

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.

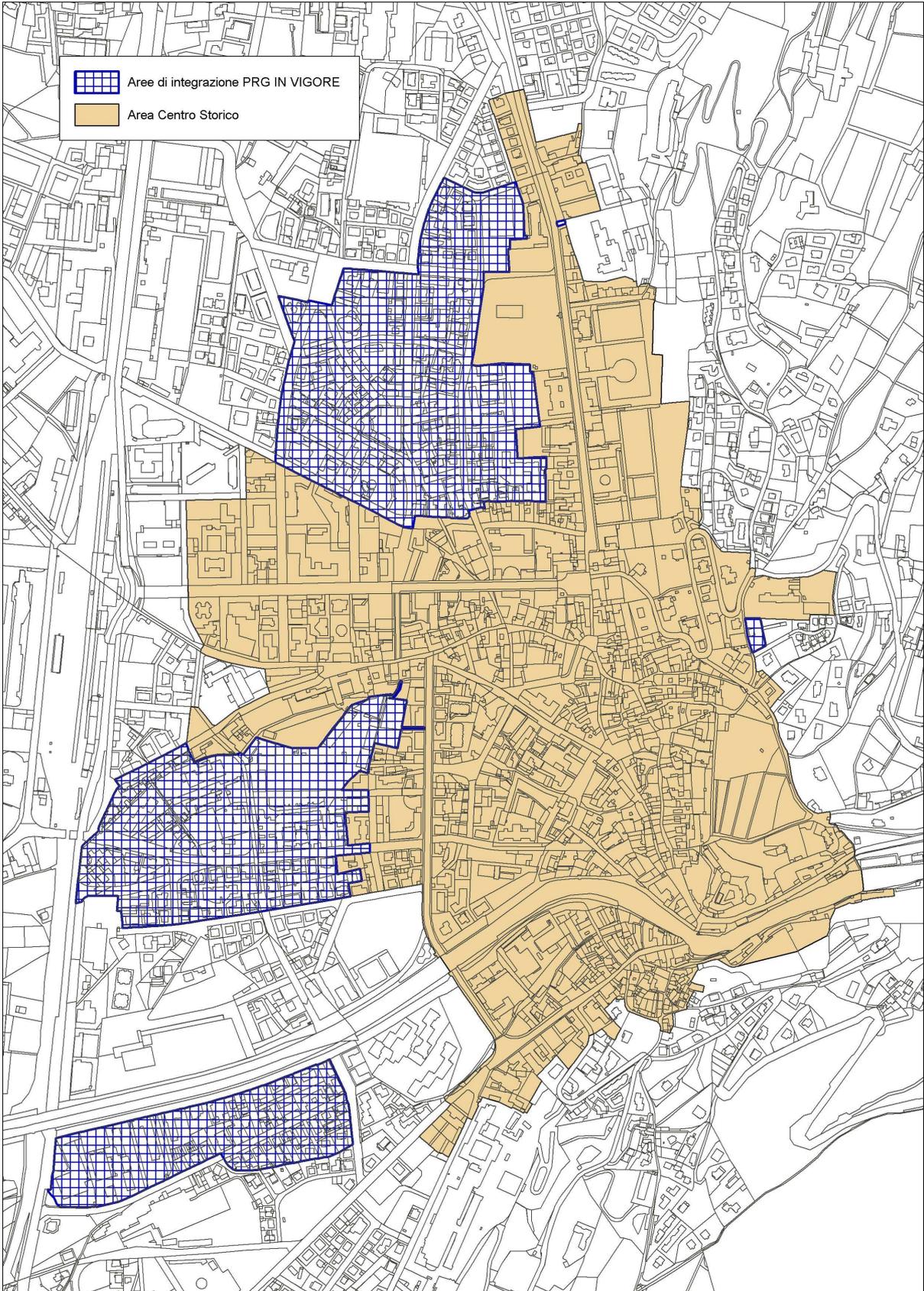


Illustrazione 1: Zone di integrazione - PRG vigente

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.

