Premessa

Il Comune di Rovereto, nel corso del biennio 2011/12 ha significativamente semplificato l'attuazione operativa, a livello programmatico, degli interventi da compiersi nell'ambito dell'area ex Manifattura Tabacchi.
Ad oggi, si ricorda, che gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del contesto, potranno trovare attuazione direttamente - in coerenza con il Masterplan predisposto da Manifattura domani srl. - attraverso il rilascio di specifici titoli abilitativi.
Appare evidente che l'approntamento dello studio di dettaglio dovrà seguire quel grado di informazione degli attori territoriali per soddisfare al migliore valenza plurisistemica di quanto ipotizzato (cronoprogramma degli insediamenti, funzioni da insediare, rapporti di mobilità con il contesto, valutazioni in merito all'impatto diretto e indiretto nel campo economico e produttivo, etc.).



Illustrazione 126: Vista estratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

L'opportunità offerta dal disegno programmatico in questione, che si intenderà attuare nell'areale ex Manifattura Tabacchi, costituisce per la città di Rovereto, ma più in generale per l'intera provincia autonoma di Trento, un elemento di eccezionalità e di valorizzazione non solo del capitale umano (occupazione professionale) ma anche un indubbio valore aggiunto per la ricucitura urbana e il conseguente recupero di un patrimonio immobiliare ormai dismesso.

Attraverso un'attenta regia fra Manifattura Domani s.r..l., Comune e Provincia, si potrà quindi costituire nel medio e lungo periodo un polo “virtuoso” in grado di fungere da catalizzatore e modello, non solo a livello provinciale, ma per l'Italia e forse per le regioni europee.
In questo panorama troveranno quindi giusta e coerente contestualizzazione idonei spazi per garantire l'operatività di nuove imprese, la creazione di nuovi laboratori tecnologici, servizi di eccellenza per la città e le persone nonché l'insediamento di apparati volti alla sperimentazione e alla realizzazione di nuove tecnologie eco-sostenibili.



Illustrazione 127: Vista estratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

Iter Procedurale - Amministrativo

Nel corso del 2012 i funzionari del Servizio Territorio hanno istruito due progettualità significative per l'intero compendio.
La prima ha interessato la demolizione del contesto prossimo al torrente Leno e ha visto coinvolti molteplici servizi provinciali, oltre che l'ufficio gestione patrimonio del Comune di Rovereto per alcune regolarizzazioni di realità fondiarie in proprietà.
La seconda progettualità ha invece interessato la riqualificazione e riedificazione del comparto attraverso la presentazione, da parte della società Manifattura Domani srl, di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente produttiva. Il progetto preliminare è stato favorevolmente valutato nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta a mente e a norma di quanto stabilito dalla L.P. 13/97 in data 18/05/2012
Successivamente alla favorevole espressione di cui sopra è seguita la pubblicazione del bando ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto imprenditoriale disposto ad affinare, in termini definitivi ed esecutivi, il progetto e quindi dar corso alla cantierizzazione dell'intervento.
Sempre nel 2012 il Comune di Rovereto, su specifica deliberazione promossa dal Servizio Sviluppo economico e Cultura, ha approvato la proposta di valorizzazione urbana del compendio ex Manifattura Tabacchi di Borgo Sacco, in ossequio a quanto previsto nel “Piano Nazionale della

Città per la riqualificazione delle aree urbane ai sensi del D.L. 22/06/2012 n. 83".
Il Dipartimento Lavori Pubblici e mobilità della Provincia Autonoma di Trento ha convocato una Conferenza Informativa dei servizi in data 27 marzo 2013, tesa a valutare le soluzioni progettuali che dovevano soddisfare quanto richiesto nella conferenza tenutasi in data 18 maggio 2012. Nella seduta il progetto è stato valutato positivamente.
A maggio 2013 il Servizio Valutazione Ambientale della Provincia Autonoma di Trento ha convocato una conferenza dei servizi istruttoria, finalizzata ad esaminare e discutere la non assoggettabilità alla VIA. La conferenza si è positivamente espressa in data 23 maggio 2013 in termini di non assoggettabilità.
Nel corso del mese di agosto 2013 il progetto definitivo per l'ambito B del comparto della Manifattura è stato portato all'attenzione della Commissione edilizia comunale per un parere di conformità, espresso favorevolmente il 22 agosto 2013.
In data 26 agosto 2013 è stata indetta dal Dipartimento Lavori Pubblici una Conferenza in sede preliminare sul progetto definitivo dell'ambito B del Progetto Manifattura S.r.l. Green Innovation Factory.
Il progetto definitivo è stato valutato in data 3 ottobre 2013 nella Conferenza dei Servizi indetta dal Dipartimento Lavori Pubblici e Mobilità ed é stato espresso parere favorevole nel rispetto delle prescrizioni citate nel verbale stesso della seduta.

Descrizione del progetto

Progetto Manifattura - green innovation factory (www.progettomanifattura.it) si pone come obiettivo generale la trasformazione dell'area l'industriale dismessa della ex Manifattura Tabacchi di Rovereto in un polo produttivo dedicato al settore della green economy e fortemente integrato nel tessuto urbano del quartiere di Borgo Sacco.
Progetto Manifattura - Green Innovation Factory è un'iniziativa promossa dalla Provincia autonoma di Trento per trasformare la storica Manifattura Tabacchi di Rovereto in un centro di innovazione industriale nei settori dell'edilizia ecosostenibile, dell'energia rinnovabile e delle tecnologie per l'ambiente.

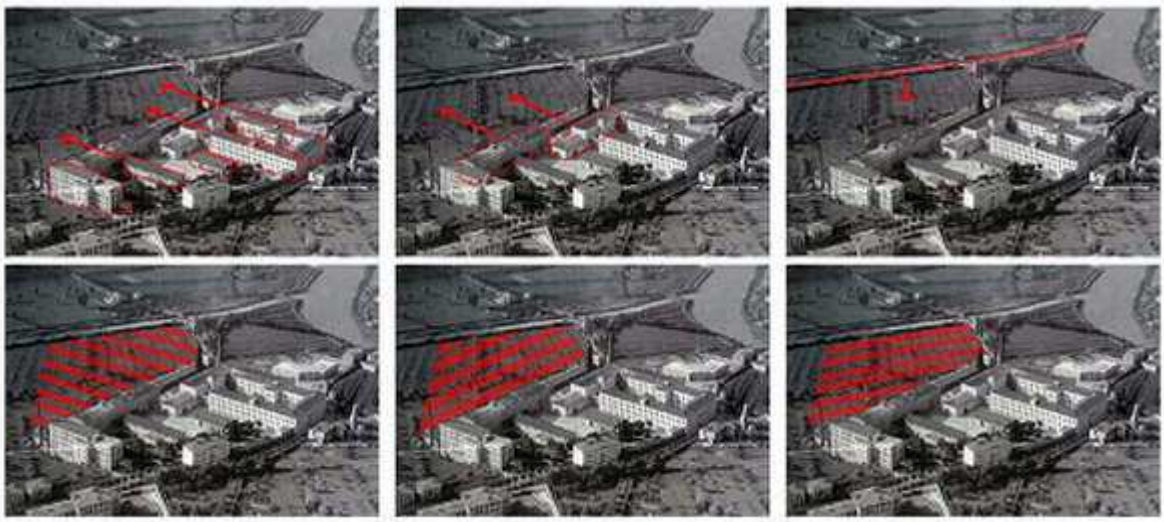


Illustrazione 128: Schemi progettuali estratti da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

Il progetto, in termini generali, si ispira ad un modello di sviluppo orientato alla ideazione e produzione di una nuova generazione di beni e servizi fondati sul valore della sostenibilità. Si tratta pertanto di un intervento di ristrutturazione immobiliare finalizzato a promuovere e favorire un processo di ristrutturazione produttiva

La “Green Innovation Factory” dovrà essere un luogo contemporaneo e innovativo e le imprese che verranno ospitate nella nuova Manifattura potranno beneficiare di un ecosistema per l’innovazione unico in Italia, con l’opportunità di condividere percorsi e strumenti di crescita.

Le linee guida del progetto, dal punto di vista della sua missione generale, prevedono in sintesi i seguenti obiettivi:

- progettare, realizzare e gestire ambienti ed infrastrutture per ospitare imprese della green economy;
- offrire un contesto lavorativo appassionante e creativo grazie alla combinazione di spazi pubblici e privati, concepiti in modo da facilitare la condivisione e contaminazione tra tecnologie e conoscenze della Green economy;
- realizzare e/o recuperare edifici e impianti ispirati a criteri di basso impatto ambientale (adottando il sistema di certificazione LEED);
- predisporre ambienti di lavoro modulari trasformabili in funzione delle esigenze delle imprese;
- disegnare spazi comuni progettati per favorire lo scambio di conoscenze e idee;
- promuovere l'innovazione attraverso l’incontro di formazione, ricerca, sviluppo e produzione;
- utilizzare e contribuire allo sviluppo di tecnologie innovative, funzionali alla riduzione del consumo di risorse naturali non rinnovabili;

- perseguire obiettivi di sostenibilità globale, sia nel funzionamento del compendio che nel rapporto con il contesto urbano circostante.

Nei nove ettari del sito sarà ospitato un cluster composto da imprese, centri di ricerca, strutture di formazione e servizi della pubblica amministrazione, con l'obiettivo di stimolarne la collaborazione e di costituire un riferimento nel settore delle clean tech, a livello nazionale ed europeo. Il compendio compreso nell'ambito di Progetto Manifattura comprende circa 60.000 mq coperti, su una superficie complessiva di 85.000 mq, articolati in diversi edifici, sia storici sia di nuova realizzazione. Due terzi dell'area coperta è destinata ad accogliere imprese, operanti principalmente nei settori dell'edilizia sostenibile, delle energie rinnovabili e delle tecnologie per l'ambiente. Il restante terzo ospiterà laboratori di ricerca, strutture per la formazione e altre funzioni pubbliche specificamente concepite per il cluster.



Illustrazione 129: Immagine stratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory



Illustrazione 130: Immagine stratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

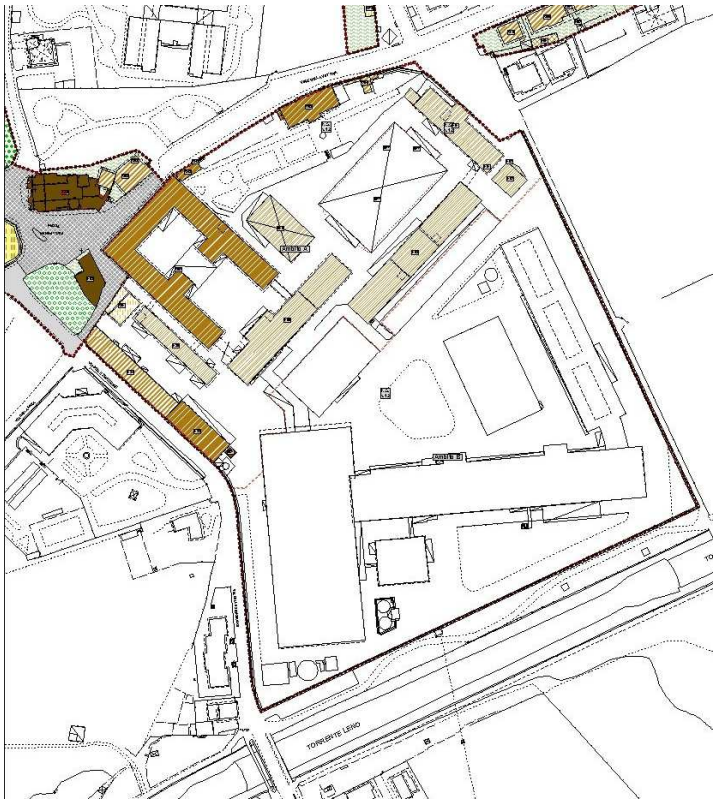
Sulla base del Master Plan realizzato nel 2010 da Progetto Manifattura, il compendio è stato suddiviso in due ambiti: ambito A e ambito B.

L'ambito A comprende l'area verso il nucleo storico di Borgo Sacco ed è caratterizzato dalla presenza degli edifici ottocenteschi di notevole interesse storico ed architettonico, il nucleo originario della manifattura realizzata dall'impero austriaco a partire dal 1851. Questo ambito è attualmente oggetto di progettazione per il suo risanamento conservativo e verrà destinato ad attività d'impresa e di ricerca, oltre a spazi commerciali e di servizio al pubblico. Parte dell' ambito A è stato concesso in comodato trentennale all' Università di Trento che sta provvedendo alla progettazione ed alle opere necessarie al risanamento conservativo degli edifici interessati.

Per quanto riguarda l'ambito B il progetto complessivo prevede di collocare in questa area le attività produttive e, sul fronte lungo il torrente Leno, alcune attività a servizio delle imprese e del pubblico quali un auditorium polivalente da 600 posti circa, un centro fitness con clubhouse, un centro formazione, locali commerciali e attività di ristoro.

L'intervento di cui all'ambito B si configura come parte di un ragionamento articolato, del quale è fondamentale comprendere le logiche ideative, progettuali e realizzative al fine di poter proporre le soluzioni più adatte e metterle in atto in maniera coerente e coordinata. Ogni tema affrontato in sede di progetto preliminare dovrà trovare una rispettiva analisi e proposta in sede di progetto definitivo nel rispetto delle caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche definite dal progetto preliminare.

Illustrazione 131: Estratto PRG vigente



Suddivisione in ambiti da PRG (si rimanda agli elaborati di progetto per una precisa perimetrazione delle aree oggetto di gara.

SINTESI DEI PRINCIPI PROGETTUALI

A.1 La progettazione dell'Ambito B è stata realizzata secondo i più avanzati principi di sostenibilità ambientale al fine di divenire un modello di avanguardia delle tecniche progettuali e realizzative. Le opere ultimate dovranno conseguire la certificazione LEED Platino.

A.2 Al di sopra degli edifici dell'ambito B viene realizzato un vero e proprio parco urbano in quota tramite la realizzazione di un tetto verde. Una porzione significativa del parco sarà accessibile al pubblico e collegherà il Lungoleno con gli spazi urbani dell'ambito storico.

A.3 Tra le tecnologie più significative adottate ci sono quelle relative alle strutture portanti, con il legno lamellare per le strutture fuori terra ed il cemento armato post-teso per il parcheggio interrato. Il legno lamellare permette di realizzare una struttura portante di grande valore ambientale grazie alle proprietà sostenibili intrinseche del legno, materiale ecologico per eccellenza grazie ad un carbon footprint pari a zero. La stessa regionalità della tecnica costruttiva permette di ridurre al minimo le quantità di Co2 emesse nella fase di trasporto. La particolare tecnologia adottata per le strutture in legno lamellare della Green Innovation Factory permette inoltre di garantire la massima flessibilità negli anni dei moduli produttivi grazie a campate di 20 metri di luce completamente libere da elementi verticali strutturali e contribuisce a realizzare un ambiente produttivo di grande qualità architettonica. Il cemento armato post-teso è una tecnologia particolarmente innovativa che permette di realizzare grandi superfici orizzontali (per esempio per i solai dei parcheggi) riducendo al minimo la quantità di materiale utilizzato e preservando quindi le risorse disponibili in termini di materie prime. La natura dei materiali impiegati permette inoltre di utilizzare una grande quantità di materiale riciclato (acciao da armature, inerti da frantumazione degli scarti della lavorazione del porfido, ceneri da altoforno). Il contenimento degli spessori della struttura permettono inoltre di ridurre le profondità di scavo limitando l'impatto ambientale sia sui siti di costruzione che sui siti di conferimento.

A.4 Il progetto definitivo prevede il ricorso a fonti energetiche sostenibili quali la geotermia, la biomassa ed il fotovoltaico che vengono utilizzate in un sistema integrato ottimizzandone l'impiego in sequenza a seconda della loro efficienza. Un primo apporto energetico verrà ricavato da un sistema geotermico con acqua di falda. Successivamente, interverranno la caldaia a biomassa (cippato) ed i pannelli solari per innalzare la temperatura in inverno. Infine, la temperatura finale necessaria verrà raggiunta tramite l'impiego di pompe di calore ad alta efficienza in

gran parte alimentate dall'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici integrati. Al fine di ottenere la massima efficienza energetica, il progetto preliminare ha individuato una strategia energetica sostenibile che prevede tra l'altro: a) un involucro edilizio a bassissima trasmittanza e con adozione di schermature solari, b) trasporto di fluido a basse temperature, c) bilanciamento energetico tramite circuito ad anello tra gli edifici (teleriscaldamento locale), d) tecnologie ad alta efficienza (pompe di calore, pannelli solari, biomassa a gassificazione).

ITER PROGETTUALE E REALIZZATIVO

In seguito al completamento del master plan del 2010, Progetto Manifattura ha avviato la progettazione delle varie parti che compongono il master plan stesso. In particolare i principali progetti riguardano:

Ambito A:

- allestimento tramite ristrutturazione leggera di parte dell'edificio delle Zigherane (completato 2011)
- allestimento tramite ristrutturazione leggera dell'edificio dell' "Orologio" (completato 2013)
- progettazione definitiva ed esecutiva per il risanamento conservativo degli edifici detti delle Zigherane e dell'Essiccatoio (in corso)

Ambito B

- demolizioni edifici industriali ambito B (completate 2013)
- progettazione definitiva del nuovo comparto produttivo Ambito B (in corso)
- progettazione delle opere di apprestamento (prescavo e opere provvisionali) funzionali alla realizzazione del nuovo comparto produttivo Ambito B (in corso)

Nel corso degli sviluppi progettuali del master plan e di quelli successivi elencati, sono stati approfonditi gli aspetti urbanistici ed architettonici individuando le soluzioni ottimali al fine sia del soddisfacimento del quadro esigenziale della committenza che del recepimento delle indicazioni e dei pareri espressi nel corso delle varie fasi di analisi e approfondimento operate dagli enti coinvolti sia in occasione delle diverse conferenze di servizi che della recente riunione del comitato tecnico amministrativo provinciale.

Modifica normativa e cartografica

Ne consegue l'opportunità di aggiornare le previsioni di piano sulla base dei ragionamenti condivisi al fine di ottimizzare la sinergia tra gli sviluppi progettuali e gli strumenti urbanistici che ne regolano le dinamiche permettendo l'implementazione delle soluzioni progettuali condivise durante l'iter autorizzativo.

A tale proposito con lettera di data 23 settembre è pervenuta all'Amministrazione dalla Trentino Sviluppo, richiesta di aggiornamento della Norma Speciale.

La modifica della norma speciale è stata introdotta al fine di consentire un miglioramento della modalità d'uso degli spazi, in funzione delle previsioni di riqualificazione del comparto.

La norma è stata modificata introducendo la possibilità di modificare lievemente la perimetrazione dei due ambiti (ambito A parte storica e Ambito B edificazione recente) al fine di rispettare i confini catastali o per regolarizzare le aree in questione ovvero per addivenire ad una più organica quanto razionale progettazione degli interventi anche sulla scorta di prescrizioni e/o necessità/opportunità palesate dagli enti autorizzanti.

La Norma speciale viene inoltre modificata nella parte relativa all'ambito B, variando il rapporto

massimo di copertura, che da 0,60 passa a 0,70 e le destinazioni d'uso ammesse. Oltre alle attività già ammesse dal PRG vigente, si introducono le attività artigianali ed industriali coerenti con le funzioni metaprogettuali contemplate nel disegno complessivo delle iniziative previste e le autorimesse/parcheggi. Per contro si stralcia il passaggio che in norma consentiva la localizzazione di servizi quali scuole, università, laboratori ed altre attività connesse alla ricerca e alla formazione. Al tempo stesso la norma chiarisce che i servizi ammessi devono essere di interesse collettivo (pubblici o privati).
La norma, così come modificata dalla presente variante, prevede inoltre che gli edifici anche di nuova costruzione che fronteggiano il perimetro suddividente i due ambiti (A e B) debbano rispettare la distanza di 10 m tra le costruzioni medesime o minori distanze già precedentemente autorizzate dagli organi preposti; tale prescrizione in materia di distanze risulta prevalente rispetto ad altre analoghe discipline contenute nelle presenti norme tecniche.

Si è colta l'occasione sulla base dei progetti fin qui autorizzati per aggiornare la perimetrazione interna fra l'ambito A e l'ambito B nell'ottica di garantire un migliore sviluppo progettuale.

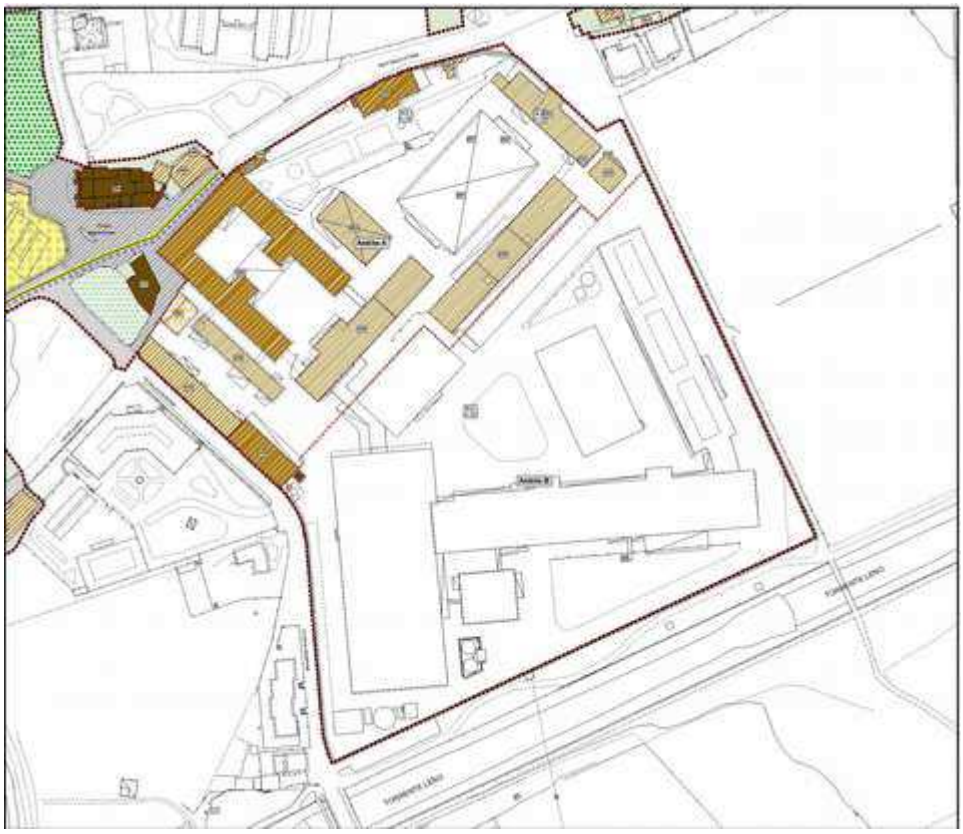


Illustrazione 132: Estratto variante PRG



Illustrazione 133: Vista Sud Est Ambito A





I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti

A seguito della prima adozione della variante, il comune di Rovereto ha ricevuto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento il parere conclusivo per la verifica della coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.
Gli affinamenti alle previsioni di piano proposte dal parere sono descritte dal documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” a cui si rimanda.
Per quanto attiene le previsioni urbanistiche inerenti l'area della ex manifattura Tabacchi, nulla viene variato a seguito della prima adozione, posto che l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (APPA) – per la propria valutazione - ha rimandato al proprio parere espresso in sede di screening VIA.

CAPITOLO N. 16

RIPERIMETRAZIONE DELLE "AREE DI INTEGRAZIONE"

Premesse:

La deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 avente oggetto "*Disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) e del Piano urbanistico provinciale, approvato con legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, in materia di metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, distanze, spazi di parcheggio, fasce di rispetto cimiteriale, variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto assentito, aree produttive del settore secondario nonché attrezzature di servizio e infrastrutture strettamente connesse allo svolgimento degli sport invernali.*" reca le disposizioni inerenti gli spazi a parcheggio all'Allegato 3 "*Spazi a parcheggio*".
L'art. 9 "*Casi di esenzione dall'obbligo degli spazi di parcheggio*" del citato Allegato 3, recita quanto segue:
"1. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio gli interventi nel centro storico ovvero riguardanti edifici storici sparsi soggetti a restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, anche con cambio d'uso e compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi necessari. Tale esenzione non si applica:
a) in caso di nuove costruzioni;
b) per i servizi pubblici e le altre attività di concentrazione di cui alle lettere D3.3 e D4 dell'allegata Tabella A. Tuttavia, qualora venga dimostrato che la realizzazione degli standard per i predetti servizi pubblici e altre attività di concentrazione non risulta coerente con le politiche di gestione del traffico urbano e della sosta, la Giunta provinciale, su richiesta del comune, può autorizzare l'esenzione parziale o totale dagli standard ovvero la realizzazione degli spazi di parcheggio in altra area o la loro monetizzazione.
2. La disciplina di cui al comma 1 si applica anche agli interventi di recupero di edifici esistenti ricadenti nelle seguenti ulteriori aree:
a) aree, diverse dal centro storico, individuate con specifica previsione da parte dei piani regolatori, in base a criteri di compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi meccanici, all'epoca di costruzione, a specifiche caratteristiche di spazio limitato e sulla

scorta, ove esistente, del piano traffico;

b) aree definite "Città consolidata" del comune di Trento.

3. [comma soppresso dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1553 di data 26 luglio 2013]

4. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 l'esenzione dall'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio prescritti è subordinata al pagamento al comune di una somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, determinato secondo i criteri e le modalità stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di cui all'articolo 115, comma 4, lettera d), della legge urbanistica provinciale, corrispondente a quelli richiesti dalla normativa e non garantiti dall'intervento realizzato. Tale somma può essere ridotta con provvedimento del consiglio comunale fino ad un quinto degli standard prescritti, salvo che per gli interventi di edilizia residenziale diversi da quelli di cui al comma 6, lettere a), b) e c) e fermo restando quanto stabilito dal comma 7.

5. In presenza di specifici interventi ovvero di categorie di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale, la cui realizzazione può risultare eccessivamente onerosa per effetto del pagamento della somma di cui al comma 4 rispetto alle finalità di interesse collettivo perseguite, per i predetti interventi è fatta salva la facoltà del consiglio comunale, previa autorizzazione della Giunta provinciale, di prevedere, motivatamente, l'esenzione dal pagamento della somma medesima.

5 bis. Nel rispetto delle procedure di cui al comma 5, il comune può autorizzare motivatamente la riduzione degli spazi di parcheggio esistenti per interventi che per la loro realizzazione richiedono l'utilizzazione, in tutto o in parte, dei predetti spazi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) gli interventi devono essere finalizzati ad assicurare una migliore funzionalità degli edifici esistenti;

b) sia applicata la monetizzazione secondo quanto previsto dal comma 4.

6. Sono comunque esenti dal pagamento della somma di cui al comma 4:

a) le opere pubbliche ed i servizi pubblici di quartiere (ambulatori pubblici, uffici postali, servizi sociali, residenza pubblica);

b) gli interventi di edilizia residenziale agevolata o convenzionata;

c) gli interventi finalizzati alla realizzazione o ampliamento della prima abitazione di cui all'articolo 117 della legge urbanistica provinciale, per l'intera volumetria dell'unità immobiliare, purché il richiedente sia in possesso dei requisiti di cui al comma 3 del medesimo articolo 117; a tal fine si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni dei commi 2 e 4 del citato articolo 117;

d) gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi).

e) negli insediamenti storici: gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le attività di

servizio alla residenza di cui alla lettera D2 dell'allegata Tabella A,
f) nelle aree di cui alle lettere a) e b) del comma 2: gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi
7. Con proprio provvedimento il comune può estendere l'esenzione prevista per la prima abitazione della lettera c) del comma 6, anche ad ulteriori alloggi dello stesso proprietario residente nel comune, nel numero massimo stabilito dall'amministrazione medesima.
8. Le somme di cui al comma 4 sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, a termini dell'articolo 119, comma 2, della legge urbanistica provinciale.
8 bis. Nel caso di strutture ricettive esistenti localizzate in aree soggette a piani di limitazione del traffico dei veicoli o comunque a piani di mobilità alternativa, al fine di assicurare coerenza e integrazione con i sistemi di gestione del traffico e della sosta, attuando il criterio della mobilità sostenibile, il comune può riconoscere l'esenzione totale o parziale dagli standard di parcheggio, sulla base di una convenzione con gli interessati intesa a stabilire, in coerenza con i predetti piani di gestione del traffico e di mobilità alternativa, le eventuali quantità minime di parcheggio, anche mediante l'eventuale utilizzo di parcheggi pubblici, o l'esenzione totale."

PRG vigente: l'attuale disciplina delle aree di integrazione

Nell'ambito del P.R.G. del Comune di Rovereto trovano disciplina le "aree di integrazione", ovvero aree che svolgono un ruolo significativo nella connessione del centro storico di Rovereto con il restante tessuto urbano e che per le caratteristiche intrinseche dell'abitato non consentono il reperimento dello standard a parcheggio. Rientrano nella delimitazione delle aree di integrazione:

1. l'ambito territoriale individuato da via Piomarta a nord, via Manzoni a sud, il centro storico ad est, a via Monte Corno ad ovest, comprendendo via Paoli e parte di via Baratieri;
2. l'ambito territoriale individuato da via Campagnole a nord, via Segantini e via Craffonara a sud, la strada statale n. 12 ad ovest ed il centro storico ad est.
3. l'ambito territoriale individuato da via Lungo Leno Sinistro a nord, via Maioliche, scaletta delle Maioliche e l'ambito della Norma Speciale n. 7 a sud, via Circonvallazione ad est e la strada statale n. 12 ad ovest.
4. Modeste porzioni di aree urbanizzate site l'una in fregio alla Salita Valbuson, che collega via Rigatti M. al viale dei Colli, e l'altra lungo viale Trento, immediatamente più a nord dell'intersezione con via Sticcotta.

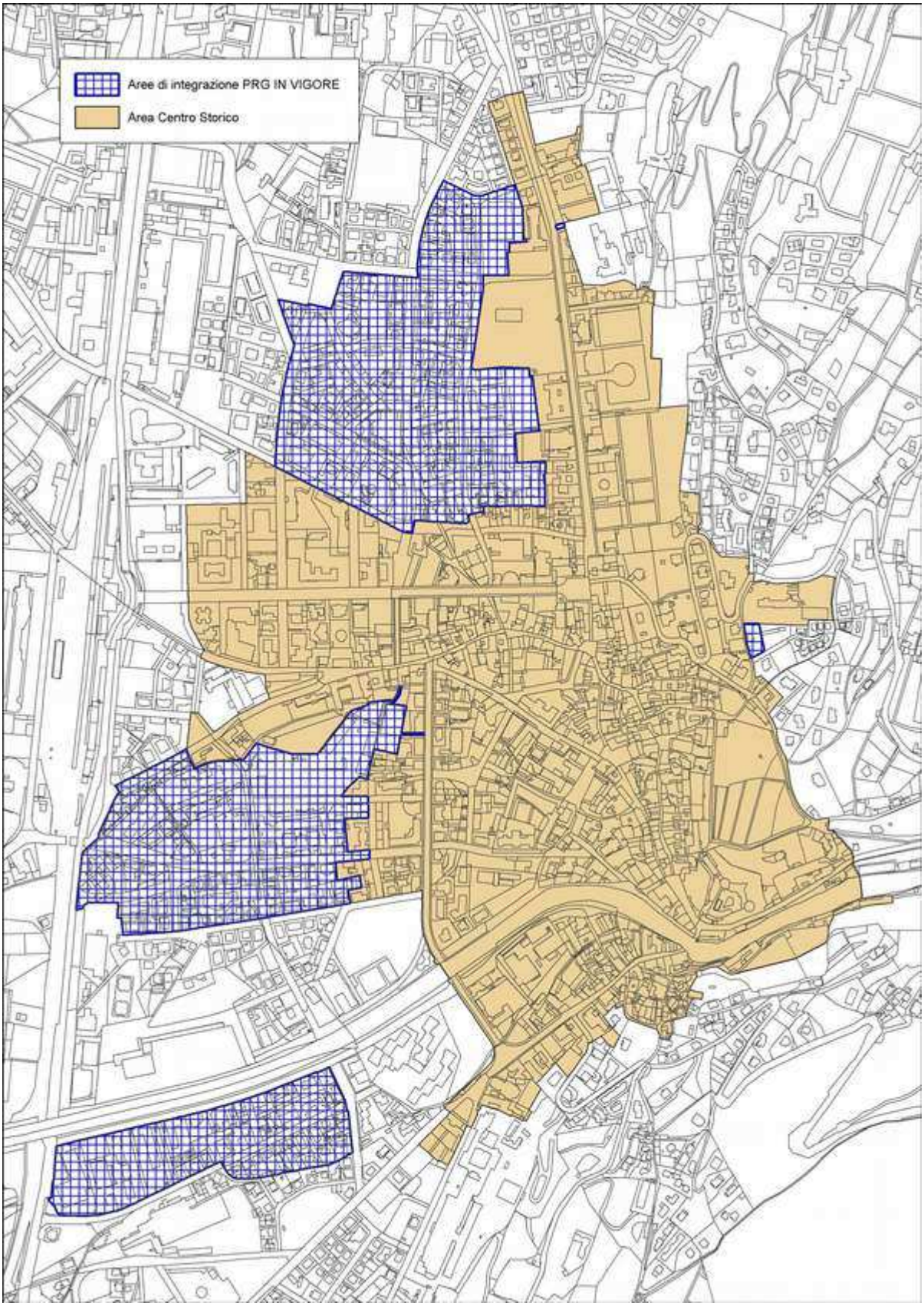


Illustrazione 134: Zone di integrazione - PRG vigente

In tali aree, individuate esattamente nelle tavole cartografiche del P.R.G., trova infatti applicazione l'esonero dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio, subordinatamente al pagamento della somma dovuta, ai sensi dell'art. 12 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.. Nel dettaglio il sopracitato art. 12 comma 5, così come modificato dalla presente variante, recita quanto segue:

"*I casi di esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio interessano gli interventi ricadenti negli insediamenti storici (zone A) ovvero riguardanti edifici storici sparsi (zone A) e quelli insistenti nell'ambito delle aree di integrazione che svolgono un ruolo particolarmente significativo nella connessione del centro di Rovereto con il restante tessuto urbano. La disciplina relativa all'esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio e le eventuali modalità concernenti il pagamento al Comune di una somma corrispondente al costo di costruzione del volume standard di parcheggi coperti non soddisfatta, quale compensazione, risultano interamente definita dalle disposizioni regolamentari provinciali in materia.*

Diverse disposizioni, in presenza di specifici interventi ovvero di categorie di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale, rispetto alla disciplina dell'enunciato precedente, saranno definite con delibera del Consiglio comunale."

Provvedimenti promossi dal Comune di Rovereto e dall'Amministrazione provinciale

Considerata l'importanza per la realtà comunale che rivestono le cosiddette "aree di integrazione" proprio per la loro funzione di connessione con il centro storico quale "centro commerciale naturale", la volontà dell'Amministrazione comunale – supportata anche a livello provinciale dalle decisioni di natura commerciale – è di mantenere la vitalità delle aree di integrazione e la loro vocazione al commercio, con la consapevolezza che il degrado di tali aree avrebbe delle conseguenze negative per la qualità del centro storico e gli equilibri dei tessuti consolidati ad esso attigui.

Nel dettaglio il Consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 25 luglio 2006, nei casi di esonero dal reperimento dello standard a parcheggio necessario, ha esentato dal pagamento la realizzazione di nuovi esercizi pubblici ed esercizi commerciali e/o i loro ampliamenti nell'ambito del centro storico, fino al 31 dicembre 2008.

Tale decisione, stante la discreta attivazione di esercizi pubblici e commerciali nel centro storico nonostante il protrarsi del periodo di crisi diffusa per le attività economiche in generale, è stata riconfermata con le deliberazioni consiliari n. 7 di data 4 marzo 2009 e n. 49 di data 16 novembre 2010 (quest'ultima autorizzata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 298 di data 24 febbraio 2012), rispettivamente per il biennio 2009-2010 e per il triennio 2011-2013. Si è visto, infatti, che nei centri storici l'esenzione dal versamento della somma dovuta per il mancato rispetto degli standard a parcheggio ha costituito per gli esercenti una valida alternativa di investimento,

favorendo la riqualificazione e il rinnovo delle attività commerciali esistenti, con conseguenti risvolti positivi generali e sull'attrattiva turistica. In termini puntuali, l'effetto ottenuto dall'applicazione della citata esenzione nei precedenti anni è stato quello di manifestare segnali di interesse da parte dei pubblici esercenti, comportando l'incremento numerico delle attività commerciali nell'ambito del centro storico ed il loro ampliamento, anche con recupero di locali altrimenti inutilizzati.
Anche la Provincia Autonoma di Trento ha adottato nell'ultimo biennio una serie di provvedimenti atti a favorire gli insediamenti commerciali ed i pubblici esercizi nei centri storici e nelle aree limitrofe strategiche.

A proposito merita ricordare la riforma sul commercio introdotta dalla Legge Provinciale 30 luglio 2010, n. 17 “Legge provinciale sul commercio 2010” e successivamente modificata dalla Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 21 “Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento provinciale in materia di servizi pubblici, di revisione della spesa pubblica, di personale e di commercio” che, per quanto attiene i centri storici, ha stabilito una totale deprogrammazione per gli insediamenti commerciali che sono subordinati esclusivamente al rispetto degli standard urbanistici e di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione in materia di tutela degli insediamenti storici.

A corollario delle disposizioni normative sopracitate, la Giunta provinciale con la Deliberazione n. 2206 di data 15 ottobre 2012 ha successivamente introdotto delle modifiche alla Deliberazione provinciale n. 177 di data 4 febbraio 2011 in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale, riguardanti in particolare la riduzione dei vincoli di dotazione di parcheggi pertinenziali per l'insediamento degli esercizi commerciali nell'ambito del centro storico.

Infine con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1637 del 2 agosto 2013 sono state apportate sostanziali modifiche alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010 per quanto attiene la disciplina degli spazi a parcheggio. Le modifiche introdotte consentono infatti l'esonero dal reperimento degli spazi a parcheggio e l'esenzione dal pagamento delle somme corrispondenti per esercizi commerciali, pubblici esercizi ed attività di servizio alla residenza all'interno dei centri storici e per esercizi commerciali e pubblici esercizi nelle aree di integrazione. Il provvedimento consiliare n. 49 di data 16 novembre 2010 risulta attualmente superato dalla nuova disciplina provinciale.

Variante al PRG: la modifica della perimetrazione delle aree di integrazione

Oltre alle modifiche di natura normativa, a distanza di qualche anno dall'introduzione delle aree di integrazione, si rende ora necessaria una revisione della loro perimetrazione sulla scorta di ulteriori approfondimenti svolti. Gli approfondimenti condotti hanno evidenziato che gli ambiti di seguito

elencati si distinguono dalle restanti aree dell'abitato di Rovereto per la compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi meccanici dati i caratteri di spazio contenuto degli ambiti. Tali aree si distinguono inoltre per le forti connessioni con il centro storico e per la presenza di numerose attività, anche di interesse collettivo.
Considerato ciò le aree che si intende ritenere opportuno ricomprendere nelle aree di integrazione sono:

1. l'ambito territoriale individuato da via Campagnole a nord, via Segantini e via Craffonara a sud, la strada statale n. 12 ad ovest ed il centro storico ad est, interessa un'area che si colloca immediatamente più a nord dell'area commerciale che prospetta su via dell'Abetone - e che si estende sino al torrente Leno - e dell'area con funzioni miste residenziali e di interesse collettivo che da via Segantini si estende a meridione, sino a via Udine e via Fogolarie. Queste aree, oltre alle caratteristiche di compattezza di cui sopra, hanno assunto un ruolo via via sempre più significativo per la loro forte connessione con il centro di Rovereto.
2. L'ambito ricompreso tra via Manzoni a nord, via G.Prati e via Sighele ad est, via Matteo del Ben a sud e la statale del Abetone ad ovest, oltre alle caratteristiche di compattezza di cui sopra, presenta forti connessioni con il centro storico.

La presente variante interviene inoltre ricomprendendo l'areale del Follone e l'area disciplinata con la Concessione Convenzionata n.07 “Via Dante” entro il perimetro del centro storico, come ampiamente descritto al capitolo 7.
In ragione di tale modifica i due ambiti sopra descritti vengono stralciati dal perimetro delle zone di integrazione. L'immagine n. 3 rappresenta con chiarezza la natura della modifica.

Si riportano di seguito schemi esemplificativi delle zone di integrazione oggi vigenti e di quelle introdotte con la presente variante. Queste ultime sono sommariamente descritte dalle immagini riportate in coda agli schemi.

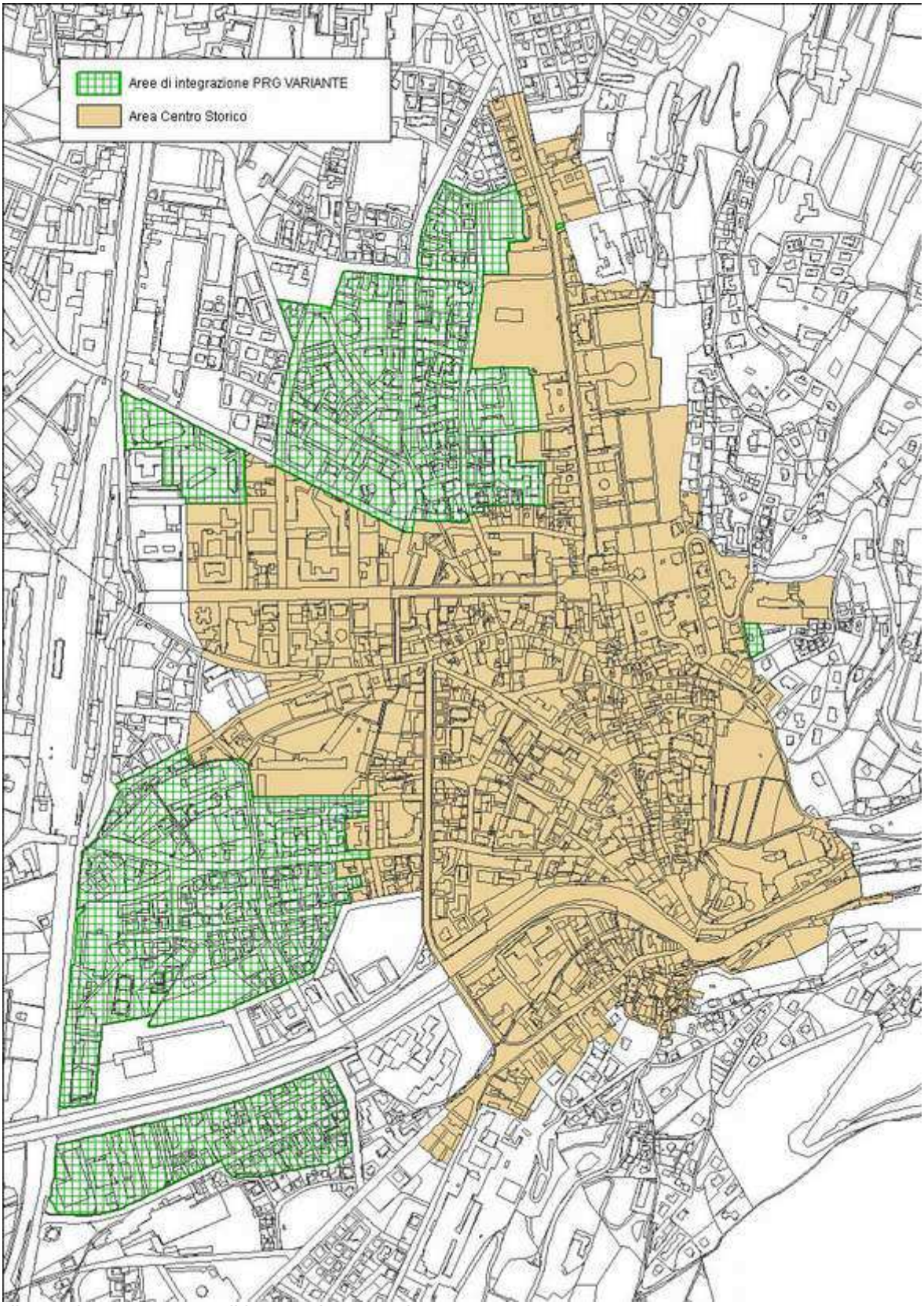


Illustrazione 135: Zone di integrazione - variante PRG

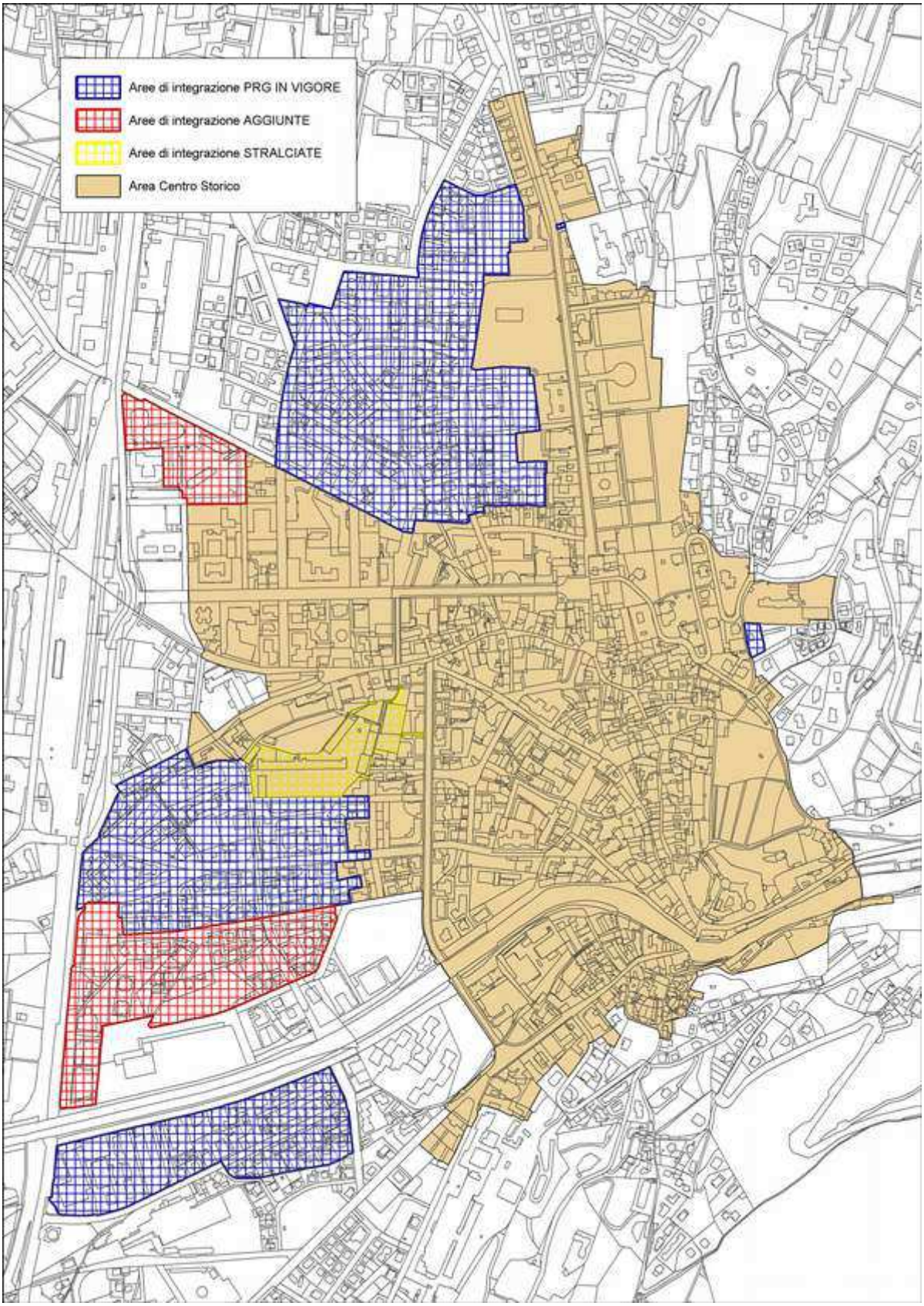


Illustrazione 136: Zone di integrazione - Raffronto

- l'ambito territoriale individuato da via Campagnole a nord, via Segantini e via Craffonara a sud, la strada statale n. 12 ad ovest ed il centro storico ad est,



Illustrazione 137: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 138: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 139: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 140: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 141: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 142: vista dalla strada statale n. 12



Illustrazione 143: via Fogolari F.



Illustrazione 144: via Fogolari F.

- L'ambito ricompreso tra via Manzoni a nord, via G.Prati e via Sighele ad est, via Matteo del Ben a sud e la statale del Abetone ad ovest



Illustrazione 145: fronte su via Prati



Illustrazione 146: Fronte su via Prati



Illustrazione 147: fronte su via Manzoni



Illustrazione 148: fronte su via Manzoni, prima del sottopasso all'innesto con via Abetone



Illustrazione 149: fronte all'angolo tra via Abetone e via Brennero

Correzione di errore materiale

Lavorando alla riperimetrazione delle aree di integrazione è emerso che, per una imprecisione grafica, il vigente piano regolatore ricomprende entro tali aree anche il perimetro del centro storico dell'abitato di Rovereto. Si è ritenuto corretto ed opportuno modificare gli elaborati di piano, escludendo il centro storico dal perimetro delle aree di integrazione.
Le planimetrie allegate alla presente variante rappresentano con chiarezza la correzione dell'errore.

CAPITOLO N. 17

MODIFICHE CARTOGRAFICHE e NORMATIVE

La presente variante ha visto l'introduzione delle modifiche cartografiche di seguito descritte.

Area produttiva ai Fiori – 17.1

All'altezza del tratto della statale dell'Abetone e del Brennero compreso tra via Maioliche a nord e via Benacense a sud il vigente PRG individua un'ampia area destinata a "*Zone del settore secondario e terziario D5*" (art. 71). Tale zona risulta essere edificata nella parte a nord e ancora non edificata a sud. È attraversata da una strada di progetto (individuata quale "*Viabilità Locale di progetto*" - art. 89) collega a via dell'Abetone via della Roggia.
La viabilità di progetto si sviluppa pressoché parallelamente dal limite sud-est della destinazione di zona, da cui dista circa 25 metri. Tale dimensione risulta essere eccessivamente contenuta per un idoneo e qualificante utilizzo delle realità in essa ricomprese. Al tempo stesso è interesse dell'Amministrazione garantire la presenza di un filtro tra l'area a destinazione produttiva e gli spazi individuati quali "Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58)" e "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2)", che sappia porsi come limite fisico ben percepibile e leggibile a chiusura dell'edificato.
Per tale ragione la destinazione urbanistica dell'area compresa tra la strada di progetto e l'area residenziale è stata variata; è trasformata la fascia a sud-est in "Aree a verde privato" (art. 93) e quella a nord-ovest, a ridosso della strada di progetto, in Aree verdi residuali" (art. 92).



Illustrazione 150: vista da via Abetone

Tale area sarà governata dalla disciplina di cui al nuovo comma 6 del citato art. 92 (come richiamato grazie all'asterisco introdotto in cartografia); sono applicabili e pertanto ammessi

gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 dell'art. 92 con specifica esclusione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche elencate e descritte al comma 2 del medesimo articolo.



Illustrazione 151: Estratto PRG vigente



Illustrazione 152: Estratto variante PRG

Zona di interesse collettivo di livello locale in loc. Mori Stazione: modifica del cartiglio – 17.2

Nell'area compresa tra l'Autostrada e le vie Montecatini/Stazione Mori è presente un'area ove vi sono la scuola dell'infanzia Steineriana[32] e alcuni insediamenti a carattere residenziale. All'interno di tale area vi è la p.f. 1025/1 in C.C. Lizzana, di proprietà comunale, che il PRG vigente destina - in parte - a “Zona di interesse collettivo di livello locale” (art. 83) assegnandole il cartiglio “CA”, che consente la realizzazione di servizi civili e amministrativi di progetto (comma 1 lett. a) del citato art.83). Per un utilizzo della stessa conforme ai programmi dell'Amministrazione, la presente variante modifica il cartiglio da “CA” a “SC”, che con la variante in corso consente l'inserimento di servizi culturali di interesse locale. Si precisa quindi che la nuova formulazione dell'art. 83 “Zone di interesse collettivo” (comma 1 lettera b) ammette, la realizzazione di servizi scolastici e culturali.



Illustrazione 153: Estratto PRG vigente

32 Gestito dall'Associazione Rudolf Steiner per la pedagogia e Asilo Colle Fiorito



Illustrazione 154: Estratto variante PRG




Illustrazione 155: Viste dell'area




Illustrazione 156: Viste dell'area




Illustrazione 157: Viste dall'area verso l'autostrada





Illustrazione 158: Viste verso nord

Area di interesse collettivo Master Tools: modifica del cartiglio – 17.3

L'Amministrazione comunale nell'anno 2011 ha dato corso ad una variante al P.R.G. per opere pubbliche denominata “Maggio 2011”, la quale prevedeva al punto 6. una modifica al piano di lottizzazione P.L. 5 “Master Tools”.
Nel dettaglio la modifica introdotta consisteva nella ridefinizione del perimetro dell'ambito di lottizzazione e nell'inserimento di due nuove aree di interesse collettivo da destinarsi a strutture di tipo socio assistenziale (RSA, strutture di riferimento per la cura e l’assistenza dei malati di Alzheimer e sclerosi multipla ecc..) comprensive di strutture e spazi per organizzazioni e associazioni.
La localizzazione delle strutture sopra menzionate, traeva origine dalla necessità di individuare un polo specializzato all’interno del contesto urbano di Rovereto, di facile accesso dalla viabilità principale di attraversamento e posto in stretta relazione con le strutture ospedaliere esistenti e la nascente struttura ubicata presso il compendio “Ex Bimac”, nel quale verranno trasferiti gli uffici e gli ambulatori attualmente collocati presso la ex Cassa Malati di Via S.G.Bosco e presso gli uffici dell’A.P.S.S. di via Follone.
L’individuazione di una nuova area da destinare a RSA, è funzionale al completamento dei servizi presenti sul territorio comunale che, allo stato attuale, si avvalgono della struttura di Borgo Sacco e del nascente complesso presso il piazzale De Francesco, nel quartiere della Sacra Famiglia.

Sulla scorta di tali motivazioni era stato inserito nel cartiglio dell'area di interesse collettivo posta ad est la sigla H, relativa alla realizzazione strutture assistenziali, sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc. e nel cartiglio dell'area di interesse collettivo posta ad ovest le sigle H/A relative sia alla realizzazione di strutture assistenziali, sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc. che del settore amministrativo, quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (Municipio, uffici pubblici in genere, ecc.).

L'iter di approvazione della variante “Maggio 2011” si è accavallato con quello della variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” che ha recepito nella cartografia la modifica introdotta dalla Variante “Maggio 2011”.

A seguito di una successiva modifica relativa alle Norme di attuazione per la parte delle aree di interesse collettivo, si rende ora necessario adeguare il cartiglio delle aree di interesse collettivo con le funzioni previste dalla variante “Maggio 2011”.
Nel dettaglio le modifiche consistono:

- per l'area di interesse collettivo posta ad est nella sostituzione nel cartiglio della sigla H con il cartiglio AS relativo a servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;

- per l'area di interesse collettivo posta ad ovest nella sostituzione nel cartiglio della sigla H con il cartiglio AS relativo a servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc. e della sigla A con la sigla CA relativa a servizi civili e amministrativi di interesse locale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc..

In tal modo vengono adeguate le funzioni previste dal P.R.G. nelle suddette aree con gli obiettivi prefigurati dall'Amministrazione per le aree in oggetto.

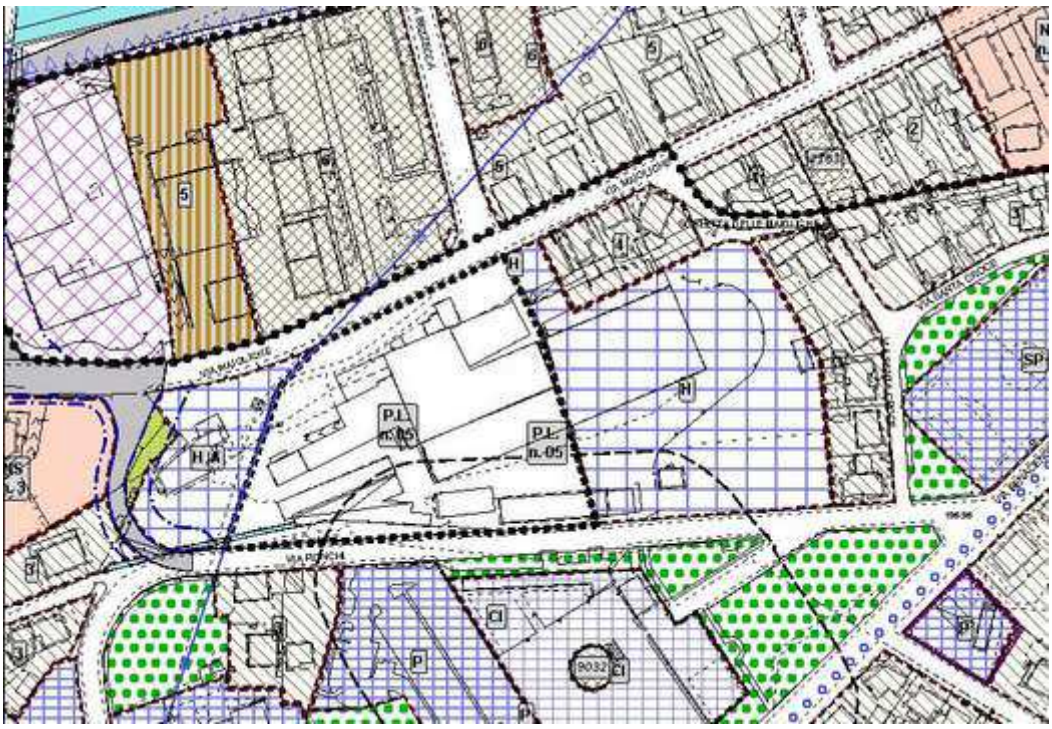


Illustrazione 159: Estratto PRG vigente

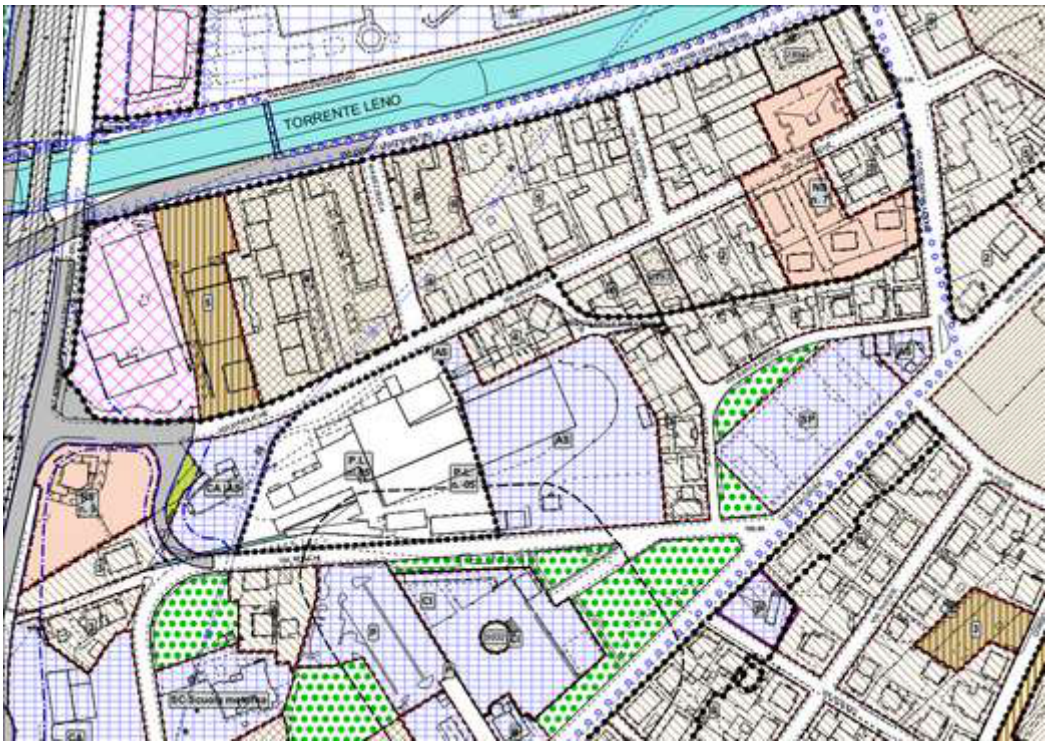


Illustrazione 160: Estratto variante PRG

Adeguamento cartografico: eliminazione della sovrapposizione viabilità/tessuto saturo – 17.4

Il PRG vigente assegna all'attuale particella edificiale 2746 in C.C. Rovereto due destinazioni urbanistiche diverse, una a tessuto saturo per la parte di area che in origine costituiva pertinenza dell'edificio esistente sulla p.ed.720, l'altra a viabilità, che costituiva il marciapiede a sbalzo sopra la stessa. Le due aree potevano di fatto essere utilizzate per usi diversi essendo collocate una sopra l'altra con una differenza di quota di qualche metro.
Nel tempo l'area ha poi subito delle trasformazioni morfologiche, mantenendo peraltro la possibilità di utilizzo solo del marciapiede, motivo per cui ora si assegna all'area un' unica destinazione urbanistica, vale a dire quella di viabilità esistente.



Illustrazione 161: Estratto PRG vigente



Illustrazione 162: Estratto variante PRG

Adeguamento cartografico e introduzione piste ciclabili – 17.5

Nella zona di S.Ilario vicino all'area dedicata al commercio vi é una viabilità esistente che collega Viale Trento con la Via Giovannini. Con la recente modifica della viabilità “rotatoria di S.Ilario” e l'allargamento del marciapiede verso Viale Trento che funge anche da ciclabile, risulta pericoloso mantenere la destinazione a viabilità sulle particelle 736/2 e 735/2 di proprietà comunale, pertanto si estende il tessuto saturo circostante anche a tali realità e si introduce la previsione di una ciclabile ricomprendendo anche la p.fondiaria 759/13 per consentire un collegamento con la Via Salvetti.

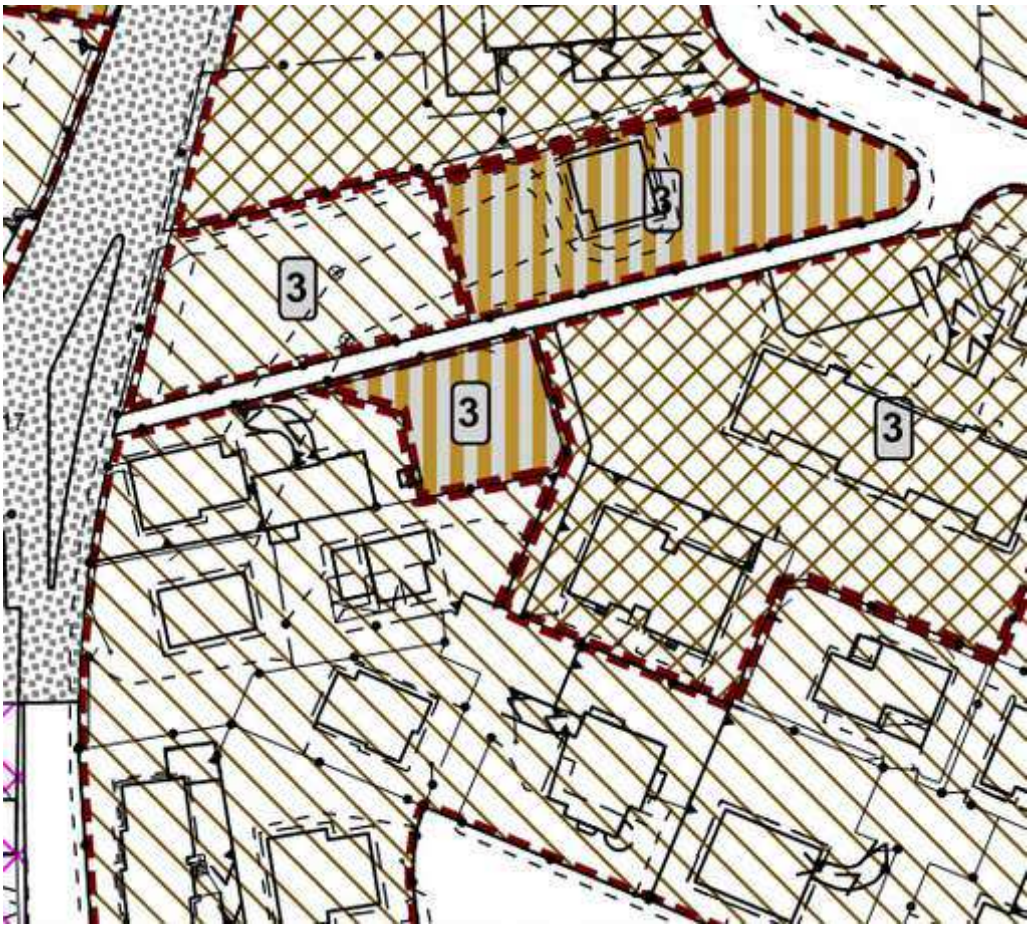


Illustrazione 163: Estratto PRG Vigente

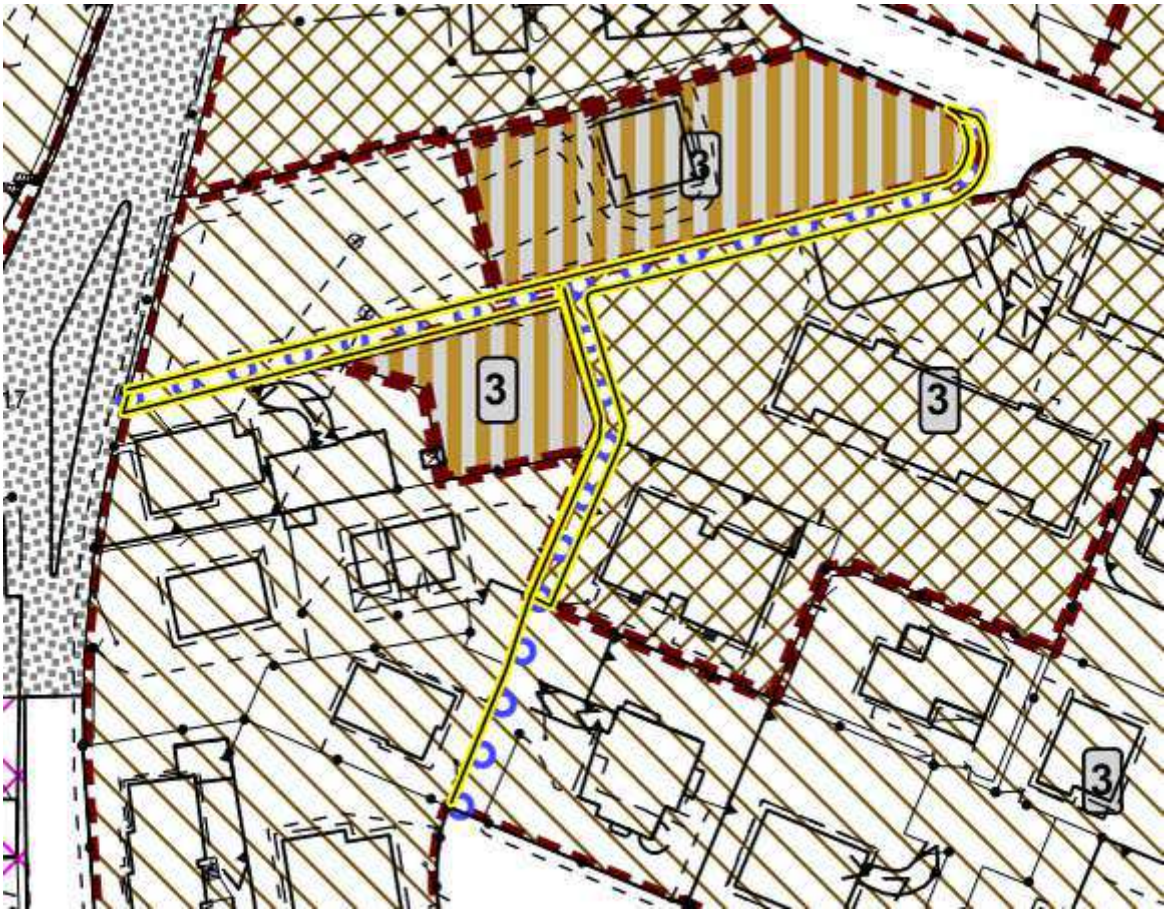


Illustrazione 164: Estratto Variante PRG

Adeguamento cartografico su proprietà comunale – 17.6

Il parco pubblico di Marco si trova all'incrocio tra via S.Romedio e via dei Fossi ed è posto al limitare del centro storico. Al limitare del parco si trova un manufatto a servizio del parco, contraddistinto dalla p.ed 18 in C.C. Marco di proprietà comunale. Tale immobile è destinato dal vigente PRG a “spazio aperto di pertinenza degli edifici storici” (art. 49), mentre il parco è classificato come “verde pubblico esistente e di progetto” (art. 85).

L'ufficio Lavori Pubblici per mano del Sindaco Miorandi ha segnalato tale incongruenza (ns. prot. n. 9451 di data 11 marzo 2014), richiedendo che il manufatto accessorio sia ricompreso entro la destinazione urbanistica che contraddistingue il parco, anche al fine di garantire l'ammissibilità di interventi di riqualificazione dello stesso.

La presente variante interviene quindi adeguando la destinazione urbanistica della p.ed 18, in accoglimento di quanto richiesto.



Illustrazione 165: Estratto PRG Vigente



Illustrazione 166: Estratto Variante PRG



Illustrazione 167: Manufatto a servizio del parco pubblico



Illustrazione 168: Manufatto a servizio del parco pubblico



Illustrazione 169: Manufatto a servizio del parco pubblico



Illustrazione 170: Il parco di Marco - immagine tratta da google maps



Illustrazione 171: Illustrazione 21: Il parco di Marco - immagine tratta da google maps

Correzione cartografia su area del C.Storico di Sacco – 17.7

Adeguamento cartografico sulla tav.02 del Centro Storico di Sacco per mancata tematizzazione dovuta ad un imprecisione geometrica.



Illustrazione 172: Estratto PGTIS Vigente

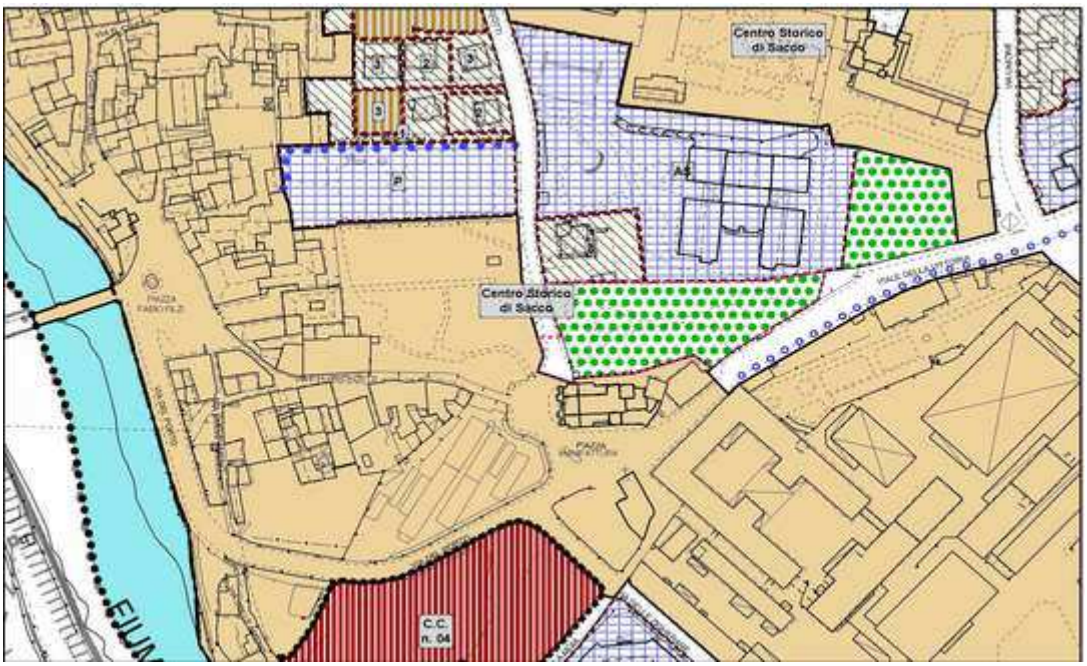


Illustrazione 173: Estratto PGTIS variante

Rete ciclabile Sacco – 17.8

Il PRG del Comune di Rovereto disciplina i percorsi pedonali e le piste ciclabili all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'apparato cartografico distingue con differente grafia i percorsi pedonali dai percorsi ciclabili.
Nell'abitato di Sacco il vigente PRG individua un percorso ciclabile in fregio al viale della Vittoria che si conclude sul limite orientale di piazza Manifattura.
La presente variante introduce la previsione di prosecuzione del percorso, prevedendo che lo stesso si sviluppi lungo la via del Porto sino a raccordarsi con il già previsto percorso ciclabile che da Piazza Fabio Filzi si dirama verso nord, lungo l'Adige.

Il vigente PRG prevede inoltre, per l'abitato di Sacco, un percorso pedonale che da via Fedrigotti si sviluppa in fregio all'area destinata a parcheggio, lungo il vicolo Brugnolli L., e percorre Vicolo Beccarie sino a giungere in piazza Fabio Filzi.
La presente variante trasforma la previsione di percorso pedonale in percorso ciclabile, prevedendone l'estensione sino alla ciclabile che da Piazza Fabio Filzi si dirama verso nord, lungo l'Adige. Tale modifica, oltre a prevedere un migliore sistema di collegamento, recepisce i contenuti progettuali dell'opera che di recente ha visto l'ultimazione dei lavori del parcheggio di via Fedrigotti di cui alla relazione previsionale programmatica (capitolo 11.b "*Trasporti e mobilità*", paragrafo 11.b.5 "*Programma di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e pertinenziali*") allegato alla deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013 avente ad oggetto "*Bilancio di previsione 2013, pluriennale 2013/2015 e relazione previsionale e programmatica: esame ed approvazione"*.



llustrazione 174: Estratto PRG vigente

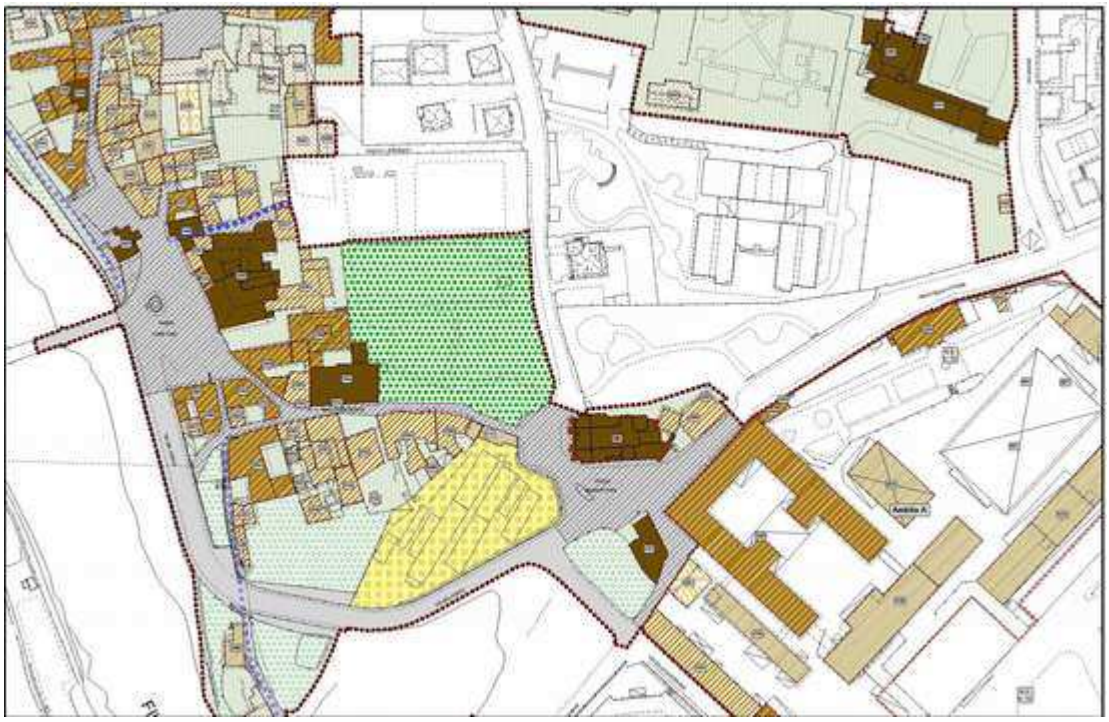


Illustrazione 175: Estratto PGTIS vigente

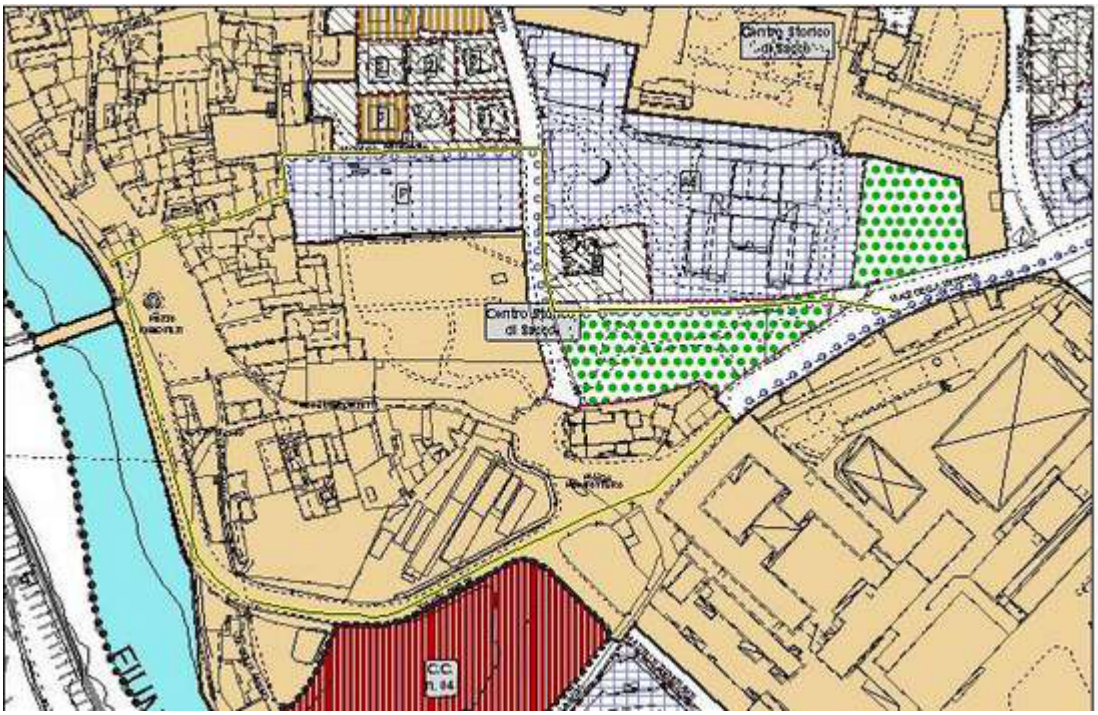


Illustrazione 176: Estratto variante PRG



Illustrazione 177: Estratto variante PGTIS

Concessione Convenzionata 06 “Via al Bersaglio” – 17.9

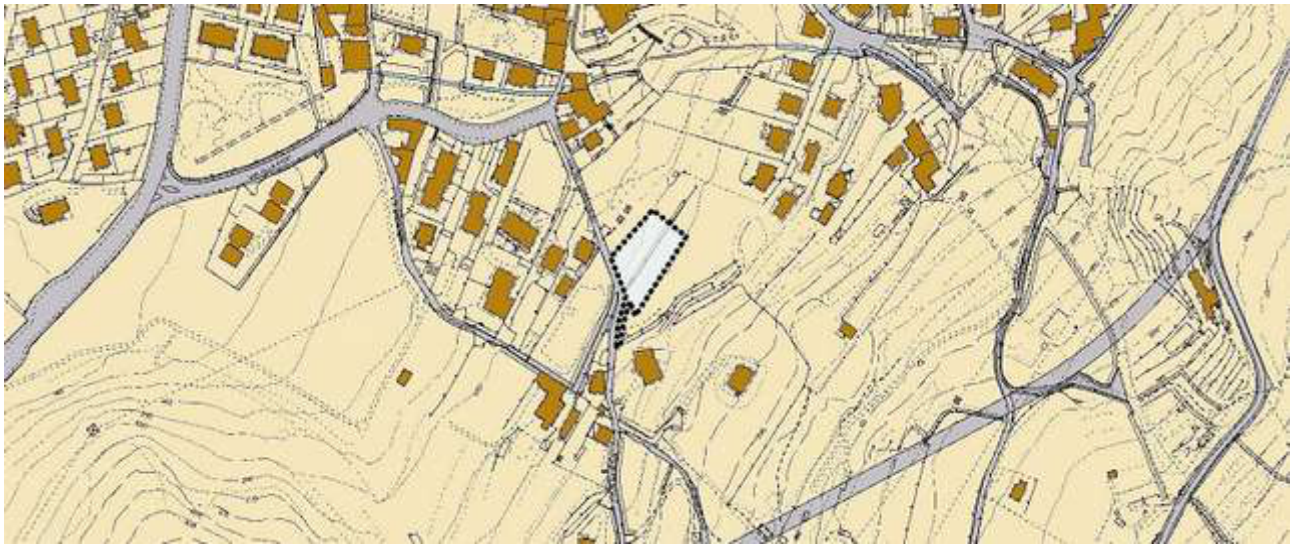


Illustrazione 178: Inquadramento

A sud del centro storico di Lizzana, lungo via al Bersaglio, il vigente PRG individua un'area soggetta a Concessione Convenzionata, disciplinata con la Scheda norma 06 “via al Bersaglio”.

La scheda norma prevede:

CONTENUTI GENERALI

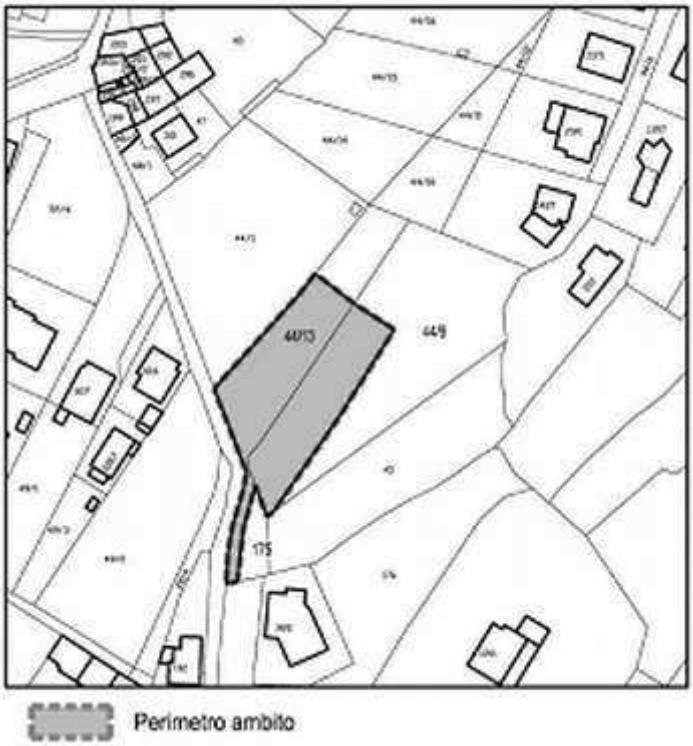
L'area in oggetto, contraddistinta dalla parte delle p.f. 44/9, 44/13 e 175 in C.C. Lizzana, é ubicata a lato di via al Bersaglio a sud del centro storico della frazione.
Considerata la necessità di predisporre un allargamento della sede stradale esistente, la variante al PRG prevede l'individuazione di uno specifico ambito di concessione convenzionata.
In tale ambito, a fronte della concessione di un diritto edificatorio é prevista, in seguito alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore, la realizzazione dell'allargamento della sede stradale e la cessione gratuita delle aree relative.

