COPIA

COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **34** registro delibere Data **18/09/2012**

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE DELLA P.F. 475/1 C.C. LIZZANA. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

Il giorno 18 del mese di settembre dell'anno duemiladodici ad ore 19:15, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

composto dai Signori:

1. LORENZI BARBARA - Presidente
2. PREVIDI MAURO - Vicepresidente
3. MIORANDI ANDREA - Sindaco
4. AIROLDI MARIO
5. ANGELI VILIAM
6. AZZOLINI CRISTINA
7. BORGHETTI ROBERTO
8. BOSCHERINI STEFANO
9. CIMMINO FRANCESCO
10. CHIESA IVO
11. D'ANTUONO CIRO
12. DALZOCCHIO MARA
13. FAIT CARLO
14. FERRARI ROBERTO
15. FRISINGHELLI ORNELLA
16. GALLAZZINI TERESA
17. GALLI ALBERTO
18. GRAZIOLA GIUSEPPE
19. LAEZZA MARCO
20. MANZANA RENATO
21. MASERA FEDERICO
22. MERIGHI NIVES
23. MERLO GIANLUCA
24. MESRAR AICHA
25. MIRANDOLA PAOLO
26. PASSAMANI ROBERTO
27. PELLEGRINI LUIGINO
28. PLOTEGHER PIER GIORGIO
29. PONTILLO EMILIO
30. SANNICOLO' FABRIZIO
31. SIMONCELLI NICOLA
32. SPAGNOLLI GIOVANNI
33. STIZ GIANPAOLO
34. STOFELLA MIRELLA
35. TOMAZZONI MAURIZIO
36. TRENTINI MICHELE
37. VANZO EZIO
38. VOLANI FRANCESCO
39. ZAMBELLI ANDREA
40. ZOMER FILIPPO

Sono assenti i signori: Cimmino, Plotegher, Previdi, Sannicolò, Spagnolli, Stofella (giust.), Zambelli.-

Presiede: LORENZI BARBARA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Assiste: DI GIORGIO GIUSEPPE - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **24/09/2012**
al **04/10/2012**

DI GIORGIO GIUSEPPE
f.to Segretario generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to LORENZI BARBARA

IL SEGRETARIO

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **05/10/2012**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale

OGGETTO: Autorizzazione alla lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana. Approvazione dello schema di convenzione.

Relazione.

In data 3 marzo 2010 con nota prot. n. 9340/12 la società F.I.R. Finanziaria Immobiliare Roveretana ha presentato formale domanda di autorizzazione a lottizzare sulla p.f. 475/1 c.c. Lizzana.

Relativamente alla presente procedura di autorizzazione a lottizzare, facendo riferimento all'epoca di presentazione dell'istanza in parola e allo scenario normativo di riferimento, si chiarisce quanto segue.

Con particolare riferimento alla legge urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio", entrata in vigore il 26 marzo 2008, si precisa che in prima istanza le norme direttamente applicabili sono state solo quelle che non richiedevano disposizioni attuative di carattere regolamentare o deliberazioni della Giunta provinciale. Nel frattempo hanno continuato ad applicarsi le norme della Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e ss.mm., secondo quanto stabilito dalle norme transitorie. Con l'entrata in vigore (1 ottobre 2010) del Regolamento di attuazione della legge urbanistica di cui al Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg, la Legge Provinciale n. 22 del 1991 è stata abrogata, fatta eccezione per gli articoli 91 ter, 155 e 156 bis, restando comunque ancora applicabili i provvedimenti attuativi citati dal regolamento e dalla deliberazione della giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, nonché le disposizioni in materia di fasce di rispetto stradale.

L'art. 61 comma 3, lett. c) del Decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg di data 13 luglio 2010 "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge 4 marzo 2008 n. 1", dispone che continuano ad applicarsi le disposizioni della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento Urbanistico e Tutela del Territorio", ancorché abrogate, (segnatamente l'art. 53) per i piani di lottizzazione di iniziativa privata la cui richiesta di autorizzazione è stata presentata prima dell'entrata in vigore dello stesso regolamento.

