

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

OGGETTO DELL'INCARICO.....	2
STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....	4
EFFICACIA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE NELLE AREE PRODUTTIVE.....	27
INDAGINE CONOSCITIVA SULLE AREE PRODUTTIVE DI ROVERETO.....	64
LINEE DI INDIRIZZO SULLE AREE PRODUTTIVE PER LA VARIANTE 2013	82

OGGETTO DELL'INCARICO

Introduzione

Il servizio territorio del Comune di Rovereto, con Determinazione del Dirigente N. 2494/2012 di data 28.11.2012, ha affidato allo scrivente un incarico *“per la valutazione, dello stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG, per l'individuazione delle strategie urbanistiche per i piani che non hanno ancora trovato attuazione e per la predisposizione di elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa concernenti la variante puntuale al PRG”*

L'Amministrazione, infatti, *“nell'intento di individuare le migliori strategie per guidare la evoluzione del territorio comunale e per risolvere alcune importanti problematiche che lo caratterizzano, avverte oggi la necessità di redigere un bilancio urbanistico relativamente allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione di livello comunale, previsioni che si sarebbero dovute concretizzare mediante l'attivazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata.* L'interesse dell'Amministrazione, e scopo della presente indagine, è quello di individuare le principali cause della mancata attuazione di alcune previsioni urbanistiche, con particolare riferimento ed attenzione agli insediamenti produttivi. Tale indagine è finalizzata alla successiva individuazione, *per i piani che non hanno ancora trovato attuazione,* degli strumenti urbanistici in grado di assicurare l'effettiva concretizzazione delle “azioni strategiche” contenute negli strumenti di programmazione urbanistica. Gli strumenti urbanistici e le strategie urbanistiche individuate forniranno stimoli e spunti per la redazione della Variante 2013 al PRG.

La finalità del presente studio è quindi quella di *predisporre un'attenta analisi che distingua i piani attuativi per stato di attuazione e per destinazione urbanistica e che prefiguri le possibili strategie per portare all'attuazione le previsioni attinenti i piani non ancora attuati,* mediante:

- a) la lettura dello **stato di attuazione dei piani attuativi**, completa di mappatura delle zone e catalogazione delle destinazioni urbanistiche di ciascun piano, con particolare

riferimento al **Piano attuativo per gli insediamenti produttivi in località "ai Fiori"** e all'efficacia delle previsioni urbanistiche nelle aree produttive;

- b) **un'indagine che descriva il livello di utilizzo/sottoutilizzo/inutilizzo delle aree destinate a insediamenti produttivi e artigianali** presenti nel territorio del comune di Rovereto e che consideri anche aree di analoga destinazione presenti nel territorio limitrofo alla città. Tale indagine dovrà anche studiare il rapporto intercorrente tra il livello di utilizzo di tale aree e l'andamento del mercato immobiliare, facendo un distinguo tra le zone ove è previsto l'intervento edilizio diretto e quelle ove è richiesto un piano attuativo;
- c) **l'individuazione di strategie urbanistiche per la risoluzione di eventuali problematiche complesse** che potrebbero emergere dalla lettura del territorio sopra descritta;
- d) **la predisposizione di elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa a supporto della redazione della prossima variante al PRG** (o di eventuali varianti a piani attuativi già approvati).

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La verifica dello stato di attuazione dei piani attuativi previsti nel PRG in vigore, funzionale ad alla redazione di un bilancio urbanistico in previsione della prossima Variante 2013 al PRG, prevede necessariamente una prima distinzione tra i piani in base all'effettiva loro attivazione. Il numero d'ordine N è riferito alle successive tabelle che riportano le superfici dei singoli piani attuativi in rapporto alla destinazione urbanistica prevista.

Rispetto alla totalità dei piani attuativi previsti nell'attuale PRG l'elenco dei PIANI APPROVATI è il seguente:

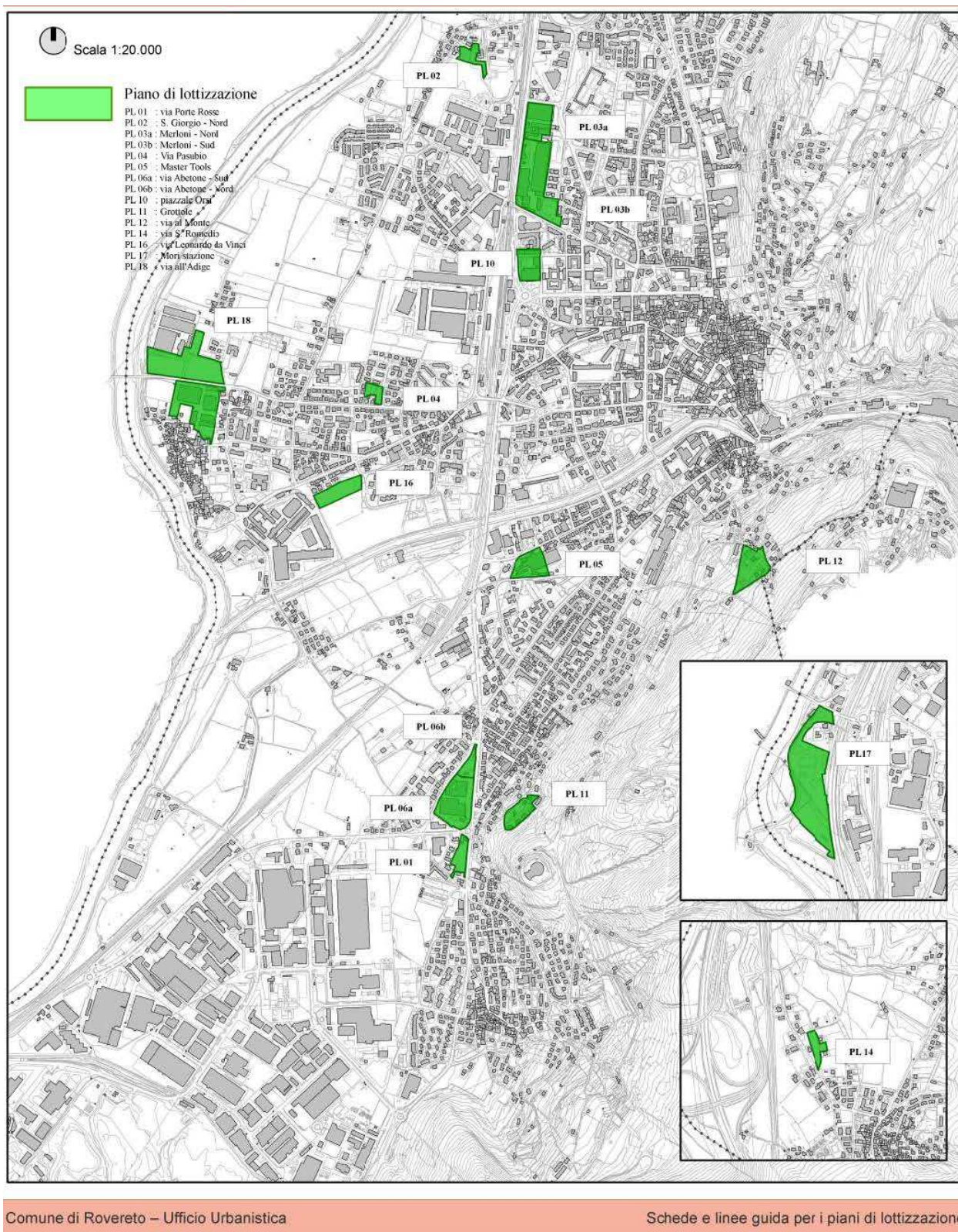
N	PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI
10	P.L. 03a: Merloni Nord
14	P.L. 04: via Pasubio – ambito 6
19	P.L. 11: Grottole
20	P.L. 12: al Monte
N	PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICA APPROVATI
4	P.E.A. 02: via Unione
7	P.I.P. 04: ai Fiori
5	P.E.A. 05: S. Romedio
3	P.A.G. 09:ex Bimac