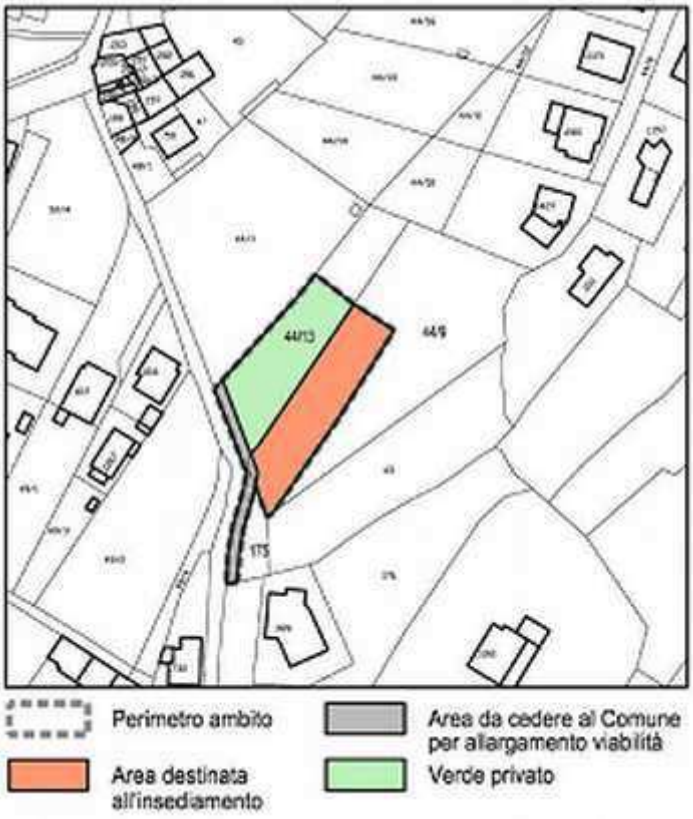
PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata : 1.671 mq
SF (Superficie fondiaria): 787 mq
SUL (max.): 350 mq
H max: 2 piani
Rapporto permeabilità min: 0,40 della SF
Superficie in cessione per allargamento viabilità: 171 mq circa
Allargamento stradale: min. 3 m

DESTINAZIONE D'USO:
Residenziale
Viabilità

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE





L'area soggetta a Concessione Convenzionata interessa parte delle pp.ff. 44/9, 44/13 e 175 in C.C. Lizzana.
La vigente scheda norma della Concessione Convenzionata 06 “via al Bersaglio” prevede che sia onere dei proprietari provvedere alla realizzazione dell'allargamento di una porzione di via al Bersaglio e alla cessione delle relative superfici.
La scheda norma individua come area in cessione una superficie di circa 171 mq che si colloca in fregio alle pp.ff. 44/13 e 44/9, interessando inoltre una porzione della p.f. 175, posta a monte dell'area interessata dall'intervento edilizio.

I proprietari delle realità interessate dalla Concessione convenzionata hanno palesato la propria disponibilità a farsi carico della cessione di una superficie di 209 mq (in luogo dei previsti 171 mq) e di realizzare su tale area l'allargamento stradale. L'incremento della superficie interessata dalle opere e dalla cessione è determinata dal fatto che si propone di ampliare la carreggiata stradale coinvolgendo la p.f. 44/1 sita a valle dell'area edificabile, in luogo della p.f. 175 che si trova a monte.
La fattibilità dell'intervento proposto è garantita dalla sottoscrizione di un accordo tra i proprietari delle realità ricomprese entro il perimetro della Concessione Convenzionata e i proprietari della attigua p.f. 44/1, che verrebbe parzialmente interessata dalle modifiche proposte alla scheda norma.

La soluzione proposta viene considerata significativa dal punto di vista dell'interesse pubblico, posto che rende possibile l'ampliamento di un tratto maggiore di via al Bersaglio, - interessando il tratto a valle, maggiormente utilizzato dai cittadini, che raggiungerà un'ampiezza compresa tra i 6,25 mq e i 7,30 ml - e l'acquisizione a titolo gratuito di un'area dalle dimensioni superiori a quelle stabilite dal vigente PRG.
E' dunque interesse dell'amministrazione accogliere una proposta che renda possibile l'ampliamento di via al Bersaglio senza oneri in capo al Comune, che altrimenti sarebbe chiamato, all'occorrenza, ad attivare una procedura espropriativa e a farsi carico degli oneri ad essa connessi.

Si precisa infine che la SUL realizzabile entro l'ambito della Concessione Convenzionata non viene variato, al pari delle destinazioni d'uso.



Illustrazione 179: Estratto della richiesta di modifica - il nuovo tracciato stradale

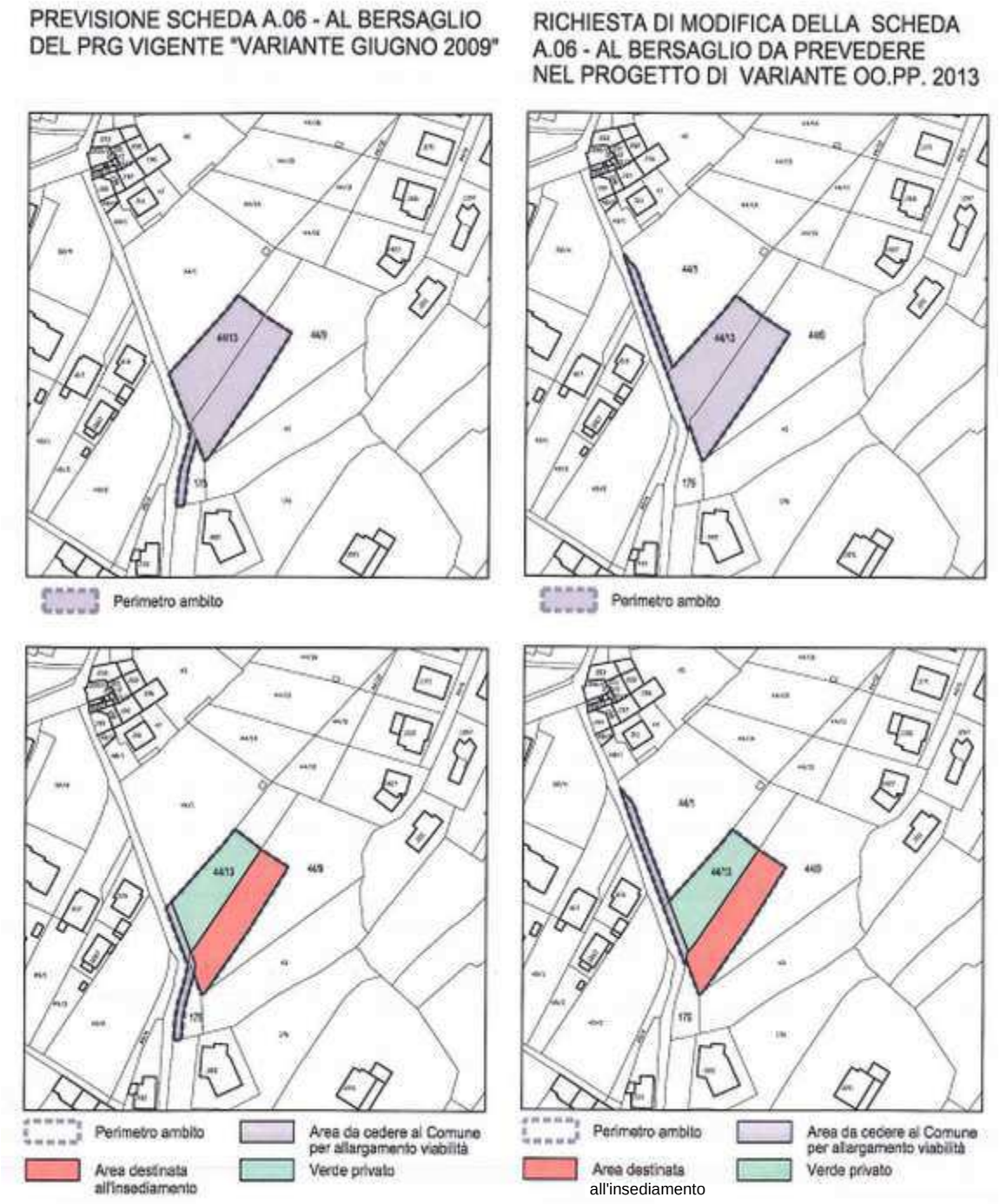


Illustrazione 180: Estratto della richiesta di modifica - il nuovo perimetro della scheda norma



Illustrazione 181: muro in sasso che delimita la p.f. 44/1



Illustrazione 182: Muro in demolizione in fregio alla p.f. 44/13 e, a destra, muro da salvaguardare p.f. 175



Illustrazione 183: Muro in demolizione (p.f. 44/1) e restringimento stradale oggetto di allargamento



Illustrazione 184: Muro in demolizione in fregio alla p.f. 44/13 e, a destra, muro da salvaguardare p.f. 175

Modifica della destinazione urbanistica della p.fond. 348/3 C.C. Lizzana da viabilità e area a bosco in area a verde residuale – 17.10

Il proprietario della particella fondiaria 354/5 in C.C. Lizzana ha dialogato con l'Amministrazione comunale (assessore al patrimonio e assessore all'urbanistica) prospettando l'esigenza di acquisire la p. fond. 348/3 in C.C. Lizzana di proprietà comunale per garantire l'accesso al lotto di proprietà che si trova intercluso e privo di accesso.
La p.fond. 348/3 in C.C. Lizzana, (particella residuale attualmente non utilizzata) con destinazione urbanistica “aree a bosco” di cui all'art.81 delle NTA e “Viabilità locale esistente” di cui all'art. 89 delle NTA è situata tra la p. fond. 1525 denominata Salita alle Grottole e le pp. ff. 354/5 e 352/1 tutte in C.C. Lizzana. La morfologia del terreno, che presenta forti dislivelli tra la proprietà privata e quella pubblica (viabilità esistente) non permette la realizzazione dell'accesso al lotto edificabile.
Si é presentata quindi l'esigenza di utilizzare per la viabilità privata di accesso al lotto anche la parte di proprietà comunale p. fond. 348/3 C.C. Lizzana con destinazione a bosco.
Tale destinazione urbanistica però non ammette la realizzazione di viabilità privata, motivo per cui l'amministrazione cogliendo l'occasione della variante al PRG in corso Febbraio 2014, propone di introdurre un cambio di destinazione d'uso della particella fondiaria 348/3 C.C. Lizzana di proprietà del Comune ad “Aree verdi residuali” di cui all'art.92 delle NTA. che recita:“*1. Le zone verdi residuali sono tutte quelle riportate nella cartografia di PRG, e rappresentano spazi non costruiti, posti principalmente in prossimità di infrastrutture per la mobilità, di norma interessati da vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea, e la cui articolazione planoaltimetrica risulta essere elementare; 2.....”,* in modo da permettere la realizzazione della viabilità privata di accesso alla futura edificazione, ma anche di sfruttare l'area per funzioni legate alla viabilità presente in un ottica di miglioramento della proprietà pubblica.
Tale particella risulta assoggettata alla Legge 16.6.1927, n.1927, con natura di terre di uso civico.
La Provincia Autonoma di Trento, nell'ambito delle competenza ad essa attribuite, ha legiferato in materia dei beni interessati dal vincolo di uso civico mediante uno specifico quadro organico che ha trovato sintesi nella Legge Provinciale 14 giugno 2005 n. 6.
Nei casi di mutamento di destinazione delle aree gravate da uso civico, l'allegato parte integrante alla delibera della Giunta provinciale n. 1479 di data 19 luglio 2013 avente ad oggetto “Procedura per la pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione dei beni di uso civico ai sensi dell’art. 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", ai punti 2 e 3 prevede in un ottica di semplificazione che l'ente procedente (all’adozione dello strumento urbanistico) acquisisca il parere del soggetto competente al quale spetta l’amministrazione dei beni di uso civico di cui si intende mutare la destinazione urbanistica.

Nello specifico si riporta di seguito quanto disciplinato dalla normativa provinciale:
art. 18 Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione

1. L'elaborazione del piano urbanistico provinciale deve tener conto della natura e delle funzioni delle terre di uso civico così come definite da questa legge.

2. Fermo restando quanto disciplinato da questo capo, se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente. L'ente procedente motiva la scelta pianificatoria tenuto conto del suddetto parere. Il mutamento della destinazione in atto non può essere disposto con l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legge 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale).

3. La definitiva adozione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale e delle relative varianti è preceduta dalla verifica, in ordine alla compatibilità, del mutamento di destinazione con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico; la verifica è effettuata secondo la procedura stabilita dalla Giunta provinciale d'intesa con il Consiglio delle autonomie locali e l'associazione più rappresentativa delle ASUC.

4. Il decreto di esproprio e di occupazione di cui al titolo III della legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 (Norme sulla espropriazione per pubblica utilità), o il decreto di asservimento per opera pubblica o di pubblica utilità, espletati ove necessari gli adempimenti richiesti per la valutazione di impatto ambientale, comportano contestualmente, a seconda dei casi, l'estinzione o la sospensione del vincolo di uso civico apposto sui beni in esso ricompresi.

5. I beni gravati di uso civico sono espropriabili e assoggettabili a servitù coattiva solamente nel caso in cui l'ente promotore sia un ente pubblico ovvero l'espropriazione o la costituzione della servitù coattiva sia funzionale alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate ad assicurare l'erogazione dei servizi pubblici essenziali di cui all'articolo 1 della legge n. 146 del 1990.

6. Per i piani di cui al comma 2, già adottati alla data di entrata in vigore di questa legge, nei quali siano contenute previsioni di destinazioni di terre civiche diverse da quelle in atto, spetta alla Giunta provinciale in sede di approvazione acquisire il parere di cui al medesimo comma 2 ([9]).

Appurato con il Servizio patrimonio che il soggetto competente richiamato dalla normativa é l'Amministrazione comunale, il parere al mutamento di destinazione della particella fondiaria 348/3 C.C. Lizzana ad “area a verde residuale”di cui all'art.92 delle NTA (che si riporta di seguito integralmente), assoggettata alla Legge 16.6.1927, n.1927, con natura di terre di uso civico, sentita la Giunta comunale nella seduta di data 16 maggio 2014, sarà reso dalla stessa amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale, avendo peraltro già verificata l'insussistenza di soluzioni alternative all'intervento per le motivazioni sopra espresse.

ART.92 Aree verdi residuali

1. Le zone verdi residuali sono tutte quelle riportate nella cartografia di PRG, e rappresentano spazi non costruiti, posti principalmente in prossimità di infrastrutture per la mobilità, di norma interessati da vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea, e la cui articolazione planoaltimetrica risulta essere elementare.

2. In tali aree, qualora non sussistano inconvenienti, pericoli o

problemi per la sicurezza della viabilità e del traffico, è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, impianti di tipo tecnologico, lava-auto e relativi servizi, attrezzature per le comunicazioni e i trasporti nonché manufatti per la riparazione dei veicoli, depositi per attività esistenti, esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi. Le costruzioni per l'attuazione delle iniziative di cui sopra non potranno superare la S.U.L. massima di 200 mq e l'altezza massima di 7 m. Gli interventi in parola dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni in materia di fasce di protezione o rispetto di cui all'art. 98 delle presenti norme, ed essere improntate alla minimizzazione degli impatti salvaguardando il decoro urbanistico e paesaggistico del contesto, offrendo nel contempo un effettivo servizio ai fruitori della rete viaria. Non sono ammesse costruzioni interrate con esclusione di eventuali volumi tecnici e/o di modesti manufatti a servizio delle strutture di cui sopra.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria della componente erbacea, arbustiva ed arborea, ovvero la realizzazione di spazi verdi legati alla residenza, laddove presente. Inoltre, sono consentiti gli interventi di nuovo impianto di vegetazione, anche finalizzati alla mitigazione ed all'inserimento ambientale di infrastrutture esistenti.

4. Per quanto non previsto al presente articolo, si rimanda al successivo art. 93.

5. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9, anche con modifica della destinazione d'uso, nonchéampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 20% di quella esistente.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%.

*6. Nelle aree asteriscate (' *') sono applicabili e pertanto ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 con specifica esclusione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche elencate e descritte al precedente comma 2.*

ART. 93 Aree a verde privato

1. In tutte le zone destinate a verde privato è prescritta la cura del verde ed è vietato procedere all'abbattimento di alberi ad alto fusto senza comprovata necessità connessa alla manutenzione del patrimonio arboreo.

2. Oltre agli interventi di conservazione, valorizzazione del patrimonio vegetale, è ammessa la realizzazione di strutture per la manutenzione e la fruizione del verde quali, tettoie, legnaie, depositi, secondo quanto previsto dal precedente art. 53, comma 2, serre, piscine scoperte.

3. Sono vietati interventi di bitumatura e la eventuale realizzazione di accessi o percorsi interni

nonché di parcheggi a raso deve avvenire utilizzando pavimentazioni tradizionali (ghiaino, pietra, porfido ecc.).

4. In assenza di documentati progetti di riqualificazione paesaggistico - ambientale e funzionale sono vietati l'abbattimento degli alberi, l'alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovata necessità connesse con esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti in ordine alle funzioni loro assegnate dal PRG.

5. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 9, anche con modifica della destinazione d'uso, nonché ampliamenti della volumetria edilizia, per una sola volta e fino ad un massimo del 20% di quella esistente.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con volume edilizio non superiore a quello originario aumentato del 20%

Per meglio individuare l'area d'intervento oggetto del mutamento della destinazione d'uso si riportano gli estratti mappa e del PRG.



Illustrazione 185: Estratto mappa

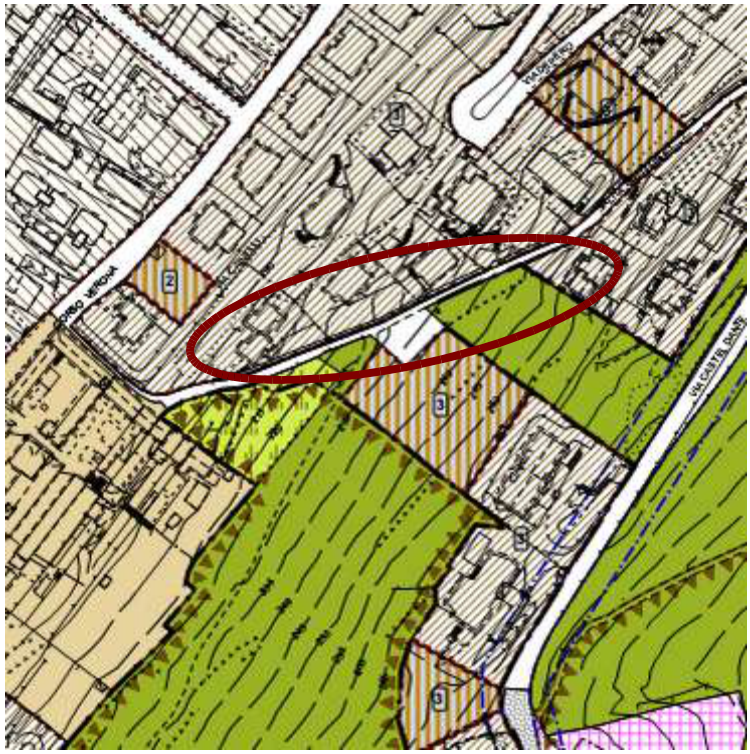


Illustrazione 186: Estratto Prg Vigente

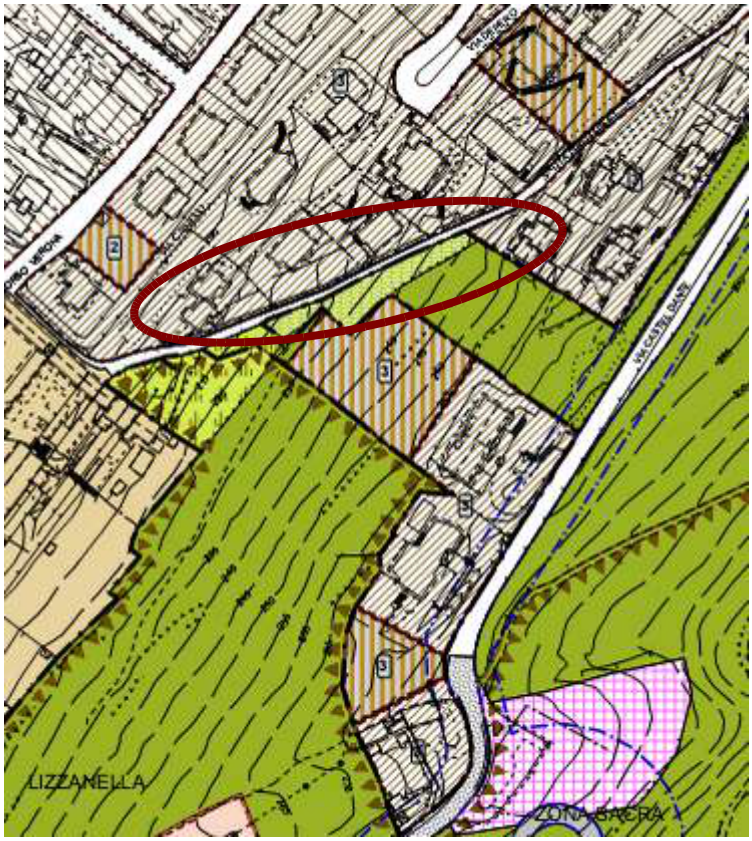


Illustrazione 187: Estratto variante Prg

Riflessioni metaprogettuali e pianificatorie rispetto all'areale di Palazzo Balista, Stazione Autocorriere e aree limitrofe

L'amministrazione comunale ha posto tra i suoi principali obiettivi strategici e di programma una significativa riqualificazione del centro storico cittadino, esprimendo la volontà di ricomporre il tessuto urbano, riqualificando spazi vitali della città. L'operazione si è concretizzata attraverso i progetti di riqualificazione urbanistica e architettonica dei comparti dell'ex stazione delle autocorriere e di palazzo Balista.

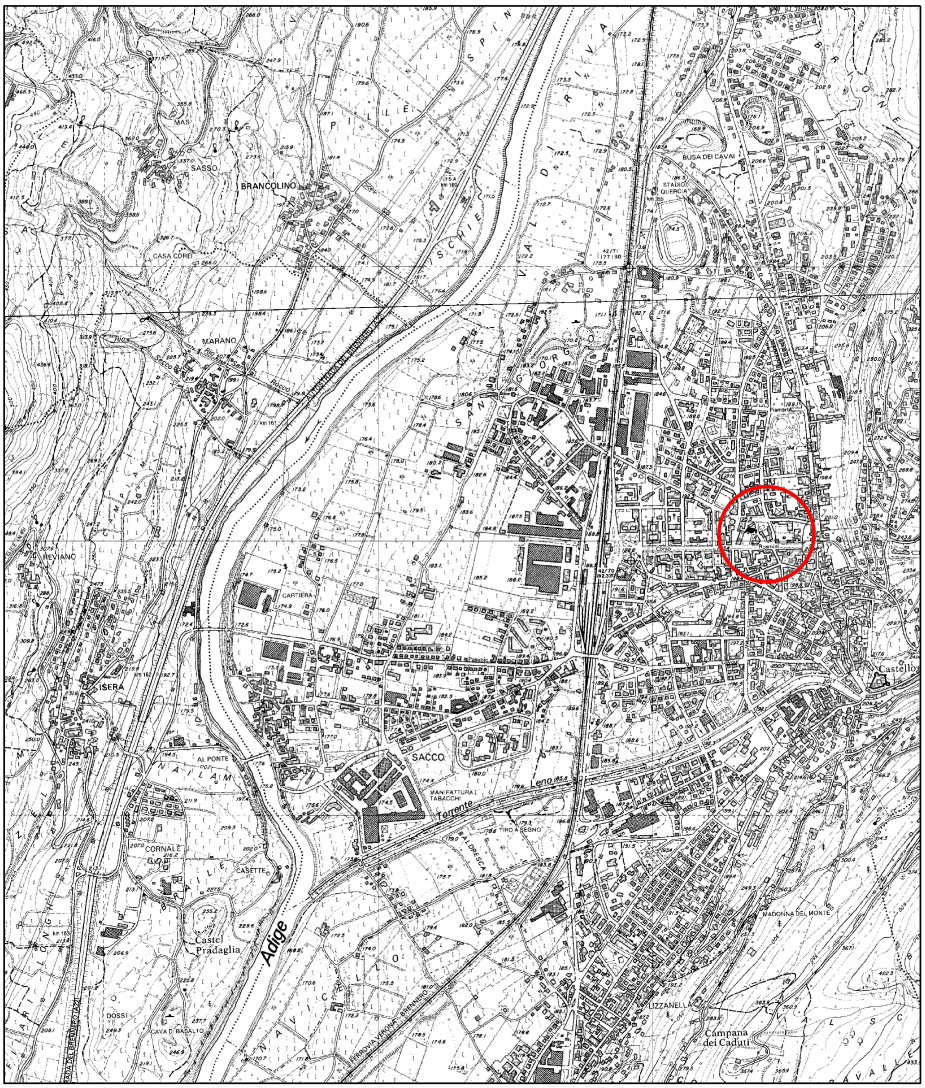


Illustrazione 188: Estratto carta tecnica

Con riferimento ai suddetti comparti merita ricordare dal punto di vista della disciplina urbanistica sia l'ex stazione delle autocorriere che palazzo Balista risultano essere contraddistinti disciplinati

da norme speciali (rispettivamente la n. 5 e la n. 8).

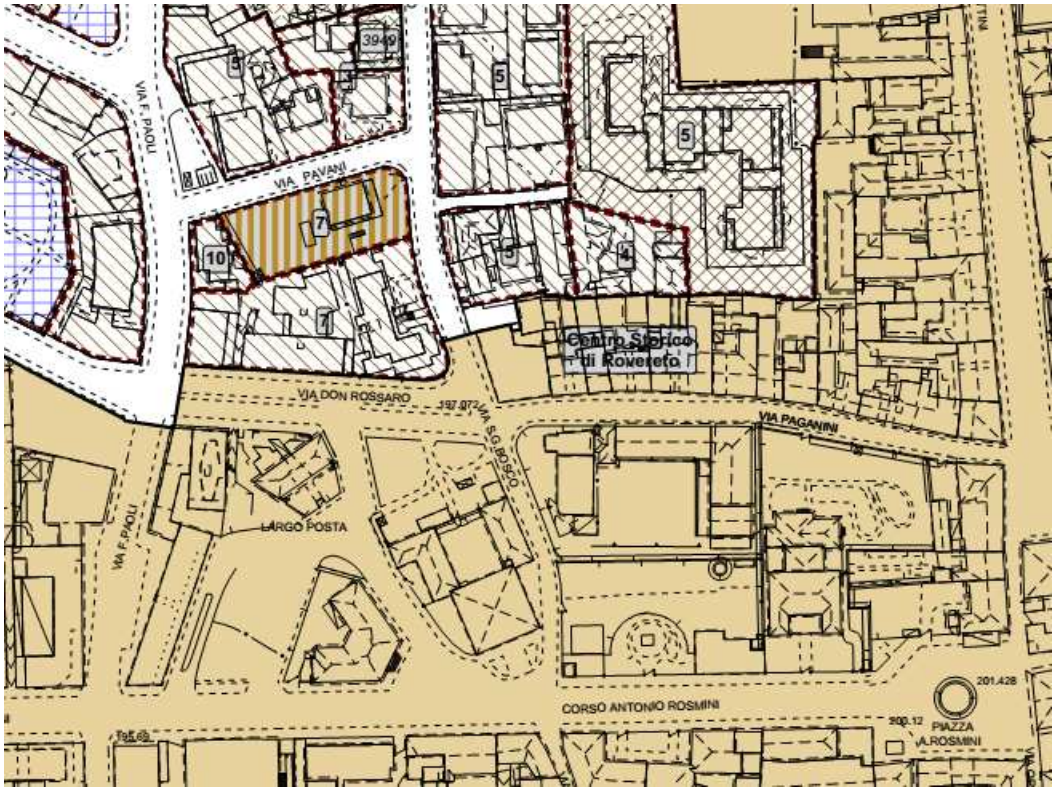


Illustrazione 189: Estratto PRG vigente

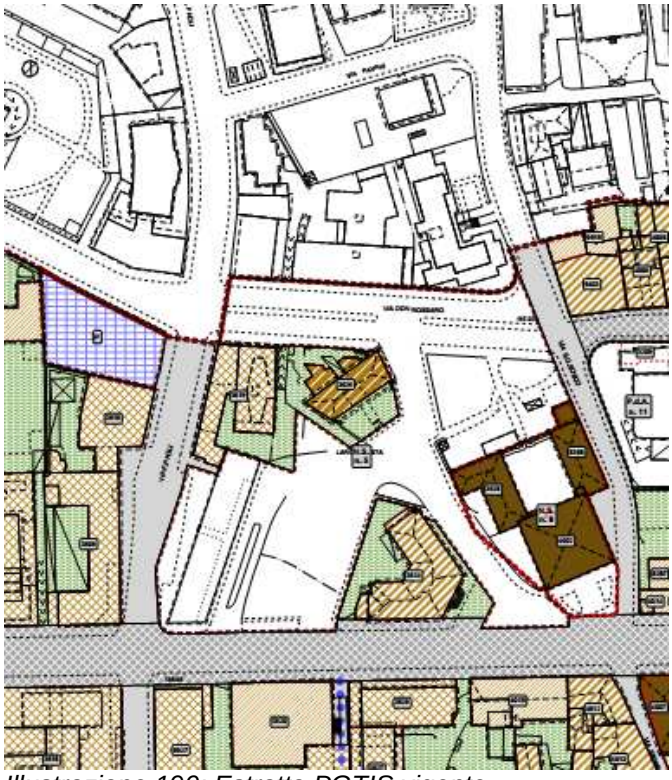


Illustrazione 190: Estratto PGTIS vigente

Per quanto concerne il progetto per la stazione delle autocorriere, il percorso di riqualificazione ha avuto formale inizio nell'anno 2012, con la pubblicazione dell'avviso d'asta per la riqualificazione immobiliare ed urbanistica dell'area denominata ex stazione autocorriere in corso Rosmini – Largo Posta – Palazzo Balista sito a Rovereto. La procedura ad evidenza pubblica ha individuato il soggetto attuatore in grado di attivare gli interventi volti alla realizzazione di parcheggi interrati, nonché la riqualificazione formale e funzionale di tutti gli spazi pubblici in superficie (piazza, collegamenti stradali limitrofi, percorsi pedonali, etc.). Tale soggetto è chiamato inoltre a realizzare le volumetrie ammesse dallo strumento urbanistico nella logica di ospitare funzioni private e di interesse collettivo. L'aggiudicatario è stato il Consorzio Urban City di Ala e le opere sono ad oggi in corso di realizzazione.

Palazzo Balista, dal punto di vista storico, risulta essere un manufatto di grande rilievo nel tessuto storico della città; basti brevemente ricordare che in base alle notizie storiche acquisite, il palazzo venne eretto attorno alla prima metà del 1700 per conto della famiglia Rosmini, che ne mantenne la proprietà fino al 1873.

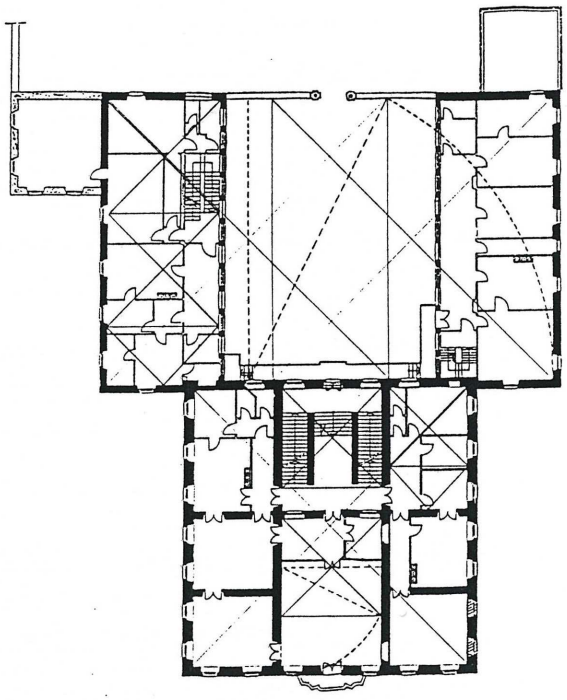


Illustrazione 191: Pianta originale piano terra

La maggior parte degli storici ritiene che palazzo Balista sia da attribuirsi ad un periodo compreso tra il 1735 e il 1737, e che sia stato costruito ad opera di due architetti-costruttori lombardi, tali Bernardo e Bernardino Tacchi. La sua costruzione risulterebbe però essere stata eseguita sulla base di un progetto originario ad opera dell'architetto Francesco Rosmini, successivamente

modificato e rimaneggiato dagli stessi Tacchi, che ne hanno in parte modificato l'aspetto formale sulla base del loro personale gusto architettonico. I Tacchi, architetti della società roveretana, posero sottile attenzione alla distinzione classista della tipologia residenziale, proponendo un carattere medio tra la sontuosità dei palazzi e la semplicità delle case subalterne. Rielaborarono la poetica barocca secondo i nuovi indirizzi di gusto dell'intendere il palazzo quale luogo di comoda residenza e di ambiente gradevole aperto alla vita sociale, intellettuale e mondana. Le notizie storiche testimoniano quindi che il palazzo divenne come sede del tribunale a partire dal 1873. Una volta trasferitasi l'attività giudiziaria del tribunale nella sua sede odierna, è stato quindi acquistato prima dalla famiglia Balista e successivamente dal comune di Rovereto.

Particolare attenzione merita anche la collocazione dell'edificio nell'impianto urbano della città storica.

Il palazzo infatti, come si vede anche dalla mappa storica sottostante risalente al 1811 ad opera del geometra Giuseppe Maria Montagna, non si trovava all'interno di una zona strettamente urbana, ma sul limite del centro cittadino, confinante con le proprietà agricole dei proprietari, per cui l'organizzazione funzionale e spaziale del fabbricato risente di questa sua posizione sub-urbana.



Illustrazione 192: Mappa Rovereto 1811

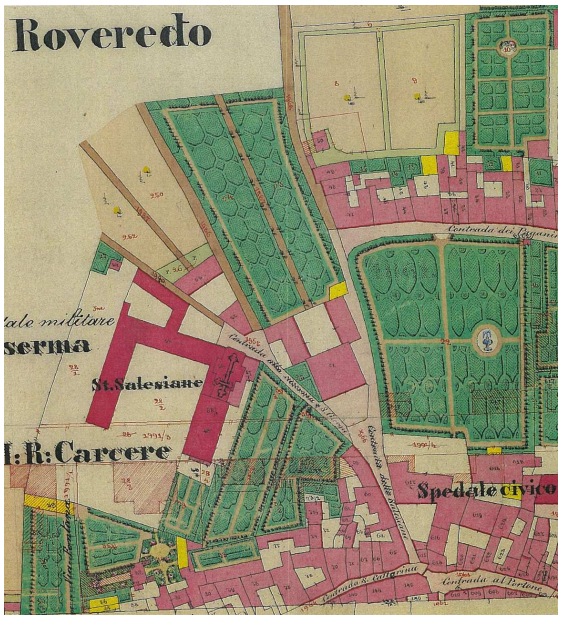
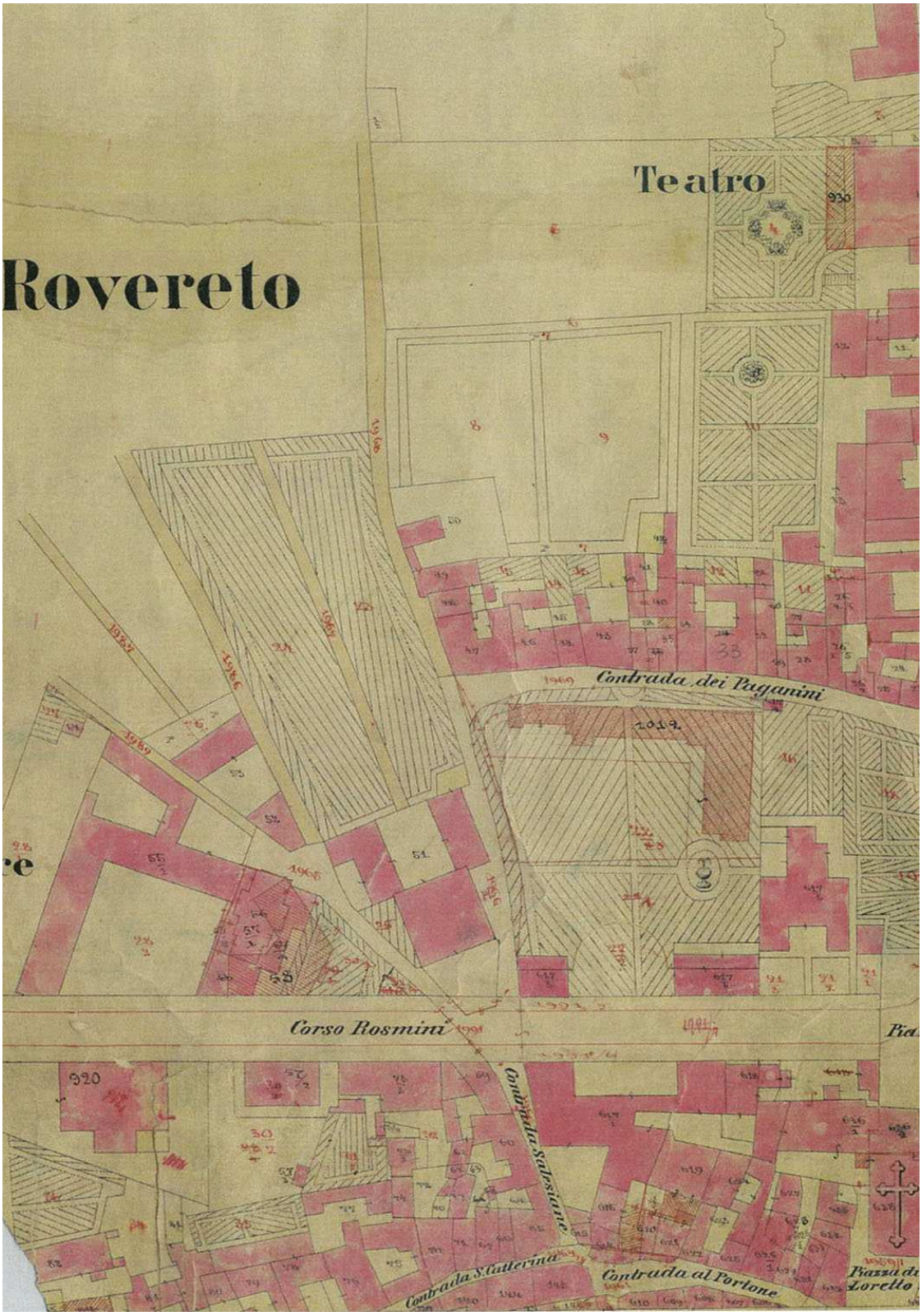


Illustrazione 193: Mappa catastale 1860

La costruzione fu eretta in prossimità della chiesa delle Salesiane con la facciata attestata alla contrada delle Salesiane che portava al centro storico. Successivamente, è stato realizzato l'odierno Corso Rosmini che corre in senso ortogonale alla facciata citata.
A nord dell'edificio era presente il giardino del palazzo, raccordo tra città e campagna.

Il giardino a nord permane per buona parte del 1900, come attestato dalle immagini seguenti.



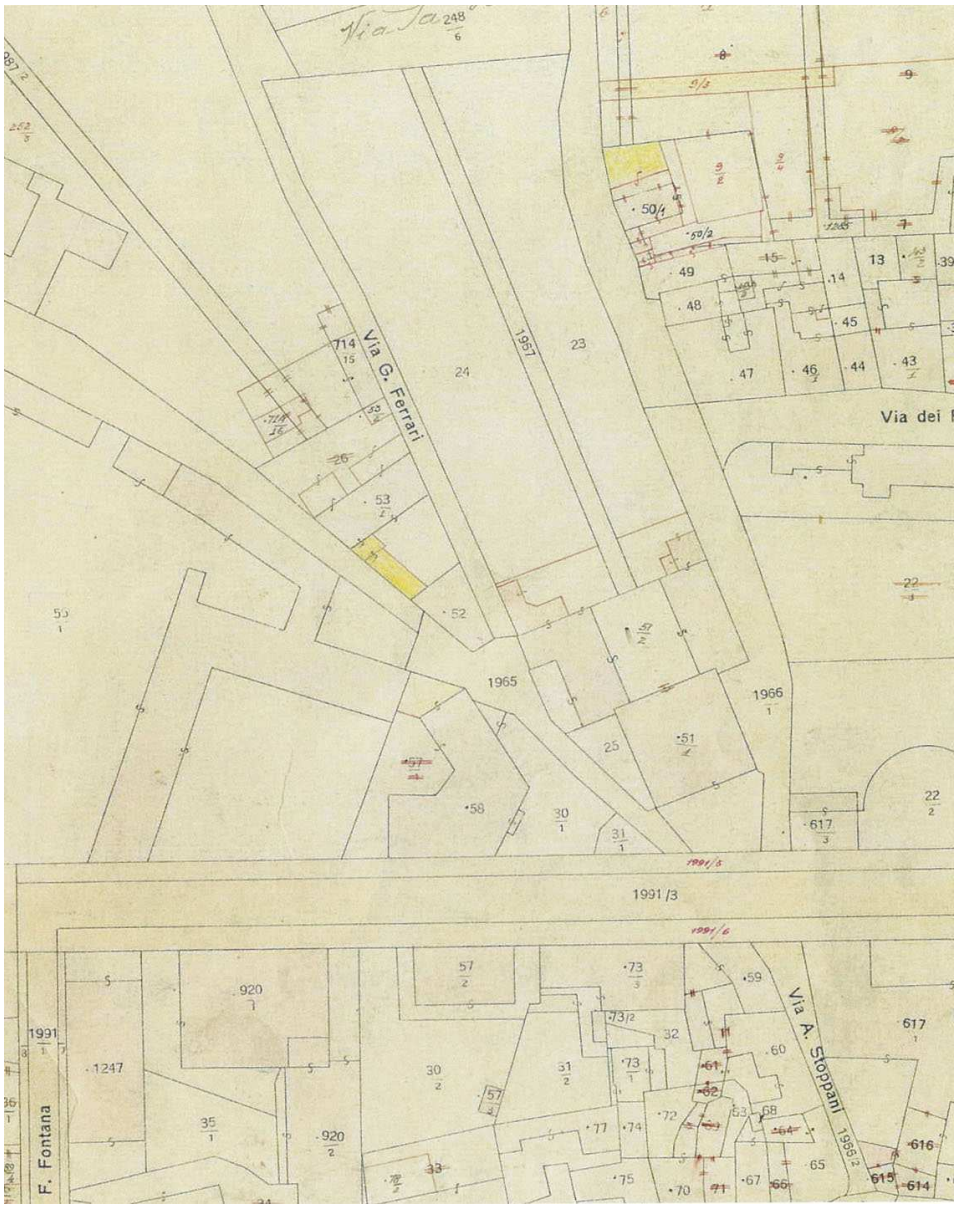


Illustrazione 195: Mappa catastale 1946-1950/2

Successive mappe catastali rappresentano come nel tempo l'area del parco dei palazzo Balista sia stata suddivisa in due zone distinte con la realizzazione di via Rossaro.

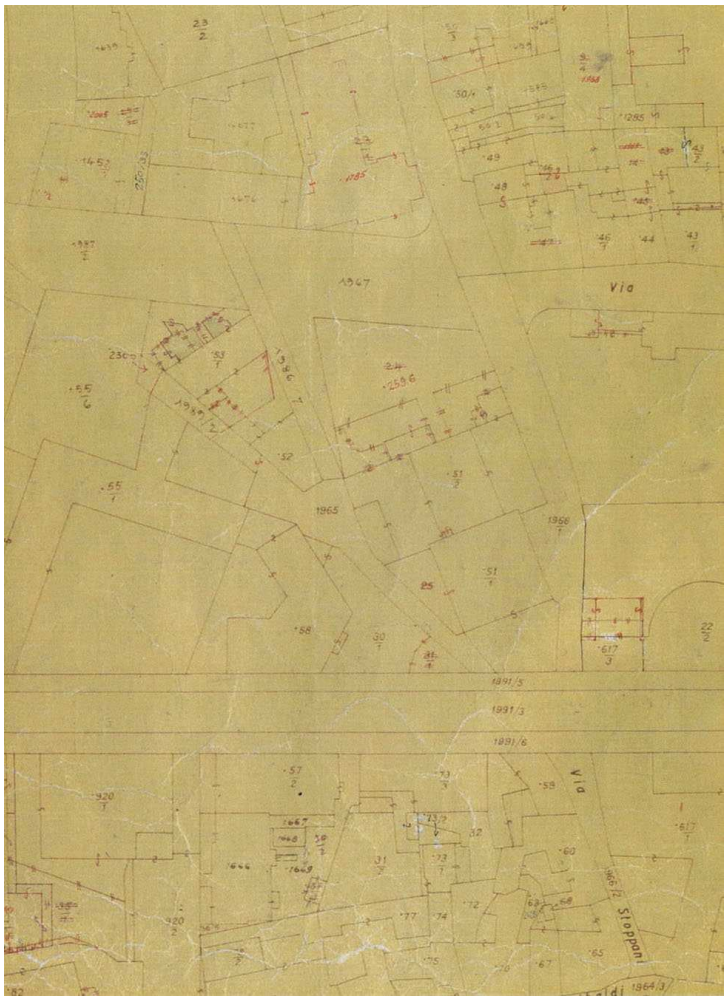


Illustrazione 196: estratto mappa catastale 1967-2000

La magnificenza del passato di Palazzo Balista viene ad essere ad oggi valorizzata attraverso il progetto per il recupero del palazzo e, al contempo, anche alla rivisitazione del sito dell'ex stazione autocorriere. L'ambito in cui si collocano i due interventi vedrà inoltre il depotenziamento di via Rossaro e la riqualificazione di via Paganini.

Nell'intento di perseguire l'obiettivo di ricomporre il tessuto urbano, l'amministrazione ha inoltre traguardato l'ipotesi di introdurre un'area con destinazione di interesse collettivo e/o verde pubblico a nord di Palazzo Balista.
Tale previsione dovrebbe interessare la p.ed. 1785 in C.C. Rovereto, attualmente di proprietà

dell'Aziena provinciale per i Servizi Sanitari, le cui funzioni troveranno ospitalità entro breve nel nuovo complesso dell'area ex Bimac.
Con l'imminente trasferimento delle funzioni, l'edificio, contraddistinto dalla p.ed. 1785 in C.C. Rovereto, verrà praticamente dismesso.
A questo punto si potrà codificare una soluzione di coordinamento istituzionale nella logica di privilegiare l'insediamento di funzioni di pubblico interesse tra le quali si possono annoverare quelle “open air”.
Rimane evidente che ciò dovrà trovare specifica condivisione tra tutti gli enti istituzionali coinvolti, anche con menzione a delle concrete soluzioni di natura patrimoniale.
Appare scontato che la riqualificazione / recupero di Palazzo Balista e il ridisegno del giardino retrostante all'immobile storico accompagnato dalla rigenerazione dell'area della ex stazione delle autocorriere, impone una riflessione anche delle aree poste ai bordi dell'areale pubblico in una logica di valorizzazione il più possibile collettiva ed aperta.
Per queste ragioni con la presente variante si definisce in termini metaprogettuali e pre-pianificatori tale soluzione rimandando ad una concreta condivisione l'attuazione dell'iniziativa.

Potenziamento via alla Manega – 17.12

Nell'ambito di una futura riorganizzazione viabilistica della località denominata S.Ilario e nello specifico della zona posta all'estremo nord in adiacenza al confine comunale con la municipalità di Volano, la presente variante pone l'evidenza sulla possibile ed eventuale miglioria da portare alla cosiddetta via alla Manega sia attraverso interventi pubblici che privati.

La modifica cartografica consta nell'estensione del retino della destinazione urbanistica di viabilità locale in potenziamento dal tratto già interessato da tale previsione, ai sensi dei PRG precedenti, anche al tratto di via posto più a sud.

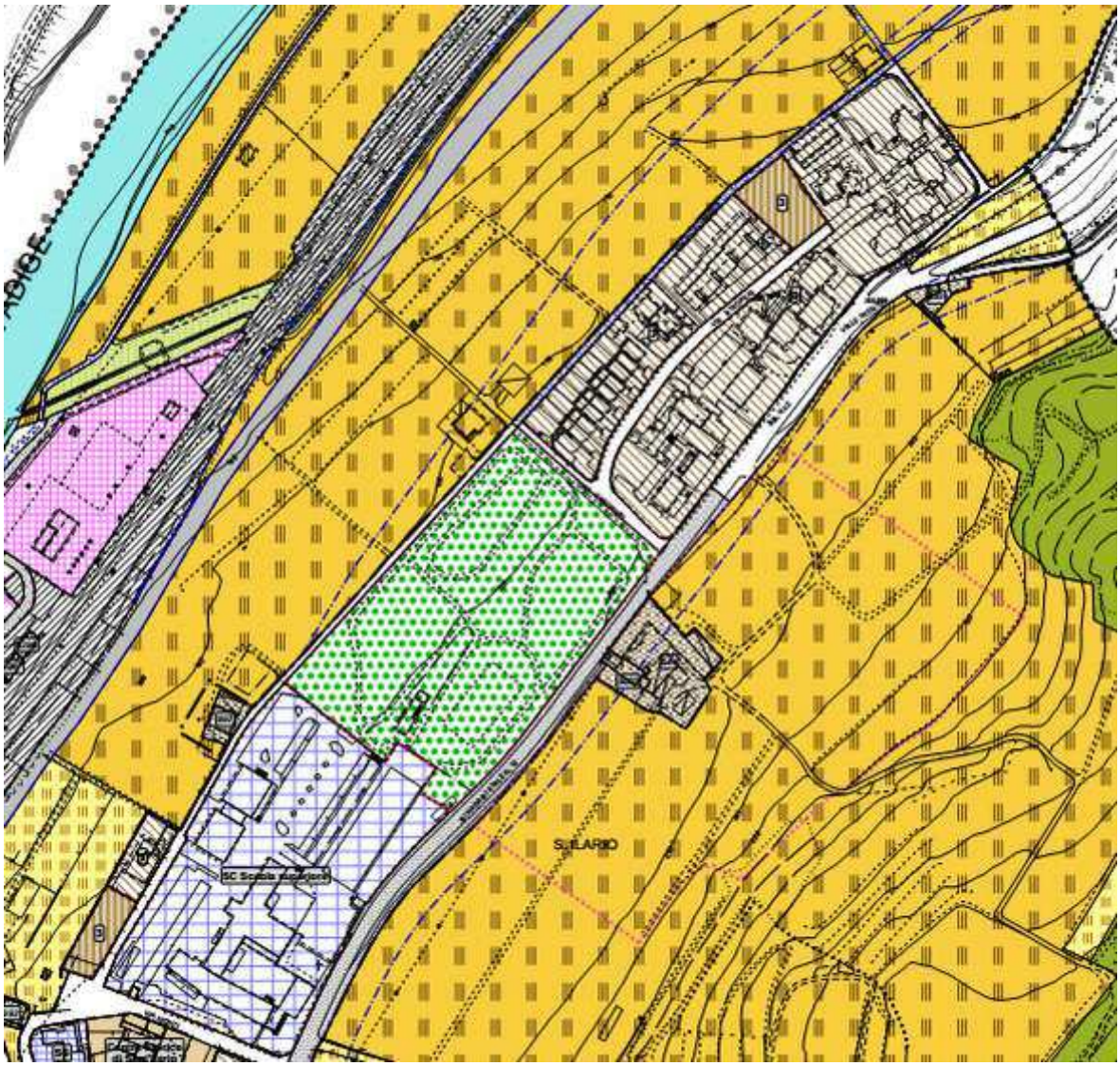


Illustrazione 197: Estratto PRG vigente

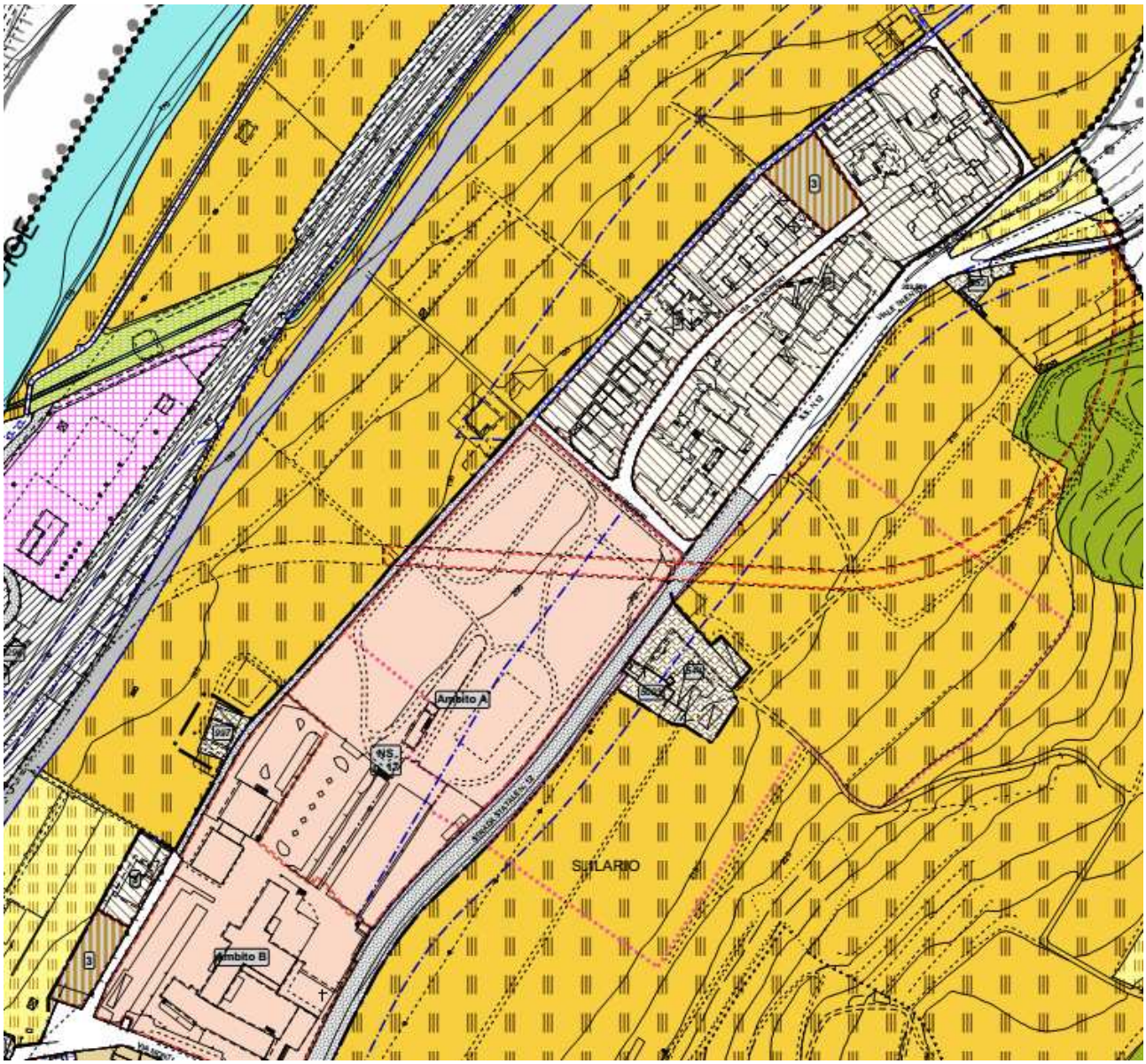


Illustrazione 198: Estratto variante PRG

Correzione errore materiale: Scheda norma Perequazione 01 “Ai Fiori”

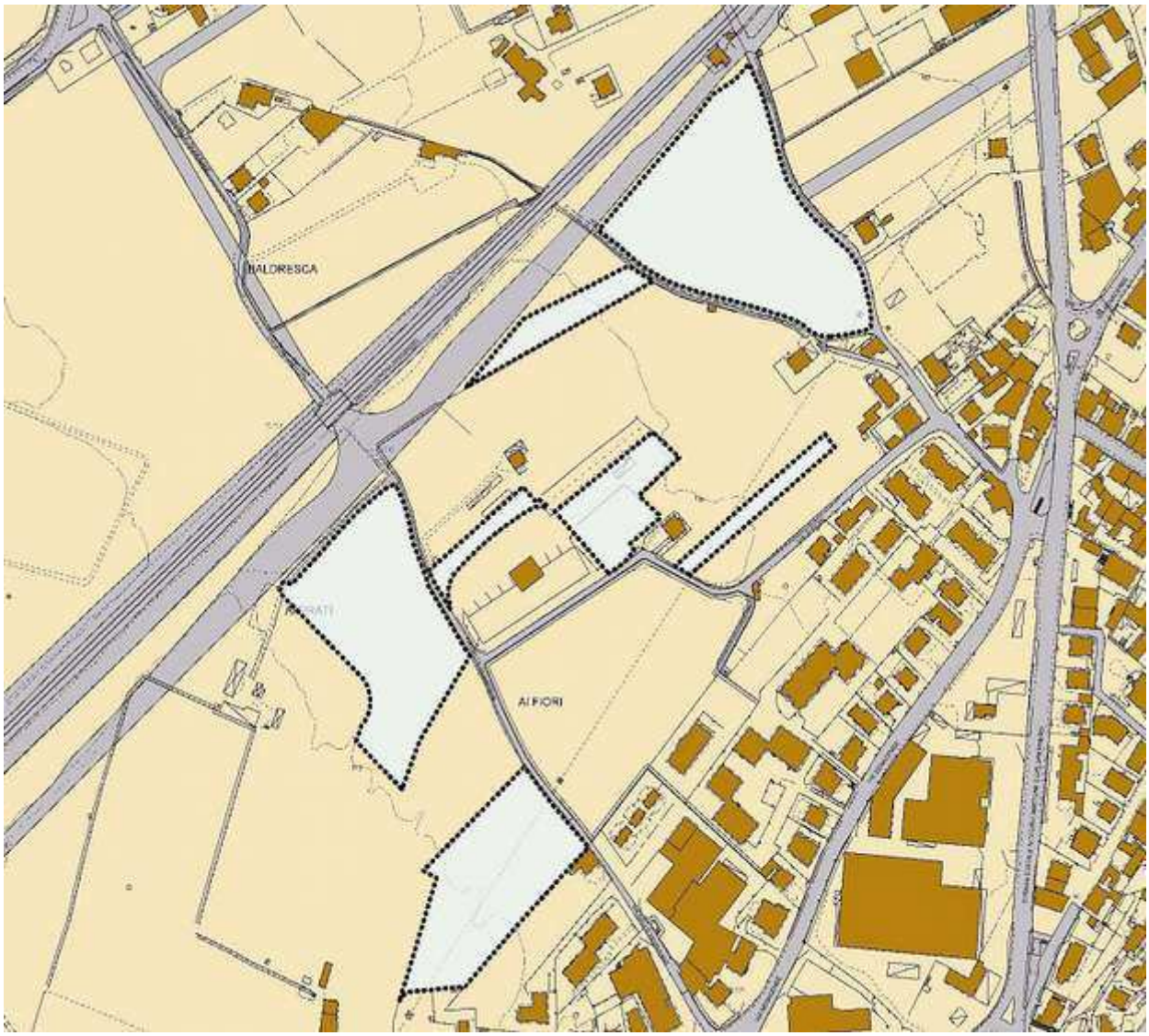


Illustrazione 199: Inquadramento territoriale

In data 28 marzo 2014, il sig. Aste Fausto ha consegnato una nota (ns. prot. n. 11973 di data 28 marzo 2014) avente ad oggetto “Rilievo afferente errore di conteggio nella scheda PER 01 soggetta a perequazione”.

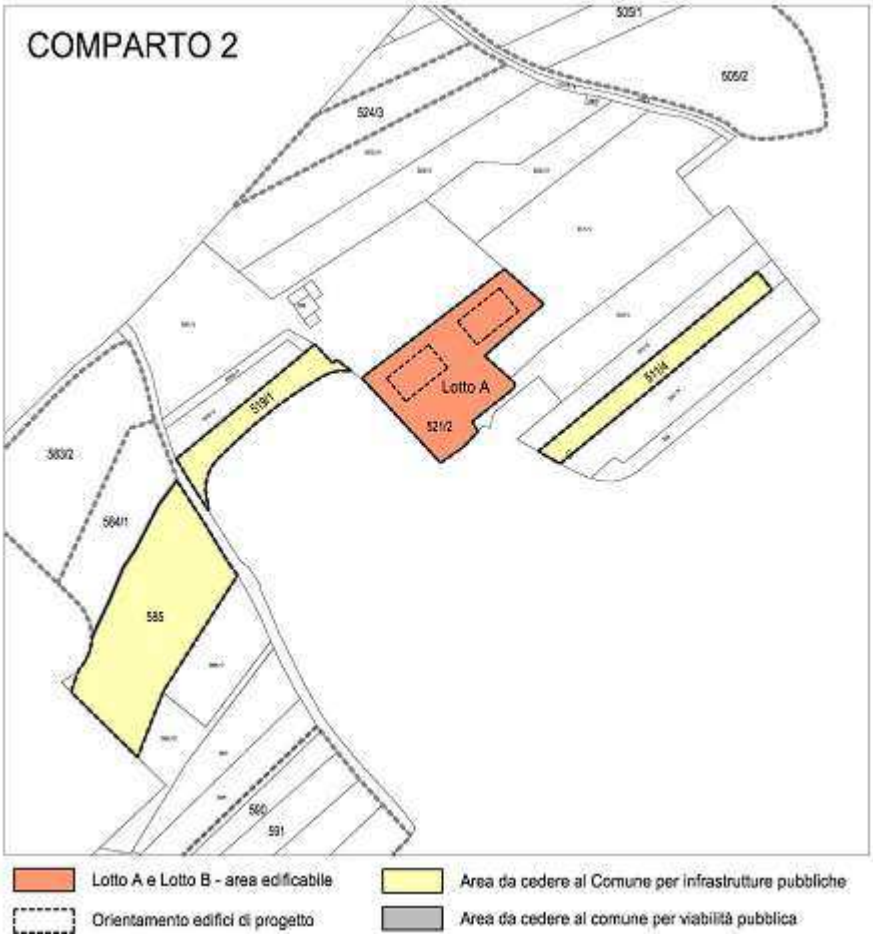


Illustrazione 200: Estratto Scheda norma Perequazione 01 "Ai Fiori"

Nel dettaglio la nota faceva riferimento ad un errore di conteggio della superficie territoriale della p.f. 511/4 C.C. Lizzana appartenente all'ambito di perequazione PER01 “Ai Fiori”, in quanto la scheda norma dell'ambito di perequazione non considerava che una parte della superficie della particella aveva come destinazione “Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58)”. In fase di prima adozione quindi la scheda dell'ambito di perequazione è stata modificata sulla scorta di quanto rilevato.

Le osservazioni di cui al documento “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” a cui si fa espresso richiamo, hanno rilevato un ulteriore errore materiale sulle altre realità fondiarie afferenti il comparto 2 della perequazione “Ai Fiori”.

Più precisamente:

- La p.f. 511/4 c.c. Lizzana ha superficie complessiva di 1.864 mq; è ricompresa solo parzialmente nell'ambito di perequazione in oggetto e, più precisamente, per una percentuale pari al 76,39% corrispondente a 1.424 mq. In fase di prima adozione tale percentuale è stata approssimata a 76%, come da certificato di destinazione urbanistica,

corrispondente ad una superficie di 1.416 mq. Tale area, considerando l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,2, genera una s.u.l. di 285 mq (in prima adozione 283 mq);

- il comparto 2 dell'ambito di perequazione “Ai Fiori” è costituito
- Le p.f. 519/1 (1.130 mq), 521/2 (3.392 mq) e parte della p.f. 585 (complessivamente 6.745 mq), tutte in C.C. Lizzana, sono ricomprese nell'ambito di perequazione in oggetto. La p.f. 585 rientra nell'ambito di perequazione per una percentuale pari a 67,67% della sua superficie, corrispondente a 4564 mq. Nel certificato di destinazione urbanistica tale percentuale viene approssimata a 68%, per una superficie di 4586 mq. Nel complesso le tre realità qui indicate sviluppano una superficie territoriale di 9.086 mq, mentre le schede norma del piano in vigore e della prima adozione della presente variante indicano una superficie territoriale pari a 8.666 mq. Tale area, considerando l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,2, genera una s.u.l. di 1.817 mq (nel piano in vigore ed in prima adozione 1.729 mq).
- Complessivamente il comparto 2 ha una superficie territoriale di 10.510 mq (confermando la cifra del piano in vigore), mentre in prima adozione corrispondeva a 10.082 mq. A questa corrisponde una s.u.l. totale di 2.102 mq (confermando la cifra del piano in vigore), mentre in prima adozione si assumeva un valore di 2.012 mq.
- L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, interessante l'intera p.f. 521/2 di 3.392 mq, mentre la superficie in cessione è di 7.118 mq;
- rimangono confermate le modifiche apportate in prima adozione inerenti le destinazioni d'uso.

Si riporta di seguito la scheda variata in adozione definitiva (in blu le parti variate a seguito della prima adozione), precisando che la stessa è stata portata all'attenzione anche degli eredi[33] del defunto proprietario tavolare Lorenzini Aldo, che hanno preso atto della modifica (sig. Lorenzini Lionello con mail di data 4 novembre 2014, ns. prot. n. 43025 e sigg.re Maria Cristina Lorenzini e Marlisa Lorenzini, con mail di data 4 novembre 2014 ns. prot. n. 43154).

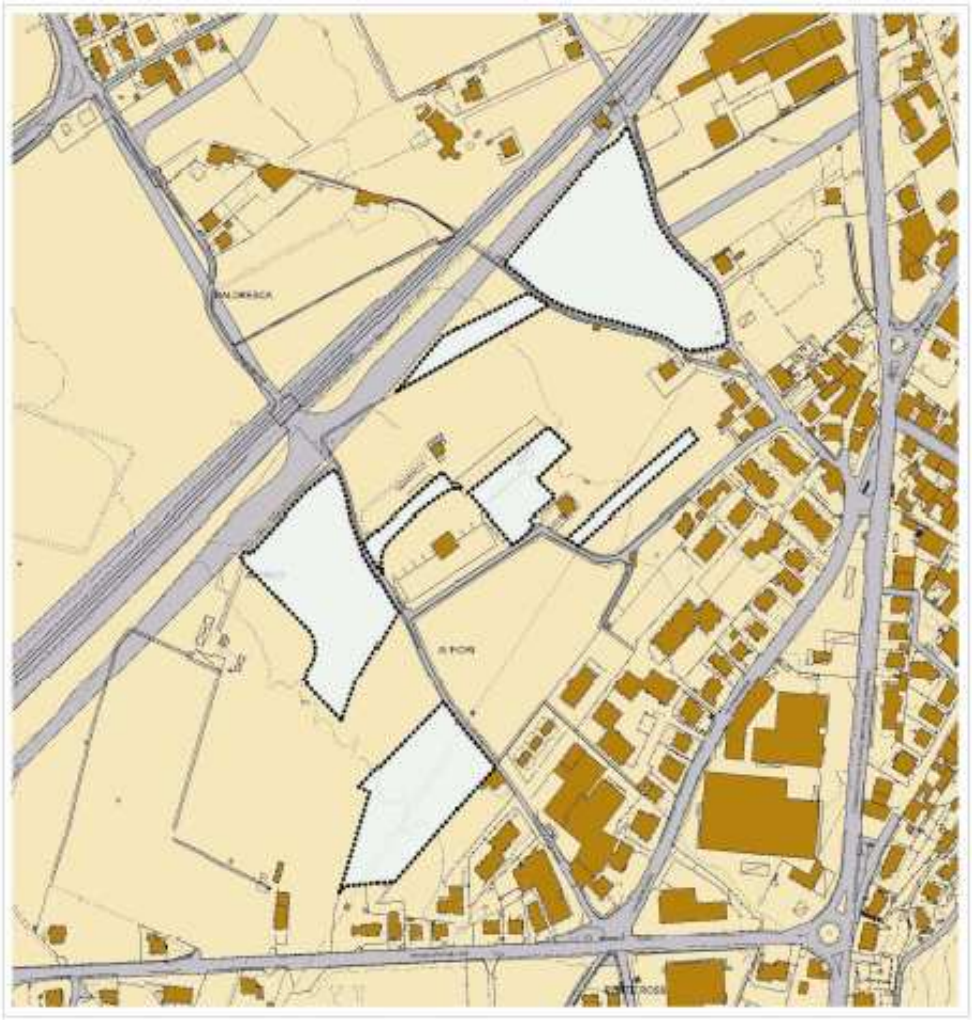
33 Come da successione in corso

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1: 5.000



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica

Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

INTRODUZIONE:

La superficie territoriale dell'intera area di perequazione in località "ai Fiori" ammonta a 43.645 mq.
Assumendo un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq si ha una superficie utile lorda di 8.730 mq.
L'area è suddivisa in tre comparti denominati 1, 2 e 3.
L'attuazione avverrà tramite lottizzazione estesa ai singoli comparti.
Le indicazioni per la progettazione del Piano di Lottizzazione sono riportate nella Tav.01 relativa ai "Progetti Paesaggistico - Ambientali".
L'impostazione generale sopra descritta è evidenziata nell'allegata planimetria.



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

COMPARTO 1

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto 1 è costituito dalle pp.ff. 502/2, 504/3, 505/1, 505/2, 524/3 tutte nel Comune catastale di Lizzana.
La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 1 è di mq. 17.565.
La S.U.L. complessiva risulta di mq. 3.514.
Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale, nella parte sud-est, la realizzazione di una nuova infrastruttura pubblica nella parte nord-ovest, l'allargamento di via alla Roggia.
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.
Tali specifiche saranno puntualmente definite in un'apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi ed i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è suddivisa in due lotti denominati A e B.

Il **lotto A** è costituito da parte delle pp.ff. 505/1 e 505/2 per una superficie totale di 3008 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 2078 mq.
Altezza massima <= 3 piani
Destinazione: residenziale privata, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Il **lotto B** è costituito da parte della p.f. 505/2 per una superficie totale di 2039 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 1436 mq.
Altezza massima <= 4 piani
Destinazione: residenziale, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
pp.ff.502/2, 504/3, 524/3	10.385 mq	2.078 mq	**Lotto A** (vedi planimetria comparto di perequazione)
pp.ff. 505/1, 505/2	7.178 mq	1.436 mq	**Lotto B** (vedi planimetria comparto di perequazione)
TOTALE	**17.565 mq**	**3.514 mq**	

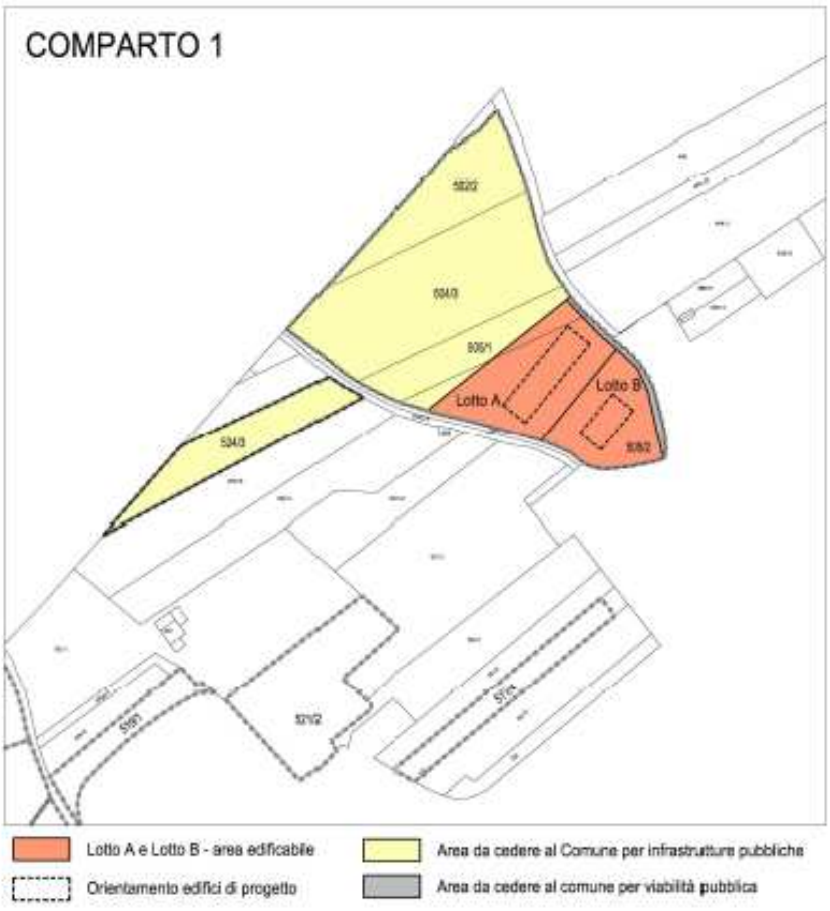
OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

L'area interessata dalla struttura pubblica e dall'allargamento stradale è costituita dalle pp.ff. 502/2, 504/3, 524/3 e da parte delle pp.ff. 505/1 e 505/2 per una superficie totale di 12.516 mq.
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 502/2, 504/3, 524/3 e parte delle pp.ff. 505/1 e 505/2, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

La situazione patrimoniale sopradescritta è evidenziata nell'allegata planimetria.



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

COMPARTO 2

Il comparto 2 è costituito dalle pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 521/2, 585 (parte), tutte nel Comune catastale di Lizzana.
La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 2 è di mq. 10.510.
La SUL complessiva risulta di mq. 2.102.
Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di infrastrutture pubbliche
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.
Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, interessante l'intera p.f. ~~512/2~~ 521/2, per una superficie totale di ~~3.393~~ 3.392 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 2.102 mq
Altezza massima <= 3 piani
Destinazione: residenziale privata, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f. 511/4 (parte)	~~1.864~~ ~~1.416~~ 1.424 mq	~~373~~ ~~283~~ 285 mq	**Lotto A** (vedi planimetria comparto di perequazione)
pp.ff. 519/1, 521/2, 585 (parte)	~~8.666~~ 9.086 mq	~~1.729~~ 1.817 mq	
TOTALE	~~10.510~~ ~~10.082~~ **10.510 mq**	~~2.102~~ ~~2.012~~ **2.102 mq**	

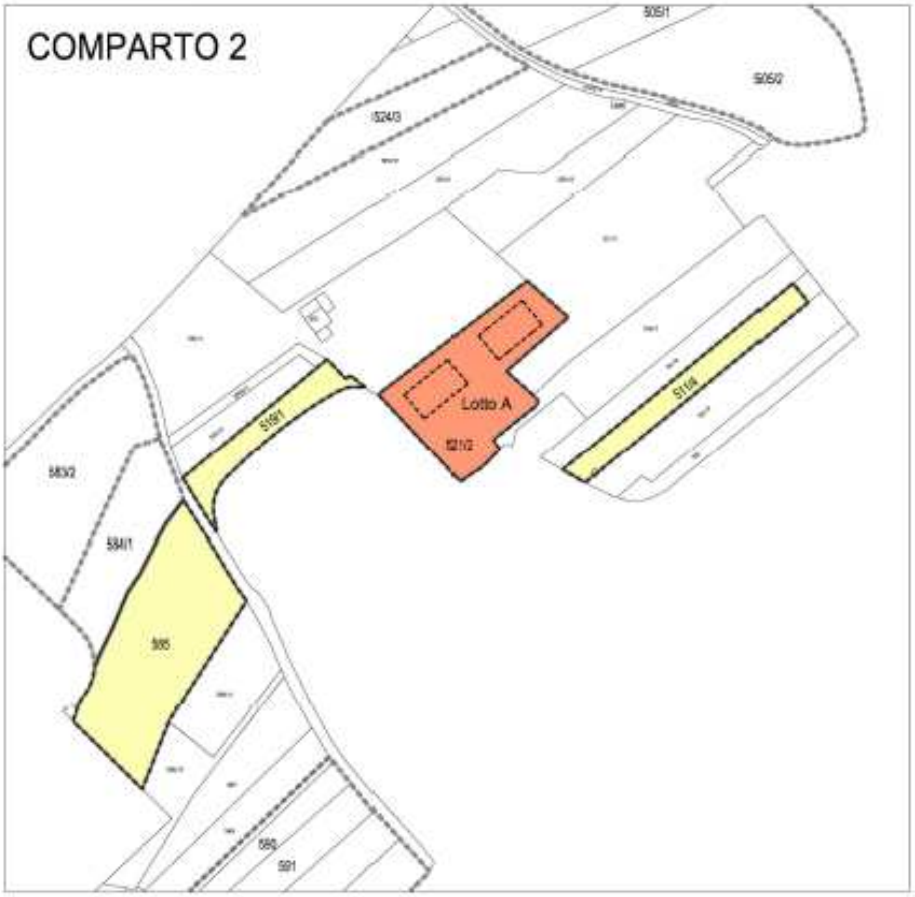
OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

L'area interessata dalle infrastrutture pubbliche è costituita dalle pp.ff. 511/1 (parte), 519/1, 585 (parte) per una superficie totale di 7.118 mq.
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 585 (parte), quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

La situazione patrimoniale sopra descritta è evidenziata nell'allegata planimetria.



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

COMPARTO 3

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto 3 è costituito dalle pp.ff. 583/2 (parte), 584/1 (parte), 590, 591, 592, 594, tutte nel Comune catastale di Lizzana.
La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 3 è di 15.570 mq.
La SUL complessiva risulta di 3.114 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di infrastrutture pubbliche.
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.
Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, costituito da parte delle pp.ff. 590, 591, 592, 594, per una superficie totale di 7.371 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 3.359 mq.
Altezza massima <= 2 piani
Destinazione: residenziale privata, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f. 583/2	4.511 mq	902 mq	Lotto A (vedi planimetria comparto di perequazione)
p.f. 584/1	2.288 mq	458 mq	
p.f. 590	1.231 mq	246 mq	
p.f. 591	1.430 mq	286 mq	
p.f. 592	3.020 mq	604 mq	
p.f. 594	3.090 mq	618 mq	
TOTALE	**15.570 mq**	**3.114 mq**	

OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

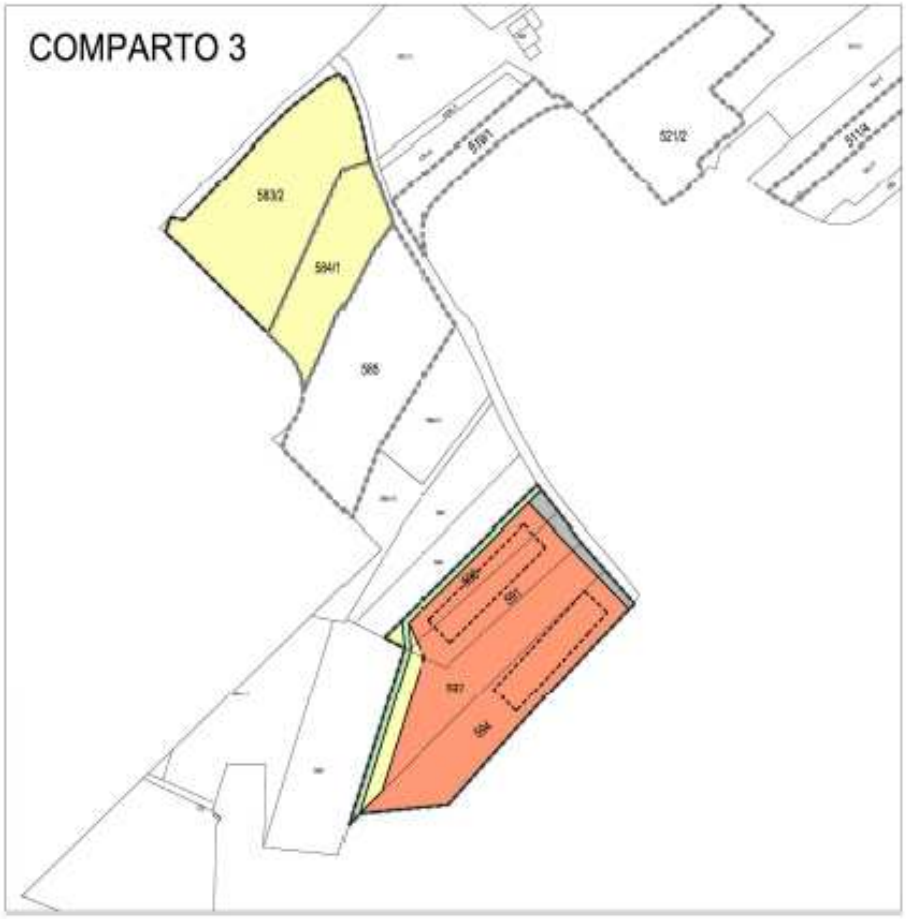
L'area interessata dalle infrastrutture pubbliche è costituita da parte delle pp.ff. 583/2, 584/1, 590, 591, 592, 594 per una superficie totale di 8.199 mq.
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune parte delle pp.ff. 583/2, 584/1, 590, 591, 592, 594, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica

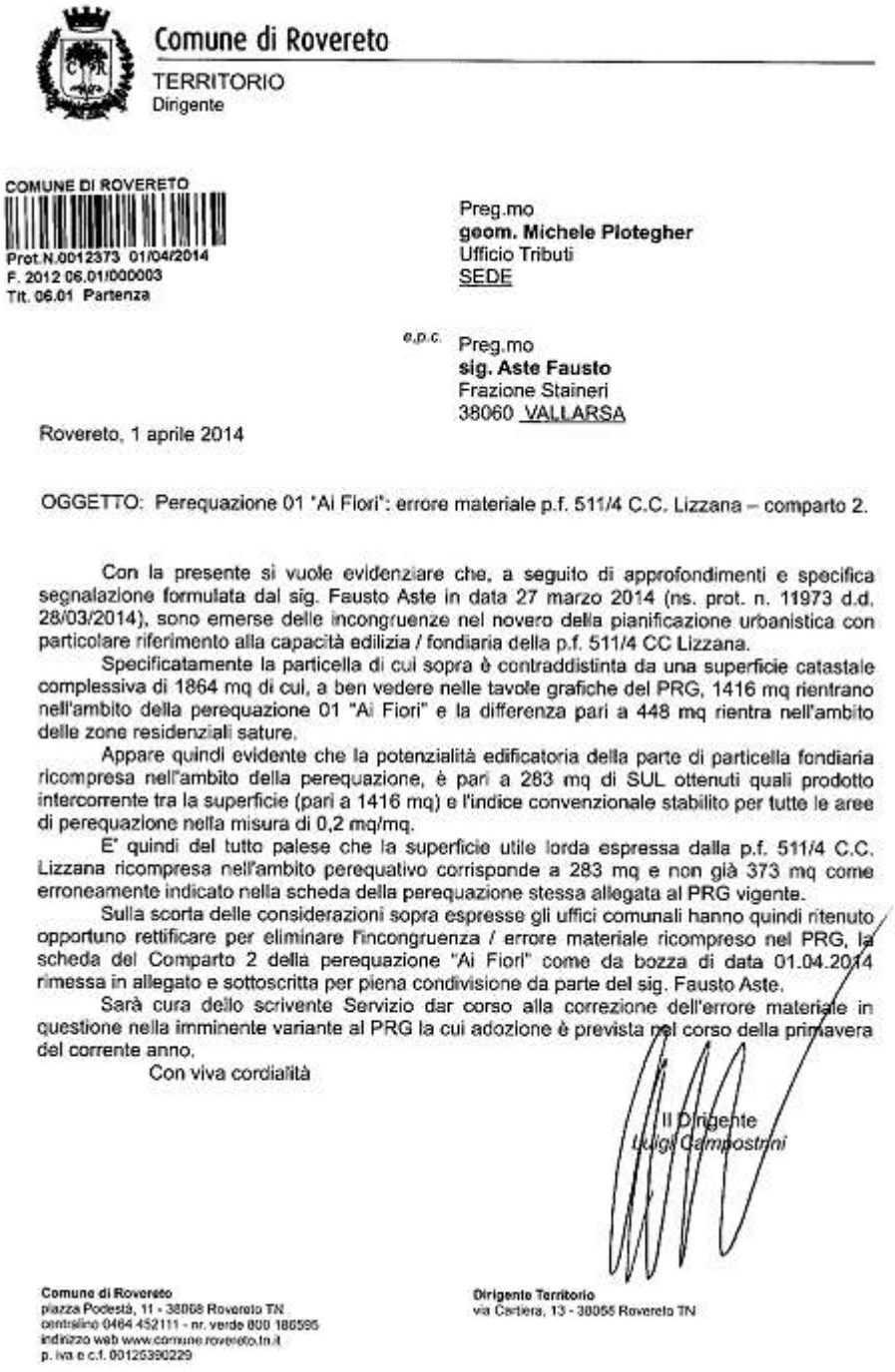
SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

La situazione patrimoniale sopradescritta è evidenziata nell'allegata planimetria.



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica — Schemi di intervento per le aree di perequazione urbanistica



Comune di Rovereto
TERRITORIO
Dirigente

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0012373 01/04/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Partenza

Preg.mo
geom. Michele Plotegher
Ufficio Tributi
SEDE

e.p.c. Preg.mo
sig. Aste Fausto
Frazione Staineri
38060 VALLARSA

Rovereto, 1 aprile 2014

OGGETTO: Perequazione 01 "Ai Fiori": errore materiale p.f. 511/4 C.C. Lizzana – comparto 2.

Con la presente si vuole evidenziare che, a seguito di approfondimenti e specifica segnalazione formulata dal sig. Fausto Aste in data 27 marzo 2014 (ns. prot. n. 11973 d.d. 28/03/2014), sono emerse delle incongruenze nel novero della pianificazione urbanistica con particolare riferimento alla capacità edilizia / fondiaria della p.f. 511/4 CC Lizzana.

Specificatamente la particella di cui sopra è contraddistinta da una superficie catastale complessiva di 1864 mq di cui, a ben vedere nelle tavole grafiche del PRG, 1416 mq rientrano nell'ambito della perequazione 01 "Ai Fiori" e la differenza pari a 448 mq rientra nell'ambito delle zone residenziali sature.

