



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **12** registro delibere

Data **06/03/2018**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PL20 "VIA DEL GARDA EST E OVEST" - COMPARTO EST P.ED. 1291 P.F. 1696 IN C.C. LIZZANA POSTO IN VIA PORTE ROSSE - APPROVAZIONE.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 1. DALZOCCHIO MARA - PRESIDENTE | 13.FERRARI GIAMPAOLO | 24.PREVIDI MAURO |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14.FILIPPI LUISA | 25.ROMANO FRANCESCO |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO | 15.GEROLA FABRIZIO | 26.SIMONCELLI NICOLA |
| 4. AIROLDI MARIO | 16.GRAZIOLA GIUSEPPE | 27.SOINI ALESSANDRO |
| 5. ANGELI VILIAM | 17.LANARO DANIELE | 28. STIZ GIANPAOLO |
| 6. AZZOLINI CRISTINA | 18.LUSCIA ANDREA | 29. TOMAZZONI MAURIZIO |
| 7. BETTINAZZI ROBERTO | 19.MIORANDI ANDREA | 30. VERGNANO PAOLO |
| 8. BORTOT MARIO | 20.PARISI TITO | 31. ZENATTI MARCO |
| 9. CEMIN CLAUDIO | 21.PELLEGRINI LUIGINO | 32. ZENATTI MASSIMO |
| 10. CHIESA IVO | 22.PLOTEGHER CARLO | |
| 11. COLLA ELISA | 23.POZZER RUGGERO | |
| 12. COMPER PAOLO | | |

Sono assenti i signori: Chemotti Roberto (giust.), Plotegher Carlo (giust.).

PRESIEDE: DALZOCCHIO MARA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSISTE: FAURI DANIELA - VICESEGRETARIO GENERALE INCARICATO

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **09/03/2018**
al **19/03/2018**

DI GIORGIO GIUSEPPE
f.to Segretario generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO DALZOCCHIO MARA

IL SEGRETARIO

F.TO FAURI DANIELA

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **20/03/2018**, 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

Relazione.

La previsione del piano di lottizzazione denominato PL20 “Via del Garda Est e Ovest” è stata introdotta nel P.R.G. del Comune di Rovereto attraverso la variante “Gennaio 2015” per adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e localizzazione delle grandi strutture di vendita adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 2 di data 3 febbraio 2015, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 553 di data 7 aprile 2015 ed entrata in vigore il 16 aprile 2015.

Come dettagliato nella scheda del citato “PL20”, tale piano di lottizzazione si compone di due comparti, entrambi posti in fregio a via del Garda. Il primo comparto si trova ad ovest, in prossimità dell'incrocio della suddetta via con viale dell'Industria e via Navicello. Il secondo comparto si trova ad est, tra l'incrocio di via del Garda con via Benacense, via Zigherane e via Porte Rosse e la rotonda su cui si innestano, oltre a via del Garda, anche via Abetone e viale Verona.

Il piano ha come fine la riqualificazione di comparti saturi vocati sia urbanisticamente sia fattualmente a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso, in linea con le disposizioni provinciali in materia di commercio. Nell'ottica di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione territoriale, paesaggistica e ambientale del contesto, gli obiettivi della scheda di lottizzazione sono quelli della contrazione dei generi commerciabili nella struttura presente nel comparto est. Nel comparto ovest invece, trova collocazione una grande struttura di vendita con merceologia del settore misto. In definitiva, obiettivo prevalente è quello di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze.

Con deliberazione consiliare n. 64 del 14 ottobre 2015 è stato approvato il Comparto Ovest del Piano di Lottizzazione n. 20 “Via del Garda Est e Ovest”, con allegato lo schema di convenzione e il relativo documento tecnico. La conseguente convenzione è stata stipulata in data 19 ottobre 2015 n. rep. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio. Le opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto lottizzante sono state previste in convenzione così come indicate nella scheda norma del PRG. In particolare, la scheda norma precisa inoltre che *“Qualora le previsioni della presente scheda dovessero trovare attuazione attraverso l'approvazione di due distinti piani di lottizzazione - uno per ciascun comparto – per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni. Qualora il comparto Ovest trovasse attuazione antecedentemente al comparto Est, il lottizzante dovrà farsi carico anche delle opere di urbanizzazione e delle cessioni relative al comparto Est. Qualora il comparto Est dovesse trovare attuazione prima del comparto Ovest o essere interessato da insediamenti di nuove attività commerciali, il lottizzante dovrà farsi carico delle sole opere di urbanizzazione previste per il comparto in attuazione.”*.