Non sono classificati i seguenti piani attuativi che derivano da altre destinazioni urbanistiche.

	PIANI DI LOTTIZZAZIONI APPROVATI DERIVANTI DA ALTRE PREVISIONI URBANISTICHE
	Piano d'area 07 "ex mangimificio s.a.v.", Comparto 2
	Autorizzazione alla lottizzazione della p.f. 475/1 C.C. Lizzana – FIR
	Autorizzazione alla lottizzazione delle pp.ed. 814, 815 e 816 e della p.f. 211/2 c.c. Sacco, "Comparto 2 del piano d'area 16 - via Unione"

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013



5

Fig. 1 Piani di Lottizzazione (di iniziativa privata) previsti nel PRG in vigore

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

Rispetto alla totalità di piani attuativi previsti nell'attuale PRG l'elenco dei PIANI NON APPROVATI è il seguente:

N	PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON APPROVATI
9	P.L. 02: S. Giorgio Nord
8	P.L. 01: via Porte Rosse
11	P.L. 03b: Merloni Sud
12	P.L. 04: via Pasubio – ambito 3
13	P.L. 04: via Pasubio – ambito 5
15	P.L. 05: Master Tools
16	P.L. 06b: via Abetone Nord
17	P.L. 06a: via Abetone Sud
18	P.L. 10: Piazzale Orsi
21	P.L. 14: via S. Romedio
22	P.L. 16: via Leonardo da Vinci
23	P.L. 17: Mori Stazione
24	P.L. 18: via all'Adige

6

Rispetto alla totalità di piani attuativi di iniziativa pubblica previsti nell'attuale PRG l'elenco dei PIANI NON APPROVATI è il seguente:

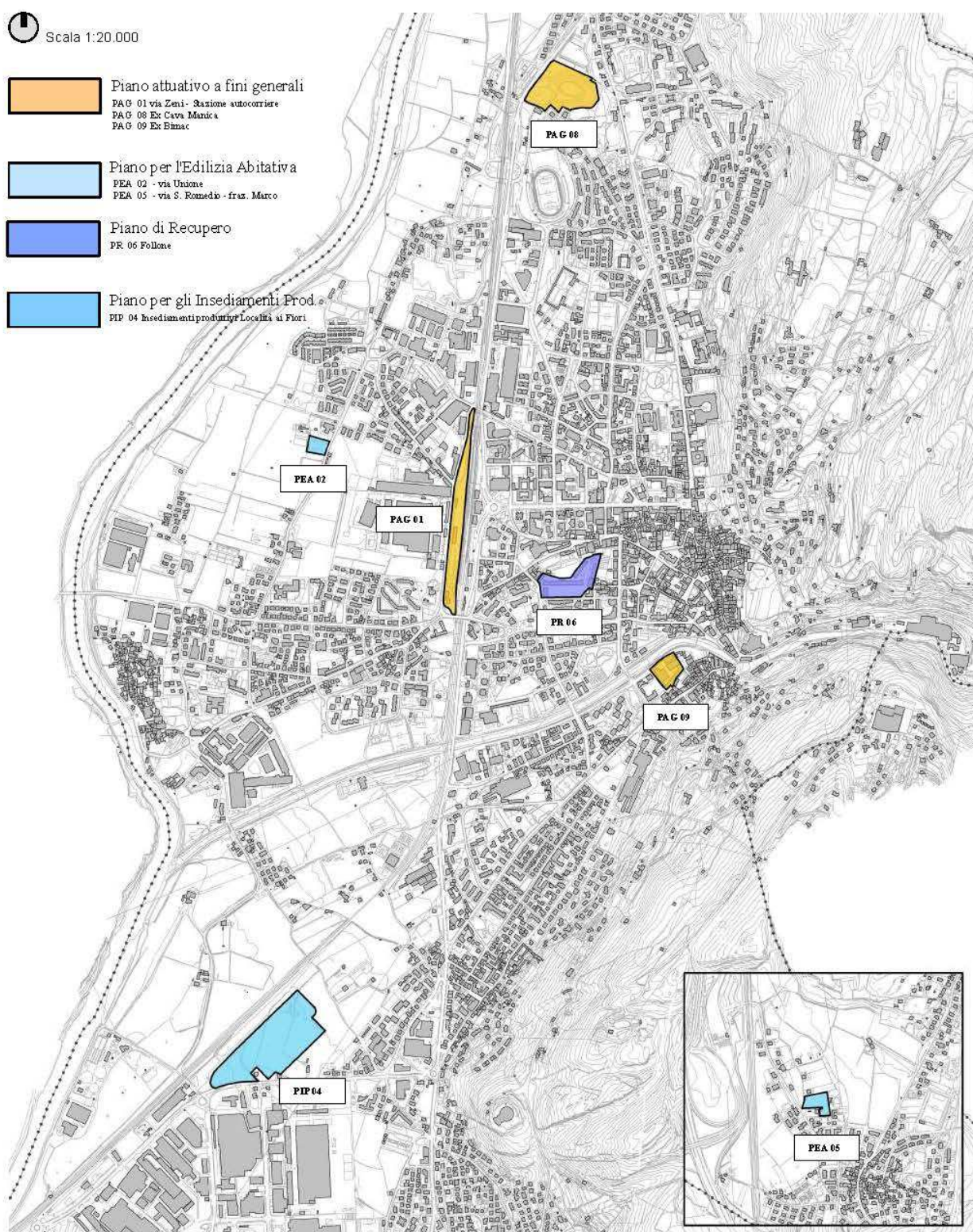
N	PIANI DI INIZIATIVA PUBBLICA NON APPROVATI
1	P.A.G. 01: Via Zeni – Stazione Autocoriere
2	P.A.G. 08: Ex Cava Manica
6	P.R. 60 Follone