Appare quindi evidente che la potenzialità edificatoria della parte di particella fondiaria ricompresa nell'ambito della perequazione, è pari a 283 mq di SUL ottenuti quali prodotto intercorrente tra la superficie (pari a 1416 mq) e l'indice convenzionale stabilito per tutte le aree di perequazione nella misura di 0,2 mq/mq.

E' quindi del tutto palese che la superficie utile lorda espressa dalla p.f. 511/4 C.C. Lizzana ricompresa nell'ambito perequativo corrisponde a 283 mq e non già 373 mq come erroneamente indicato nella scheda della perequazione stessa allegata al PRG vigente.

Sulla scorta delle considerazioni sopra espresse gli uffici comunali hanno quindi ritenuto opportuno rettificare per eliminare l'incongruenza / errore materiale ricompreso nel PRG, la scheda del Comparto 2 della perequazione "Ai Fiori" come da bozza di data 01.04.2014 rimessa in allegato e sottoscritta per piena condivisione da parte del sig. Fausto Aste.

Sarà cura dello scrivente Servizio dar corso alla correzione dell'errore materiale in questione nella imminente variante al PRG la cui adozione è prevista nel corso della primavera del corrente anno.

Con viva cordialità

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

Illustrazione 201: Nota informativa



SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]

AI FIORI

COMPARTO 2

Il comparto 2 è costituito dalle pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 521/2, 585, tutte nel Comune catastale di Lizzana.
La superficie territoriale dell'area identificata dal Comparto n. 2 è di mq. 10.510.
La SUL complessiva risulta di mq. 2.102.
Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale e la realizzazione di infrastrutture pubbliche
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.
Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è formata da un unico lotto, interessante l'intera p.f. 512/2, per una superficie totale di 3.393 mq.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:
Superficie Utile Lorda <= 2.102 mq
Altezza massima <= 3 piani
Destinazione: residenziale privata, Terziario, Commerciale (vicinato), Esercizi pubblici, Servizi di interesse collettivo

Particella catastale	[ST] Superficie territoriale	[Sul] Superficie Utile lorda	Trasferimento della Sul
p.f. 511/4 (parte)	~~1.864~~ 1.416 mq	~~373~~ 283 mq	**Lotto A** (vedi planimetria comparto di perequazione)
pp.ff. 519/1, 521/2, 585	8.666 mq	1.729 mq	
TOTALE	**~~10.510~~ 10.082 mq**	**~~2.102~~ 2.012 mq**	

OPERE DI URBANIZZAZIONE e INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

L'area interessata dalle infrastrutture pubbliche è costituita dalle pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 585 per una superficie totale di 7.118 mq.
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 511/4 (parte), 519/1, 585, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

07.04.2014

Concordato ed approvato la modifica proposta in quanto effettuata per correggere un errore materiale.

Illustrazione 202: Modifiche alla scheda norma – con firma di accettazione

Adeguamento dei cartigli alla legenda standard della PAT

I contenuti del piano devono rispettare le specificazioni tecniche “Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”, approvate dalla Giunta provinciale con deliberazione n.2129 del 22 agosto 2008; le cartografie devono quindi assicurare il rispetto della legenda standard. Con l'occasione della variante in corso nel rispetto della legenda standard si sono unite le funzioni culturali a quelle scolastiche come previsto alla sottoarea funzionale “ Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello provinciale/sovralocale e di livello locale” individuate dai codici shp F103 e F203 per quelle esistenti e dai codici F104 e F204 per quelle di progetto, rappresentate in cartografia dal cartiglio SC per l'esistente e SC PR per quelle di progetto.
Pertanto l'attuale cartiglio previsto per i servizi culturali CA è stato sostituito in cartografia con il cartiglio SC.
Questo ha comportato inoltre un necessario aggiornamento normativo dell'art. 83 “Zona di interesse collettivo” comma 1 alla lettera b) portando ad aggiungere i contenuti della lettera d) “*per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo, ecc.;”* alla lettera b) *“per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.;”.*
Di seguito si riporta la normativa vigente e oggetto di variante di cui all'art.83 comma1”*Zone di interesse collettivo*
1. Le zone di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere per servizi pubblici o di interesse collettivo così suddivise:
a) per servizi civili e amministrativi di interesselocale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc.;
b) per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.;
c) per servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;
d) per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo, ecc.;
e) per servizi sportivi di interesse locale e sovracomunale: campi sportivi, palestre, ecc.;
f) per servizi religiosi;
g) per servizi ospedalieri. “
Variante in corso *“ART. 83 Zone di interesse collettivo*
1. Le zone di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere per servizi pubblici o di interesse collettivo così suddivise:
a) per servizi civili e amministrativi di interesse locale e sovracomunale: Municipio, poste e telecomunicazioni, uffici pubblici in genere, ecc.;

b) per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale: asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti; per servizi culturali di interesse locale e sovracomunale: centri civici, case della cultura, biblioteche, teatri, cinema, locali di ritrovo ecc.;
c) per servizi assistenziali di interesse locale e sovracomunale: strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo, residenze protette, ecc.;
d) per servizi sportivi di interesse locale e sovracomunale: campi sportivi, palestre, ecc.;
e) per servizi religiosi;
f) per servizi ospedalieri. "
Si vogliono rappresentare mediante quadro di unione tutte le aree di interesse collettivo ora contaddistinte dal cartiglio CC a cui é stato assegnato il cartiglio SC
In ordine progressivo come da numerazione data dal quadro di unione si riportano gli estratti di tutte le aree coinvolte dalla modifica del cartiglio.

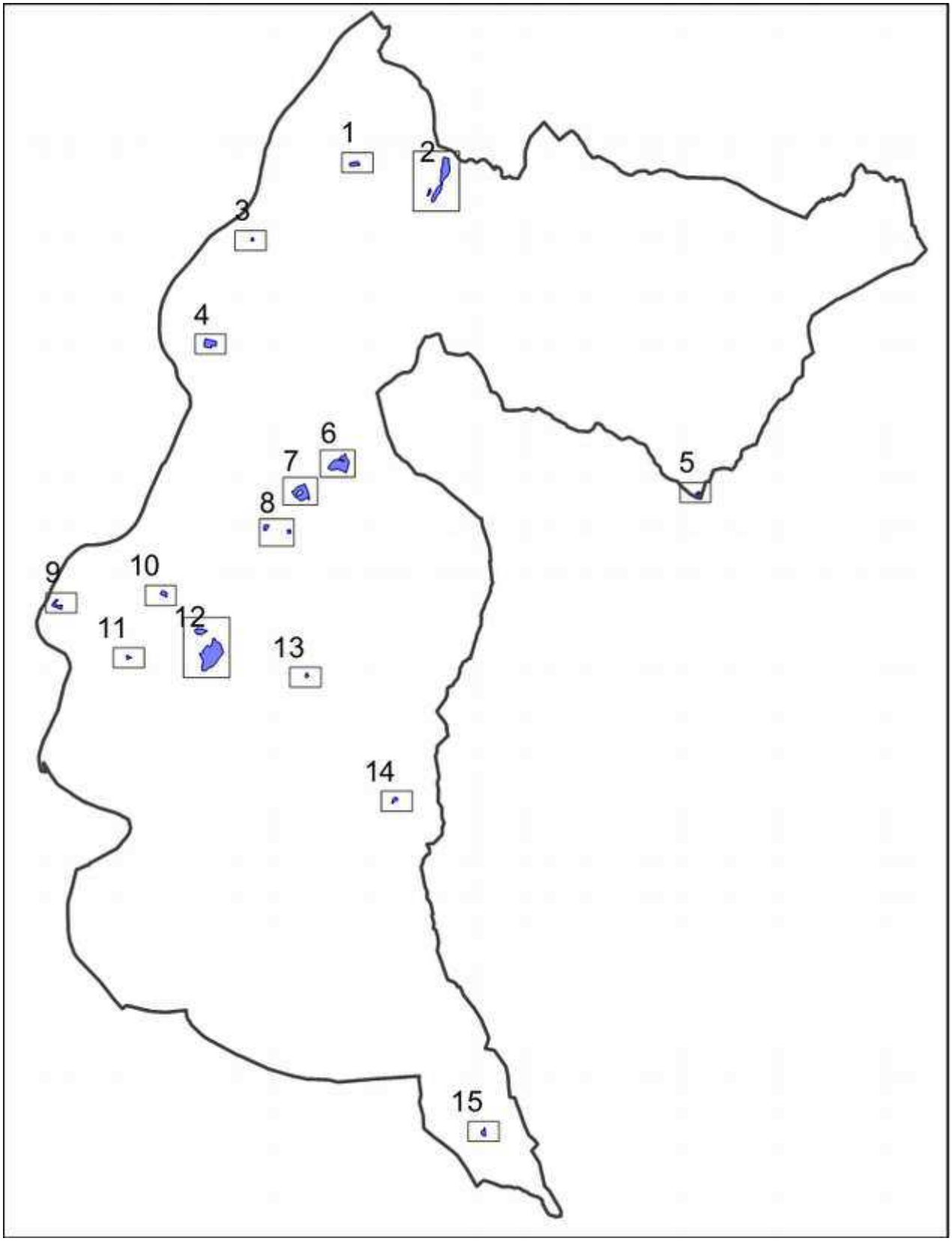


Illustrazione 203: Quadro d'unione

Area N. **1** quadro di unione

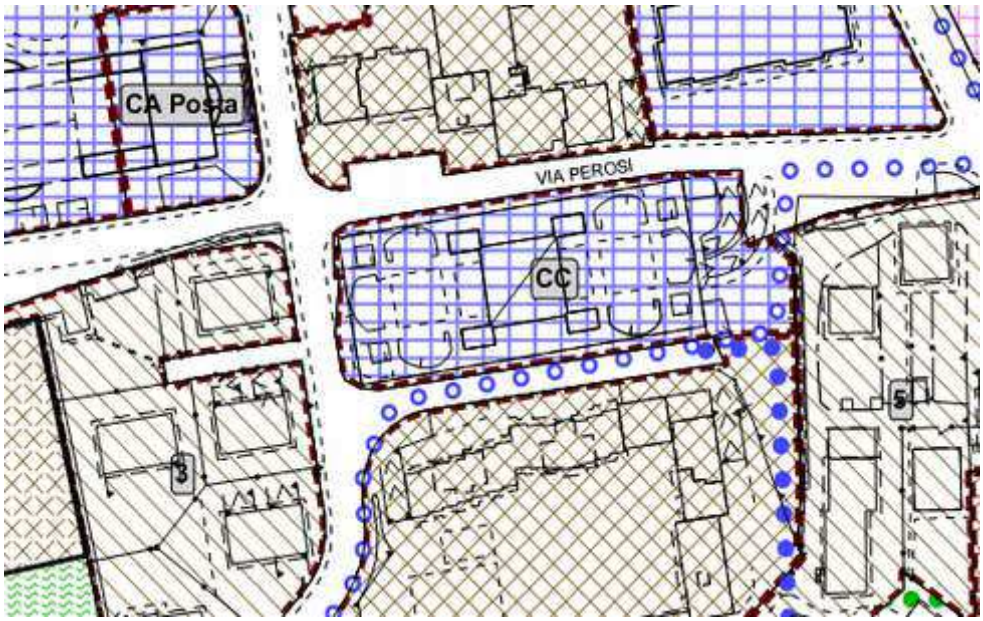


Illustrazione 205: Estratto PRG vigente

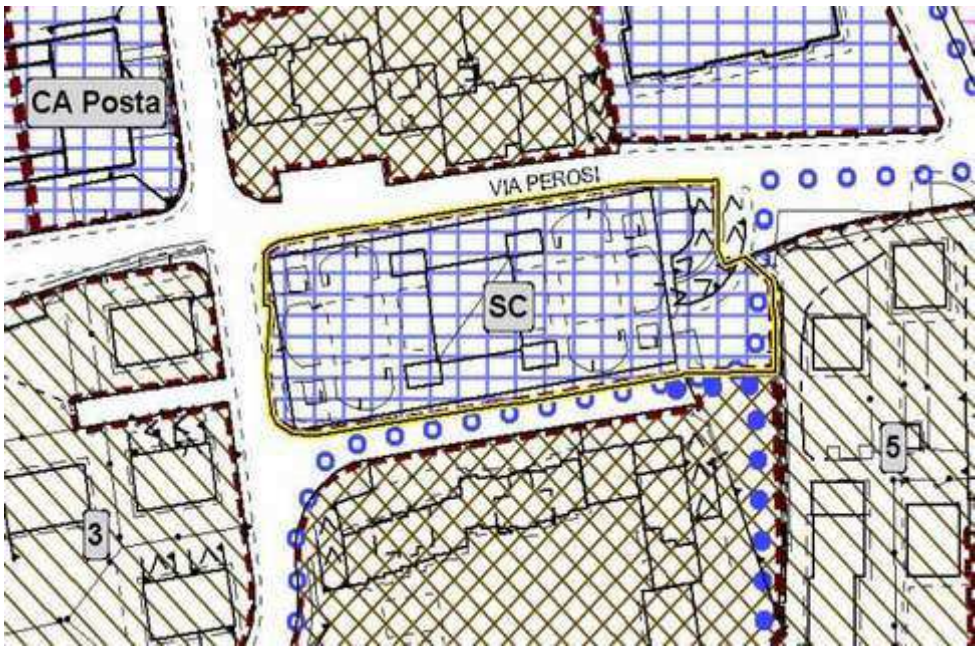


Illustrazione 204: Estratto variante PRG

1. Area N. **2** quadro di unione

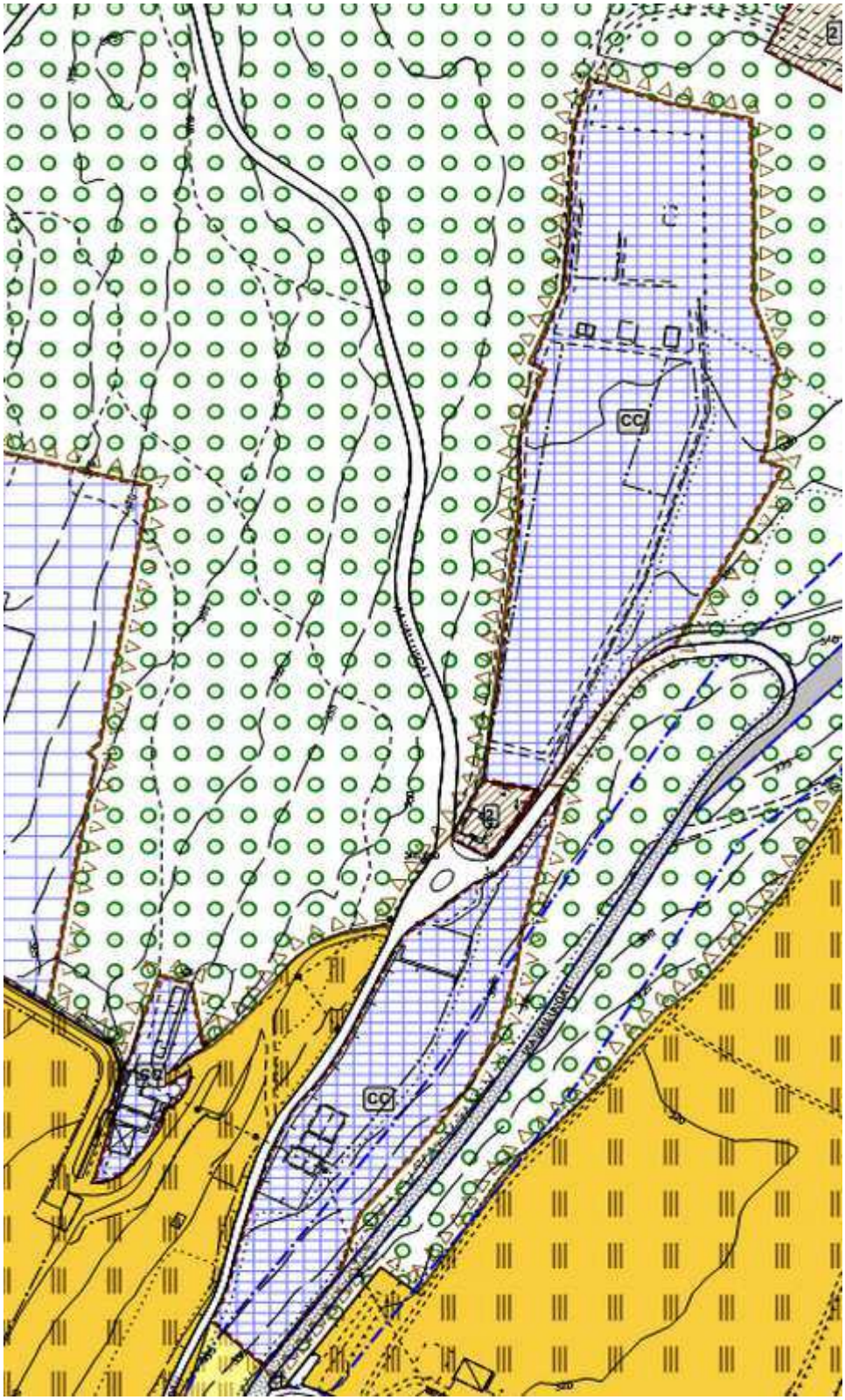


Illustrazione 206: Estratto PRG vigente

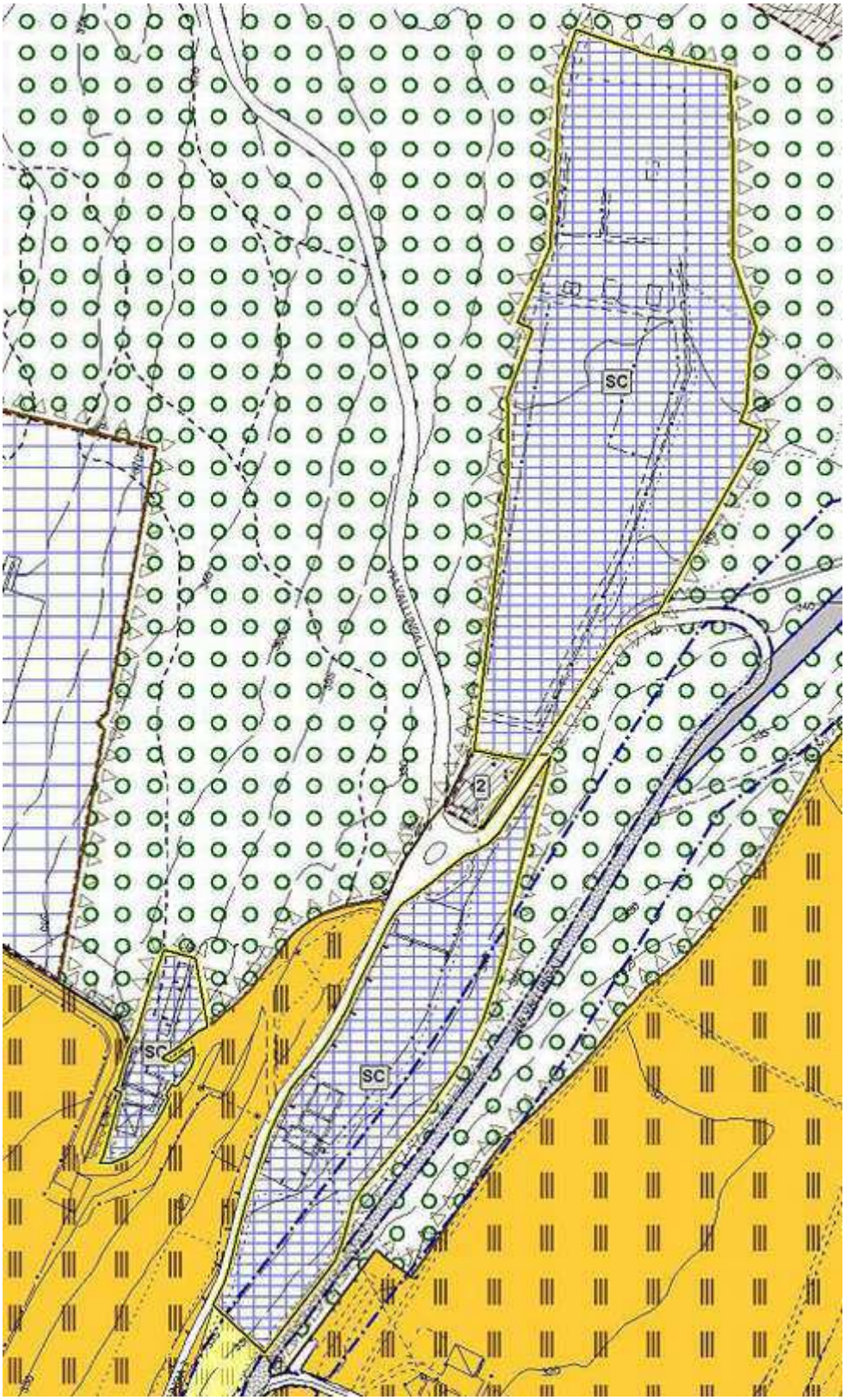


Illustrazione 207: Estratto variante PRG

Area N. **3** quadro di unione



Illustrazione 208: Estratto PRG vigente



Illustrazione 209: Estratto variante PRG

Area N. **4** quadro di unione



Illustrazione 210: Estratto PRG vigente

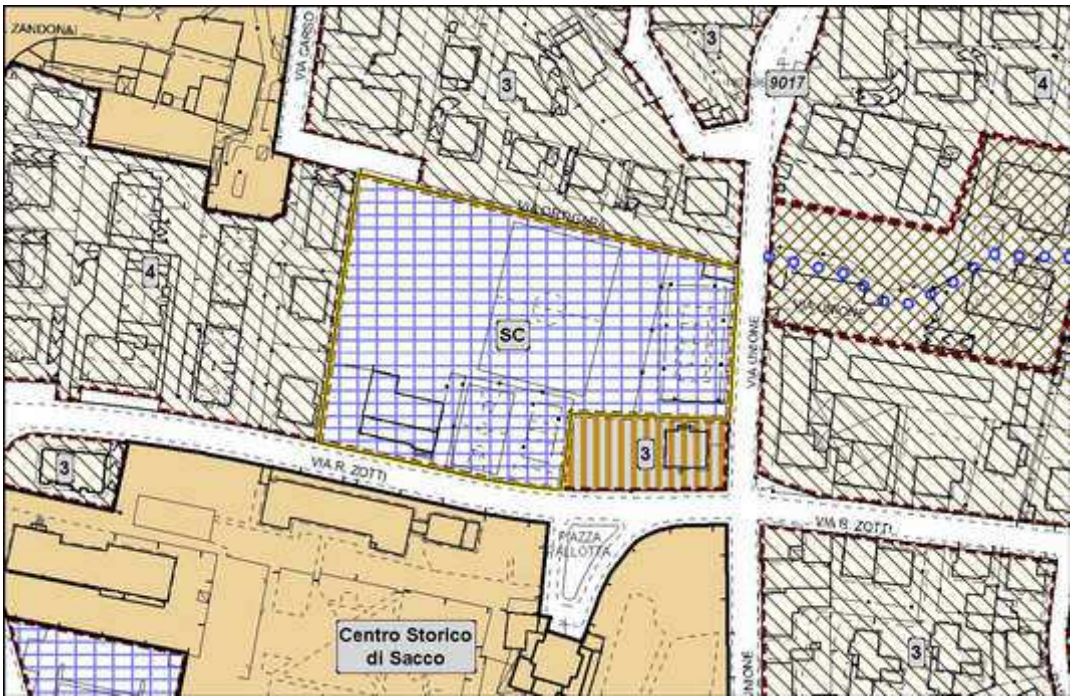


Illustrazione 211: Estratto variante PRG

Area N. **5** quadro di unione



Illustrazione 212: Estratto PRG vigente



Illustrazione 213: Estratto variante PRG

Area N **6** quadro di unione

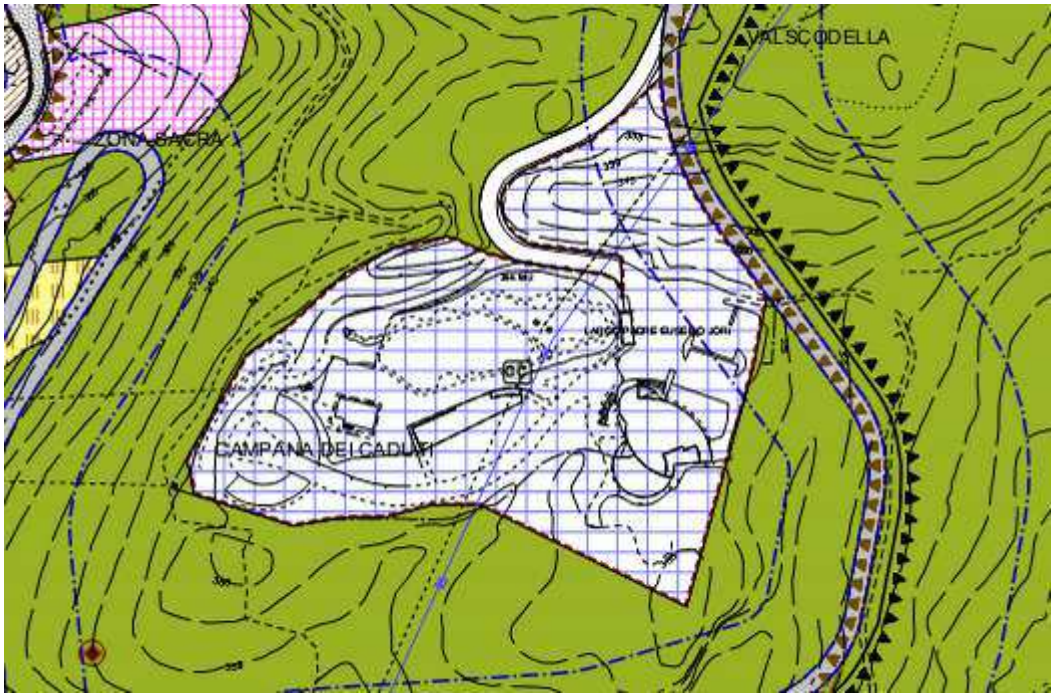


Illustrazione 214: Estratto PRG vigente

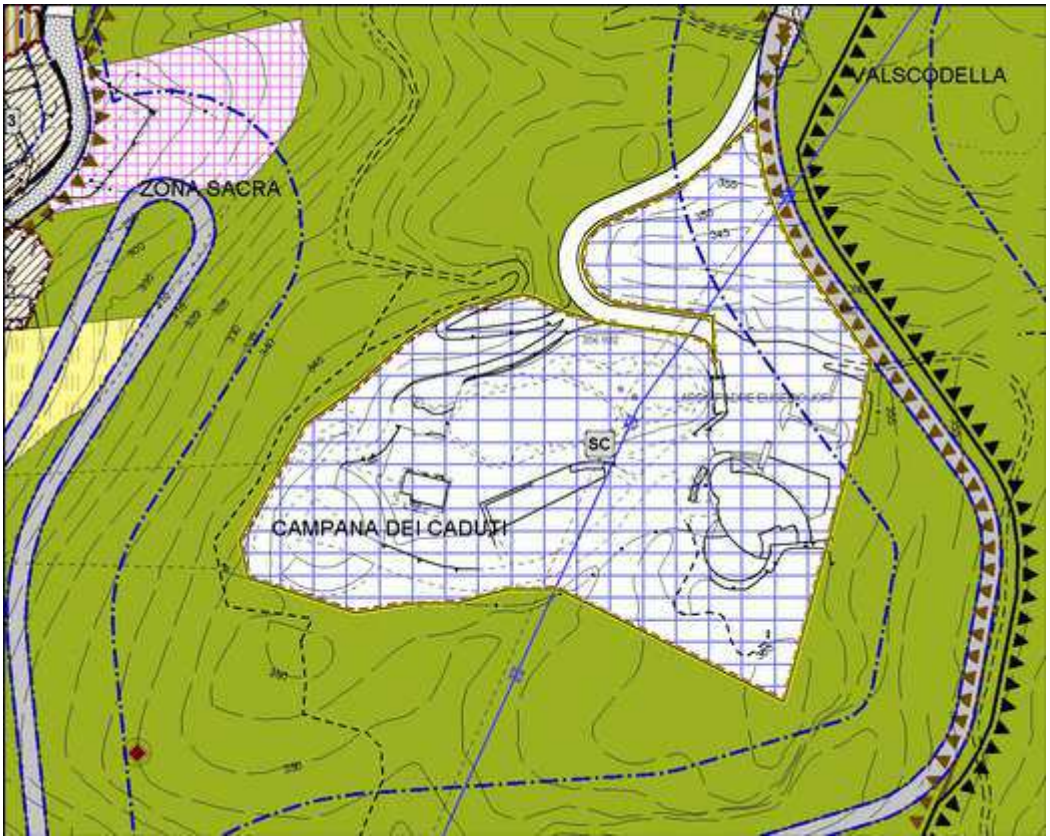


Illustrazione 215: Estratto variante PRG

Area N **7** quadro di unione



Illustrazione 216: Estratto PRG vigente

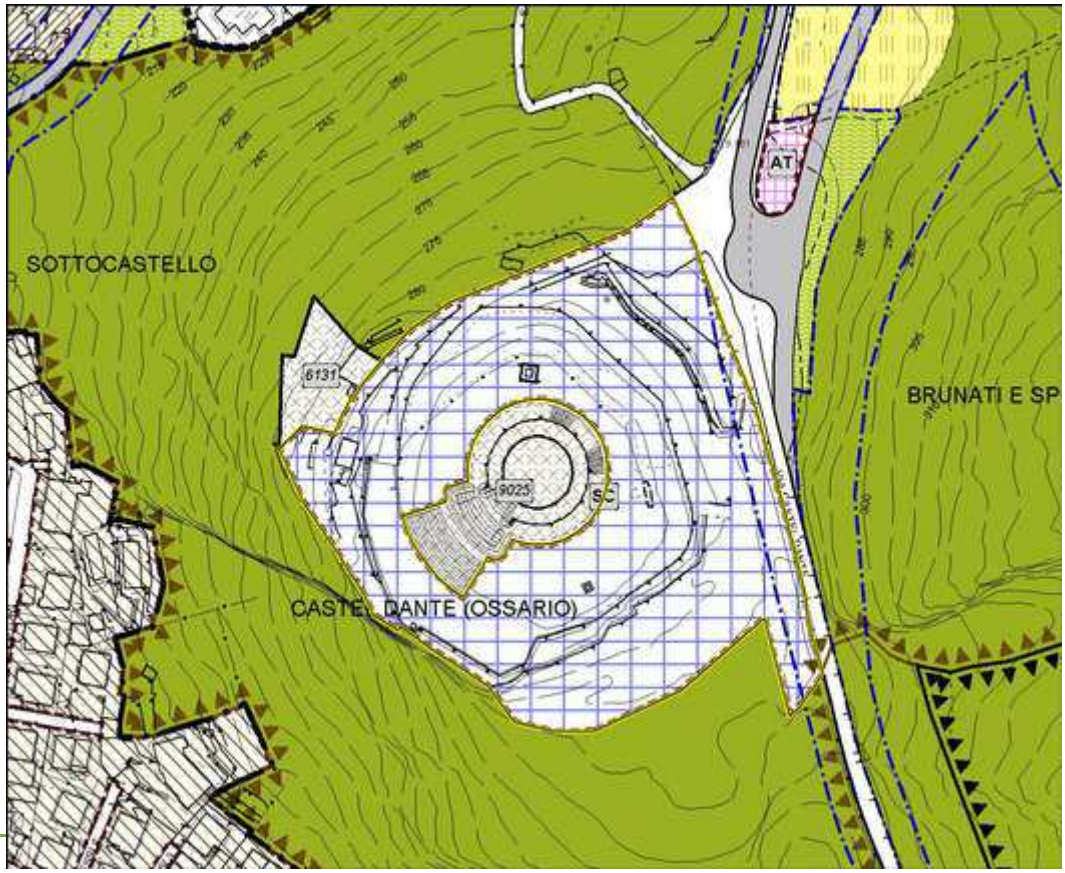


Illustrazione 217: Estratto variante PRG

Area N. **8** quadro di unione

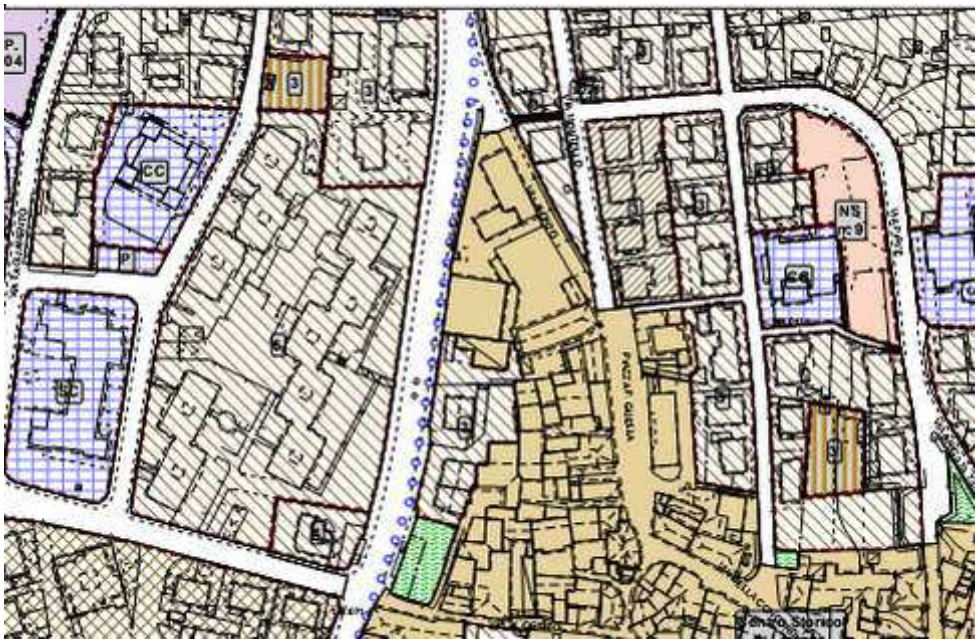


Illustrazione 218: Estratto PRG Vigente



Illustrazione 219: Estratto variante PRG

Area N. **10** quadro di unione



Illustrazione 220: Estratto PRG vigente



Illustrazione 221: Estratto variante PRG

Area N **11** quadro di unione

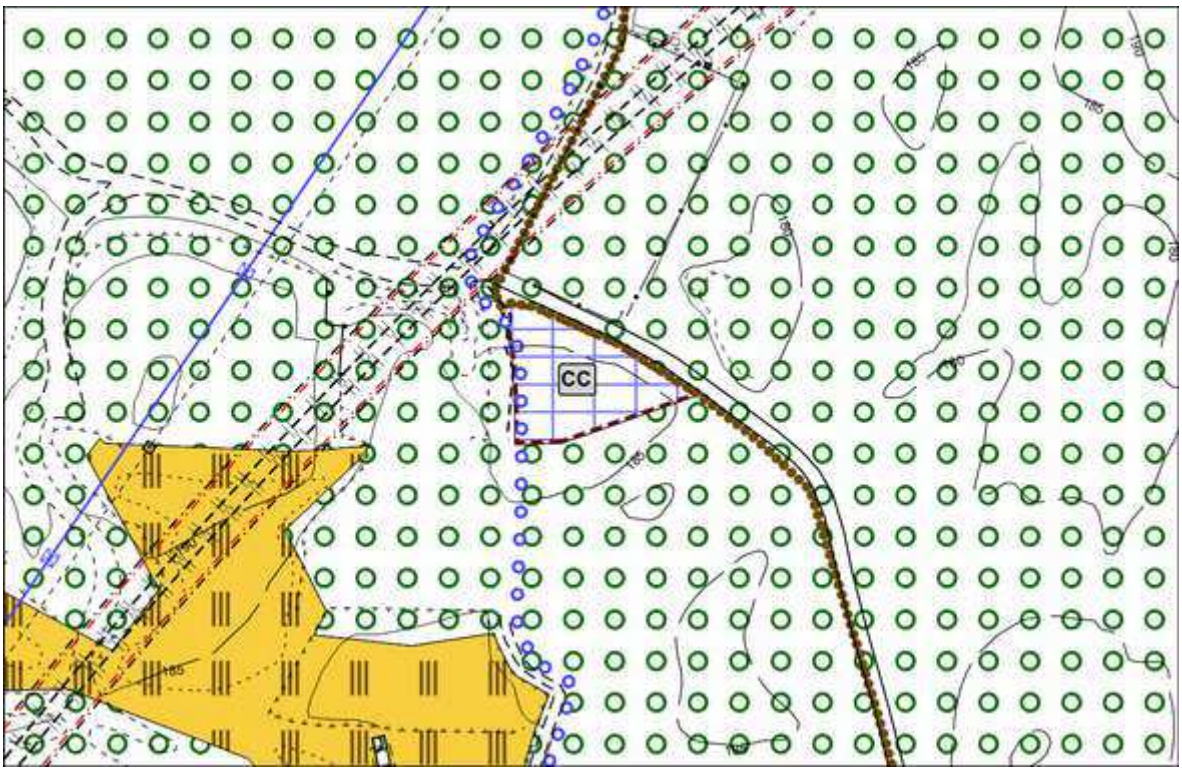


Illustrazione 222: Estratto PRG vigente



Illustrazione 223: Estratto Variante PRG

Area N **12** quadro di unione

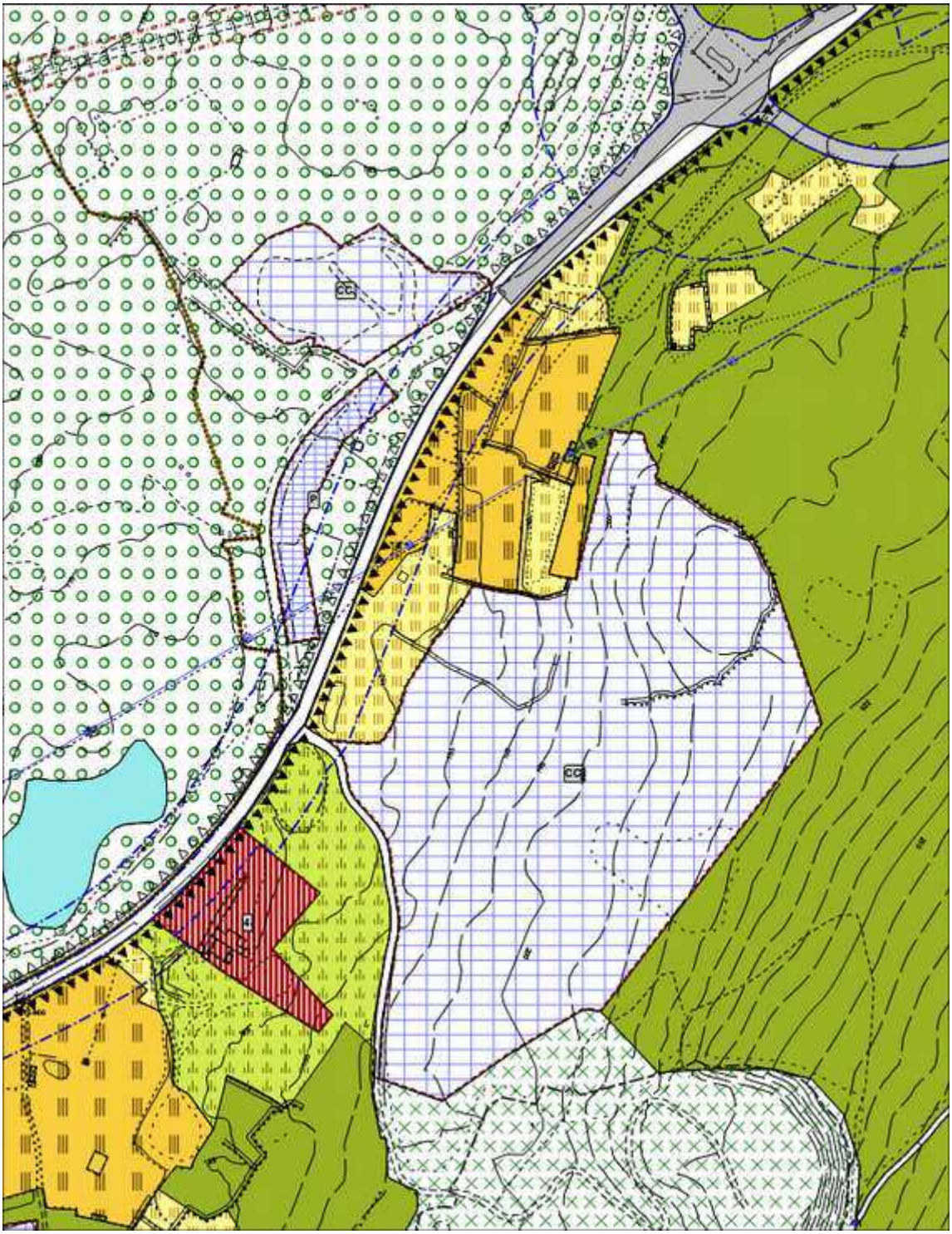


Illustrazione 224: Estratto PRG Vigente

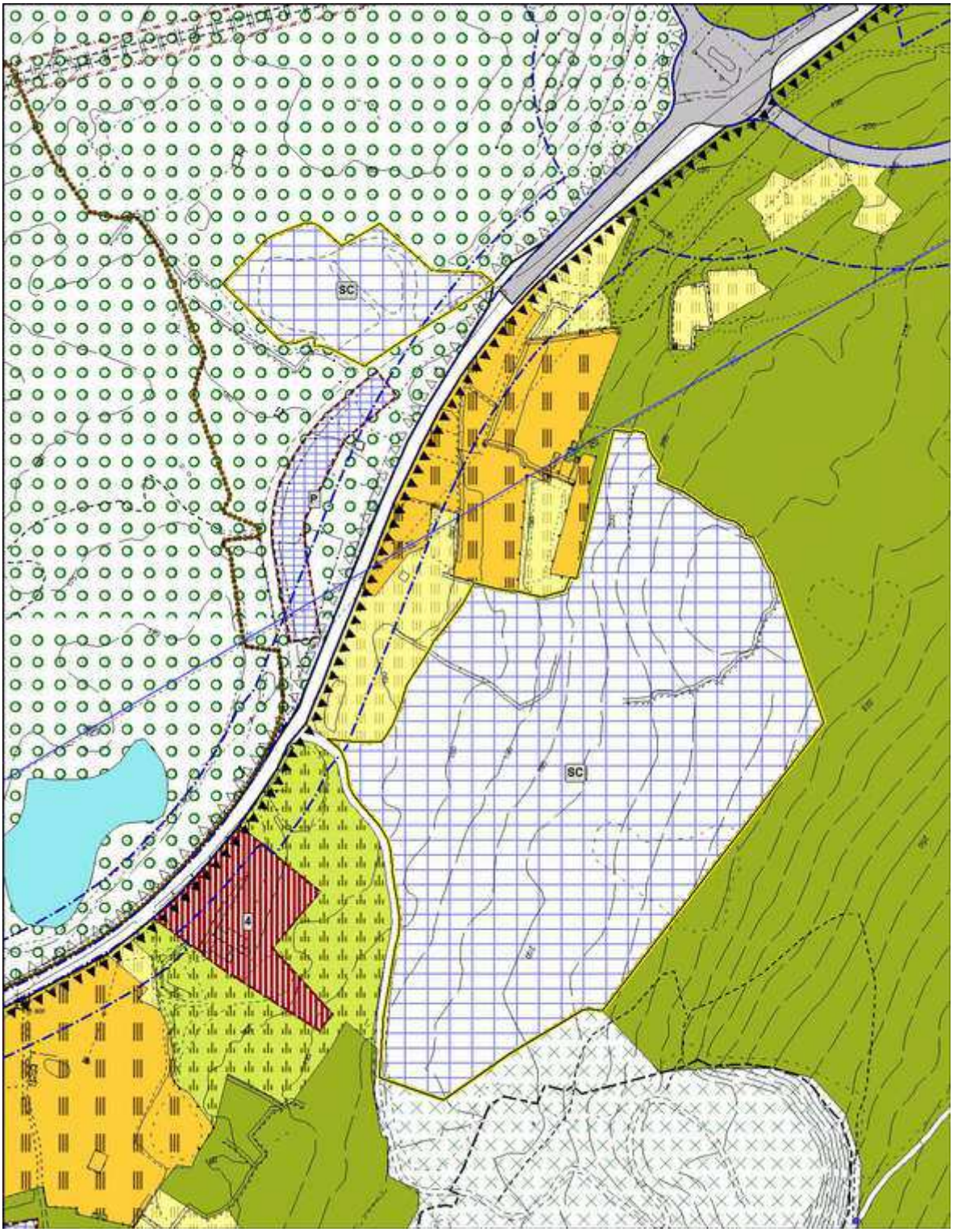


Illustrazione 225: Estratto Variante PRG

Area N. **13** quadro di unione

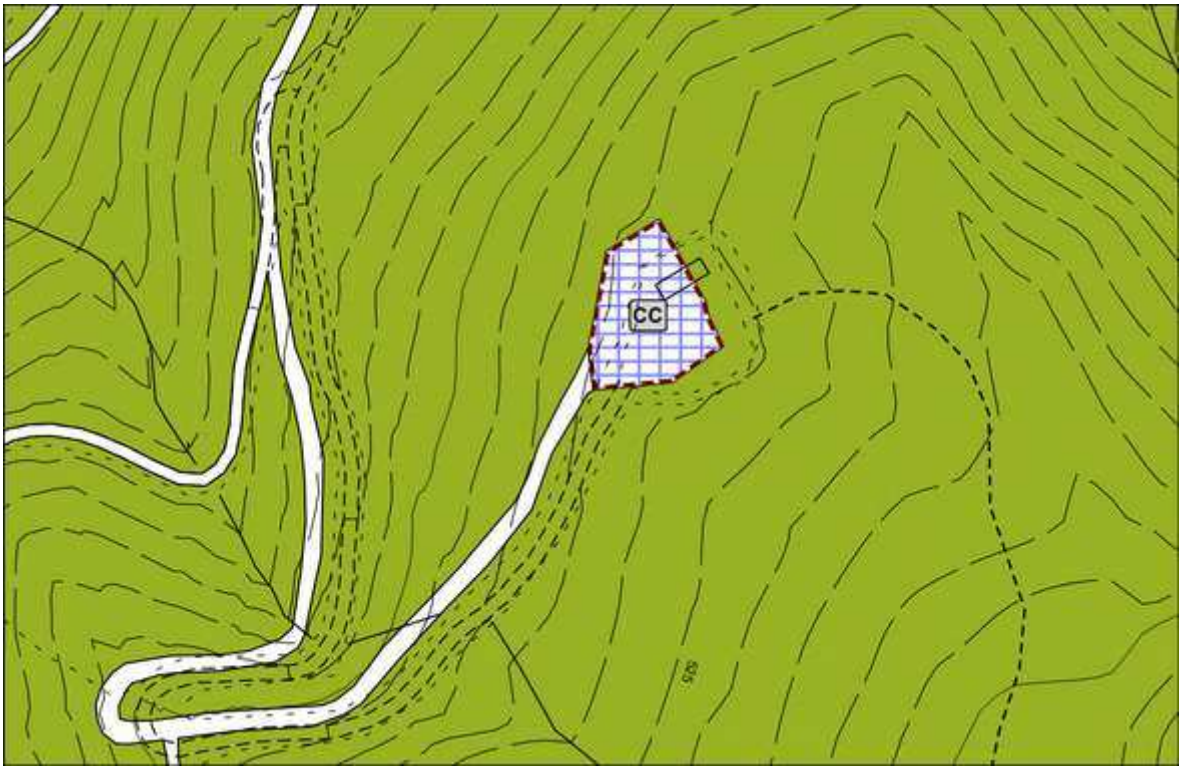


Illustrazione 226: Estratto PRG Vigente



Illustrazione 227: Estratto Variante PRG

Area N **14** quadro di unione

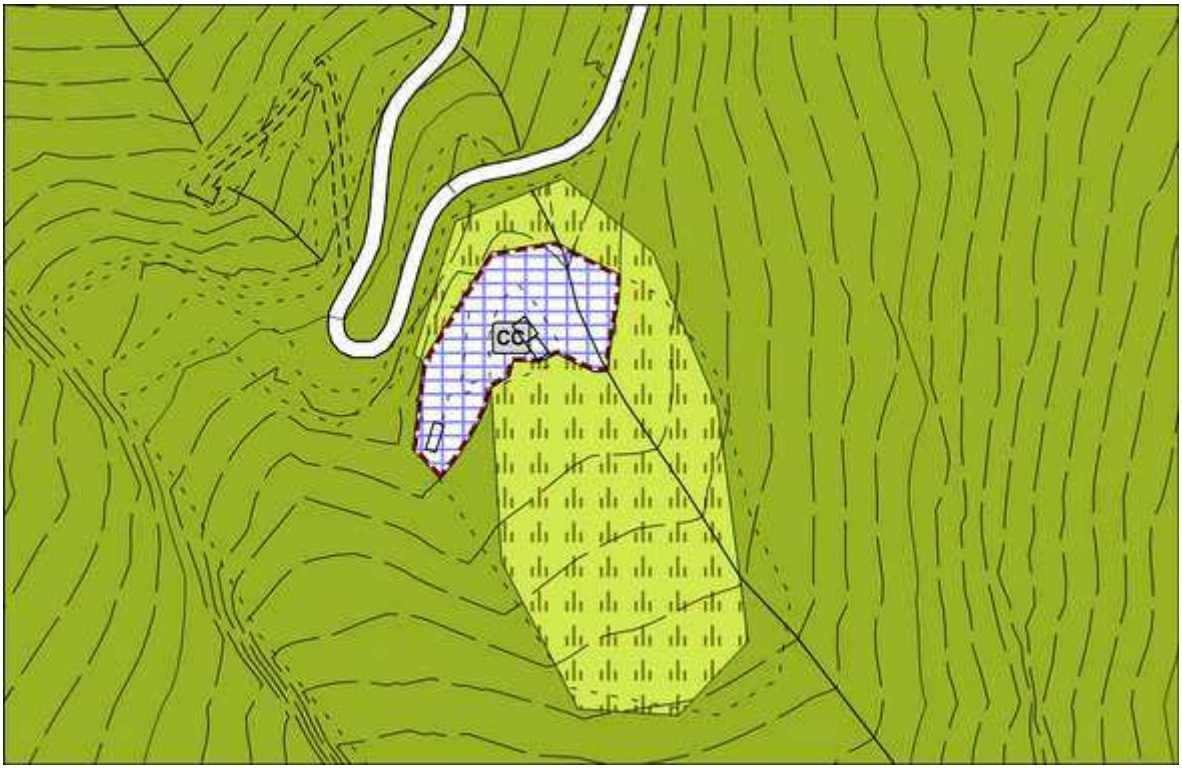


Illustrazione 228: Estratto PRG vigente

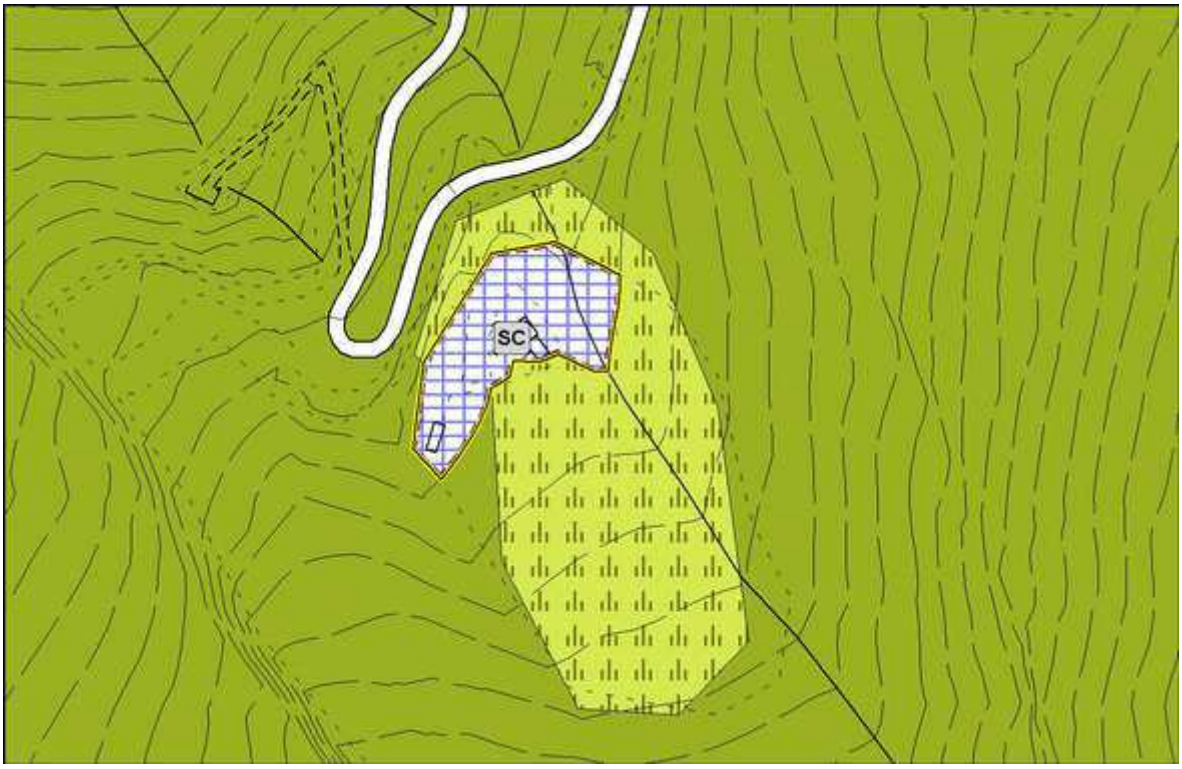


Illustrazione 231: Estratto Variante PRG

Area N. **15** quadro di unione

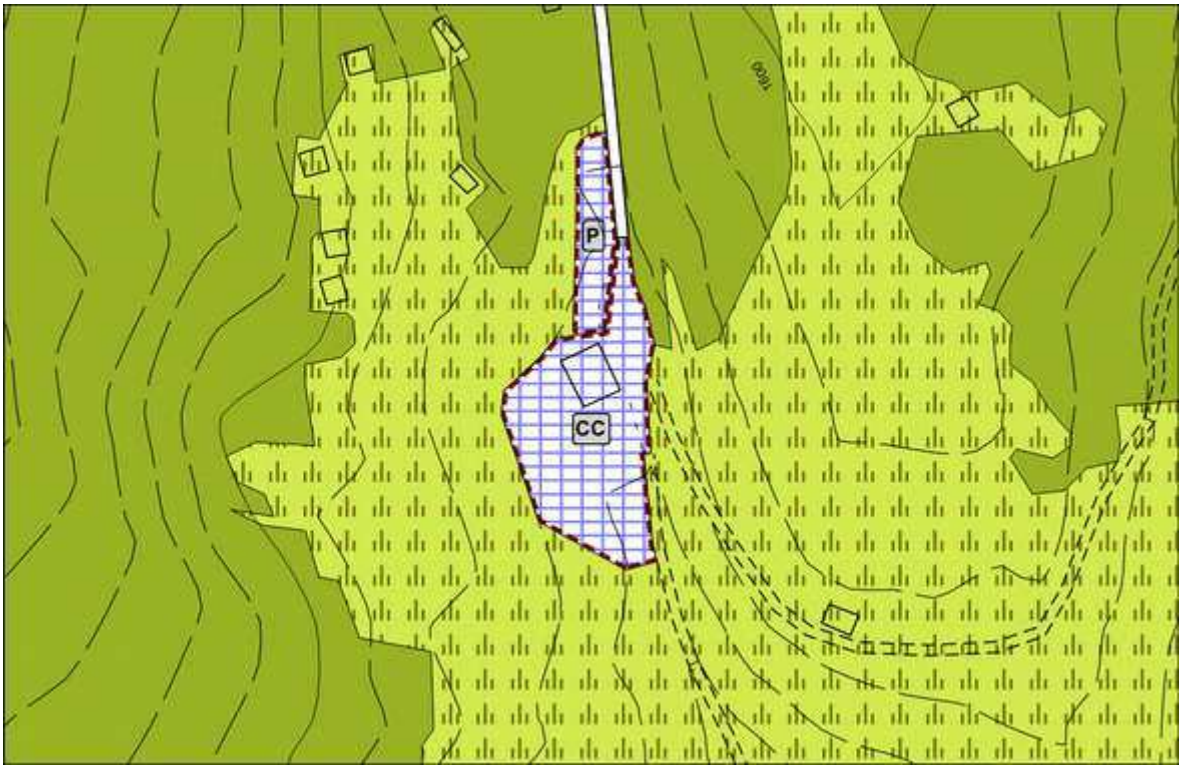


Illustrazione 232: Estratto PRG vigente



Illustrazione 233: Estratto Variante PRG

Adeguamento cartografico ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 della L.P. n. 1 del 2008 17.13

A seguito della prima adozione della presente variante e nel termine di presentazione delle osservazioni è pervenuta un'osservazione finalizzata alla modificazione della destinazione d'uso delle pp.ff. 874 e 875 in CC Noriglio da “bosco” ad “agricole di pregio”.
In primo luogo merita ricordare che le particelle in questione sono state interessate dalla presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 105 della L.P. 1/2008 N. 47455 di data 09/11/2011.
Con il provvedimento implicito di cui sopra è stata dichiarata la trasformazione di coltura da “bosco” ad uso “agricolo” delle realità fondiarie sopra espresse.
Le due particelle hanno superficie catastale complessiva di 1212 mq e le stesse sono ubicate nella frazione di Zaffoni. Si sottolinea che, in data 11 ottobre 2011, è stato espresso il parere favorevole alle opere di trasformazione colturale da parte del Servizio Foreste e Fauna – ufficio Distrettuale forestale di Rovereto e Riva del Garda.
L'ultimazione dei lavori delle opere di trasformazione colturale è stata acclarata con formale comunicazione in data 18 maggio 2012.
Il riferimento procedimentale e legislativo connesso alla presente osservazione risulta espresso dall'art. 34, comma, 3 della L.P. 1/2008 che esplicitamente dispone quanto segue:
“*Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale, inoltre, l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati del piano regolatore a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettare o dell'avvenuta trasformazione di aree boscate in aree agricole in seguito ad autorizzazione della competente autorità forestale; in tal caso le aree trasformate sono soggette alla disciplina delle aree agricole di pregio di pregio prevista dall'articolo 38 dell'allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale), ferma restando la possibilità del comune di prevedere una disciplina diversa con apposita variante al piano regolatore generale compatibile con la destinazione agricola dell'area. In tal caso i comuni adeguano d'ufficio e tempestivamente gli elementi del piano, dandone notizia nell'albo comunale trasmettendo copia degli elaborati alla Provincia e alla comunità*”.
Per quanto concerne la trasformazione delle aree boscate in aree agricole il nuovo meccanismo introduce il principio che, una volta eseguita la bonifica nel rispetto delle autorizzazioni forestali ed urbanistiche previste ex lege, su richiesta dell'interessato, l'ufficio tecnico comunale deve prontamente attivare una rettifica alle previsioni del piano regolatore comunale che ridefinisca il perimetro delle aree, prendendo atto della mutata situazione e di fatto, da “area a bosco” ad “area agricola di pregio” (articolo 38 delle norme

di attuazione del PUP).
La norma introduce una procedura semplificata in virtù della quale il cambio della destinazione di zona non avviene tramite la procedura di variante al piano regolatore, ma semplicemente attraverso una rettifica delle previsioni pianificatorie ai sensi del citato comma 3 dell'articolo 34 della L.P. n. 1 del 2008, che dà riscontro della mutata realtà di fatto e determina automaticamente la trasformazione delle aree interessate in aree agricole di pregio ai sensi dell'art. 38 delle norme di attuazione del PUP.
Si sottolinea che il tecnico forestale, alla luce dell'osservazione presentata, ha quindi condotto un sopralluogo alle aree interessate dalla trasformazione in data 27 luglio 2014 dal quale è emerso che le pp.ff. 874 e 875 CC Noriglio sono state approntate quali aree agricole.
Alla luce di quanto sopra, in una logica di economia procedimentale, si ritiene pertanto opportuno inglobare nel procedimento dell'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” la rettifica delle previsioni concernenti la trasformazione della destinazione urbanistica da “area boscata” ad “area agricola di pregio” delle particelle più volte richiamate.
L'osservazione pertanto viene accolta.
A margine di quanto sopra ribadito si evidenzia che la trasformazione delle pp.ff. 874 e 875 in CC Noriglio (originariamente boscate, in aree agricole di pregio) determina un incremento delle aree contraddistinte dalla destinazione “agricola di pregio”. L'incremento delle aree “agricole di pregio” derivante dalla trasformazione di cui all'osservazione presentata, potrà essere conteggiato quale naturale compensazione nell'ambito di future operazioni volte alla riduzione delle aree agricole di pregio, ai sensi dell'art. 38, commi 6 e 7, delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 5/2008.
In altri e più chiari termini con la presente precisazione si sottolinea che le eventuali future erosioni delle aree agricole di pregio, che si rendessero necessarie per la realizzazione di:
opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale;
ampliamenti di aree produttive di interesse locale;
nuove aree a destinazione residenziale pubblica o agevolata
potranno contare sulla compensazione del suolo trasformato facendo riferimento alle aree originariamente boscate di cui al presente capitolo.
La superficie trasformata in “aree agricole di pregio” per effetto dell'avvenuta trasformazione dell'area boscata ad agricola, da mettere in relazione per le compensazioni future è pari a complessivi 13713,5 mq, di cui 12501,5 quale credito derivante dalla variante “giugno 2009” e la differenza (pari a 1212 mq) quale credito suppletivo di cui alla presente.
Di seguito vengono rappresentate la situazione del piano in vigore e la proposta della presente variante.

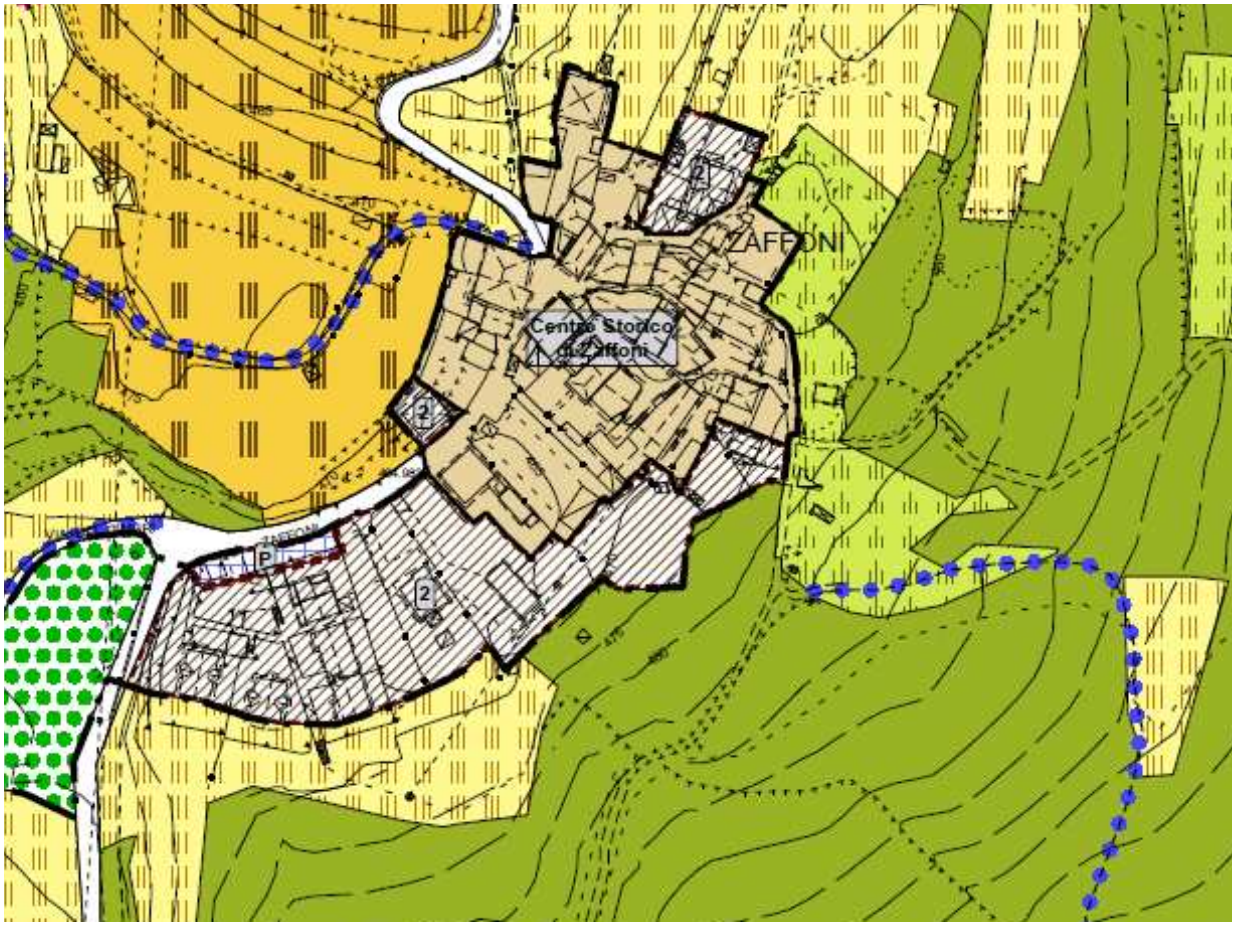


Illustrazione 234: Estratto PRG vigente

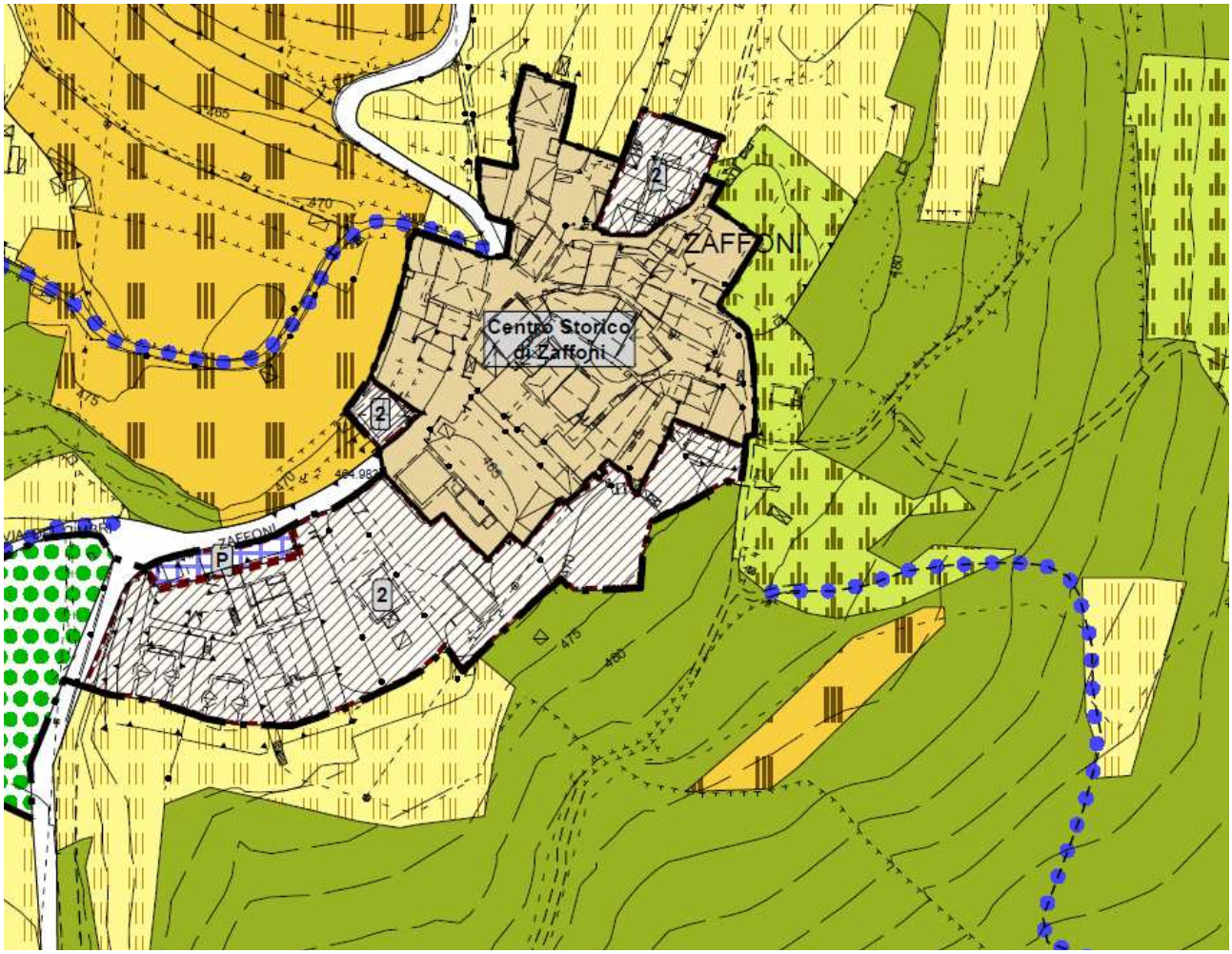


Illustrazione 235: Estratto PRG - adozione definitiva

Correzione errore materiale sulla p.ed. 658 C.C. Rovereto 17.14

A seguito della prima adozione della presente variante e nel termine di presentazione delle osservazioni è pervenuta un'osservazione finalizzata a richiedere la rettifica di un errore materiale intervenuto su una porzione della p. ed. 658 C.C. Rovereto (parte di manufatto edilizio nel centro storico) catalogato con la categoria di intervento del restauro.
Gli uffici hanno quindi condotto una istruttoria di contesto dalla quale sono emerse delle considerazioni oggettive meglio specificate nel documento rubricato “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” relativo all'osservazione n. 9.
Nella sostanza il corpo centrale dell'immobile (parte della p.ed. 658 CC Rovereto) è stato assoggettato alla categoria di intervento del restauro, dopo che lo stesso è stato integralmente risanato nelle sue componenti funzionali, distributive e strutturali nel corso degli anni '80.
Per queste ragioni ricorrono tutti i presupposti di fatto e le ragioni tecnico giuridiche per ritenere che l'attuale classificazione del corpo centrale dell'immobile in parola (a restauro) non sia pertinente e quindi sicuramente frutto di un refuso pianificatorio.
Alla luce di ciò l'osservazione può essere accolta, classificando l'intera p.ed. 658 CC Rovereto nel novero degli edifici soggetti a risanamento conservativo D2. In questo modo si crea omogeneità e coerenza pianificatoria rispetto alle porzioni limitrofe degli immobili oltre che il ripristino della corretta categoria di intervento sul manufatto in questione.
Infine si ricorda che tale osservazione viene quindi recepita con espressa menzione a quanto disposto dalle procedure di cui all'art. 34 della L.P. 1/2008 pur non interessando parti oggetto di variazione pianificatoria e non rientrando nell'oggetto specifico delle variazioni concernenti opere pubbliche.

Tale modifica è da considerarsi correzione di errore materiale alle rappresentazioni grafiche di piano, così come codificata dal comma 1 dell'art. 34 della legge urbanistica provinciale.

Si riportano di seguito la situazione cartografica del piano in vigore e la proposta della presente variante:



Illustrazione 236: Estratto PRG vigente

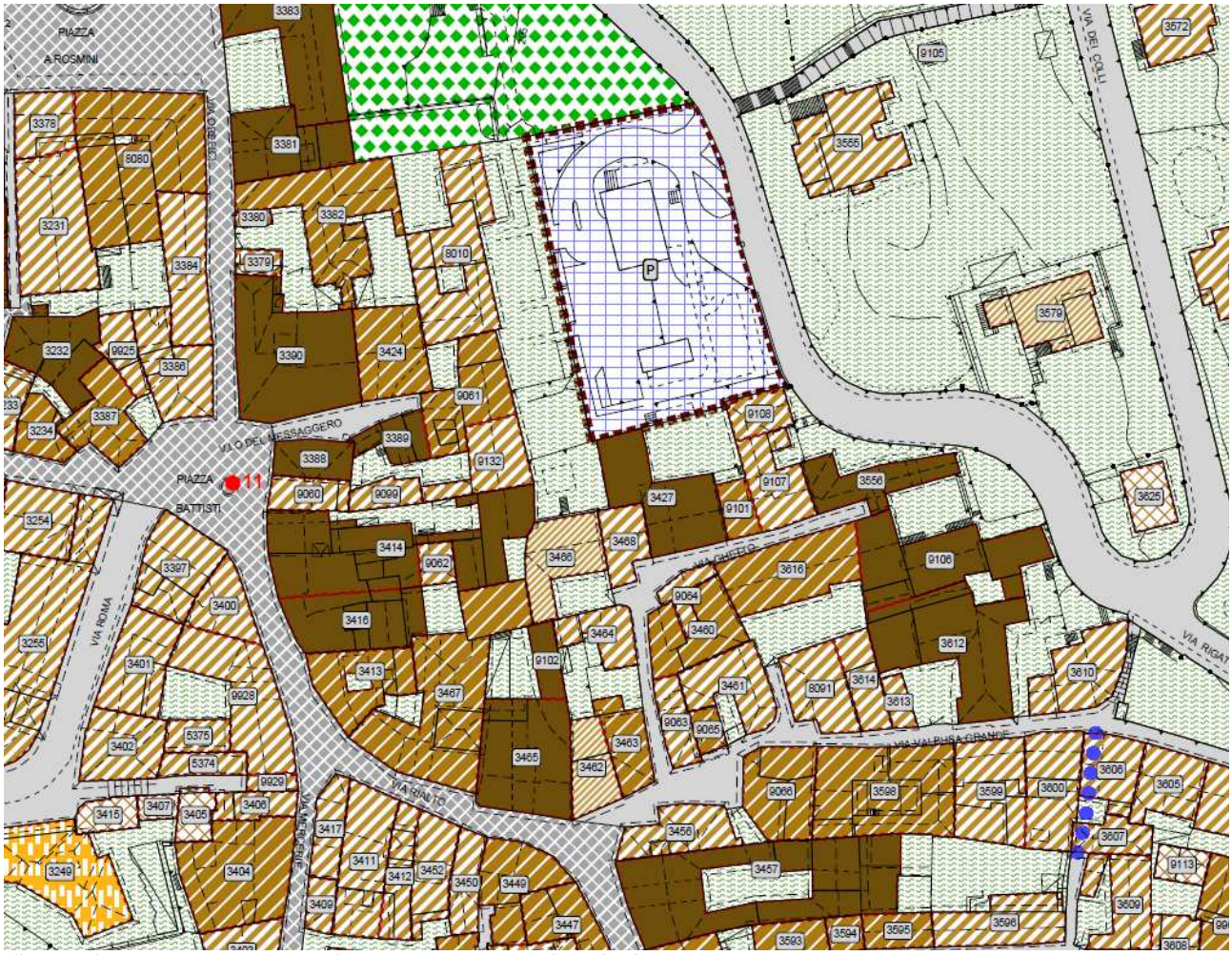


Illustrazione 237: Estratto variante PRG - seconda adozione

Si è inoltre intervenuti adeguando la scheda dell'edificio storico n.9099; per la consultazione della scheda variata si rimanda al fascicolo “Schede edifici storici – stralciate/modificate”.

Adeguamento catastale dell'area ad interesse collettivo in loc. Monte Zugna 17.15

A seguito della prima adozione è stata riscontrata la necessità di adeguare il limite della destinazione di “Zona di interesse collettivo di livello locale - culturale e civico esistente (art. 83.1.d)” prevista sul monte Zugna al reale perimetro catastale degli immobili in essa ricompresi. Nel dettaglio si interviene ricomprendendo in tale destinazione l'intero sedime delle p.ed. 1232 e 1518 in C.C. Lizzana (che ad oggi ricadono, in minima parte, in Aree a prato - pascolo (art. 80)).
Tale modifica è da considerarsi correzione di errore materiale alle rappresentazioni grafiche di piano, così come codificata dal comma 1 dell'art. 34 della legge urbanistica provinciale.

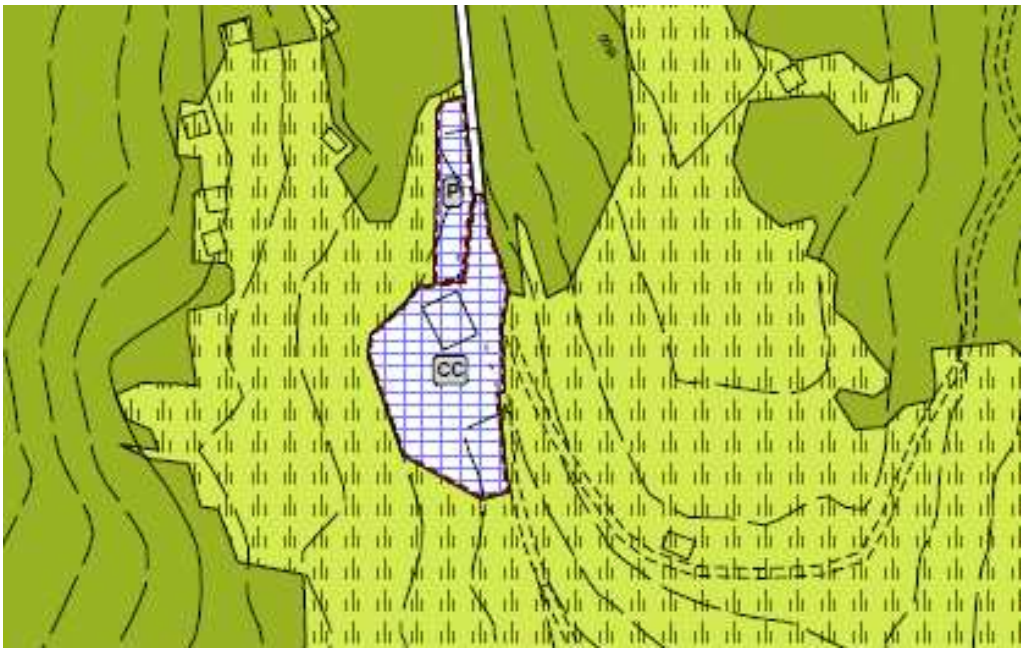


Illustrazione 238: Estratto PRG vigente

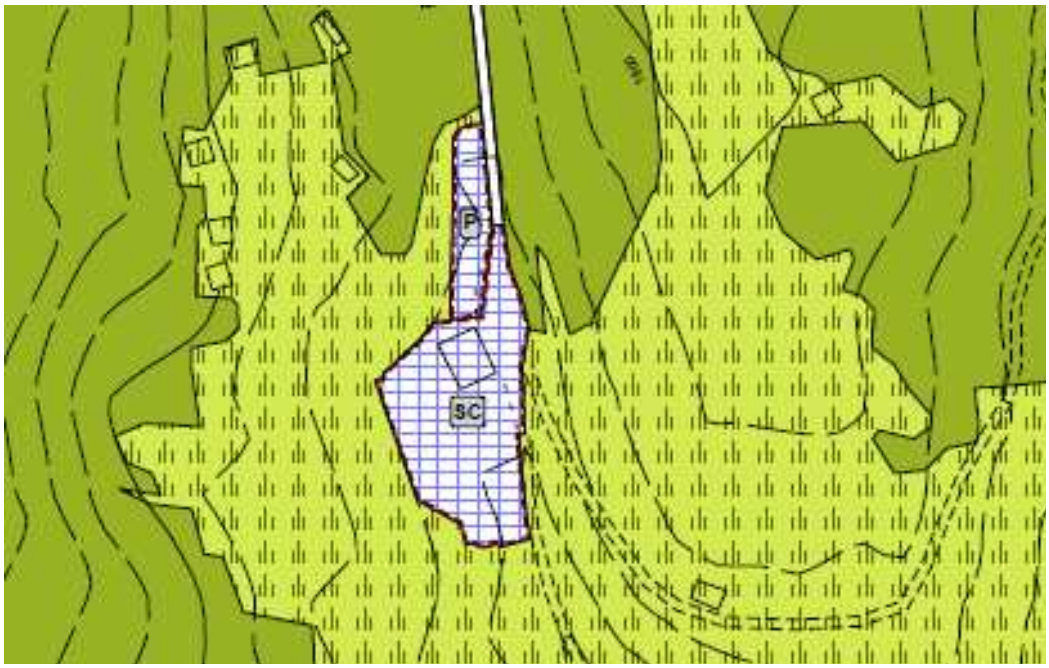


Illustrazione 239: Estratto variante PRG - seconda adozione

Modifica della scheda norma del P.L. 01 “Via Porte Rosse”

Successivamente alla prima adozione della presente variante, è pervenuta entro i termini previsti un'osservazione tesa a chiarire o meglio specificare il termine volumetria utilizzato nella scheda norma relativa al P.L. 1 “Via Porte Rosse”. L'osservazione viene accolta sostituendo nella scheda il termine “volumetria” con “volume fuori terra”. Per ulteriori informazioni si rimanda al documento “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” con riferimento all'osservazione n. 2 e si riinvia alla lettura della scheda norma.

CAPITOLO N. 18

CONCESSIONE CONVENZIONATA n. 10 "CASTEL DANTE":

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale



Illustrazione 240: Perimetrazione dell'area

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 "castel Dante" è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario.
Il vigente PRG ricomprende l'area entro l'ambito di riqualificazione "*campana – Casteldante*", individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana come indicato all'art. 38 delle presenti norme, e entro l'"*Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"*", paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33"Ambiti omogenei di paesaggio", comma 2.7.. Il piano prevede in particolare che gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri strutturali del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi definiti dalle norme di piano possano essere autorizzati nei soli casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito del paesaggio, ovvero qualora contengano elementi migliorativi.
Questo a dimostrazione della delicatezza del contesto in cui la Concessione Convenzionata si

colloca.



Illustrazione 241: Vista verso valle

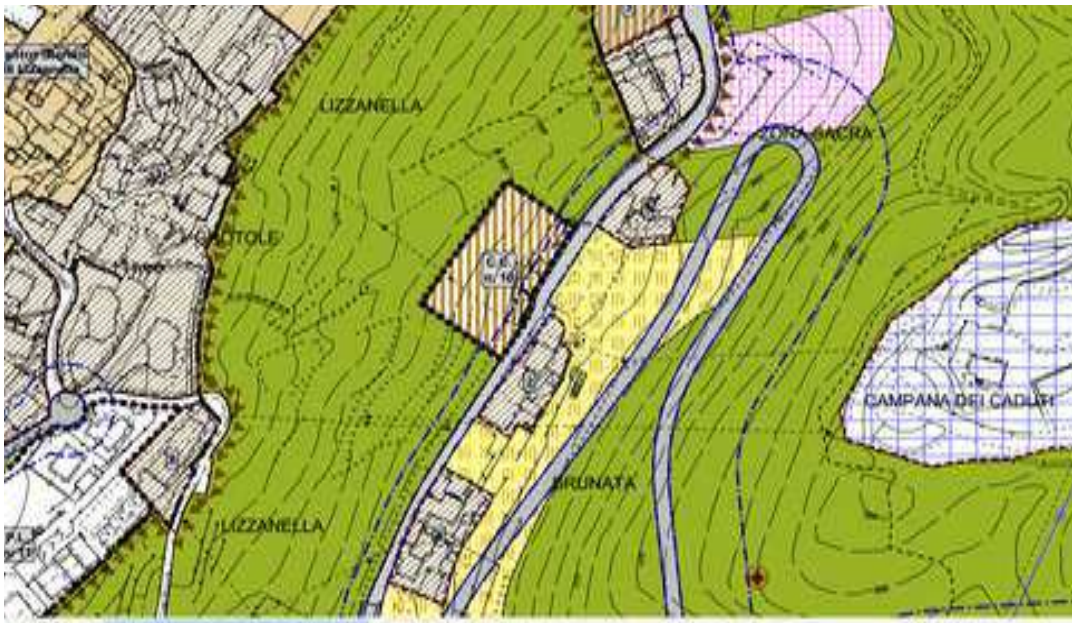


Illustrazione 242: Estratto PRG vigente

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata è contraddistinta dalle pp.ff. 398/1, 399/1, 399/3 e p.ed. 386 in C.C. Lizzana.

Il piano regolatore vigente disciplina l'intervento edilizio nell'area attraverso lo strumento della Concessione Convenzionata al fine di garantire il potenziamento della viabilità comunale. Più precisamente a fronte della concessione di un diritto edificatorio su una superficie fondiaria pari a circa 2.805 mq, la scheda norma della Concessione Convenzionata prevede l'obbligo di stipulare una convenzione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto promotore, che contempli la cessione gratuita dell'area necessariaall'allargamento di via Castel Dante.

La citata scheda norma, al fine di tutelare al meglio il delicato contesto paesaggistico, precisa che "*L'area di concessione convenzionata si colloca all'interno di un ambito territoriale di notevole rilevanza paesaggistica, il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle nuove volumetrie al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, gli edifici di progetto dovranno assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei singoli corpi di fabbrica o del complesso degli stessi. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle dell'intero insediamento residenziale*".