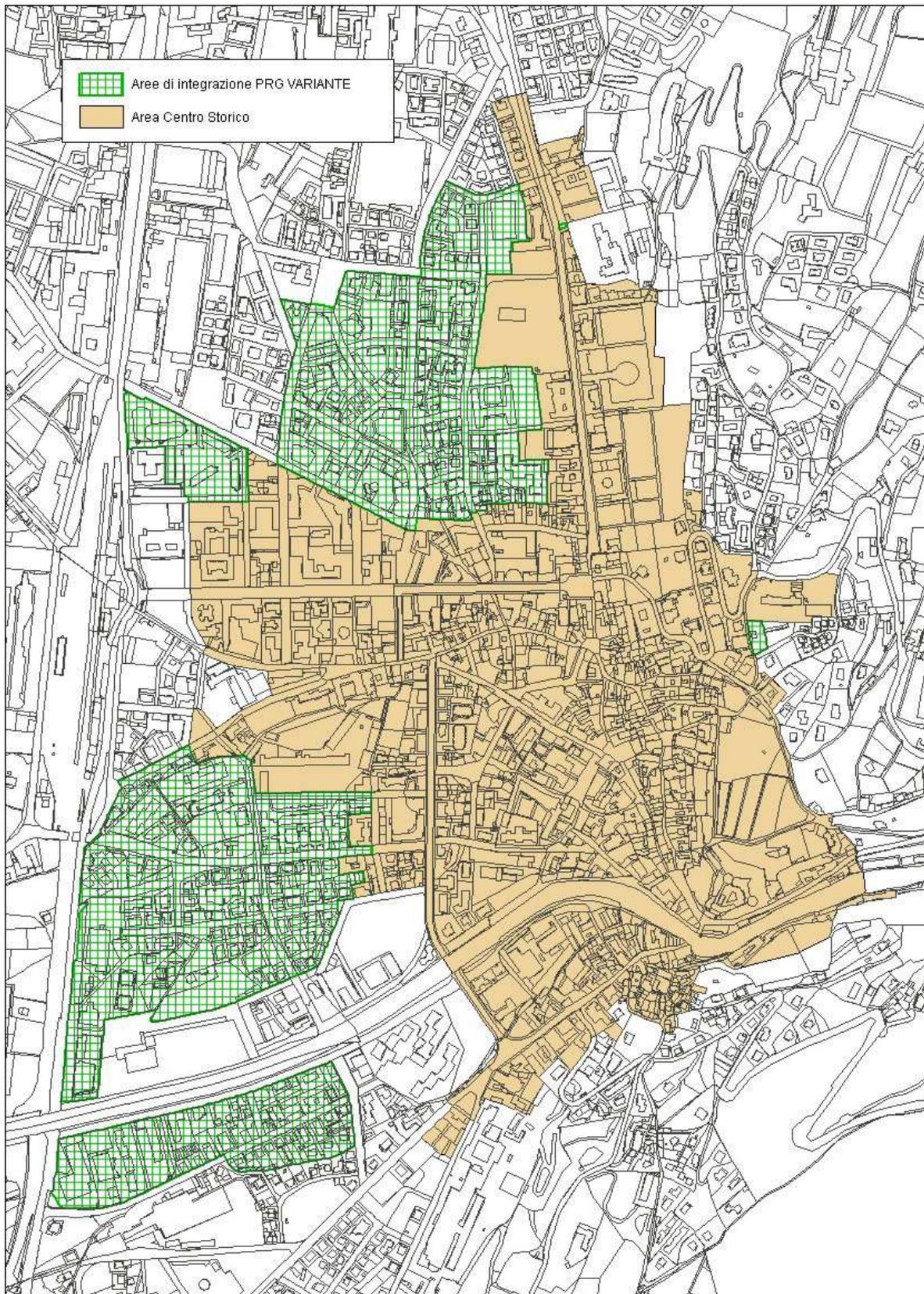


Illustrazione 2: Zone di integrazione - variante PRG