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013



7

Fig. 2 Piani Attuativi di iniziativa pubblica previsti nel PRG in vigore

LUCA ECHELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
 lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Gli ambiti di perequazione previsti nel PRG e non attuati sono i seguenti:

	AREE DI PEREQUAZIONE introdotte con Variante Giugno 2009 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON APPROVATI
	PER.01: ai Fiori
	PER.02: via Cavalcabò
	PER.03: via Balista
	PER.04: via al Perer
	PER.05: via Ruina Dantesca
	PER.06: via Pinera

Un successivo grado di approfondimento ha permesso la redazione delle successive tabelle che riportano, per ogni singolo piano attuativo approvato o da approvare, le superficie interessate dalle singole destinazioni urbanistiche. Per quanto riguarda le strutture commerciali vengono riportate le destinazione ex L.P. 4/2000.

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

N	1	2	6	8	9	11	12
	P.A.G. 01	P.A.G. 08	P.R. 06	PL.01	PL.02	PL.03b	PL.04 A3
S.T.	-		17.392, mq	-	5.385, mq	32.832, mq	-
S.U.L. [max]	-		13.700, mq	20.747, mq	3.000, mq	27.885, mq	-
H [max]	5 PIANI		21 m	20 m	3 PIANI	25 m	3 PIANI
R.Permeabilità [min]	-		-	-	-	-	-
R. Copertura	-		-	-	-	-	-
V. [max]	-		-	3.556,6 mc	-	-	3.320, mc
S.C. [max]	-		-	-	-	-	498, mq
RESIDENZIALE			X	X	X	X	
TERZIARIO	X		X	X	X	X	
RICETTIVO			X	X		X	
SERVIZI INTERESSE COLLETTIVO	X		X	X	X	X	
ESERCIZI PUBBLICI	X		X		X		
PARCHEGGI			X		X	X	
PARCHEGGI PUBBLICI	X		X			X	
EDILIZIA PUBBLICA E/O CONVENZIONATA						X	
VERDE PUBBLICO							
SPAZIO PUBBLICO			X				
VERDE PRIVATO							
AGRICOLA							
ARTIGIANATO ARTISTICO			X				
COMMERCIALE	Commercial e di vicinato					Commerciale Integrato: vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita per trasferimento e/o ampliamento	
PRODUTTIVO D2							

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

N	13	15	16	17	18	21	22
	PL.04 A5	PL.05	PL.06a	PL.06b	PL.10	PL.14	PL.16
S.T.	-	-	21.030, mq	4.470, mq	9.830, mq	4.923, mq	8.478, mq
S.U.L. [max]	-	9.500, mq	20.500, mq	3.500, mq	15.000, mq	1.050, mq	-
H [max]	3 PIANI	5-7 PIANI	5 PIANI*	5 PIANI	6 PIANI	-	5 PIANI
R.Permeabilità [min]	-	-	-	-	-	-	0,25
R. Copertura	-	-	-	-	-	-	-
V. [max]	1.680, mc	-	-	-	-	-	-
S.C. [max]	498, mq	-	-	-	-	-	-
RESIDENZIALE		X	X	X	X	X	X
TERZIARIO			X		X		X
RICETTIVO			X	X	X		X
SERVIZI INTERESSE COLLETTIVO			X		X	X	X
ESERCIZI PUBBLICI			X		X	X	X
PARCHEGGI		X					
PARCHEGGI PUBBLICI			X	X			
EDILIZIA PUBBLICA E/O CONVENZIONATA			X				
VERDE PUBBLICO		X					
SPAZIO PUBBLICO			X	X			
VERDE PRIVATO		X					
AGRICOLA							
ARTIGIANATO ARTISTICO							
COMMERCIALE		Vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita per trasferimento e/o ampliamento	Vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita per trasferimento e/o ampliamento	X	Commerciale Integrato: vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita per trasferimento e/o ampliamento		
PRODUTTIVO D2							

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

N	23	24	25	26	27	28	29
	PL.17	PL.18 C.A.	PL.18 C.B.	PL.18 C.C.	PL.18 C.D.	PL.18 C.E.	PL.18 C.F.
S.T.	50.000, mq	-	-	-	-	-	-
S.U.L. [max]		4.600, mq	-	-	3.500, mq	7.500, mq	13.300, mq
H [max]		3 PIANI	-	-	2 PIANI	1 PIANO	3 PIANI
R.Permeabilità [min]		0,30	-	-	0,30	0,30	0,30
R. Copertura		-	-	-	-	-	-
V. [max]		-	-	-	-	-	-
S.C. [max]		-	-	-	-	-	-
RESIDENZIALE		X					
TERZIARIO							
RICETTIVO							
SERVIZI INTERESSE COLLETTIVO							
ESERCIZI PUBBLICI							
PARCHEGGI							
PARCHEGGI PUBBLICI		X		X			
EDILIZIA PUBBLICA E/O CONVENZIONATA			X	X			
VERDE PUBBLICO							
SPAZIO PUBBLICO							
VERDE PRIVATO							
AGRICOLA			X		X	X	X
ARTIGIANATO ARTISTICO							
COMMERCIALE							
PRODUTTIVO D2	X						

11

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

La mancata attuazione del P.I.P. in Località “Ai Fiori”

In premessa si è evidenziato come uno degli obiettivi del presente studio sia quello di individuare le principali cause della mancata attuazione dei piani attuativi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, concentrando l'attenzione sul tema più generale degli insediamenti produttivi, con particolare riferimento al Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) in località “ai Fiori”. L'indagine, attraverso l'individuazione delle cause della mancata attuazione del PIP, si prefigge lo scopo di introdurre, nel processo di formazione della prossima Variante 2013 al PRG, degli elementi di analisi e di valutazione, il più possibile oggettivi, a supporto delle eventuali scelte di revisione delle attuali destinazioni urbanistiche.