Nel caso di specie, il piano di lottizzazione approvato si riferisce al Comparto Ovest ma la relativa convenzione urbanistica allegata e sottoscritta fra le parti definisce entità, modalità e tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione sia per il Comparto Ovest che per il Comparto Est.

Il rapporto convenzionale stesso stabilisce ulteriori obblighi per il soggetto lottizzante, che derivano in parte dall'accordo pubblico-privato stipulato preliminarmente all'adozione della variante al P.R.G. che ha introdotto le nuove previsioni urbanistiche, ed

in parte dalle condizioni per la trasformabilità delle aree presenti nella scheda norma già citata.

Con determinazione del dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio n. 2368/2017 di data 21/12/2017, è stata accertata la piena evasione di tutte le obbligazioni contemplate nel rapporto convenzionale n. rep. 31.707 del Notaio dott. Paolo Ziglio di data 19 ottobre 2015, come meglio evidenziato nella parte premessuale del predetto provvedimento, con la mera esclusione della cessione in proprietà dei suoli attualmente in corso.

Ciò premesso, i soggetti attuatori F.Ili Poli S.p.A., in data 21 settembre 2017 hanno presentato domanda di autorizzazione a lottizzare (prot. n. 55375/17) ai sensi di quanto disposto dall'articolo 51 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Il progetto di piano di lottizzazione presentato unitamente alla domanda, a firma dei progettisti ing. David Giovannini e per. ind. Ivan Giovannini, prevede due fasi d'intervento, A e B.

La fase A prevede l'ampliamento della superficie di vendita entro il limite del 20% della superficie netta autorizzata, nel rispetto del settore merceologico non alimentare, come da contenuti della scheda norma del Piano di Lottizzazione. L'aumento di superficie di vendita verrà attuato rimodulando la disposizione interna del punto vendita e senza modifiche del sedime dell'edificio.

La seconda fase B prevede la possibilità di ampliare lateralmente l'edificio secondo gli indici previsti dall'art. 72 delle norme del vigente P.R.G. e della variante adottata "Novembre 2015 – Anticongiunturale", nonché la collocazione di altre attività compatibili con le disposizioni di zona (pubblici esercizi, servizi alla persona, servizi alla residenza, ecc..). Questa fase sarà rispettosa di quanto previsto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, con i limiti dettati dalla struttura già edificata.

Per quanto attiene le sistemazioni esterne si andranno a ricercare soluzioni che privilegino zone di relazione con spazi a verde. L'ampliamento prospettato, verrà attuato mediante l'utilizzo di tipologie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico; avrà un andamento regolare, si svilupperà lungo il prospetto est dell'immobile parallelamente al confine di proprietà, senza superare l'attuale altezza del fabbricato e garantirà il mantenimento della viabilità interna. L'ampliamento si potrà sviluppare su più piani, potrà essere utilizzato a servizio dell'attività esistente o ospitare altre attività compatibili con la destinazione di piano. L'ampliamento dovrà prevedere la creazione di aree esterne con spazi a verde, completate nel caso con attrezzature che le valorizzeranno come zone di relazione per la clientela. L'area a verde è stata individuata nella zona a Sud dell'immobile; tale individuazione è stata dettata dalla necessità di avere un'area a verde non adiacente alla zona di transito.

La progettazione è rispettosa delle prescrizioni della scheda di piano relative agli accessi, i quali non potranno essere previsti da via del Garda, ma da via Porte Rosse.

In data 28 settembre 2017, il progetto di lottizzazione è stato valutato positivamente dalla Commissione Edilizia Comunale, riunitasi anche con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio per il territorio del Comune di Rovereto (CPC), la quale si esprime ai sensi dell'art. 7 comma 8 lett. b) n. 1 della L.P. 15/2015, sulla qualità architettonica.

Parte integrante del piano di lottizzazione è l'allegato schema di convenzione, costituito da n. 15 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano, ne descrive finalità ed obiettivi, obblighi generali, condizioni di attuazione edificatoria d'ambito e vincoli progettuali. Lo schema stesso non disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto sono già state oggetto di convenzione, legata all'attuazione del comparto ovest, e già collaudate.

La medesima istanza di lottizzazione, è stata sottoposta in data 4 dicembre 2017 per il parere di competenza alla Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio del Comune di Rovereto, la quale si è espressa con esito positivo.

Il progetto è stato altresì presentato alla Circoscrizione n. 5 "Lizzana Mori Stazione" nella seduta di data 15 febbraio 2018 per l'espressione del relativo parere.

Lo schema di convezione è il risultato di un'attenta istruttoria mirata a regolare l'edificazione.