I parametri urbanistici previsti dalla scheda sono i seguenti:

- Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.805 mq
- SF (Superficie Fondiaria) totale: 2.805 mq
- SUL max : 885 mq
- H max: n.2 piani
- DESTINAZIONI D' USO: Residenziale

La scheda norma riporta anche le seguenti indicazioni per la progettazione:

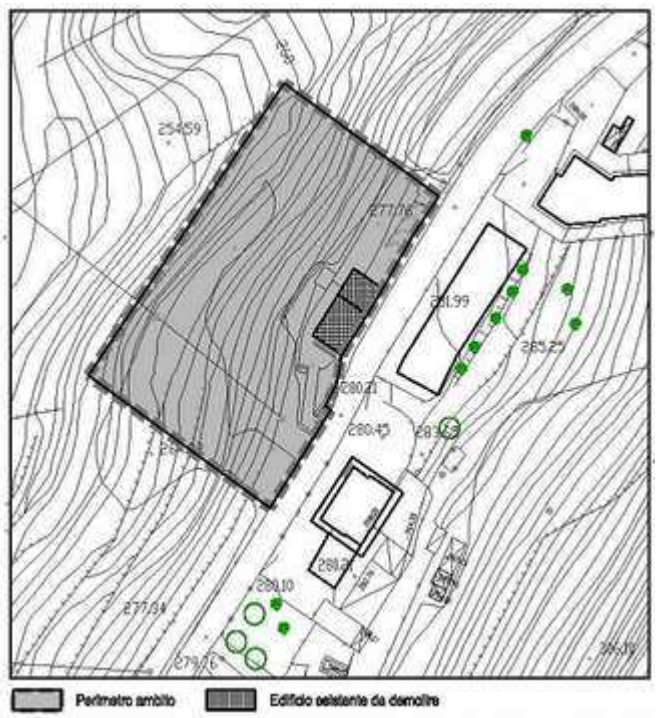


Illustrazione 243: Estratto Scheda norma: indicazioni per la progettazione

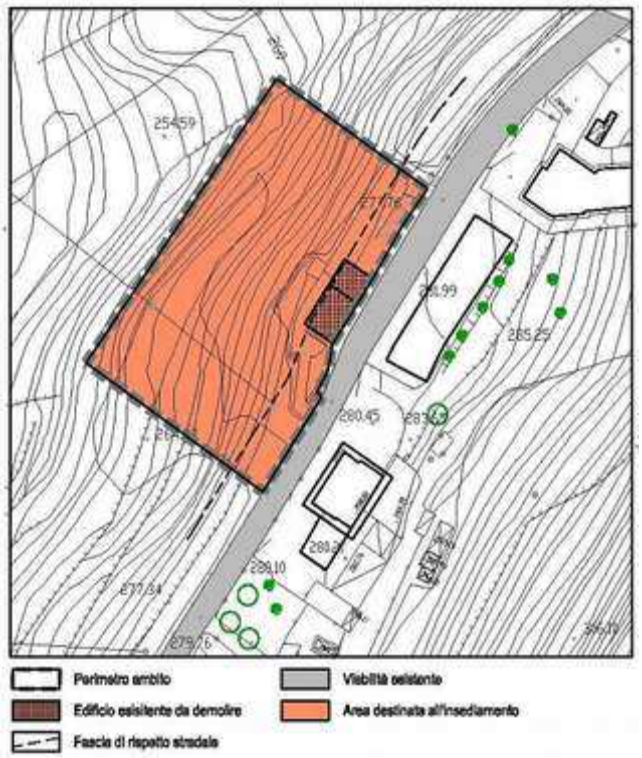


Illustrazione 244: Estratto Scheda norma: indicazioni per la progettazione

La proposta di progetto per il nuovo insediamento residenziale

Nel corso dell'anno 2010 il procuratore generale Claudio Merighi ha presentato il progetto per "Ristrutturazione e ampliamento edificio esistente e nuovo insediamento residenziale", redatto dall'ing. Edoardo Arlanch.
Dall'istruttoria condotta dal Servizio Edilizia è emerso che l'intervento ricade entro le "Aree di Tutela ambientale" individuate dal Piano Urbanistico Provinciale. Per tale ragione il progetto è stato portato all'attenzione della Commissione per la Tutela Paesaggistico Ambientale dell'allora Comprensorio della Vallagarina. La Commissione ha esaminato la pratica, autorizzandola con prescrizioni con propria deliberazione n.15 di data 21 gennaio 2010.
Il progetto è quindi stato portato all'attenzione della Commissione Edilizia Comunale che lo ha esaminato in data 2 settembre 2010. In tale occasione sono emerse le seguenti valutazioni:
"La Commissione edilizia comunale, riguardo al progetto di ristrutturazione e ampliamento della p.ed. 386 C.C. Lizzana e di realizzazione del nuovo edificio residenziale in corrispondenza del lotto residenziale, individuato dal PRG vigente a valle di via Castel Dante, rileva il contrasto con i "Criteri per l'ambientazione dell'edilizia corrente" stabiliti dall'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG vigente. Si richiama che l'articolo 5, comma 1, delle norme di attuazione del PRG vigente chiarisce che l'attuazione del PRG avviene secondo le indicazioni contenute nella cartografia e nelle schede norme relative ai piani di area, agli indirizzi e criteri interpretativi risultanti dalla relazione e "in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme". In quest'ottica le disposizioni di cui all'articolo 80, in quanto specifico contenuto delle norme di attuazione del PRG, hanno carattere prescrittivo rispetto alle proposte di trasformazione del territorio.
L'area oggetto di intervento, posta in corrispondenza del versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei caduti e dell'Ossario dei caduti, richiede una particolare attenzione per assicurare il corretto inserimento dei nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Come richiamato dal verbale della CEC del 18 dicembre 2008, espresso in sede di parere preventivo sul progetto riguardante l'area in questione "considerato che l'edificio si pone a basamento prospettico del Basamento militare e della Campana dei caduti – monumenti rappresentativi della città – si deve porre particolare attenzione all'adozione di tipologie, forme e composizioni che le prospettive paesaggistiche richiedono (art. 80 delle Norme di attuazione del PRG).".
E inoltre "*Nel contesto monumentale sopra descritto, lungo la strada che porta all'Ossario di Castel Dante e che ne assume appunto il nome e in diretta relazione con l'area della Campana dei caduti, l'edificio esistente sull'area in questione si configura come uno degli episodi edilizi esistenti che, attraverso la configurazione tipologica tradizionale, in particolare con il tetto a due o quattro falde, assicurano l'inserimento rispetto al quadro di riferimento.*
Al contrario, quanto proposto prevede oltre all'ampliamento dell'edificio esistente, la realizzazione

verso valle di un nuovo blocco edilizio che per soluzione tipologica (edificio a blocco a tre piani con tetto piano, fronte continuo di circa 30 metri di lunghezza esposto verso valle), elementi compositivi (finestre a nastro e balconi in linea sul prospetto ovest rivolto verso la città) e sistemazione esterna (sbancamento di 17 metri di profondità per 10 metri di altezza in corrispondenza della sezione A-A, muro con fronti di 3, 5 metri di contenimento del terreno in corrispondenza del prospetto nord) non ricerca alcuna integrazione con l'eccezionalità del contesto risultando dissonante rispetto alla stessa preesistenza edilizia posta sullo stesso lotto . Come evidenziato in premessa quanto proposto con il nuovo edificio risulta pertanto difforme rispetto a quanto stabilito all'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG vigente, che in particolare prevede:

- al comma 2 che "I nuovi volumi dovranno sempre inserirsi nell'andamento naturale dei terreni evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e di opere di sostegno eccessive. Si dovranno conformare a questa esigenza gli sviluppi planimetrici dei corpi di fabbrica, dai quali deriveranno le direzioni dei colmi dei tetti, i quali di preferenza saranno a falde con le usuali pendenze tradizionali",

- al comma 3 che "le tipologie, i caratteri architettonici degli edifici e quelli morfologici e funzionali delle infrastrutture tecniche e delle opere di urbanizzazione dovranno essere sempre quelli più appropriati relativamente a ciascun contesto insediativo e paesaggistico." Si segnala peraltro che l'edificazione intensiva del lotto comporta l'assenza di qualsiasi sistemazione a verde delle pertinenze in particolare richiesta dall'articolo 80, commi 6 e 9, finalizzati a sottolineare il valore paesaggistico e di tutela idrogeologica della cura del verde.

Alla luce del contrasto rilevato, per il carattere prescrittivo delle disposizioni contenute nell'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG, come sopra evidenziato, la Commissione edilizia comunale ritiene che l'autorizzazione della Commissione comprensoriale per la tutela paesaggistico-ambientale espressa in data 21 gennaio 2010 relativamente al progetto in questione, sia suscettibile di rivisitazione attraverso ricorso alla Giunta provinciale da parte del Comune, ritenuto soggetto legittimato in quanto ente esponenziale della collettività che agisce a tutela di un interesse generale che potrebbe essere pregiudicato dall'intervento proposto.

La CEC rileva altresì che il progetto presentato risulta in contrasto con:

- l'articolo 27, comma 12, delle norme di attuazione del PRG vigente per la configurazione dell'abbaino difforme rispetto ai parametri ammessi dal piano ;

- l'articolo 54, comma 2, delle norme di attuazione del PRG in salvaguardia che non ammette l'intervento di ristrutturazione in corrispondenza dell'edificio esistente.

La CEC evidenzia inoltre, sotto il profilo della verifica della sicurezza antincendi, che la soluzione progettuale proposta non risulta sufficiente per l'intervento dei mezzi di primo soccorso e richiede quindi lo specifico parere da parte dell'Ispettorato provinciale antincendi. Da ultimo si segnala che lo studio geologico deve essere adeguato alla cartografia del PGUAP."

Considerate le riflessioni condotte dalla Commissione Edilizia, la Giunta comunale è stata portata

a conoscenza della problematica; l'Assessore Giulia Robol, in data 6 settembre 2010, ha riferito le problematiche emerse. Si è così deciso di interessare la Giunta provinciale al fine dell'attivazione di un'istanza volta all'annullamento in sede di autotutela del parere favorevole espresso dalla Commissione Comprensoriale per la Tutela Paesaggistico Ambientale, in quanto viziato sotto il profilo della legittimità.

L'istanza di annullamento è stata trasmessa alla Giunta Provinciale e, per conoscenza, alla Commissione Comprensoriale per la tutela del paesaggio del Comprensorio della Vallagarina in data 9 settembre 2010, con le seguenti motivazioni:
"*Considerato che per quanto attiene al profilo della legittimazione a proporre la presente istanza, non par dubbio che il Comune di Rovereto, in forza dell'art.2 dello Statuto Comunale, sia ente autonomo a concorrere alla salvaguardia dell'ambiente, al fine di garantire alle persone di oggi e alle generazioni future, un assetto del territorio equilibrato ed armonico; lo stesso per tanto agisce a presidio degli interessi della collettività locale che possano risultare pretermessi da interventi urbanistici-edilizi quali l'intervento edilizio progettato.*
Rilevato che l'interesse della collettività a disporre di un assetto del territorio equilibrato ed armonico appare prevalente rispetto all'interesse coltivato dall'istante a vedere realizzata l'iniziativa edificatoria, così come prospettata.
Considerato altresì che la richiesta di annullamento d'ufficio viene proposta in un momento storico in cui non è ancora stato staccato il preventivo titolo abilitativo, per cui alcun consolidamento della posizione giuridica del privato si è verificato, non potendo ravvisarsi pertanto per tale ragione alcun affidamento in capo al privato richiedente.".

A seguire, in data 10 settembre 2010 (ns. prot. n. 38335 di data 10 settembre 2010) è stato trasmesso al procuratore e ai progettisti il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Edilizio Comunale. Più precisamente l'intervento risultava non ammissibile poiché in contrasto con le disposizioni del PRG allora in vigore (artt. 80 e 27 comma 12 delle norme di attuazione) e con la variante "giugno 2009" adottata ad agosto 2009 e all'epoca in regime di salvaguardia (artt. 54 comma 2 e 98 delle norme di attuazione).
Il preavviso di diniego, provvedimento dal carattere interlocutorio, consente agli interessati di far pervenire integrazioni, osservazioni, memorie o altri documenti utili ad un nuovo esame da parte della Commissione edilizia.

In data 8 ottobre 2010, in prossimità della scadenza del periodo utile per far pervenire controdeduzioni al preavviso di diniego, il progettista ing. Edoardo Arlanch ha richiesto una proroga dei tempi di 30 giorni (ns. Prot. n. 43400 di data 8 ottobre 2010), in ragione della ravvisata necessità di attendere l'espressione della Giunta Provinciale in merito alla richiesta di annullamento in autotutela dell'autorizzazione della Commissione per la Tutela Paesaggistico Ambientale dell'allora Comprensorio della Vallagarina.

Nel mese di novembre 2010 la pratica è stata definitivamente archiviata a fronte della richiesta del progettista (ns. prot. n. 50685 di data 24 novembre 2010).

La prima proposta di accordo

Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, nell'intento di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative.

In prima battuta è stata valutata la possibilità di intervenire affinando i contenuti della scheda norma, nell'intento di contenere al massimo l'impatto del potenziale intervento sul paesaggio e al fine di predeterminare puntualmente la porzione degli immobili privati oggetto di cessione gratuita per l'ampliamento di via Castel Dante.
Si è ipotizzato di integrare i “Contenuti generali” della scheda norma vigente con le disposizioni di seguito riportate.
“*Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l’approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.*
Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.
Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.
Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell’Amministrazione Comunale.
In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.
La cessione del suolo finalizzata all’allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell’Amministrazione comunale."

Al fine di meglio rappresentare quanto sopra descritto, è stata predisposta una bozza dell'eventuale modifica da apportare alle “Indicazioni per la progettazione” della scheda norma.

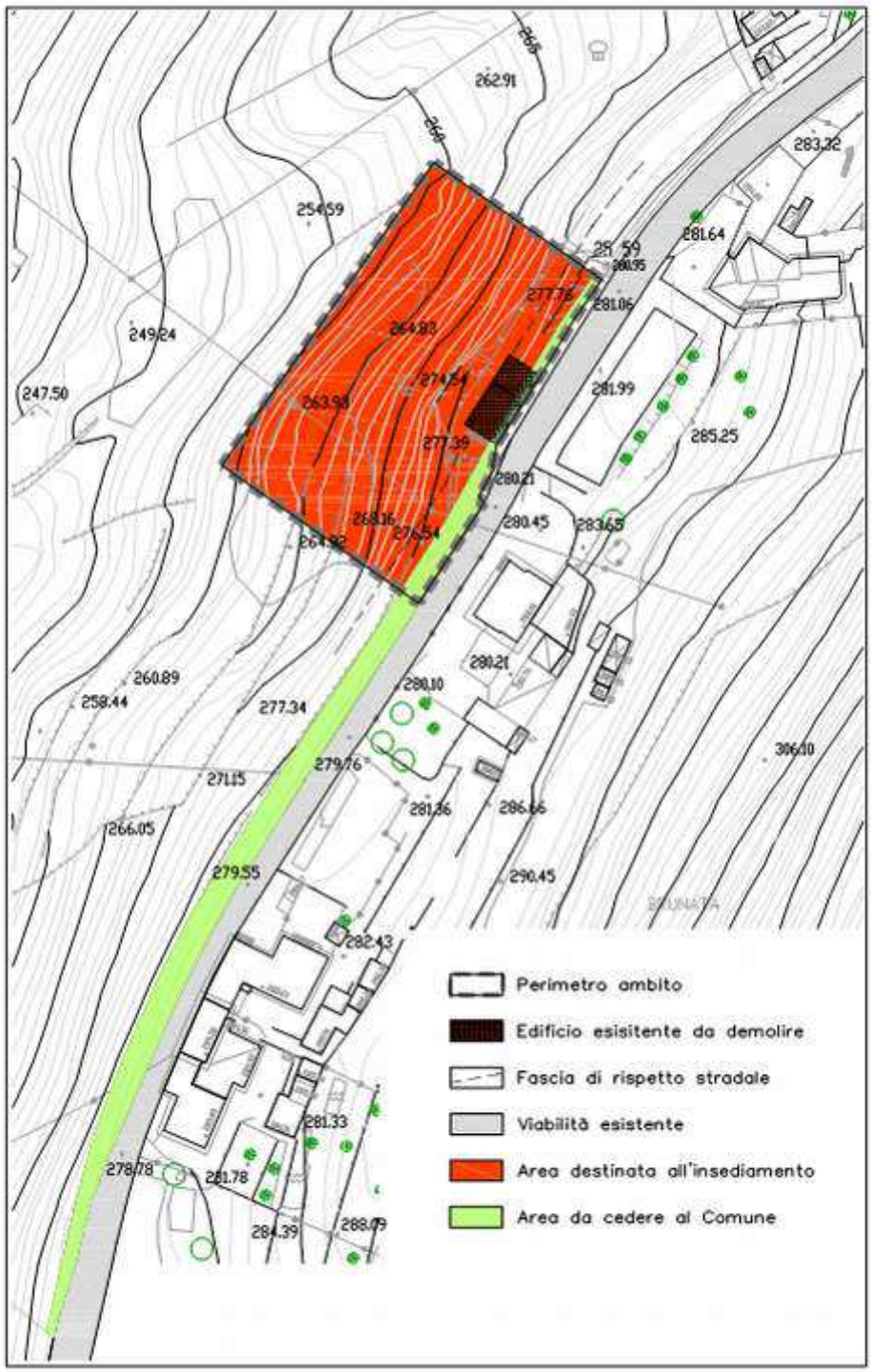


Illustrazione 245: Bozza modifica scheda norma

I proprietari hanno preso visione della modifica normativa proposta, sottoscrivendola (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014 – Allegato n.1). L'accordo è qui riportato in forma di estratto.

Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l'approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.
Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.
Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.
Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell'Amministrazione Comunale.
In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.
La cessione del suolo finalizzata all'allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale.

27.02.2014

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0008060 28/02/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Arrivo

IN QUALITÀ DI PROCURATORE
DEL DOTT. CARLO SPAGNOLI
HERIGHI CLAUDIO
28.02.2014

RICEVUTO
26 FEB 2014
COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TERRITORIO

La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: strumenti urbanistici

Sviluppata L'attenta riflessione sopra descritta, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area, per i medesimi fini e nel pieno interesse pubblico.
Gli obiettivi che l'Amministrazione si è posta sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante.
L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione di un accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.

Il citato art. 55 “Compensazione urbanistica” prevede:
1. Se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 53, comma 3, lettera d), o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione. Salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'articolo 54, comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio.
2. omissis
3. omissis
4. Il credito edilizio riconosciuto per i fini previsti dai commi 1, 2 e 3 può essere utilizzato, in aggiunta agli indici convenzionali previsti, unicamente in ambiti omogenei oggetto di perequazione individuati dal piano regolatore generale, anche diversi da quello in cui ricade l'immobile che dà titolo alla compensazione. Se il credito edilizio è utilizzato a incremento degli indici convenzionali in ambiti oggetto di perequazione, il piano regolatore generale individua l'entità massima di credito edilizio utilizzabile per l'incremento in coerenza, per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri per il dimensionamento previsti dall'articolo 53, comma 4. Il trasferimento dei diritti edificatori non richiede il procedimento di variante al piano regolatore generale. Se il comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, le relative convenzioni sono soggette ad approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004. Se l'interessato intende cedere i diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito edilizio a un altro soggetto per la loro utilizzazione in aree non comprese negli ambiti oggetto di perequazione, la cessione dei diritti edificatori e la relativa

annotazione nel registro previsto dall'articolo 53, comma 7, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il comune, da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dall'articolo 5, comma 2, della legge provinciale n. 10 del 2004.

5. omissis

6. omissis

7. omissis

L'occasione diviene per altro preziosa per creare i presupposti per incrementare il patrimonio dei beni pubblici ricompresi nell'"ambito di riqualificazione "*campana – Casteldante*"" e nell'"*Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"*" e per creare i presupposti per rendere concretamente realizzabile l'ampliamento di via Castel Dante.

Ai sensi del comma 2 del sopracitato art. 55 delle L.P. 1/2008 la presente variante propone una sensibile contrazione della capacità edificatoria che il vigente piano assegna alle realità interessate dalla Concessione Convenzionata n.10 "Castel Dante" e riconosce un credito edilizio da sfruttare altrove. Il credito è stato quantificato grazie ad una stima dettagliata, che si riporta di seguito.

La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: la stima

Le trasformazioni urbanistiche promosse dalla presente variante discendono da considerazioni a carattere estimativo, ricondotte entro la stima riportata in allegato alla presente variante (Allegato 2).

La trasformazione dell'area promossa dalla prima adozione della presente variante: le scelte urbanistico-pianificatorie e l'accordo

Il credito maturato verrà collocato in parte (800 mq di SUL) sulla p.f. 475/5 in C.C. Lizzana e in parte (200 mq di SUL) sulla p.f. 95/1 in C.C.Marco. La quota residuale del credito (500 mq di SUL) potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “Tessuto saturo da tutelare B1”, 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”, 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3” e 59 “Tessuti di completamento B4”, secondo le modalità indicate in norma e dettagliate nell'accordo di seguito riportato.

L'accordo[34] di data 2 aprile 2014 è stato sottoscritto e recita quanto segue:

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 “Castel Dante” e della circostante area a bosco (art. 81).

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 “castel Dante” è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario.
Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno.
Tali obiettivi sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria già riconosciuta dal piano al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante.
L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione del presente accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.

Con riferimento agli incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente si statuisce in termini

34 Si anticipa che il testo del presente accordo è stata affinato a seguito della prima adozione, come meglio spiegato nel proseguo della presente relazione.

preliminari l'accordo di cui all'oggetto i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1. *Il presente accordo ha ad oggetto le seguenti realità, così come rappresentate nelle planimetrie allegate:*
   - *le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana di proprietà dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (Allegato A);*
   - *la p.f. 475/5 in C.C. Lizzana, di proprietà della Lagarina Costruzioni s.r.l. (Allegato B);*
   - *la pf. 95/1(parte) in C.C. Marco di proprietà di Setti Tiberio (Allegato C);*
2. *Con la presente i signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni:*
   - *si impegnano, in relazione alla titolarità di ognuno, a cedere all'amministrazione comunale a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari contraddistinte dalle pp.ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2 e 392 in C.C. Lizzana, attraverso la specifica e successiva convenzione urbanistica. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in azzurro le aree in cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter.*

     L'attuale proprietà autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale a procedere con eventuali rilievi e le verifiche tecniche in sito, qualora necessarie. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (spese amministrative, di bollatura, etc.).
   - *mantengono la proprietà delle pp.ff. 399/3, 398/1 (parte), 399/1 (parte), la p.ed. 386 in C.C. Lizzana per le quali la norma speciale (Allegato G) soggetta a concessione convenzionata appositamente redatta definirà puntualmente le modalità di intervento ammesse sull'edificio esistente, di cui si consente il mantenimento della SUL, e assentirà crediti edilizi da atterrare così come definiti dal comma 4. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in arancione le aree non oggetto di cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter.*
3. *Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili, di cui al comma 2, ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria*

privata all'amministrazione comunale.

4. *L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 1.500 mq di SUL da collocare nell'ambito di suoli già deputati all'edificazione o in altre particelle non già edificabili ma ubicate ai margini del territorio urbanizzato. Più precisamente il credito edilizio potrà essere sfruttato solo ad intervenuta cessione delle realità di cui al comma 2 a seguito della sottoscrizione dell'apposita convenzione (qualora richiesta dalla normativa), secondo quanto di seguito precisato:*
   - *800 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 475/5 in C.C. Lizzana e 200 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 95/1 in C.C.Marco, secondo quanto di seguito indicato e anche in base alle disposizioni della apposita norma speciale soggetta a concessione convenzionata che disciplinerà l'ambito di intervento:*

NUM.PART.	*C.C.*	*S.T.*	*NUOVA SUL – CREDITO EDILIZIO*	*H max*	*ATTUALE DEST. URB.*	*NUOVA DEST. URB.*
475/5	*Lizzana (zona ai Fiori)*	*928 mq*	*800 mq*	*5 piani*	*Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) - piani nro 6*	*Norma speciale 117.xx – ambito C*
Parte della 95/1	*Marco*	*540 mq*	*200 mq*	*2 piani*	*Aree agricole (art. 78)*	*Norma speciale 117.xx – ambito D*
		105 mq	*0 mq*	*/*	*Aree agricole (art. 78)*	*Aree a verde privato (art. 93)*
		245 mq	*0 mq*	*/*	*Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3*	*Aree a verde privato (art. 93)*

   Per altro merita evidenziare che su parte della p.f. 95/1 viene introdotta la destinazione "aree a verde privato" (art.93) in luogo di "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3".
   - *500 mq di SUL potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
     - *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e*

B4;

- *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G) per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regolamenta gli interventi di cui al presente punto.

5. *Le realità non interessate dalla cessione (puntualmente descritte al comma 2), verranno disciplinate dalla norma speciale soggetta a concessione convenzionata e individuate come ambito A.*
6. *Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale), con l'esclusione delle podestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al punto primo del comma 2 (rilievi, verifiche tecniche, etc...). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 – 12 (otto - dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.*

7. *Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell' art. 55 comma 1 e del comma 4 della stessa legge limitatamente ai crediti di cui al primo punto del comma 4 del presente accordo.*
8. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al secondo punto del comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
9. *Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
10. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*
11. *Si precisa per altro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.*
12. *Qualora nel corso dell'iter pianificatorio il presente accordo dovesse essere assoggettato a modifiche sostanziali, verranno concordate soluzioni modificative con i soggetti sottoscrittori. Qualora l'individuazione delle suddette soluzioni modificative non fosse possibile e condivisibile, troverà applicazione quanto concordato con la sottoscrizione dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014), che si riporta un estratto in allegato. Qualora invece il presente accordo non subisse modifiche nel corso dell'iter pianificatorio, si intenderà annullato il sopracitato accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060). Si precisa per altro che le superfici indicate ed illustrate nella planimetria allegata e riferita all'accordo richiamato al presente comma sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.*
13. *Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.*
14. *Nessun pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.*

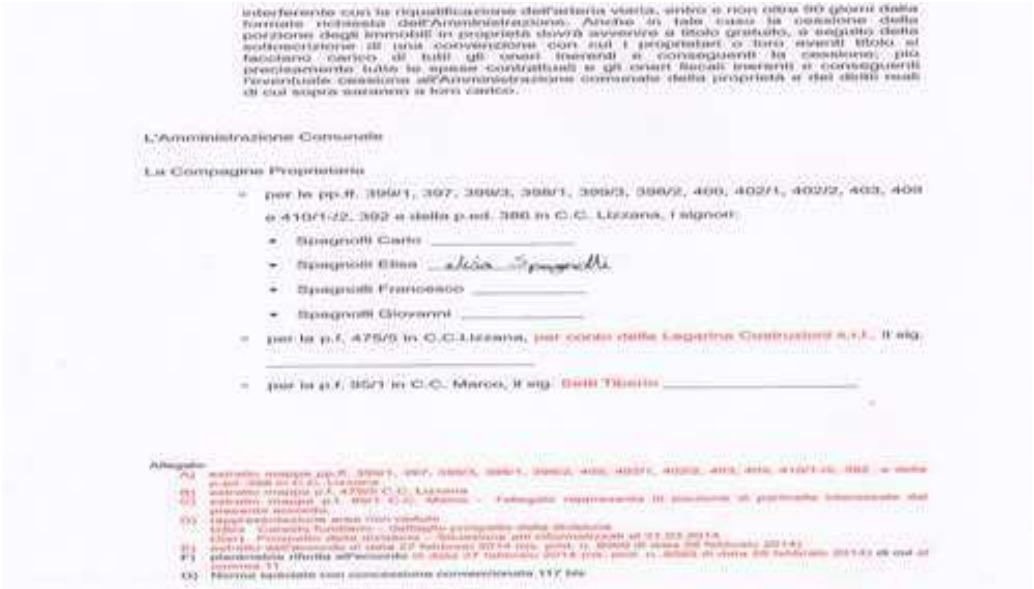
15. *I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.*
16. *I signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni nell'accogliere le disposizioni della norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G):*
    - *prendono atto di essere tenuti a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto presente nell'Ambito A con il potenziale allargamento stradale, antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, e si rendono fin da ora disponibili a farsi carico dell'eventuale apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a loro carico.*
    - *si dichiarano altresì consapevoli che, qualora l'Amministrazione intendesse promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel Ambito A, sarà onere loro - o dei loro aventi causa - provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione; più precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico.*

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo per delega di Carlo Spagnolli in qualità di Procuratore Generale
  - Spagnolli Elisa _____
  - Spagnolli Francesco _____
  - Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____ in qualità di Liquidatore Società e Legale Rappresentante in Liquidazione
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

La Compagine Proprietaria

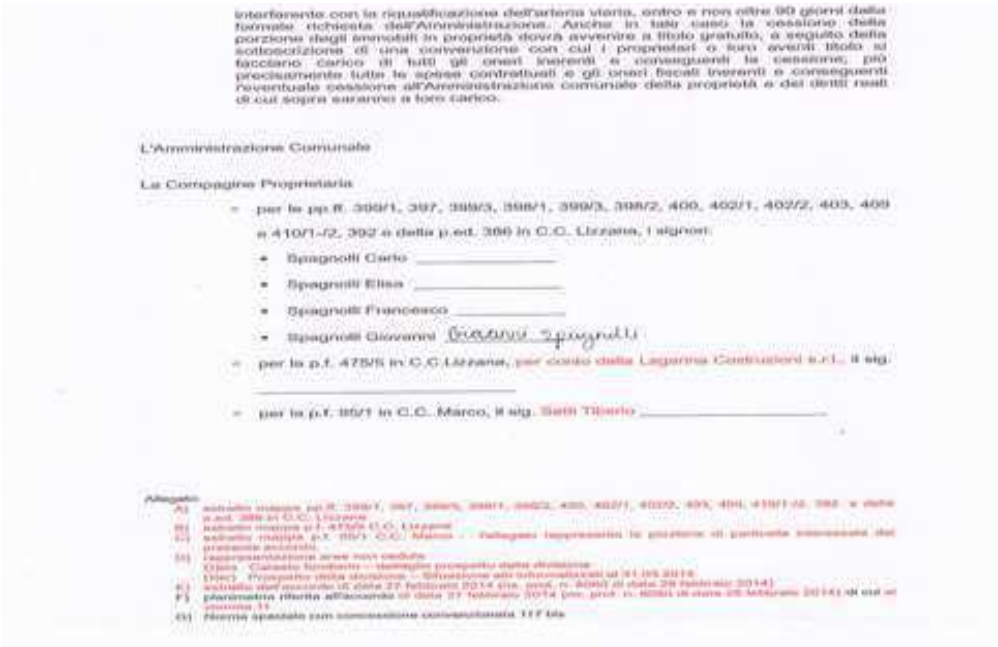
- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo _____
  - Spagnolli Elisa _____
  - Spagnolli Francesco _____
  - Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana , il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio


interferente con la riqualificazione dell'asteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari si loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione; più precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico.

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo _____
  - Spagnolli Elisa _____
  - Spagnolli Francesco _____
  - Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____



interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione; più precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico.

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo _____
  - Spagnolli Elisa _____
  - Spagnolli Francesco _____
  - Spagnolli Giovanni Giovanni Spagnolli
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

Allegato:
A) estratto mappa pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana
B) estratto mappa p.f. 475/5 C.C. Lizzana
C) estratto mappa p.f. 95/1 C.C. Marco - l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.
D) rappresentazione aree non cedute
(Disp. Catasto fondiario – delegato progetto della divisione
(doc) Progetto della divisione – Situazione allo sdrumalibrasi al 31/05/2013
E) estratto dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8080 di data 28 febbraio 2014)
F) planimetria (tavola allegata di data 21 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8080 di data 28 febbraio 2014) di cui al comma 11
G) Norma speciale con concessione convenzionata 117 bis

precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico.

inistrazione Comunale

npagine Proprietaria

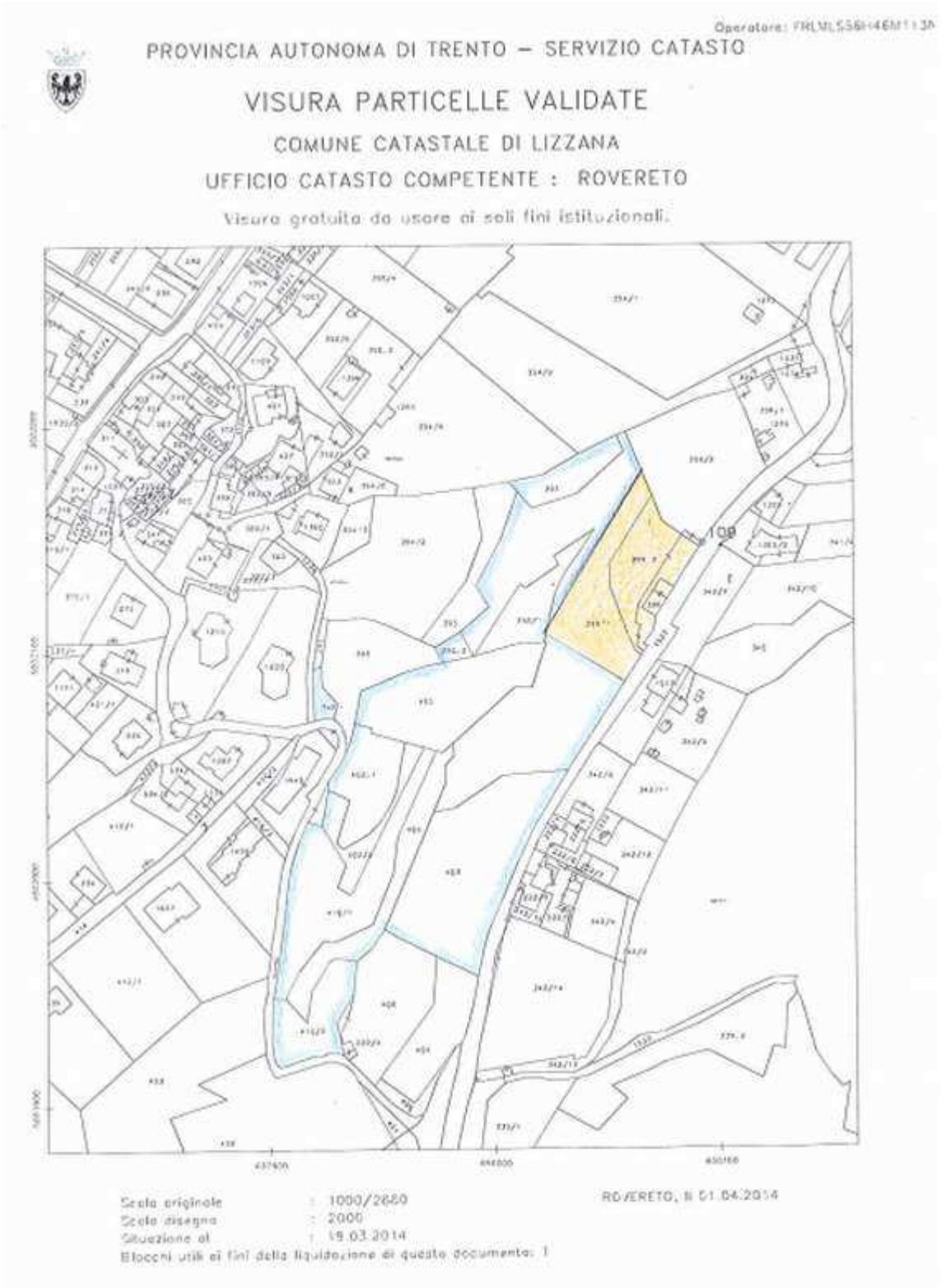
- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo _____
  - Spagnolli Elisa _____
  - Spagnolli Francesco _____
  - Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

estratto mappa pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana
estratto mappa p.f. 475/5 C.C. Lizzana
estratto mappa p.f. 95/1 C.C. Marco - l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.
rappresentazione aree non cedute

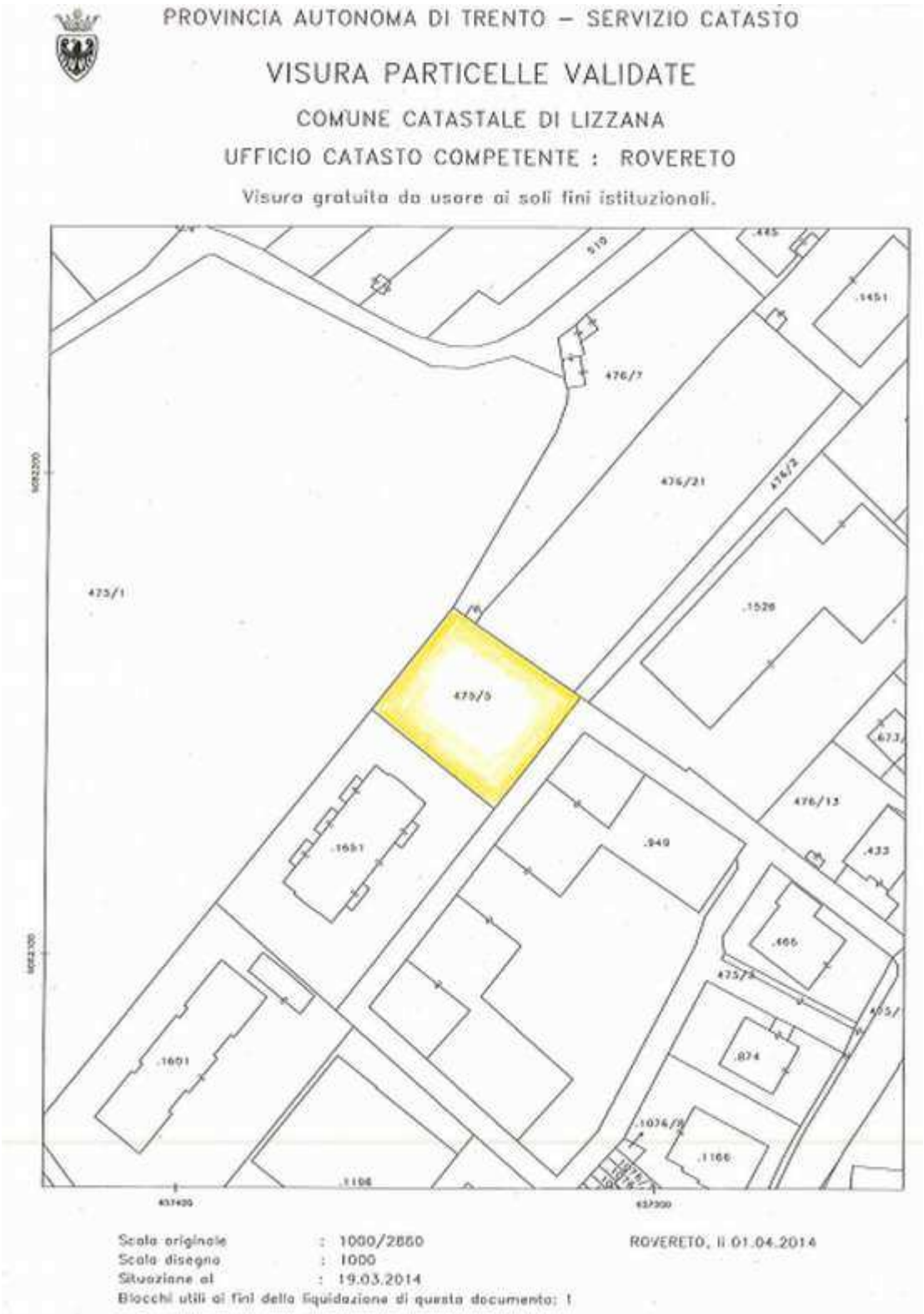
Allegato:

A) estratto mappa pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana
B) estratto mappa p.f. 475/5 C.C. Lizzana
C) estratto mappa p.f. 95/1 C.C. Marco - l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.
D) rappresentazione aree non cedute
   D)bis Catasto fondiario – dettaglio prospetto della divisione
   Dter) Prospetto della divisione – Situazione atti informatizzati al 31.03.2014
E) estratto dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014)
F) planimetria riferita all'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014) di cui al comma 11
G) Norma speciale con concessione convenzionata 117 bis

Allegato A: pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana



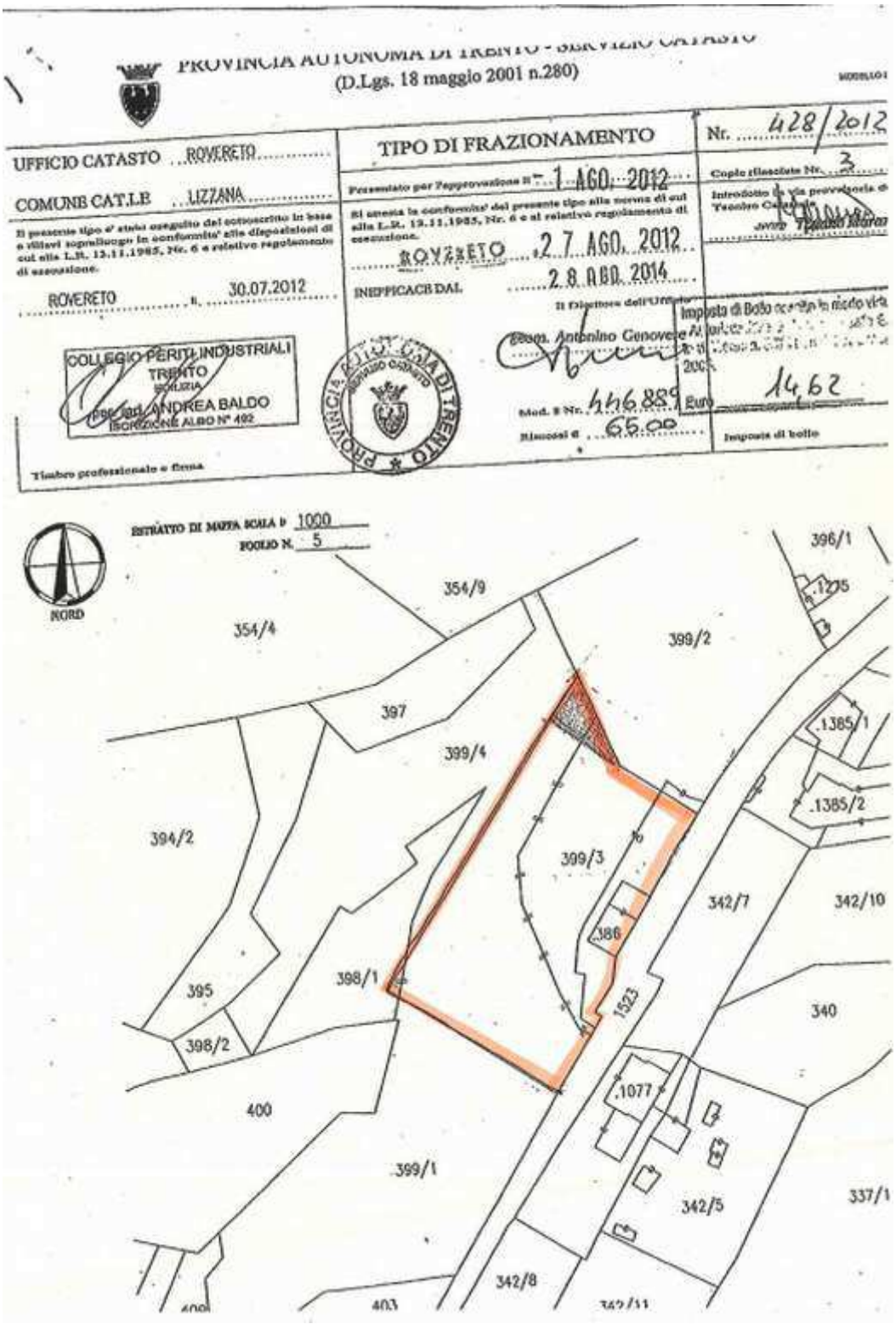
Allegato B: p.f 475/5 C.C. Lizzana



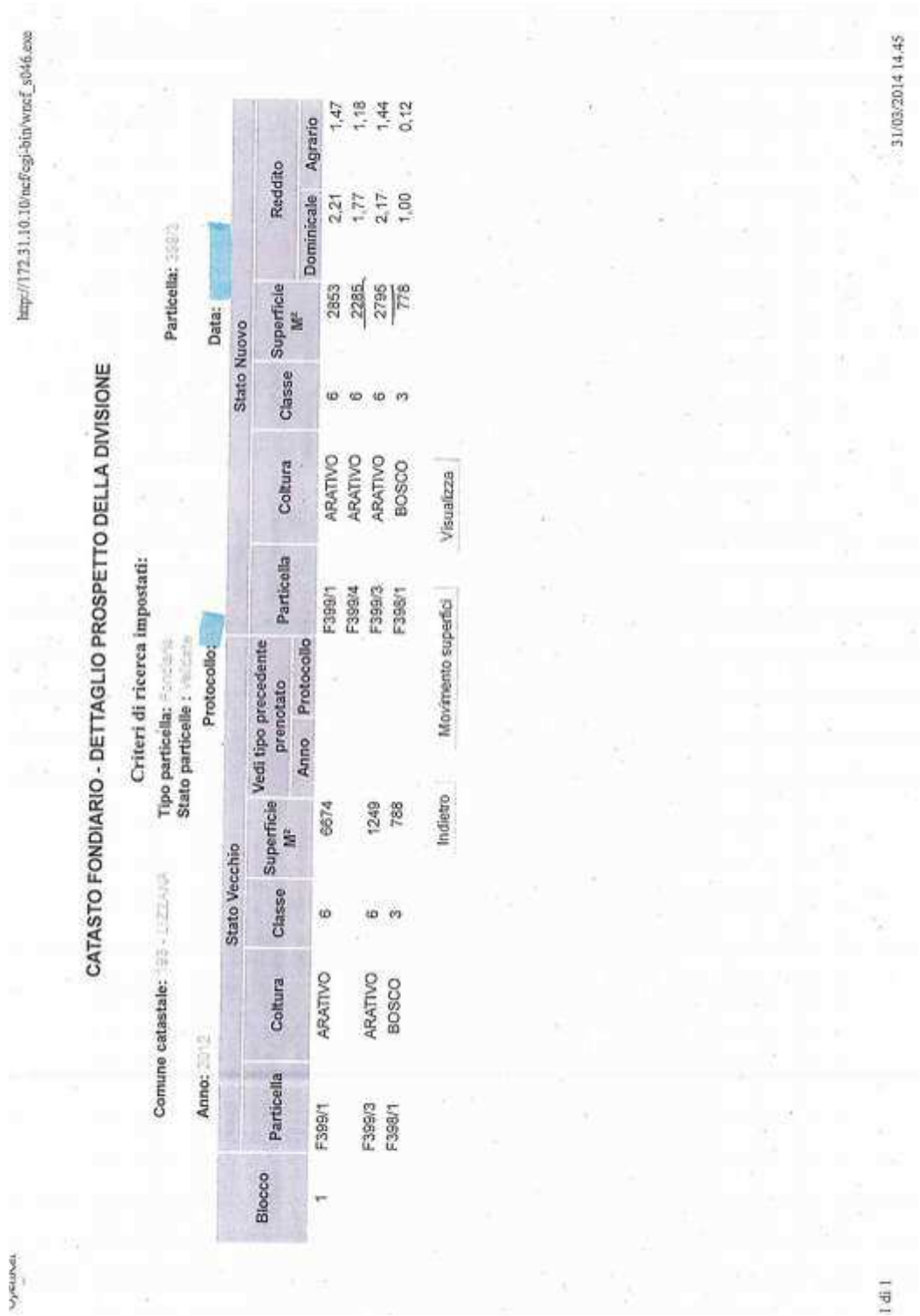
Allegato C: p.f 95/1 C.C. Marco – l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.



Allegato D: Rappresentazione aree non cedute



Allegato Dbis Catasto fondiario – dettaglio prospetto della divisione



http://172.31.10.10/ncf/cgi-bin/wosf_s046.exe

CATASTO FONDIARIO - DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Criteri di ricerca impostati:

Comune catastale: [illegible] Tipo particella: [illegible] Particella: [illegible]

Anno: [illegible] Stato particelle : [illegible]

Protocollo: Data:

Blocco	Stato Vecchio						Stato Nuovo					
	Particella	Coltura	Classe	Superficie M²	Vedi tipo precedente prenotato		Particella	Coltura	Classe	Superficie M²	Reddito	
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario
1	F399/1	ARATIVO	6	6674			F399/1	ARATIVO	6	2853	2,21	1,47
							F399/4	ARATIVO	6	2285	1,77	1,18
	F399/3	ARATIVO	6	1249			F399/3	ARATIVO	6	2796	2,17	1,44
	F398/1	BOSCO	3	788			F398/1	BOSCO	3	778	1,00	0,12

Indietro Movimento superfici Visualizza

31/03/2014 14.45

1 di 1

Allegato Dter) Prospetto della divisione – Situazione atti informatizzati al 31.03.2014

Provincia Autonoma di Trento

Operatore: FRLMLS63H46M113N
Pag. 1 di 2

Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Prospetto della Divisione
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Data 31/03/2014
Ora 14:46:26

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Dati generali

Protocollo: 428/2012 Ufficio Catasto competente Rovereto Comune Catastale : 160 (Lizzana)	Data di presentazione: 01/08/2012 Data di approvazione: 27/08/2012 Data di scadenza: 28/08/2014

Stato del prospetto: Prenotato

Blocco 1: Prenotato

DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Blocco	Stato precedente							Stato nuovo						
	Particella	Coltura	Classe	m²	Tipo precedente prenotata		Particella	Coltura	Classe	m²	Reddito	
					Anno	Protocollo					Dominicale	Agrario
1	F398/1	Arativo	8	6674			F398/1	Arativo	6	2853	Euro 2,21	Euro 1,47
1							F398/4	Arativo	6	2265	Euro 1,77	Euro 1,18
1	F398/3	Arativo	8	1249			F398/3	Arativo	6	2795	Euro 2,17	Euro 1,44
1	F398/1	Bosco	3	768			F398/1	Bosco	3	778	Euro 1,00	Euro 0,12

Provincia Autonoma di Trento

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 2 di 2

Data 31/03/2014
Ora 14:46:26

Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Prospetto della Divisione
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo	Metri
1	F399/1	cede a	F399/3	1536
1	F398/1	cede a	F399/3	10
1	F396/1	cede a	F399/4	2285

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Allegato E) Estratto dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014)

Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l'approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.
Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.
Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.
Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell'Amministrazione Comunale.
In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.
La cessione del suolo finalizzata all'allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale.

27.02.2014

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0008060 28/02/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Arrivo

IN QUALITÀ DI PROCURATORE
DEL DOTT. CARLO SPAGNOLLI
MERIGHI CLAUDIO
28.02.2014

RICEVUTO
26 FEB 2014
COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TERRITORIO



Repertorio n. 266 Raccolta n.33

PROCURA GENERALE

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemilauno, il giorno cinque del mese di settembre

5 settembre 2001

In Vigo di Fassa, nel mio studio in Via nuova n. 6.

Innanzi a me Dottor FABIO ORLANDI Notaio in Vigo di Fassa, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Trento e Rovereto, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinunzia fattavi dai comparenti di comune accordo tra loro e con il consenso di me Notaio

sono presenti i signori

- SPAGNOLLI CARLO, nato a Roma (RM) il 16 maggio 1949, domiciliato in Rovereto (TN), Lungo Leno sinistro n. 24 / H, medico chirurgo, Codice Fiscale SPG CRL 49E16 H501W;
- BUGARO ANGELINA, nata a Contea di Kuro Aringa (Uganda) il 4 ottobre 1951, domiciliata in Rovereto (TN), Lungo Leno sinistro n. 24 / H, casalinga, Codice Fiscale BGR NLN 51R44 Z353T, i quali mi dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue:

i signori SPAGNOLLI CARLO e BUGARO ANGELINA con il presente atto nominano e costituiscono loro procuratore generale il signor MERIGHI CLAUDIO, nato a Pozza di Fassa (TN) il 31 dicembre 1947, ivi residente in via Chieva n. 18, impiegato, Codice Fiscale MRG CLD 47T31 G950V, conferendogli procura generale affinchè abbia a compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria e di disposizione relativamente a tutti i beni, mobili ed immobili, attualmente di proprietà di essi costituenti o che in futuro diverranno di proprietà dei medesimi; e così in via esemplificativa abbia a:

amministrare tutti i beni, mobili ed immobili, presenti e futuri, dare consensi e autorizzazioni di ogni tipo;

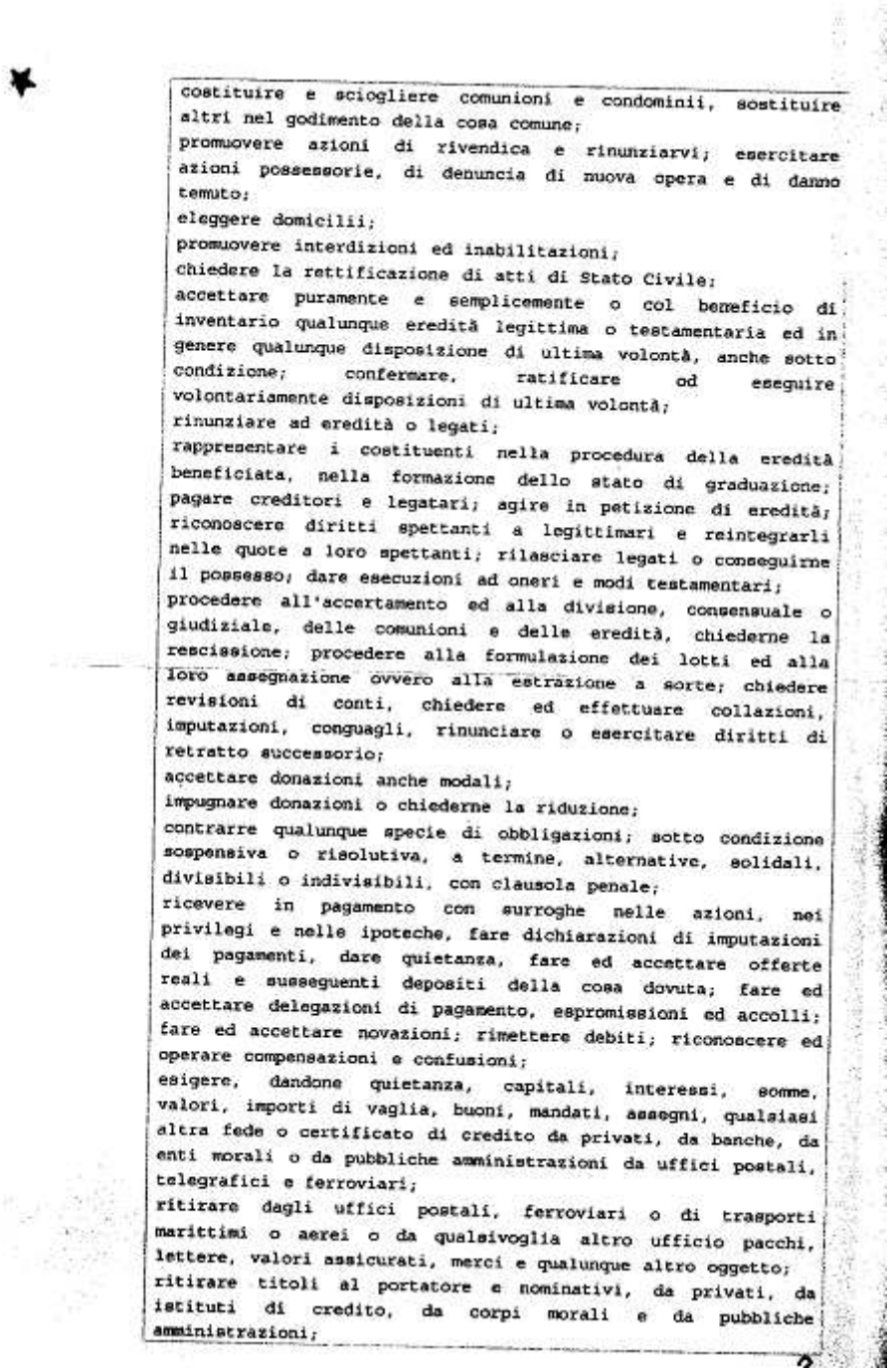
acquistare, alienare (anche sotto condizione sospensiva o risolutiva, con patto di riscatto o di riservato dominio) e permutare beni mobili ed immobili, compresi beni mobili registrati, crediti, diritti, aziende commerciali, titoli azionari ed obbligazionari, valori di enti o società;

promuovere azioni di riscatto;

costituire e modificare diritti d'usufrutto, d'uso e d'abitazione, e rinunciare ad essi; costituire ed estinguere diritti di superficie;

concedere e stipulare enfiteusi, chiedere la ricognizione del diritto o la devoluzione del fondo enfiteutico, nei casi consentiti dalla legge, affrancare fondi enfiteutici;

costituire, modificare ed estinguere servitù attive e passive di qualsiasi specie, oneri reali e precari; costituire consorzi, riserve di caccia e pesca e parteciparvi;

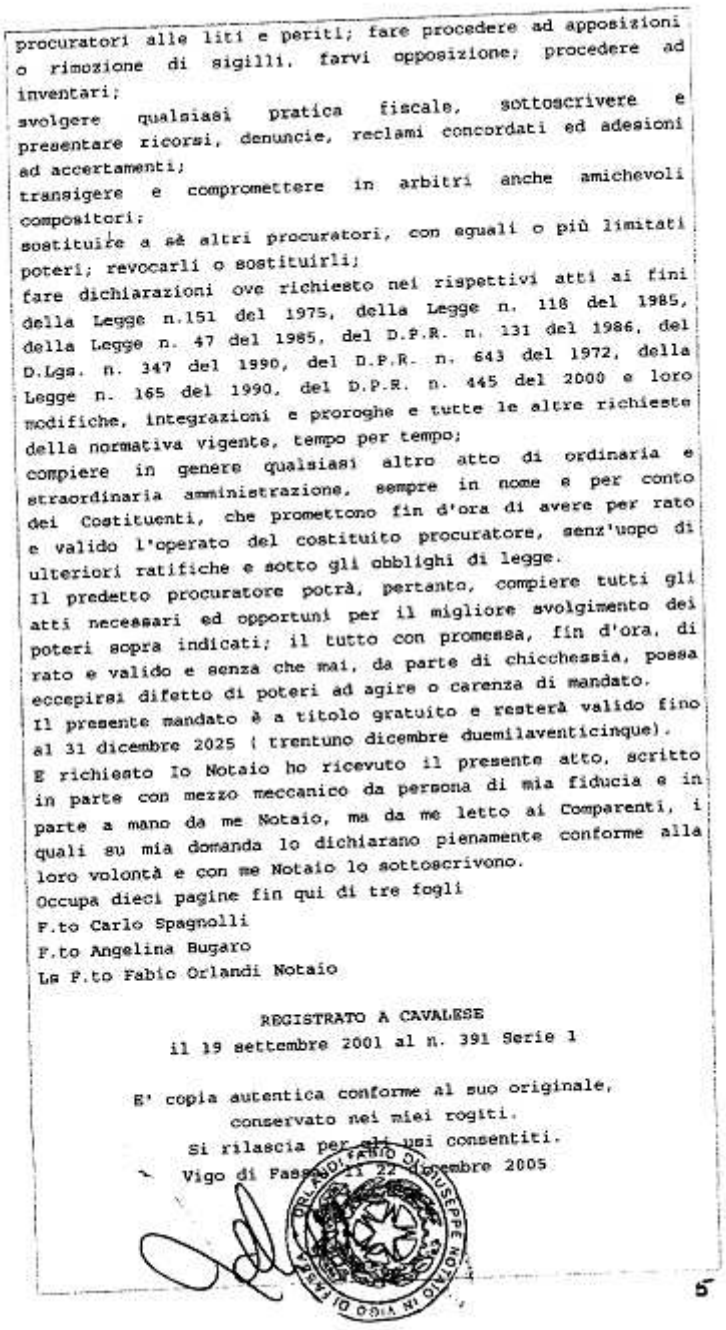


costituire e sciogliere comunioni e condominii, sostituire altri nel godimento della cosa comune;
promuovere azioni di rivendica e rinunziarvi; esercitare azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto;
eleggere domicilii;
promuovere interdizioni ed inabilitazioni;
chiedere la rettificazione di atti di Stato Civile;
accettare puramente e semplicemente o col beneficio di inventario qualunque eredità legittima o testamentaria ed in genere qualunque disposizione di ultima volontà, anche sotto condizione; confermare, ratificare od eseguire volontariamente disposizioni di ultima volontà;
rinunziare ad eredità o legati;
rappresentare i costituenti nella procedura della eredità beneficiata, nella formazione dello stato di graduazione; pagare creditori e legatari; agire in petizione di eredità; riconoscere diritti spettanti a legittimari e reintegrarli nelle quote a loro spettanti; rilasciare legati o conseguirne il possesso; dare esecuzioni ad oneri e modi testamentari;
procedere all'accertamento ed alla divisione, consensuale o giudiziale, delle comunioni e delle eredità, chiederne la rescissione; procedere alla formulazione dei lotti ed alla loro assegnazione ovvero alla estrazione a sorte; chiedere revisioni di conti, chiedere ed effettuare collazioni, imputazioni, conguagli, rinunciare o esercitare diritti di retratto successorio;
accettare donazioni anche modali;
impugnare donazioni o chiederne la riduzione;
contrarre qualunque specie di obbligazioni; sotto condizione sospensiva o risolutiva, a termine, alternative, solidali, divisibili o indivisibili, con clausola penale;
ricevere in pagamento con surroghe nelle azioni, nei privilegi e nelle ipoteche, fare dichiarazioni di imputazioni dei pagamenti, dare quietanza, fare ed accettare offerte reali e susseguenti depositi della cosa dovuta; fare ed accettare delegazioni di pagamento, espromissioni ed accolli; fare ed accettare novazioni; rimettere debiti; riconoscere ed operare compensazioni e confusioni;
esigere, dandone quietanza, capitali, interessi, somme, valori, importi di vaglia, buoni, mandati, assegni, qualsiasi altra fede o certificato di credito da privati, da banche, da enti morali o da pubbliche amministrazioni da uffici postali, telegrafici e ferroviari;
ritirare dagli uffici postali, ferroviari o di trasporti marittimi o aerei o da qualsivoglia altro ufficio pacchi, lettere, valori assicurati, merci e qualunque altro oggetto;
ritirare titoli al portatore e nominativi, da privati, da istituti di credito, da corpi morali e da pubbliche amministrazioni;

compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti, delle Tesorerie Provinciali, delle Dogane, delle Intendenze di Finanza;
stipulare contratti per persona da nominare, fare dichiarazioni di comando; stipulare contratti a favore di terzo;
fare dichiarare la nullità, chiedere l'annullamento, la rescissione e la risoluzioni di contratti;
dare e ricevere titoli a riporto;
stipulare contratti estimatori;
stipulare contratti di somministrazione;
concedere e condurre locazioni ed affitti anche ultranovennali, sublocazioni e subaffitti; cedere i detti contratti; riscuotere anticipatamente e cedere canoni locatizi;
stipulare contratti di appalto e subappalto; concorrere a licitazioni e gare; approvare capitolati, intervenire a collaudi;
stipulare contratti di trasporto;
conferire ed accettare mandati speciali, revocarli o rinunciarvi, chiedere rendiconti;
stipulare contratti di commissione, di spedizione, di agenzia, di mediazione;
stipulare contratti di deposito anche in magazzini, generali; sottoscrivere e trasferire, anche mediante girata, fedi di deposito e note di pegno;
stipulare sequestri convenzionali;
dare e prendere a comodato mobili ed immobili;
stipulare contratti di mutuo attivi e passivi, con o senza garanzie reali e personali e con clausole penali; assumere mutui da Istituti di Credito Fondiario, di Credito Agrario, dalla Cassa Depositi e Prestiti e da qualsiasi altro Istituto bancario, sottoscrivendo tutti i patti, clausole e condizioni richiesti dagli enti mutuanti e dalle leggi vigenti tempo per tempo;
stipulare contratti bancari di apertura di credito, di anticipazione e di sconto; stipulare contratti di conto corrente; aprire conti correnti bancari e postali, trarre assegni su di essi anche allo scoperto, nei limiti del fido concesso; chiedere finanziamenti; effettuare prelievi su libretti di risparmio nominativi o vincolati; aprire cassette di sicurezza, prelevarne il contenuto;
costituire rendite vitalizie, fondiarie, semplici; cederle, accettarle, affrancarle e risolverle;
stipulare contratti di assicurazioni contro i danni e sulla vita; concordarle ed accettare premi di indennità;
costituirsi fideiussore, anche con rinunzia al beneficio dell'escussione e della divisione;
contrarre anticresi;
conferire ed accettare mandati di credito;

3

fare transazioni ed impugnarle;
cedere i beni ai creditori;
effettuare promesse di pagamento, promesse al pubblico;
riconoscere debiti;
emettere pagherò, spiccare tratte ed accettarle o rifiutarle; girare avallare ed incassare effetti cambiari; protestarli; promuovere azioni cambiarie; trarre od emettere ordini in derrate;
ratificare l'operato del gestore d'affari;
esperire qualunque azione e proporre qualunque eccezione per fatti illeciti; chiedere risarcimenti di danni;
chiedere, concordare ed incassare indennità per danni derivanti da guerra, da pubblica calamità, da esproprio, da occupazioni temporanee;
stipulare contratti agrari;
stipulare contratti d'opera;
nominare institore;
costituire associazioni e parteciparvi;
costituire società di qualsiasi tipo; partecipare ad atti modificativi di patti sociali e di statuti, e di trasformazione; ad atti di cessione di quote e di recesso, compresa la facoltà di conservare il suo nome nella ragione sociale; a proroghe e scioglimenti di società; nominare cariche sociali; partecipare con voce e voto ad assemblee ordinarie e straordinarie di società nei casi ammessi dalla legge, di condomini e di associazioni;
costituire consorzi fra imprenditori ed aderirvi;
stipulare associazioni in partecipazioni;
chiedere trascrizioni ed annotamenti ipotecari; trascrizioni ed annotamenti in qualsiasi altro Pubblico Registro; intavolazioni ed annotamenti presso il Libro Fondiario;
assentire alla iscrizione, alla rinnovazione, alla surroga, alla postergazione di ipoteche e di privilegi agrari ed industriali;
assentire alla cancellazione di ipoteche anche senza il realizzo dei rispettivi crediti; rinunciare ad ipoteche legali, costituire ed accettare pegni, ipoteche e privilegi su beni mobili registrati;
promuovere espropriazioni ed esecuzioni forzate;
rinunziare a prescrizioni compiute;
provocare dichiarazioni di fallimento, rappresentare la costituente nei giudizi relativi, affermare la verità di crediti;
accettare concordati od opporsi ad essi;
rappresentare i costituenti davanti a qualsiasi Autorità amministrativa, sindacale e politica;
rappresentare i costituenti in giudizio, sia come attore che come convenuto, in ogni grado e sede di giurisdizione, comprese le Commissioni di imposta e le giurisdizioni speciali amministrative; nominare e revocare avvocati,



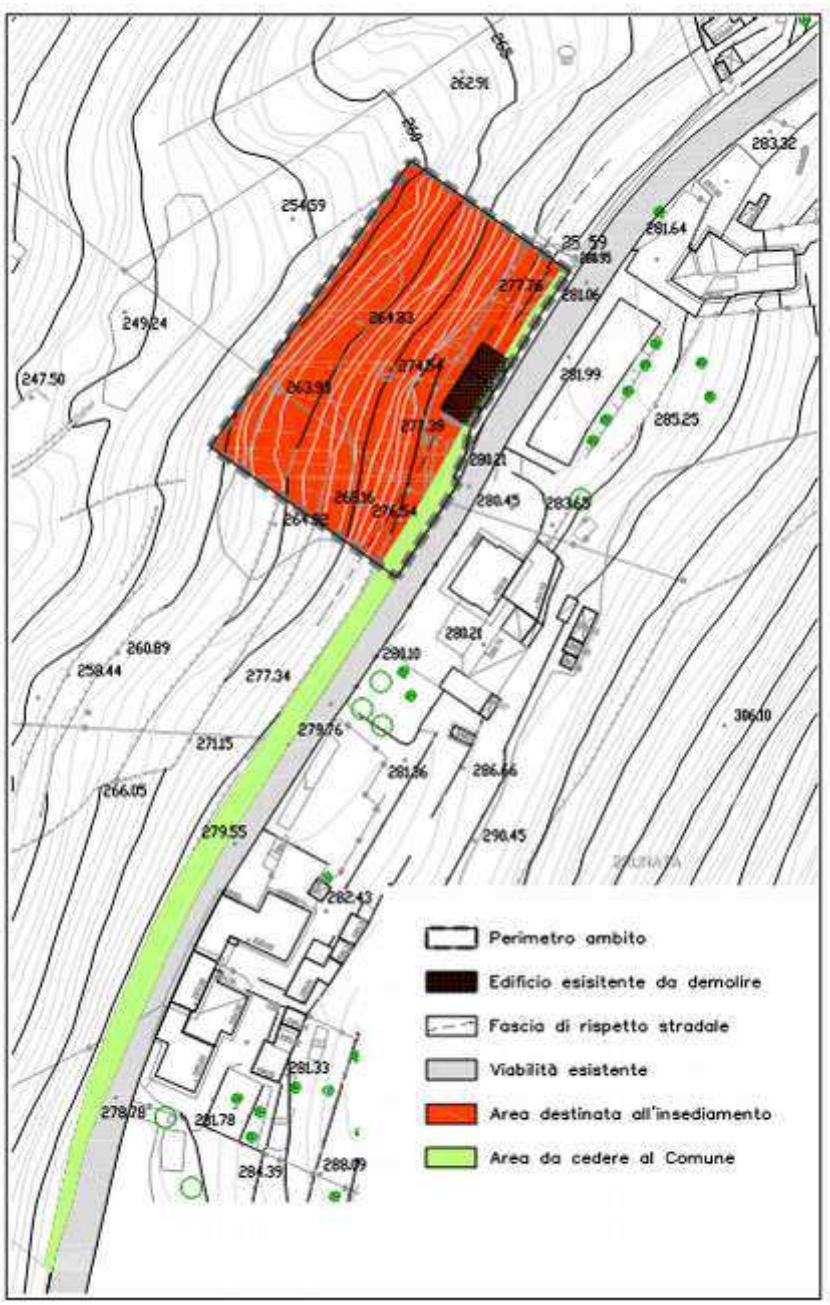
procuratori alle liti e periti; fare procedere ad apposizioni o rimozione di sigilli, farvi opposizione; procedere ad inventari;
svolgere qualsiasi pratica fiscale, sottoscrivere e presentare ricorsi, denuncie, reclami concordati ed adesioni ad accertamenti;
transigere e compromettere in arbitri anche amichevoli compositori;
sostituire a sè altri procuratori, con eguali o più limitati poteri; revocarli o sostituirli;
fare dichiarazioni ove richiesto nei rispettivi atti ai fini della Legge n.151 del 1975, della Legge n. 118 del 1985, della Legge n. 47 del 1985, del D.P.R. n. 131 del 1986, del D.Lgs. n. 347 del 1990, del D.P.R. n. 643 del 1972, della Legge n. 165 del 1990, del D.P.R. n. 445 del 2000 e loro modifiche, integrazioni e proroghe e tutte le altre richieste della normativa vigente, tempo per tempo;
compiere in genere qualsiasi altro atto di ordinaria e straordinaria amministrazione, sempre in nome e per conto dei Costituenti, che promettono fin d'ora di avere per rato e valido l'operato del costituito procuratore, senz'uopo di ulteriori ratifiche e sotto gli obblighi di legge.
Il predetto procuratore potrà, pertanto, compiere tutti gli atti necessari ed opportuni per il migliore svolgimento dei poteri sopra indicati; il tutto con promessa, fin d'ora, di rato e valido e senza che mai, da parte di chicchessia, possa eccepirsi difetto di poteri ad agire o carenza di mandato.
Il presente mandato è a titolo gratuito e resterà valido fino al 31 dicembre 2025 (trentuno dicembre duemilaventicinque).
E richiesto Io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e in parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai Comparenti, i quali su mia domanda lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono.
Occupa dieci pagine fin qui di tre fogli
F.to Carlo Spagnolli
F.to Angelina Bugaro
Ls F.to Fabio Orlandi Notaio

REGISTRATO A CAVALESE
il 19 settembre 2001 al n. 391 Serie 1

E' copia autentica conforme al suo originale,
conservato nei miei rogiti.
Si rilascia per gli usi consentiti.
Vigo di Fassa, li 22 dicembre 2005

ommiss: carta di indentità

Allegato F) Planimetria riferita all'accordo di cui sopra



Allegato G) - Norma Speciale con concessione convenzionata 117 bis.

Il testo dell'allegato G viene omesso, in quanto integralmente riportato in coda al presente capitolo

L'accordo qui richiamato è stato affinato a seguito della prima adozione. Nei capitoli seguenti viene descritta la modifica introdotta.

La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – prima adozione emendata

I contenuti dell'accordo sono stati tradotti in una Norma speciale. Il testo della norma speciale portato in prima adozione è stato affinato in ragione dell'approvazione in Consiglio Comunale dell'emendamento n. 18 (ns. prot. n. 19805 di data 30 maggio 2014). Il testo affinato in ragione dell'approvazione dell'emendamento, è di seguito riportato:

Norma Speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco"

1. *La presente Norma speciale interessa quattro ambiti, denominati ambito A, ambito B, ambito C e ambito D. L'ambito A e l'Ambito B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione "campana – Casteldante", individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana, come indicato all'art. 38 delle presenti norme. Il comparto è inoltre ricompreso nell'"Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"", paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33 "Ambiti omogenei di paesaggio", comma 2.7.. L'Ambito C si colloca invece in zona Ai Fiori al limitare ovest del tessuto consolidato, ai margini di un'ampia area destinata a verde pubblico. L'ambito D trova collocazione a Marco, in prossimità di via San Romedio, al limitare ovest dell'abitato.*
2. *La compagine privata proprietaria delle realità interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dalle pp.ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2 e 392 in C.C. Lizzana, che costituiscono l'ambito B.*
3. *L'acquisizione dei suoli da parte dell'Amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "Febbraio 2014". La cessione dei suoli di cui sopra renderà efficaci i crediti edilizi; ciò non vale per le cessioni previste entro l'Ambito A, precisate al seguente comma 5. Si precisa per altro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'Amministrazione della proprietà delle realità di cui sopra sono a carico della compagine proprietaria.*
4. *In via perequativa/compensativa si assegna nel novero dell'Ambito A un credito edilizio pari*

a 1.500 mq, da collocarsi nel territorio comunale secondo le modalità di cui ai seguenti commi 7, 8 e 9; nell'ambito A si consentirà per altro il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente, come meglio precisato al seguente comma 5. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 4 aprile 2014 (all. 1) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.

5. *Il trasferimento del credito edilizio di cui al comma precedente dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
6. *<u>Ambito A</u>:*
   a) *L'edificio esistente potrà essere recuperato e rifunzionalizzato, anche attraverso interventi demo-riscostruttivi, purchè senza aumento di volume, di SUL o di altezza. Nell'edificio esistente sono ammessi i seguenti usi: residenziale, esercizi pubblici e servizi di interesse collettivo.*
   b) *considerato il particolare contesto paesaggistico l'intervento sull'edilizio dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle volumetrie, al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, l'edificio di progetto dovrà assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei corpi di fabbrica. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle, anche prevedendo il massimo contenimento dell'altezza del colmo. Per nessuna ragione sono ammessi impatti verso valle superiori, quanto ad altezza, a quelli odierni. Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna. La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione al sistema di accessibilità al lotto: andranno prescelte soluzioni che oltre a garantire un accesso in sicurezza, non prevedano percorsi in rampa dalle pendenze significative e con muri di contenimento fortemente visibili da valle.*
   c) *Per consentire l'allargamento stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri.*
   d) *Antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, la compagine proprietaria è tenuta a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto con il potenziale allargamento stradale. L'Amministrazione valuterà la proposta considerando nel dettaglio l'opportunità di richiedere l'allargamento stradale. Nel caso in cui l'Amministrazione consideri necessario tale allargamento, l'apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale, sono a carico dei proprietari o dei loro aventi causa in forza delle previsioni della necessaria convenzione.*
   e) *Qualora l'Amministrazione intenda promuovere l'allargamento stradale*

antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel presente ambito, sarà onere dei proprietari o dei loro aventi causa provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione. Si precisa per altro che nel caso in cui intervenga la demolizione di cui al presente punto, la SUL corrispondente alla porzione di manufatto demolito, potrà essere sfruttata sul lotto rimanente in aderenza all'edificio esistente, fermi restando i limiti metrici ci cui alla lettera c) del presente comma.

f) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

7. <u>Ambito B</u>:

a) Tale ambito, oggetto di cessione a titolo gratuito, è disciplinato dall'art. 81 "Aree a bosco" delle presenti norme.

8. <u>Ambito C</u>:

a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 800 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.

b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:

1. ST = 928 mq
2. SUL <= 800 mq
3. H = 5 piani

c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

d) L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire a fini viabilistici il lotto per garantire una congrua urbanizzazione del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati.

Le opere verranno quantificate nel loro importo mediante specifico progetto dal soggetto attuatore. La quantificazione degli oneri verrà condotta con riferimento al prezziario provinciale, applicato nell'ambito delle opere pubbliche, a cui dovrà essere decurtato un ribasso medio convenzionale del 20%. L'assunzione dell''onere realizzativo comporterà il riconoscimento di un credito edilizio ottenuto quale rapporto tra il valore delle opere, come sopra calcolato e il prezzo unitario del credito edilizio desumibile dalle stime asseverate che verranno formalizzate dal competente ufficio comunale. Il credito edilizio così calcolato potrà essere sommato a quanto riconosciuto nel presente ambito e richiamato al precedente punto 2, ammettendo anche un piano in

più rispetto all'altezza massima di cui al punto 3.

9. *<u>Ambito D</u>:*
   a) *In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 200 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.*
   b) *L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:*
      1. *ST = 540 mq*
      2. *SUL <= 200 mq*
      3. *H = 2 piani*
   c) *Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*
   d) *Sarà cura del proponente assumersi tutti gli oneri relativi alle dovute verifiche a carattere acustico, senza nulla pretendere dall'Amministrazione.*
10. *La quota parte del credito edilizio non utilizzabile negli Ambiti C e D, pari 500 mq di SUL, potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
    1. *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
    2. *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*
11. *Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.*
12. *Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.*
    L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.
13. *Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i*

riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.

Tale testo è poi stato variato in ragione delle controdeduzioni alle osservazioni e al parere dei competenti uffici provinciali. La descrizione di tali modifiche e l'articolato normativo proposto in adozione definitiva sono riportati in coda al presente capitolo.

Modifiche cartografiche

Si riportano di seguito gli estratti cartografici relativi agli ambiti della norma speciale.

Ambiti A e B:

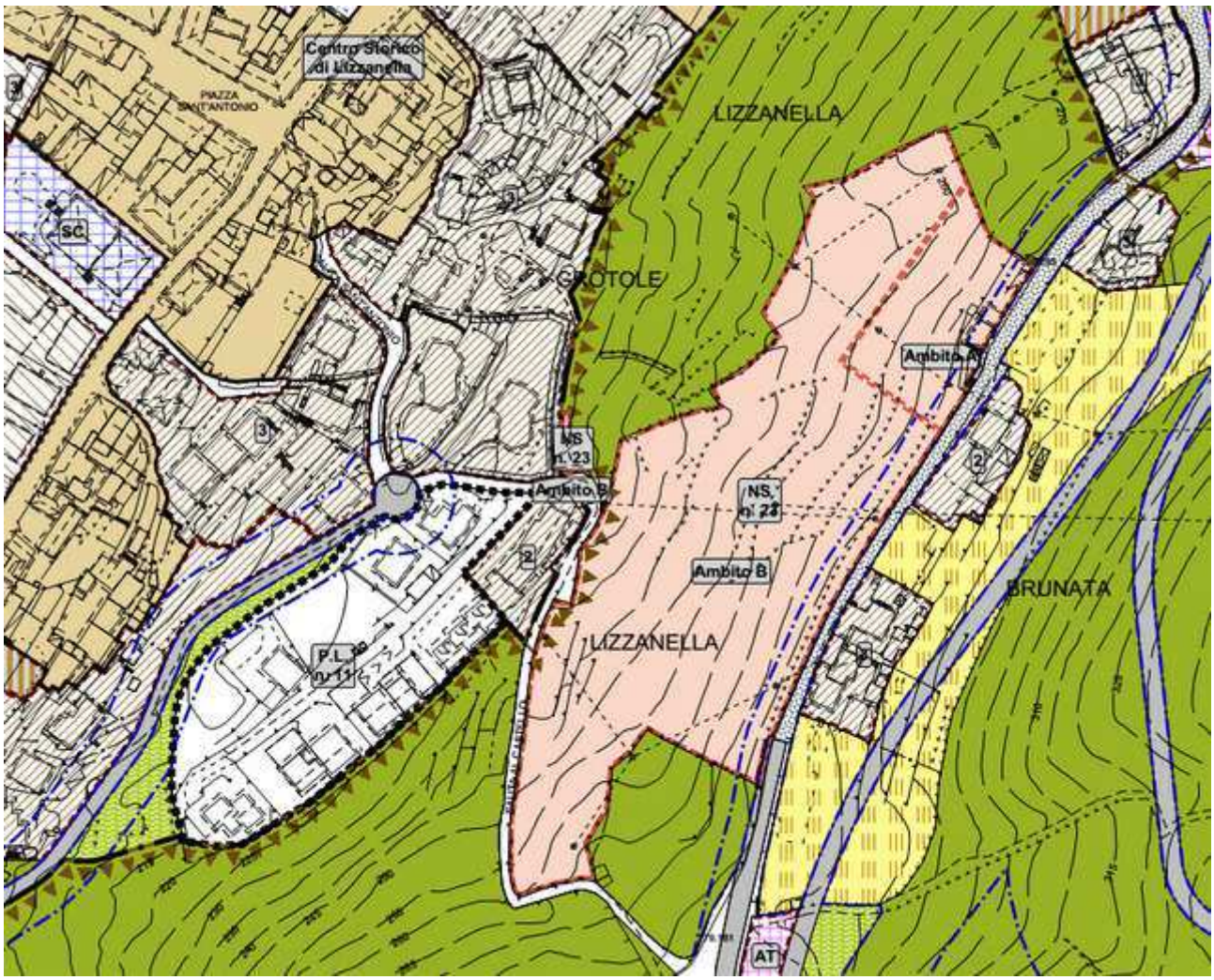
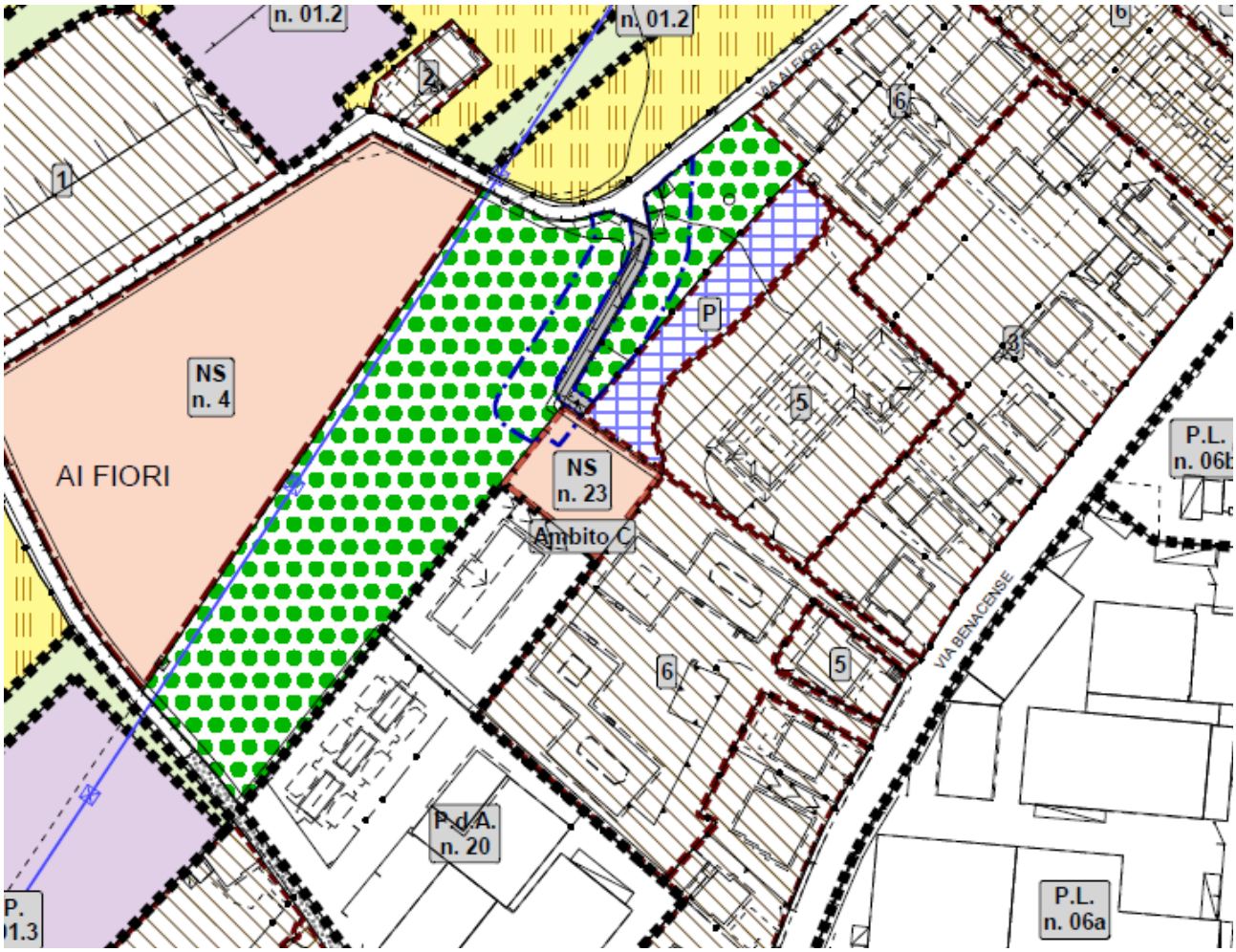


Illustrazione 246: variante PRG - Ambito A e B

Ambito C:

Illustrazione 247: variante PRG - ambito C – adozione definitiva



Ambito D:

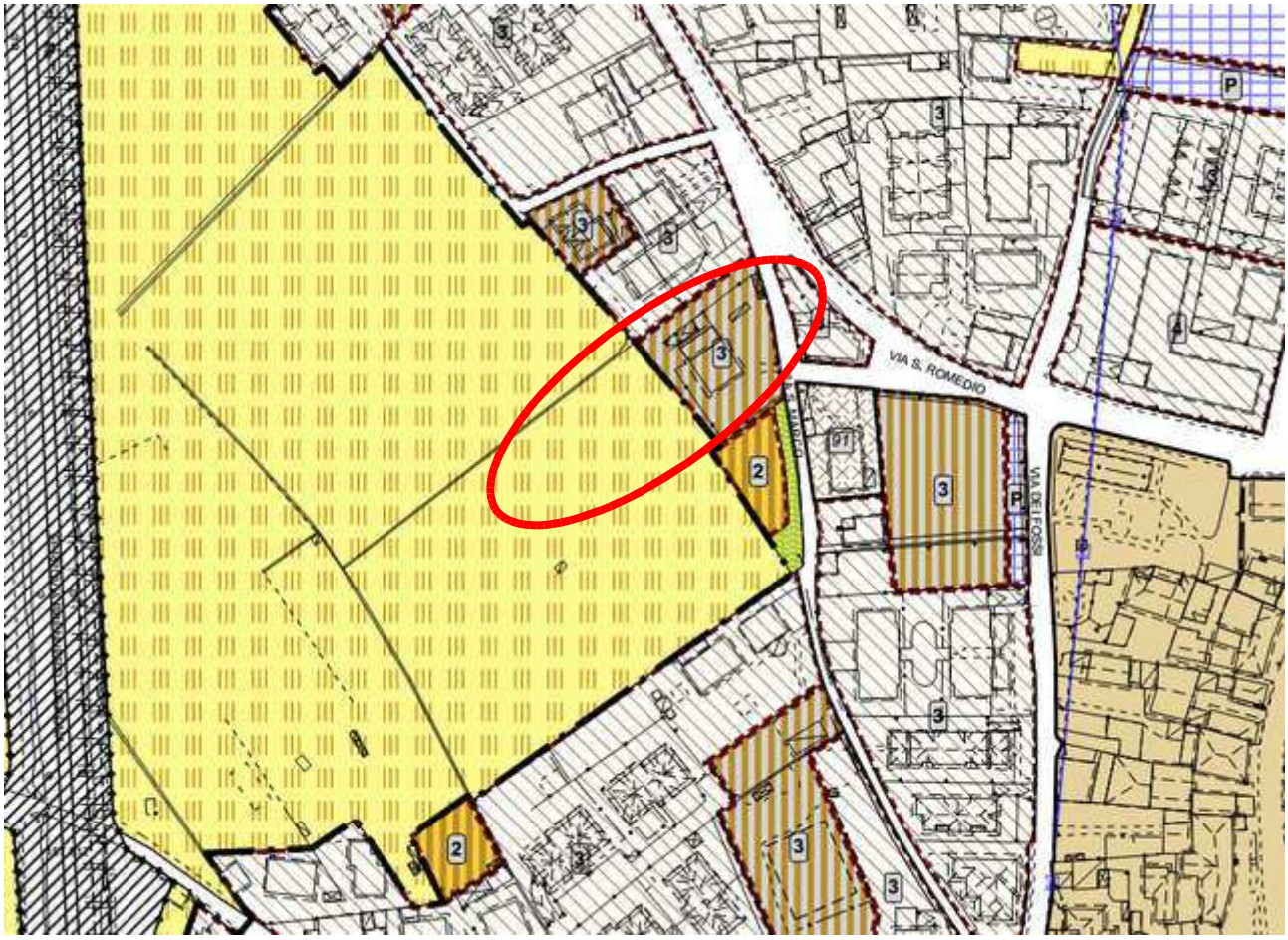


Illustrazione 248: Estratto PRG vigente

Si precisa che la p.f. 95/1 in C.C. Marco, interessata solo parzialmente dalla presente variante. Si descrive di seguito l'entità della modifica urbanistica.