In questa parte dello studio viene ripercorsa la storia urbanistica dell'area “ai Fiori”, vengono valutate le caratteristiche del Piano per gli insediamenti produttivi in vigore e vengono esaminate le vicende relative alla mancata attivazione del PIP da parte del Servizio Industria della Provincia Autonoma di Trento. Il capitolo si conclude con:

- a) le valutazioni relative alle recenti iniziative dell'Amministrazione comunale e del Consiglio comunale sorte in seguito alle azioni promosse dai proprietari dei suoli che lamentano la mancata attivazione del PIP da parte della Provincia Autonoma di Trento;
- b) le valutazioni in merito alla ridefinizione degli obiettivi strategici e degli investimenti della Provincia Autonoma di Trento, che hanno portato all'individuazione di altri poli di sviluppo industriale ed artigianale sul territorio del Comune di Rovereto e della Vallagarina, alternativi al PIP “ai Fiori”.

Il Comparto “Ai Fiori”

La zona del Comune di Rovereto denominata “ai Fiori” costituisce un ambito urbano che da molti anni è oggetto di pianificazione, tanto che della sue potenzialità di trasformazione urbanistica si sono occupati sia gli strumenti urbanistici provinciali (il Piano Urbanistico Provinciale - PUP) che comunali (il Piano Regolatore Generale - PRG). L'area, che si colloca tra un comparto industriale consolidato ed una ampia zona di connessione e di

compenetrazione tra il territorio agricolo e la zona residenziale, è da molti anni considerata strategica dal punto di vista urbanistico. Il comparto “ai Fiori” si è da sempre caratterizzato anche per le difficoltà che le varie ipotesi pianificatorie hanno poi incontrato nella fase attuativa. Negli anni della non attuazione del comparto “ai Fiori” l’area industriale di Rovereto, che, per estensione e per capacità produttiva si connota per essere una tra le più rilevanti aree produttive della provincia, si è autonomamente sviluppata verso sud, attorno ai “fattori di competitività territoriale” rappresentati dallo svincolo autostradale e dai collegamenti ferroviari della stazione di Mori. Nello stesso tempo, a nord del comparto “ai Fiori” ed ai margini del sistema delle “case sparse”, che ha caratterizzato il modello insediativo di un’area che ha mantenuto la sua forte connotazione agricola, si è prima consolidato e successivamente ampliato il tessuto residenziale preesistente. La realizzazione della variante alla Strada Statale 240, in corso di ultimazione, ha, infine, ulteriormente modificato il possibile ruolo urbanistico dell’intero ambito urbano di cui il P.I.P. è parte preponderante. Con questo nuovo intervento, infatti, viene definitivamente eliminato quel fattore di “forte cesura” tra l’ambito “ai Fiori” e l’area produttiva esistente da sempre costituito dall’attuale tracciato della Strada Statale 240. La variante alla Strada Statale 240 in corso di realizzazione permetterà di “declassare” a “viabilità a carattere urbano” l’attuale tracciato stradale. Al vecchio tracciato verrà affidato il compito di riconnettere i vari brani di un tessuto urbano che si è strutturato, nella sua attuale conformazione, come pura sommatoria di regole insediative autonome (l’agricolo, il produttivo, il residenziale sparso).

13

La storia urbanistica dell’area “ai Fiori” ha inizio con il Piano Urbanistico Provinciale del 1967 che prevede, per un ampio comparto territoriale, delle destinazioni di tipo commerciale innestate su una viabilità di progetto che doveva fungere anche da circonvallazione dell’abitato di Lizzanella; si era anche prevista la realizzazione di un parco urbano su parte dell’area. Il PUP del 1967 è il piano urbanistico che per primo individua nell’ambito territoriale di Trento, nella zona di Rovereto, nell’Alto Garda, nella zona di Tione e nella Valsugana le aree geografiche del Trentino dove si dovevano privilegiare ed incentivare i processi di localizzazione industriale. In queste aree geografiche viene localizzata una quota pari all’84% di tutte le superfici industriali previste dall’intero Piano Urbanistico Provinciale, con la precisa volontà di valorizzare esperienze e vocazioni che già si erano espresse nei singoli territori negli anni precedenti. Il PUP del 1967 è quindi lo strumento di programmazione

urbanistica che consacra il ruolo delle aree produttive della città di Rovereto nell'ambito provinciale.

Il successivo Piano Urbanistico Provinciale del 1987 modifica parzialmente le previsioni precedenti destinando parte del comparto a zona per attività produttive “di livello provinciale” e parte ad attività commerciale all'ingrosso. Le destinazioni urbanistiche del PUP del 1987 furono successivamente riprese dal PRG del Comune di Rovereto. Con la Variante 2000 al Piano Urbanistico provinciale, che ha operato un generale ridimensionamento delle aree produttive su tutto il territorio provinciale, l'area “ai Fiori” perde la valenza di “area produttiva di livello provinciale” e la definizione delle possibili destinazioni urbanistiche dell'intero comparto viene demandata al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto. Il PRG di Rovereto conferma la destinazione produttiva dell'area e, a sua volta, ne demanda la concreta attuazione ad una successiva attivazione di un Piano Attuativo a Fini Generali.

14

Analogamente alle previsioni urbanistiche a carattere “strategico” della pianificazione provinciale anche le previsioni urbanistiche demandate alla pianificazione comunale sull'area “ai Fiori” si sono caratterizzate per la scarsa incisività tanto che nemmeno queste ultime sono riuscite ad assicurare una effettiva attuazione di ciò che si era pianificato, anche se alcune iniziative in tal senso furono effettivamente promosse. Alla fine degli anni '80, infatti, l'Amministrazione comunale affida la progettazione del Piano Particolareggiato per lo sviluppo dell'area commerciale. Il Piano Particolareggiato, adottato nel 1990, entra in vigore il 24 marzo 1993, ma non troverà mai concreta attuazione.

I Piani Regolatori Generali successivi al 1990 confermano la destinazione urbanistica prevista per l'intera area, mentre il PRG 1998/2000, per la prima volta, introduce nella pianificazione comunale un complessivo un Piano d'Area che prevede la realizzazione di un'area di tipo misto, dove, oltre alle attività produttive artigianali sono ammesse anche le attività commerciali all'ingrosso. Con il PRG 1998/2000 si prevede per il comparto “ai Fiori” un Piano d'Area, nel quale, oltre ai lotti per le varie attività, venivano individuate le principali infrastrutture di interesse pubblico quali le strade, il verde pubblico, il verde sportivo, i parcheggi, ecc.