Conseguentemente, giova riportare di seguito per estratto il dettato normativo di riferimento di cui al richiamato articolo 53 "Piano di lottizzazione" della Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e ss.mm.:

"*1. La lottizzazione di aree richiede il rilascio di apposita autorizzazione. L'autorizzazione è concessa sulla base di un piano di lottizzazione contenente le indicazioni di cui all'articolo 54.*

2. Si ha lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

3. Si ha altresì lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Non costituisce lottizzazione ai sensi della presente legge il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

4. Il piano di lottizzazione è comunque necessario quando sia previsto da uno strumento urbanistico.

5. I proprietari o aventi titolo che vogliano procedere alla lottizzazione devono sottoporre

al comune il relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione sino a quando non sia stata stipulata la relativa convenzione.
6. L'autorizzazione non può essere rilasciata ove il progetto di lottizzazione non sia conforme alle prescrizioni dei piani urbanistici, anche se soltanto adottati.
...(Omissis).”

La variante al piano regolatore generale “Giugno 2009”, adottata con deliberazione consiliare n. 9 di data 16 febbraio 2012 (terza adozione) e approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012, assegna a parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana avente una superficie reale complessiva di circa 17.260 m², la destinazione residenziale di completamento con norma speciale N.4 di cui all'art.117.4 denominata “ Area compresa fra via Ai Fiori e via delle Zigherane”, per una superficie di circa mq. 9.070 e assegna la destinazione a verde pubblico esistente e di progetto ad una superficie di circa mq. 8.190 e per un tratto a viabilità di progetto;

Nel dettaglio la Norma Speciale di cui all'art. 117.4 “Area compresa fra via Ai Fiori e via delle Zigherane” delle norme tecniche di attuazione del PRG in vigore disciplina quanto segue:
“1. In tale zona, destinata a residenziale di completamento ed identificata con apposita grafia nelle tavole di PRG, valgono i seguenti parametri:
1.1 altezza massima : n.5 piani
1.2 indice di utilizzazione fondiaria: ≤ 1,1”
Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.”

Il Piano Regolatore Generale non prevede espressamente per il compendio in oggetto la formazione di un piano di lottizzazione. Peraltro il citato art. 53 della L.P. n. 22/1991 prescrive l’obbligo di lottizzazione ogniqualvolta si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici ovvero di un rilevante insieme di unità a scopo abitativo o produttivo, anche se facenti parte di un unico edificio, e che richieda l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Si ha altresì lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in cui la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5.000 m² comporti l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L’area in questione rientra in questa fattispecie in quanto l’area edificabile è di superficie superiore a 5.000 m² e la Commissione edilizia comunale nella seduta di data 27 novembre 2008, a seguito di presentazione d'istanza di concessione edilizia sulla medesima area, aveva prefigurato la necessità di assoggettare l'area a piano di lottizzazione, in considerazione dell'insufficiente presenza di opere di urbanizzazione.

Il progetto a firma dell'ing. Claudio Lorenzi e dell'arch. Michele Bertagnolli di data 1 marzo 2010, successivamente modificato e integrato come da elenco elaborati, prevede la distinzione in due zone: la prima destinata a nuova edificazione di tipo residenziale ed attività compatibili per una SUL massima di 9977 m² ed un'altezza massima di 5 piani ad uso residenziale, la seconda da adibire a parco pubblico per una superficie di circa 5.433 m². Le due zone sono separate da un nuovo tratto di viabilità di lottizzazione. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico con 39 stalli ed un tratto di pista ciclabile.

La Commissione edilizia comunale ha esaminato la richiesta nella seduta di data 4 marzo 2010, esprimendo parere favorevole.

In data 2 novembre 2011, la Circoscrizione IV Rovereto Sud ha valutato il progetto

ed espresso parere favorevole con osservazioni.

Il progetto è stato quindi aggiornato nel rispetto parziale delle osservazioni espresse dalla Circoscrizione.

Il progetto di lottizzazione è stato quindi esaminato dalla Commissione Urbanistica e Territorio nella seduta di data 8 febbraio 2012.