Il vigente PRG ricomprende il 7% della p.f. 95/1 entro il perimetro del centro abitato, destinandola a “Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3”; il restante 93% è invece destinato ad “Aree agricole (art. 78)” ed è ricompreso nell'”Ambito omogeneo di paesaggio: Lavini di Marco (art. 33.2.2)”.



Illustrazione 249: Estratto PRG vigente - con indicazione delle particelle catastali

La presente variante interviene trasformando nell'ambito D della Norma Speciale 117.23, porzioni contenute della zona “Aree agricole (art. 78)” e della zona “Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3”.
Si precisa per tanto che il credito edilizio spendibile entro il perimetro dell'area soggetta a norma speciale deriva esclusivamente dall'area della Concessione Convenzionata n.10 “Castel Dante” e che nulla è stato riconosciuto alla porzione oggetto di trasformazione che il vigente PRG destina a “Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3”.

L'accessibilità al lotto è garantita attraverso la propaggine della particella che si estende sino a raggiungere la viabilità pubblica, passando in fregio alla vicina p.ed. 288; tale propaggine, insieme ad una porzione dell'area agricola, viene trasformata in “Aree a verde privato (art. 93)”

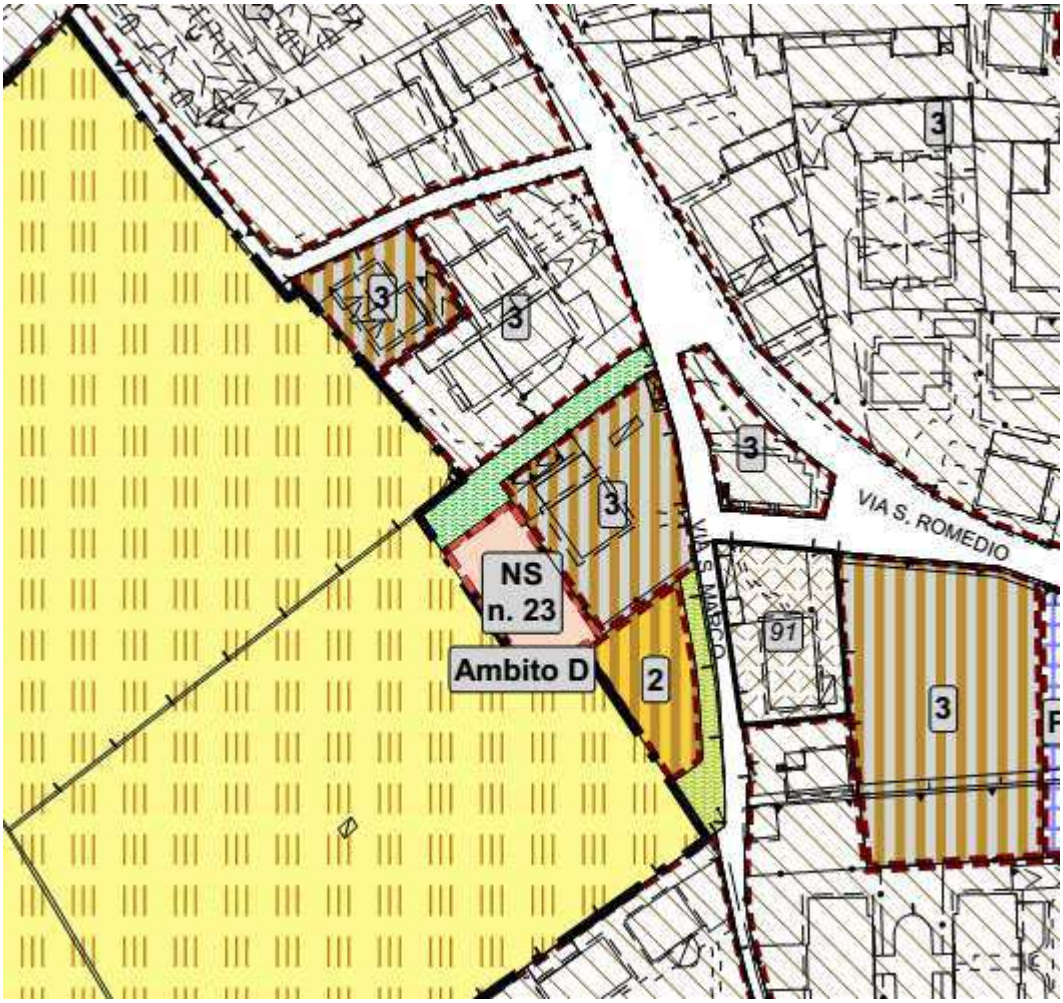


Illustrazione 250: variante PRG- Ambito D

La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – riformulata in recepimento di osservazioni

A seguito della prima adozione è stata presentata l'osservazione n.10, finalizzata alla modificazione delle disposizioni normative relative alla Norma Speciale di cui all'art. 117.23 “Via Castel Dante – Lizzana – Marco”. L'osservazione è puntualmente descritta dal documento che tratta le controdeduzioni alle osservazioni, allegato alla presente variante.
Pur facendo espresso richiamo al testo della controsservazione, si riporta di seguito il testo dell'accordo sottoscritto ad integrazione del precedente, in data 12 agosto 2014 (ns. prot. n. 30756 di data 20 agosto 2014).

Comune di Rovereto

TERRITORIO
Dirigente

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0030756 20/08/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Arrivo

RICEVUTO
2 0 AGO 2014
COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TERRITORIO

Rovereto, 12 agosto 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81). Integrazione

Visto l'accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realità pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale, di data 2 aprile 2014;

Vista la delibera n. 18 del C.C. di data 3 giugno 2014 che ha adottato la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014", apportando modifiche della destinazione urbanistica delle aree di proprietà del sigg. Spagnolli nel rispetto dei contenuti dell'accordo sopracitato;

Vista la pubblicazione della delibera n. 18 C.C. di data 3 giugno 2014 e della relativa documentazione, il signor Vivaldi Franco nei termini stabiliti ha presentato osservazione (prot. n.25495 dd11/07/2014) alla modifica urbanistica introdotta con la variante al PRG per opere pubbliche " Febbraio 2014" sull'area di proprietà dei sigg. Spagnolli e nello specifico alla Norma Speciale 117.23 comma 6.

Visto il preliminare di compravendita relativo alla p.ed 386 e p.f.399/1,399/3.....in C.C. Lizzana stipulato fra sig. Spagnolli e il signor Vivaldi Franco che si allega;

Vista la bozza delle controdeduzioni che si riporta di seguito, predisposta dal Servizio Territorio all'osservazione n.10 presentata dal signor Vicaldi Franco:

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

Controdeduzioni all'osservazione n. 10

L'osservazione presentata risulta finalizzata alla modificazione delle disposizioni normative relative alla Norma Speciale di cui all'art. 117.23 "Via Castel Dante – Lizzana – Marco". Tale norma è stata introdotta con la presente variante e per tale ragione l'osservazione è pertinente.
L'osservazione interviene rilevando che la locuzione "*Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna*" di cui alla lettera b) del comma 6 del citato art. 117.23 non è del tutto aderente alla compagine sistemica descritta nell'accordo ex art. 30 della L.P.1/2008 e, al contempo, non risponde in termini di congruità alle disposizioni del comma 6; per tali ragioni propone una modifica al testo della norma speciale 117.23.
Nel dettaglio le richieste avanzate con l'osservazione sono così riassumibili:

1. *sostituire la locuzione sopra richiamata con la seguente: "Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il rimodellamento dell'orografia generale del lotto per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico";*
2. *rendere ammissibile "la creazione di muri di contenimento a confine con i terreni comunali circostanti solo se necessari";*
3. *ammettere "la possibilità con l'interrato di arrivare a confine con la nuova piattaforma stradale";*
4. *ammettere "la possibilità di ridistribuire la cubatura dell'edificio esistente all'interno del lotto sempre nel rispetto dei coni ottici visuali verso valle e del pregevole contesto paesaggistico";*
5. *valutare la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp.ff. 399/1 e 399/3 in C.C.Lizzana.*

L'osservazione è corredata oltre che da fotografie, estratti mappa, estratti PRG etc., anche da inserimenti fotografici che restituiscono una visione esemplificativa di quanto proposto.
In fase di redazione della variante, come precisato in seno all'accordo di data 2 aprile 2014, l'Amministrazione "*ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno*". L'assegnazione del credito edilizio è stata dunque promossa ai fini di perseguire il contenimento dell'edificabilità nel contesto paesaggistico del Monte Zugna e della Frana dei Lavini.
Dalla lettura congiunta delle disposizioni normative del comma 6 dell'art. 117.23 e delle richieste avanzate attraverso l'osservazione, emergono le riflessioni qui esposte.
Relativamente alla richiesta di cui al punto 1, si interviene affinando il testo di cui alla lett. b) del comma 6 dell'art. 117.23. Si sostituisce alla locuzione "Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna" il seguente testo: "*Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il mero rimodellamento del piano di campagna per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico. In ragione della necessità di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare/terrazzamenti non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle*". La locuzione viene inserita con una leggera modifica rispetto a quanto richiesto dall'osservazione, al fine di meglio puntualizzare che le variazioni del piano di campagna devono essere assolutamente contenute; il fine è quello di consentire il rimodellamento del terreno solo per finalità strettamente tecniche. Nel dettaglio si interviene inoltre precisando che, in ragione della ferma volontà di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento

dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzai da sviluppo planare non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle. Tali precisazioni sono finalizzate al rendere perseguibile la rifunzionalizzazione del lotto, garantendo che la stessa interessi esclusivamente gli spazi strettamente pertinenziali dell'edificio evitando una variazione generalizzata dell'andamento orografico dell'ambito.
La richiesta riassunta al punto 2 può essere condivisa solo in parte. Si reputa opportuno rendere ammissibile la realizzazione di muri a confine con i terreni comunali, qualora necessari, ma al tempo stesso è da ritenersi imprescindibile la salvaguardia paesaggistica dell'intero contesto. Si vuole infatti evitare che nell'ambito vengano realizzati muri di contenimento elevati e fortemente visibili da valle. Per tale ragione si intende necessario introdurre disposizioni normative che garantiscano il contenimento in altezza di tali muri, evitando altresì soluzioni che consentano uno sviluppo in pianta dalla lunghezza significativa (un muro particolarmente lungo e alto genera un segno nel paesaggio che può essere particolarmente incisivo e fortemente percepibile). Per tali ragioni in coda agli assunti di cui alla lett. b) del comma 6 si introduce il seguente testo *"è ammessa la realizzazione di muri di contenimento a confine con le proprietà pubbliche, solo se strettamente necessari; tali muri dovranno avere altezza modesta ed estensione contenuta. L'impatto dei muri verso valle dovrà essere contenuto ed adeguatamente mitigato. Non sono ammesse soluzioni progettuali che prevedano un'incidenza dei muri sul paesaggio superiore a quella dell'edificio"*.
L'osservazione richiede inoltre che gli interrati possano essere realizzati a confine con la nuova piattaforma stradale, come riassunto al punto 3. A tal proposito si ritiene che valutare tale richiesta in sede di variante al PRG possa essere prematuro. Per tale ragione si reputa opportuno demandare la valutazione alla fase di redazione degli elaborati progettuali; si rammenta a tal proposito che la norma speciale 117.23 alla lett. d) del comma 6 prevede che la compagine proprietaria presenti all'Amministrazione una progettualità antecedentemente alla definizione del progetto edilizio. Per altro l'interrato dovrà rispettare le limitazioni di cui alle disposizioni inerenti le fasce di rispetto stradali.

La richiesta riassunta al punto 4 merita un'attenta valutazione. Si rammenta innanzitutto che la norma speciale ammette la traslazione verso valle dell'edificio, fino ad un massimo di due metri, al fine di consentire la realizzazione dell'allargamento stradale, come precisato alla lett. c) del comma 6 del citato art. 117.23. Considerata la richiesta avanzata attraverso l'osservazione sono state elaborate alcune riflessioni.
Le disposizioni di cui alla lett. c) del comma 6 sono state introdotte in norma anche al fine di limitare lo scostamento del corpo di fabbrica dall'arteria viaria; lo scostamento, soprattutto se verso valle, potrebbe comportare la realizzazione di rampe di accesso lunghe, sensibilmente digradanti e, conseguentemente, fortemente impattanti. Collocare l'edificio verso valle rende necessaria la realizzazione di un articolato sistema di accesso carrabile all'edificio e alle pertinenze e, considerata l'elevata pendenza dell'ambito, tali interventi potrebbero richiedere la realizzazione di muri di contenimento dall'altezza significativa e dalla lunghezza considerevole.
Richiamando nuovamente la ferma volontà dell'amministrazione di salvaguardare il delicato contesto paesaggistico si ritiene imprescindibile individuare soluzioni normative che, pur consentendo - qualora necessaria per un'adeguata fruizione degli spazi attigui all'edificio - la traslazione verso valle del corpo di fabbrica, consentano la migliore tutela del versante e delle visuali da valle. Per tale ragione si reputa non opportuno consentire la libera ridistribuzione della cubatura dell'edificio all'interno del lotto. A mero fine esemplificativo si segnala che l'Ambito A è caratterizzato da una superficie considerevole (pari a circa 2.900 mq) e la SUL dell'edificio esistente è molto contenuta: se la cubatura potesse essere liberamente collocata entro il lotto potrebbe essere prefigurabile una soluzione progettuale che posiziona il corpo di fabbrica a valle e che prevede un sistema di viabilità di accesso al manufatto che si estende lungo l'intero versante. Pare dunque chiaro che tale condizione poco si confaccia all'obbiettivo di tutela del quadro paesistico e all'interesse di conservazione dell'andamento orografico originario del versante.
Sulla scorta di tali riflessioni, valutate anche le motivazioni addotte dai richiedenti, si interviene modificando la lett. c) del comma 6; in luogo del periodo "*Per consentire l'allargamento*

stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri" si introduce il seguente testo: *"Si dovranno preferire soluzioni progettuali che prevedano la traslazione verso valle dell'edificio esistente, fino ad un massimo di due metri, per consentire l'allargamento stradale. Qualora, con adeguata relazione, si dimostri che per una più adeguata fruizione dello spazio circostante l'edificio è necessaria la traslazione dello stesso verso valle in misura maggiore ai 2 metri, sarà compito dei proponenti dimostrare in modo adeguato che lo spostamento non genera significativi impatti sul paesaggio né richiede la realizzazione di opere fortemente percepibili da valle. Lo spostamento non potrà comunque superare la misura massima di 8 metri. Non è comunque ammessa la realizzazione di un sistema di viabilità interna all'ambito caratterizzata da muri fortemente visibili, altezze elevate e forte visibilità"*.
Per quanto attiene la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp.ff. 399/1 e 399/3 in C.C.Lizzana, si rileva che non è compito della variante al piano disciplinare lo spostamento della linea elettrica. La questione, di natura strettamente patrimoniale, interessa per altro anche il gestore della linea e sarà discussa in altra sede.
Per le ragioni sopra espresse l'osservazione viene per tanto parzialmente accolta.

I signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e il signor Vivaldi Franco nell'accogliere le nuove disposizioni come espressamente stabilito dalle controdeduzioni del servizio Territorio all'osservazione del signor Vivaldi, intendono sottoscrivere il presente accordo integrativo.

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo
  - Spagnolli Elisa
  - Spagnolli Francesco
  - Spagnolli Giovanni
  - Vivaldi Franco

Al contempo, anche l'osservazione n.5 ha fatto riferimento all'area della Concessione Convenzionata e più precisamente all'ambito C (Lizzana). Il documento "Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate" spiega nel dettaglio quanto richiesto e le modifiche introdotte allo strumento urbanistico in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione. Si fa quindi espresso richiamo a quanto più ampiamente descritto in tale documento.
Considerata la particolarità del caso si richiamano di seguito i passaggi fondamentali, posto che le modifiche introdotte hanno comportato la sottoscrizione di due ulteriori accordi.

Il primo accordo ha oggetto "Accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)" ed è stato sottoscritto in data 5 novembre 2014; nella sostanza l'accordo interviene – a seguito delle modificazioni apportate con emendamento e sopra descritte – disciplinando le modalità di acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione della strada, stabilendo gli impegni/oneri in capo ai proprietari della particella 475/5 in C.C.Lizzana, la compensazione di tali oneri con riconoscimento di credito edilizio, la norma di riferimento e quant'altro necessario per disciplinare l'intervento.

Il secondo accordo ha oggetto "Accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81) – seconda integrazione". E' stato sottoscritto in data XXXX al fine di condividere le modifiche apportate alle norme che disciplinano l'intervento nelle aree soggette alla norma speciale 117.23.
Il testo è di seguito integralmente riportato:

I testi dei due accordi sono riportati in coda al presente capitolo (per gli allegati a carattere tecnico estimativo, si rimanda all'apposito documento di piano).

Le modifiche qui richiamate non hanno comportato variazioni significative all'apparato cartografico. Si precisa infatti che è stata esclusivamente ampliata la fascia di rispetto della viabilità di progetto già prevista dal piano, come rappresentato nell'estratto sopra riportato.

La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – il recepimento delle indicazioni del parere della PAT e dei contenuti degli accordi

La norma 117.23 è stata inoltre affinata in ragione del fatto che gli uffici provinciali competenti in materia di protezione ambientale hanno rilevato che l'area interessata dall'ambito C della norma speciale (limitrofo a via ai Fori a Lizzana) è interessata dalla presenza del sito contaminato inserito in anagrafe con denominazione “SPI161045 Area “Ai Fiori””, caratterizzato dalla presenza di falda contaminata da tetracloroetilene. In ragione di ciò si è introdotto, in seconda adozione, affinamenti al comma 8 della NS 117.23 : la nuova lett. e) e la nuova lett. f). Per la puntuale descrizione delle modifiche introdotte si rimanda al documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP”.

Come richiamato al precedente paragrafo la norma speciale è stata affinata anche in ragione delle “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” e dei nuovi accordi sottoscritti.

Per il nuovo articolato normativo, si rimanda alle “Norme tecniche di attuazione”.

La nuova norma 117.23 bis "viabilità in località Ai Fiori"

Come richiamato nel testo degli accordi sopra richiamati e puntualmente descritti al documento "Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate", è stato inserito il nuovo articolo 117.23 bis che recita:

1. *L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.*
2. *Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
3. *Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.*
4. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.*

Gli accordi firmati a seguito della prima adozione - A

TERRITORIO
Dirigente

Comune d

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0043171 05/11/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Interno

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)

PREMESSE

Preso atto che il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014 ha adottato la variante per opere pubbliche al PRG "Febbraio 2014";

preso atto delle disposizioni regolamentari di cui all'art. 117.23 rubricate "Via Castel Dante – Lizzana – Marco";

accertato che in forza dell'art. 117.23 delle Norme tecniche di attuazione sulla p.f. 475/5 in .C. Lizzana è previsto l'atterraggio di un credito edilizio pari a 800 mq di SUL che assumerà efficacia subordinatamente alle specifiche previsioni di cessione gratuita e delle altre obbligazioni previste dalle specifiche norme;

accertato che in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186505
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125360229

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori;

accertato che, nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse;

preso atto che a seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente;

preso atto che l'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana;

accertato che la p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere

urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio comunale ha autorizzato la lottizzazione della p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione;

preso atto che l'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012;

accertato inoltre che il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012;

tenendo peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto finalizzata a garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsione del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione;

appurato peraltro che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di traguardare anche una soluzione alternativa:

- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n.

45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;

- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e contraddistinta da connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;
- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana;

si dà comunque atto che le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale;

si prende atto, per quanto sopra espresso, che è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana;

peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di

lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco;

preso inoltre atto, contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, che la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e che alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicistica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori;

accertato che, quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

preso atto che l'accordo risulta supportato da idonea documentazione tecnica ed estimativa all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data 3 novembre 2014);

si conviene quanto segue:

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.

2. Il Comune di Rovereto si attiverà facendosi parte diligente nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico e alla p.f. 475/5 CC Lizzana da via ai Fiori. Merita

ricordare che con la convenzione di lottizzazione approvata con delibera consiliare n. 34 di data 18/09/2012 la compagine lottizzante si è già impegnata alla cessione dell'area in questione.

L'amministrazione comunale non può vantare tempi certi in merito all'acquisizione della superficie di cui sopra, necessaria all'approntamento della viabilità che diparte da via ai Fiori (parte della p.f. 475/1 CC Lizzana). Infatti, se da un lato la particella in questione è prevista in cessione gratuita all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, dall'altro la cessione è prevista successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative (contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale di lottizzazione stesso), le quali, ad oggi, non sono ancora approntate. Sulla scorta di tale assunto la municipalità di Rovereto assumerà tutte le iniziativa per acquisire la disponibilità/proprietà anticipata del suolo, rispetto ai termini previsti nella convenzione di lottizzazione, riservandosi, peraltro, un termine temporale pari ad un triennio a decorrere dall'entrata in vigore della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" come di seguito disciplinato.

Nel triennio sopra espresso e comunque successivamente al momento in cui il credito edilizio insistente sulla p.f. 475/5 diventerà efficace, a norma dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014, i soggetti privati potranno dar corso alla progettualità dell'intervento e alla cantierizzazione dello stesso, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi in materia edilizia.

Qualsiasi attività volta alla realizzazione dell'intervento (approntamenti di cantiere, rifornimento merci, rifornimento materiali, montaggio strumenti operativi di cantiere quali gru, etc.) dovrà necessariamente avere quale unico accesso quello da via ai Fiori non potendo interessare la viabilità già esistente collegata a via delle Zigherane stante le motivazioni indicate nella parte premessuale del presente accordo (convenienza economica dell'amministrazione comunale per la realizzazione di un nuovo collegamento viario in località Ai Fiori, collegamento esclusivamente urbano a servizio di edifici esistenti, disagi diffusi che si verrebbero a generare nella fase cantierististica, etc.).

7

Sarà cura del soggetto promotore privato ottenere la disponibilità dei suoli (ad esempio parte della p.f. 475/1 CC Lizzana, etc.) per rendere possibile l'eventuale accesso e la conseguente cantierizzazione del lotto. Le opere di cantiere e di approntamento dell'edificio dovranno trovare esclusivo ed unico accesso da via ai Fiori non risultando congruo il transito dei mezzi pesanti e/o di cantiere dalla viabilità urbana esistente che diparte da via delle Zigherane.

Nell'arco del triennio sopra espresso non potrà peraltro verificarsi alcun transito funzionale all'eventuale costruzione edilizia che potrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana, nè transitorio nè definitivo, dalla viabilità esistente collegata a via delle Zigherane.

Qualora la viabilità in parola non trovi realizzazione entro il triennio più volte richiamato si ricorda che, nel lasso temporale ricompreso tra la scadenza del triennio e la realizzazione della nuova viabilità di accesso da via ai Fiori, l'accesso all'eventuale costruzione realizzata sulla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà intervenire, in via eccezionale e limitata a tale ipotesi, da via delle Zigherane. Rimane evidente che qualora l'amministrazione comunale non metta in disponibilità alla società privata il suolo per realizzare il collegamento stradale entro il triennio sopra espresso, la società potrà proporre soluzioni modificative del presente accordo nel rispetto sia delle esigenze dell'amministrazione (pubblicistiche), sia della congrua fruizione delle aspettative coltivate dalla società stessa, nella logica di addivenire ad una diversa soluzione pianificatoria. L'amministrazione si impegna a valutare le proposte formulate dalla società e di adottare i necessari provvedimenti integrativi o modificativi del presente accordo in ossequio ai principi di equità, proporzionalità, buona amministrazione e giusto equilibrio delle aspettative degli attori in gioco.

Tali aspetti dovranno essere puntualmente codificati e disciplinati in seno al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Infatti l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso carraio è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto

salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati; in tal senso l'accesso ed il recesso non dovrà coinvolgere via delle Zigherane e la strada interna bensì dovrà intervenire da via ai Fiori attraverso le opere urbanizzative che si andranno a realizzare, mantenendo la possibilità di accesso alla mera rampa esistente posta a confine con la p.f. 475/5 ed insistente sulla p.ed. 1651 CC Lizzana.

L'efficacia del credito edilizio è subordinata alla messa in disponibilità del suolo su cui troverà realizzazione la viabilità e alla completa realizzazione e favorevole collaudazione della stessa.

Scaduto infruttuosamente tale termine (triennio), l'amministrazione potrà altresì valutare una diversa soluzione pianificatoria senza che il soggetto privato possa pretendere alcunchè in termini di nocumento diretto o indiretto. In tale sede si ricorda altresì che il Piano regolatore generale prevede espressamente la presenza di una nuova viabilità di progetto; circostanza quest'ultima che sembra deporre a favore di una cogenza pianificatoria rispetto all'ipotesi declinata nell'accordo.

3. Il proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana si impegna a realizzare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica secondo le indicazioni metaprogettuali e di massima indicate nella planimetria rimessa in allegato. La definizione delle modalità attuative, temporali e progettuali verrà codificata mediante la sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica da approvarsi dall'esecutivo municipale che riprenderà i contenuti del presente accordo e che dovrà essere formalizzata antecedentemente al rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione della p.f. 475/5 CC Lizzana. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti (frazionamento, spese notarili, progettazione, cantierizzazione, collaudazione, etc.) sono a totale ed esclusivo carico del proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana.

4. L'amministrazione comunale, in via perequativa – compensativa per la fattuale evasione di tutti gli obblighi, nessuno escluso, relativi alla realizzazione del collegamento viabilistico a meno della messa in disponibilità del terreno, assegna un

credito edilizio di 500 mq di SUL che potrà trovare allocazione con le modalità di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Si evidenzia che l'efficacia del credito edilizio è comunque subordinata alla realizzazione e alla favorevole collaudazione della viabilità di cui al punto precedente.

Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

5. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8-12 (otto – dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

6. Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell'art. 55, comma 1 e del comma 4 della stessa Legge limitatamente ai crediti di cui al punto 3).

7. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto 3) dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.

8. Per quanto non specificato dalla scheda norma di riferimento e dal presente accordo, trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.

9. L'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

10. Si precisa peraltro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.

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

12. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente

all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi.

13. La validità del presente accordo è comunque condizionata e subordinata all'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014".

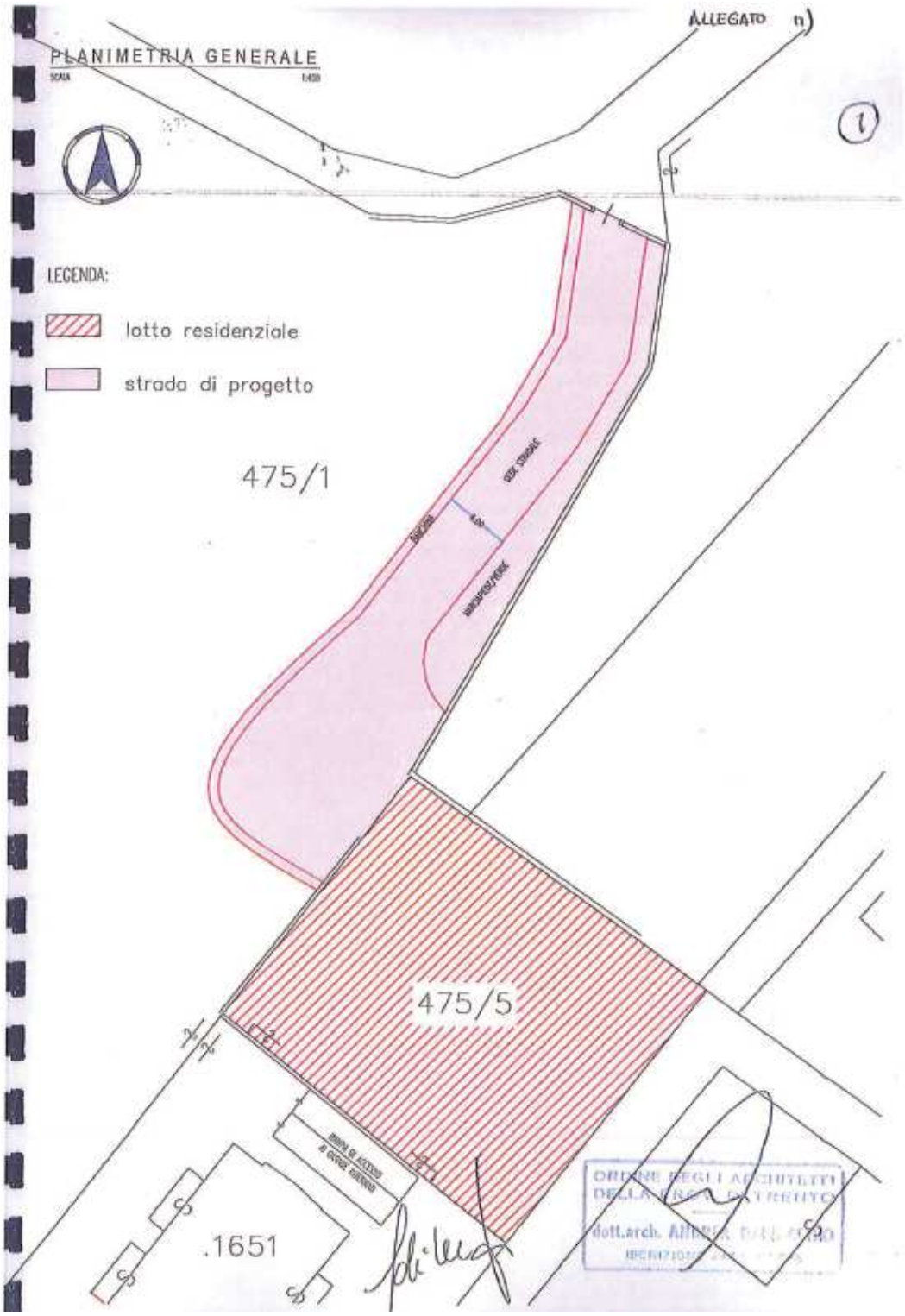
L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

Allegati:

- *planimetria*
- *valutazioni tecnico-estimative*
- *apparato regolamentare (art. 117.23.bis – Viabilità in località ai Fiori)*

12


ALLEGATO n)
1
PLANIMETRIA GENERALE
LEGENDA:
lotto residenziale
strada di progetto
475/1
475/5
.1651

(3)

Art. 117.23.bis - Viabilità in località ai Fiori

- L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.
- Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
- Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.
- Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

13

Gli accordi firmati a seguito della prima adozione - B

TERRITORIO
Dirigente

Comune d

Prot. n. 0043166 - 05.11.2014

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81) – seconda integrazione.

Visto l'accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realità pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale, di data 2 aprile 2014;

vista la delibera n. 18 del C.C. di data 3 giugno 2014 che ha adottato la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014", apportando modifiche della destinazione urbanistica delle aree di proprietà dei sigg. Spagnolli nel rispetto dei contenuti dell'accordo sopracitato;

viste le osservazioni pervenute con le ritualità previste dall'ordinamento urbanistico provinciale;

preso atto dell'accordo integrativo sottoscritto in data 12 agosto 2014, prot. n. 30756/14 dd 20/08/2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria di cui sopra;

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125380229

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

preso atto dell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data ..... sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);

accertato che l'accordo patrimoniale urbanistico di data ..... inerisce e coinvolge le possibilità di intervento previste nell'ambito C con particolare riferimento al comma 8 lett. d) dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

presa conoscenza dell'accordo sopra espresso, si conviene di modificare l'art. 117.23 comma 8, lett. d) come di seguito esposto:
"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data ..... anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

preso atto delle integrazioni sopra espresse e della necessità di consentire l'atterraggio dei crediti edilizi di cui all'art. 117.23 comma 10, nell'ambito anche del lotto meglio circostanziato dall'art. 117.23 comma 9, si modifica il comma 10 dell'art. 117.23 come segue:
"La quota parte ...omissis...
fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;
...omissis..."
L'Amministrazione Comunale



La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:

- Spagnolli Carlo _____
- Spagnolli Elisa _____
- Spagnolli Francesco _____
- Spagnolli Giovanni _____
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

Allegati:

A) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 8, lett. d)

B) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 10

C) accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);

In qualità di procuratore
dei signori Spagnolli
(sig. Merighi Claudio)

Rovereto, 4/11/2014

Art. 117.23 comma 8 lett. d)

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

Art. 117.23 comma 10

"La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis..."


DATA DI SCADENZA: 24.07.2018
AO2829718
REPVBBLICA ITALIANA
COMVNE DI
POZZA DI FASSA
(Provincia di Trento)
CARTA D'IDENTITA'
N° AO2829718
DI
MERIGHI
CLAUDIO
MERIGHI
Cognome
Nome CLAUDIO
nato il 31.12.1947
(atto n. 53 P. 1 A)
a POZZA DI FASSA TN)
Cittadinanza ITALIANA
Residenza POZZA DI FASSA (TN)
Via POZZA DI FASSA STRADA DE LA VEISC 0
Stato civile CONIUGATO
Professione PENSIONATO
CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura m. 1.72
Capelli castani
Occhi castani
Segni particolari nessuno
POZZA DI FASSA li 29.7.2008
IL FUNZIONARIO INCARICATO
0,26
SEGRETERIA


REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
CARTA PROVINCIALE DEI SERVIZI
Codice Fiscale MRGCLD47T31G950V
Sesso M
Cognome MERIGHI
Nome CLAUDIO
Luogo di nascita POZZA DI FASSA
Provincia TN
Data di nascita 31/12/1947
Data di scadenza 30/12/2016

Castel Dante SPAGNOLI

TERRITORIO
Dirigente

Comune d

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0043166 05/11/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 Interno

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81) – seconda integrazione.

Visto l'accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realità pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale, di data 2 aprile 2014;

vista la delibera n. 18 del C.C. di data 3 giugno 2014 che ha adottato la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014", apportando modifiche della destinazione urbanistica delle aree di proprietà dei sigg. Spagnolli nel rispetto dei contenuti dell'accordo sopracitato;

viste le osservazioni pervenute con le ritualità previste dall'ordinamento urbanistico provinciale;

preso atto dell'accordo integrativo sottoscritto in data 12 agosto 2014, prot. n. 30756/14 dd 20/08/2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria di cui sopra;

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

preso atto dell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data ..... sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);

accertato che l'accordo patrimoniale urbanistico di data ..... inerisce e coinvolge le possibilità di intervento previste nell'ambito C con particolare riferimento al comma 8 lett. d) dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

presa conoscenza dell'accordo sopra espresso, si conviene di modificare l'art. 117.23 comma 8, lett. d) come di seguito esposto:
"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data ..... anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

preso atto delle integrazioni sopra espresse e della necessità di consentire l'atterraggio dei crediti edilizi di cui all'art. 117.23 comma 10, nell'ambito anche del lotto meglio circostanziato dall'art. 117.23 comma 9, si modifica il comma 10 dell'art. 117.23 come segue:
"La quota parte ...omissis...
fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;
...omissis..."
L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e

della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:

- Spagnolli Carlo _____
- Spagnolli Elisa _____
- Spagnolli Francesco _____
- Spagnolli Giovanni _____

- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. _____
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio _____

Allegati:

A) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 8, lett. d)

B) nuova formulazione dell'art. 117.23 comma 10

C) accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 sottoscritto tra l'amministrazione e la compagine proprietaria della p.f. 475/5 CC Lizzana, connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi);


Validità prorogata ai sensi dell'art. 31 del
D.L. 25.6.2008 n. 112
fino al 2-8-2016
Rovereto 30-02-2009
AN 1783388
REPVBBLICA ITALIANA
COMVNE DI
ROVERETO
CARTA D'IDENTITA'
N.° AN 1783388
DI
SETTI
TIBERIO


Cognome SETTI
Nome TIBERIO
nato il 21/09/1954
(atto n. 766 P. I S. A)
a ROVERETO TN
Cittadinanza ITALIANA
Residenza ROVERETO (TR)
Via ALLA STAZIONE n.70
Stato civile CONIUGATO
Professione COLTIVATORE DIRETTO
CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1.75
Capelli CASTANI
Occhi CASTANI
Segni particolari
ROVERETO 03/08/2006
IL SINDACO
Impronta del dito indice sinistro
Dott. Cancelli Sirena

Art. 117.23 comma 8 lett. d):

"L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori".

Art. 117.23 comma 10

"La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis..."

TERRITORIO
Dirigente

Comune d

COMUNE DI ROVERETO
Prot.N.0043171 05/11/2014
F. 2012 06.01/000003
Tit. 06.01 interno

Rovereto, 3 novembre 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale ed urbanistico connesso all'approntamento di opere urbanizzative nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana (arteria viaria e riconoscimento di crediti edilizi)

PREMESSE

Preso atto che il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 di data 3 giugno 2014 ha adottato la variante per opere pubbliche al PRG "Febbraio 2014";

preso atto delle disposizioni regolamentari di cui all'art. 117.23 rubricate "Via Castel Dante – Lizzana – Marco";

accertato che in forza dell'art. 117.23 delle Norme tecniche di attuazione sulla p.f. 475/5 in .C. Lizzana è previsto l'atterraggio di un credito edilizio pari a 800 mq di SUL che assumerà efficacia subordinatamente alle specifiche previsioni di cessione gratuita e delle altre obbligazioni previste dalle specifiche norme;

accertato che in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390228

Dirigente Territorio
via Cartiera, 13 - 38068 Rovereto TN

sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori;

accertato che, nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse;

preso atto che a seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente;

preso atto che l'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana;

accertato che la p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere

urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio comunale ha autorizzato la lottizzazione della p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione;

preso atto che l'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012;

accertato inoltre che il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012;

tenendo peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto finalizzata a garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsione del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione;

appurato peraltro che il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di traguardare anche una soluzione alternativa:

- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n.

45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;

- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e contraddistinta da connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;
- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana;

si dà comunque atto che le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale;

si prende atto, per quanto sopra espresso, che è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana;

peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di

lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco;

preso inoltre atto, contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, che la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e che alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicistica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori;

accertato che, quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG;

preso atto che l'accordo risulta supportato da idonea documentazione tecnica ed estimativa all'uopo predisposta dai competenti funzionari dell'amministrazione comunale (relazione di stima di data 3 novembre 2014);

si conviene quanto segue:

1. Le premesse di cui al presente accordo costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo stesso e sono quindi qui integralmente richiamate per tutti gli aspetti motivazionali e di corretto inquadramento della questione.

2. Il Comune di Rovereto si attiverà facendosi parte diligente nei confronti del proprietario della p.f. 475/1 CC Lizzana per l'acquisizione anticipata del suolo necessario alla realizzazione della viabilità prevista dal PRG per dare accesso al pianificato parcheggio pubblico e alla p.f. 475/5 CC Lizzana da via ai Fiori. Merita

ricordare che con la convenzione di lottizzazione approvata con delibera consiliare n. 34 di data 18/09/2012 la compagine lottizzante si è già impegnata alla cessione dell'area in questione.

L'amministrazione comunale non può vantare tempi certi in merito all'acquisizione della superficie di cui sopra, necessaria all'approntamento della viabilità che diparte da via ai Fiori (parte della p.f. 475/1 CC Lizzana). Infatti, se da un lato la particella in questione è prevista in cessione gratuita all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, dall'altro la cessione è prevista successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative (contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale di lottizzazione stesso), le quali, ad oggi, non sono ancora approntate. Sulla scorta di tale assunto la municipalità di Rovereto assumerà tutte le iniziativa per acquisire la disponibilità/proprietà anticipata del suolo, rispetto ai termini previsti nella convenzione di lottizzazione, riservandosi, peraltro, un termine temporale pari ad un triennio a decorrere dall'entrata in vigore della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" come di seguito disciplinato.

Nel triennio sopra espresso e comunque successivamente al momento in cui il credito edilizio insistente sulla p.f. 475/5 diventerà efficace, a norma dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014, i soggetti privati potranno dar corso alla progettualità dell'intervento e alla cantierizzazione dello stesso, previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi in materia edilizia.

Qualsiasi attività volta alla realizzazione dell'intervento (approntamenti di cantiere, rifornimento merci, rifornimento materiali, montaggio strumenti operativi di cantiere quali gru, etc.) dovrà necessariamente avere quale unico accesso quello da via ai Fiori non potendo interessare la viabilità già esistente collegata a via delle Zigherane stante le motivazioni indicate nella parte premessuale del presente accordo (convenienza economica dell'amministrazione comunale per la realizzazione di un nuovo collegamento viario in località Ai Fiori, collegamento esclusivamente urbano a servizio di edifici esistenti, disagi diffusi che si verrebbero a generare nella fase cantierististica, etc.).

Sarà cura del soggetto promotore privato ottenere la disponibilità dei suoli (ad esempio parte della p.f. 475/1 CC Lizzana, etc.) per rendere possibile l'eventuale accesso e la conseguente cantierizzazione del lotto. Le opere di cantiere e di approntamento dell'edificio dovranno trovare esclusivo ed unico accesso da via ai Fiori non risultando congruo il transito dei mezzi pesanti e/o di cantiere dalla viabilità urbana esistente che diparte da via delle Zigherane.

Nell'arco del triennio sopra espresso non potrà peraltro verificarsi alcun transito funzionale all'eventuale costruzione edilizia che potrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana, nè transitorio nè definitivo, dalla viabilità esistente collegata a via delle Zigherane.

Qualora la viabilità in parola non trovi realizzazione entro il triennio più volte richiamato si ricorda che, nel lasso temporale ricompreso tra la scadenza del triennio e la realizzazione della nuova viabilità di accesso da via ai Fiori, l'accesso all'eventuale costruzione realizzata sulla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà intervenire, in via eccezionale e limitata a tale ipotesi, da via delle Zigherane. Rimane evidente che qualora l'amministrazione comunale non metta in disponibilità alla società privata il suolo per realizzare il collegamento stradale entro il triennio sopra espresso, la società potrà proporre soluzioni modificative del presente accordo nel rispetto sia delle esigenze dell'amministrazione (pubblicistiche), sia della congrua fruizione delle aspettative coltivate dalla società stessa, nella logica di addivenire ad una diversa soluzione pianificatoria. L'amministrazione si impegna a valutare le proposte formulate dalla società e di adottare i necessari provvedimenti integrativi o modificativi del presente accordo in ossequio ai principi di equità, proporzionalità, buona amministrazione e giusto equilibrio delle aspettative degli attori in gioco.

Tali aspetti dovranno essere puntualmente codificati e disciplinati in seno al rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Infatti l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso carraio è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto

salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati; in tal senso l'accesso ed il recesso non dovrà coinvolgere via delle Zigherane e la strada interna bensì dovrà intervenire da via ai Fiori attraverso le opere urbanizzative che si andranno a realizzare, mantenendo la possibilità di accesso alla mera rampa esistente posta a confine con la p.f. 475/5 ed insistente sulla p.ed. 1651 CC Lizzana.

L'efficacia del credito edilizio è subordinata alla messa in disponibilità del suolo su cui troverà realizzazione la viabilità e alla completa realizzazione e favorevole collaudazione della stessa.

Scaduto infruttuosamente tale termine (triennio), l'amministrazione potrà altresì valutare una diversa soluzione pianificatoria senza che il soggetto privato possa pretendere alcunché in termini di nocumento diretto o indiretto. In tale sede si ricorda altresì che il Piano regolatore generale prevede espressamente la presenza di una nuova viabilità di progetto; circostanza quest'ultima che sembra deporre a favore di una cogenza pianificatoria rispetto all'ipotesi declinata nell'accordo.

3. Il proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana si impegna a realizzare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica secondo le indicazioni metaprogettuali e di massima indicate nella planimetria rimessa in allegato. La definizione delle modalità attuative, temporali e progettuali verrà codificata mediante la sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica da approvarsi dall'esecutivo municipale che riprenderà i contenuti del presente accordo e che dovrà essere formalizzata antecedentemente al rilascio della concessione edilizia volta all'edificazione della p.f. 475/5 CC Lizzana. Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti (frazionamento, spese notarili, progettazione, cantierizzazione, collaudazione, etc.) sono a totale ed esclusivo carico del proprietario tavolare della p.f. 475/5 CC Lizzana.

4. L'amministrazione comunale, in via perequativa – compensativa per la fattuale evasione di tutti gli obblighi, nessuno escluso, relativi alla realizzazione del collegamento viabilistico a meno della messa in disponibilità del terreno, assegna un

credito edilizio di 500 mq di SUL che potrà trovare allocazione con le modalità di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Si evidenzia che l'efficacia del credito edilizio è comunque subordinata alla realizzazione e alla favorevole collaudazione della viabilità di cui al punto precedente.

Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.

5. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8-12 (otto – dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.

6. Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell'art. 55, comma 1 e del comma 4 della stessa Legge limitatamente ai crediti di cui al punto 3).

7. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al punto 3) dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.

8. Per quanto non specificato dalla scheda norma di riferimento e dal presente accordo, trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.

9. L'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

10. Si precisa peraltro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.

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

12. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente

all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi.

13. La validità del presente accordo è comunque condizionata e subordinata all'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014".

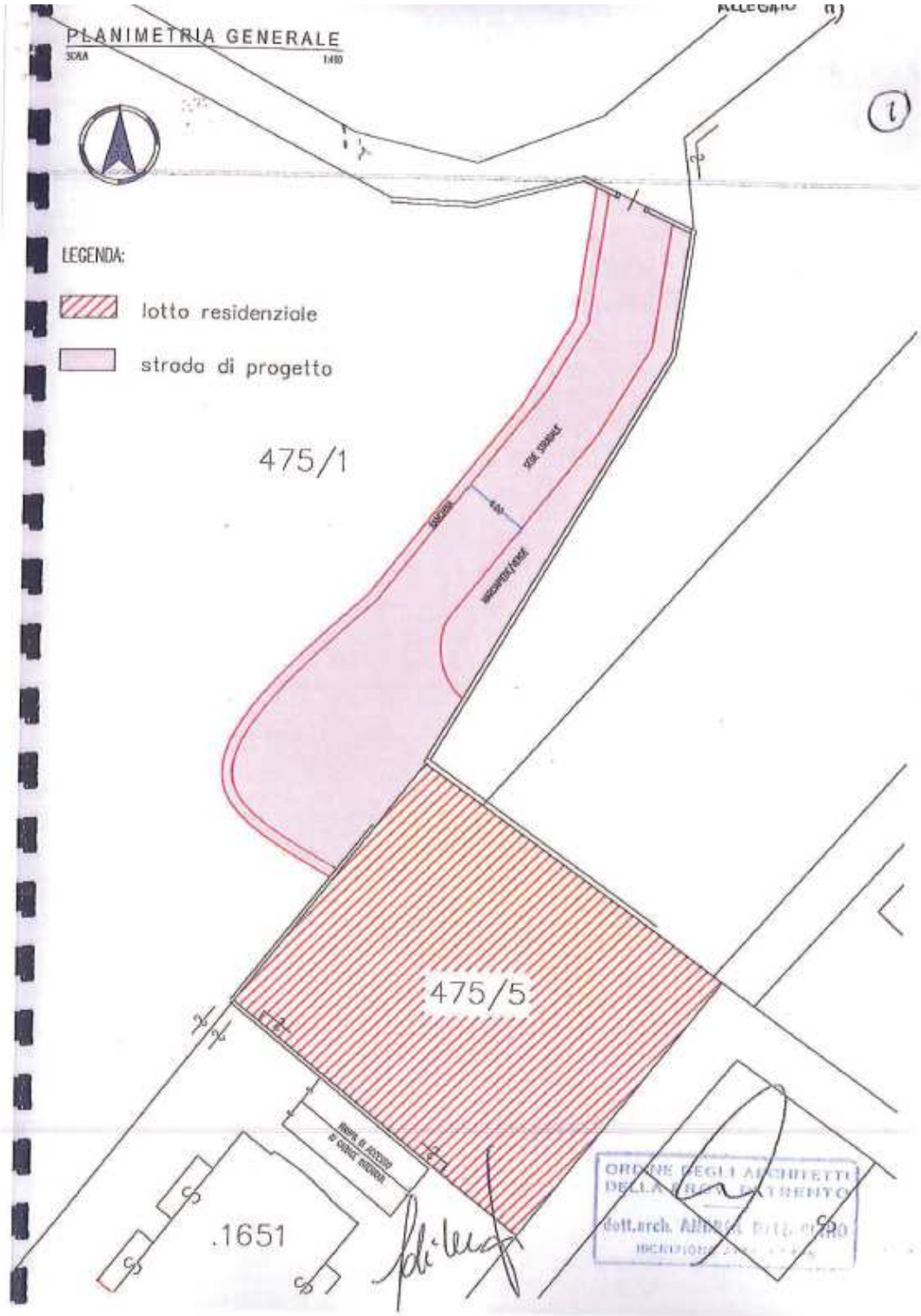
L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

Allegati:

- *planimetria*
- *valutazioni tecnico-estimative*
- *apparato regolamentare (art. 117.23.bis – Viabilità in località ai Fiori)*

12


PLANIMETRIA GENERALE
LEGENDA:
lotto residenziale
strada di progetto
475/1
475/5
.1651

(3)

Art. 117.23.bis - Viabilità in località ai Fiori

- L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.
- Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.
- Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.
- Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001 n. 380.

13

Le immagini di seguito riportate descrivono l'area.



Illustrazione 251: Vista da est



Illustrazione 252: Vista da est



Illustrazione 253: Vista da est



Illustrazione 254: Vista da est

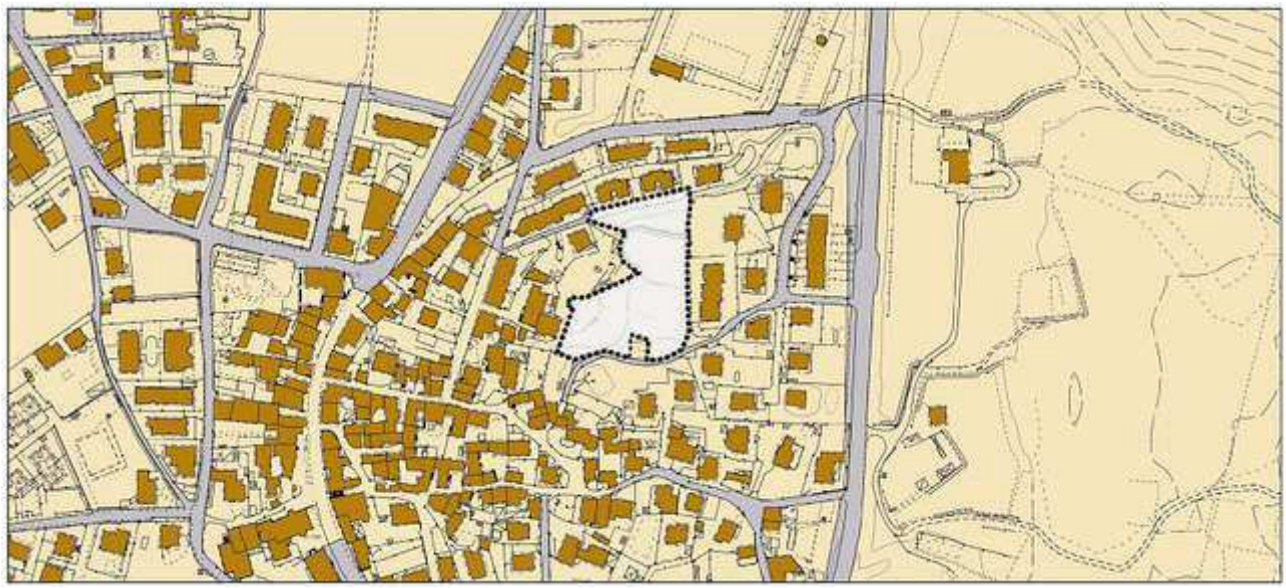


Illustrazione 255: Vista da est

CAPITOLO N. 19

COMPARTO VIA RUINA DANTESCA – FRAZIONE MARCO

Premessa e vigente destinazione urbanistica



Il vigente Piano regolatore generale nell'ambito di via Ruina Dantesca prevede una perequazione contrassegnata dal n. 5 nella quale trovano ubicazione delle volumetrie residenziali da costruirsi in conto cessione di suoli per l'approntamento di superfici a verde pubblico.



Illustrazione 256: Estratto PRG vigente

PLANIMETRIA AREA DI PEREQUAZIONE:



Illustrazione 257: Estratto scheda norma vigente

Merita altresì ricordare che la capacità fondiaria del compendio era stata ridotta in occasione della terza adozione della variante "febbraio 2009" da 1507 mq a 1221 mq.
Avverso tale scelta consiliare l'immobiliare Esse Ti s.r.l. aveva opposto ricorso nella logica che venisse ripristinata la capacità fondiaria originaria (1507 mq di SUL).
Il TRGA, con sentenza n. 351/2013 di data 10/10/2013, ha sostanzialmente accolto il ricorso annullando la deliberazione consiliare finalizzata alla terza adozione della variante "febbraio 2009".
Il contesto in parola risulta contraddistinto da valenze paesaggistiche importanti ed inoltre, nell'ambito di cui alla presente relazione, l'insediamento di 1507 mq di SUL costituisce indubbiamente un elemento di criticità per la carenza di opere urbanizzative e soprattutto andrebbe a limitare gli spazi "open air" da acquisire da parte dell'amministrazione comunale.

Le modifiche introdotte con la presente variante

Con riferimento all'inquadramento sopra espresso, l'amministrazione ha quindi traguardato l'ipotesi, mediante l'impiego dell'istituto del credito edilizio per attività di riqualificazione, di prevedere sull'intero contesto spazi verdi per lo più da destinarsi a funzioni di parco pubblico al fine di soddisfare i bisogni dell'intera collettività.

Alle particelle viene quindi attribuito un credito edilizio la cui efficacia potrà essere espletata successivamente all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale a titolo gratuito degli immobili per le finalità sopra espresse.
Trattasi di un intervento di riqualificazione urbanistica ambientale che rientra negli accordi di partenariato pubblico / privato sanciti dagli articoli 30 e 55 della L.P. 1/2008.
I crediti edilizi previsti dalla presente variante potranno essere impiegati nel novero delle zone B1, B2, B3 e B4 del PRG quali soluzioni di ampliamenti, sopraelevazioni o di nuove edificazioni.
Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra ammontanti a 1744,69 mq di SUL sono così distribuiti e ripartiti:

AREE DI DECOLLO	SUPERFICI mq	PROPRIETARI	CREDITI mq
P.F. 519/2 – 518/12	1252 + sup. quota consortalità	IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L.	350
P.F. 520	1162	MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA	
p.f.519/4	2842		
p.f. 519/3	43		
p.f. 521	525		
p.f. 523	151		
sommano			1199,62
p.f. 522	177	FILIPPI IVANO	44,96
p.f. 530	591	BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE	150,11
			1744,69

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG “febbraio 2014”. La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realità di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.
I diritti edificatori potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “*Tessuto saturo da tutelare B1*”, 57 “T*essuto saturo di recente formazione B2*”, 58 “*Tessuto saturo da ristrutturare B3*” e 59 “*Tessuti di completamento B4*”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg “*Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)”;* la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere

ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.
Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.
L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.
In allegato trovano riferimento gli accordi di programma sottoscritti con i privati e i relativi rapporti di stima.
Il tutto trova completamento con menzione alle norme di attuazione disciplinanti l'operazione.
Infine si rammenta che con tale provvedimento, peraltro condiviso da tutti gli attori coinvolti nell'ambito della originaria perequazione 05 e con particolare riferimento al soggetto che aveva opposto ricorso al TRGA di Trento avverso la deliberazione di terza adozione della variante "febbraio 2009", vengono ripianificate le scelte urbanistiche in ossequio al prioritario interesse pubblico.

La nuova norma speciale n. 117.24 via Ruina Dantesca – prima adozione

Il testo proposto in prima adozione era:

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico),*
2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: pp. ff. 519/2, 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (Allegato n. 7).*
3. *Le compagini private proprietarie delle realità di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari sopra espresse (p. fond. 519/2 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco) e della porzione di consortalità identificata dalla p.f. 518/12 a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente. Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra sono così distribuiti e ripartiti:*

PARTICELLA	SUPERFICIE	CREDITO EDILIZIO
P.F. 519/2 – 518/12	1252 + consortalità	350
P.F. 520	1162	
p.f.519/4	2842	
p.f. 519/3	43	
p.f. 521	525	
p.f. 523	151	
sommano		1199,62
p.f. 522	177	44,96
p.f. 530	591	150,11
		1744,69

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014". La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realità di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.

4. *I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
   - *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   - *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

   Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

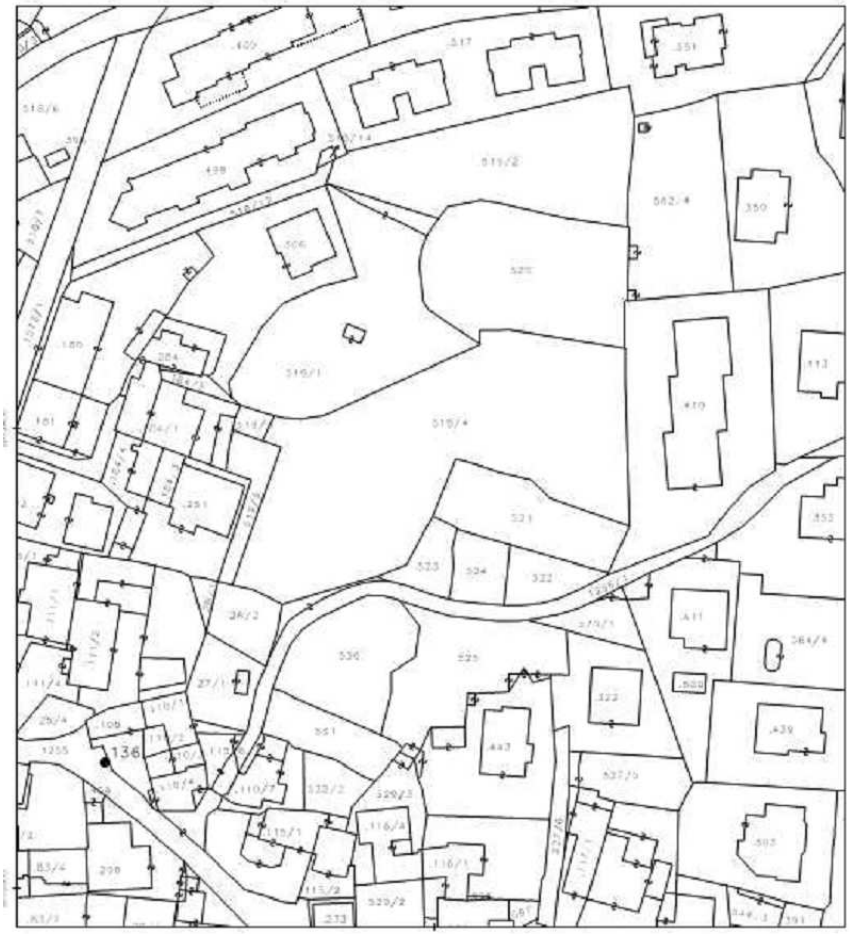
   Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

   L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per

quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.*
6. *Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
7. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*

L'allegato n. 7 alle norme di attuazione è di seguito riportato:


136

La nuova norma speciale n. 117.24 via Ruina Dantesca – adozione definitiva

Il testo proposto in prima adozione è stato affinato a seguito dell'accoglimento di osservazioni, in riferimento alla disciplina dei crediti edilizi. Per la piena comprensione delle modifiche si rimanda al documento "Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate" e si richiama di seguito la nuova formulazione della norma speciale (in rosso le parti modificate):

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico).*
2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realità fondiarie: pp. ff. 519/2, 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (allegato n.7).*
3. *Le compagini private proprietarie delle realità di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari sopra espresse (p. fond. 519/2 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco) e della porzione di consortalità identificata dalla p.f. 518/12 a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente. Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra sono così distribuiti e ripartiti:*

AREE DI DECOLLO	SUPERFICI mq	CREDITI mq
P.F. 519/2 – 518/12	1252 + sup. quota consortalità	350
P.F. 520	1162	
p.f.519/4	2842	
p.f. 519/3	43	
p.f. 521	525	
p.f. 523	151	
sommano		1199,62
p.f. 522	177	44,96
p.f. 530	591	150,11
		1744,69

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014". La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e

conseguenti il trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realità di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.

4. *I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*
   - *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
   - *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

   Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

   Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

   L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.
5. *Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge*

provinciale n. 10 del 2004.

6. *Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
7. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*

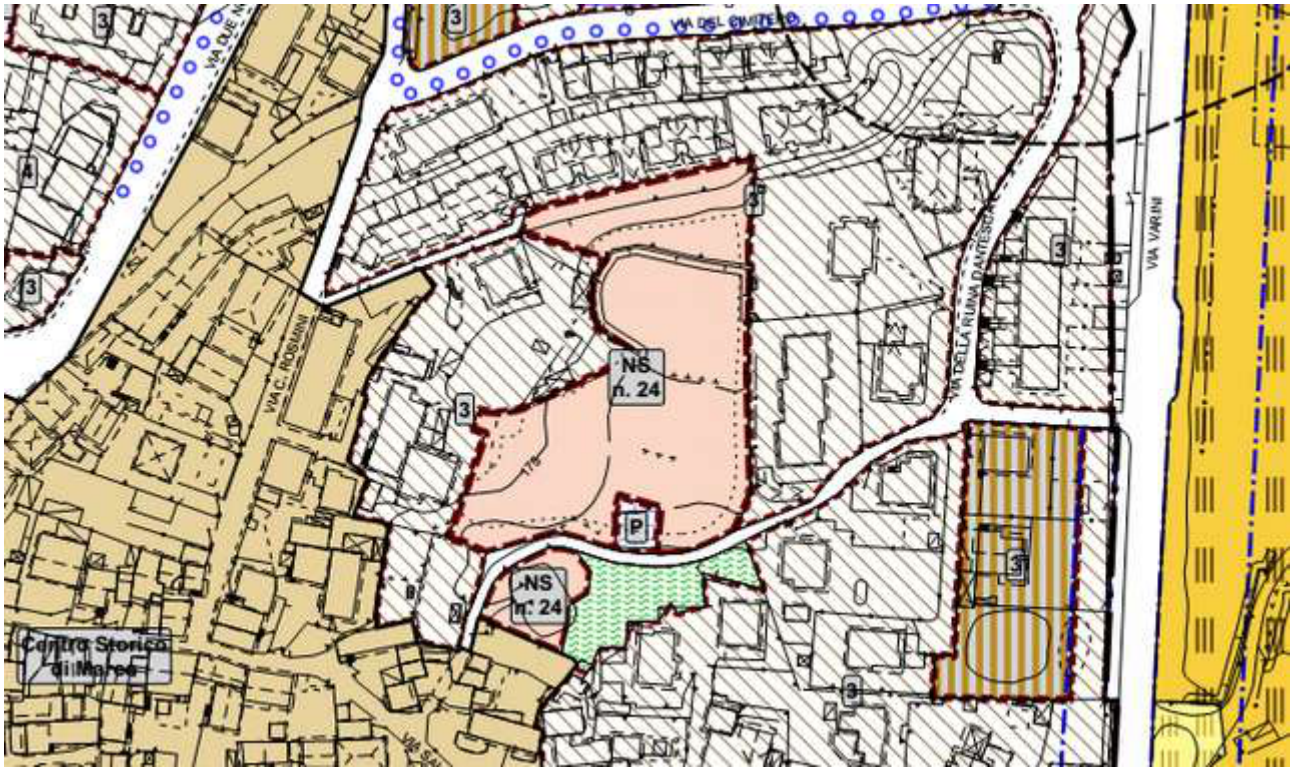


Illustrazione 258: Estratto variante al PRG

Con riferimento alla modifica delle destinazioni urbanistiche sopra descritte, preme sottolineare che l'assegnazione di crediti edilizi ha consentito all'Amministrazione di trasformare l'area oggetto di perequazione in un'area a verde. In sostanza, all'edificazione concentrata in due lotti e circondata da parco, si sostituisce un'intera area a verde pubblico e il diritto edificatorio diviene spendibile entro le zone del territorio comunale che la norma individua ("*Tessuto saturo da tutelare B1*", "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e "*Tessuti di completamento B4*"), secondo le disposizioni normative della norma speciale 117.24.
Tale soluzione è stata accolta favorevolmente sia dall'amministrazione che dai proprietari delle realità interessate. L'introduzione della modifica urbanistica sopra descritta e la sottoscrizione dei relativi accordi pubblico/privato, ha consentito il superamento degli effetti derivanti dalla sentenza del TRGA, n. 351/2013 di data 10/10/2013 sopra richiamata.

Dal confronto con i proprietari delle aree è emerso che i proprietari delle realità ricomprese all'interno del perimetro della nuova norma speciale hanno accettato il riconoscimento del diritto edificatorio, come attestato dagli accordi riportati nel fascicolo degli allegati alla presente relazione.
Al contempo il signor Filippi Ivano, ha richiesto che le pp.ff. 525 e 570/1 in C.C. Marco di sua proprietà venissero destinate a verde privato.
Considerata la posizione defilata degli immobili e la considerevole estensione dell'area a verde

pubblico promossa dalla presente variante attraverso la delocalizzazione dell'edificabilità, si è ritenuto di avvallare tale richiesta.
Preme sottolineare e precisare che alle realità contraddistinte dalle pp.ff. 525 e 570/1 non viene assegnato un credito edilizio.

CAPITOLO N. 20

MODIFICA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

Di seguito si evidenziano i principali affinamenti condotti nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale; gli stessi sono dovuti per lo più ad adeguamenti concernenti normative sopravvenute all'approvazione delle norme in questione ovvero precisazioni e/o chiarimenti dettati da declinazioni operative e gestionali.

Le norme tecniche sono strutturate in capitoli e quindi si ritiene di seguito indicare, per ogni capitolo, le principali modificazioni.

Capitolo I Disposizioni generali

Non sono intervenute modificazioni.

Capitolo II Indici urbanistici ed edilizi

L'articolo 3 disciplinate l'utilizzazione degli indici è stato precisato per alcuni aspetti operativi.
L'articolo 5 disciplinante le definizioni ha previsto una precisazione per quante attiene la superficie utile lorda; nello stesso articolo sono state stralciate le definizioni concernenti l'urbanistica commerciale.

Capitolo III Disposizioni in materia di distanze

Sono state apposte minimali modifiche dettate da sopravvenute disposizioni sovraordinate.

Capitolo IV Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

La definizione della categoria edilizia relativa alla ristrutturazione è stata aggiornata alle

disposizioni provinciali. In coerenza alla modifica appena citata è stata altresì compatibilizzata la definizione per la sostituzione edilizia.
L'articolo 12, disciplinante la dotazione di parcheggi pertinenziali, è stato aggiornato alle nuove disposizioni in materia disposte dalla Provincia autonoma di Trento.

Capitolo V Strumenti di attuazione del PRG

Il capitolo non subisce alcuna modificazione, viene solo precisato che, nel contesto di proprietà pubbliche o in ogni caso in disponibilità della pubblica amministrazione soggette a piano attuativo, a prescindere dalla sua approvazione, sono ammessi interventi minori di interesse collettivo.

Capitolo VI Tutela geologica e pericolosità

Non sono intervenute modificazioni.

Capitolo VII Reti ecologiche e ambientali

E' stato riscritto *l'articolo 26* rubricato "*Riserve naturali provinciali"* rendendolo coerente alle nuove disposizioni provinciali in materia.

Capitolo VIII Invarianti

Non sono intervenute modificazioni.

Capitolo IX Tutela e valorizzazione del paesaggio

Non sono intervenute modificazioni sostanziali.

Capitolo X Disposizioni relative alle diverse zone

Non sono intervenute modificazioni.

Capitolo XI Insediamenti storici

Non sono intervenute modificazioni sostanziali; hanno trovato precisazione alcune modalità attuative per interventi soggetti a ristrutturazione edilizia. In conformità alle previsioni in materia di commercio, sono state precisate le tipologie degli esercizi commerciali insediabili.
Al fine di garantire una certa flessibilità nell'ambito del centro storico per la realizzazione di modesti locali di servizio è stata poi prevista una norma specificativa al riguardo (*articolo 47*).
All'*articolo 48* vengono poi precisate delle soluzioni di intervento per il miglioramento abitativo riguardante l'utilizzazione dei sottotetti per i manufatti soggetti alla categoria di intervento del risanamento conservativo “D2”.
Viene riconfermato in seno all'*articolo 51* la strategicità e l'importanza degli spazi aperti di qualità paesaggistica anche in relazione alla sostenibilità dello sviluppo delle zone stesse con funzioni agricole/rurali di presidio del territorio.
Con gli affinamenti normativi si è ritenuto opportuno flessibilizzare, in ossequio alle disposizioni provinciali vigenti, gli interventi ammessi nell'ambito degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Capitolo XII Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale

Nell'ambito delle aree consolidate sono state affinate le norme aggiornando le disposizioni in materia di urbanistica commerciale e ponendo poi delle puntuali discipline per quanto attiene il commercio all'ingrosso.
Le altre modifiche costituiscono degli affinamenti di dettaglio scaturiti per lo più da esigenze operative e di corretta gestione.
Nelle aree di pertinenza degli edifici si consente poi, nella logica di favorire il decongestionamento e l'alleggerimento degli spazi di sosta in superficie (soprattutto nell'ambito delle vie pubbliche), la realizzazione di parcheggi interrati quale intervento sempre ammesso.

Capitolo XIII Zone C: residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione

Nel contesto delle zone residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione ha trovato introduzione l'aggiornamento sistematico concernente le possibilità di intervento nel campo commerciale. A tal fine *l'articolo 61* richiama pertanto le previsioni delle singole schede norma quale riferimento puntuale per la descrizione degli interventi ammessi per le finalità commerciali.
Nell'ambito delle aree soggette ai piani attuativi, ai piani d'area, agli ambiti di perequazione e soggette a concessione convenzionata è stata affinata la disposizione in merito ai riferimenti vincolanti e non delle relative schede. In tal senso si è ridefinito il comma relativo come segue: “*al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e alle loro funzioni, mentre la loro*

collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un migliore assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale".

Capitolo XIV Zone D: attività produttive ed economiche

Le principali modifiche che hanno interessato gli articoli di cui al capitolo XIV interessano prevalentemente gli aspetti attinenti la programmazione urbanistica nel settore commerciale. Gli articoli pertanto sono stati compatibilizzati a quanto espressamente contenuto nel capitolo XIX delle Norme di attuazione.

Attraverso la compatibilizzazione delle disposizioni regolamentari si consente pertanto una facile quanto armonica ed immediata lettura delle disposizioni oggetto di trattazione. Si deve precisare che gli adeguamenti in parola recepiscono le previsioni contenute nella deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01/07/2013 (Approvazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della L.P. 30/07/2010, n. 17 "Disciplina dell'attività commerciale").

Particolare attenzione per la delicatezza urbanistica e territoriale ha assunto il contesto della zona mista di integrazione di via del Garda. In questo ambito il Piano regolatore ha riconosciuto una valenza a carattere multifunzionale (peraltro già contemplata nel Piano vigente) consentendo, o per meglio dire, riaffermando la possibilità di insediamento, oltre che delle attività ammesse nel contesto delle zone produttive di interesse locale, anche funzioni commerciali sia di vicinato sia medie strutture di vendita con la limitazione di assentire attività a grande fabbisogno di spazi (autoveicoli, motoveicoli, mobili per la casa, ecc.).

In termini puntuali tale esigenza risulta connessa al fatto di non generare fattualmente centri commerciali diffusi con la genesi di traffico suppletivo indotto, ed impatti ad esso connessi, tali da produrre problematiche di natura infrastrutturale e territoriale.

Il contesto in cui si opera appare infatti un ambito attinente a funzioni produttive e/o misto commerciali produttive, ragione per la quale le infrastrutture urbanizzative appaiono approntate a questo modello di sviluppo e non già alla liberalizzazione "tout court" di ogni tipologia commerciale con particolare menzione agli aspetti metrici e dimensionali (esclusione tassativa di grandi strutture di vendita e nuovi centri commerciali).

Per ulteriori puntualizzazioni si rimanda al Capo IX delle Norme tecniche di attuazione e al capitolo della presente relazione illustrativa attinente la programmazione commerciale.

Oltre all'adeguamento regolamentare attinente la compagine commerciale, è stata razionalizzata la disposizione attinente la possibilità nell'ambito delle zone "D1" e "D2" di realizzare foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti dalle disposizioni sovraordinate (deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 03/09/2010).

Analogamente, in ossequio alle disposizioni provinciali vigenti (deliberazione della Giunta provinciale n. 2023/2010), sono state precisate le condizioni che devono sussistere al fine di ammettere, nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi, la commercializzazione dei relativi prodotti e di prodotti affini. La nuova formulazione ricalca i contenuti tecnico-sostanziali di quella vigente (attuale disciplina del Piano Regolatore Generale), non costituisce infatti alcuna novazione e si conforma, sotto un profilo lessicale ed espositivo, alle disposizioni provinciali.
Nel contesto delle zone per attrezzature ricettive ed alberghiere si precisa un dato, peraltro assolutamente assodato già nell'ambito del Piano vigente, relativo ai riferimenti legislativi di pertinenza (L.P. 7/2002 e L.P. 10/2001). I due riferimenti legislativi evidenziano con assoluta precisione e chiarezza l'ambito del comparto ricettivo a cui la disciplina si riferisce.
In secondo luogo per garantire maggior flessibilità alle aziende che nell'ambito dell'art. 73 possono potenzialmente insediarsi si precisa che i pubblici esercizi e le attività commerciali di vicinato possono trovare autonoma definizione e approntamento rispetto alle altre strutture ricettive ammesse dalla norma.

Capitolo XV Zone E

Nell'*articolo 78* rubricato “Aree agricole” sono stati introdotti alcuni riferimenti di mero recepimento di quanto previsto nell'ambito della disciplina provinciale (manufatti consistenti in piccole strutture per ricovero di equini, realizzazione di foresterie adibite ad alloggio dei lavoratori, etc.). E' stato introdotto il *nuovo articolo 82 bis* rubricato “Fiumi e laghi” per completare la disciplina normativa e regolamentare rispetto ai cartigli previsti nelle tavole del Piano regolatore generale.

Capitolo XVI Zone F: Servizi ed attrezzature

Nell'ambito della disciplina delle zone di interesse collettivo (*articolo 83*) viene garantita maggior flessibilità di intervento alle amministrazioni pubbliche garantendo l'utilizzazione delle singole aree in misura prevalente per la destinazione specificatamente indicata nella cartografia.
Nell'*articolo 84* “Infrastrutture tecnologiche ed impianti”, viene ammessa la possibilità di interventi di iniziativa pubblico/privata. Nel contesto delle aree a verde pubblico esistenti e di progetto nonché in quelle ferroviarie vengono semplicemente precisati alcuni dettagli di intervento. L'articolo sulla viabilità è stato completato con alcune previsioni di natura specificativa e marginalmente integrativa in quanto già previsto.
Per le zone relative agli impianti di telecomunicazione si richiamano le previsioni legislative regolamentari disciplinanti la specifica materia nonché quanto previsto dal regolamento urbanistico provinciale.

Capitolo XVII Altre aree

Nell'ambito delle aree verdi residuali e nelle aree a verde privato viene specificata una disciplina, oggi mancante, relativa alle possibilità di intervento sugli edifici esistenti. Nelle aree verdi residuali viene poi data la possibilità di realizzare, qualora non sussistano inconvenienti, pericoli o problemi per la sicurezza della viabilità e del traffico, la realizzazione di attrezzature varie di dimensione comunque modesta e non superiore ai 200 mq.

Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto

Tale capitolo viene integrato con una norma di dettaglio che attribuisce una fascia di rispetto dell'ampiezza di 3 metri lineari dal ciglio stradale per ogni strada di fatto esistente, di proprietà pubblica, classificata quale viabilità presso il Catasto benchè contraddistinta da una destinazione diversa da quella dell'articolo 89.

Capitolo XIX Programmazione urbanistica nel settore commerciale

Il capitolo è stato integralmente sostituito con nuove disposizioni regolamentari in linea con quanto stabilito dalla Legge provinciale n. 17/2010 e la deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013. Per ulteriori dettagli si rimanda alla parte della presente relazione illustrativa dedicata alla programmazione urbanistica nel settore commerciale.

Capitolo XX Criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone

Viene integrato l'*articolo 105* rubricato “Edilizia a basso impatto ambientale”, con nuove disposizioni regolamentari. Per ulteriori dettagli si rimanda alla parte della presente relazione illustrativa dedicata a tale aspetti.

Capitolo XXI Variante al P.R.G. per il Patto Territoriale delle Valli del Leno e altre varianti al P.R.G.

Non sono intervenute modificazioni.

Capitolo XII Norme speciali

Trovano modificazione ed integrazione le norme speciali così come puntualmente descritto nell'ambito della presente relazione illustrativa nei punti di rispettivo riferimento.

Capitolo XXIII Norme finali

Non sono intervenute modificazioni.

Adeguamento alle disposizioni della deliberazione della Giunta provinciale n. 2088 del 04/10/2013 entrata in vigore il 08/10/2013

Le norme tecniche di attuazione contemplate nella variante “settembre 2013” risultano adeguate alle disposizioni regolamentari previste nell'ambito della deliberazione della G.P. n. 2088/2013.
Nello specifico si è dato corso, laddove necessario, agli affinamenti di alcune definizioni (piano di spiccato, superficie utile lorda, volume edilizio, etc.), all'integrazione per quanto attiene i criteri di misurazione delle distanze, le distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree edificate nonché le distanze tra edifici ricompresi in altre aree.
Similari affinamenti hanno poi interessato le norme sui parcheggi e quelle attinenti la materia delle fasce di rispetto stradali.

Precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi

1. L'art. 55 della L.P. 1/2008 evidenzia specificatamente quanto segue: "*se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 53 comma 3 lett. d, o di altre previsioni degli strumenti urbanistici il Piano regolatore generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate ad edificazione".*
Il credito edilizio è quindi una possibilità edificatoria determinata dallo strumento urbanistico generale e deve sempre relazionarsi alle fattispecie sopra espresse. Nell'ambito del PRG del Comune di Rovereto il credito edilizio trova riferimento per interventi di riqualificazione urbanistica ambientale connessi a situazioni specifiche di seguito elencate:

- areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina
- via Castel Dante – Lizzana – Marco
- areale Ruina Dantesca.

2. In forza dell'art. 55 della L.P. 1/2008 viene stabilito che: *"l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica ambientale o di delocalizzazione"*. Ed ancora "*salvo il caso in cui il riconoscimento del credito edilizio è effettuato nell'ambito dei piani attuativi previsti dall'art. 54 comma 1, il riconoscimento deve essere preceduto da una convenzione che determini, in particolare, le modalità di realizzazione degli interventi e l'entità del credito edilizio"*. Negli ambiti di cui sopra l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla cessione dei suoli, previsti dal PRG, all'amministrazione comunale e di ogni altra obbligazione contenuta negli atti della variante al PRG "febbraio 2014". La cessione dei suoli all'amministrazione comunale dovrà essere effettuata gratuitamente e tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà saranno a carico della compagine proprietaria privata. Con l'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014" si darà corso all'acquisizione dei suoli di cui sopra da parte dell'amministrazione comunale mediante semplice richiesta formulata dall'amministrazione o comunque dalla parte più diligente secondo le specifiche indicazioni contenute nei relativi accordi e norme tecniche di attuazione. L'acquisizione dovrà comunque avvenire entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014".

3. L'entità dei crediti edilizi è tassativamente stabilita dagli elaborati della variante al PRG "febbraio 2014" che trovano riscontro in specifici rapporti peritali a supporto delle scelte pianificatorie effettuate. I crediti edilizi come sopra definiti e quantificati potranno trovare collocazione in seno al territorio comunale di Rovereto secondo le specifiche indicazioni tecniche e i criteri pianificatori disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione della variante al PRG "febbraio 2014".

3bis. I diritti edificatori potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale, di cui

agli articoli riportati nelle Norme di attuazione Variante PRG febbraio 2014,
CAPITOLO XXII – ZONE B: consolidate a prevalente funzione residenziale;

- ART. 56 “Tessuto saturo da tutelare B1”
- ART. 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”
- ART. 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3”
- ART. 59 “Tessuti completamento B4”

Secondo le seguenti modalità, il Credito Edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4
- fino ad un massimo di 350mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

4. Il trasferimento dei diritti edificatori, qualora non puntualmente e specificatamente localizzato, in seno alle disposizioni della variante al PRG “febbraio 2014”dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione soggetta ad approvazione dell'organo consiliare ai sensi dell'art. 55, comma 4 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure con gli effetti previsti dall'art. 5, comma 2 della L.P. 10/2004. In altri e più chiari termini si evidenzia che qualora il soggetto detentore del credito edilizio decida di trasferirlo nell'ambito di un areale, di altro soggetto proprietario, non puntualmente identificato dal PRG, la cessione del credito e la relativa annotazione nel registro, sono subordinate alla stipula di una convenzione fra i soggetti interessati e il Comune da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale. Il Consiglio comunale è chiamato pertanto a deliberare la formale cessione dei diritti edificatori e l'approvazione della convenzione fra i soggetti interessati (soggetto cedente – soggetto acquirente) e il Comune.