Nella Variante al Piano Regolatore Generale “Febbraio 2005”, in prima adozione, viene individuato un ambito ad interesse collettivo con la finalità di localizzarvi la nuova caserma dei

Vigili del Fuoco che interessa una parte dell'area precedentemente inserita nel Piano d'Area. In fase di adozione definitiva la destinazione pubblica viene eliminata e viene confermata l'attuale localizzazione della caserma dei Vigili del Fuoco di Via Abetone. In ogni caso con la Variante al PRG "Febbraio 2005" il comparto precedentemente interessato dal Piano di Area viene suddiviso in due distinti ambiti al fine di riservare parte della superficie ad un Piano Attuativo a fini speciali per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

L'Amministrazione comunale, *al fine di dare risposta alla crescente richiesta di aree da destinare ad insediamenti produttivi che perveniva dalle categorie economiche*, adotta con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 di data 18 giugno 2008 e successivamente approva, in seconda adozione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 15 ottobre 2008, il Piano attuativo a fini speciali per gli insediamenti produttivi (P.I.P.). Tale piano nel dettaglio prevedeva l'individuazione di lotti produttivi per le singole aziende e le necessarie opere di urbanizzazione. Il piano si caratterizza per l'individuazione di lotti con superfici differenziate (per rispondere alle diverse esigenze delle categorie economiche così come emerse nella fase di studio e di progettazione), per la presenza di un alto livello di dotazioni impiantistiche e tecnologiche a servizio dell'area e per gli alti standard qualitativi delle infrastrutture e delle dotazioni di superfici a verde. Le aree destinate a verde sono previste, per consistenza e localizzazione, anche in funzione della loro specifica capacità di mitigare i possibili impatti negativi legati alle attività produttive, quali l'emissioni di polveri e di rumori. L'azione di mitigazione è qui soprattutto finalizzata alla salvaguardia del circostante contesto urbano.

15

Il Piano si caratterizza anche per la previsione di un sistema viabilistico centrale a forte vocazione ordinatrice sul quale si innesta la viabilità secondaria di accesso ai lotti. I lotti e gli edifici insediabili sono progettati con modalità che permettono di adeguarsi alle diverse esigenze che nel tempo si dovessero manifestare soprattutto in termini di aumento o di riduzione delle superficie dei lotti o delle superfici coperte. La suddivisione dei lotti proposta nel piano, pur contenendo degli elementi di autoregolazione finalizzati a dare una risposta veloce alle eventuali mutate esigenze del sistema produttivo locale al quale si rivolge, è dimensionato principalmente sulle esigenze dell'attività artigianale e della piccola e media impresa. Il tipo di organizzazione proposto nel piano, così come le dimensioni medie dei lotti, è

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

finalizzata a favorire l'insediamento delle attività artigianali anche se, tra gli usi ammessi, viene annoverata anche la produzione industriale di beni.

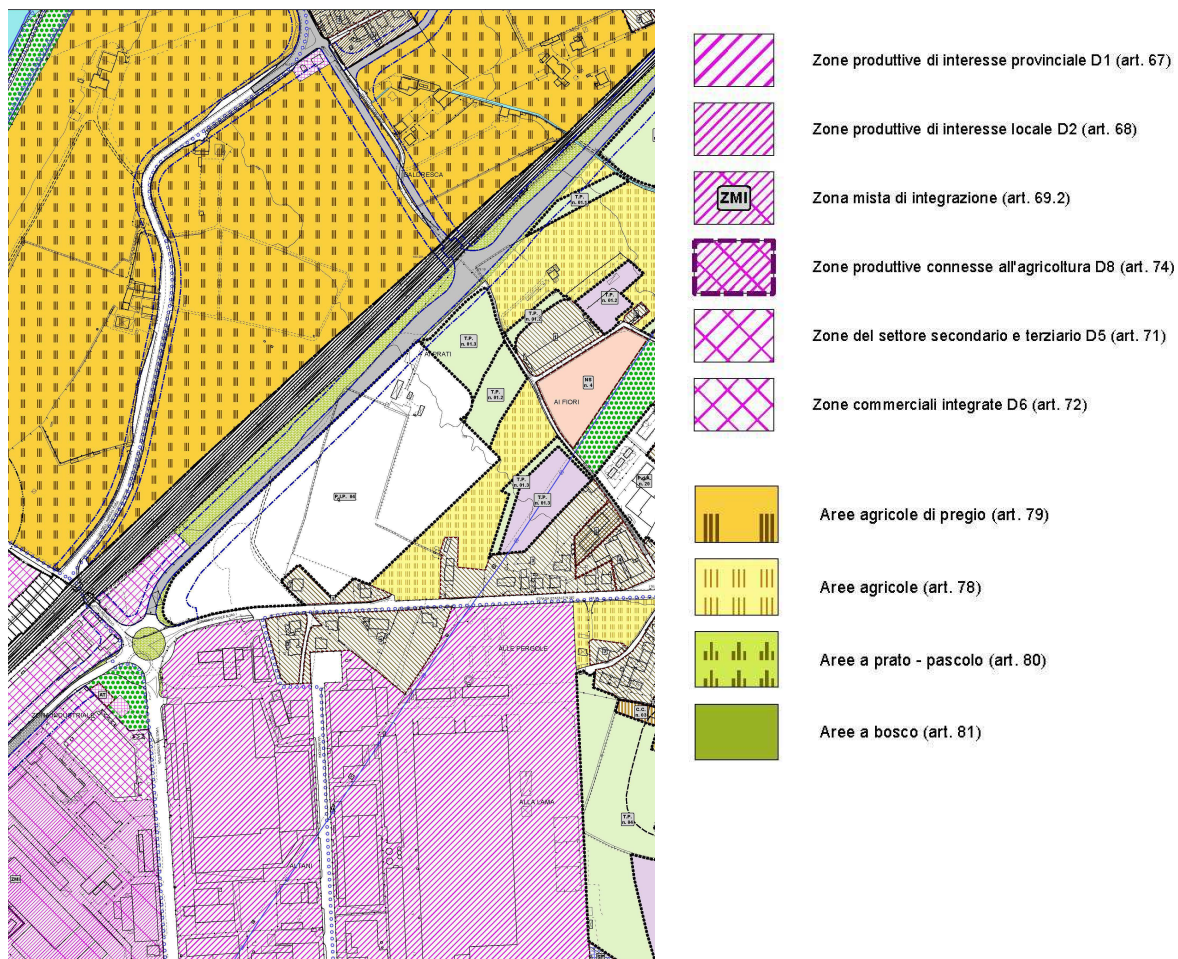
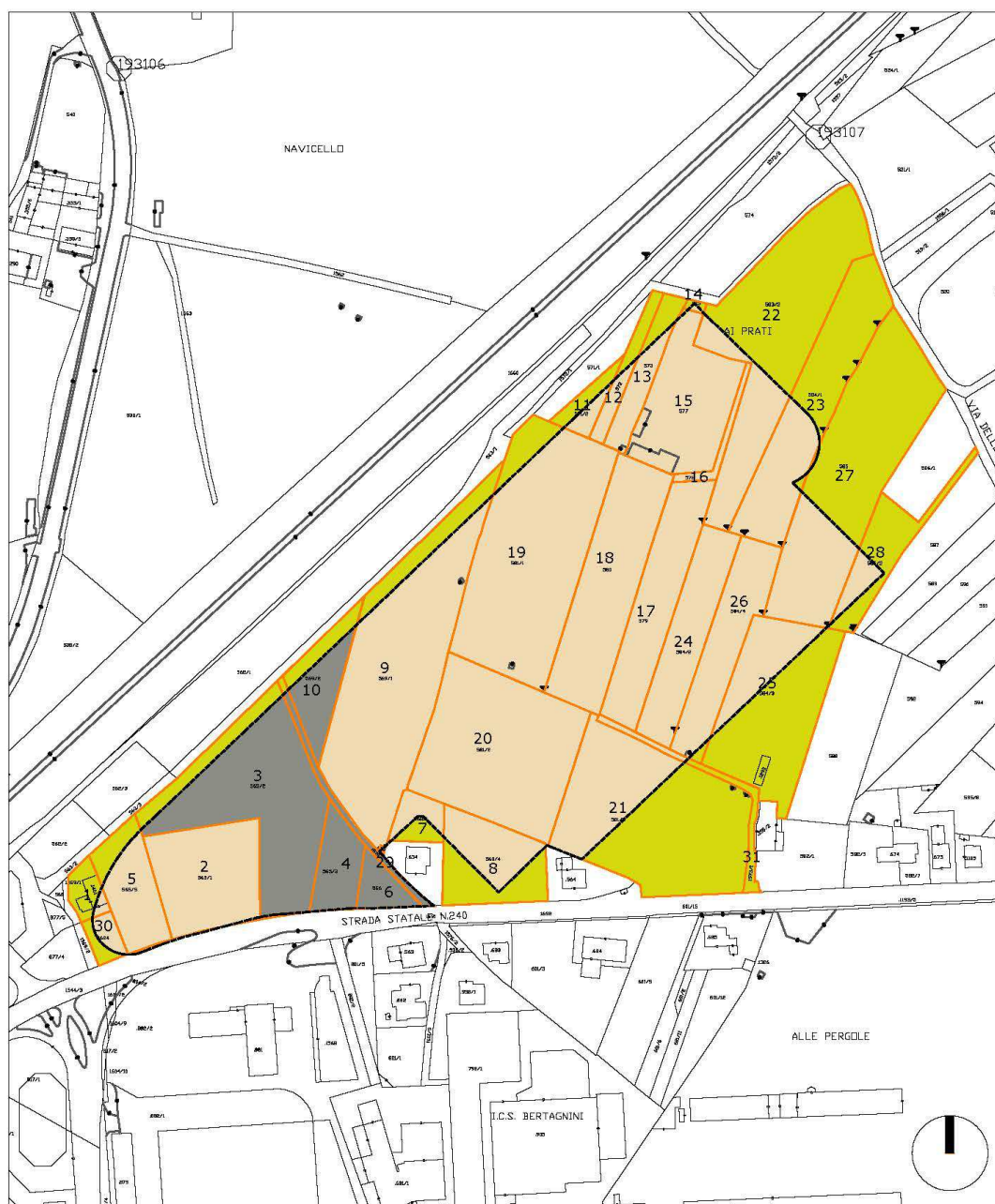