Si da atto, inoltre, che il piano attuativo è stato in deposito per 20 giorni consecutivi a far data del 18 gennaio 2018, senza riscontrare osservazioni pervenute nel pubblico interesse.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, il piano di lottizzazione di iniziativa privata, viene approvato dal Consiglio comunale e non dalla Giunta comunale in quanto interessa un'area con superficie maggiore di 15.000 mq. (art. 51 L.P. 15/2015); infatti il comparto Ovest ha una superficie territoriale di mq. 10.851,40 e il comparto Est di circa mq. 8.016,00 per complessivi mq. 18.867,40.

Il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione, e del relativo schema di convezione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

viste la L.R. 3 agosto 2015 n. 22 e la Legge Provinciale 9 dicembre 2015, n. 18;

visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

visti il Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e il D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale n. 18 del 2015 gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

dato che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018-2020;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 53 di data 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2018-2020;

viste le deliberazioni adottate dalla Giunta comunale n. 1 di data 9 gennaio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta Comunale e n. 27 di data 20 febbraio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018 - 2020 - parte obiettivi.

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013 n. 25), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013 n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, con particolare riferimento all'articolo 36 relativo alla figura dei dirigenti ed alle competenze loro attribuite;

visto l'articolo 19 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (D.P.G.R. 28 maggio 1999 n. 4/L – modificato dal D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22;

visti gli articoli 35 e 36 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

vista la L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

viste le disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 15/2015 approvate con D.P.P. di data 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg;

visto il vigente piano regolatore generale del Comune di Rovereto così come modificato da ultimo con deliberazione del consiglio comunale di data 3 novembre 2016; vista la variante al piano regolatore generale “Novembre 2015 – Anticongiunturale” adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 24 di data 28 giugno 2017 attualmente in regime di salvaguardia;

vista la Convenzione Urbanistica n. rep. 31.707 di data 19 ottobre 2015, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito del Piano di Lottizzazione PL20 via del Garda – Est e Ovest;

visto lo stato finale dei lavori redatto dall'arch. Andrea Tomasi in data 3 dicembre 2015 per le opere del comparto ovest;

visto lo stato finale dei lavori redatto dall'ing. David Giovanni in data 4 giugno 2016 per le opere del comparto est;

preso atto che i lavori si sono svolti regolarmente, come risulta attestato dall'esito favorevole dei certificati di collaudo a firma dell'ing. Andrea Larcher di data 11 dicembre 2015, prot. n. 63627/15, per la realizzazione della pista ciclabile, di data 11 dicembre 2015, prot. n. 63631/15, per l'allargamento della viabilità di via del Garda, di data 31 agosto 2017, prot. n. 51960/17, per l'allargamento della viabilità di via Porte Rosse e la

realizzazione della pista ciclabile;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale con funzione di CPC nelle sedute di data 28 settembre 2017;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra il soggetto lottizzante e il Comune, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;

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 favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e del territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio patrimonio e finanze Festi Gianni;

con 26 voti favorevoli e 4 astenuti (Angeli, Dalzocchio, Vergnano, Zenatti Marco) palesemente espressi per alzata di mano dai 30 consiglieri presenti e votanti,

delibera

- 1) di autorizzare la società F.lli Poli s.p.a. nella persona del legale rappresentante, alla lottizzazione della p.ed. 1291 e della p.f. 1696 in C.C. Lizzana, poste in via Porte Rosse e via del Garda, approvando il progetto di lottizzazione redatto dai progettisti ing. David Giovannini e per. ind. Ivan Giovannini, costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica e Norme di attuazione
 - TAV 01: Documentazione fotografica dell'immobile ed estratti strumenti urbanistici;
 - TAV 02: Attuale, doc. fotografica – planimetria esterni 1:400;
 - TAV 03: Planimetria attuale esterni 1:200 - prospetti – tipologie esistenti;
 - TAV 04: Progetto – planimetria esterni 1:400;
 - TAV 05: Planimetria progetto esterni 1:200 – prospetti – tipologie esistenti;
 - TAV 06: Planimetria attuale autorimessa 1:200 – planimetria attuale piano terra 1:200;
 - TAV 07: Sezione zona ampliamento - schema planimetria ampliamento – verifica indici e parcheggi;
 - TAV 08: Planimetria progetto esterni 1:200 – verifica rapporto di permeabilità;
 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Relazione tecnica di valutazione previsionale del clima ed impatto acustico;
- 2) di approvare, ai sensi dell'art. 51 Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 15 articoli e 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 Tecnico e del 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 incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;
- 5) di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico del soggetto lottizzante;
- 6) di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
- 7) 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. 104 del 2010;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
- 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