La Commissione edilizia comunale, nella seduta di data 9 febbraio 2012, ha quindi esaminato nuovamente il progetto con le modifiche apportate, esprimendo parere favorevole.

Al fine di autorizzare la lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana è necessario quindi procedere all'approvazione dello schema di convenzione relativo al Piano di Lottizzazione sulla suddetta realità fondiaria.

Tale schema di rapporto convenzionale, costituito da 28 articoli, disciplina sia gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, vincoli progettuali, opere funzionali, riferimenti metrici e catastali, sia le opere di urbanizzazione, definendo le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori, le principali modalità di esecuzione dei lavori, i rapporti patrimoniali. Data la situazione urbanizzativa dell'area interessata dalla lottizzazione non si ritiene di applicare maggiorazioni al contributo di concessione. Si riporta di seguito un estratto dei principali aspetti contemplati dallo schema di convenzione:

Art. 1 – Finalità ed obiettivi del piano. Il piano di lottizzazione prevede sostanzialmente un nuovo insediamento residenziale e un parco verde pubblico al margine sud della zona di espansione della città, tra via Zigherane e via ai Fiori.

Il lotto di progetto, costituito dalla p.f. 475/1 C.C. Lizzana, è una "cesura" di circa 17.260 m², di cui circa 8.715 m² verranno interessati dall'edificazione di un complesso residenziale, dei rimanenti circa 8.545 m², una parte, circa 5.433 m², serviranno per la realizzazione di un parco verde pubblico e una parte, circa 3.112 m², per la realizzazione di una nuova strada con parcheggi e pista ciclabile.

La strada di progetto separerà l'area destinata ad insediamento residenziale dall'area destinata a verde pubblico, in corrispondenza dell'elettrodotto esistente.

Art. 4 – Descrizione del piano di lottizzazione. Il piano regolatore vigente prevede due destinazione urbanistiche per la p.f. 475/1 C.C. Lizzana, per circa circa 9.070 m², destinazione residenziale e per circa circa 8.190 m², area a verde pubblico esistente e di progetto.

Il piano regolatore generale non prevede espressamente per il compendio in oggetto la formazione di un piano di lottizzazione. Peraltro l'art. 42 comma 2 lett. b) della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 prescrive l'obbligo di lottizzazione nel caso in cui la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5.000 m² comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

L'area in questione rientra in questa fattispecie in quanto l'area edificabile è di superficie superiore a 5.000 m² e il soggetto lottizzante si assume l'obbligo di eseguire opere di urbanizzazione primaria.

Nel dettaglio gli indici urbanistici della parte della p.f. 475/1 C.C. Lizzana con destinazione residenziale sono i seguenti:

SUL max: 9.977 m²;

altezza max: 5 piani;

Usi: Residenziale e altre attività compatibili con la residenza secondo le disposizioni delle norme di PRG.

Art. 6 – Opere funzionali. Il soggetto lottizzante ha l'obbligo di realizzare le opere funzionali agli edifici previsti dal piano di lottizzazione, quali la rete di distribuzione idrica, la rete fognaria (acque meteoriche e di rifiuto), i cavidotti per la rete elettrica e per

la comunicazione elettronica, la rete del gas, l'illuminazione pubblica, gli spazi della sosta, le piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, le aree a verde privato, ecc.
Art. 9 – opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori. Nell'ambito del disegno complessivo del piano di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori sono le seguenti:
a)la strada pubblica (di circa 1494 m²) e i parcheggi pubblici (di circa 622 m²) da realizzare per una superficie di circa m² 2.560. In particolare dovranno essere realizzati n. 39 parcheggi ad uso pubblico, un marciapiede (di circa 444 m²) e una pista ciclabile (di circa 552 m²) a confine con il parco verde pubblico;
b)predisposizione del terreno per il parco verde pubblico per una superficie di circa m² 5.433, come da progetto allegato;
c)illuminazione pubblica. I corpi illuminanti posti in corrispondenza dei parcheggi pubblici verranno collocati come indicato sulla tavola 2178ULT013P40 - Planimetria urbanizzazioni;
d)fognatura, acquedotto, metanodotto e cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica.
Art. 10 – esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9, realizzate dal soggetto lottizzante e soggette allo scomputo degli oneri concessori, come da progetto definitivo, devono essere eseguite da un impresa in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e al relativo regolamento di attuazione nonché alla legge provinciale 10 settembre 1993 n. 26.