Fig. 3 Prg in vigore

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it



- LIMITE P.I.P. "AI FIORI"
- P.ED. / P.F.
- SUP. P.I.P. "AI FIORI" - PROPRIETA' PRIVATA
- SUP. P.I.P. "AI FIORI" - PROPRIETA' PUBBLICA
- SUP. RESIDUA DELLE P.F. INTERESSATE DAL P.I.P. "AI FIORI"

Fig. 4 Individuazioni delle proprietà pubbliche e private

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

	PED./P.F.	SUP. PROP PRIVATA INTERESSATE DAL PIANO	SUP. PROP PUBBLICA INTERESSATE DAL PIANO	SUP. RESIDUA DELL P.F.	COMPLESSIVE
1	1461	80			493
2	565/ 1	3.026		0	3.026
3	565/ 2		5.050	737	5.787
4	565/ 3		1.117	0	1.117
5	565/ 5	1.382		374	1.756
6	566		595	0	595
7	568/ 1	417		226	643
8	568/ 4	1.261		1.092	2.353
9	569/ 1	7.085		891	7.976
10	569/ 2		1.043	423	1.466
11	571/ 2	245		324	569
12	572	328		301	629
13	573	770		301	1.071
14	575	19		41	60
15	577	3.230		10	3.240
16	578	290		0	290
17	579	2.986		0	2.986
18	580	4.258		0	4.258
19	581/ 1	7.076		545	7.621
20	581/ 2	6.100		0	6.100
21	581/ 3	2.693		4.209	6.902
22	583/ 2	2.016		4.501	6.517
23	584/ 1	1.899		2.317	4.216
24	584/ 2	2.485		0	2.485
25	584/ 3	1.363		3.262	4.625
26	584/ 4	2.441		53	2.494
27	585	2.180		4.563	6.743
28	586/ 2	376		1.229	1.605
29	1570		422	50	472
30	1624	245		177	422
31	1573/ 1	164		366	530
		54.415	8.227		
TOTALE		62.642		25.992	89.047

Fig. 5 Individuazioni delle superfici pubbliche e private interessate dal P.I.P.

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

Della superficie complessiva di 62.642 mq. la superficie di proprietà privata soggette al Piano è di 54.415 mq. mentre la superficie di proprietà del Comune di Rovereto è di 8.227 mq.

Tabella Superficie dei lotti e Superficie Coperta

Lotto n.	Sup. del Lotto mq.	Sup. Coperta mq.	Lotto n.	Sup. del Lotto mq.	Sup. Coperta mq.
1	10.416	4.765	9	1.932	841
2	2.430	1.172	10	2.390	1.127
3	2.472	1.202	11	2.116	949
4	2.208	1.015	12	2.325	1.080
5	2.423	808	13	2.105	941
6	2.204	1.013	14	2.292	1.055
7	2.136	738	15	2.106	941
8	6.030	3.604	16	2.172	987
Totale				47.757	22.238

L'indice medio di 0,46 mq./mq. si riferisce alle superficie dei singoli lotti individuati nel piano. Il tipo di organizzazione proposto e le dimensioni medie dei lotti sono finalizzati a favorire l'insediamento delle attività artigianali anche se, tra gli usi ammessi, viene annoverata anche la produzione industriale di beni.