5. Il Comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsto dall'art. 55 della L.P. 1/2008. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il registro dei diritti edificatori che verrà istituito con l'approvazione dell'entrata in vigore della variante, sia in forma cartacea sia in forma digitale, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- numero progressivo ed entità del credito (il credito edilizio viene statuito dalla variante al PRG “febbraio 2014” e non già dall'area risultante dal rilievo strumentale effettuato in sede di procedimento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune, oppure in assenza di ciò dalle consistenze catastali)
- area di origine (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
- area di recapito (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio, diritti edificatori, norma speciale, etc.)
- atto di cessione (tipologia, data di stipula, etc.)
- eventuali ulteriori titoli o certificazioni attestanti i diritti edificatori (note particolari,

certificazioni, allegati planimetrici, etc.).

L'iscrizione del credito nel registro e conseguentemente l'efficacia del credito stesso è subordinata alla cessione gratuita delle aree all'amministrazione comunale e agli altri obblighi previsti nelle relative schede del PRG nonché negli accordi all'uopo sottoscritti con i soggetti interessati. L'ufficio Urbanistica, all'avvenuta iscrizione del credito edilizio nel registro, rilascia specifico certificato attestante il credito stesso e gli altri dati rilevanti da cui deriva l'attribuzione dei diritti. In caso di trasferimento dei crediti ad altro soggetto si dovrà aggiornare il certificato e conseguentemente la relativa sezione del registro dei crediti.

Il registro è tenuto e viene compilato dall'ufficio Urbanistica del Comune di Rovereto – Servizio Territorio – il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte di cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo. Il registro verrà implementato e sarà pertanto visionabile anche on-line nell'ambito del sito istituzionale dell'amministrazione comunale. In caso di varianti al PRG o di sua revisione il registro verrà modificato / aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità al registro nella logica di favorire lo scambio dei diritti / crediti edilizi. In fase di prima attuazione e per ogni ulteriore proposta di modifica del registro dei diritti edificatori alla proposta di deliberazione consiliare dovrà essere allegata traccia fac-simile del registro.Il diritto di credito edilizio è soggetto a verifica tecnica alla scadenza dei 10 anni.

6. Per quanto non specificato dai precedenti punti trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi e regolamentari disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008. L'attuazione operativa dei presenti criteri (stesura del registro, certificazioni, attestazioni, etc.) è demandata alla struttura competente (Ufficio Urbanistica – Servizio Territorio).

FAC SIMILE

Il Registro dei crediti edilizi

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

	dati relativi alla provenienza del credito							dati relativi alla destinazione del credito							
n. progr.	ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati catastali identificativi		volume (mc)	destinazione	estremi titolo abilitativo vol. esistente	ditta proprietaria immobile	titolo di proprietà	dati catastali identificativi		volume (mc)	destinazione	atto pubblico trasferimento del credito	estremi titolo edilizio del trasferimento
			foglio	mappale						foglio	mappale				

Modifiche introdotte in sede di adozione definitiva

A seguito della prima adozione, le norme tecniche di attuazione sono state variate in ragione dei contenuti delle osservazioni accolte e dei richiami di cui al parere dei competenti uffici provinciali. I documenti “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” e “Controdeduzioni al parere PAT” descrivono nel dettaglio le modifiche apportate. Si rimanda ad essi.

CAPITOLO N. 21

ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE NUOVE NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 1339 DI DATA 1 LUGLIO 2013.

Programmazione urbanistica del settore commerciale

La Provincia ha innovato in termini radicali il panorama normativo in materia di commercio con l'approvazione della Legge provinciale 17 del 30 luglio 2010 recante “disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento”.

Detta norma si colloca in un periodo che ha visto una profonda modifica nello scenario giuridico e legislativo di riferimento a livello provinciale che nazionale che comunitario.

In questo contesto in cui viene posta particolare attenzione alla tutela della concorrenza e alla libera circolazione di merci e servizi, quale competenza esclusiva di tipo “trasversale” riservata allo Stato, si concentrano le attenzioni dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato nonché del Governo.

Assumono infatti rilievo la direttiva 12 dicembre 2006, n. 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno ovvero la “Direttiva Bolkestein” adottata dal Parlamento europeo e dal Consiglio dell'Unione Europea ed il Decreto legislativo 16 marzo 2010, n. 59 (“Attuazione della Direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”).

Nell'ottica dell'adeguamento alle nuove disposizioni europee, la Provincia di Trento ha puntato la propria azione legislativa, sul metodo dell’urbanistica commerciale come modello di programmazione della rete commerciale, sostituendo in tal modo il metodo tipicamente economico basato sul raggiungimento di presunti equilibri fra domanda ed offerta. Già a decorrere dal 1998, con l’approvazione del decreto legislativo 114/1998 (meglio noto come Decreto Bersani), ed i recepimenti dei principi nelle normative regionali e delle Province di Trento e Bolzano, il principio dell’urbanistica commerciale aveva iniziato a “soppiantare” la programmazione pubblica dell’offerta basata su oltre 70 tabelle merceologiche, sul rilascio di autorizzazioni commerciali sentiti i pareri delle commissioni comunali, comprensoriali, provinciali, su contingenti predeterminati derivanti ad rapporti domanda/offerta, superfici minime, affinità merceologiche ecc.

Ora la situazione si è progressivamente evoluta e la gestione dello sviluppo commerciale viene esclusivamente rimesso alla pianificazione urbanistica che si pone l’obiettivo di armonizzare gli insediamenti commerciali - in particolare quelli di grandi dimensioni – con il contesto ambientale e sociale dei singoli territori, cercando di evitare o ridurre alcuni effetti e conseguenze negative derivanti dagli insediamenti commerciali quali la congestione urbana, un eccessivo aumento del

traffico veicolare, l'inquinamento acustico ed ambientale, l'impoverimento dei centri storici, l'intasamento dei parcheggi pubblici per compensare l'inadeguatezza e l'insufficienza dei parcheggi pertinenziali privati a disposizione dei clienti.

Con la legge provinciale 17 del 2010 è stata peraltro operata una prima importante scelta: quella di "deprogrammare" gli insediamenti commerciali nei centri storici, con l'obiettivo di rilanciare e potenziare il ruolo attrattivo dei centri storici, frenare l'esodo delle imprese commerciali da queste zone così importanti delle nostre città e recuperarne conseguentemente l'attrattività e la vivibilità sociale.

Altro aspetto significativo ed innovativi della Legge provinciale 17/2010 è senza dubbio rappresentato dalla programmazione delle grandi strutture di vendita che persegue un duplice obiettivo:

a) il rilancio ed il potenziamento del ruolo attrattivo dei centri storici attraverso l'incentivazione agli investimenti che si andranno ad insediare in tali contesti;

b) un governo equilibrato dello sviluppo delle nuove grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali al dettaglio, all'esterno dei centri storici, che tenga conto in particolare dell'esigenza, specie per la provincia dei Trento caratterizzata da un territorio montuoso, di salvaguardare le zone non ancora edificate e di assicurare un coerente ed armonico inserimento nel contesto socio economico della realtà territoriale, contrastando spinte di carattere speculativo immobiliare.

L'art. 11, comma 1 della Legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 stabilisce al proposito, che l'apertura delle grandi strutture di vendita è consentita subordinatamente al rispetto dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale imposti dall'art. 13 della medesima Legge.

Il citato art. 13 della Legge provinciale 17/2010 stabilisce che nel rispetto del piano urbanistico provinciale, con deliberazione della Giunta provinciale (da adottarsi ai sensi e con i tempi imposti dall'art. 72, comma 2 della Legge 17/2010 medesima) sono approvati i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai quali devono conformarsi i Comuni nell'ambito della programmazione di loro competenza con particolare riferimento ai criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali ed ai vincoli di natura urbanistica quali disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico, quantità minime di parcheggio per le diverse strutture di vendita, 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, imponendo, ai Comuni stessi, l'adozione delle varianti di adeguamento al Piano Regolatore Generale.

Nell'ambito di tali criteri sono previste anche specifiche disposizioni di natura ambientale, paesaggistica e architettonica, anche riferite ad interventi nei centri storici ed anche con riguardo ai parametri edilizi finalizzate ad assicurare uno sviluppo equilibrato del territorio, della qualità urbana e di un sistema di mobilità sostenibile, mediante forme di pianificazione integrata tra le varie attività della vita urbana. I predetti criteri considerano la presenza di addensamenti di esercizi commerciali e dei settori merceologici rappresentati e prevalgono sugli strumenti di pianificazione

territoriale e trovano quindi immediata applicazione anche in deroga agli strumenti urbanistici qualora più restrittivi rispetto ai medesimi.

In attesa quindi di procedere ad uno studio approfondito degli scenari economici della provincia, sono state approvate, con Delibera della Giunta provinciale n. 177, di data 4 febbraio 2011, le “disposizioni transitorie in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale riferiti alle strutture di vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 72, comma 2, della Legge provinciale 17/2010”.

Dette disposizioni sono state successivamente modificate con Deliberazione della Giunta provinciale n. 1066, del 20 maggio 2011 in merito all'ampliamento delle grandi strutture di vendita già presenti sul territorio e con Deliberazione della Giunta provinciale n. 1787, del 19 agosto 2011 in materia di dotazione dei parcheggi pertinenziali con particolare riferimento all'ampliamento degli esercizi commerciali già presenti sul territorio.

Alla fine del 2010, la Provincia Autonoma di Trento ha avviato un importante rapporto di consulenza scientifica con il Politecnico di Torino – Dipartimento interateneo di scienze progetto e politiche del territorio – al fine di poter disporre dei necessari elementi di conoscenza che consenta una valutazione approfondita e complessiva dei fenomeni legati agli insediamenti commerciali.

L’obiettivo è quello di fornire alle Comunità ed ai comuni di Trento e Rovereto uno strumento conoscitivo per definire scenari territoriali per le nuove localizzazioni commerciali all’interno dei quali il commercio, integrato con altre funzioni locali, deve diventare il motore dei processi di riqualificazione e dello sviluppo territoriale locale.

In data 28 giugno 2012 il Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino, a conclusione dell'incarico di consulenza scientifica, ha consegnato il rapporto finale relativo principalmente all'insediamento delle grandi strutture di vendita all'interno del territorio provinciale.

Il metodo individuato è quello della VIT (valutazione integrata territoriale) che deve coniugare sostenibilità ambientale in termini di rispetto per il territorio, tutela della salute dei cittadini, contenimento dell’inquinamento ambientale, accessibilità, rapporto e gestione del traffico rispetto al grado di attrattività dell’insediamento commerciale, integrazione con il contesto paesaggistico, qualità e offerta commerciale rispetto alle potenzialità ed alle specificità dei singoli territori.

In relazione alla metodologia di VIT si può senz’altro affermare, che attraverso i differenti indicatori e set di codici studiati ed elaborati dal Politecnico di Torino, sia possibile intraprendere un nuovo cammino della programmazione commerciale.

Una programmazione del settore commerciale che riguardi sì la struttura dell’offerta, ma che sia anche in grado di considerare un insieme di componenti indispensabili per l’evoluzione del territorio sul quale insistono (quali ad esempio il paesaggio e il turismo), e che riesca a coordinare questa totalità di elementi, seppur eterogenei, in maniera unitaria ed armoniosa, al fine di precisare una nuova ed organica politica per il governo del territorio.

Un territorio quindi che non focalizza la programmazione sulla sua zonizzazione, che non può più prescindere dalla sua indivisibilità, ma che, per svilupparsi e correggersi, debba

necessariamente impadronirsi dei suoi caratteri, salvaguardando le proprie “personalità” attraverso un ammodernamento, anche concettuale, che riesca a far coesistere gli elementi evolutivi con i caratteri identitari da conservare e tutelare.

In attesa del recepimento dello studio del territorio, all'interno dei criteri urbanistici del settore commerciale a livello locale, sono state successivamente approvate normative di modifica alla legge che trattano principalmente l'argomento “commercio” nei vari ambiti di applicazione ed introdotte norme che sviluppano il concetto di “urbanistica commerciale” in cui si inquadra la proposta di modifica al vigente Piano Regolatore Generale.

Dette norme sono principalmente le seguenti:

- Legge provinciale n. 21, del 4 ottobre 2012 che apporta importanti modifiche alla Legge provinciale 17/2010 in materia di commercio;
- Decreto Presidente della Provincia n. 18-93/Leg., di data 11 settembre 2012 “Regolamento di esecuzione del capo IV - distributori carburante – della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17;
- Decreto Presidente della Provincia n. 6-108/Leg., di data 23 aprile 2013 “Regolamento di esecuzione concernente l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso” (in vigore dal 15 maggio 2013);
- Decreto presidente Giunta provinciale n. 1339, di data 1 luglio 2013 “Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale previsti dall'art. 13 della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17” (entrato in vigore dal 1 luglio 2013);
- Decreto Presidente della Provincia n.13-115/Leg., del 26 luglio 2013 recante “modifiche al Regolamento di attuazione della legge urbanistica provinciale 13 luglio 2010, n. 18-50Leg.”
- Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1553, del 26 luglio 2013 recante “Modificazioni alle Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1531, del 25 giugno 2010 n. 2019 e 2023 del 3 settembre 2010 e s.m.i.;
- Deliberazione della Giunta provinciale n. 1554, del 26 luglio 2013 recante “Disposizioni di coordinamento fra le nuove disposizioni in materia di contributo di concessione e quelle in materia di costo di costruzione”
- Deliberazioni della Giunta provinciale n. 1637, del 2 agosto 2013 recante alcune rettifiche e precisazioni riguardanti le deliberazioni n. 1553 e 1554 (in vigore dal 14 agosto 2013).

All'interno del nuovo quadro normativo preme evidenziare che le modifiche introdotte alla Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 recante “disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento” a seguito dell'emanazione della Legge provinciale 4 ottobre 2012 n. 21, sono di notevole importanza per la programmazione commerciale ed urbanistica in generale.

Detta norma introduce la totale deprogrammazione per gli insediamenti commerciali – di qualsiasi dimensione e tipologia - all'interno del perimetro del centro storico, come definito dal vigente PRG, togliendo il limite dei 2.000 mq. originariamente introdotto e subordinando l'apertura di grandi strutture di vendita, esclusivamente al rispetto degli standard urbanistici ed a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione in materia di tutela degli insediamenti storici. Ciò nell'intento di procedere ad una riqualificazione e valorizzazione dei centri storici con l'incentivazione del fattore di crescita, potenziando l'evoluzione non solo del luogo fisico ma anche di luoghi di aggregazione quali i negozi o centri commerciali.

All'esterno dei centri storici si è posta l'esigenza di individuare le regole più idonee di natura urbanistica per pianificare e creare uno sviluppo sostenibile delle attività commerciali con particolare riguardo alla compatibilità delle destinazioni di area con gli insediamenti commerciali e la loro tipologia distributiva, ed è quindi di notevole importanza l'approvazione della Delibera della Giunta provinciale 1339, di data 1 luglio 2013 recante i "criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" resi ora definitivi, cui devono adeguarsi obbligatoriamente gli strumenti urbanistici vigenti.

L'art. 13, comma 3, della Legge provinciale 17/2010 stabilisce infatti che "Le comunità ed i Comuni, nell'esercizio delle loro funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla deliberazione prevista dal comma 1, adottando le eventuali varianti di adeguamento entro dodici mesi dall'approvazione della deliberazione o delle sue successive modifiche".

L'art. 10 della Delibera della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 contenente i "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" stabilisce nelle disposizioni transitorie in attesa dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale le disposizioni che trovano **immediata applicazione** riguardanti:

- l'insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici individuati dal PRG (punto n. 2);
- l'insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (punto n. 3);
- l'ampliamento di strutture di vendita esistenti (punto 6.5 , secondo periodo che riguarda gli ampliamenti e punto 6.6);
- l'insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario (punto n. 7 ad esclusione dell'ultimo periodo);
- l'insediamento del commercio all'ingrosso (punto n. 8 limitatamente alla lettera a);

e le disposizioni che **non trovano immediata applicazione**, stabilendo che i Comuni, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti nella deliberazione stessa, adottando le varianti di adeguamento, anche mediante specifici piani stralcio del PTC secondo la procedura prevista all'art. 25 bis della legge

urbanistica provinciale “per quanto riguarda le condizioni per l'apertura e il trasferimento di sede delle grandi strutture di vendita al dettaglio”.

La localizzazione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali al dettaglio da parte dei piani territoriali delle Comunità di valle e, nell'ambito dell'accordo-quadro di programma, dei piani regolatori generali dei Comuni di Trento e Rovereto, si basa sull'approfondimento degli scenari territoriali nel rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, anche in relazione alle infrastrutture di collegamento ed ai servizi complementari richiesti (art. 32 delle norme di attuazione del PUP).

Per effetto di quanto disposto dall'art. 146 bis della Legge provinciale 1/2008, nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21, i contenuti previsti dal comma 3, lettere i), j) e k) del medesimo articolo, sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto con riguardo al proprio territorio.

La citata lettera j), dispone che “la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso”; pertanto i presenti criteri di adeguamento ricadono all'interno delle dirette competenze del Comune di Rovereto.

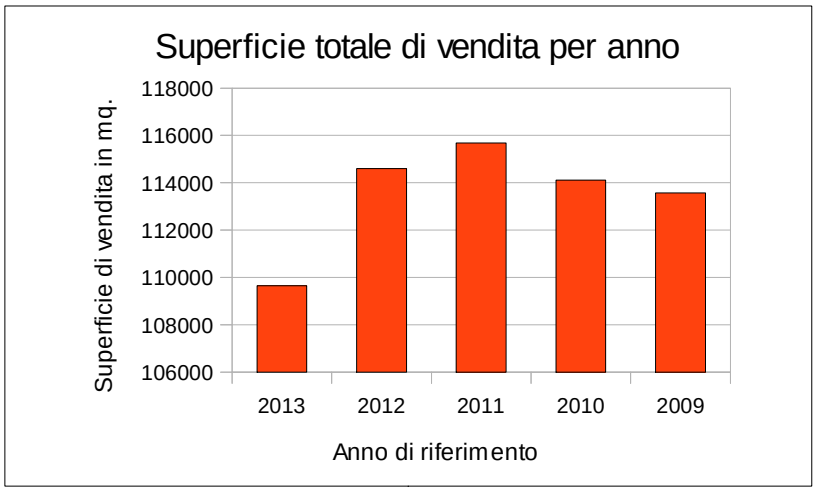
Il Comune di Rovereto, rinvia pertanto ad una apposita variante di Piano Regolatore Generale la localizzazione delle grandi strutture di vendita, subordinandola alla conclusione della approfondita analisi valutativa dei nuovi scenari territoriali per il commercio da attuarsi anche tramite lo studio sopra cennato, condotto dal Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico di Torino.

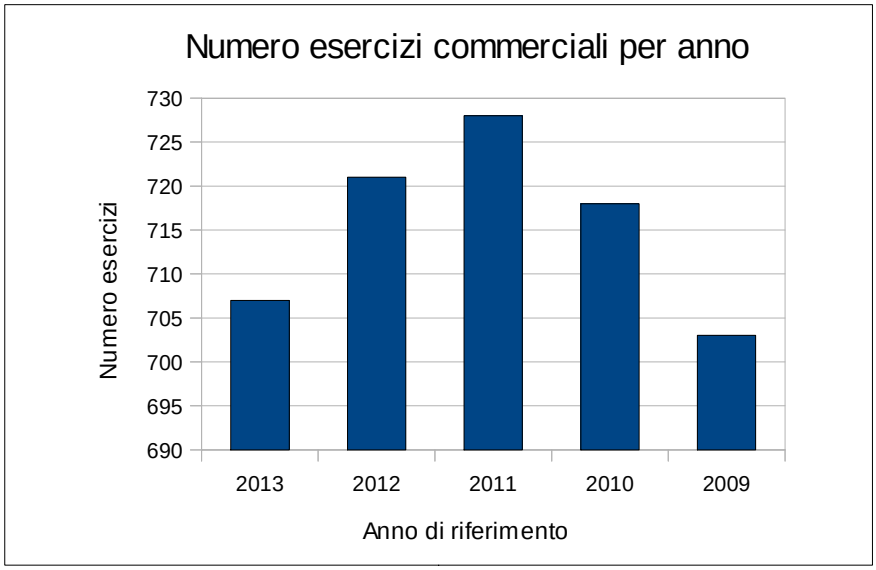
Al fine di rendere maggiormente comprensibile il quadro in cui si inserisce la variante al Piano Regolatore Generale occorre fare una panoramica della situazione attuale del comparto commercio all'interno del Comune di Rovereto.

La consistenza della rete distributiva è la seguente:

- 707 esercizi commerciali suddivisi in 61 del settore alimentare, 98 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 548 del settore non alimentare;
- 3 centri commerciali al dettaglio aventi una superficie utile di vendita netta di 21.503 mq.

La superficie netta utile di vendita relativa al commercio al dettaglio ammonta, al 18 settembre 2013, a complessivi 109.655 mq. suddivisi in 31.090 mq. destinati ai 570 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 60.953 mq. destinati ai 130 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di superficie utile di vendita) e 17.612 mq. destinati ai 7 esercizi di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.).





Rispetto al passato sono intervenute modifiche normative per quanto riguarda il comparto del commercio su area privata che impediscono un quadro di raffronto per tipologie di insediamento, suddividendo cioè il numero di esercizi in vicinati-medie o grandi strutture di vendita, in quanto con Legge provinciale 21 di data 4 ottobre 2012, le medie strutture di vendita sono state identificate non più con una superficie superiore a 150 mq. e fino agli 800 mq. ma con una superficie superiore a 150 mq. e fino ai 1.500 mq.

Tale modifica, pur introducendo una maggiore e più dinamica flessibilità per gli operatori commerciali che intendono realizzare nuovi insediamenti o ampliare quelli esistenti per accrescere la propria competitività e rispondere alle mutate e più moderne esigenze del mercato, ha quindi influito nella predisposizione di statistiche che diano una visione del trend di crescita riferito alle tipologie di esercizi commerciali, con la conseguente impossibilità di un “raffronto nel tempo” di tale dato.

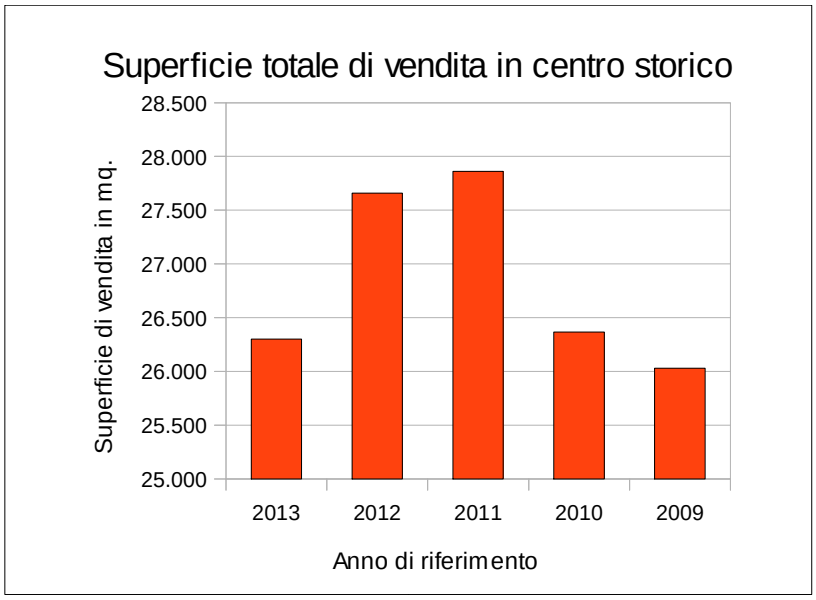
Inoltre la “flessione” che si può notare nei dati al 2013 è inoltre dovuta alla revoca di autorizzazioni amministrative di grande e medio dettaglio che hanno di fatto cancellato (fra l'ultimo

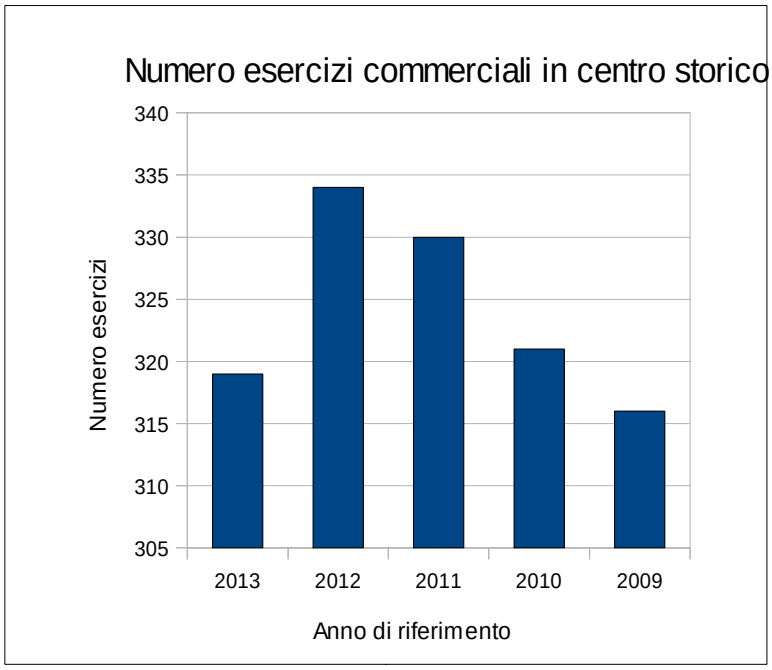
periodo del 2012 e il 2013) n.7 aziende con attività sospesa o non ancora attivata, per un ammontare di circa mq.5.761.

E' possibile individuare inoltre le varianti nel tempo per quanto riguarda la consistenza distributiva all'interno del centro storico come delimitato da vigente PRG, come di seguito riportato:

- 319 esercizi commerciali suddivisi in 30 del settore alimentare, 36 del settore misto (alimentare e non alimentare) e 253 del settore non alimentare.

La superficie netta utile di vendita relativa al commercio al dettaglio nel centro storici ammonta, al 18 settembre 2013, a complessivi 26.300 mq. suddivisi in 15.087 mq. destinati ai 287 esercizi di vicinato (da 0 a 150 mq. di superficie utile di vendita), 11.213 mq. destinati ai 32 esercizi di medio dettaglio (da 151 mq. a 1.500 mq. di superficie utile di vendita), annotando l'assenza di esercizi di grande dettaglio (oltre i 1.500 mq.).





Ciò detto e premesso, con l'occasione della variante al Piano Regolatore Generale il Comune di Rovereto, ha quindi dato corso all'adozione dei criteri di immediato adeguamento alla Delibera della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013, con un'opera di consultazione di funzionari sia provinciali che comunali.

Si è ritenuto opportuno introdurre un apposito capitolo nel novero delle norme di attuazione del vigente PRG (il Capitolo XIX – Programmazione urbanistica nel settore commerciale) formato a sua volta da 9 articoli strutturati come segue:

- articolo 100 – Finalità e riferimenti normativi;
- articolo 101 – Definizioni;
- articolo 102 – Profili di adeguamento;
- articolo 103 – Insediamento degli esercizi commerciali negli insediamenti storici;
- art. 103bis - Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone “B”, “C”, parte delle “D” “E” “F” ed altre aree);
- art. 103ter - ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie;
- art. 103quater - insediamento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale;

- art. 103quinques – insediamento del commercio all'ingrosso;
- articolo 104 – altre disposizioni.

Detto capitolo riassume le principali aree tematiche affrontate con la deliberazione provinciale di urbanistica commerciale introducendo puntuali ed articolate disposizioni di rilevante contenuto tecnico.

Particolare rilevanza è dedicata all'art. 103 e all'insediamento degli esercizi commerciali all'interno del perimetro del centro storico, senza alcun vincolo di superficie ed alla possibile deroga relativamente ai parcheggi concedibile qualora sia dimostrabile l'impossibilità di reperire i relativi spazi e con il vincolo della predisposizione di servizi igienici per la clientela qualora la superficie di vendita oltrepassi i 250 mq.

Altro approfondimento si è reso necessario con la stesura dell'art. 103 bis relativamente alla possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei perimetri esterni al centro storico, con i vincoli dettati dal PUP, focalizzando l'attenzione sui nuovi standard di parcheggio e sui parametri edilizi per le medie strutture di vendita che oltrepassano la soglia dei 500 mq. di superficie utile di vendita ed al vincolo della predisposizione di servizi igienici per la clientela qualora la superficie di vendita oltrepassi i 250 mq.

Altro spazio è stato creato per identificare l'insediamento delle strutture di vendita nelle area produttive del settore secondario e per il commercio all'ingrosso. Per quanto riguarda le grandi strutture di vendita l'art. 103ter stabilisce i parametri per gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita esistenti oltre i limiti massimi dimensionali di tali tipologie.

Si rinvia invece la localizzazione per l'insediamento delle grandi strutture di vendita ad una ulteriore variante di adeguamento del PRG “ad hoc” che il Comune di Rovereto potrà predisporre utilizzando la metodologia della valutazione integrata territoriale (VIT) quale strumento conoscitivo, per definire scenari territoriali per le nuove localizzazioni commerciali all'interno delle quali il commercio, integrato con altre funzioni locali, deve diventare il motore dei processi di riqualificazione e dello sviluppo del Comune di Rovereto.

Merita evidenziare che l'ambito territoriale di via del Garda, così come individuato e perimetrato dall'attuale Piano regolatore generale, appare già ampiamente deputato all'apertura di attività commerciali.

Specificatamente, per quanto attiene il commercio, in quest'ambito risultano ammissibili le attività volte alla vendita dei prodotti aziendali nonché il commercio all'ingrosso, le medie e le grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.

Ed infine, possono essere collocate le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 2000 mq relative alle seguenti merceologie: autoveicoli, motoveicoli, accessori e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione e di finitura, materiale elettrico, idraulico e di riscaldamento, legnami, nonché materiali, prodotti e articoli tecnici per l'agricoltura.

Dalla descrizione sopra evidenziata, emerge quindi, seppure per tipologie merceologiche definite,

la sostanziale vocazione mista terziaria commerciale, oltre che produttiva, dell'ambito in questione.
In questo ambito il Piano regolatore ha riconosciuto una valenza a carattere multifunzionale (peraltro già contemplata nel Piano vigente) consentendo, o per meglio dire, riaffermando la possibilità di insediamento, oltre che delle attività ammesse nel contesto delle zone produttive di interesse locale, anche funzioni commerciali sia di vicinato sia medie strutture di vendita con la limitazione di assentire attività a grande fabbisogno di spazi (autoveicoli, motoveicoli, mobili per la casa, ecc.).
In termini puntuali tale esigenza risulta connessa al fatto di non generare fattualmente centri commerciali diffusi con la genesi di traffico suppletivo indotto, ed impatti ad esso connessi, tali da produrre problematiche di natura infrastrutturale e territoriale.
Il contesto in cui si opera appare infatti un ambito attinente a funzioni produttive e/o misto commerciali produttive, ragione per la quale le infrastrutture urbanizzative appaiono approntate a questo modello di sviluppo e non già alla liberalizzazione “tout court” di ogni tipologia commerciale con particolare menzione agli aspetti metrici e dimensionali (esclusione tassativa di grandi strutture di vendita e nuovi centri commerciali).
Per ulteriori puntualizzazioni si rimanda al Capo IX delle Norme tecniche di attuazione e al capitolo della presente relazione illustrativa attinente la programmazione commerciale.
Quest'areale infatti ha le caratteristiche proprie delle zone a carattere multifunzionale di cui al punto 7 della deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01/07/2013.
Si ritiene inoltre che questa scelta sia assolutamente coerente con la vocazione morfologica ed urbanistica del contesto tenendo anche conto che l'areale di via del Garda si affaccia in corrispondenza di un tracciato stradale urbano sul quale, ad oggi, trovano già insediamento altre attività commerciali di rilievo non solo per la cittadina roveretana.
Merita inoltre rammentare che, sotto un profilo viabilistico, ciò appare del tutto sostenibile tenendo anche conto dei disegni della scrivente amministrazione che appaiono finalizzati nel breve termine, di concerto con la Provincia autonoma di Trento, all'ultimazione delle opere della Bretella ai Fiori e parallelamente alla realizzazione della Bretella alla Mira.
Questi interventi sono comunque finalizzati a creare un asse privilegiato di scorrimento per il traffico di attraversamento riducendo pertanto il tratto in questione di via del Garda a strada di collegamento tendenzialmente vocata a soddisfare le esigenze dei fruitori dei servizi che si affacciano sulla stessa.
Infine, non di secondaria importanza appare la circostanza per la quale, nell'ambito del centro storico, le nuove disposizioni provinciali delineano una totale deprogrammazione consentendo l'insediamento non solo di attività di vicinato e medie strutture di vendita ma anche di centri commerciali e grandi strutture di vendita di qualsiasi dimensione.
Appare quindi evidente che tale condizione fa permanere all'interno del centro storico una implicita e convenzionale attrattività dello stesso per potenziali iniziative commerciali e di interesse.
Queste considerazioni pertanto sottolineano come non si possa prefigurare la presenza di poli attrattori con forza attrattrice differenziata (tra centro storico e zone periferiche quali via del Garda)

proprio sull'assunto che le potenzialità offerte nell'ambito del centro storico cittadino per l'eventuale insediamento di attività commerciali non hanno limitazioni di sorta.
A tergo di questo ragionamento si deve poi rammentare che l'insediamento di attività commerciali nell'ambito del centro storico appare poi anche favorito dal fatto che lo standard a parcheggi, qualora non vi siano i presupposti per l'oggettiva verifica ed individuazione, potrà essere derogato per espressa previsione normativa.

Per approfondimenti si rinvia ad un'attenta lettura delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti

A seguito della prima adozione della variante, il comune di Rovereto ha ricevuto dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento il parere conclusivo per la verifica della coerenza del piano adottato rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.
Gli affinamenti alle previsioni di piano proposte dal parere sono descritti dal documento “Controdeduzioni PAT - conferenza di pianificazione e parere di conformita' con il PUP” a cui si rimanda.
In materia di pianificazione urbanistica commerciale il competente servizio provinciale ha disposto che vengano introdotti nella variante alcuni affinamenti normativi. Per la lettura si rimanda al documento esplicativo delle controdeduzioni al parere PAT e alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

CAPITOLO N. 22

INDAGINE CONOSCITIVA N.1: VINCOLI ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI

La cornice della questione

Il tema dei vincoli espropriativi e conformativi è un tema articolato e complesso a cui la giurisprudenza ha posto particolare attenzione, soprattutto negli anni più recenti. Sono particolarmente note le espressioni di parere della Corte Costituzionale e del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa del Trentino Alto Adige e sono altresì molto conosciuti i numerosi approfondimenti condotti sul tema dalla manualistica specialistica

Al contempo anche la legge urbanistica provinciale (L.P.1/2008) e il relativo regolamento di attuazione hanno introdotto particolari disposizioni in materia.

Il tema è dunque particolarmente interessante e meritevole di attenzione.
Gli aspetti indagati in occasione della presente variante ineriscono la natura dei vincoli espropriativi e la loro durata, ciò in ragione della necessità di comprendere a pieno se e come lo strumento urbanistico possa garantire, anche nel tempo, l'attuabilità del disegno di città pubblica intrinseco nelle previsioni di piano. Al tempo stesso il tema viene affrontato nella consapevolezza di quanto sia ad oggi complesso per un'Amministrazione provvedere all'acquisizione di tutti gli spazi destinati ad usi collettivi: l'attuale sfavorevole congiuntura economica pone limitazioni evidenti all'attivazione di procedure espropriative (per mancanza sostanziale di risorse economiche).
Considerata la delicatezza della materia e gli effetti, anche diretti, sull'attuabilità di procedure espropriative e sulla realizzabilità degli interventi previsti nelle aree vincolate, l'Amministrazione ha posto come proprio obiettivo la definizione di un puntuale piano ricognitorio delle aree destinate a funzioni pubbliche.

La relazione previsionale programmatica allegata al Bilancio di previsione 2013-2015 (di cui alla deliberazione del consiglio comunale n.7 di data 21 marzo 2013) al capitolo "1*3.b Gestione urbanistica*", paragrafo "*13.b. 9 Ricognizione delle aree soggette a vincolo ablatorio espropriativo e a pianificazione attuativa*" riferisce la volontà di procedere, nel corso dell'anno 2013, alla catalogazione delle aree soggette a vincolo. Precisa infatti che l'amministrazione comunale, "*tenendo in debita considerazione la sfavorevole congiuntura economica, che pone delle limitazioni evidenti nei prossimi anni all'attivazione di procedure espropriative (per mancanza*

sostanziale di risorse economiche), ha quindi posto attenzione alla necessità di definire un puntuale piano ricognitivo di tutte le aree destinate a funzioni pubbliche non ancora attuate o in corso di parziale attuazione.
Tale studio coinvolgerà gli uffici dell'Urbanistica e quelli del Progetto speciale che dovranno riservare importanti energie per una catalogazione puntuale di natura informatica e tecnica di tutte le aree sul territorio comunale a destinazione pubblica, definendo peraltro le scelte pianificatorie pregresse quale quadro conoscitivo indispensabile per poter attuare strategie future.
Il Servizio Legale assumerà inoltre un ruolo importante nello studio ricognitorio in questione in quanto garantirà un necessario quanto indispensabile contributo giuridico amministrativo al fine di sostanziare le evidenze tecniche con contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica".

La ricognizione delle aree soggette a vincolo ha preso avvio da un'attenta lettura delle disposizioni recate dalla legge urbanistica e dal relativo regolamento attuativo.
Tale lettura ha condotto all'elaborazione di un'articolata indagine conoscitiva dello stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, relativamente alle "*Zone F: servizi e attrezzature*", considerando il decennio 2002/2012.
Tale decennio è stato assunto quale riferimento temporale per l'indagine posto che il Piano Regolatore Generale oggi vigente fu approvato con modifiche dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 (di seguito P.R.G. 2002) ed entrò in vigore il giorno 4 dicembre 2002. Dall'anno 2002 ad oggi sono intercorse numerose varianti al P.R.G. che in parte hanno modificato le previsioni contenute nel P.R.G. 2002 e in parte le hanno riconfermate. Ultima in ordine cronologico la Variante "Giugno 2009", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1310 del 22/06/2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012.
Infine il Servizio Territorio, di concerto con l'Ufficio Legale, ha approfondito la tematica dei vincoli preordinati all'espropriazione anche dal punto di vista giuridico-amministrativo, al fine di sostanziare le evidenze tecniche con contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica.

Preme quindi in questa sede richiamare, anche per sommi capi, l'articolato percorso intrapreso e le considerazioni emerse.
La disanima del tema trae origine dalla attenta lettura della norma provinciale e si sviluppa fornendo un'attenta lettura dei contenuti e delle disposizioni del vigente PRG.
L'indagine si conclude con l'individuazione di modifiche a carattere normativo, introdotte al fine di garantire, all'amministrazione, la piena libertà di operare nelle aree destinate a funzioni pubbliche e, ai privati proprietari di aree destinate a servizi e attrezzature, la possibilità di fruire del bene.

L'analisi della normativa provinciale

L'art.52 della L.P.1/2008 e il capo V "*Disposizioni in materia di interventi e attività ammessi nelle*

aree soggette a vincoli di natura espropriativa e di inedificabilità" del regolamento di attuazione della legge urbanistica (Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg), affrontano il tema dei vincoli preordinati all'espropriazione oltre che quello della loro efficacia, reiterabilità e indennizzabilità.

Più precisamente l'art.52 "*Durata ed effetti dei piani*" prevede che:

"5. In considerazione della necessità di tutelare le limitate risorse territoriali esistenti nella provincia le indicazioni del piano territoriale della comunità e del piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati e li assoggettano a vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità, conservano efficacia per dieci anni, salvo che nel frattempo non si sia proceduto al deposito della domanda diretta a promuovere il procedimento espropriativo o non siano entrati in vigore i piani attuativi. Resta ferma la possibilità per il piano territoriale della comunità e per il piano regolatore generale di prevedere un'efficacia del vincolo per periodi inferiori.

I vincoli previsti dal comma 5 possono essere motivatamente reiterati una sola volta e per un periodo massimo di ulteriori cinque anni, purché il comune provveda alla corresponsione al proprietario, previa sua richiesta dalla quale risulti la sussistenza del danno effettivamente prodotto, di un indennizzo, salvo rivalsa del comune nei confronti del soggetto nell'interesse del quale il vincolo è stato reiterato se la richiesta di reiterazione è stata formulata da questo soggetto. ".

La legge precisa inoltre come debba essere determinato l'indennizzo e in casi in cui lo stesso non sia dovuto.

Il comma 7 del citato art. 52 recita infatti:

"*L'indennizzo non è dovuto:*

a) nel caso di vincoli che incidono con carattere di generalità su intere categorie di beni;

a bis) nel caso di vincoli che incidono su aree non destinate specificatamente ad edificazione;

b) nel caso di vincoli che subordinano la realizzazione d'interventi all'approvazione di piani attuativi d'iniziativa privata o d'iniziativa mista pubblico-privata di cui alle sezioni II e IV del capo IX di questo titolo;

c) se in alternativa all'esproprio è stipulata una convenzione perla compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 55;

d) se nelle aree soggette a vincolo i piani regolatori generali ammettono, in attesa dell'espropriazione delle aree o dell'approvazione dei piani attuativi d'iniziativa pubblica, la realizzazione di strutture prefabbricate di carattere precario ai sensi dell'articolo 97, comma 2, e altri interventi, secondo criteri da stabilire con regolamento,per l'esercizio di attività compatibili con la destinazione di zona; dopo l'attivazione della procedura espropriativa queste strutture devono essere rimosse a cura e spese degli interessati nei termini stabiliti dal comune, eventualmente prorogabili; decorso inutilmente il termine le strutture sono equiparate a opera abusive realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio.".

Ulteriormente, il comma 8 stabilisce che:

"*Decorsi i termini previsti dai commi 2, 3, 4, 5 e 6 e fino all'adozione delle varianti ai piani regolatori generali recanti la nuova disciplina delle aree interessate, queste aree sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato, e comunque nel rispetto delle altre norme, anche più restrittive, previste dal piano regolatore generale per le aree destinate ad attività agricole.*".

Il regolamento di attuazione disciplina "*le attività ammesse nelle aree assoggettate a vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità e ricadenti in zone specificamente destinate ad edificazione, in attesa dell'espropriazione o dell'approvazione dei piani attuativi d'iniziativa pubblica*" e "*i criteri e le modalità per la realizzazione delle strutture prefabbricate di carattere precario e di altri interventi per l'esercizio di attività compatibili con la destinazione di zona, la cui realizzazione, se consentita dal piano regolatore generale, risulta alternativa alla corresponsione dell'indennizzo, ai sensi dell'articolo 52, comma 7, lettera d), della legge urbanistica provinciale"* e gli interventi e le destinazioni ammesse in tali aree.

L'analisi dei contenuti e delle disposizioni del vigente PRG

Lo strumento urbanistico individua al Capitolo XVI "*Zone F: servizi e attrezzature*" le aree destinate a funzioni pubbliche. Le destinazioni di zona normate dal citato capitolo sono:

- Zone di interesse collettivo - art. 83
- Infrastrutture tecnologiche ed impianti - art. 84
- Verde pubblico esistente e di progetto - art. 85
- Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata - art. 86
- Aree cimiteriali - art. 87
- Ferrovia - art. 88
- Viabilità - art. 89
- Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto - art. 90
- Zone per impianti di telecomunicazione - art. 91

Le disposizioni normative che disciplinano gli interventi in tali aree consentono, in alcuni casi, anche ai privati di farsi promotori di iniziative edilizie. Si legge ciò ai commi 3 e 4 dell'art. 83 "*Zone di interesse collettivo*", che recitano:
"*3. E' ammessa la possibilità che il 20 % della superficie utile lorda, da realizzarsi in modo unitario rispetto all'attrezzatura principale, sia destinata ad attività, anche di tipo privato, di esercizi pubblici, ricettive e commerciali (esercizi di vicinato), nonché ad alloggio per il personale di custodia o per foresteria. L'alloggio per il personale di custodia o per la foresteria non potrà eccedere un volume edilizio di 400 mc. Nelle strutture di proprietà pubblica è possibile aumentare*

tale percentuale fino al 30%, con l'obbligo di identificare la tipologia di servizio che si intende attivare.
4. Nell'ambito delle zone di interesse collettivo è ammessa da parte della pubblica amministrazione la realizzazione di parcheggi pubblici in superficie, e/o parcheggi pubblici, privati e/o pertinenziali, interrati, anche attraverso interventi di iniziativa mista pubblica privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.
La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.
Nell'ambito dei piani attuativi, per le superfici destinate a funzioni di interesse collettivo e a verde di proprietà comunale, è sempre ammesso l'approntamento di parcheggi in superficie."
Ulteriormente il comma 4 dell'art.85 "*Verde pubblico esistente e di progetto*" dispone che "*Nell'ambito delle aree destinate a verde pubblico possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate*" e ancora al comma 2 dell'art. 86 "*Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata*" si legge "*I parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata, possono essere realizzati a livello del suolo, nel sottosuolo o in costruzioni fuori terra. Le costruzioni fuori terra devono rispettare le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade. Quelli pubblici interrati potranno essere realizzati anche a confine della viabilità o sotto piazze e altri spazi pubblici*" e al seguente comma 4 "*Nell'ambito delle aree destinate a parcheggio pubblico e pertinenziali possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico –privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate. La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*".

L'art. 16 "*Aree, edifici e manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione*" reca ulteriori precise disposizioni inerenti la possibilità di intervento nelle aree oggetto dell'indagine.
L'articolo citato recita infatti:
"*1. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza della residenza esistente e delle attività insediate, per gli edifici e i manufatti esistenti nelle aree soggette ad espropriazione, fino a quando l'Amministrazione competente non adirà la relativa procedura, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente art. 9, senza cambio di destinazione d'uso.*
2. E' inoltre ammessa la realizzazione di modesti manufatti al servizio della residenza e delle attività esistenti, nonché la coltivazione agricola dei terreni, inclusi eventuali movimenti di terra ad essa funzionali.

3. E' altresì ammessa la possibilità di realizzare strutture prefabbricate a carattere precario coi limiti e le modalità previste dagli artt. 19 e 20 del regolamento di attuazione della LP.1/2008".

L'indagine conoscitiva

L'indagine conoscitiva ha preso avvio dalla lettura delle norme sopra citate e dalla disanima dello stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, relativamente alle "*Zone F: servizi e attrezzature*", considerando il decennio 2002/2012.
Tale indagine ha considerato tutte le destinazioni urbanistiche sopra citate ad esclusione di quelle afferenti il sistema della viabilità e della rete ferroviaria e i percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto.

Il tema delle aree destinate a "Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto" (art. 90) è stato condotto un approfondimento puntuale. La norma che le disciplina precisa che i tracciati che individuano tali percorsi hanno valore orientativo e inoltre che, ai fini della realizzazione dei collegamenti, non si rende necessaria una specifica previsione urbanistica, se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore a 3 metri.
Considerato quindi che è sempre possibile incrementare la rete dei percorsi e che i tracciati hanno mero valore orientativo, si reputa di non considerare la destinazione urbanistica "Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto" (art. 90) come assimilabile, nel concreto, ai vincoli oggetto della presente indagine.

Le aree analizzate, per chiarezza espositiva, vengono di seguito definite **zone F*** (Allegato 1 "*Zone F* previste dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico*") e sono dunque:

- Zone di interesse collettivo - art. 83
- Infrastrutture tecnologiche ed impianti - art. 84
- Verde pubblico esistente e di progetto - art. 85
- Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata - art. 86
- Aree cimiteriali - art. 87
- Zone per impianti di telecomunicazione - art. 91

Si è voluto valutare lo stato di attuazione delle previsioni del piano, provvedendo a mappare tutte le aree distinte per destinazione di zona, oltre che in base all'assetto proprietario[35].
Attraverso la mappatura è stato possibile differenziare le Zone F* in base all'assetto proprietario: sono state distinte le aree di proprietà pubblica, quelle di proprietà privata e quelle di proprietà

35 L'assetto proprietario è stato indagato assumendo quale riferimento lo "scarico dati" fornito da Openkat e riferito alla data del 31.12.2012 e variato, in alcune sue parti, in ragione di acquisti, permute o vendite promossi dal Comune di Rovereto.

"parapubblica"[36] (Allegato 2 "*Zone F* previste dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico di proprietà pubblica o privata*") e definire da quanto tempo la destinazione impressa dal piano regolatore contraddistingua le zone F*, siano esse attuate o meno.
A precisazione di quanto sopra richiamato in riferimento alle zone F* di proprietà "parapubblica" si rammenta che nel territorio della città di Rovereto vi sono numerose funzioni collettive esercitate da soggetti non propriamente pubblici. E' il caso, ad esempio, di servizi scolastici gestiti da Istituti ecclesiastici, di servizi ospedalieri resi da società per azioni quali la Solatrix s.p.a., servizi teconologici forniti da soggetti quali Dolomiti Energia s.p.a., Dolomiti Reti s.p.a. o Hydro Dolomiti Enel s.r.l. e servizi religiosi, quali oratori, parrocchie e spazi per il tempo libero curati da Parrocchie.

Si è inoltre voluto comprendere a pieno quanto e in che termini la normativa consenta ai privati proprietari di immobili ricompresi entro i perimetri delle Zone F* di intervenire con iniziative edilizie da loro promosse.
In sostanza non è prevista la possibilità di intervento dei privati nelle zone destinate a:

- Infrastrutture tecnologiche ed impianti - art. 84
- Aree cimiteriali - art. 87
- Zone per impianti di telecomunicazione - art. 91

e sono invece consentite iniziative misto pubblico/privato nelle zone destinate a:

- Zone di interesse collettivo - art. 83
- Verde pubblico esistente e di progetto - art. 85
- Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata - art. 86

L'intervento del privato, per quanto attiene la possibilità di realizzare strutture prefabbricate a carattere precario nelle aree soggette ad espropriazione è comunque sancito dal citato l'articolo 16 del P.R.G., che, come sopra richiamato, ammette la realizzazione di strutture prefabbricate a carattere precario nelle aree soggette ad espropriazione, con i limiti e le modalità di cui agli artt. 19 "*Interventi e destinazioni d'uso ammessi*" e 20 "*Modalità di realizzazione dei manufatti precari*" del regolamento di attuazione della legge urbanistica.

36 A titolo puramente esemplificativo si precisa che sono considerati proprietari parapubblici soggetti quali Arcidiocesi di Trento, Asilo Infantile Lizzanella,Azienda generale servizi municipali di Verona s.p.a., Azienda Multiservizi Rovereto, Casa Generalizia del Pio Istituto Piccole Suore della Sacra Famiglia, Dolomiti Energia S.p.A., Dolomiti Reti S.p.A., Hydro Dolomiti Enel s.r.l., Istituto della Carità Rosminiani, Istituto Famiglia Materna, Istituto per lo sviluppo del'edilizia sociale I.S.E.S., Opera Campana dei Caduti, Parrocchia di S. Floriano, Parrocchia di S. Giorgio Parrocchia di S. Giorgio, Parrocchia di S. Martino, Parrocchia di S.Giovanni Battista, Parrocchia di Santa Maria del Monte Carmelo, Parrocchia Sacra Famiglia, Patrimonio del Trentino S.p.A., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Scuola dell'infanzia Giuseppe e Adelaide Rosmini – Serbati, Società Elettrica Trentina per la distribuzione dell'energia elettrica S.p.A.. Solatrix S.p.A., Terna Rete Elettrica Nazionale S.p.A., Trentino Sviluppo s.p.a., etc...

L'approfondimento dei contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica

Conclusa l'indagine conoscitiva l'Ufficio urbanistica ha provveduto ad approfondire la tematica dei vincoli preordinati all'espropriazione confrontandosi con l'Ufficio legale del comune di Rovereto, che ha dato il proprio supporto, fornendo una lettura interpretativa delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore, garantendo così il necessario quanto indispensabile contributo giuridico-amministrativo. Il fine è sostanziare le evidenze tecniche con contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica.
Dal lavoro svolto e dall'approfondimento giuridico è emerso che, come riportato in sentenze consultate e come precisato da Gian Carlo Mengoli nel Manuale di diritto urbanistico edito da Giuffrè editore "*il Piano regolatore comunale […] conferisce ai terreni l'edificabilità concreta per cui da tale strumento nasce la differenza tra terreno concretamente edificabile e terreno inedificabile*"; da tale distinzione deriva la differenza di valori del suolo. Tale differenza "*viene dalla giurisprudenza inquadrata nelle distinte e contrapposte categorie di limitazioni conformative e dei vincoli espropriativi i di inedificabilità*". G.C.Mengoli, alla stregua della giurisprudenza consolidata, precisa che:

- per quanto concerne i vincoli espropriativi e di inedificabilità si ha decadenza solo quando le previsioni del piano regolatore concretino "*un vincolo di totale o pressochè totale inedificabilità, quando cioè non si tratti di limitazioni conformative*";
- in merito alle limitazioni conformative, le stesse "*sono costituite dalla normale disciplina, ovviamente limitativa, dell'inedificabilità dei vari terreni. Essi consentono uno sfruttamento edificatorio differenziato e naturalmente limitato secondo l'interesse pubblico, senza per altro sopprimere interamente il valore dell'area e si concretano nelle ordinarie prescrizioni e limitazioni architettoniche (altezze, volume, superficie, distanze e quant'altro) e funzionali (usi ammessi)*".

Se ne desume quindi che le previsioni conformative non sono soggette a decandenza.
Considerati gli assunti normativi precedentemente richiamati, si considerano previsioni conformative quelle inerenti le aree che il P.R.G. destina a:

- Zone di interesse collettivo - art. 83
- Verde pubblico esistente e di progetto - art. 85
- Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata - art. 86

A conferma e ad integrazione di quanto qui riportato, si riportano inoltre i principali contenuti della sentenza n.156/2008 del Tribunale regionale di Giustizia Amministrativa del Trentino Alto Adige – sede di Trento. Tale sentenza richiama in modo esaustivo l'orientamento della giurisprudenza che si è formata sul tema dei vincoli preordinati all'espropriazione e sui vincoli conformativi. Più precisamente individuano quali vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano inedificabilità quei vincoli che "*svuotano il diritto di proprietà, incidendo sul godimento del bene in*

modo da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ovvero diminuendone significativamente il valore di scambio" e quali vincoli conformativi quelli che "*riguardano intere categorie di beni e i vincoli paesistici*". Ai vincoli conformativi vengono assimilati (dalla Corte Costituzionale, nella sentenza n.179 del 1999, e dalla giurisprudenza che ne è seguita: cfr., ad es., Consiglio di Stato, Sez V, 25.1.2005, n.144; id., IV, 12.5.2008, n.2159) "*anche i casi in cui l'obiettivo di interesse generale sia ritenuto realizzabile (e specificatamente compreso come tale nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata, o promiscua pubblico-privata, che non comporti necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, sia attuabile anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene, mediante forme di convenzionamento con l'ente pubblico. Si tratta, in particolare, di tutte le iniziative suscettibili di operare in libero regime di mercato, quali parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale, edifici per iniziative di cura e sanitarie o culturali, o per altre utilizzazioni, quali zone artigianali o industriali o residenziali, e infrastrutture in zona a "verde pubblico o verde attrezzato". Tali destinazioni costituiscono espressione della potestà conformativa del pianificatore, allorché la realizzazione di opere e strutture intese all'effettivo godimento del fondo sia consentita pure su iniziativa del proprietario, permanendo in tal caso l'utilizzabilità dell'area rispetto alla sua destinazione naturale*".

Per quanto attiene le previsioni del vigente Piano regolatore del Comune di Rovereto, si rileva dunque che le norme tecniche di attuazione, al capitolo XVI "*Zone F: servizi e attrezzature*", recano precise disposizioni relativamente all'ammissibilità di interventi nelle aree destinate a "*Zone F: servizi e attrezzature*" e descrivono puntualmente gli interventi ammessi in ciascuna zona. Di seguito si ribadiscono le disposizioni che consentono, in tali zone, l'intervento dei privati, attraverso iniziative misto pubblico/privato

Per le "*Zone di interesse collettivo*" di cui all'art. 83 le norme dispongono, al comma 3, che "*E' ammessa la possibilità che il 20 % della superficie utile lorda, da realizzarsi in modo unitario rispetto all'attrezzatura principale, sia destinata ad attività, anche di tipo privato, di esercizi pubblici, ricettive e commerciali (esercizi di vicinato), nonché ad alloggio per il personale di custodia o per foresteria. L'alloggio per il personale di custodia o per la foresteria non potrà eccedere un volume edilizio di 400 mc. Nelle strutture di proprietà pubblica è possibile aumentare tale percentuale fino al 30%, con l'obbligo di identificare la tipologia di servizio che si intende attivare.*" e ancora, al comma 4, che "*Nell'ambito delle zone di interesse collettivo è ammessa da parte della pubblica amministrazione la realizzazione di parcheggi pubblici in superficie, e/o parcheggi pubblici, privati e/o pertinenziali, interrati, anche attraverso interventi di iniziativa mista pubblica privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate. La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.*".

Del pari, per le zone che il P.R.G. destina a "*Verde pubblico esistente e di progetto*", l'art. 85 prevede che in tali aree possano "*essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata o solamente privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate.*".
Inoltre, per le aree individuate dal P.R.G. come "*Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata*", il comma 4 dell'art.86 prevede che "*possono essere realizzati interventi d'iniziativa mista pubblico – privata. Un'apposita convenzione determinerà le opere da realizzarsi, la definizione delle modalità di attuazione e dei tempi, l'assetto patrimoniale delle aree e delle infrastrutture interessate. La cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione da parte del privato nel novero dei rapporti di cui all'enunciato precedente avviene ugualmente alla cessione delle stesse, a fini fiscali, in esecuzione di convenzioni di lottizzazione.*" e il comma 2 ribadisce l'ammissibilità di iniziative a carattere misto pubblico/privato.

Conclusioni

L'approfondimento dei contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica ha consentito di distinguere in modo chiaro ed esaustivo le destinazioni urbanistiche riferibili a previsioni conformative che non sono soggette a decandenza e quelle riconducibili a previsioni di natura espropriativa soggette a decadenza.

Risultano quindi mere **limitazioni conformative, non soggette a decadenza**, le "*Zone di interesse collettivo*" art. 83, le aree a "*Verde pubblico esistente e di progetto*" art. 85 e le zone destinate a "*Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata*" art. 86. In tali aree è infatti consentito al privato proporre interventi di trasformazione urbanistico edilizia, oltre a strutture prefabbricate a carattere precario. L'ammissibilità di tali interventi comprime considerevolmente la natura del vincolo impresso, tanto da considerare le destinazioni urbanistiche sopra elencate quali mere limitazioni conformative, non soggette a decadenza.

Sono invece riconducibili a **previsioni di natura espropriativa soggette a decadenza** le destinazioni urbanistiche riferite a "*Infrastrutture tecnologiche ed impianti*" art. 84, "*Aree cimiteriali*" art. 87 e "*Zone per impianti di telecomunicazione*" art. 91.
La mappatura prodotta in fase di indagine conoscitiva ha assunto per tali aree, una valenza particolare, posto che ha consentito di individuare e localizzare le aree soggette a vincolo scaduto non ancora attuate. Più precisamente si rammenta che l'indagine ha considerato le aree di proprietà pubblica, "parapubblica" e privata.

Sulle previsioni di natura espropriativa soggette a decadenza sopra elencate è stato rilevato quanto segue.

Le zone destinate a "*Infrastrutture tecnologiche ed impianti*" art. 84 ricomprendono immobili che sono risultati essere intavolati a nome di soggetti quali ad esempio Dolomiti Energia s.p.a., Società Elettrica Trentina s.p.a., Terna Rete Elettrica Nazionale s.p.a., Hidro Dolomiti Enel s.r.l. e Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.[37] si è ritenuto che la destinazione di zona assuma valore conformativo, poiché impressa o riconoscendo un'attività in essere o in previsione di prossimi ampliamenti di aree già approntate o prossime all'approntamento su immobili di proprietà dello stesso soggetto.
Per analogia è possibile considerare soggetta a vincolo conformativo e non espropriativo anche un'area di proprietà privata che si trova a Rovereto (lungo via Giacomo Puccini, all'altezza di via Lorenzo Perosi), posto che l'intervento ammesso dall'art. 84 è stato attuato da un soggetto terzo, sugli immobili concessi in affitto.
Le destinazioni di zona "*Infrastrutture tecnologiche ed impianti*" art. 84 assumono invece natura di vincolo espropriativo allorquando interessino aree private non attuate e non concesse in affitto per la gestione di attività conformi. L'indagine ha posto in evidenza che vi sono solo quattro casi di questa natura:

1. a Marco vi è una zona dalle dimensioni contenute, interamente di proprietà privata e gravata da vincolo scaduto;
2. a ovest di S.Ilario vi è una zona, dalle dimensioni particolarmente contenute, in parte di proprietà "parapubblica" e in parte di proprietà privata, gravata da vincolo non scaduto;
3. a nord di S.Ilario è presente un'altra zona, interessata solo in parte da una cabina del metanodotto. Nel tempo l'area della cabina è stata ampliata con successive varianti allo strumento urbanistico e ad oggi emerge che, oltre all'area già attuata da un soggetto parapubblico, la destinazione di zona interessa due aree di proprietà privata, di cui una con vincolo impresso da più di dieci anni;
4. nella zona industriale di Rovereto vi è un'ulteriore area dalle dimensioni considerevoli, in gran parte di proprietà pubblica e in minima parte di proprietà "parapubblica" e privata. Le aree di proprietà privata si configurano o come sfridi di immobili posti ai margini dell'area o come immobili di dimensioni minimali interamente ricomprese in essa e sono gravate da vincolo scaduto.

37 La Rete ferroviaria Italiana s.p.a. è proprietaria di un'area destinata a infrastrutture tecnologiche e impainti esistenti sita a S.Ilario e introdotta nel vigente P.R.G. come area a servizio delle strutture ferroviarie, puntualmente destinata a funzioni tecnologiche.

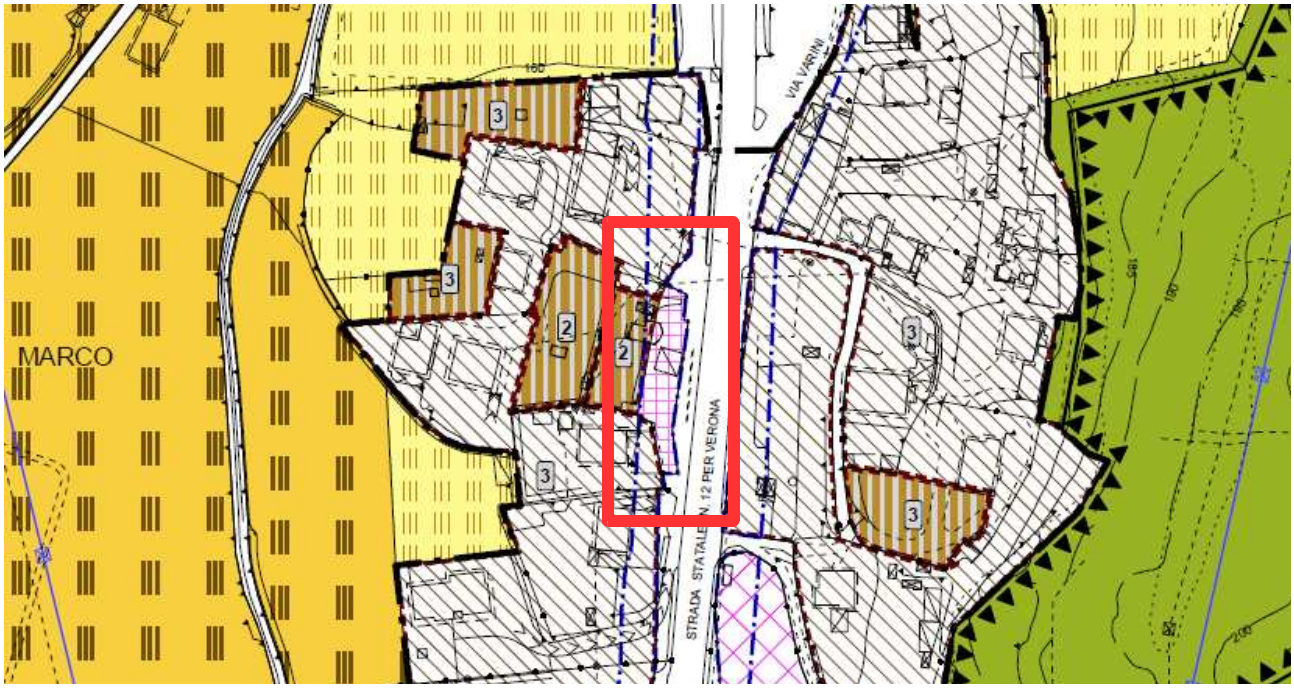


Illustrazione 259: Marco - zona "Infrastrutture tecnologiche ed impianti" art. 84

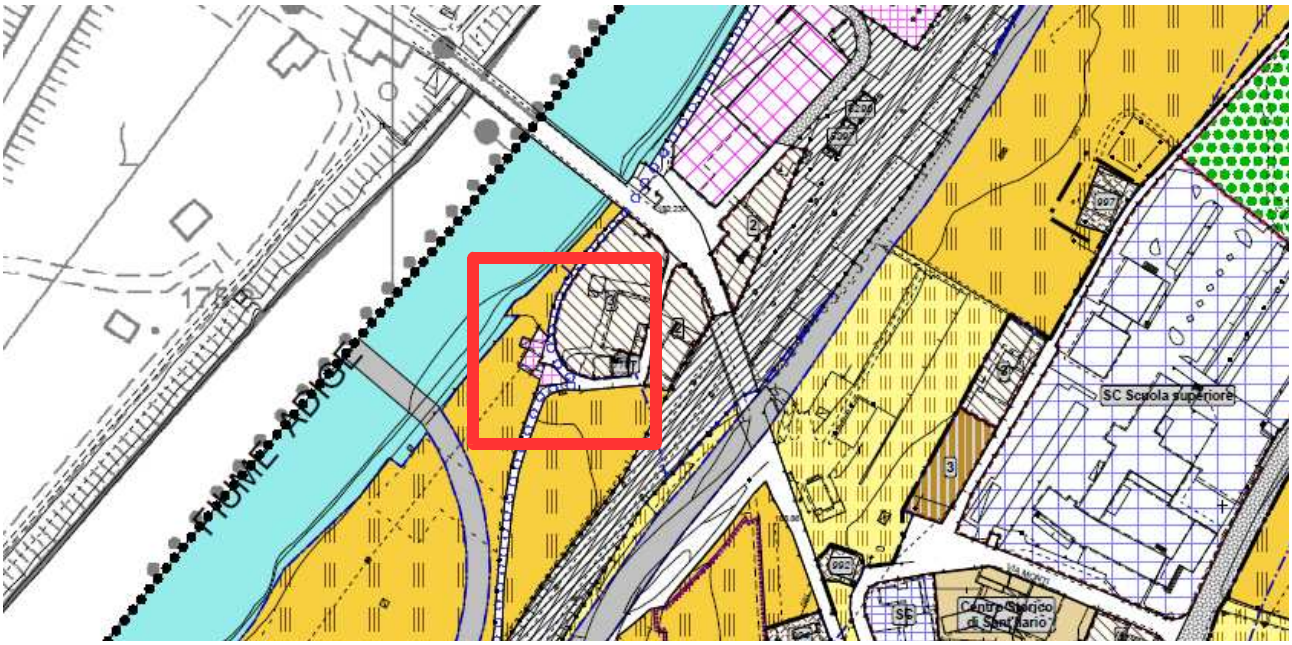


Illustrazione 260: a ovest di S.Ilario - zona "Infrastrutture tecnologiche ed impianti" art. 84

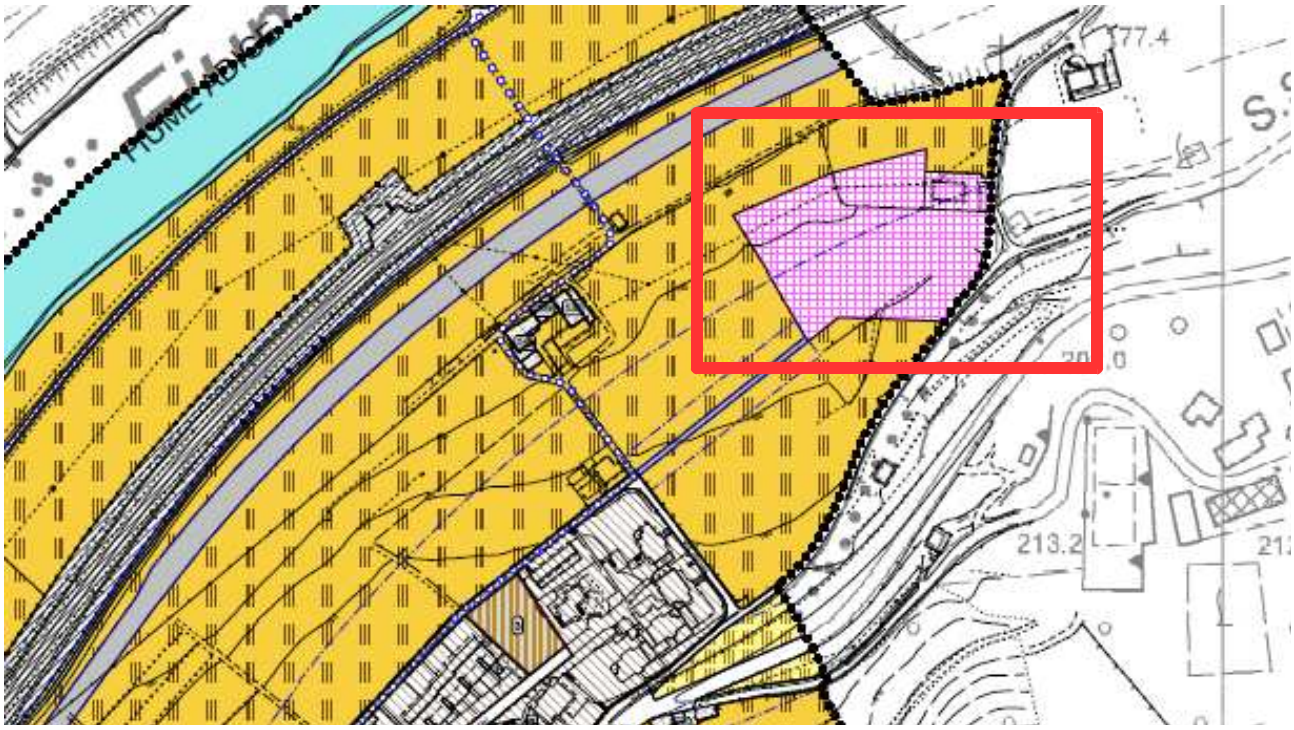


Illustrazione 261: a nord di S.Ilario - zona "Infrastrutture tecnologiche ed impianti" art. 84



Illustrazione 262: Zona indusrtiale Rovereto - zona "Infrastrutture tecnologiche ed impianti" art. 84

Alla luce di quanto sopra esposto si può a ragione ritenere che le aree private gravate da vincolo scaduto siano quantitativamente e dimensionalemente poco significative.
Ciò nonostante la riflessione condotta ha comunque portato a valutare possibili modifiche normative, meglio descritte al paragrafo seguente.

Le zone destinate ad "*Aree cimiteriali*" art. 87 risultano essere gravate da vincolo espropriativo. L'indagine dell'assetto patrimoniale ha consentito di verificare che, nel territorio della città di Rovereto, vi è un solo caso di area di proprietà privata gravata da vincolo espropriativo.
Trattasi della porzione occidentale del Cimitero di S.Marco. Tale area è tuttavia interessata dalla procedura espropriativa di cui alla determinazione n.186 del 2012[38] del Dirigente dell'Agenzia Provinciale Opere Pubbliche della Provincia Autonoma di Trento.
Richiamando l'assunto normativo dell'art.52 della legge urbanistica, si ribadisce che i vincoli espropriativi "*conservano efficacia per dieci anni, salvo che nel frattempo non si sia proceduto al deposito della domanda diretta a promuovere il procedimento espropriativo [...]".*

Al contempo l'indagine conoscitiva ha evidenziato che non vi sono aree destinate a "*Zone per impianti di telecomunicazione*" art. 91 di proprietà privata. E' così emerso che non vi sono casi di vincolo espropriativo scaduto o passibile di scadenza che interessino aree di privati.

Modifiche normative

A conclusione dell'articolata indagine conoscitiva, considerati gli approfondimenti di natura giuridica e valutato quanto richiamato al presente paragrafo, è parso opportuno confermare, nella sostanza, l'impianto normativo oggi vigente, intervenendo esclusivamente con un affinamento normativo ad integrazione dell'art. 84 "*Infrastrutture tecnologiche ed impianti*", di seguito descritto e riportato.

E' stato introdotto all'art. 84 un nuovo comma, che consente interventi di iniziativa pubblico/privata se rispettosi delle funzioni ammesse in tali zone. Al fine di garantire che le iniziative private non si pongano in contrasto con eventuali previsioni di uso a fini collettivi delle aree, la norma prevede che qualora l'iniziativa risulti privata, l'intervento si debba conformare all'interesse pubblico superiore.
Per maggiore precisione si riporta di seguito l'art.84, completo della modifica promossa dalla presente variante (introduzione del nuovo comma 2). L'articolo è così strutturato:

"*ART. 84 - Infrastrutture tecnologiche ed impianti*

38 Oggetto: Lavori di sistemazione ed ampliamento del cimitero di San Marco – (II lotto) -. (F 355 – 2010) Determinazione di esproprio definitivo. Art. 8 L.P. 19 febbraio 1993 n.6 (Norme sulla espropriazione per pubbluca utilità).

1. *Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti di tipo tecnologico, depuratori, centro raccolta materiali, impianti lava-auto e relativi servizi, magazzini, caserme dei Vigili del Fuoco, cantieri di enti pubblici, sedi tecniche ed operative di aziende e di enti per la gestione dei servizi pubblici, ecc.*

2. *Nel rispetto delle funzioni sopra espresse sono ammessi anche interventi di iniziativa pubblico/privata. Qualora l'iniziativa risulti privata, l'intervento dovrà essere conformato all'interesse pubblico superiore.*

3. *L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:*

   2.1 rapporto massimo di copertura ≤ 0,70;

   2.2 altezza massima: ml 20 esclusi i volumi tecnici.

   Sono ammessi rapporti di copertura e/o altezze superiori qualora ciò risulti motivato in forza di ragioni tecnico-funzionali."

CAPITOLO N. 23

INDAGINE CONSOCITIVA N.2: VERIFICA STANDARD A PARCHEGGI

Premessa

La presente variante, come indicato alla precedente Indagine conoscitiva n.1, capitolo 21, dal titolo “Vincoli espropriativi e conformativi” della presente relazione, è stata corredata da un attento studio dell'assetto proprietario delle zone destinate a servizi e attrezzature, che ha consentito di individuare quali aree destinate a funzioni pubbliche siano di proprietà pubblica e quali siano ancora di proprietà privata.
Per il particolare caso delle aree che il piano destina alla sosta l'Amministrazione ha ritenuto interessante condurre un approfondimento puntuale. Il fine è quello di verificare nel dettaglio sia il livello di soddisfacimento dello standard a parcheggio di cui all'art. 3 del D.M.aprile 1968, n. 1444 e s.m. che, più in generale, l'offerta di spazi per la sosta che la città offre a cittadini e utenti esterni.

La stima di tali spazi è stata condotta secondo il metodo descritto dalla presente relazione di calcolo, facendo riferimento sia al vigente PRG (variante “giugno 2009”) che alla presente variante.
In sostanza l'indagine si articola in due parti:

- la prima parte indaga il rapporto intercorrente tra il numero dei residenti e gli spazi a parcheggio, a partire dai dati del PRG vigente.
- la seconda parte riprende l'indagine condotta nella parte prima, rielaborandola in considerazione delle previsioni della presente variante.

Il fine è dunque quello di indagare l'offerta di spazi per la sosta messi a disposizione della cittadinanza dal PRG vigente; l'approfondimento condotto nella seconda parte è finalizzato a dimostrare che la presente variante incide solo marginalmente sull'articolazione degli spazi a parcheggio.
Preme puntualizzare che la presente variante non introduce né varia o stralcia aree che il vigente PRG individua come destinate a “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblica-privata” (art.86) e nel proseguo denominate “aree a parcheggio in centro storico” e “aree a parcheggio fuori centro storico”.

In coda all'indagine quantitativa, il capitolo “Conclusioni” trae le file dell'articolato ragionamento condotto attraverso la presente analisi.

PARTE PRIMA: il PRG vigente

Relazione di calcolo

La verifica è stata condotta elaborando un calcolo puntuale, sviluppato a partire dalle informazioni a disposizione del Servizio Territorio, dell'Azienda Multiservizi Rovereto (A.M.R.) e del M.A.R.T.[39] e dai contenuti del Piano Urbano della Mobilita' (P.U.M.) approvato con deliberazione consiliare n.9 del 2013. Tali informazioni e tali contenuti sono stati integrati con indagini a campione e con alcuni sopralluoghi, utili per quantificare gli stalli disponibili in alcune particolari aree. Per tale motivazione si reputa opportuno considerare i valori di stima come rappresentativi di grandezze indicative.

La presente relazione è stata redatta nell'intento di indagare il rapporto tra il numero di abitanti attuali/futuri e gli spazi riservati a parcheggi.
E' obiettivo dell'indagine stimare:

1. la dotazione di standard a parcheggio in riferimento alla popolazione residente nel 2012 nella città di Rovereto, sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 3 del D.M.aprile 1968, n. 1444 e s.m. e i.. Lo standard è stato quantificato considerando il numero dei residenti al 31 dicembre 2012, corrispondente a **39.247 unità** come indicato dall'annuario statistico demografico del Comune di Rovereto dell'anno 2012.
2. la dotazione di standard a parcheggio in base alla popolazione che potenzialmente risiederà a Rovereto nel 2023, al fine di valutare come le attuali previsioni del piano regolatore potranno saper rispondere alle future esigenze della città. Per stimare la popolazione al 2023 si è fatto riferimento alla variazione percentuale media della popolazione residente calcolata nel decennio intercorrente tra l'anno 2002 e l'anno 2012 e si è prefigurato che il trend di crescita resti invariato. Si è così ipotizzata una popolazione potenziale al 2023 pari a circa **44.700 unità**.

39 Le informazioni di competenza del M.A.R.T. ineriscono il parcheggio multipiano gestito dal Museo stesso.

Anno	Comune di Rovereto				Provincia di Trento		
	Maschi	Femmine	Totale	incremento	Maschi	Femmine	Totale
1990	15.724	17.306	33.030		217.770	230.510	448.280
1991	15.774	17.286	33.060	30	218.780	231.246	450.026
1992	15.760	17.284	33.044	-16	220.210	232.269	452.479
1993	15.815	17.340	33.155	111	222.556	234.421	456.977
1994	15.876	17.438	33.314	159	223.887	235.725	459.612
1995	15.951	17.492	33.443	129	224.858	236.748	461.606
1996	16.024	17.575	33.599	156	226.190	238.208	464.398
1997	16.146	17.607	33.753	154	227.574	239.337	466.911
1998	16.230	17.707	33.937	184	229.046	240.841	469.887
1999	16.309	17.809	34.118	181	230.938	242.776	473.714
2000	16.331	17.822	34.153	35	233.226	244.633	477.859
2001	16.453	17.930	34.383	230	232.449	244.910	477.359
2002	16.513	18.004	34.517	134	235.765	247.392	483.157
2003	16.505	18.072	34.577	60	239.553	251.276	490.829
2004	16.748	18.357	35.105	528	243.104	254.442	497.546
2005	16.940	18.578	35.518	413	245.682	256.796	502.478
2006	17.095	18.737	35.832	314	248.108	258.922	507.030
2007	17.333	19.093	36.426	594	251.279	262.078	513.357
2008	17.660	19.393	37.053	627	254.374	265.426	519.800
2009	17.867	19.682	37.549	496	256.602	268.224	524.826
2010	18.171	19.980	38.151	602	258.741	270.716	529.457
2011	18.386	20.225	38.611	460	260.696	272.698	533.394
2012	18.699	20.548	39.247	636			

Illustrazione 263: Tab. n. 1.1 dell"annuario statistico demografico dell'anno 2012 – titolo: Popolazione residente al 31 dicembre (dal 1990 al 2012) nel Comune di Rovereto e nella Provincia.

Fasi di calcolo

L'analisi condotta, nell'intento di fornire un quadro il più possibile chiaro e dettagliato, verifica lo standard a parcheggio considerando tre fasi:

1. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio previste dal vigente P.R.G.**: si considera la superficie di tutte le aree che il P.R.G. destina a parcheggio, sia individuandole quali zone destinate a "*Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata*" (art.86), sia definendone la destinazione urbanistica attraverso le previsioni di piani attuativi, aree di perequazione, concessioni convenzionata e piani d'area.
2. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato attuale**: si considerano, nel complesso, tutti gli stalli per la sosta oggi presenti e fruibili. A tal fine si considera, oltre alla superficie - oggi di proprietà pubblica - dei parcheggi previsti dal vigente P.R.G. (così come descritti al precedente punto), anche la superficie dei parcheggi di prossima realizzazione, dei parcheggi in struttura, delle aree di sosta a pagamento a ciglio strada e degli stalli per la sosta a ciglio strada sia gratuita che a disco orario.
3. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato reale + aree a parcheggio previste dal vigente P.R.G.**: si considerano, nel complesso, sia le superfici di tutte le aree che il vigente P.R.G. destina a parcheggio (così come descritti al precedente punto 1), che le superfici degli ulteriori stalli per la sosta oggi presenti e fruibili (così come descritti al precedente punto 2).

Per ciascuno scenario è stato sviluppato un calcolo analitico e dettagliato, dal valore indicativo, che di seguito viene descritto.

Il calcolo ha mera valenza formale: si esula dal considerare la possibilità di realizzare, nelle aree che il Piano Regolatore destina a parcheggio, anche parcheggi multipiano e si conteggia esclusivamente la superficie della destinazione di piano. Per tale motivo le grandezze riportate devono considerarsi stimate per difetto e va ricordato che la potenzialità del piano supera i dati qui riportati.

FASE N.1: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio previste dal vigente P.R.G.

Come precedentemente richiamato le voci considerate sono:

1. zone destinate a "Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata" (art.86) in centro storico e zone con analoga destinazione all'esterno del centro storico;
2. aree a parcheggio:
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica[40];
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa privata[41];
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree di perequazione;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree oggetto di concessioni convenzionate;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree interessate da piani d'area.

Le zone di cui sopra sono state conteggiate nella loro interezza, a prescindere dall'assetto proprietario.

Nel complesso la quantificazione delle voci sopra elencate ha portato al risultato riassunto nella seguente tabella:

SUPERFICIE AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DA PRG VIGENTE	
aree a parcheggio in centro storico	13.599
aree a parcheggio fuori centro storico	65.752
aree a parcheggio in:	
- P - piani attuativi iniziativa pubblica	25.799
- PL - piani attuativi di iniziativa privata	18.882
- PER - aree di perequazione	4.676
- CC - concessioni convenzionate	2.000
- PDA - piani d'area	5.229
TOTALE	**135.937**

Si desume quindi che lo standard per abitante è:

40 Si precisa che nel caso di schede riportanti le previsioni di spazi della sosta espresse in numero di stalli e non in termini di superfici a parcheggio, si è assunta quale riferimento per la presente stima una superficie "virtuale" da destinarsi a parcheggio. La superficie "virtuale" è stata ottenuta moltiplicando il numero di stalli per la superficie standard di un posto auto (12,5 mq) e per 2 (considerando così anche lo spazio di manovra).

41 Si puntualizza che per il Piano di Lottizzazione P.L. 05 Master Tools il vigente P.R.G. prevede di destinare 9.500 mq a funzioni miste (area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopedonali). Per questo particolare caso la superficie a parcheggio è stata stimata come pari al 50% della superficie per funzioni miste.
Per il Piano di Lottizzazione P.L. 03A "Merloni Nord" la superficie a parcheggio è stata desunta dalla convenzione urbanistica.

VERIFICA STANDARD	mq/ab
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 31.12.2012 - Fonte (+++): annuario statistico demografico del Comune di Rovereto, anno 2012; num. Residenti 39.247	**3,46**
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 2023; proiezione dati annuario statistico demografico del Comune di Rovereto; num. Residenti 44.700	**3,04**

L'Allegato 2 "*Aree a parcheggio previste dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico*" costituisce una mappatura delle aree pubbliche e non, presenti nel territorio del comune di Rovereto e descritte al precedente punto 1.

FASE N.2: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato reale

La fase 2 considera tutti gli stalli per la sosta oggi presenti e fruibili: oltre alla superficie - oggi di proprietà pubblica - dei parcheggi previsti dal vigente P.R.G. (così come quantificati alla fase 1), si quantificano anche la superficie dei parcheggi di prossima realizzazione, dei parcheggi in struttura, delle aree di sosta a pagamento a ciglio strada e degli stalli per la sosta a ciglio strada sia gratuita che a disco orario.