L'importo delle opere di urbanizzazione è determinato sulla base del progetto redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli.

Per ulteriori chiarimenti e dettagli si rinvia al testo integrale dello schema di convenzione rimesso in allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana, redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, e del relativo schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

visti il piano regolatore generale del Comune di Rovereto in vigore e la variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio" adottata in via definitiva dal consiglio comunale con deliberazione n. 9 di data 16 febbraio 2012;

visti i pareri espressi dalla Commissione edilizia comunale nelle sedute di data 4 marzo 2010 e 9 febbraio 2012;

visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistica e Territorio nella seduta di data 8 febbraio 2012;

visto il parere espresso dalla Circoscrizione IV Rovereto Sud nella seduta di data 2 novembre 2011;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i lottizzanti e il Comune, costituito da n. 28 articoli, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

visto il Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 26.06.2002, come modificato da ultimo con deliberazione del consiglio comunale n. 31 di data 13 luglio 2011;

vista la L.P. 4 marzo 2008 n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 ed entrato in vigore il 26 giugno 2009;

visto il Testo unico delle Leggi regionali sull’ordinamento dei Comuni della Regione Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L:

- parere di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio territorio Luigi Campostrini;
- parere di regolarità contabile del responsabile dell'Ufficio bilancio Cristina Baldo;

con 23 voti favorevoli e 10 astenuti, palesemente espressi per alzata di mano dai 33 consiglieri presenti e votanti,

delibera

1. di autorizzare la società F.I.R. s.p.a. alla lottizzazione della p.f. 475/1 c.c. Lizzana, secondo il progetto di lottizzazione redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, così come risulta dalla documentazione tecnico-progettuale depositata agli atti dell’ufficio tecnico comunale – Servizio Territorio- ufficio urbanistica, costituita dai seguenti elaborati:
   - 2178ULT001P30 - Corografia – estratto P.R.G. – estratto catastale
   - 2178ULT010A20 - Rilievo planialtimetrico
   - 2178ULT010P50 - Planimetria
   - 2178ULT011P30 - Inquadramento urbanistico e vista d’insieme
   - 2178ULT012P40 - Planimetria cessione aree
   - 2178ULT013P40 - Planimetria urbanizzazioni
   - 2178ULT015P00 - Planimetria elettrodotto
   - 2178ULT200P10 - Tipologie edilizie edificio A
   - 2178ULT201P10 - Tipologie edilizie edificio B
   - 2178ULT202P10 - Tipologie edilizie edificio C
   - 2178ULT100P20 - Strada
   - 2178ULT102P10 - Profilo fognatura
   - 2178ULT103P20 - Particolari pozzetti e caditoie
   - 2178ULT104P10 - Particolari corpi illuminanti e piante
   - 2178ULT105P10 - Metodo convenzionale degli scavi
   - 2178ULT300P20 - Sistemazione terreno parco
   - 2178ULT305P10 - Prospetto e sezioni elettrodotto
   - 2178ULT707P50 - Computo metrico estimativo

- 2178ULT801P60 - Relazione tecnico illustrativa – norme di attuazione
- Relazione geologico-geotecnica e idrogeologica
- Progetto preliminare di utilizzo delle terre e roccie di scavo ai sensi dell'art. 186 d.lgs. 04/08 e della delibera della Giunta provinciale n. 1227/09
- Relazione sulla modellazione sismica
- Integrazione alla relazione geologica-geotecnica
- Relazione tecnica previsionale riguardante la valutazione impatto/clima acustico;

2. di approvare, ai sensi dell'art. 44 Legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1, lo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 28 articoli, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;

3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;

4. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;

5. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;

6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
   a) opposizione alla Giunta Municipale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
   b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. del 02.07.2010, n. 104;
   c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;

7. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;

8. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

n. 1 allegato