Fig. 6 P.I.P. in vigore: suddivisione dei lotti

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

Con deliberazione n. 2818 del 17.10.2008 la Giunta Provinciale approva il *Piano triennale delle acquisizioni e degli apprestamenti di aree per attività economiche* valevole per il periodo 2008-2010 nel quale si prevede, tra gli interventi rilevanti a livello provinciale, la realizzazione di quanto previsto nel Piano attuativo a Fini Generali predisposto dal Comune di Rovereto.

Nel 2008/2009 Trentino Sviluppo incarica il dott. ing. Edoardo Arlanch della progettazione definitiva delle opere per l'apprestamento dell'area. Il quadro economico dell'opera prevede un importo complessivo di €. 19.249.000,00 di cui €. 16.000.000,00 per l'acquisizione dell'area (che incide per l'83% dell'importo complessivo dell'opera).

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		
		importi
		parziali TOTALI
A) LAVORI		
1 DEMOLIZIONI E RIPRISTINI	€	28 692,80
2 MOVIMENTI DI MATERIE	€	1 007 219,31
3 CEMENTI ARMATI	€	90 618,40
4 fognatura: TUBAZIONI E POZZETTI	€	207 327,25
5 sottoservizi: TUBAZIONI E POZZETTI	€	95 086,75
6 SOTTOSERVIZI	€	265 000,00
7 PAVIMENTAZIONI	€	362 115,50
8 SISTEMAZIONI ESTERNE	€	155 495,90
9 PRESTAZIONI IN ECONOMIA	€	50 597,41
		€ 2 262 153,32
10 COSTO DELLA SICUREZZA	€	92 846,68
		€ 2 355 000,00
	arrotondato a	€ 2 355 000,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
1 Acquisto terreno (stima: ca. 64000 mq x 250 €/mq)	€	16 000 000,00
2 contributi di allacciamento	€	5 000,00
3 Imprevisti (10% A)	€	235 500,00
4 Sondaggi meccanici	€	10 000,00
5 Perizia geologica	€	5 000,00
6 Spese Tecniche - progetto e D.L. (10%A)	€	235 500,00
7 Spese Tecniche - coordinamento per la sicurezza (3%A)	€	70 650,00
8 C.N.P.A.I.A.L.P. (2% B5+B6+B7)	€	6 223,00
9 I.V.A. (10% A+B3)	€	259 050,00
10 I.V.A. (20% B2 + B4 a B8)	€	66 474,60
		€ 16 893 397,60
	arrotondato a	€ 16 894 000,00
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		€ 19 249 000,00

All'insieme degli atti formali qui richiamati, e coerentemente volti all'effettiva attuazione del Piano per gli insediamenti produttivi, si contrappone, a partire dal 2010, una decisa azione di ridefinizione degli obiettivi strategici in campo economico operata dalla Provincia Autonoma di Trento in risposta alla congiuntura economica negativa che ha interessato il settore produttivo

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
 lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

nel suo complesso ed il settore manifatturiero in particolare. Una ridefinizione degli obiettivi che ha reso estremamente selettive le strategie di intervento della Provincia di Trento che, nel caso specifico della Vallagarina, ha comportato la concentrazione degli investimenti pubblici su tre grandi progetti che, per localizzazione (L'area alle Casotte in prossimità dell'autostrada del Brennero) o specificità produttiva (la meccatronica e la green economy), sono ritenuti di maggior efficacia nel contrasto degli effetti negativi della crisi economica in atto. In questo scenario strategico non solo non viene ritenuta prioritaria l'attivazione del Piano per gli insediamenti produttivi "ai Fiori" nel breve e medio periodo, ma ne viene anche contestata l'efficacia per il futuro. Tale mancanza di efficacia deriverebbe sia dall'alto costo di investimento necessario all'approntamento dell'area sia dalla "scarsa manifestazione di interesse" da parte degli operatori che è possibile desumere dall'insieme degli indicatori economici attuali e dalle difficoltà specifiche del mercato immobiliare che non richiede più proprio quella "tipologie di beni" prevista per l'area "ai Fiori".

Del processo di ridefinizione degli obiettivi strategici in campo economico operata dalla Provincia Autonoma di Trento, e del conseguente ruolo del Comune di Rovereto nella definizione di una propria strategia di intervento, si trova ampia traccia nella corrispondenza intercorsa tra i vari soggetti interessati all'attuazione del P.I.P: il Comune di Rovereto, il Servizio Industria della Provincia Autonoma di Trento ed i privati proprietari dei suoli. Nel giugno del 2012, a seguito dell'evidente volontà della Provincia di Trento di non attuare quanto previsto dal P.I.P., i proprietari delle aree interessate, rivolgendosi a tutti i soggetti istituzionali coinvolti, si attivano per sollecitare per l'area "ai Fiori" una scelta definitiva che preveda o l'effettiva attuazione del P.I.P. o il cambio di destinazione urbanistica per l'intera area. Del tema viene interessato anche il difensore civico in quanto i proprietari dei suoli lamentano l'onerosità dell'imposizione fiscale che grava sulle aree private in assenza di una prospettiva concreta di attuazione del P.I.P. (Lettera Prot. 24866 di data 15.06.2012). Il Servizio Industria ed Artigianato della Provincia Autonoma di Trento (Lettera Prot. S037/377132 di data 28 giugno 2012), in risposta a quanto lamentato dai proprietari dei suoli, evidenzia una serie di criticità difficilmente superabili nel contesto attuale, anche a fronte dell'effettivo impegno del Servizio Industria e del Comune di Rovereto nella definizione, di comune accordo, di una possibile soluzione. In primo luogo Il Servizio Industria ed Artigianato sottolinea la profonda trasformazione avvenuta negli ultimi decenni e ricorda come la l'area produttiva "ai Fiori" sia stata concepita in un contesto storico *"caratterizzato da una forte espansione produttiva sul*

territorio roveretano”, espansione produttive che oggi, come testimoniato da tutti gli indicatori economici, risulta fortemente ridimensionata. La località “ai Fiori” inoltre, da area periferica rispetto al contesto cittadino, quale era fino a qualche decennio fa, dove era presente “un moderato sviluppo residenziale”, si presenta oggi fortemente integrata con il tessuto residenziale di Lizzana, un nuovo assetto urbanistico che di fatto inibisce l’utilizzo a fini produttivi di ambiti che ormai risultano prossimi all’edificato. Si ritiene, infatti, che le conflittualità che potrebbero sorgere tra le due funzioni urbane a causa del loro forte carattere di prossimità risulterebbero oggi difficilmente mediabili anche con la realizzazione delle pur importanti misure di “mitigazione” previste nel P.I.P.