Le voci considerate dalla presente fase sono:

1. parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il PRG destina a parcheggio): la relazione previsionale programmatica (approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 7 del 21 marzo 2013), al paragrafo 11.b.5 “Programma di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e pertinenziali” del capitolo 11.b “Trasporti e mobilità” delinea il programma di implementazione delle infrastrutture destinate alla sosta e individua il numero di stalli previsti per ogni nuovo luogo deputato alla sosta di autovetture (Allegato 1). Il numero di stalli è stato trasformato, ai fini della presente stima, in una superficie “virtuale”. Tale superficie è stata ottenuta moltiplicando il numero di stalli auto per la superficie standard di un posto auto (12,5 mq); il risultato è poi stato moltiplicato per 2, al fine di ricomprendere nella superficie “virtuale” anche lo spazio di manovra. Si precisa inoltre che la relazione previsionale programmatica indica come parcheggi pubblico/privati le aree fruibili al pubblico al di fuori degli orari di apertura delle attività insediate per espressa dichiarazione del soggetto attuatore; per tale ragione la presente stima considerata, oltre ai parcheggi pubblici, anche i parcheggi pubblico/privati.
   Si informa inoltre che i parcheggi citati dalla relazione previsionale programmatica sono stati quantificati a prescindere dalla destinazione di zona che il PRG assegna alle aree da essi interessate.
2. parcheggi in struttura gestiti dall'Azienda Multiservizi Rovereto (A.M.R.) e dal M.A.R.T.: per analogia, anche per i parcheggi in struttura, si è fatto riferimento alla superficie “virtuale” così come definita al precedente punto.
3. parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu): la stima della superficie di tali parcheggi è da considerarsi indicativa ed elaborata per difetto. Per il conteggio sono stati considerati gli stalli a pagamento mappati dal P.U.M. e alcuni ulteriori stalli la cui presenza è stata verificata con sopralluogo[42]. La superficie totale è stata stimata moltiplicando la somma di tutti gli stalli a pagamento per la superficie standard di ogni stallo (12,5 mq) e non è stato considerato lo spazio di manovra, posto che lo stesso coincide con la carreggiata stradale.
4. parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada: la stima è da considerarsi indicativa ed elaborata per difetto. Per il conteggio di tale superficie sono stati considerati gli stalli destinati alla sosta libera o a disco orario presenti nelle vie, sia della città che delle frazioni. La presenza degli stalli è stata verificata o attraverso sopralluoghi o mediante la verifica a

42 trattasi dei nuovi stalli recentemente realizzati nel tratto a nord di corso Bettini e viale Trento

video (fonte: immagini fornite da https://maps.google.it/). La superficie totale è stata stimata moltiplicando la somma di tutti gli stalli per la superficie standard di ogni stallo (12,5 mq) e non è stato considerato lo spazio di manovra, posto che lo stesso coincide con la carreggiata stradale.

5. parcheggi previsti dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico – già di proprietà pubblica[43]: la quantificazione delle aree che il vigente P.R.G. destina a parcheggio non considera le superfici dei parcheggi previsti da PRG già conteggiate ai precedenti punti 1 e 2 (*);
6. aree a parcheggio già di proprietà pubblica o con cessione vincolata a seguito di convenzioni urbanistiche già sottoscritte[44](**), distinte in :
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica (il risultato è pari a zero, nonostante il PAG 09 “ex Bimac” abbia trovato attuazione, per il fatto che le superfici a parcheggio realizzate in tale area, sono state computate alla voce “parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica. Si precisa inoltre che i posti auto oggi presenti al Follone sono stati considerati al punto 1 in ragione del fatto che il Piano di Recupero del Follone non è stato attuato, ma l'areale è stato destinato a parcheggio);
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa privata;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree di perequazione;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree oggetto di concessioni convenzionate;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree interessate da piani d'area.

Nel complesso la quantificazione delle voci sopra elencate ha portato al risultato riassunto nella seguente tabella.

43 L'assetto proprietario è stato indagato assumendo quale riferimento lo “scarico dati” fornito da Openkat e riferito alla data del 31.12.2012 e variato, in alcune sue parti, in ragione di acquisti, permute o vendite promossi dal Comune di Rovereto.

44 Tali superfici sono state quantificate considerando, nel complesso, le previsioni di piano regolatore che alla data del 31 agosto 2013 hanno trovato attuazione e le convenzioni urbanistiche sottoscritte entro la medesima data.

SUPERFICIE AREE A PARCHEGGIO – ANALISI DELLO STATO ATTUALE	
parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il PRG destina a parcheggio)	45.650
parcheggi in struttura AMR e MART	14.375
parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu)	23.900
parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada (stima indicativa ed elaborata per difetto)	27.313
parcheggi previsti da PRG in centro storico e fuori centro storico – già di proprietà pubblica (*)	33.583
aree a parcheggio già di proprietà pubblica o con cessione vincolata a seguito di convenzioni urbanistiche già sottoscritte (**) in :	
- P - piani attuativi iniziativa pubblica	0
- PL - piani attuativi di iniziativa privata	649
- PER - aree di perequazione	2.117
- CC - concessioni convenzionate	0
- PDA - piani d'area	5.229
TOTALE	**152.815**

Si desume quindi che lo standard per abitante è:

VERIFICA STANDARD	mq/ab
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 31.12.2012 - Fonte (+++): annuario statistico demografico del Comune di Rovereto, anno 2012; num. Residenti 39.247	**3,89**
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 2023; proiezione dati annuario statistico demografico del Comune di Rovereto; num. Residenti 44.700	**3,42**

L'Allegato 3 "*Aree a parcheggio previste dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico di proprietà pubblica o privata*" costituisce una mappatura di tutte le aree pubbliche e private presenti nel territorio del comune di Rovereto e descritte al precedente punto 5.

FASE N.3: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato reale e aree a parcheggio previste dal vigente P.R.G.

L'ultima fase, quantifica la superficie delle aree a parcheggio considerando, nel complesso, sia le superfici di tutte le aree che il vigente P.R.G. destina a parcheggio (così come descritti dalla Fase 1), che le superfici di tutti gli stalli per la sosta oggi presenti e fruibili (così come descritti dalla Fase 2).

Le voci considerate sono[45]:

1. parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il vigente PRG destina a parcheggio);
2. parcheggi in struttura gestiti dall'Azienda Multiservizi Rovereto (A.M.R.) e dal M.A.R.T.;
3. parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu). ;
4. parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada (la stima è da considerarsi indicativa ed elaborata per difetto);
5. zone destinate a "Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata" (art.86) in centro storico e zone con analoga destinazione all'esterno del centro storico: la quantificazione delle aree che il vigente P.R.G. destina a parcheggio non considera le superfici dei parcheggi previsti da PRG già conteggiate ai precedenti punti 1 e 2;
6. aree a parcheggio in:
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica[46] (il dato sotto riportato non eguaglia l'equivalente dato della prima tabella, poiché nel conteggio relativo alla fase 3 le superfici dei parcheggi delle aree ex Bimac e Follone, sono già considerati alla voce " previsti da relazione previsionale programmatica" di cui al precedente punto 1;
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa privata[47];

45 Le superfici di seguito elencate sono state quantificate secondo le modalità descritte alla precedente Fase 2.

46 Si precisa che nel caso di schede riportanti le previsioni di spazi della sosta espresse in numero di stalli e non in termini di superfici a parcheggio, si è assunta quale riferimento per la presente stima una superficie "virtuale" da destinarsi a parcheggio. La superficie "virtuale" è stata ottenuta moltiplicando il numero di stalli per la superficie standard di un posto auto (12,5 mq) e per 2 (considerando così anche lo spazio di manovra).
Nel particolare caso del Piano Attuativo a Fini Generali P.A.G. 08 "ex Cava Manica" la superficie destinata a parcheggio è stata stimata in base a quanto rappresentato nella tavola 5 dei progetti paesaggistico ambientali del vigente PRG. La lunghezza del tratto destinato a parcheggi (100 m) è stata moltiplicata per la larghezza di un parcheggio (5m) e il risultato è stato a sua volta moltiplicato per 2 (considerando lo spazio di manovra).

47 Si puntualizza che per il Piano di Lottizzazione P.L. 05 Master Tools il vigente P.R.G. prevede di destinare 9.500 mq a funzioni miste (area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopedonali). Per questo particolare caso la superficie a parcheggio è stata stimata come pari al 50% della superficie per funzioni miste.
Per il Piano di Lottizzazione P.L. 03A "Merloni Nord" la superficie a parcheggio è stata desunta dalla convenzione urbanistica.

- zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree di perequazione;
- zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree oggetto di concessioni convenzionate;
- zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree interessate da piani d'area.

Nel complesso la quantificazione delle voci sopra elencate ha portato al risultato riassunto nella seguente tabella, che richiama i valori riportati dalle tabelle descritte dalla Fase 1 e dalla Fase 2.

SUPERFICIE AREE A PARCHEGGIO – ANALISI DELLO STATO REALE E PARCHEGGI PREVISTI DAL PRG	
parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il PRG destina a parcheggio)	45.650
a dedurre dalla voce precedente: superficie di parcheggi previsti da strumenti di attuazione (P, PL, PER, CC, PDA) che supera la superficie delle opere previste dalla relazione previsionale programmatica (area ex Bimac e Follone)	-8.125
parcheggi in struttura AMR e MART	14.375
parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu)	23.900
parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada (stima indicativa ed elaborata per difetto)	27.313
aree a parcheggio in centro storico	13.599
aree a parcheggio fuori centro storico	65.752
aree a parcheggio in:	
- P - piani attuativi iniziativa pubblica	25.799
- PL - piani attuativi di iniziativa privata	18.882
- PER - aree di perequazione	4.676
- CC - concessioni convenzionate	2.000
- PDA - piani d'area	5.229
TOTALE	**239.049**

Si desume quindi che lo standard per abitante è:

VERIFICA STANDARD	mq/ab
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 31.12.2012 - Fonte (+++): annuario statistico demografico del Comune di Rovereto, anno 2012; num. Residenti 39.247	**6,09**
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 2023; proiezione dati annuario statistico demografico del Comune di Rovereto; num. Residenti 44.700	**5,35**

Le immagini riportate in coda al presente capitolo rappresentano alcuni dei parcheggi previsti dalla relazione previsionale programmatica e i parcheggi in struttura.

PARTE SECONDA: la variante al PRG

Relazione di calcolo

La verifica condotta considerando le previsioni urbanistiche del vigente PRG (variante "giugno 2009") viene rielaborata considerando le contenute modifiche che la presente variante apporta al sistema della sosta.
Le informazioni assunte quali riferimenti sono le medesime e per tanto anche i valori di stima utilizzati ai seguenti paragrafi sono da considerarsi rappresentativi di grandezze indicative.

Analoghi sono anche gli obiettivi dell'indagine, quanto i dati demografici assunti quale riferimento.
Si anticipa che le modifiche introdotte con la presente sono contenute e non variano in modo significativo la consistenza dello spazio per la sosta.

Fasi di calcolo

L'analisi condotta, nell'intento di fornire un quadro il più possibile chiaro e dettagliato, verifica lo standard a parcheggio considerando le stesse tre fasi di cui alla "Parte prima – il PRG vigente":

1. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio previste dalla presente variante al P.R.G.**: si considera la superficie di tutte le aree a parcheggio che il PRG destinerà a tale funzione a seguito dell'entrata in vigore della presente variante al P.R.G.. Le aree considerate sono sia quelle individuate quali zone destinate a "*Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata*" (art.86), sia quelle per le quali tale destinazione urbanistica viene definita attraverso le previsioni di piani attuativi, aree di perequazione, concessioni convenzionata e piani d'area. Per meglio comprendere la portata delle contenute modifiche che la variante introduce in merito al sistema della sosta, si precisano anche le quantità di posti auto pubblici previsti nelle aree disciplinate delle nuove norme speciali, introdotte a seguito della variazione di precedenti destinazioni urbanistiche (quali, ad esempio, piani attuativi di iniziativa pubblica o privata). Le quantità variante rispetto alla corrispondente tabella della fase 1 sono indicate in blu.
2. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato reale**: non è rilevante ai fini dell'analisi dalle previsioni della presente variante; per tale motivazione la quantificazione di cui alla presente fase non viene rielaborata.
3. **quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato attuale + aree a parcheggio previste dalla presente variante al P.R.G.**: si considerano, nel complesso, sia le superfici di tutte le aree che la presente variante al P.R.G. destina a parcheggio (così

come descritti al precedente punto 1), che le superfici di tutti gli stalli per la sosta oggi presenti e fruibili (così come descritti al precedente punto 2). Analogamente al precedente punto 1, per meglio comprendere la portata delle contenute modifiche che la variante introduce in merito al sistema della sosta, si precisano anche le quantità di posti auto pubblici previsti nelle aree disciplinate delle nuove norme speciali, introdotte a seguito della variazione di precedenti destinazioni urbanistiche (quali, ad esempio, piani attuativi di iniziativa pubblica o privata). Le quantità variante rispetto alla corrispondente tabella della fase 3 sono indicate in blu.

Per ciascuno scenario è stato sviluppato nuovamente il calcolo analitico e dettagliato, dal valore indicativo, che di seguito viene descritto.

Il calcolo ha mera valenza formale: si esula dal considerare la possibilità di realizzare, nelle aree che il la presente variante destina a parcheggio, anche parcheggi multipiano e si conteggia esclusivamente la superficie della destinazione di piano. Per tale motivo le grandezze riportate devono considerarsi stimate per difetto e va ricordato che la potenzialità del piano supera i dati qui riportati.

FASE N.1: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio previste dalla presente variante al P.R.G.

Come precedentemente richiamato le voci considerate sono:

1. zone destinate a “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata” (art.86) in centro storico e zone con analoga destinazione all'esterno del centro storico;
2. aree a parcheggio:
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica[48];
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa privata[49];
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree di perequazione;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree oggetto di concessioni convenzionate;
   - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree interessate da piani d'area.

Le zone di cui sopra sono state conteggiate nella loro interezza, a prescindere dall'assetto proprietario.

Nel complesso la quantificazione delle voci sopra elencate ha portato al risultato riassunto nella seguente tabella e puntualmente descritto nella seguente disanima delle singole voci.
Più precisamente la presente variante non apporta modifiche alle aree a parcheggio in centro storico e fuori da esso, così come non apporta modifiche alle previsioni urbanistiche di Piani d'area e aree di perequazione.
Interviene altresì con modifiche inerenti:

1. piani di iniziativa pubblica:
   - per il PAG 01 “via Zeni – Stazione autocorriere” si stralcia la previsione dei 150 posti auto e si decurta così una superficie pari a 3.750 mq di parcheggi comprensivi di spazio di manovra (150*12,5*2);

48 Si precisa che nel caso di schede riportanti le previsioni di spazi della sosta espresse in numero di stalli e non in termini di superfici a parcheggio, si è assunta quale riferimento per la presente stima una superficie “virtuale” da destinarsi a parcheggio. La superficie “virtuale” è stata ottenuta moltiplicando il numero di stalli per la superficie standard di un posto auto (12,5 mq) e per 2 (considerando così anche lo spazio di manovra).
Nel particolare caso del Piano Attuativo a Fini Generali P.A.G. 08 “ex Cava Manica” la superficie destinata a parcheggio è stata stimata in base a quanto rappresentato nella tavola 5 dei progetti paesaggistico ambientali del vigente PRG. La lunghezza del tratto destinato a parcheggi (100 m) è stata moltiplicata per la larghezza di un parcheggio (5m) e il risultato è stato a sua volta moltiplicato per 2 (considerando lo spazio di manovra).

49 Si puntualizza che per il Piano di Lottizzazione P.L. 05 Master Tools il vigente P.R.G. prevede di destinare 9.500 mq a funzioni miste (area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopedonali). Per questo particolare caso la superficie a parcheggio è stata stimata come pari al 50% della superficie per funzioni miste.
Per il Piano di Lottizzazione P.L. 03A “Merloni Nord” la superficie a parcheggio è stata desunta dalla convenzione urbanistica.

- il PAG 09 “ex Bimac” viene sostituito da una norma speciale, ma il numero dei posti auto in esso previsti non varia. Per tale motivazione, si aggiunge alla struttura della tabella riportata nella fase 1 (e, conseguentemente, nella fase 3) il dato relativo ai parcheggi pubblici previsti in aree disciplinate con norma speciale.
- relativamente al PIP “Ai Fiori”, la presente variante varia le destinazioni urbanistiche – introducendo una norma speciale per l'area a sud e un nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata per l'area a nord. La variante conferma quali aree in cessione quelle previste dal PIP approvato nel 2008; ne consegue che la superficie a parcheggio non varia: il dato viene quantificato, in questa seconda parte, alla voce “PI - piani di iniziativa privata” in logo che alla voce “P – piani di iniziativa privata”.

- in merito al PR “Follone” la variante stralcia la previsione del piano di recupero, disciplinando gli interventi edilizi attraverso norme speciali. La scheda norma del piano di recupero prevedeva 400 posti auto pubblici; il Masterplan redatto dall'arch.Barozzi, da cui la presente variante prende spunto, prevede 444 posti auto (di cui 400 in interrato e 44 fuori terra). Per tale ragione, la tabella riferita alla fase 1 (e, conseguentemente, alla fase 3) riporta alla voce “NS – norma speciale” la superficie corrispondente ai parcheggi pubblici

2. piani di iniziativa PRIVATA:
   - per il PL 10 “Piazzale Orsi e via a Prato Giovanni” la variante prevede l'annessione all'area ad oggi già disciplinata dal piano attuativo, un nuovo comparto posto in fregio a via a Prato Giovanni. La quantità di parcheggi pubblici previsti resta invariata.

SUPERFICIE AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DALLA VARIANTE AL PRG	
aree a parcheggio in centro storico	13.599
aree a parcheggio fuori centro storico	65.752
aree a parcheggio in:	
- P - piani attuativi iniziativa pubblica	5.500
- PL - piani attuativi di iniziativa privata	21.006
- PER - aree di perequazione	4.676
- CC - concessioni convenzionate	2.000
- PDA - piani d'area	5.229
- NS - nuove norme speciali	15.525
TOTALE	**133.287**

Si desume quindi che lo standard per abitante è:

VERIFICA STANDARD	mq/ab
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 31.12.2012 - Fonte (+++): annuario statistico demografico del Comune di Rovereto, anno 2012; num. Residenti 39.247	**3,40**
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 2023; proiezione dati annuario statistico demografico del Comune di Rovereto; num. Residenti 44.700	**2,98**

La mappatura di tutte le aree pubbliche e non citata nella prima parte della presente indagine (Allegato 2 "*Aree a parcheggio previste dal vigente PRG in centro storico e fuori centro storico*"), diviene riferimento anche per la fase 1 di cui al presente capitolo.

FASE N.2: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato attuale

Come anticipato al paragrafo “Fasi di calcolo”, la quantificazione elaborata alla fase 2 della Parte 1 della presente indagine non subisce modificazioni determinate dalle previsioni della presente variante.

FASE N.3: Quantificazione della superficie delle aree a parcheggio – stato attuale + aree a parcheggio previste dalla presente variante al P.R.G.

L'ultima fase, quantifica la superficie delle aree a parcheggio considerando, nel complesso, sia le superfici di tutte le aree che la presente variante al P.R.G. destina a parcheggio (così come descritti dalla Fase 1 della Parte 2), che le superfici di tutti gli stalli per la sosta oggi presenti e fruibili (così come descritti dalla Fase 2 della Parte 1).

Come precedentemente richiamato le voci considerate sono[50]:

1. parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il PRG destina a parcheggio).
2. parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica ma già quantificati alle successive voci riferite agli strumenti di attuazione del PRG (P, PL, PER, CC, PDA, NS): la voce, dal valore in negativo, va a dedurre dalla antecedente voce (quella relativa alle superfici che la relazione previsionale programmatica destina a parcheggio) le superfici di aree a parcheggio che sono quantificate in riferimento agli strumenti di attuazione del PRG (P, PL, PER, CC, PDA, NS): il fine è quello di considerare le superfici a parcheggio a disposizione degli utenti allorquando le previsioni urbanistiche troveranno piena attuazione. Per una più chiara comprensione di tale voce, si precisa che i casi in esame sono quelli dell'areale del Follone e dell'area ex Bimac. Nel caso del Follone l'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche introdotte con la presente variante (norma speciale) comporterà la realizzazione di una superficie a parcheggio maggiore di quella prevista dalla relazione previsionale programmatica. Nel caso dell'area ex Bimac, la presente variante, introducendo la norma speciale in luogo del piano attuativo di iniziativa pubblica) non prevede modifiche alle superfici a parcheggio; per mera correttezza del calcolo, di scorpora dalla voce relativa alla relazione previsionale, la superficie del parcheggio, computandola alla voce riferita alle norme speciali;
3. parcheggi in struttura gestiti dall'Azienda Multiservizi Rovereto (A.M.R.) e dal M.A.R.T.;
4. parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu): la superficie riferita a tale voce risulta, in questa fase inferiore a quella della parte 1. La quantità è stata decrementata in recepimento dello stralcio di alcuni parcheggi a pagamento che hanno interessato di recente alcune vie della città[51];
5. parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada (la stima è da considerarsi indicativa ed elaborata per difetto);
6. zone destinate a “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata” (art.86) in centro storico e zone con analoga destinazione all'esterno del centro storico: la

50 Le superfici di seguito elencate sono state quantificate secondo le modalità descritte alla Fase 2 della “Parte prima”.

51 Via Negrelli, corso Bettini e via Tartarotti

quantificazione delle aree che il P.R.G. destina a parcheggio non sono considera le superfici dei parcheggi previsti da PRG già conteggiate ai precedenti punti 1 e 3. Si ribadisce per altro che la presente variante non introduce né varia o stralcia aree che il vigente PRG individua come destinate a “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblica-privata” (art.86), denominate dalla presente indagine “aree a parcheggio in centro storico” e “aree a parcheggio fuori centro storico”;

7. aree a parcheggio in:
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa pubblica[52]
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti da piani attuativi di iniziativa privata[53];
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree di perequazione;
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree oggetto di concessioni convenzionate;
    - zone destinate a parcheggi pubblici previsti nelle aree interessate da piani d'area.

Nel complesso la quantificazione delle voci sopra elencate ha portato al risultato riassunto nella seguente tabella:

52 Si precisa che nel caso di schede riportanti le previsioni di spazi della sosta espresse in numero di stalli e non in termini di superfici a parcheggio, si è assunta quale riferimento per la presente stima una superficie “virtuale” da destinarsi a parcheggio. La superficie “virtuale” è stata ottenuta moltiplicando il numero di stalli per la superficie standard di un posto auto (12,5 mq) e per 2 (considerando così anche lo spazio di manovra).
Nel particolare caso del Piano Attuativo a Fini Generali P.A.G. 08 “ex Cava Manica” la superficie destinata a parcheggio è stata stimata in base a quanto rappresentato nella tavola 5 dei progetti paesaggistico ambientali del vigente PRG. La lunghezza del tratto destinato a parcheggi (100 m) è stata moltiplicata per la larghezza di un parcheggio (5m) e il risultato è stato a sua volta moltiplicato per 2 (considerando lo spazio di manovra).

53 Si puntualizza che per il Piano di Lottizzazione P.L. 05 Master Tools il vigente P.R.G. prevede di destinare 9.500 mq a funzioni miste (area a parcheggio, verde pubblico e percorsi ciclopedonali). Per questo particolare caso la superficie a parcheggio è stata stimata come pari al 50% della superficie per funzioni miste.
Per il Piano di Lottizzazione P.L. 03A “Merloni Nord” la superficie a parcheggio è stata desunta dalla convenzione urbanistica.

SUPERFICIE AREE A PARCHEGGIO – ANALISI DELLO STATO REALE E PARCHEGGI PREVISTI DALLA VARIANTE AL PRG	
parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica (compresi quelli non ricadenti entro aree che il PRG destina a parcheggio)	45.650
parcheggi previsti da relazione previsionale programmatica ma già quantificati alle successive voci riferite agli strumenti di attuazione del PRG (P, PL, PER, CC, PDA, NS)	-8.125
parcheggi in struttura AMR e MART	14.375
parcheggi a ciglio strada a pagamento (zone blu)	23.525
parcheggi gratuiti o zone a disco a ciglio strada (stima indicativa ed elaborata per difetto)	27.313
aree a parcheggio in centro storico	13.599
aree a parcheggio fuori centro storico	65.752
aree a parcheggio in:	
- P - piani attuativi iniziativa pubblica	5.500
- PL - piani attuativi di iniziativa privata	21.006
- PER - aree di perequazione	4.676
- CC - concessioni convenzionate	2.000
- PDA - piani d'area	5.229
- NS - nuove norme speciali	15.525
TOTALE	**236.024**

Si desume quindi che lo standard per abitante è:

VERIFICA STANDARD	mq/ab
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 31.12.2012 - Fonte (+++): annuario statistico demografico del Comune di Rovereto, anno 2012; num. Residenti 39.247	**6,01**
standard a parcheggio - conteggiato in base al numero residenti al 2023; proiezione dati annuario statistico demografico del Comune di Rovereto; num. Residenti 44.700	**5,28**

Le immagini in coda al presente capitolo rappresentano alcuni dei parcheggi previsti dalla relazione previsionale programmatica e i parcheggi in struttura.

CONCLUSIONI

La presente analisi è stata redatta al fine di stimare dotazione di standard a parcheggio offerta dal PRG vigente e dalla presente variante al PRG. Tale dotazione è stata quantificata - sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 3 del D.M.aprile 1968, n. 1444 e s.m. e i. - sia in riferimento alla popolazione residente nel 2012 nella città di Rovereto sia rispetto a quella che potenzialmente vi risiederà nel 2023.

Rispetto al PRG vigente (parte 1) è emerso che le previsioni urbanistiche oggi vigenti offrono uno standard a parcheggio considerevolmente superiore al minimo stabilito dal D.M.1444, che è di 2,5 mq di parcheggio per abitante, (rif. Fase 1 – 3,46 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 3,04 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).
L'offerta di spazi per la sosta effettivamente esistenti alla data odierna sul territorio comunale (previsioni urbanistiche già attuate e ulteriori spazi per la sosta[54] – rif. Fase 2) supera lo standard delle previsioni urbanistiche (rif. Fase 2 - 3,89 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 3,42 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).
Se, come riportato nella fase 3, si considerassero oltre alle previsioni urbanistiche del PRG vigente anche gli ulteriori spazi per la sosta si raggiungerebbe uno standard considerevole (rif. Fase 3 – 6,09 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 5,35 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

Rispetto alla presente Variante al PRG (parte 2) è emerso che le previsioni urbanistiche introdotte dalla varianteoffrono uno standard a parcheggio considerevolmente superiore al minimo stabilito dal D.M.1444, che è di 2,5 mq di parcheggio per abitante, (rif. Fase 1 – 3,40 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 2,98 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).
Se, come riportato nella fase 3, si considerassero oltre alle previsioni urbanistiche della Variante al PRG anche gli ulteriori spazi per la sosta[55] si raggiungerebbe uno standard considerevole (rif. Fase 3 – 6,01 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 5,328 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

La minimale contrazione dello standard a parcheggio deriva da modeste modifiche che la variante introduce. Tra esse quella che, in sostanza, incide sul presente calcolo è la previsione urbanistica

54 Si considerano quali ulteriori spazi per la sosta quelli descritti alla fase 2 (parcheggi da relazione previsionale programmatica, parcheggi in struttura, parcheggi a ciglio strada a pagamento e parcheggi gratuiti)
55 Si considerano quali ulteriori spazi per la sosta quelli descritti alla fase 2 (parcheggi da relazione previsionale programmatica, parcheggi in struttura, parcheggi a ciglio strada a pagamento e parcheggi gratuiti)

del PAG 01 “via Zeni – Stazione autocorriere”. La nuova scheda norma del PAG non prevede l'obbligo di realizzare 150 posti auto.

Valutato l'elevato standard che la presente variante raggiunge, si considera che le relative previsioni urbanistiche rispondano a pieno ai dettami del D.M.aprile 1968, n. 1444 e s.m. e i..

A conclusione della presente analisi, si precisa che sarebbe doveroso dotare una variante al PRG della sola quantificazione a standard riferita alle previsioni urbanistiche vigenti e a quelle modificate dalla Variante. Gli ulteriori ragionamenti sviluppati in seno alla presente relazione sono da considerarsi quali approfondimenti affrontati al solo fine di meglio comprendere quale sia l'effettivo spazio per la sosta che la città offre ai propri cittadini.

Stato dell'arte: realizzazioni e cantieri in essere

Nei primi mesi del 2013 hanno trovato avvio i lavori di realizzazione di un parcheggio interrato da collocarsi nell'ambito dell'area ex mensa Bimac. Per questo parcheggio l'Amministrazione comunale ha definito, nel corso del 2012, un accordo con l'impresa appaltatrice consistente nell'approntamento di un terzo piano di posti auto interrato. Tale modifica, volta all'implementazione degli stalli (***40 posti auto***), non determinerà alcun onere a carico dell'amministrazione comunale, posta la disponibilità dell'impresa esecutrice a realizzare l'intervento a costo zero per l'ente pubblico.
Peraltro nella proposta formulata, l'impresa esecutrice ha sottolineato la disponibilità ad adeguare il progetto relativo ai primi due piani interrati, deputati alla sosta dei veicoli (***80 posti auto)***, alle nuove normative provinciali sopravvenute in materia disciplinante gli spazi da deputare alla sosta (allargamento delle corsie di manovra ed incremento della lunghezza dei posti auto).
Questo profilo sottende indubbiamente un interesse pubblico sovraordinato e consentirà all'amministrazione di Rovereto di adeguare un parcheggio a normative approvate successivamente all'approvazione del progetto stesso, nella logica di assicurare una qualità fruitiva indubbiamente migliore. Entro il 2014 tale infrastruttura sarà resa disponibile ed usufruibile alla cittadinanza.
Nel corso del 2014 potranno essere disponibili i parcheggi pubblici in corso di realizzazione da parte dell'ITEA nel cantiere di S.Maria. Questi parcheggi costituiranno una vera opportunità, stante la loro vicinanza con il centro cittadino, per decongestionare il centro urbano dalla presenza di autovetture. Inoltre tale polo di servizi per il parcamento risulta direttamente connesso con il vicino centro ospedaliero e i relativi servizi (***177 posti auto***).
Nel corso del 2013 sono state completate e perfezionate le procedure di appalto del parcheggio sito in via Panizza a Lizzana con anche la relativa cantierizzazione. Anche in questo frangente si deve sottolineare l'intesa che ha trovato una giusta quanto coerente contrattualizzazione tra il Comune e la Parrocchia di Lizzana. Infatti, il parcheggio interrato verrà completato mediante l'approntamento di spazi ludico-ricreativi posti al piano fuori terra grazie alla definizione di un accordo di programma e contrattuale tra gli attori coinvolti. La frazione di Lizzana avrà quindi l'opportunità non solo di utilizzare i posti auto (***60 posti auto***), ma anche quella di apprezzare l'utilizzo di un'area attrezzata a servizio soprattutto delle giovani generazioni. Entro il 2014 anche tale infrastruttura sarà resa disponibile ed usufruibile alla cittadinanza del quartiere.
Infine, durante il 2012, attraverso la realizzazione di un'opera pubblica e una specifica convenzione urbanistica riecheggiante i contenuti di partenariato pubblico-privato, ha effettuato la parziale demolizione dei vetusti immobili ubicati in Piazza Achille Leoni in località Follone. Mediante l'intervento demolitorio ha quindi potuto trovare attuazione l'estensione del parcheggio esistente con un notevole incremento della capacità dello stesso. Nel complesso il numero degli stalli oggetto di riconfigurazione e ammodernamento risultano complessivamente pari a ***108 posti***

auto. Con l'intervento in discussione l'amministrazione ha quindi avviato, in termini oggettivi e concreti, l'ambizioso progetto di riqualificazione dell'intero areale e lo studio finalizzato alla sua connessione con via Dante e Borgo Santa Caterina. Le operazioni di demolizione con il contestuale ampliamento dell'area di sosta sono proseguite nel corso del 2013 interessando in prima battuta le campate più ad est dell'edificio sito sulla p.ed. 1282 CC Rovereto (edificio principale) e successivamente le campate più ad ovest, nonché l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 178 CC Rovereto. A settembre 2013 sono stati creati quindi una trentina di nuovi posti auto, mentre nel corso dell'inverno 2013 la disponibilità di posti nell'area Follone aumenterà di circa altre 60 unità.

Nel corso del 2013 ha trovato inoltre realizzazione un nuovo parcheggio in prossimità della stazione Ferroviaria di Mori. L'opera in parola è stata traguardata, almeno sotto un profilo procedurale e amministrativo, attraverso specifica comunicazione da parte del soggetto titolare del diritto di proprietà all'ufficio edilizia privata del Comune di Rovereto. Trattasi di un ampio parcheggio, della capienza di ***180 posti auto***, che ha trovato ubicazione a margine della Strada statale e comunque in prossimità della stazione ferroviaria di Mori. Tale infrastruttura costituisce un importante riferimento per i fruitori del trasporto ferroviario, oltre che un utile richiamo per l'intermodalità (ferro/gomma/bici). Infatti tale opera risulta collegata alla ciclovia provinciale attraverso un percorso di connessione con l'asta dell'Adige.

Accanto ai parcheggi surrichiamati si devono citarne altri che, in termini verosimili, troveranno realizzazione entro il prossimo biennio. Puntualmente si evidenziano i seguenti accompagnati da una breve contestualizzazione narrativa:

– parcheggio interrato da realizzarsi in prossimità del palazzo Rosmini – Balista: come ben noto il Comune di Rovereto, nel corso del 2009, ha alienato la proprietà del Palazzo Balista imponendo peraltro dei vincoli in merito alla riqualificazione dello stesso attraverso l'approntamento di fondamentali opere urbanizzative. Tra queste ricordiamo il parco verde retrostante e la realizzazione del sottostante parcheggio. Ad oggi l'intervento in parola appare in avanzata fase di costruzione e alla sua ultimazione garantirà la possibilità di stallo per ***85 autovetture***. Appare pacifico che tale parcheggio, pur di proprietà privata, consentirà di eliminare parecchi parcamenti in superficie in corrispondenza degli stalli pubblici, con il conseguente decongestionamento da traffico. Inoltre, l'amministrazione e il soggetto proprietario (Cassa Rurale di Rovereto) valuteranno di concertare soluzioni indirizzate alla fruizione del parcheggio per l'utenza cittadina al di fuori degli orari di apertura dell'istituto bancario;
– parcheggio interrato da realizzarsi nell'ambito della ex stazione delle autocorriere: l'amministrazione comunale nel corso del 2012 ha pubblicato un bando per la riqualificazione urbana del polo cittadino meglio noto come “ex stazione delle autocorriere”. Le offerte pervenute sono state attentamente e scrupolosamente valutate da una Commissione Tecnica e, a conclusione dell'iter, si è dato corso all'aggiudicazione

dell'iniziativa ad un soggetto attuatore rappresentato dal Consorzio Urban City di Ala. Nell'ambito degli obblighi contrattuali emerge la fondamentale necessità che ***50 posti auto*** siano riconsegnati all'amministrazione comunale al fine di soddisfare le esigenze cittadine/pubbliche. Gli altri stalli, nella misura di ***152 posti auto***, verranno invece utilizzati quali spazi accessori e funzionali alle sovrastanti funzioni e/o destinazioni. Nel complesso il numero di posti auto pertanto realizzabili è pari a 202; merita comunque sottolineare che non solo 50 posti auto assumeranno valenza pubblicistica, ma bensì l'intero pacchetto (202) in quanto durante l'orario di apertura delle sovrastanti strutture di interesse pubblico (terziario, commercio e similari) i restanti parcheggi saranno impiegabili dai cittadini utenti mentre, al di fuori di tali orari, i parcheggi, per espressa dichiarazione del soggetto attuatore, verranno impiegati per finalità pubblicistiche e quindi saranno fruibili da un utenza indifferenziata. Si ricorda inoltre che tali spazi da destinare a parcheggio saranno approntati in tempi celeri e comunque non superiore ai 15 mesi dalla ultimazione della progettazione esecutiva dell'intero ambito. Tale intervento costituirà un indubbio riferimento per le utenze cittadine e risolverà in termini definitivi la carenza di posti auto nell'ambito del centro urbano di Rovereto;

– parcheggio in località Perer: il Piano regolatore generale in località Perer ha previsto un ambito da sottoporre a perequazione urbanistica. Nell'ambito del piano perequativo è prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'utenza indifferenziata (parcheggio pubblico) e la creazione di un significativo spazio verde intercalato da collegamenti ciclopedonali. Ad oggi l'ipotesi di piano perequativo è stata depositata presso i competenti uffici tecnici comunali e con riferimento a specifiche intese intercorse tra l'amministrazione comunale la ditta lottizzante è emersa la disponibilità da parte dei soggetti attuatori di approntare il parcheggio in questione in tempi assolutamente celeri. Da prime intese preliminari è emersa la disponibilità volta alla completa attuazione del parcheggio pubblico entro 12 mesi dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanista del relativo piano perequativo di lottizzazione. E' quindi verosimile affermare che tale parcheggio della capienza di ***70 posti*** verrà compiutamente realizzato entro la stagione primaverile 2014;
– parcheggio da realizzarsi a Borgo Sacco in vicinanza al locale Cimitero: l'amministrazione comunale ha recentemente dato corso all'acquisizione di uno spazio idoneo per ospitare l'approntamento di un parcheggio in prossimità del cimitero di Borgo Sacco. Nel corso del biennio 2013/2014 l'intervento verrà concretamente progettualizzato al fine di approntare un parcheggio funzionale alle vicine opere pubbliche oltre che per i residenti (***50 posti auto***);
– parcheggio in località Fiori: l'amministrazione comunale nel corso del 2013 perfezionerà l'acquisizione di uno spazio per ospitare la realizzazione di un parcheggio in superficie. Il parcheggio ospiterà ***50 posti auto*** e avrà quale funzione quella di soddisfare l'utenza locale;
– parcheggio multipiano a servizio del plesso ospedaliero di Rovereto: in tal senso si rimanda

per completezza ed esaustività al capitolo successivo (***200 posti auto***);

– parcheggi da realizzarsi mediante partenariato pubblico/privato: in tal senso si rimanda al capitolo successivo.

Come è facile intuire, l'amministrazione comunale ha posto grande attenzione alla realizzazione di luoghi deputati alla sosta di autovetture, sia pubblici sia pertinenziali.

Di seguito trovano indicazione mediante supporti tabellari e grafici i principali riferimenti dei parcheggi più volte citati.

LOCALITA'	N° POSTI AUTO				DATA APERTURA	NOTE
	PUBBLICI	PERTINEN-ZIALI	PUBBLICO / PRIVATI	TOTALI		
Stadio Quercia	120			120	Aprile 2012	Partenariato pubblico-privato
Ospedale (Prevost-Candelpergher)	91			91	Settembre 2012	
Via Parteli	82			82	Settembre 2012	Opere di urbanizzazione
Borgo Sacco via Fedrigotti	81	100		181	Dicembre 2012	Partenariato pubblico-privato
Follone – I stralcio	108			108	Dicembre 2012	Parte partenariato pubblico-privato
Laghiol	100			100	2012	Realizzazione PAT
Mori Stazione	180			180	2013	Partenariato pubblico-privato
Follone – II stralcio (fase 1	)30			30	Settembre 2013	
Borgo Sacco - via Unione	50			50	2014	
Ex Bimac (ITEA)	177			177	2014	Realizzazione ITEA
Ex Mensa Bimac	80	40		120	2014	Partenariato pubblico-privato
Via Panizza a Lizzana	60			60	2014	
Palazzo Balista			85	85	2014	Partenariato pubblico-privato
Ex stazione autocorriere	50		152	202	2014	Partenariato pubblico-privato
Perer	70			70	2014	Opere di urbanizzazione
Via Benacense II	50			50	2014	
Multipiano Ospedale	200		50	250	2014	Acquisizione
Follone – II stralcio (fase 2)	60			60	Inverno 2013	
			Totale	**2016**		

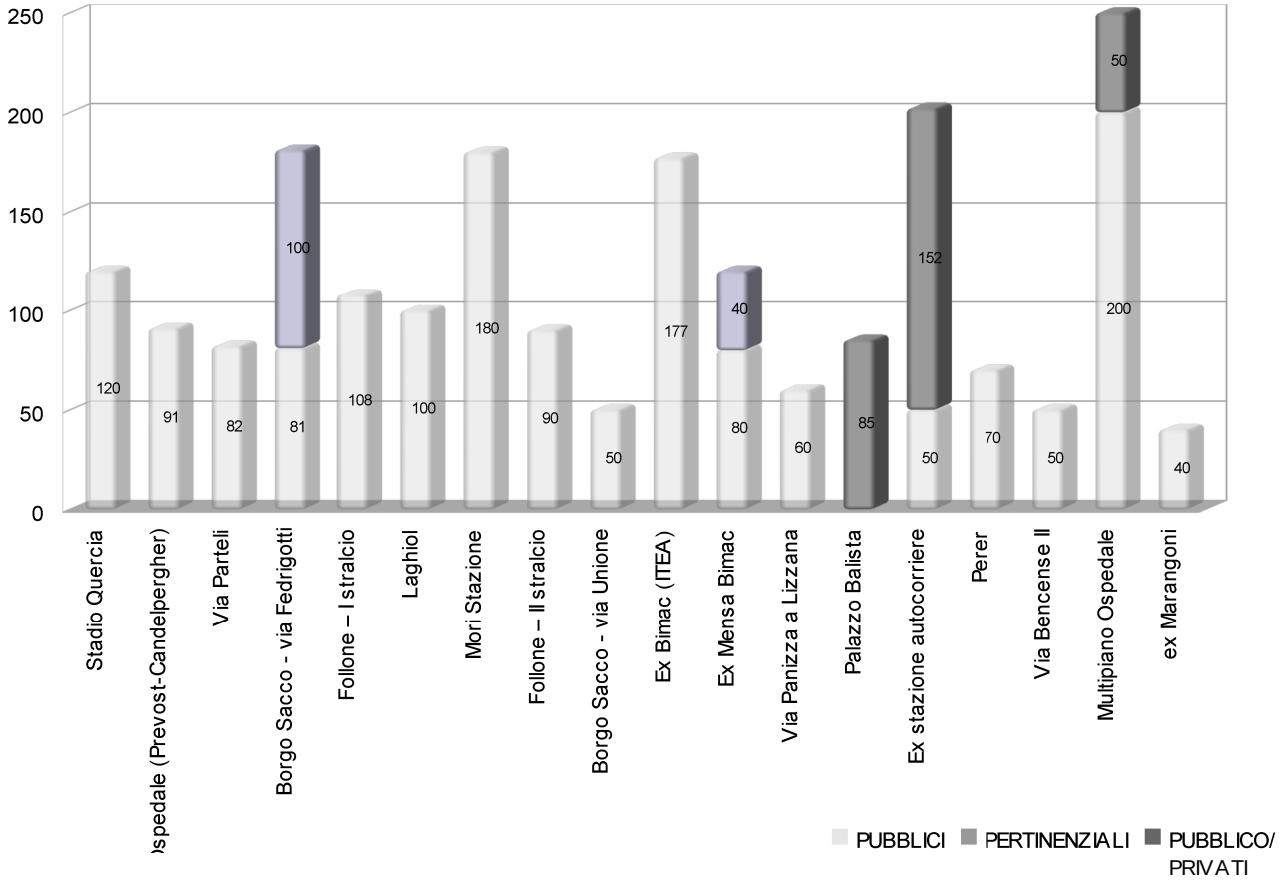

250
200
150
100
50
0
120
91
82
81
100
108
100
180
90
50
177
80
40
60
85
50
152
70
50
200
50
40
Stadio Quercia
Ospedale (Prevost-Candelpergher)
Via Parteli
Borgo Sacco - via Fedrigotti
Follone – I stralcio
Laghiol
Mori Stazione
Follone – II stralcio
Borgo Sacco - via Unione
Ex Bimac (ITEA)
Ex Mensa Bimac
Via Panizza a Lizzana
Palazzo Balista
Ex stazione autocorriere
Perer
Via Bencense II
Multipiano Ospedale
ex Marangoni
PUBBLICI
PERTINENZIALI
PUBBLICO/ PRIVATI



Illustrazione 264: Relazione previsionale programmatica - Stadio Quercia



Illustrazione 265: Relazione previsionale programmatica - parcheggio ospedale (Prevost-Candelpergher)



Illustrazione 266: Relazione previsionale programmatica - parcheggio di via Parteli



Illustrazione 267: Relazione previsionale programmatica - Borgo Sacco, via Fedrigotti



Illustrazione 268: Relazione previsionale programmatica - Laghiol



Illustrazione 269: Parcheggio in struttura (AMR) - viale dei Colli



Illustrazione 270: Parcheggio in struttura (AMR) - via Manzoni



Illustrazione 271: Parcheggio in struttura - MART

CAPITOLO N. 24

VERIFICA DELLE NUOVE PRINCIPALI PREVISIONI URBANISTICHE CON IL PIANO URBANO DELLA MOBILITA' (P.U.M.).

Premessa

Il Piano urbano della mobilità (P.U.M.) del Comune di Rovereto è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale 29 aprile 2013 n. 9 ed entrato in vigore il17 maggio 2013.
La redazione del Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.) nacque dalla necessità espressa dalla Giunta comunale di predisporre un progetto unitario che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un'ottica di favorire gli utenti della strada, migliorare la qualità ambientale riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici ed aumentare la percentuale di cittadini trasportati dal mezzo pubblico.
La necessità di affrontare i temi della mobilità con un appropriato strumento di pianificazione si è resa indispensabile anche dall'allora contestuale pianificazione urbanistica approfondita nell'ambito della Variante al P.R.G. "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio", con le conseguenti trasformazioni programmate sia nel sistema insediativo (interventi di riqualificazione urbanistica), sia in quello della mobilità (interventi sulla viabilità primaria).
La mobilità delle persone e quella delle merci, infatti, rappresentano oggi una delle emergenze più impellenti e più sentite dalla comunità, sia a livello locale che nazionale, per le implicazioni dirette che investono ciascuna persona (tempi e costi di spostamento per raggiungere i luoghi di studio e lavoro e, più in generale, per muoversi) ed anche per le implicazioni indirette dovute ai mezzi impiegati per spostamenti (inquinamenti acustici, atmosferici e fisici indotti dai veicoli). La nuova coscienza sociale che va maturando sui temi dell'ambiente e della salute da un lato e la consapevolezza sempre più evidente che la probabilità di successo delle politiche pianificatorie dipendono anche dalla qualità del coinvolgimento della cittadinanza hanno spinto l'Amministrazione e i professionisti incaricati (società C.A.I.R.E. di Reggio Emilia) a promuovere un percorso di partecipazione e ascolto. L'arricchimento portato dalla partecipazione, che ha coinvolto a diversi livelli gli stakeholders (enti competenti, associazioni locali, culturali, ambientaliste, ecc.) e la cittadinanza in generale, è risultato inoltre fondamentale nel processo di riconoscimento dei problemi sentiti come prioritari, e quindi da porre in cima alla lista degli ambiti di analisi, lavoro e proposta.
Il P.U.M. del Comune di Rovereto si configura quindi come il prodotto di un processo dinamico molto articolato che lo rende un contenitore riempito non solo delle analisi e delle proposte dei professionisti che l'hanno redatto, ma anche dei contributi e delle soluzioni emersi da altri piani,

studi e progettualità generali e specifici che hanno rilevanza per la mobilità e le opere pubbliche.
Oltre ai contenuti prettamente strategici previsti dal P.U.M., proiettati su un orizzonte temporale di 10 anni, sono stati sviluppati una serie di politiche e di interventi di miglioramento della mobilità urbana collocati nel breve periodo, su un orizzonte temporale biennale, integrati e coerenti con un disegno complessivo della organizzazione della mobilità futura nel Comune di Rovereto. Le misure per il breve termine sono state calate sulla scala urbana, e sono state basate in particolare sui criteri definiti dall'art. 36 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dalle Direttive per la redazione, adozione e attuazione dei Piani Urbani del Traffico (Direttive Ministero LL.PP. n. 77/1995), affrontando specificamente i seguenti aspetti: la circolazione dei veicoli nel Comune di Rovereto; la sua regolamentazione ed ottimizzazione; le interrelazioni della mobilità con le previsioni urbanistiche; l'efficacia delle nuove previsioni infrastrutturali degli strumenti sovraordinati; la definizione di nuove opzioni progettuali che si rendessero necessarie.
Il P.U.M. svolge quindi in qualche modo una duplice funzione di Piano della Mobilità Urbana (attraverso l'individuazione degli interventi infrastrutturali di scala vasta, in parte definiti dagli strumenti sovraordinati e recepiti nello Schema Direttore della mobilità) e di aggiornamento del Piano generale del traffico urbano (di cui l'ultimo aggiornamento risale al 1997) attraverso l'individuazione degli interventi a scala locale. A tal fine è apparso evidente la necessità di sovrapporre e coordinare in termini sinergici i vari strumenti e le varie banche dati a disposizione dell'amministrazione comunale e/o provinciale, confrontando i piani ed i progetti adottati o a disposizione dell'Amministrazione, ritenendo necessario evolvere, oltre che aggiornare, il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) in vigore elaborando un Piano Urbano della Mobilità, così come previsto all'art. 22 della Legge 24 novembre 2000 n. 340.
La bivalenza di Piano urbano della mobilità e di aggiornamento del Piano urbano del traffico è inoltre testimoniata, fin dalla concezione dell'idea di procedere con l'iter di formazione del P.U.M., nei documenti di seguito riportati. Nel conchiuso di Giunta comunale di data 30 agosto 2010, il primo atto di indirizzo politico, al punto 7 "*Studio di predisposizione di rapporto per predisposizione del piano urbano della mobilità (P.U.M.)*" si cita testualmente: "*Al fine di procedere alla predisposizione di un progetto unitario di mobilità che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un ottica di favorire gli utenti più deboli, soddisfare i bisogni di mobilità della popolazione, migliorare la sicurezza di tutti gli utenti della strada, migliorare la qualità dell'ambiente riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici, aumentare la percentuale dei cittadini trasportati dal mezzo pubblico. In quest'ottica risulta necessario sovrapporre e coordinare in termini sinergici i vari strumenti e le varie banche dati a disposizione dell'amministrazione comunale e/o provinciale, confrontando i piani ed i progetti adottati o a disposizione dell'amministrazione, ritenendo necessario evolvere, oltre che aggiornare, il Piano urbano del Traffico (P.U.T.) in vigore dando vita ad un nuovo Piano della Mobilità (P.U.M.), così come previsto all'art. 22 della L. 24.11.2000 n. 340*." Tale premessa è riportata anche nella determinazione del dirigente del servizio Territorio di data 10 dicembre 2010 n. 299 avente ad oggetto "*gara per l'affidamento del servizio inerente la redazione del piano urbano della mobilità*

(P.U.M.) - affidamento incarico". E' necessario chiarire come a rigore della normativa vigente in merito ai P.U.T., in particolar modo della direttiva del Ministero dei lavori pubblici 12 aprile 1995 "*Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico*" di specifica dell'art. 36 al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "*Nuovo codice della strada*", al capitolo 5 "*modalità procedurali*" paragrafo 5.1 "o*bbligo di adozione*" sia esplicitato che "*L'obbligo di adozione del PUT fa riferimento alla redazione ad all'approvazione del Piano generale del traffico urbano (PGTU), secondo la sua definizione fornita al capitolo precedente.*" Infatti, al capitolo 4 "*articolazione e contenuti progettuali*" il PUT è suddiviso in 3 livelli di progettazione:

- primo livello: Piano generale del traffico urbano (PGTU) i cui contenuti sono descritti nel paragrafo 4.1 "*piano generale*";
- secondo livello: Piani particolareggiati del traffico urbano i cui loro contenuti sono riportato nel paragrafo 4.2 "*piani particolareggiati*";
- terzo livello: Piani esecutivi del traffico urbano i cui loro contenuti sono citati nel paragrafo 4.3 "*piani esecutivi*".

Inoltre al capitolo 5 "*modalità procedurali*" paragrafo 5.2 "*ambito territoriale*" si riporta inoltre che "*Ambiti territoriali più ristretti di quello dell'intero centro abitato, quali le circoscrizioni, i settori urbani, i quartieri o le singole zone urbane, non possono essere oggetto esclusivo del PGTU, bensì di specifici progetti di dettaglio, successivi all'approvazione del PGTU ed in accordo con esso.*"

Nel cap. 1 "*definizioni*" delle direttive ministeriali, inoltre è riportato "*La corretta progettazione dell'organizzazione della circolazione stradale deve prevedere interventi su tutti i suoi settori, ivi inclusa, oltre la gestione ottimale degli spazi stradali esistenti, pubblici o aperti all'uso pubblico (individuazione degli interventi di organizzazione delle sedi viarie, finalizzata al miglior uso possibile delle medesime per la circolazione stradale), anche - ove necessario - la gestione ottimale del sistema di trasporto pubblico collettivo stradale (individuazione di nuovi percorsi e nuove frequenze delle linee, finalizzata al migliore uso possibile del relativo parco dei mezzi esistenti). In tale evenienza il PUT può più propriamente essere denominato Piano della mobilità, mentre nell'altra evenienza rimane al PUT il significato - più limitato - di gestione ottimale degli spazi stradali esistenti.*" Come riportato nella precedente tabella, il P.U.M. di Rovereto affida un intero capitolo alla tematica del trasporto pubblico locale (cap. 9.7 "Interventi a favore del trasporto pubblico") recependo il "*Piano d'Area del Trasporto Pubblico Urbano di Rovereto e Comuni limitrofi*" le cui ultime modifiche risalgono all'anno 2011 e approvate con deliberazione del Consiglio comunale di data 14 luglio 2011 n. 34 avente ad oggetto "*Convenzione tra i Comuni di Rovereto, Volano, Nomi, Pomarolo, Villa Lagarina, Nogaredo, Isera, Mori, Trambileno, Calliano e Besenello per la gestione del servizio di trasporto pubblico di persone - approvazione*".

Nel cap. 2 "*Obiettivi ed indicatori fondamentali*" delle direttive ministeriali sono riportate le seguenti finalità. "*Il PUT va elaborato attraverso indagini, studi e progetti finalizzati ad ottenere: il miglioramento delle condizioni di circolazione (movimento e sosta), il miglioramento della sicurezza stradale (riduzione degli incidenti stradali), la riduzione degli inquinamenti atmosferico*

ed acustico, il risparmio energetico, nonchè in accordo con gli strumenti urbanistici ed i Piani dei trasporti vigenti e nel rispetto dei valori ambientali." Il P.U.M. persegue gli stessi obiettivi di:"*ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali; fluidificare il traffico lungo gli itinerari principali e sui nodi maggiormente critici; migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce; ridurre progressivamente il numero di incidenti stradali; favorire una crescente diversione modale verso sistemi di trasporto a maggiore sostenibilità come quelli offerti dal sistema di trasporto pubblico locale su gomma e su ferro e come la mobilità ciclo-pedonale.*"

Inoltre sono stati realizzati due documenti ad hoc (risultati delle indagini sul traffico - allegato A, risultati del modello di simulazione - allegato B) nei quali sono elencate le analisi e le simulazioni che hanno sostenuto le ipotesi, le tesi e le proposte progettuali riportate nel Piano stesso.

Infine nel cap. 5.8 "*Incombenze comunali*" delle direttive ministeriali è riportato il procedimento di adozione del PGTU, che ricalca quanto eseguito dal Comune di Rovereto nell'iter del P.U.M.: "*Redatto il PGTU, esso viene adottato dalla giunta comunale, e viene – poi - depositato per trenta giorni in visione del pubblico, con relativa contestuale comunicazione di possibile presentazione di osservazioni (nel medesimo termine), anche da parte di singoli cittadini. Successivamente, il consiglio comunale delibera sulle proposte di Piano e sulle eventuali osservazioni presentate (con possibilità di rinviare il PGTU in sede tecnica per le modifiche necessarie) e procede, infine, alla sua adozione definitiva.*"

Costituiscono interventi che ricadono nell'ambito di indagine e studio di un Piano Urbano della Mobilità: le infrastrutture di trasporto pubblico relative a qualunque modalità, le infrastrutture stradali, di competenza locale, con particolare attenzione alla viabilità a servizio dell'interscambio modale, i parcheggi, con particolare riguardo a quelli di interscambio, le tecnologie, le iniziative dirette a incrementare e/o migliorare il parco veicoli, il governo della domanda di trasporto e della mobilità, anche attraverso la struttura del mobility manager, i sistemi di controllo e regolazione del traffico, i sistemi d'informazione all'utenza, la logistica e le tecnologie destinate alla riorganizzazione della distribuzione delle merci nelle città, nei comuni e nelle aree densamente urbanizzate.

Merita evidenziare che gli obiettivi specifici sono del tutto coerenti con gli obiettivi generici definiti dalla normativa per il Piano della Mobilità e si rifanno ad un modello sostenibile di mobilità che riduca le esternalità negative sulla collettività in termini di impatti ambientali, sociali, della sicurezza rispetto all'attuale modello troppo incentrato sull'utilizzo del mezzo motorizzato privato. **Nel dettaglio gli obiettivi specifici che il P.U.M. intende perseguire sono di seguito indicati:**

- **ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali;**
- **fluidificare il traffico lungo gli itinerari principali e sui nodi maggiormente critici;**
- **migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce;**
- **ridurre progressivamente il numero di incidenti stradali;**
- **favorire una crescente diversione modale verso sistemi di trasporto a maggiore**

sostenibilità come quelli offerti dal sistema di trasporto pubblico locale su gomma e su ferro e come la mobilità ciclo-pedonale.

Il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati è attuabile mediante l'individuazione di opportune strategie. L'obiettivo di una mobilità più sostenibile per Rovereto e nel contempo rispondente alle esigenze dei suoi abitanti è perseguibile attraverso l'attuazione delle strategie proposte attuabili con una serie di azioni e misure. In tal senso, pur gli interventi avendo livelli di importanza e priorità diversi, sarà importante attuare il Piano in modo armonico in tutte le sue dimensioni di proposta, per evitare diseconomie, incongruenze ed inefficienze di sistema.

Temi riconosciuti importanti nella fase di elaborazione del Piano Urbano della Mobilità hanno riguardato gli aspetti legati alla partecipazione ed alla sostenibilità. In tal senso l'Amministrazione comunale ha ritenuto importante e prioritario attivare un percorso partecipativo e di ascolto degli stakeholders e, più in generale, della cittadinanza per consentire all'Amministrazione il riconoscimento di problemi sentiti come prioritari, ed il coinvolgimento della cittadinanza sulle scelte strategiche. Nello specifico si sono svolti, nei mesi di maggio e giugno 2011, alcuni incontri destinati alla specifiche problematiche viabilistiche, estesi all'intera cittadinanza e distinti per ambiti circoscrizionali. Questo percorso, che ha visto protagonisti Rovereto e i suoi cittadini, nelle sue diverse articolazioni (economica, sociale e culturale, civile, religiosa, ecc.), ha messo in relazione aspettative, bisogni, problemi, criticità e priorità contestualizzate secondo ambiti territoriali e con riferimento ai luoghi del vivere quotidiano.

Parallelamente è stato attivato il percorso della Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) del Piano che si configura come processo di autovalutazione orientato a condurre una verifica sia preventiva che a posteriori della sostenibilità del P.U.M. La normativa di riferimento concernente la Valutazione ambientale strategica è costituita dalla legge provinciale 15 dicembre 2004 n. 10 "Disposizioni in materia di urbanistica, tutela dell'ambiente, acque pubbliche, trasporti, servizio antincendi, lavori pubblici e caccia" e dal Decreto del Presidente della provincia 14 settembre 2006, n.15-68/Leg "Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale15 dicembre 2004, n.10".

Merita evidenziare che, relativamente agli aspetti concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente di cui al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg., la Valutazione ambientale strategica del Piano Urbano della Mobilità è atto dovuto ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) e lettera b) dello stesso dispositivo normativo.

Il principio alla base del processo di valutazione strategica del Piano della Mobilità è la considerazione che tale strumento può essere ritenuto efficace e spendibile solo quando i suoi contributi aiutano a soddisfare, tanto nel breve che nel lungo termine, tutti i seguenti aspetti:

- la sostenibilità tecnica, cioè la valutazione concreta delle risorse infrastrutturali e tecnologiche dell'offerta, la stima approfondita delle caratteristiche della domanda di mobilità e la definizione dell'equilibrio ottimale fra le due, con l'uso appropriato degli strumenti di trasporto; la sostenibilità economica, cioè la massimizzazione del vantaggio dei

cittadini in termini di tempi, costi e comfort degli spostamenti;

- la sostenibilità finanziaria, cioè la capacità delle amministrazioni e aziende di trasporto di ottenere ricavi adeguati alle proprie spese correnti e quindi garantirsi anche la capacità di rinnovo del patrimonio;
- la sostenibilità sociale, cioè l'accettabilità da parte dei cittadini dei costi finanziari (tariffe) e dei costi economici (inquinamento, rumore, sicurezza) e le eventuali misure di compensazione per le categorie deboli;
- la sostenibilità amministrativa, cioè la necessità di disegnare un sistema di attuazione e controllo del Piano di Mobilità facilmente gestibile e orientabile secondo eventuali sopravvenute esigenze;
- la sostenibilità ambientale, cioè il contenimento e miglioramento dei parametri di inquinamento, rumore e sicurezza dei cittadini.

Queste considerazioni hanno orientato una scelta metodologica valutativa specifica che ha come cuore la determinazione di un set di indicatori che, da un lato, rappresentano lo strumento auto – correttivo del Piano permettendo il confronto discreto delle possibili alternative, da un altro lato, costituiscono la struttura portante del piano di monitoraggio del P.U.M. che dovrà essere popolato nelle sue fasi attuative.

La Giunta comunale, con deliberazione di data 6 novembre 2012 n. 202, ha preso atto della bozza definitiva del Piano Urbano della Mobilità e, nella logica di consentire e garantire la massima partecipazione attiva dei portatori di interesse e per attivare il percorso strutturato di consultazione e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 “Pubblicità e consultazioni” del Decreto del Presidente della provincia 14 settembre 2006, n.15-68/Leg, ha disposto il deposito del provvedimento medesimo, degli elaborati del Piano e della V.A.S. presso gli uffici comunali e la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, per il periodo di 30 giorni, previo avviso da pubblicarsi sul B.U.R., sul sito istituzionale del Comune, all'Albo comunale e su un quotidiano locale, informando chiunque ne abbia interesse, circa la possibilità di prenderne visione e di presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse. Tutto il procedimento, risulta doveroso sottolineare, nonostante la normativa di settore relativa al Piano Urbano della Mobilità non preveda un'indicazione dell'iter da seguire per l'approvazione del Piano stesso o particolari forme di pubblicità. Le osservazioni presentate hanno quindi costituito spunto per l'Amministrazione per integrare quanto già predisposto con deliberazione della Giunta comunale di data 6 novembre 2012 n. 202, in una logica di concreta partecipazione e contestualizzazione. In tal senso è utile sottolineare come siano state prese in considerazione sia le osservazioni pervenute nel periodo di deposito sia quelli consegnate successivamente. Analogo processo di valutazione è stato riservato per le richieste pervenute attraverso i verbali di discussione ed elaborazione del parere sul P.U.M. da parte delle Circoscrizioni comunali.

Attuazione del Piano urbano della mobilità

Già nel corso dell'anno 2013 sono stati eseguiti lavori lungo le arterie cittadine rispondenti alle logiche ed alle finalità del Piano urbano della mobilità sopra descritto. Solamente a titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare i seguenti interventi suddivisi per obiettivi perseguiti dal P.U.M. stesso:

- obiettivo: **fluidificare il traffico lungo gli itinerari principali e sui nodi maggiormente critici** in particolare lungo la strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero:
    - sistemazione dell'incrocio tra via Abetone e via Craffonara con la rimozione dell'impianto semaforico e la realizzazione di una rotatoria (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 23 aprile 2013 n. 83 – lavori già conclusi nel corso dell'anno 2013);
    - regolamentazione dei transiti veicolari nell'ambito di viale Trento, via Lagarina e via XIII settembre con miglioramento delle manovre mediante l'inserimento di una nuova rotatoria (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 6 agosto 2013 n. 154 - lavori già conclusi nel corso dell'anno 2013);
    - apertura della rotatoria su via Abetone all'altezza della caserma VV.FF., realizzata nell'ambito dei lavori di costruzione del collegamento con via del Garda (bretella “Ai Fiori”), e contestuale disattivazione del semaforo sito all'incrocio tra via Abetone e via Maioliche con riconfigurazione degli obblighi di svolta;
    - realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Parteli e via Azzolini (lavori già conclusi nel corso dell'anno 2013).
- obiettivo: **ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali** creando una cerchia di parcheggi di attestamento attorno al centro storico cittadino:
    - lavori per ampliamento area a sosta - area Follone - II lotto (pp.ed. 174 e 1282) - 1^ fase demolizione p.ed. 1282 C.C. Rovereto (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 30 aprile 2013 n. 86) e la successiva variante progettuale n. 2 che prevede la demolizione della parte ovest p.ed. 1282 e demolizione dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 178 C.C. Rovereto (variante approvata con delibera della Giunta comunale 17 settembre 2013 n. 186). Le demolizioni sono state concluse nell'autunno 2013. Il progetto di sistemazione a parcheggio è stato approvato con deliberazione della Giunta comunale 12 novembre 2013 n. 235. I lavori si concluderanno durante l'inverno 2013;
    - lavori per la realizzazione di un parcheggio interrato all'ex mensa Bimac (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 13 settembre 2010 n. 169 – conclusione lavori nel 2014);
    - lavori per la realizzazione di un parcheggio interrato all'interno degli interventi

edificatori all'"ex area Bimac" attualmente in essere.

- obiettivi: **migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce** e **ridurre progressivamente il numero di incidenti stradali:**
    - lavori di realizzazione di un percorso ciclabile tra la rotatoria di via Benacense e il centro commerciale Rovercenter con la contestuale riconfigurazione della sede stradale, l'allargamento dei marciapiedi, l'inserimento di una pista ciclabile, la riduzione della carreggiata stradale, la messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali sul tratto di corso Verona a Lizzana al fine di ottenere la ricucitura tra la parte alta e quella bassa del quartiere (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 25 settembre 2012 n. 179);
    - lavori di sistemazione e riqualificazione di via Benacense tratto fronte parco d'Istria con la rimodellazione dell'asse stradale, delle fermate bus e dei marciapiedi (progetto esecutivo approvato con delibera della Giunta comunale 18 giugno 2013 n. 117 – conclusione lavori nel 2014);
    - realizzazione di percorsi ciclabili, ciclo-pedonali e promiscui all'interno della rete viaria cittadina attraverso l'utilizzo di segnaletica orizzontale e verticale.

Valutazione delle principali nuove previsioni

Ciò premesso nei due paragrafi precedenti, risulta evidente come il profondo e fruttuoso rapporto instauratosi, grazie all'Amministrazione comunale, tra la redazione del P.U.M. e la sua attuazione, con la concretizzazione di cantieri ed opere lungo la rete stradale cittadina, non potrà nel prossimo futuro evolversi senza una pianificazione urbanistica a monte capace di creare ulteriore sinergia. Per garantire questa continuità e un coordinamento tra le iniziative urbanistiche e quelle inerenti la materia viabilistica e trasportistica, appare quindi necessario valutare come la presente variante incida sulle scelte del Piano urbano della mobilità stesso.
Di seguito vengono riportate le modifiche urbanistiche rilevanti:

- **introduzione della nuova norma speciale n. 117.17 "area polo Sant'Ilario" e soluzione viabilistica**: la norma speciale non prevede la realizzazione di reti viarie carrabili nell'ambito A e prevede un parcheggio di attestamento nell'ambito B servito da una idonea strada di accesso. In merito a soluzioni viabilistiche per il quartiere di Sant'Ilario, la Provincia Autonoma di Trento sta elaborando una soluzione di collegamento tra la strada statale 12 (a nord di via Stroperi) e via Lagarina (in corrispondenza del viadotto per la rotatoria fronte stadio Quercia). Lo schema di tracciato è già presente nella "tav. C2 – progetto di medio termine" del P.U.M. all'interno del quale è stato elaborato uno scenario specifico ad hoc, il numero 3, di seguito descritto. "*Obiettivi della realizzazione della Variante alla S.S.12 di S.Ilario e della connessa riqualificazione della strada conosciuta*

come il "Serpentone" sono: dirottare il traffico di attraversamento della frazione di S.Ilario sulla nuova strada; migliorare l'accessibilità del casello autostradale di Rovereto Nord con la sinistra Adige; creare un'asse alternativo alla S.S.12 nel tratto da Volano allo Stadio Quercia." Tale opera consentirà il declassamento dell'attuale tratto di strada statale n. 12 a Sant'Ilario a semplice strada di quartiere, con notevoli benefici per la vivibilità del contesto. Il cap. "*9.2.1 La nuova viabilità*" del P.U.M. riporta in modo chiaro e lineare i ragionamenti fondamentali. "*Nel medio termine (4-6 anni) l'ambito interessato dalle opere proposte è la viabilità per l'accesso a Rovereto da nord. Anche in questo caso l'intento è quello di alleggerire la S.S. 12 nei tratti di attraversamento dei contesti urbani più sensibili (nella fattispecie S.Ilario) e di rendere più permeabile la doppia barriere infrastrutturale costituita dalla statale stessa e dalla linea ferroviaria nelle relazioni est ovest. Il terzo elemento che rende fondamentale la ricerca di una soluzione viabilistica che porti i flussi ad ovest della ferrovia è la realizzazione del Polo della Meccatronica più a sud. Gli interventi significativi inseriti si allacciano tra loro nel disegnare un nuovo e più funzionale schema viabilistico che renda più funzionale e fluida la S.S.12 nel modo qui descritto. La prima opera è nota come la versione "corta" della Variante alla S.S. 12 di S.Ilario e fa parte di quell'insieme di opere la cui utilità e fattibilità risulta consolidata nei rapporti ed interessi del Comune di Rovereto, Comunità di Valle e Provincia. L'intervento prevede di realizzare una nuova strada tra la S.S. 12 immediatamente a nord di S.Ilario e il ponte sulla ferrovia a ridosso di quello sull'Adige che conduce al casello di Rovereto Nord, e di innestarsi da lì sul "Serpentone" di cui si prevede un adeguamento finalizzato ad aumentarne la scorrevolezza ed a ridurne la tortuosità e la pericolosità. Si creerà in questo modo un collegamento diretto tra la S.S. 12 a nord di S.Ilario, il casello di Rovereto Nord e quindi anche la porta principale di accesso a Rovereto dalla Destra Adige, e lo svincolo dello stadio più a sud.*"



Illustrazione 272: Visione di medio periodo - estratto del Metaprogetto per S.Ilario

Il Documento preliminare “Stralcio in materia di mobilità” del Piano territoriale della Comunità della Vallagarina, nel cap. “*Definizione dei criteri di valutazione e sintesi*” definisce il bypass Sant'Ilario come intervento di tipologia 1 ponendola nelle “*Opere sistemiche di rilevanza sovra comunale/provinciale finalizzate al potenziamento o all’integrazione organica della rete infrastrutturale in contesti urbani/periurbani ad elevata congestione veicolare di penetrazione e attraversamento (nuovi tracciati, rettifiche, allargamenti di strade provinciali);*”. Tale infrastruttura non è però riportata nell'attuale Piano regolatore generale. Come spiegato all'inizio del capitolo, il P.U.M. ha però il doppio valore

di Piano urbano della mobilità e di aggiornamento del Piano urbano del traffico (PUT). A mente nella normativa che regola questa ultima tipologia di piani, nello specifico il cap. 2.5 "Accordo con gli strumenti urbanistici ed i piani dei trasporti vigenti" della direttiva del Ministero dei lavori pubblici 12 aprile 1995 "*Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico*" di specifica dell'art. 36 al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "*Nuovo codice della strada*" "*L'armonizzazione tra PUT e strumenti urbanistici si realizza attraverso* [...] *la verifica che le eventuali opere infrastrutturali previste dal PUT siano contenute negli strumenti urbanistici vigenti. In caso contrario si avviano le procedure di variazione degli strumenti urbanistici, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente;*

- **norma speciale n. 117.18 "areale del Follone"**: la scheda norma, che recepisce il Masterplan dell'areale del Follone redatto dall'arch. Barozzi, è già stata predisposta contattando l'ufficio Traffico e trasporti e in base alle indicazioni del P.U.M. riportate al cap. 9.4 "*La riqualificazione del centro storico*": "*Per garantire una fluida e comoda accessibilità al Follone dalla S.S. 12 occorre attuare una serie di interventi viabilistici […]: la separazione del punto di accesso e di uscita al nuovo parcheggio con il mantenimento dell'attuale sistema di circolazione di via Follone e via Flaim in modo da garantire la maggior fluidità possibile ai flussi degli utenti del parcheggio e nel contempo la maggior sicurezza possibile; una soluzione possibile è quella proposta nello schema di cui alla Figura che prevede l'apertura di un varco diretto su via Saibanti dal piazzale Leoni (da utilizzare in uscita) e l'utilizzo di via Follone per l'accesso in entrata; tale soluzione minimizza la conflittualità tra i flussi in entrata e uscita al nuovo comparto.*";

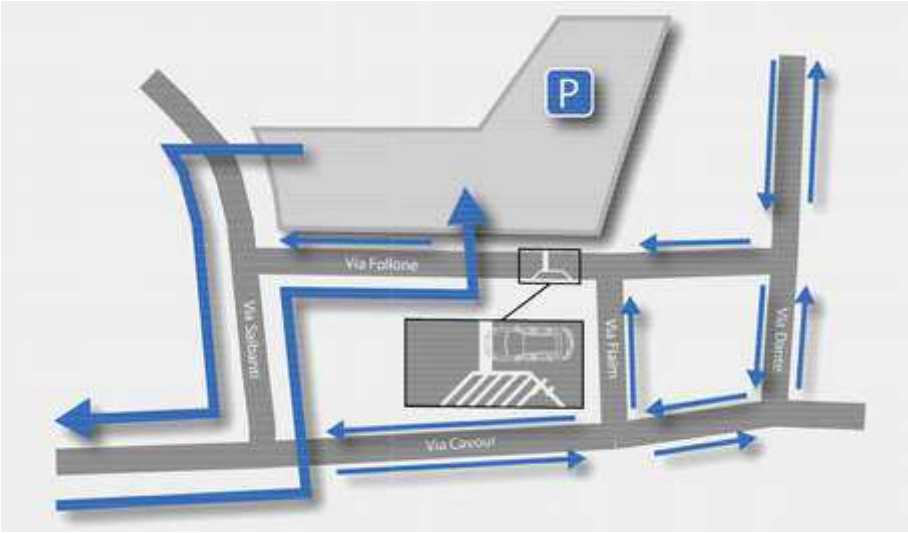


Illustrazione 273: Schema di accessibilità di progetto al Follone così come inserito nella relazione del PUM – cap. 9.4 "La riqualificazione del centro storico".

- **piano per insediamenti produttivi in località "Ai Fiori"**: tale variazione urbanistica non incide sulla viabilità esistente e sulle previsioni del P.U.M. e non interferisce con la "bretella Ai Fiori" attualmente in fase di realizzazione;
- **polo della meccatronica e areale ferroviario**: il P.U.M. è stato redatto prendendo in considerazione anche "*le opere per il collegamento tra il Polo della Meccatronica e piazzale Orsi, secondo quanto previsto dal Masterplan dell'arch. Barozzi*" come riportato nel cap. 6.2 del P.U.M. stesso "*Le previsioni del P.R.G. Vigente*". Nello specifico la variante urbanistica prevede:
    - la norma speciale n. 117.14 "area via Zeni – via Unione": le nuove previsioni urbanistiche sono allineate con le disposizioni del P.U.M.;
    - una nuova norma speciale n. 117.15 "areale piazzale Orsi": la variante conferma e recepisce le esigenze del P.U.M. in merito alla fluidificazione della strada statale n.12 e dei possibili collegamenti della zona della Meccatronica con la strada statale medesima riportate nel cap. 9.2.2. "Fluidificazione della S.S. 12". "*Per piazzale Orsi, appurato che la principale problematica è legata all'interruzione del flusso veicolare nei punti di attraversamento pedonale semaforizzati ed alle condizioni di fruibilità e sicurezza degli stessi, che comportano tempi di attesa molti lunghi, il P.U.M. propone tre livelli di intervento:*
        - il primo livello con il semplice rifasamento dell'impianto semaforico;
        - *il secondo interessa il delivellamento (in sovrappasso) degli attraversamenti pedonali rispetto al piano di transito dei veicoli e necessita dei dovuti approfondimenti tecnici mirati alla ricerca di soluzioni che comportino la minor penalizzazione possibile per la mobilità lenta;*
        - *il terzo riguarda l'interramento dell'asse della S.S. 12 nel tratto che va dal sottopasso di via Manzoni a nord fino al cavalcavia di via Cavour a sud; l'opera presenta un certo grado di complessità per il contesto in cui si sviluppa, per la cantierizzazione, e per la necessità di dover mantenere comunque delle corsie a raso afferenti a piazzale Orsi per lo scambio con i flussi di viale Rosmini, ma porterebbe indubbi benefici alla fluidità dell'asta soprattutto in direzione sud-nord.*

      Il secondo e terzo livello di intervento ipotizzati necessitano dei dovuti approfondimenti mirati ad armonizzare le opere nello scenario evolutivo che porterà alla creazione del polo intermodale della stazione e del Polo della Meccatronica sull'altro lato della ferrovia secondo quanto previsto dal suo Masterplan. Tra le varie ipotesi possibili, si ritiene che nel medio-lungo termine il giusto compromesso possa essere trovato nell'interramento della S.S. 12 e nel mantenimento a raso dei collegamenti ciclopedonali tra le varie funzioni del nodo di interscambio (stazione dei treni e ciclo stazione da un lato, autostazione e parcheggio di interscambio dall'altro) che a quel punto comporterà interferenze accettabili con i flussi veicolari a

raso, limitati a quelli delle connessioni con corso Rosmini.";

Al cap. 10.3 "Circoscrizione III" è riportato, inoltre, come sia "*altrettanto importate una nuova strada di connessione con la S.S.12, con un tracciato individuato dalla Provincia che prevede la realizzazione di un sottopasso ferroviario e di una rotatoria sotterranea sotto il sedime della S.S.12*". Lo schema viabilistico viene anche riportato nella tavola "C3 – progetto di medio termine".

- piano di lottizzazione PL 10 "piazzale Orsi – via A Prato Giovanni": il P.U.M. già nel cap. 9.7 "*Interventi a favore del trasporto pubblico*" auspica tale previsione. "*A favore del trasporto pubblico il Piano propone: l'individuazione dell'ambito della stazione ferroviaria di Rovereto, esteso a tutto l'areale ferroviario e a piazzale Orsi quale un nodo intermodale che favorisca l'intermodalità treno-bus-bici-auto e il potenziamento delle attrezzature quale nodo centrale della mobilità locale (ciclostazione, percorsi ciclabili e pedonali diretti e sicuri, infopoint, servizi integrati, ecc.);*". Nella tavola C2 "*Progetto di medio termine*" è infatti localizzata in tale ambito la "*autostazione di progetto*";
- piano attuativo a fini generali PAG n. 01 "via Zeni – stazione autocorriere": nella tavola C2 "*Progetto di medio termine*" via Zeni, che in tale piano viene proposto quale futuro viale urbano, è indicata come "*ambiti di moderazione del traffico*", comprendendo anche via Pedroni. In questo modo la previsione di spostamento di tale via verso ovest con un disallineamento rispetto a via Zeni non può che confermare l'obiettivo del P.U.M. di rendere più sicura e più urbana tale arteria cittadina.

- **area ex Manifattura Tabacchi**: tale variazione urbanistica non incide sulla viabilità esistente e sulle indicazioni del P.U.M. Infatti l'accesso a tale area, nelle previsioni urbanistiche già in vigore, avverrà attraverso il raccordo tra la "bretella Ai Fiori" e via Navicello, attualmente in fase di realizzazione;
- **norma speciale 117.15 "area ex Bimac"**: tale variazione urbanistica non incide sulla viabilità esistente e sulle indicazioni del P.U.M. Il P.U.M. approfondisce la tematica dell'intersezione tra via Lungo Leno sinistro e via Prima Armata al fine di garantire una migliore fluidità nell'accesso e il recesso dal nuovo comparto con la viabilità cittadina. Nel P.U.M. al cap. 9.4.2 "*Interventi di riorganizzazione dei nodi" 'incrocio in prossimità del ponte sul Leno tra via Lungo Leno sx e via Prima Armata, con una riorganizzazione mirata a gestire l'aumento di traffico indotto dalle trasformazioni nell'area ex Bimac, con particolare riguardo alla presenza dei poliambulatori e dei nuovi parcheggi della capacità complessiva di oltre 500 posti; in vista di approfondimenti progettuali, in prima battuta si ipotizza l'istituzione dell'obbligo di utilizzare la rotatoria di S.Maria per accedere all'area per i flussi provenienti da via Lungo Leno sx e da via Dante, valutando eventualmente anche il divieto di svolta a sinistra per i flussi in uscita dall'area, che in alternativa andranno serviti con una corsia di immissione centrale;*"

- **il potenziamento di via Bencense**: la variazione urbanistica è ampiamente condivisa dal P.U.M. come viene riportato nella tavola C1 "*progetto di breve termine*" che pone la via sia come "*asse stradale da riqualificare*" sia come "*ambito di moderazione del traffico*" con la finalità inoltre di garantire relazioni tra le future isole ambientali limitrofe;
- **area di interesse collettivo Master Tools**: la variante non interferisce con le previsioni del P.U.M. e della viabilità esistente;
- **rete ciclabile Sacco**: la variazione urbanistica è ampiamente condivisa dal P.U.M. come viene riportato nella tavola C4 "*carta della ciclabilità*" che pone il percorso come "*percorsi ciclabili proposti dal PUM*".

Alla luce di quanto sopra esposto, si può confermare che tutte le previsioni di variazione urbanistica apportate con la presente variante per opere pubbliche sono conformi ed in linea con i ragionamenti riportati nel Piano urbano della mobilità approvato con delibera del Consiglio comunale di data 29 aprile 2013 n. 9 ed entrato in vigore il 17 maggio 2013.

CAPITOLO N. 25

ASPETTI AMBIENTALI: VERICA DI COERENZA CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA, RISPETTO ALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E VERIFICA DI COERENZA CON IL P.A.E.S..

Premessa

La città di Rovereto negli ultimi anni ha aggiornato i propri strumenti pianificatori e si è dotata di piani innovativi per garantire lo sviluppo armonico del territorio e per governarne lo sviluppo.

Va evidenziato che uno dei fili conduttori dell'attuale programma di governo, illustrato nel documento denominato 10X10, è la sostenibilità ambientale, che non può ascriversi solamente alle attività del Servizio Ambiente, ma che necessariamente deve permeare svariati ambiti di intervento a più livelli.

Tra i principali strumenti pianificatori oggi adottati dalla città di Rovereto, vanno annoverati:

- il P.R.G. (**P**iano **R**egolatore **G**enerale) – in capo al Servizio Territorio;
- il P.R.I.C. (**P**iano **R**egolatore per l'**I**lluminazione **P**ubblica) – in capo al Servizio Territorio;
- il P.U.M. (**P**iano **U**rbano per la **M**obilità) – in capo al Servizio Territorio;
- il P.Z.A. (**P**iano di **Z**onizzazione **A**custica) – in capo al Servizio Tutela ambientale;
- il P.A.E.S. (**P**iano di **A**zione per l'**E**nergia **S**ostenibile) – in capo al Servizio Tutela ambientale.

Considerate le premesse, si ritiene indispensabile una validazione tecnica per gli aspetti ambientali di tutti gli strumenti pianificatori, anche di quelli non governati in modo diretto dal competente Servizio Ambiente quali il P.A.E.S. e il P.Z.A.

Negli ultimi anni si sono messe in campo notevoli energie mirate a rendere compatibili i documenti tra di loro, sovrapponendoli e tarandoli reciprocamente, nonché agevolandone la consultazione. Lo scopo che si è inteso perseguire è la garanzia della multidisciplinarietà, per superare il limitato approccio settoriale che ha contraddistinto lo sviluppo in alcune fasi.

Ogni scelta tecnica infatti, sottende più aspetti, intimamente correlati, che vanno considerati a prescindere.

Si è pertanto posta grande attenzione non solo alla compatibilità tecnica, ma anche alla

tempistica di approvazione nelle aule competenti, al fine di ottimizzare i passaggi formali. Nello specifico, il P.R.I.C. e il P.U.M. sono stati considerati azioni chiave del P.A.E.S., mentre il P.Z.A. è stato intimamente correlato al P.U.M. e ne ha temporalmente seguito l'approvazione.

Va però evidenziato che il P.R.G. è senza dubbio il documento cardine, il più complesso, sul quale si devono necessariamente innestare armonicamente tutti gli altri piani, e deve pertanto richiamare le linee programmatiche di governo.

La presente relazione sinottica si prefigge pertanto lo scopo di evidenziare le positive correlazioni tra il P.R.G. e i piani prettamente ambientali, in particolare, il Piano di Zonizzazione Acustica e il Piano di Azione per l'Energia sostenibile.