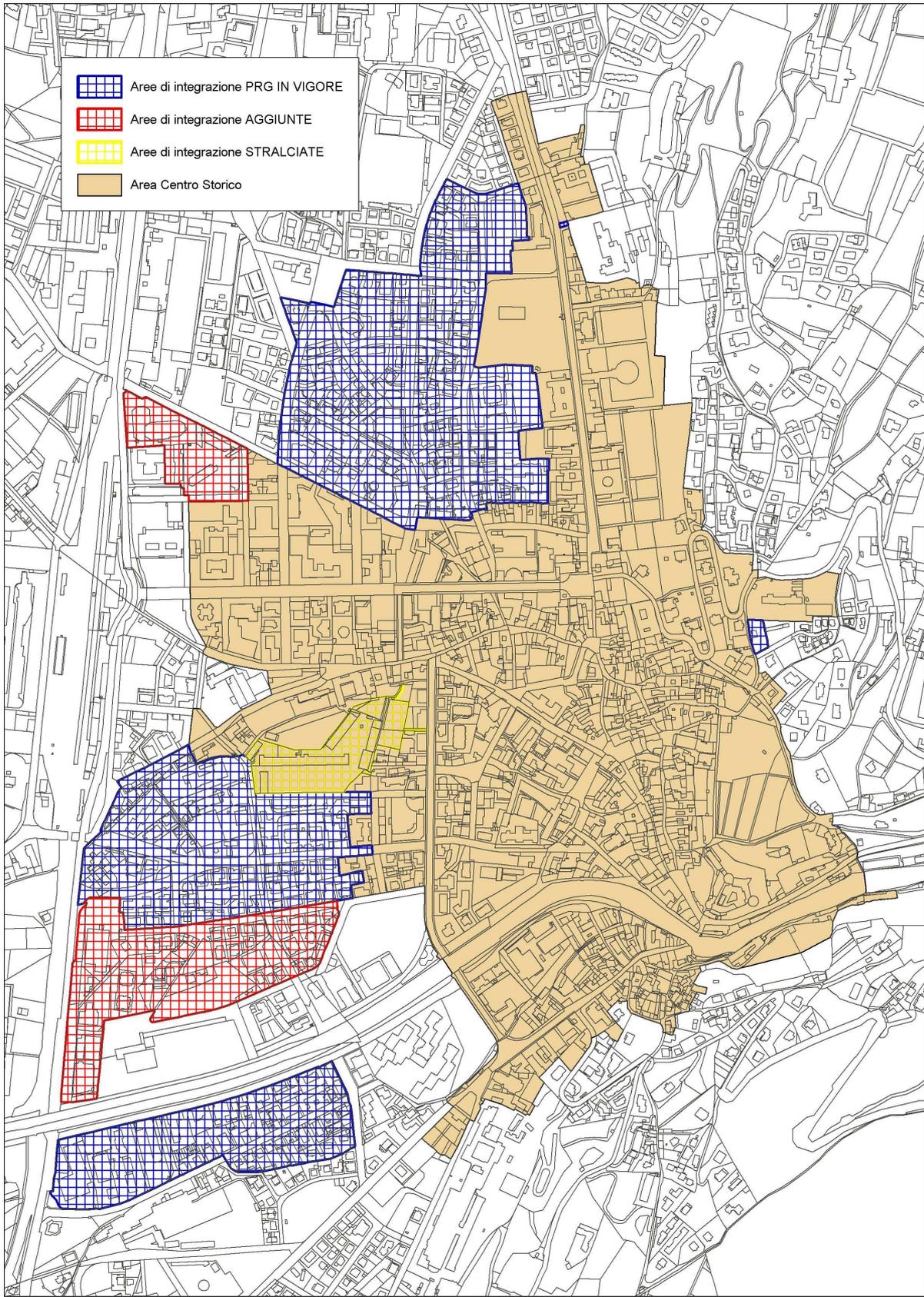


Illustrazione 3: Zone di integrazione - Raffronto