Coerenza del PRG con il Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Rovereto

La classificazione acustica del territorio comunale, detta “zonizzazione acustica”, assume il ruolo di strumento base su cui si articolano i provvedimenti legislativi in materia di protezione dell’ambiente esterno ed abitativo dall’inquinamento acustico.

L'obbiettivo della zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.

Il suo scopo è quello di fissare dei limiti per il rumore tali da garantire le condizioni acustiche ritenute compatibili con i particolari insediamenti presenti nella porzione del territorio considerata. Quest’adempimento è dunque l’operazione preliminare e necessaria per garantire la possibilità di raggiungere gli obiettivi previsti dal provvedimento legislativo.

La “Legge Quadro sull’inquinamento acustico” 26 ottobre 1995 n° 447 perfeziona e definisce le regole di applicazione di questo strumento e richiede alle Regioni di definire con legge “*i criteri in base ai quali i comuni procedono alla classificazione del proprio territorio nelle zone previste dalle vigenti disposizion*i”. Sono inoltre stabiliti i termini per la predisposizione della classificazione acustica del territorio comunale.

Di particolare interesse sono i successivi decreti promulgati, come il D.P.C.M. 14/11/1997 “*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*”, il D.P.R. n. 142 del 30 marzo 2004 “*Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare*”, il D.P.R. 18/11/1998 n°459 *”Regolamento recante norme di esecuzione dell’art. 11 della legge 26 ottobre 1995 n°447, in materia di inquina mento acustico da traffico ferroviario*” ed il D.M. 16/03/1998 “*Tecniche di rilevamento e di misurazione dell’inquinamento acustico*”.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione di data 16 febbraio 2012, n.° 9 ha approvato la variante P.R.G. “*Giugno 2009: territorio, ambiente, paesaggio” - terza adozione”*. La nuova variante al P.R.G. propone ambiziosi interventi di riqualificazione ambientale e nuove previsioni di espansione residenziale.

Le previsioni cartografiche introdotte dal P.R.G. pongono attenzione alle molteplici questioni ambientali indirizzandole verso un buono standard qualitativo del territorio.

In quest'ottica, il Piano di Classificazione Acustica, quale strumento pianificatorio, è rimasto sostanzialmente inalterato dal 2002 mentre la reale destinazione d'uso delle aree cittadine, elemento conoscitivo indispensabile per la definizione del piano di classificazione acustica, nel corso degli anni ha subito mutamenti significativi.

Si è quindi provveduto ad un aggiornamento sostanziale del Piano di classificazione

acustica con l'intento di legare la programmazione urbanistica del territorio ad una sua programmazione acustica al fine di una corretta gestione del territorio che rappresenta uno degli elementi di maggiore efficacia per la lotta all'inquinamento acustico.

Il Consiglio Comunale di Rovereto con delibera n. 33 di data 5 novembre 2013 ha approvato il nuovo "*Piano di classificazione acustica del territorio comunale*" – ai sensi della Legge 26.10.1995 n°447.

Il nuovo Piano interessa l'intero territorio del Comune, incluse le aree circostanti le infrastrutture stradali e le altre sorgenti di cui all'art.11, comma 1 della L. 447/95, nelle quali sono inserite le fasce di pertinenza (art. 3 comma 2 L. 447/95).

L'identificazione delle corrispondenze tra le categorie omogenee d'uso del suolo e le classi acustiche, avvenuta attraverso l'analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è riassunta nella tabella a seguire:

Corrispondenza destinazione d'uso da P.R.G. e classi acustiche

Aree P.R.G.	Legenda	Classi
A	INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI	II-III
B1	ZONE EDIFICATE SATURE	II-III
B2 - B3 - B4	ZONE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO	II-III
B5 – B6	ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE	II-III
C4	ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DEI LUOGHI CENTRALI	III-IV
D1	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	V-VI
D2	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO	V-VI
D3	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI RISERVA	V-VI

Si è poi attuata un analisi territoriale di completamento e perfezionamento del piano di classificazione acustica con l'obiettivo di un identificazione della classificazione per:

- categorie omogenee d'uso del suolo per cui è stato possibile solo identificare un intervallo di variabilità della classe acustica;
- aree urbanizzate per le quali la destinazione d'uso urbanistica non coincide con l'attuale fruizione del suolo.

Le aree residenziali sono state distinte acusticamente in classe II e III, in relazione alla presenza di attività commerciali, agricole, uffici o in seno al contesto territoriale.

Le successive indagini e sopralluoghi di completamento sul territorio hanno confermato in buona parte le classificazioni individuate con la lettura del P.R.G.

Il prodotto finale per l'identificazione delle classi acustiche delle porzioni di territorio è riassumibile dalla seguente tabella:

Descrizione	Classi
Agricolo/Commerciale/ Artigianale	aree urbane e agricole con presenza di attività commerciali e artigianali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici con continuità;
Zone di Quiete	aree particolarmente protette, aree nelle quali la quiete è elemento di base: ospedali, case di riposo, grandi aree di svago o parchi pubblici; zone residenziali di pregio
Residenziale	aree residenziali con : traffico veicolare locale; limitata presenza di attività commerciali ed uffici; assenza di attività industriali ed artigianali; bassa densità di popolazione.
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : traffico veicolare di attraversamento; presenza di attività commerciali ed uffici; presenza, seppur limitata, di attività artigianali; assenza di attività industriali; media densità di popolazione.
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : 13. intenso traffico veicolare in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; 14. elevata presenza di attività commerciali ed uffici; 15. presenza di attività artigianali; 16. presenza di piccole attività industriali; 17. alta densità di popolazione.
Servizi e Commerciale	aree di tipo misto, con attività di servizi (parcheggi, ecc.) legate ad attività commerciali, e media densità di popolazione;

Impianti Sportivi e ricreativi	impianti sportivi e ricreativi che non necessitano, per la loro fruizione, di particolare quiete (campi da calcio, tennis, basket, ecc.);
Servizi, Residenziale e Commercio	aree di tipo misto dove sono presenti servizi connessi ad attività di tipo commerciale e ad uso residenziale (uffici, poste, banche con posteggi ed abitazioni circostanti);
Impianti tecnologici	Aree riservate ad impianti tecnologici quali depuratori, centraline idroelettriche, ecc.;
Istituti scolastici	aree scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, se costituiscono insediamento a sé stante; se inserite in altri insediamenti maggiori, rientreranno nella classificazione assegnata al complesso;

La classificazione acustica del territorio comunale è infine completata con l'inserimento delle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti, previste all'art.3 comma 2 della *Legge Quadro.*

Per ciò che concerne le infrastrutture ferroviarie il DPR 459/98 definisce le fasce di pertinenza e per le infrastrutture stradali si è utilizzato come riferimento il DPR n. 142 del 30 marzo 2004.

Preme evidenziare in questa sede che la precedente zonizzazione acustica del Comune di Rovereto non prevedeva alcuna classificazione delle strade, ragion per cui non erano assolutamente contemplate le relative fasce di rispetto.

La classificazione delle strade è stata introdotta dal PUM, approvato nel 2013, che di fatto è stato recepito appieno dal piano di zonizzazione acustica. L'approvazione del PZA è stata successiva rispetto all'approvazione del PUM proprio per garantirne l'assoluta coerenza.

Una volta definita la classe della strada, si è applicato pedissequamente quello che prevede la norma di settore (DPR 30 marzo 2004, n. 142) che in funzione della classificazione delle strade impone specifiche fasce e dunque limiti (larghezza fascia e limiti per recettori sensibili e recettori non sensibili).

A sostegno della totale integrazione del PRG con gli strumenti pianificatori ambientali, si evidenzia lo sforzo profuso per garantire la perfetta sovrapponibilità delle tavole di progetto, per agevolarne la consultazione.

In relazione alle ipotesi di destinazione urbanistica previste nella variante AL P.R.G. in corso, di seguito si considerano alcune aree ritenute particolarmente significative, evidenziando la profonda e significativa correlazione tra i due piani.

Area polo S. Ilario



L'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S. Ilario è ricompreso in un'area che si estende dall'ex mangimificio della SAV a sud fino a nord a confine con il Comune di Volano ed è suddiviso in due ambiti ospitanti destinazioni diverse:

- ambito A) che ospiterà il parco pubblico e infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale. Al suo interno è consentita l'edificazione di modesti fabbricati per la fruizione del verde , servizi, attrezzature e similari strutture di pubblica utilità e convenienza.
- ambito B) destinata a servizi di interesse collettivo e parcheggi.

Questi due ambiti, con le relative indicazioni alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento, devono confrontarsi con quanto emerge dal Piano di zonizzazione acustica del comune di Rovereto adottato con delibera n. 33 di data 5 novembre 2013. Nello specifico osserviamo che:

- l' ambito A) ricade in classe acustica III – aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

  Fanno parte di questa classe le aree residenziali con presenza di attività commerciali,

servizi, uffici ecc. le aree verdi dove si svolgono attività sportive che non sono fonte di rumore (campi da tennis ecc.)

- l'ambito B) ricade in classe acustica II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

In generale rientrano in questa classe anche le strutture alberghiere, a meno che le stesse non debbano essere inserite , a causa il contesto , in classi più elevate. Non va rilevata la presenza di attività produttive, artigianato di servizio con emissioni sonore significative, attività commerciali, infrastrutture di trasporto.

L'analisi di raffronto tra la nuova destinazione d'uso Area Polo S.Ilario e Zonizzazione acustica rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Per quanto riguarda la previsione della strada che va a bypassare l'abitato di S. Ilario, la stessa dovrà uniformarsi con quanto stabilito dalla classificazione acustica del territorio comunale (deliberazione consiliare n. 33 di data 05.11.2013), la dove per le infrastrutture stradali si utilizza come riferimento il DPR 142/2004 che definisce le fasce di pertinenza in funzione della tipologia di strada come specificato dal codice della strada.

Areale del Follone – c. c. 07 "via Dante"



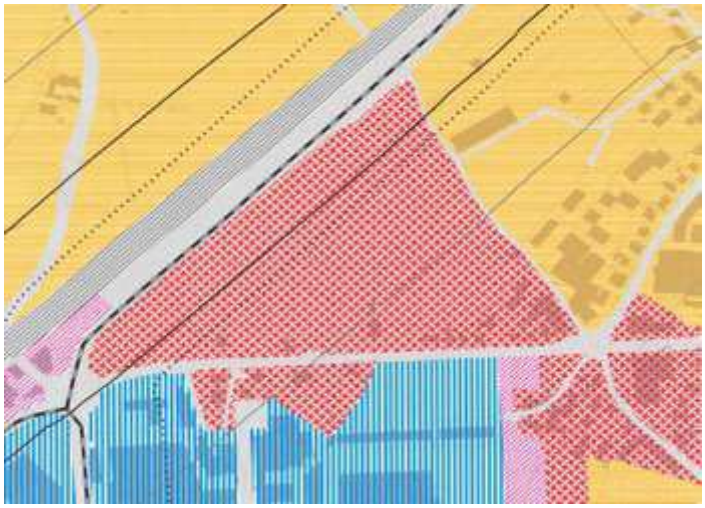
Le aree definite come norma speciale n. 117.18 "Areale del Follone" e concessione convenzionata C.C. 07 "Via Dante" in riferimento alla Classificazione acustica del territorio di Rovereto rientrano in classe acustica III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree

urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Sono da comprendere in questa classe le aree residenziali caratterizzate dalle presenza di viabilità anche di attraversamento, di servizi pubblici e privati che soddisfano bisogni non esclusivamente locali, comprese attività commerciali non di grande distribuzione, uffici, artigianato a ridotte emissione sonore.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Insediamento produttivo "Ai Fiori"



L'area soggetta a Piano per gli insediamenti produttivi si colloca a nord di via del Garda, all'interno del comparto territoriale delimitato dal tracciato della nuova bretella "ai Fiori" parallela alla linea ferroviaria.

La destinazione d'uso è data da produzione industriale ed artigianale di beni ecc.,depositi, magazzinaggio, strutture di servizio comuni quali parcheggi, mense ecc.., stazioni distribuzione carburanti, autolavaggi ecc.

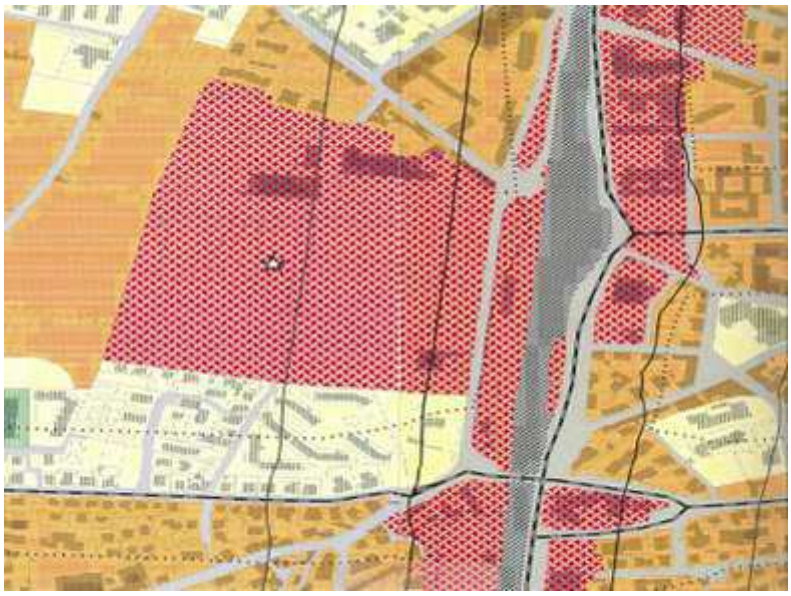
La classe acustica di riferimento è la IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Sono inseriti in questa classe poli fieristici, centri commerciali, ipermercati, impianti di

distributori di carburante e autolavaggi, depositi di mezzi di trasporto e grandi rimesse. Le aree destinate alla residenza e ad attività terziarie, interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali, con presenza di attività artigianali. Le aree con limitata presenza di piccole industrie da identificarsi con le zone di sviluppo promiscuo residenziale – produttivo e con le aree agricole interessate dalla presenza di impianti di trasformazione del prodotto agricolo (caseifici, cantine sociali ecc.) che sono da ritenersi a tutti gli effetti attività produttive.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Masterplan "Polo Meccatronica e Areale Ferroviario"



L'area oggetto di questo *Masterplan* si trova, ad eccezione dell'area occupata dall'attuale Istituto Veronesi e da Piazzale Orsi, sul lato ovest della città di rovereto, al di là della ferrovia, fra i due quartieri di San Giorgio e borgo sacco, che rappresentano i limiti nord e sud dell'intervento.

Il progetto ha portato alla luce quattro principali temi di intervento che sono:

- trasformazione dell'area produttiva del polo della Meccatronica in un nuovo spazio pubblico per la città;
- strutturazione di via Zeni come nuovo asse urbano;
- creazione di un nuovo polo di trasporti intermodale – Ferrovia, Autocorriere e parcheggio intermodale;
- completamento del tessuto urbano di San Giorgio.

Per completare la trama urbana di San Giorgio si prevede di trasformare l'ex deposito

Autocorriere di Trentino Trasporti in una nuova area residenziale che rapportata alla zonizzazione acustica viene ad insediarsi in Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Fanno parte di questa classe le aree residenziali con presenza di attività commerciali, servizi pubblici e privati che soddisfano bisogni non esclusivamente locali. Destinazione d'uso quindi coerente con quanto previsto dalla Zonizzazione acustica.

Le altre tre aree di intervento vengono ad essere, riferite alla Zonizzazione acustica, in classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Fanno parte di questa classe le aree urbane caratterizzate da alta densità di popolazione e da elevata presenza di attività commerciali e uffici o da presenza di attività artigianali, poli fieristici ecc.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Per quanto riguarda la previsione della strada che va a bypassare la ferrovia, la stessa dovrà uniformarsi con quanto stabilito dalla classificazione acustica del territorio comunale (deliberazione consiliare n. 33 di data 05.11.2013), la dove per le infrastrutture stradali si utilizza come riferimento il DPR 142/2004 che definisce le fasce di pertinenza in funzione della tipologia di strada come specificato dal codice della strada.

Area Ex Manifattura Tabacchi



Il Progetto Manifattura si pione come obiettivo generale la trasformazione dell'area industriale dismessa della ex Manifattura Tabacchi di rovereto in un polo produttivo dedicato al settore della green economy e fortemente integrato nel tessuto urbano del quartiere di borgo sacco.

La Classificazione acustica del territorio comunale di Rovereto prevede che l'area si inserita in classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Fanno parte di questa classe le aree urbane caratterizzate da alta densità di popolazione e da elevata presenza di attività commerciali e uffici o da presenza di attività artigianali o piccole industrie. Le aree con limitata presenza di piccole industrie da identificarsi con le zone di sviluppo promiscuo residenziale – produttivo.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Area ex Bimac

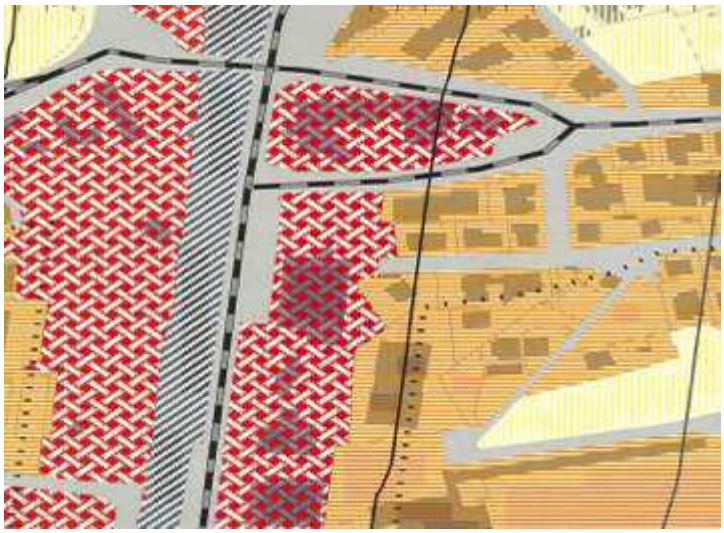


Sull'area sono ammesse le funzioni di interesse collettivo, autorimesse e parcheggi nonché edilizia residenziale pubblica e/o agevolata: Sono inoltre ammesse attività anche di tipo privato con funzioni residenziali ordinarie, terziarie, commerciali, esercizi pubblici e ricettive.

La destinazione d'uso risulta coerente con quanto previsto dalla classificazione acustica che prevede una classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Area del Poli via Craffonara/Statale dell'Abetone



L'area in questione ricade, in riferimento alla zonizzazione acustica in classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Fanno parte di questa classe le aree urbane caratterizzate da alta densità di popolazione e da elevata presenza di attività commerciali e uffici o da presenza di attività artigianali.

L'analisi di raffronto rileva la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Strada collegamento via Caproni con SS12 via dell'Abetone



Il progetto definitivo per il collegamento viario fra via Caproni e la Strada Statale 12 via dell'Abetone in località Mira prevede di realizzare un tratto di strada di categoria c1 per una lunghezza di circa 740 ml affiancata da una pista ciclo – pedonale.

La strada attraversa tre tipologie di aree con classe acustica diversa in particolare sono attraversate la zone con:

- CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi

Coerenza del P.R.G. con il P.A.E.S.

Il cambiamento climatico rappresenta una delle maggiori sfide che l'umanità dovrà affrontare nei prossimi anni. L'aumento delle temperature, lo scioglimento dei ghiacciai, la maggiore frequenza degli episodi di siccità e delle alluvioni sono tutti sintomi di un cambiamento climatico ormai in atto. I rischi per il pianeta e per le generazioni future sono enormi, e ci obbligano ad intervenire con urgenza.

L'Unione europea guida la lotta contro il cambiamento climatico e l'ha adottata quale propria priorità massima. In particolare, l'UE si è impegnata a ridurre entro il 2020 le proprie emissioni totali almeno del 20% rispetto al 1990.

Il patto dei Sindaci (*Covenant of Mayors*) è un'iniziativa promossa dalla Comunità Europea per coinvolgere attivamente le città nel percorso verso la sostenibilità energetica ed ambientale. Aderendo al Patto dei Sindaci si sottoscrive l'impegno a perseguire e a superare a livello locale gli obiettivi che l'UE si è posta in termini di riduzione di almeno il 20% delle emissioni di gas serra.

Questa iniziativa ha conosciuto una rapida espansione dal suo lancio nel 2008 e rappresenta attualmente il principale strumento europeo di politica energetica, che ha riunito Sindaci di Stati membri dell'Unione europea e di paesi terzi.

Il Patto dei Sindaci è un'iniziativa per cui paesi, città e regioni si impegnano volontariamente a ridurre le proprie emissioni di CO_2 .

Il Comune di Rovereto, con delibera della Giunta di data 29 marzo 2011 n. 54, ha aderito al Patto dei Sindaci sottoscrivendo il documento e impegnandosi a promuovere l'uso razionale dell'energia.

Il Patto dei Sindaci si esplica tramite due strumenti sostanziali:

- l'Inventario di base delle Emissioni, che quantifica la quantità di CO_2 emesse a causa del consumo di energia nel territorio di competenza in un determinato periodo. Questo permette di identificare le principali fonti di emissioni e le loro rispettive potenzialità di riduzione;
- il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (nei documenti originali S.E.A.P., acronimo che indica ***S**ustainable **E**nergy **A**ction **P**lan*), che è invece il documento chiave con cui il firmatario del Patto delinea in che modo intende raggiungere il suo obiettivo di riduzione di CO_2 entro il 2020. Il Piano definisce le attività e le misure predisposte per raggiungere gli obiettivi insieme con i tempi e le responsabilità assegnate, illustrando le azioni chiave che si intendono intraprendere ed il loro impatto in termine di costi, attori coinvolti, localizzazione, risorse, obiettivi di risparmio energetico, investimento e arco temporale d'azione. Inoltre l'adesione e la stesura del piano d'azione è l'elemento essenziale e

preliminare a qualsiasi attività progettuale richiesta dall'Europa per l'attivazione di qualsiasi tipo di bando successivo in tema ambientale.

Per raggiungere questi obbiettivi l'Amministrazione di Rovereto ha già affrontato i due passaggi preliminari, arrivando all'approvazione formale del P.A.E.S. in Consiglio comunale con propria delibera n. 37 del 25 settembre 2012.

Va evidenziato che l'adesione al patto dei sindaci si pone in coerenza con le linee programmatiche dell'Amministrazione contenute nel documento 10X10, ed ha permesso di avere un'ulteriore strumento pianificatorio per orientare le scelte strategiche complessive.

La politica del Comune di Rovereto in materia ambientale si pone inoltre in assoluta coerenza con gli indirizzi provinciali, dettati dall'ambizioso **PA**tto per lo **S**viluppo **S**ostenibile (PASSO Trentino 2020, www.passo.tn.it), una delle azioni strategiche del programma di Sviluppo provinciale avviato dalla XIV legislatura. PASSO fornisce agli attori territoriali trentini un quadro strategico complessivo per la messa in atto dei cambiamenti di lungo periodo, necessario ad imboccare un orizzonte di sostenibilità. Le linee strategiche vengono dettagliate in azioni concrete da intraprendere per raggiungere gli obiettivi individuati al fine di rendere il documento più operativo, più misurabile e più coordinati.

Il tema centrale della sostenibilità dello sviluppo nei prossimi anni risiede nella "*governance* della sostenibilità" attraverso:

- forme di partenariato territoriale;
- strumenti di azione fortemente orientati all'efficacia;
- strategie chiare e definite.

Dalla lettura approfondita del P.A.E.S. approvato dal Comune di Rovereto e del documento denominato PASSO approvato dalla Giunta provinciale, si evince in modo inequivocabile la centralità delle scelte di pianificazione territoriale per traguardare gli ambiziosi obiettivi attesi, che possono determinare il successo non solo in termini qualitativi, ma anche quantitativi dato il loro impatto globale sulla città.

Con questa finalità, già nel dispositivo di approvazione del P.A.E.S., veniva prevista una profonda sinergia tra il servizio ambiente e gli altri servizi, *in primis* il servizio Territorio, sancendo formalmente che "*[...] Il Comune di Rovereto, attraverso la collaborazione e il coordinamento di diversi Settori dell'Amministrazione locale integrerà la gestione energetica sostenibile con le altre attività e iniziative intraprese dai Settori comunali coinvolti inserendola nella pianificazione generale dell'autorità locale.*

L'attuazione della politica per l'energia sostenibile del Comune di Rovereto rappresenta un processo lungo e difficile, che deve essere pianificato in modo sistematico e gestito con continuità; per questo motivo il Comune di Rovereto intende adattare e ottimizzare le proprie strutture

amministrative interne costituendo la seguente struttura organizzativa:

- *un Comitato direttivo, formato da politici e dirigenti. Tale comitato avrà il compito di fornire direttive strategiche e dare il sostegno politico necessario per il processo;*
- *un Gruppo di lavoro, formato da un tecnico con esperienze di pianificazione energetica, soggetti chiave provenienti da vari Settori dell'autorità locale, agenzie pubbliche, ecc. Il loro compito sarà quello di procedere all'attività di controllo, ottenere la partecipazione dei portatori di interesse, organizzare il monitoraggio per l'elaborazione di resoconti, ecc. Tali gruppi di lavoro potranno essere aperti a soggetti esterni al Comune che siano direttamente coinvolti nel P.A.E.S.*

In particolare, in prima applicazione l'avvio del P.A.E.S. sarà curato dal Servizio Verde e Tutela Ambientale, mentre con successivo atto si procederà alla costituzione del Comitato e del Gruppo di lavoro.

Nello stesso dispositivo si è inoltre *[...] demandato al Servizio Verde e Tutela Ambientale la definizione delle strutture organizzative, Comitato direttivo e Gruppo di Lavoro, per definire le azioni necessarie per l'attuazione della politica per l'energia sostenibile del Comune di Rovereto.*

Il 31 gennaio 2013 si è riunito il comitato direttivo, in cui il Servizio Territorio ha ritenuto da subito strategico coinvolgere formalmente i referenti della redazione del P.R.G. La composizione del gruppo di lavoro riferito al PAES è stata formalmente recepita dalla Giunta municipale con conchiuso di data 9.04.2013, n. prot. 22.324.

La variante al P.R.G. per opere pubbliche e di strategia generale, come indicato nella "Relazione previsionale e programmatica 2011-2013" allegata alla deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013, parte proprio da questi ambiziosi presupposti. La redazione di suddetta variante si innesta sul P.R.G. entrato in vigore il giorno 4 luglio 2012. Tra gli assi portanti della variante vi è a pieno titolo la promozione dell'edilizia sostenibile.

Per perseguire al meglio gli obiettivi, ci si è avvalsi altresì di di collaborazioni esterne, in particolare del supporto qualificato dell'Arch. Stefano Fattor, che con determinazione n. 1.113 dd. 26.06.2013 a firma del Dirigente del Servizio Territorio del Comune di Rovereto è stato incaricato di introdurre nella variabile puntuale al P.R.G. misure atte a promuovere il risparmio energetico. Il progetto specifico previsto interessa la promozione dei principi di risparmio con la modifica delle norme tecniche di attuazione e inserire in esse formule adatte ad incentivare l'edilizia. Con questo contributo, si è inteso infatti individuare quali formule incentivanti possano essere promosse ad integrazione gli incrementi volumetrici già ammessi dall'Allegato 2 *"incrementi volumetrici ovvero delle superfici equivalenti in rapporto alla qualità del livello di prestazione energetica, per gli edifici che presentano prestazioni energetiche superiori a quella obbligatoria*" contenute nella deliberazione della Giunta Provinciale n. 1.531 di data 25 giugno 2010 e le disposizioni in materia

di edilizia sostenibile di cui alla legge urbanistica provinciale, L.P. 1/2008.

Va detto che attraverso le azioni del P.A.E.S., a cui il P.R.G. Contribuisce a pieno titolo, vengono affrontate questioni sociali ed economiche di primaria importanza quali la creazione di posti di lavoro stabili e il miglioramento della qualità di vita di tutti i cittadini. La centralità è pertanto la conciliazione degli interessi pubblici e privati.

L'attuazione della politica per l'energia sostenibile del Comune di Rovereto rappresenta un processo lungo e difficile, che deve essere pianificato in modo sistematico e gestito con continuità, dal momento che l'Amministrazione del Comune di Rovereto è convinta che il coinvolgimento attivo dei cittadini e delle parti locali interessate al processo sia il punto d'inizio per ottenere il cambiamento del comportamento che deve andare di pari passo con le azioni tecniche previste.

Preme evidenziare che Il PAES del Comune di Rovereto è stato vagliato dalla competente agenzia provinciale, unitamente dalla proposte degli altri comuni che hanno aderito, ricevendo un parere favorevole per la sostenibilità tecnica ed economica delle azioni contenute.

In particolare la Provincia ha posto l'accento proprio su due azioni che si incardinano prioritariamente sul P.R.G., ovvero la collaborazione con le realtà imprenditoriali per l'individuazione di forme di ausilio volte al rilancio della produttività e le norme in programma per le ristrutturazioni coerenti con i criteri di efficienza energetica di cui si è già parlato.

Sulla scorta degli approfondimenti di cui al presente documento:

- si esprime parere positivo nei confronti della variante al P.R.G. in corso per tutti gli aspetti ambientali analizzati, senza riserve di alcun tipo;
- si evidenzia la piena coerenza con gli strumenti pianificatori redatti, implementati e aggiornati dal Servizio Ambiente del Comune in sinergia con il Servizio Territorio;
- si decreta la sintonia assoluta con il programma riferito all'Ambiente contenuto nella "Relazione previsionale e programmatica 2011-2013" allegata alla deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013;
- si attesta la piena coerenza con gli indirizzi provinciali in materia di ambiente e sostenibilità dettati dall'ambizioso **PA**tto per lo **S**viluppo **S**ostenibile (PASSO Trentino 2020, www.passo.tn.it), azione strategica centrale del programma di Sviluppo provinciale avviato dalla XIV Legislatura.

Modifiche introdotte in sede di adozione definitiva

A seguito della prima adozione, le previsioni pianificatorie sono state variate in ragione dei contenuti delle osservazioni accolte e dei richiami di cui al parere dei competenti uffici provinciali. I documenti “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate” e “Controdeduzioni al parere PAT” descrivono nel dettaglio le modifiche apportate.
Le disposizioni inerenti la disciplina acustica sono state oggetto di affinamento in ragione delle riflessioni condotte dall'APPA; si rimanda al documento “Controdeduzioni al parere PAT” per la piena comprensione dei temi.

CAPITOLO N. 26

SVILUPPO DI COESIONE E CAPITALE SOCIALE A PARTIRE ANCHE DALLE SCELTE URBANISTICHE

Una città e un territorio attento al benessere della cittadinanza

Premessa

Lo scorso mese di settembre 2013, l'Amministrazione Comunale si è dotata del ***"Piano per lo sviluppo della coesione e del capitale sociale della città di Rovereto",*** che segna un orientamento attento alla valutazione di impatto delle politiche e degli interventi realizzati in termini di investimento nei diversi settori di intervento dell'Amministrazione con un'attenzione a produrre condizioni favorevoli per il protagonismo dei cittadini e per il loro diretto coinvolgimento nella fruizione e valorizzazione dei beni comuni.
Il Piano propone un cambiamento culturale e l'adozione di strategie di programmazione e di intervento attraverso le quali gli effetti dei benefici prodotti possano declinarsi il più possibile in termini collettivi e rigeneratori di risorse. Una dimensione rilevante è rappresentata dal coordinamento delle politiche comunali (politiche del lavoro, della promozione sociale, dell'istruzione, della salute, dell'ambiente, della mobilità, delle scelte urbanistiche ecc.), dal momento che i determinanti del benessere delle persone e della famiglie sono necessariamente riconducibili a diversi aspetti del vivere collettivo.

Gli ambiti dell'urbanistica e della viabilità assumono una dimensione centrale per la vivibilità del territorio e per la qualità della vita dei cittadini.
In linea con i i principi del *"Piano di sviluppo della coesione e del capitale sociale della città di Rovereto"* la Variante al Piano Regolatore Generale contempla le premesse programmatorie e operative orientate a determinare, con effetti misurabili nel medio e lungo periodo, condizioni di maggiore coesione e capitale sociale per la Città di Rovereto.

Si intendono in questa sede riportare alcune principi programmatori e/o aree di intervento riportate dalla Variante Urbanistica esemplificative dell'applicazione del Piano.

- *Il processo di elaborazione della Variante*
  La variante è da considerarsi come l'esito un processo partecipato che ha visto il coinvolgimento dei cittadini a vario titolo coinvolti e sulla base anche di una attenta valutazione complessiva del contesto che ha visto il coinvolgimento di privati, associazioni di categoria, soggetti istituzionali... Questa partecipazione ha fornito elementi importanti

nella definizione di accordi e scelte operative oggetto della presente variante.
Ne è una possibile espressione anche il coinvolgimento di numerosi attori che hanno aderito favorevolmente alle scelte della presente variante tra cui si annoverano in primis i soggetti firmatari degli accordi pubblico/privati.

- *Riduzione traffico/limitazione traffico*
  Tale principio promuove una maggiore sicurezza del territorio, l'adozione di stili di mobilità sostenibile, migliori opportunità di incontro e fruibilità degli spazi della città e il contenimento anche dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico. In questo ambito assume un'importanza rilevante anche la previsione di scelte in materia di mobilità volte alla contrazione degli impatti. Si ricorda inoltre l'importanza di aver raccordato secondo plausibili principi di opportuno coordinamento la presente variante con il Piano Urbano della Mobilità (valorizzazione delle zone a traffico limitato, previsione di isole ambientali, etc.).

- *Attenzione all'ambiente*
  La manovra prevede interventi atti a favorire la sostenibilità ambientale di scelte urbanistiche e programmatorie a diversi livelli come ad esempio la previsione di una modifica normativa relativa ai “bonus energetici” con la possibilità di incentivo ulteriore a quelli previsti.

- *Collaborazione pubblico – privato*
  All'interno di una cornice programmatoria pubblica la manovra intende valorizzare la collaborazione tra soggetti pubblici e privati nell'attuazione degli obiettivi previsti in ambiti di comune interesse. Tale orientamento valorizza la portata operativa delle diverse azioni, con ricadute importanti in termini di risultati e di adesione ai percorsi prospettati.

- *Valorizzazione e finalizzazione di specifiche aree*
  La variante contempla progetti complessi di valorizzazione di aree specifiche che richiedono un'azione di medio e lungo periodo con il concorso di molteplici soggetti e della cittadinanza residenti. Ne è un esempio quanto previsto per la zona *“polo della Meccatronica e areale ferroviaria”*, dove avverrà il compimento di progetti urbanistici ed architettonici e in cui troverà sede il Polo scolastico collegato con il mondo produttivo nell'area interessata del Quartiere di S. Giorgio. Rispetto a tale area la variante contempla inoltre una serie di collegamenti pedonali che faciliteranno l'accesso in sicurezza all'area direttamente dalla stazione dei treni e delle corriere.

- *Valorizzazione e ampliamento degli spazi verdi*
  In seguito al trasferimento dell'ITI “Marconi” da Sant'Ilario a San Giorgio tale spazio sarà destinato ad area verde con la realizzazione di un parco “Parco lineare” con

attraversamenti ciclo-pedonali fruibili da parte dei cittadini anche attraverso zone sosta che facilitano i contatti e le relazioni di ritrovo tra le persone.
Per quanto riguarda l'Area del Follone è prevista la realizzazione di un'ampia area di verde pubblico nella zona interna con collegamenti che sfoceranno in Borgo S. Caterina e Via Dante mediante accordi fatti con privati per la definizione dei necessari aspetti patrimoniali.

CAPITOLO N. 27

PIANO DI MIGLIORAMENTO 2013 – 2017 e PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Premessa

La legge provinciale 31 maggio 2012 n. 10 “Interventi urgenti per favorire la crescita e la competitività del Trentino”, all’art. 3, ha stabilito che la Giunta provinciale “adotta un Piano di miglioramento della pubblica Amministrazione di durata non superiore al quinquennio” per la modernizzazione del settore pubblico provinciale e la revisione della spesa pubblica e che tale Piano, a livello provinciale, deve incorporare gli obiettivi della spending review.

L'art. 3, comma 5 della suddetta legge prevede che, con riguardo ai comuni e alle comunità, nonché ai rispettivi enti strumentali pubblici e privati, le misure e gli interventi siano individuati con deliberazione della Giunta provinciale assunta d'intesa con il Consiglio delle autonomie locali.

Il protocollo di finanza locale 2013, sottoscritto in data 30 ottobre 2012, al punto 2.5, prevede l'obbligo, per i Comuni con più di 10.000 abitanti, di redarre un piano di miglioramento in coerenza con gli obiettivi individuati per il prossimo quinquiennio dalla Provincia autonoma di Trento nell’ambito del Piano di miglioramento della pubblica Amministrazione.

Sulla base di tali presupposti, il Comune di Rovereto ha dato corso ad un percorso di confronto interno e di partecipazione da parte di tutta la struttura comunale, nonché di confronto con altri comuni, sia in termini di analisi che di individuazione delle azioni ed interventi, procedendo alla quantificazione degli obiettivi di risparmio e all’individuazione dei criteri da adottare in coerenza con i parametri definiti dalla Provincia autonoma di Trento nel proprio Piano e nel protocollo di finanza locale per il 2013.

Con deliberazione della Giunta comunale n. 191 di data 24 settembre 2013 ha trovato quindi approvazione il Piano di Miglioramento 2013-2017 del Comune di Rovereto che, tra l'altro, interessa anche la disciplina concernente la pianificazione urbanistica e territoriale in senso lato.

Di seguito si evidenziano le misure di connessione tra l'approvato Piano di Miglioramento e le disposizioni regolamentari e pianificatorie di governo del territorio coinvolte nell'ambito della presente variante.

Accorpamenti sedi uffici comunali - contrazione spese gestione immobiliare e attuazione progetto della cittadella degli uffici.

Adozione misure

Il progetto prevede la ristrutturazione di due edifici storici nelle immediate vicinanze di piazza del Podestà: palazzo Sichardt (ex museo civico) ed ex caserma della finanza. Il trasferimento di tutti gli uffici tecnici consentirà di liberare la sede di via Cartiera ad esclusione dei magazzini comunali. I nuovi edifici saranno realizzati adottando le migliori tecnologie per l'ottimizzazione dei relativi consumi energetici. Ciò determinerà una migliore accessibilità ciclopedonale degli uffici da parte dei cittadini con evidenti ripercussioni positive sul traffico e relativo impatto ambientale.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

La variante al Piano regolatore generale incentiva, in termini decisi misure volte al risparmio energetico degli edifici riconoscendo agli operatori dei bonus volumetrici e similari. Inoltre, il Piano Urbano della Mobilità, integrato con la pianificazione comunale di natura territoriale, ha quale obiettivo prioritario quello di migliorare il recupero del centro storico e la vivibilità dello stesso. La contrazione della pressione del traffico veicolare e il miglioramento delle condizioni di qualità nei quartieri del centro cittadino sono elementi concorrenti e che appaiono proiettati nella adozione della misura in questione. La presenza nell'ambito della piazza del Podestà della nuova cittadella degli uffici costituisce elemento volto all'innalzamento dell'appetibilità del centro storico cittadino contraddistinto già per sua natura da un alto valore urbanistico e creerà occasioni di indubbia valorizzazione.

Acquisto di beni e servizi

Adozione misure

Redazione del documento di monitoraggio dell'efficienza energetica degli edifici comunali per la redazione di un piano di investimenti pluriennali finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica degli stessi,

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

La redazione del documento di monitoraggio costituisce indubbiamente un elemento importante per garantire la conoscenza del grado di efficienza energetica degli edifici del patrimonio comunale con l'individuazione degli involucri più energivori sui quali intervenire con più urgenza al fine di mantenere i costi gestionali. Le norme urbanistiche della presente variante pongono l'accento sulla problematica connessa alla realizzazione dell'edilizia a basso impatto ambientale suggerendo anche modalità di intervento volte alla promozione e all'incentivazione di iniziative edilizie qualificate sotto il profilo energetico.

Altre azioni per migliorare il rapporto cittadino - imprese – amministrazione con maggiore interattività

Adozione misure

Azione di consolidamento e riqualificazione delle aree produttive (Polo della Manifattura – Polo della Meccatronica) promuovendo il coinvolgimento delle imprese e della formazione, sostenendo il processo di trasformazione in corso.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

La presente variante ha quale finalità, tra l'altro, quella di affinare le disposizioni normative connesse al cosiddetto “Polo della Manifattura” rendendo quindi percorribile la progettualità in fieri, secondo plausibili principi di efficacia ed efficienza. Inoltre. gli spazi territoriali interessati dalla pianificazione attinente il “Polo della Meccatronica” hanno trovato specifica individuazione pianificatoria in una logica di sistema al fine di attuare concretamente le iniziative strategiche definite tra gli attori istituzionali coinvolti (Provincia autonoma di Trento, Trentino Trasporti, Comune di Rovereto, Comunità di Valle, etc.). Di non secondaria importanza appaiono poi le azioni volte alla riqualificazione di aree produttive prospicienti Via del Garda attraverso elementi qualificanti volti alla flessibilizzazione degli interventi ammissibili. Infine, è stata riservata particolare attenzione al comparto produttivo Ai Fiori attraverso specifiche norme coinvolgenti, mediante accordi di partenariato pubblico/privato, le scelte urbanistiche di medio e lungo periodo.

Forme di partnership pubblico/privato per la realizzazione di opere di urbanizzazione

Adozioni misure

L'amministrazione comunale fa proprio un modus programmatorio ed operandi per perseguire significativi obiettivi della propria attività mediante la promozione di convenzioni urbanistiche e innovativi accordi di partenariato pubblico/privato (ad esempio perequazione urbanistica). A fondamento di ciò vi è la consapevolezza che un'amministrazione moderna deve far propri e utilizzare nuovi strumenti e nuove modalità di agire per rapportarsi con i soggetti che operano sul mercato. In tal senso risulta quindi essenziale e funzionale al raggiungimento degli obiettivi e progetti nell'attuale realtà e congiuntura economico-finanziaria, delineare con spirito innovativo nuovi modelli relativi alla stipula delle convenzioni urbanistiche e più in generale accordi di partenariato pubblico/privato. Nel solco di interventi già effettuati negli anni 2011-2012, si favoriranno ed incentiveranno soluzioni attuative concernenti la perequazione urbanistica (Perer, via Pinera a Marco, etc.) e si promuoveranno accordi patrimoniali per la realizzazione di infrastrutture pubbliche con l'ausilio di capitali privati (esempio parcheggio ex mensa Bimac, rotatoria S.Ilario, stazione autocorriere, zona sportiva, parcheggio Ospedale, etc.) al fine di favorire a costi

assolutamente modesti l'approntamento di nuove infrastrutture pubbliche.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

La variante urbanistica in questione ha contribuito, nel solco di quella precedente, a definire con forza un nuovo rapporto con l'interlocutore privato (sia cittadino, sia azienda) nella logica di delineare percorsi condivisi al fine di promuovere l'interesse comune. Attraverso i nuovi modelli d'approccio alle problematiche si consente l'impiego di risorse economiche inespresse che gli investitori, mediante il partenariato, andranno ad investire sulla città generando benefici indubbi, non solo in termini diretti, ma anche indiretti ed indotti. Sulle iniziative pianificatorie di maggior rilievo (comparto del Follone, comparto S.Ilario, comparto della zona produttiva ai Fiori, etc.) si è favorito l'impiego di know out locali con la conseguente incentivazione e il sostegno dell'imprenditoria legata al territorio. In termini operativi si devono rammentare, oltre che gli accordi di programma, allegati alla presente variante, le relazioni che sono state definite con gli enti istituzionali competenti ed i rappresentanti di categoria al fine di meglio declinare le progettualità di interesse comune secondo logiche di efficacia ed efficienza.

PAES - Piano d'azione per energia sostenibile

Adozione misure

Nel novembre 2005 la Commissione europea ha lanciato la campagna “Energia sostenibile” per l'Europa (SEE) con l'obiettivo di promuovere un utilizzo più razionale delle fonti energetiche e una crescita della qualità della vita nei territori europei. Gli obiettivi specifici della campagna “Energia sostenibile per l'Europa” sono:

- aumentare la sensibilizzazione dei responsabili delle decisioni locali, regionali, nazionali ed europee;
- diffondere le migliori esperienze di sviluppo realizzate nei territori;
- assicurare un alto livello di comprensione e sostegno dell'opinione pubblica;
- stimolare il necessario aumento degli investimenti privati nelle tecnologie sostenibili.

Il 29 gennaio 2008, in occasione della Settimana Europea dell'Energia Sostenibile, la Commissione Europea ha lanciato il “Patto dei Sindaci – *Convenant of Mayors*” con lo scopo di coinvolgere le comunità locali ad impegnarsi in iniziative per ridurre nella città emissioni di CO_2 di almeno il 20% attraverso l'attuazione di un piano d'azione che preveda tempi certi di realizzazione, risorse umane dedicate, monitoraggio, informazione ed educazione. Il 29 marzo 2011 la Giunta del Comune di Rovereto, tra le prime in Trentino, ha formalmente aderito al Patto dei Sindaci. In data 25 settembre 2012 il Consiglio comunale di Rovereto ha approvato a larga maggioranza il Piano di Azione per l’Energia Sostenibile (PAES) che permetterà di raggiungere gli obiettivi assunti.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

Per quanto attiene le connessioni e la coerenza della variante in questione con il P.A.E.S. si

rimanda al relativo capitolo della presente relazione illustrativa. Ad ogni buon conto, in questa sede, si ricordano, in termini non esaustivi ma meramente esemplificativi, le nuove norme introdotte nel novero dell'edilizia a basso impatto ambientale, le progettualità di sistema contemplate e pianificate nell'ambito del “Polo della Manifattura”, in quello della “Meccatronica”, nell'ambito del Follone, in località S.Ilario etc. Sono queste soluzioni pianificatorie volte a razionalizzare con etica e consapevolezza puntuali linee di azione al fine di sostenere in termini decisi la cosiddetta “governance” della sostenibilità attraverso: forme di partenariato territoriale, strumenti di azione fortemente orientati all'efficacia, strategie chiare e definite.

Piano Urbano della Mobilità

Adozione misure

Il Piano urbano della mobilità intende perseguire obiettivi specifici che ben coniugano le possibili azioni del presente piano di miglioramento anche attraverso strategie indirette e/o indotte (miglioramento delle condizioni di vivibilità nei quartieri, riduzione progressiva dell'incidentalità stradale, incremento dell'impiego dei sistemi di trasporto a maggior sostenibilità della vivibilità urbana, ecc.). Veicolazione di tipi modali sostenibili tra cui si annovera il bike – sharing nel novero di un programma provinciale condiviso.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

La presente variante per opere pubbliche sostiene in modo sia implicito che esplicito il raggiungimento degli obiettivi specifici che il Piano urbano della mobilità intende perseguire mediante una chiara regia volta alla individuazione e specificazione delle scelte in materia di traffico e più in generale di mobilità a 360 gradi. Nella variante trovano infatti richiamo principi fondamentali che preordinano l'utilizzo sostenibile del territorio alla corretta pianificazione ed integrazione delle opere urbanizzative e dei servizi di comunicazione. Ogni scelta pianificatoria pone infatti il governo dell'infrastruttura concernente la mobilità, quale presupposto dell'urbanizzazione collettiva. Appare inoltre evidente che con l'incentivazione dei tipi modali sostenibili diventano prioritari interventi urbanizzativi meno impattanti e conseguentemente significativamente meno onerosi. Per ulteriori chiarimenti si rimanda al relativo capitolo in seno alla presente relazione.

P.R.I.C. - Piano Regolatore Illuminazione Comunale

Adozioni misure

Il P.R.I.C. è uno strumento di pianificazione a livello comunale con valenza di piano

programma e validità pluriennale, disciplinato dalla legge provinciale 3 ottobre 2007, n. 16, dal suo regolamento di attuazione e dal Piano provinciale di intervento per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso, entrambi approvati con deliberazione della Giunta provinciale 30 dicembre 2009 n. 3265. L'allegato I della deliberazione della Giunta provinciale n. 3265 del 2009, avente oggetto “Approvazione del regolamento di attuazione della Legge Provinciale 3 ottobre 2007, n. 16 "Risparmio energetico e inquinamento luminoso" e del piano provinciale di intervento per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso di cui all'art. 4.” definisce il P.R.I.C. come “piano redatto dalle Amministrazioni comunali, anche in modo coordinato tra loro, tramite progettisti qualificati, per il censimento della consistenza e dello stato di manutenzione degli impianti di illuminazione esterna e delle relative infrastrutture insistenti sul territorio amministrativo di competenza, che disciplina le nuove installazioni, nonché i tempi e le modalità di adeguamento o di sostituzione di quelle esistenti”. L'Amministrazione comunale si è quindi attivata per dotarsi del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.):

- la Giunta comunale con deliberazione n. 152 di data 7 agosto 2012 ha preso atto della bozza definitiva del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.), della relativa Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e delle fasi necessarie a soddisfare l'iter partecipativo e relativa pubblicazione;

- il Consiglio comunale ha successivamente approvato con deliberazione n. 39 di data 9 ottobre 2012 il P.R.I.C. e la relativa V.A.S.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

Il Piano regolatore dell'illuminazione comunale, pur non trovando una espressa pianificazione in seno alla presente variante al Piano regolatore generale, costituisce un utile strumento per integrare gli obiettivi del piano d'azione per l'energia sostenibile (PAES) e nel contempo, oltre che garantire il rispetto delle norme per il conseguimento della sicurezza del traffico e dei cittadini, ottimizzando peraltro i costi di servizio e di manutenzione dell'illuminazione pubblica, è elemento in grado di migliorare la qualità della vita sociale, la fruibilità degli spazi urbani ed ambientali.

Piano di sviluppo del capitale e della coesione sociale della città di Rovereto

Adozioni misure

La stesura definitiva del Piano è stata effettuata entro il primo semestre del 2013, sulla base dello studio curato della Fondazione Zancan. Il Piano dovrà delineare in termini generali un orientamento per il ripensamento delle politiche sociali e delle modalità di gestione dei servizi in termini “redistributivi” e di sviluppo del capitale sociale del territorio. L'attenzione prevalente sarà

orientata a cogliere, oltre che la verifica dell'efficienza e dell'efficacia degli interventi e dei progetti realizzati, anche la misurazione dell'impatto delle azioni sulla comunità. Gli esiti attesi di tale impostazione, da registrare nel medio lungo periodo, potranno esprimersi in una funzione generativa di nuove opportunità e risorse accanto agli interventi tradizionali garantiti dai servizi, con conseguenti riduzioni e/o qualificazioni del rendimento complessivo della spesa sociale. Un ulteriore passaggio che sarà valorizzato all'interno del Piano riguarderà una proposta metodologica di coordinamento e integrazione delle politiche comunali che concorrono al benessere della persona, con particolare riferimento alle politiche del lavoro, della casa, della promozione sociale, dell'istruzione, della salute, del patrimonio, ecc.. Successivamente all'emanazione del Piano è prevista la sua presentazione ai portatori di interesse interni ed esterni all'Amministrazione Comunale e la sua graduale implementazione ad ambiti e iniziative comunali ritenuti strategici e rilevanti.

Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica

Il presente Piano ha sicuramente orientato le scelte strategiche degli enti preposti tra cui si annovera la Provincia autonoma di Trento ed il Comune di Rovereto nelle decisioni di maggior rilievo. Un risultato atteso dall'adozione del piano di sviluppo del capitale della coesione sociale è quello per il quale si genereranno nuove opportunità e risorse in grado di produrre riduzioni di spesa per effetto di una miglior qualificazione e rendimento della spesa sociale in termini complessivi. Appare chiaro pertanto che iniziative di strategia volte all'approntamento di importanti elementi pianificatori (area del Follone, Polo della Meccatronica, Polo della Manifattura, etc.) costituiscono implicita opportunità di crescita.

CAPITOLO N. 28

USI CIVICI

Premessa

Premesse ed inquadramento nazionale
Il governo del territorio, esercitato dai Comuni attraverso lo strumento urbanistico, deve tener conto della disciplina degli usi civici di cui alla Legge 1766/1927, anche perché lo strumento comunale deve conformarsi ai contenuti della pianificazione paesaggistica di cui ai riferimenti normativi dettati dal Decreto Legislativo 42/2004.
La pianificazione urbanistica comunale, intesa quale strumento per il soddisfacimento degli interessi pubblici privati attraverso l'attribuzione della destinazione d'uso dei suoli, non
può infatti prescindere – in presenza di usi civici – dal ruolo programmatorio, dato che la mancata o incompleta procedura di accertamento può dar luogo ad una erronea assimilazione di tali beni civici a beni di natura patrimoniale.
In termini generali i Comuni non possono, in carenza di autorizzazione, alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre di uso civico.
Infatti, la diversa destinazione urbanistica (eventualmente attribuita dal Piano Regolatore), non può operare se il bene non è previamente reso disponibile ovvero se non è specificatamente autorizzato il mutamento di destinazione.

L'espressione usi civici

La dottrina, con l'espressione “usi civici”, riconduce – in senso non tecnico – ogni utilizzazione di beni e servizi da parte di una collettività organizzata e dei suoi componenti (cives), definizione avversata che ha individuato tre distinte tipologie di diritti:
1. usi civici in senso stretto, cioè il diritto di godimento in capo alla collettività di determinate utilità su terre non di propria appartenenza (ad esempio legnatico, caccia, pascolo, che in passato erano considerati diritti reali parziali, diritti collettivi d'uso, servitù, etc);
2. proprietà collettive cosiddette aperte, in cui sono ammessi al godimento delle risorse naturali tutti i residenti in un determinato territorio;
3. proprietà collettive cosiddette chiuse, in cui sono ammessi al godimento delle risorse naturali tutti i residenti in un determinato territorio.

Tale diritto non implica l'esercizio di tutte le facoltà del proprietario, ma solo di quelle che non alterano le caratteristiche del bene, e soprattutto non implica un diritto esclusivo, bensì la fruizione collettiva, che può cessare attraverso un particolare procedimento estintivo al fine di consentire il libero sviluppo della proprietà individuale.

La pianificazione e le questioni urbanistiche
In ordine all'interesse di tutela, di cui è portatore la pubblica amministrazione, è necessario svolgere, una programmazione del territorio tenendo conto del particolare regime giuridico delle terre ad “uso civico”; attività che non può essere compiutamente svolta se non vi è conoscenza dei beni e dei diritti di uso civico, condizioni imprescindibile per la tutela rafforzata di tale aree e per la cui concreta destinazione assumono rilevanza i vari livelli di pianificazione territoriale.

I riferimenti legislativa della Provincia Autonoma di Trento

La Provincia Autonoma di Trento, nell'ambito delle competenza ad essa attribuite, ha legiferato in materia dei beni interessati dal vincolo di uso civico mediante uno specifico quadro organico che ha trovato sintesi nella Legge Provinciale 14 giugno 2005 n. 6.
Nel novero del quadro legislativo sopra espresso, la Provincia “tutela e valorizza i beni di uso civico e le proprietà collettive quali elementi fondamentali per la vita e per lo sviluppo delle popolazioni locali e quali strumenti primari per la salvaguardia ambientale e culturale del patrimonio e del paesaggio agro-silvo-pastorale trentino”.
La Provincia ed i Comuni tutelano altresì i dirittidi uso civico sui rispettivi beni quali diritti inalienabili, imprescrittibili e inusocapibili.
Inoltre, per i fini di cui alla Legge 6/2005 “*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico”* , a livello provinciale si considerano beni di uso civico i demani collettivi e le rispettive pertinenze nonché gli altri beni gravati di uso civico appartenenti alla generalità dei cittadini residenti nel territorio frazionale o comunale, quali individuati ai sensi della legge nazionale n. 1766/1927 sul riordino della disciplina degli usi civici e del relativo regolamento di attuazione approvato con Regio Decreto 26/02/1928, n. 332.

Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione dei beni di uso civico

Nei casi di mutamento di destinazione delle aree gravate da uso civico, l'allegato parte integrante alla delibera della Giunta provinciale n. 1479 di data 19 luglio 2013 avente ad oggetto “Procedura per la pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione dei beni di uso civico ai sensi dell’art. 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico", ai punti 2 e 3 prevede in un ottica di semplificazione che l'ente procedente

(all'adozione dello strumento urbanistico) acquisisca il parere del soggetto competente al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico di cui si intende mutare la destinazione urbanistica.
Se il parere è favorevole ne è trasmessa comunicazione al Servizio Autonomie Locali e al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e ne è dato atto in sede di adozione definitiva dello strumento urbanistico. Tale procedura non trova applicazione in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria.

Nello specifico si riporta di seguito quanto disciplinato dalla normativa provinciale:
art. 18 Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione
1. L'elaborazione del piano urbanistico provinciale deve tener conto della natura e delle funzioni delle terre di uso civico così come definite da questa legge.

2. Fermo restando quanto disciplinato da questo capo, se in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale (PUP) e delle relative varianti, che non costituiscono un mero adeguamento normativo alla disciplina del PUP di natura obbligatoria, l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente. L'ente procedente motiva la scelta pianificatoria tenuto conto del suddetto parere. Il mutamento della destinazione in atto non può essere disposto con l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legge 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale).

3. La definitiva adozione degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale e delle relative varianti è preceduta dalla verifica, in ordine alla compatibilità, del mutamento di destinazione con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico; la verifica è effettuata secondo la procedura stabilita dalla Giunta provinciale d'intesa con il Consiglio delle autonomie locali e l'associazione più rappresentativa delle ASUC.

4. Il decreto di esproprio e di occupazione di cui al titolo III della legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 (Norme sulla espropriazione per pubblica utilità), o il decreto di asservimento per opera pubblica o di pubblica utilità, espletati ove necessari gli adempimenti richiesti per la valutazione di impatto ambientale, comportano contestualmente, a seconda dei casi, l'estinzione o la sospensione del vincolo di uso civico apposto sui beni in esso ricompresi.

5. I beni gravati di uso civico sono espropriabili e assoggettabili a servitù coattiva solamente nel caso in cui l'ente promotore sia un ente pubblico ovvero l'espropriazione o la costituzione della servitù coattiva sia funzionale alla realizzazione di opere di pubblica utilità finalizzate ad assicurare l'erogazione dei servizi pubblici essenziali di cui all'articolo 1 della legge n. 146 del 1990.

6. Per i piani di cui al comma 2, già adottati alla data di entrata in vigore di questa legge, nei quali

siano contenute previsioni di destinazioni di terre civiche diverse da quelle in atto, spetta alla Giunta provinciale in sede di approvazione acquisire il parere di cui al medesimo comma 2 ([9]).

Grazie ai riferimenti normativi sopra espressi si è codificato pertanto un sistema tecnico-amministrativo per verificare la compatibilità del mutamento di destinazione dei beni di uso civico, programmato negli strumenti urbanistici, con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e appare inoltre importante rammentare che la tutela delle terre di uso civico viene garantita attraverso un procedimento amministrativo che si inserisce a pieno titolo nell'alveo della stesura di varianti ai piani regolatori generali ovvero nel contesto della definizione di nuovi strumenti urbanistici.
In questo modo si garantisce un perfetto sincronismo che soddisfa il principio dell'evento correttivo e/o del miglioramento della soluzione di salvaguardia senza generare scollamenti rispetto all'istituto pianificatorio urbanistico.

Sulla scorta del quadro legislativo sopra espresso, l'Amministrazione comunale di Rovereto ha recentemente condotto una attenta ricognizione dei beni di uso civico ricompresi nel territorio amministrativo comunale.
Dalla valutazione tecnica condotta emerge che a fronte di una superficie territoriale di circa 5.089 ettari, i beni di uso civico interessano una superficie corrispondente a 1893 ettari; pari al 37,2% dell'intera superficie comunale.
Si rimanda peraltro, per una visualizzazione completa delle terre vincolate dall'uso civico alla planimetria rimessa in allegato.

Preme evidenziare che con la variante in corso le variazioni nelle destinazioni d'uso non hanno interessato beni gravati da uso civico se non limitatamente alla particella fondiaria 348/3 C.C. Lizzana di proprietà del comune di Rovereto per le motivazioni espresse nel relativo capitolo 17 Modifiche cartografiche e normative, al punto 10 “Modifica della destinazione urbanistica della p.fond. 348/3 C.C. Lizzana da viabilità e area a bosco in area a verde residuale” della relazione illustrativa.

Nell'adozione definitiva sono state apportate alcune correzioni di errori materiali nelle rappresentazioni cartografiche, inerenti le pp.ee. 1232 e 1518 C.C. Lizzana gravate da uso civico. Ai sensi dell'art.34 comma 1 della L.P.1/2008, tali rettifiche non richiedono la procedura di variante, motivo per cui non trova applicazione la procedura prevista per i cambi di destinazione d'uso in aree soggette a vincolo di uso civico, come specificato nella circolare n.10 del Servizio Autonomie locali della PAT di data 24 luglio 2013 avente ad oggetto “Procedura per la pianificazione territoriale ed il mutamento di destinazione dei beni di uso civico ai sensi dell’art. 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 recante "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico".

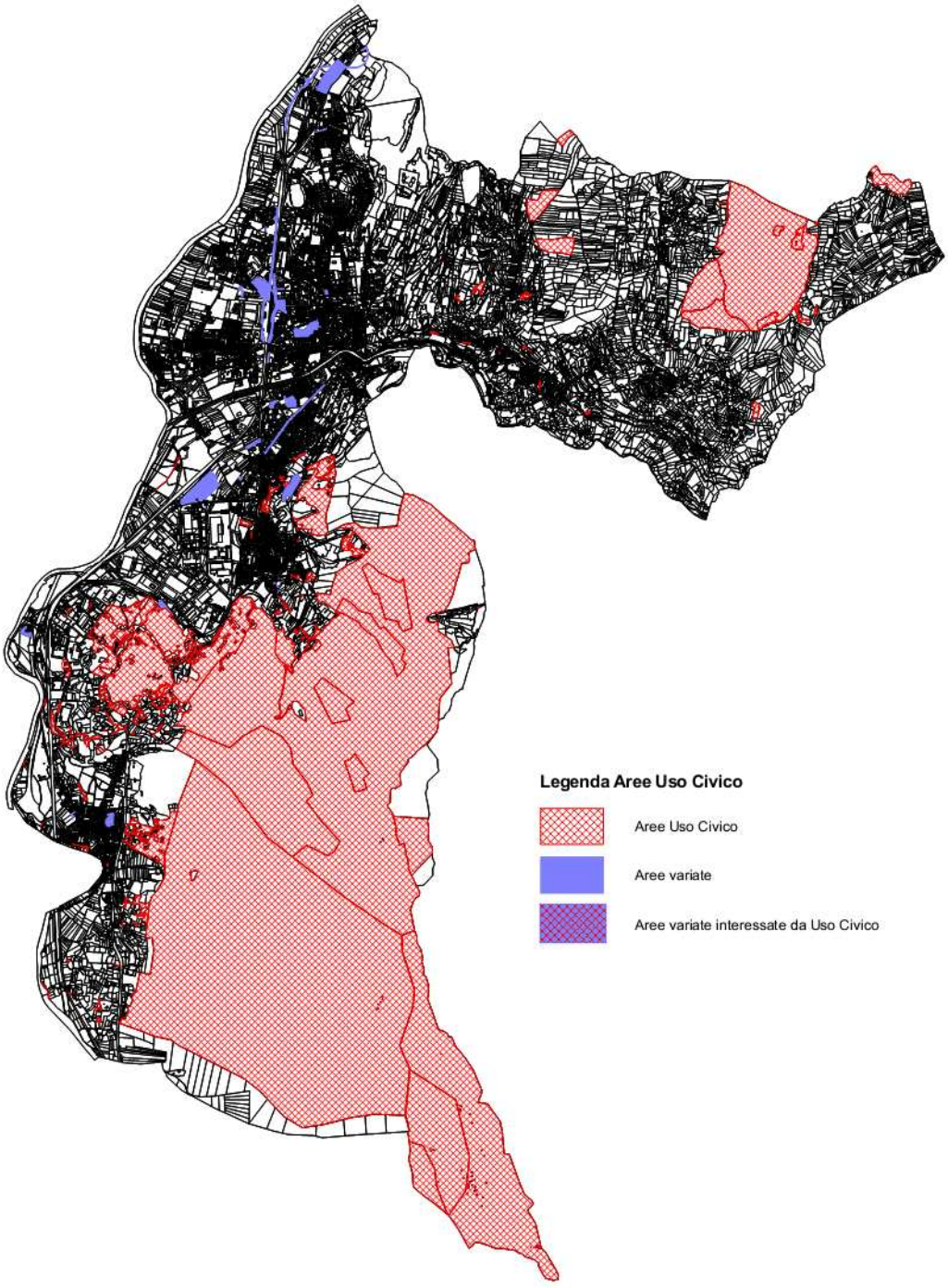


Illustrazione 274:Aree variate e Aree gravate da uso civico

CAPITOLO N. 29

VERIFICHE PGUAP

Premessa

I nuovi Piani Regolatori Generali o le eventuali varianti, devono essere accompagnati da uno specifico elaborato riportante la valutazione preventiva degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico contenuta nel Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.
Come ben noto la Carta del rischio idrogeologico si ottiene sovrapponendo ed intersecando la cartografia del valore d'uso del suolo con la Carta della pericolosità idrogeologica.
Per quanto attiene la Carta del valore d'uso del suolo si rammenta che per ogni classe di uso è stato attribuito un valore secondo le disposizioni stabilite dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 dd 22/09/2006 modificata dalla deliberazione della Giunta provinciale n.627 del 26 marzo 2010:Misure di semplificazione a modificazione e integrazione della deliberazione della Giunta provinciale n. 1387 di data 30 maggio 2008 (Direttive per l'applicazione degli articoli 16, 17, 19, 21, 29 e 32 delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche e modifica della deliberazione della Giunta provinciale n. 1984 del 22 settembre 2006 con oggetto: "Metodologia per l'aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche")
La Carta della pericolosità è invece determinata sulla scorta della sintesi geologica del Piano Urbanistico Provinciale.
Moltiplicando quindi i coefficienti relativi ai valori d'uso del suolo per quelli connessi alla pericolosità si desume il coefficiente del rischio e conseguentemente la relativa classe.
Nella tabella seguente è esplicitato per ciascuna classe dell'uso del suolo il risultato del prodotto tra il valore attribuito ad ogni classe di uso del suolo con ciascuna delle classi di pericolo.
Utilizzando pertanto gli stessi colori della cartografia del rischio del PGUAP, su fondo rosso sono stati evidenziati i valori compresi nella classe di rischio molto elevato R4, mentre su fondo arancione quelli compresi nella classe di rischio elevato R3. E' stato inoltre indicato in verde il rischio medio R2 ed in giallo quello moderato R1. Senza sfondo il rischio trascurabile R0.

Classi di uso del suolo		AB I	VIAPR I	FER R	CA M	PRO D	RIC	DE P	SCI	VIAS EC	AGRI	BO S	IMP
Classi di pericolo	PES I	1	0,93	0,93	0,9	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
Elevato	1	1	0,93	0,93	0,90	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
Medio	0,8	0,8	0,74	0,74	0,72	0,46	0,36	0,32	0,26	0,38	0,18	0,12	0,01
Basso	0,4	0,4	0,37	0,37	0,36	0,23	0,18	0,16	0,13	0,19	0,09	0,06	0,01

Il range dei valori in relazione ai diversi livelli di rischio con le relative colorazioni è il seguente.

CLASSE DI RISCHIO	RANGE		DESCRIZIONE
R0	>= 0	<=0,1	Rischio trascurabile
R1	> 0,1	<=0,2	Rischio moderato
R2	> 0,2	<=0,5	Rischio medio
R3	> 0,5	<=0,9	Rischio elevato
R4	> 0,9	<=1	Rischio molto elevato

Nell'ambito delle variazioni apportate dalla presente variante si è dato corso ad una verifica puntuale per quanto attiene il profilo del rischio indotto dalle nuove previsioni urbanistiche sul territorio ed in ottemperanza a quanto stabilito dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio è stato redatto uno specifico elaborato riportante la valutazione preventiva di cui al presente capitolo che sarà allegato alla Variante stessa.

Dalla lettura dell'elaborato volto all'analisi del rischio allegato si ricorda che le modificazioni cartografiche non comportano la nascita di situazioni incompatibili sotto il profilo del rischio se si escludono l'intervento inserito nella variante di modifica cartografica dell'area in cessione prevista in adeguamento alla scheda dell'ambito di perequazione n. 2 “via Cavalcabo'”, e l'intervento inserito in seguito alla richiesta della struttura e assessorato competente della PAT, dell'infrastruttura viabilistica di rilevanza pubblica denominata By-pass S.Ilario. Entrambi gli interventi hanno generato un rischio elevato R3.

Si fa presente che il primo intervento deriva da un errore materiale di incongruenza fra la cartografia e la scheda norma di cui al PRG in vigore e per quanto attiene il secondo intervento l'infrastruttura non risulta delocalizzabile per la presenza della ferrovia e non contribuisce ad incrementare il carico urbanistico.

Adozione definitiva

Si precisa che a seguito della prima adozione è stato adeguato lo specifico elaborato riportante la valutazione preventiva degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla cartografia del rischio idrogeologico contenuta nel Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche. Le modificazioni introdotte a seguito della prima adozione non comportano la nascita di situazioni incompatibili sotto il profilo del rischio.

Indice generale

CAPITOLO N.1....2
PREMESSE - PRESENTAZIONE DELLA VARIANTE....2
CAPITOLO N. 1 bis....4
SECONDA ADOZIONE – ELENCO DEGLI ELEMENTI DI PIANO OGGETTO DI MODIFICHE....4
Premessa....4
Le modifiche introdotte a seguito della prima adozione....4
CAPITOLO 2....6
ASPETTI STATISTICI E SOCIO-ECONOMICI....6
Premessa....6
La popolazione....8
Le famiglie....18
CAPITOLO N.3....21
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE....21
Premessa:....21
La quantificazione del fabbisogno abitativo:....21
Determinazione dell'incidenza della Variante 2013 sul dimensionamento residenziale del PRG....23
CAPITOLO N. 4....26
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ “AI FIORI”....26
Premesse....26
Ricerca economico-urbanistica....30
La fase di concertazione con la Provincia Autonoma di Trento e gli impegni dell'Amministrazione....32
Variante al PRG: la modifica normativa: la nuova Norma speciale n. 117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud” e il nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord” - prima adozione....33
Aspetti normativi....48
La condivisione delle scelte con i proprietari degli immobili ricompresi entro il perimetro del P.I.P....49
Modifiche introdotte in fase di adozione definitiva....57
Variante al PRG: la modifica normativa: la nuova Norma speciale n. 117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud” e il nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 “Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord” - adozione definitiva....58
CAPITOLO N. 5....66
INTRODUZIONE DELLA NUOVA NORMA SPECIALE N.117.17 “AREA POLO S.ILARIO” E RIPERIMETRAZIONE DEL VINCOLO INDIRETTO DI CUI AL D.L. 42/2004 DELLA CHIESETTA DI S.ILARIO....66
Premesse....66
PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale....68
La prima proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S.Ilario....69
La seconda proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S.Ilario....78
Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica....84

La nuova norma speciale n. 117.17 Area Polo S. Ilario (perfezionata in adozione definitiva)....85
Immagini dell'area di S.Ilario....92
Riperimetrazione del vincolo indiretto di cui al D.L. 42/2004....96
I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti....99
CAPITOLO N. 6....100
NORME SPECIALI NN.117.21 E 117.22 “AREALE DEL FOLLONE”....100
Premesse....100
Le previsioni dello strumento urbanistico vigente....107
L'analisi dell'assetto proprietario....109
I ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan....110
Azione n.1: ridefinizione del perimetro dell'areale del Follone....111
Azione n.2: ricerca prima e sottoscrizione poi di un accordo con la famiglia Martini/Clementi Patrik....112
Modello perequativo / compensativo all'ambito di trasformazione del follone....114
Premesse e cronistoria....114
Riferimenti motivazionali e particelle interessate dalla perequazione....117
Riferimenti normativi....118
Rapporti peritali e tecnico-estimativi....120
Relazione di stima....121
Accordo amministrativo e riferimenti regolamentari....121
Azione n.3: sottoscrizione di un accordo patrimoniale con i proprietari di immobili interessati dal percorso che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina....155
Azione n.4: modifica della scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 “via Dante”....163
Le modifiche al Masterplan....164
Le modifiche introdotte con la presente variante....173
Norme speciali introdotte con la variante (modificata in adozione definitiva)....175
117.21 Area pubblica del Follone (prima adozione)....175
117.21 Area pubblica del Follone (modificata in adozione definitiva)....177
La norma speciale, così come formulata in prima adozione recita: 181
117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina (modificata in prima adozione) 181
117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina (modificata in adozione definitiva)....182
Osservazione alla prima adozione e parere PAT....187
CAPITOLO N. 7....188
CONCESSIONE CONVENZIONATA C.C. 07 “Via Dante” 188
Premessa....188
I contenuti del PRG (vigente sino alla sentenza del T.A.R.G.A .n. 339/2013) e l'assetto proprietario....198
I ricorsi avverso la previsione urbanistica del vigente PRG....202
Le previsioni del PRG per effetto sentenza e la delibera presa d'atto della sentenza 216
Entrata in vigore del recepimento delle sentenze antecedentemente alla adozione definitiva della presente variante....221
Il rinnovato esercizio del potere pianificatorio e la nuova destinazione urbanistica: i

contenuti della presente variante....222
Le norme speciali “117.19 - via Dante nord” e “117.20 – via Dante sud”. 231
L'attuazione della rete dei percorsi pedonali....238
Il sistema di accessibilità al lotto....239
L'atto ricognitorio la condivisione degli intenti con la Giunta municipale....241
Ulteriori modifiche introdotte con la presente variante....241
Correzione errori materiali – adozione definitiva 243
CAPITOLO N. 8....244
BONUS EDILIZI E MISURE PER IL RISPARMIO ENERGETICO 244
Premesse:....244
I contenuti della relazione che individua le strategie per la promozione del risparmio energetico....245
PRG vigente: le disposizioni normative....250
Variante al PRG: l'innovazione normativa....250
L'innovazione normativa: l'introduzione del nuovo art.105 bis “Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale”....251
L'innovazione normativa: la modifica integrale dell'art.105 “Edilizia a basso impatto ambientale”....255
L'innovazione normativa: l'affinamento dell'art.55 “Disposizioni comuni”....259
CAPITOLO N. 9....261
POLO DELLA MECCATRONICA E AREALE FERROVIARIO....261
Il Piano strategico Rovereto 2010-2020 e il protocollo di intesa....261
Il bilancio di previsione 2011, pluriennale 2011/2013, e la relativa relazione previsionale e programmatica....263
La redazione del masterplan....264
Il bilancio di previsione 2012, pluriennale 2012/2014, e la relativa relazione previsionale e programmatica e la variante “Maggio 2011” al PRG....266
La variante generale PRG “giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio” 269
Il bilancio di previsione 2013, pluriennale 2013/2015, e la relativa relazione previsionale e programmatica....272
Masterplan “polo della meccatronica e areale ferroviario”: versione iniziale....273
Il progetto del sistema delle connessioni viabilistiche, promosse dalla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Opere Stradali....275
Masterplan “polo della meccatronica e areale ferroviario”: i contenuti....277
PRG vigente: le destinazioni urbanistiche attuali 290
Variante al PRG: le nuove destinazioni urbanistiche....297
L'analisi dell'assetto proprietario. 305
La modifica normativa....311
117.15 Areale Piazzale Orsi 311
P.L. 10 “Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni” - prima adozione....314
PAG n.01 “Areale via Zeni”....322
117.14 Area via Zeni – Via Unione 325
Modifiche introdotte con l'adozione definitiva....333
CAPITOLO N. 10....334
RIMOZIONE DALLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLA STRADA DI PROGETTO DI COLLEGAMENTO TRA LA ROTATORIA FRONTE STADIO QUERCIA E VIA ZENI PARALLELA E LIMITROFA ALLA LINEA FERROVIARIA DEL BRENNERO....334
Modifiche introdotte Osservazione alla prima adozione....350

CAPITOLO N. 11.....351
STRADA DI COLLEGAMENTO DELLA VIA CAPRONI CON LA SS 12 VIA DELL'ABETONE.....351
Premessa.....351
Descrizione progetto.....353
Modifiche cartografiche.....358
CAPITOLO N. 12.....359
IL POTENZIAMENTO DI VIA BENACENSE.....359
CAPITOLO N. 13.....366
AGGIORNAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DEL POLI DI VIA CRAFFONARA/STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO A SEGUITO DI PERMUTE PATRIMONIALI.....366
CAPITOLO N. 14.....372
NORMA SPECIALE 117.15 “AREA EX BIMAC”.....372
Premessa.....372
Descrizione dei principi di indirizzo delle scelte progettuali 372
Descrizione dell'intervento edilizio.....374
La realizzazione dell'intervento.....374
La situazione odierna.....376
PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale.....377
Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica.....378
I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti.....389
CAPITOLO N. 15.....390
AREA EX MANIFATTURA TABACCHI. 390
Premessa.....390
Iter Procedurale - Amministrativo.....391
Descrizione del progetto.....392
Modifica normativa e cartografica.....398
I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti.....402
CAPITOLO N. 16.....403
RIPERIMETRAZIONE DELLE "AREE DI INTEGRAZIONE" 403
Premesse:.....403
PRG vigente: l'attuale disciplina delle aree di integrazione.....405
Provvedimenti promossi dal Comune di Rovereto e dall'Amministrazione provinciale 407
Variante al PRG: la modifica della perimetrazione delle aree di integrazione.....408
CAPITOLO N. 17.....419
MODIFICHE CARTOGRAFICHE e NORMATIVE.....419
Area produttiva ai Fiori – 17.1 419
Zona di interesse collettivo di livello locale in loc. Mori Stazione: modifica del cartiglio – 17.2.....422
Area di interesse collettivo Master Tools: modifica del cartiglio – 17.3.....426
Adeguamento cartografico: eliminazione della sovrapposizione viabilità/tessuto saturo – 17.4.....429
Adeguamento cartografico e introduzione piste ciclabili – 17.5.....431
Adeguamento cartografico su proprietà comunale – 17.6.....433
Correzione cartografia su area del C.Storico di Sacco – 17.7.....439
Rete ciclabile Sacco – 17.8.....440

Concessione Convenzionata 06 “Via al Bersaglio” – 17.9....444
Modifica della destinazione urbanistica della p.fond. 348/3 C.C. Lizzana da viabilità e area a bosco in area a verde residuale – 17.10....451
Riflessioni metaprogettuali e pianificatorie rispetto all'areale di Palazzo Balista, Stazione Autocorriere e aree limitrofe....457
Potenziamento via alla Manega – 17.12....467
Correzione errore materiale: Scheda norma Perequazione 01 “Ai Fiori”....469
Adeguamento dei cartigli alla legenda standard della PAT....483
CAPITOLO N. 18....512
CONCESSIONE CONVENZIONATA n. 10 “CASTEL DANTE”: 512
PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale....512
La proposta di progetto per il nuovo insediamento residenziale....517
La prima proposta di accordo....521
La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: strumenti urbanistici 525
La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: la stima 527
La trasformazione dell'area promossa dalla prima adozione della presente variante: le scelte urbanistico-pianificatorie e l'accordo....528
La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – prima adozione emendata....555
Modifiche cartografiche....560
La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – riformulata in recepimento di osservazioni....565
La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco" – il recepimento delle indicazioni del parere della PAT e dei contenuti degli accordi....571
La nuova norma 117.23 bis "viabilità in località Ai Fiori”....572
Gli accordi firmati a seguito della prima adozione - A....573
Gli accordi firmati a seguito della prima adozione - B....587
CAPITOLO N. 19....616
COMPARTO VIA RUINA DANTESCA – FRAZIONE MARCO....616
Premessa e vigente destinazione urbanistica....616
Le modifiche introdotte con la presente variante....617
La nuova norma speciale n. 117.24 via Ruina Dantesca – prima adozione....619
La nuova norma speciale n. 117.24 via Ruina Dantesca – adozione definitiva....627
CAPITOLO N. 20....632
MODIFICA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE....632
Premessa....632
Capitolo I Disposizioni generali....632
Capitolo II Indici urbanistici ed edilizi....632
Capitolo III Disposizioni in materia di distanze....632
Capitolo IV Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia....632
Capitolo V Strumenti di attuazione del PRG....633
Capitolo VI Tutela geologica e pericolosità....633
Capitolo VII Reti ecologiche e ambientali....633
Capitolo VIII Invarianti....633
Capitolo IX Tutela e valorizzazione del paesaggio....633
Capitolo X Disposizioni relative alle diverse zone....633
Capitolo XI Insediamenti storici....634

Capitolo XII Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale.....634
Capitolo XIII Zone C: residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione.....634
Capitolo XIV Zone D: attività produttive ed economiche.....635
Capitolo XV Zone E.....636
Capitolo XVI Zone F: Servizi ed attrezzature.....636
Capitolo XVII Altre aree.....637
Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto.....637
Capitolo XIX Programmazione urbanistica nel settore commerciale.....637
Capitolo XX Criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone.....637
Capitolo XXI Variante al P.R.G. per il Patto Territoriale delle Valli del Leno e altre varianti al P.R.G.....637
Capitolo XII Norme speciali.....638
Capitolo XXIII Norme finali.....638
Adeguamento alle disposizioni della deliberazione della Giunta provinciale n. 2088 del 04/10/2013 entrata in vigore il 08/10/2013.....638
CAPITOLO N. 21.....644
ADEGUAMENTO DEL PRG ALLE NUOVE NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE APPROVATE CON DELIBERA DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 1339 DI DATA 1 LUGLIO 2013.....644
Programmazione urbanistica del settore commerciale.....644
I contenuti del parere dei servizi provinciali competenti.....658
CAPITOLO N. 22.....659
INDAGINE CONOSCITIVA N.1: VINCOLI ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI.....659
La cornice della questione.....659
L'analisi della normativa provinciale.....660
L'analisi dei contenuti e delle disposizioni del vigente PRG.....662
L'indagine conoscitiva.....664
L'approfondimento dei contenuti giurisprudenziali e di ricerca giuridica.....666
Conclusioni.....668
Modifiche normative.....672
CAPITOLO N. 23.....674
INDAGINE CONSOCITIVA N.2: VERIFICA STANDARD A PARCHEGGI.....674
Premessa.....674
PARTE PRIMA: il PRG vigente.....675
Relazione di calcolo 675
Fasi di calcolo.....677
PARTE SECONDA: la variante al PRG.....686
Relazione di calcolo.....686
Fasi di calcolo.....686
CONCLUSIONI.....696
Stato dell'arte: realizzazioni e cantieri in essere.....698
CAPITOLO N. 24.....707
VERIFICA DELLE NUOVE PRINCIPALI PREVISIONI URBANISTICHE CON IL PIANO URBANO DELLA MOBILITA' (P.U.M.).....707
Attuazione del Piano urbano della mobilità.....713
Valutazione delle principali nuove previsioni 714
CAPITOLO N. 25.....721

ASPETTI AMBIENTALI: VERICA DI COERENZA CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA, RISPETTO ALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E VERIFICA DI COERENZA CON IL P.A.E.S.. 721
Premessa....721
Coerenza del PRG con il Piano di Zonizzazione acustica del Comune di Rovereto723
Area polo S. Ilario....730
Areale del Follone – c. c. 07 “via Dante”....731
Insediamento produttivo “Ai Fiori”....732
Masterplan “Polo Meccatronica e Areale Ferroviario”....733
Area Ex Manifattura Tabacchi....735
Area ex Bimac....736
Area del Poli via Craffonara/Statale dell'Abetone....737
Strada collegamento via Caproni con SS12 via dell'Abetone....738
Coerenza del P.R.G. con il P.A.E.S....739
CAPITOLO N. 26....744
SVILUPPO DI COESIONE E CAPITALE SOCIALE A PARTIRE ANCHE DALLE SCELTE URBANISTICHE....744
Una città e un territorio attento al benessere della cittadinanza....744
CAPITOLO N. 27....747
PIANO DI MIGLIORAMENTO 2013 – 2017 e PIANIFICAZIONE URBANISTICA....747
Premessa....747
Accorpamenti sedi uffici comunali - contrazione spese gestione immobiliare e attuazione progetto della cittadella degli uffici....748
Adozione misure....748
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....748
Acquisto di beni e servizi....748
Adozione misure....748
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....748
Altre azioni per migliorare il rapporto cittadino - imprese – amministrazione con maggiore interattività....749
Adozione misure....749
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....749
Forme di partnership pubblico/privato per la realizzazione di opere di urbanizzazione 749
Adozioni misure....749
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....750
PAES - Piano d'azione per energia sostenibile....750
Adozione misure....750
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....750
Piano Urbano della Mobilità....751
Adozione misure....751
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....751
P.R.I.C. - Piano Regolatore Illuminazione Comunale....751
Adozioni misure....751
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....752
Piano di sviluppo del capitale e della coesione sociale della città di Rovereto....752
Adozioni misure....752
Connessioni con la pianificazione territoriale ed urbanistica....753

CAPITOLO N. 28.....754
USI CIVICI.....754
Premessa.....754
L'espressione usi civici.....754
I riferimenti legislativa della Provincia Autonoma di Trento.....755
Pianificazione territoriale e mutamento di destinazione dei beni di uso civico.....755
CAPITOLO N. 29.....759
VERIFICHE PGUAP.....759
Premessa.....759
Adozione definitiva.....760