Oltre alle considerazioni di carattere urbanistico la risposta del Servizio Industria ed Artigianato introduce anche alcuni elementi di criticità inerenti i costi di espropriazione e le modalità attuative dei piani per gli insediamenti produttivi, temi che verranno ampiamente trattati nel presente studio. Il Servizio Industria ed Artigianato evidenzia, infatti, come le recenti modifiche normative che *“hanno parificato il valore di esproprio delle aree edificabili al valore di mercato”* abbiano comportato un aumento dei costi di acquisizione delle aree non più sostenibili dall’amministrazione pubblica. Tali aumenti di costo sono tanto più rilevanti laddove, come nel caso specifico del comparto “ai Fiori”, è possibile registrare, da parte degli operatori, una “scarsa appetibilità” dell’area a causa del “mutato contesto territoriale che la caratterizza e che limita le effettive possibilità di insediamento di attività che possono apparire, già in fase preliminare, difficilmente compatibili con un contesto residenziale. Il Servizio Industria ed Artigianato nella sua risposta ricorda, inoltre, come la Provincia sia *“fortemente impegnata nella creazione di nuovi poli di sviluppo nel roveretano, tra i quali meritano un’esplicita menzione il cantiere “Polo Meccatronica”, la ristrutturazione dell’area “Ex Manifattura” e l’infrastrutturazione della nuova area produttiva di località “Casotte” a Mori (25 ettari) che verrà posta in vendita a partire dal prossimo esercizio 2013/2014”*. A fronte della motivata “mancanza di interesse” da parte dell’amministrazione pubblica, il Servizio Industria ed Artigianato sottolinea il ruolo che l’operatore privato, proprietario delle aree, può autonomamente assumere nell’attuazione di quanto previsto dal P.I.P.

In seguito dell’ulteriore sollecitazione da parte dei proprietari dei suoli interessati dal P.I.P., che conteneva anche la proposta di una radicale modifica della destinazione urbanistica attuale

mediante il riconoscimento della vocazione agricola del comparto, ed in seguito alle valutazioni del Servizio Industria ed Artigianato della Provincia Autonoma di Trento, il Comune di Rovereto, evidenziando da un lato i caratteri, i limiti e gli obiettivi dell'azione pubblica nell'approntamento delle aree produttive, intende, attraverso una revisione delle attuali previsioni del PRG, fornire una risposta a quelle che vengono unanimemente riconosciute come legittime aspettative dei "proprietari tavolari". Ed in questo senso deve essere letta l'ultima iniziativa promossa dall'Amministrazione comunale in accordo con l'Assessorato all'Industria, all'Artigianato e al Commercio della Provincia Autonoma di Trento. Alla luce delle riflessioni nate all'interno del più generale lavoro di parziale revisione degli strumenti urbanistici in vigore, l'Amministrazione infatti, nelle linee di indirizzo per la redazione della Variante 2013 al PRG, intende affrontare il tema della mancata attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nei piani attuativi, con particolare riferimento al P.I.P. "ai Fiori". Con lettera Prot. 8076 di data 26.02.2013 l'Amministrazione comunale ha inteso farsi promotrice di una azione condivisa di revisione delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti per l'area "ai Fiori" prendendo atto delle oggettive difficoltà di attuazione da parte dell'iniziativa privata diretta. I soggetti coinvolti sono, oltre l'Assessorato all'Industria, all'Artigianato e al Commercio della Provincia Autonoma di Trento, il Dipartimento agricoltura, turismo, commercio e promozione, il Servizio Industria ed Artigianato, il Servizio Urbanistica e Trentino Sviluppo. L'azione promossa è finalizzata, in termini operativi, alla definizione di due possibili soluzioni alternative che vedono la parziale ripermimetrazione dell'area dell'attuale P.I.P. o la trasformazione dell'intero ambito in un contesto produttivo di riserva sul modello introdotto nel PUP dalla Variante 2000. *La soluzione proposta per le aree produttive di riserva, infatti, è quella di attribuire all'areale una destinazione produttiva da utilizzarsi mediante successiva autorizzazione da parte dell'ente pubblico attraverso una deliberazione del Consiglio comunale. In questo modo, fino a quando non sarà autorizzata l'utilizzazione a fini produttivi, tale aree risulta, a tutto gli effetti, inedificabile.* Nelle aree produttive di riserva di livello comunale saranno ammessi gli interventi destinati alla normale coltivazione dei fondi, così come sarà prevista la possibilità di realizzare dei "manufatti precari e facilmente rimovibili" sul modello delle aree produttive di riserva di valenza provinciale. Tale prospettiva, come ricordato dall'Amministrazione comunale, permetterebbe di sottrarre dall'immediata trasformazione urbanistica l'intero comparto "ai Fiori" per il quale si prevede l'inedificabilità, garantendo, al tempo stesso, *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.

L'approccio proposto dall'Amministrazione comunale (l'immediata inedificabilità delle aree soggette al P.I.P. con la possibilità di riattivare in futuro la destinazione produttiva qualora ritenuto opportuno e necessario) ha incontrato una prima forte condivisione degli obiettivi e delle strategie da parte dell'Assessore all'Industria, Artigianato e Commercio, che con nota prot. 15559 di data 15 marzo 2013, nel valutare positivamente l'iniziativa, ha anche inteso evidenziare le criticità emerse nella fase immediatamente successiva alla redazione del progetto. Tali criticità, legate in primo luogo agli elevati costi di approntamento delle aree e al mutato contesto urbano, risultano oltremodo rilevanti a fronte del contemporaneo cospicuo investimento operato dalla Provincia per l'ampliamento di altri spazi produttivi della Vallagarina. In sintesi le argomentazioni contenute nella nota sono le seguenti:

- a) L'intervento di acquisto ed approntamento delle aree risulta particolarmente costoso; il progetto ha evidenziato un costo unitario molto elevato sia a causa dei nuovi criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione sia in seguito agli elevati standard urbanistici previsti nel P.I.P. *Posto che l'intervento è essenzialmente finalizzato alla vendita delle aree urbanizzate, alla luce dell'attuale contesto normativo concernente gli incentivi, il prezzo netto agevolato per la cessione risulterebbe troppo elevato (probabilmente superiore ai 300 €/mq. e per questo non concorrenziale rispetto ad altre aree limitrofe disponibili (Mori Casotte, Rovereto Lavini) con il concreto rischio di trovarsi con l'intera area invenduta ed inutilizzata;*
- b) Il contesto urbano risulta fortemente modificato rispetto a quando la zona "ai Fiori" è stata individuata come potenzialmente trasformabile in area produttiva di interesse provinciale prima e di interesse locale poi. L'attuale contiguità con l'abitato di Rovereto che si è sviluppato verso sud "crea pesanti limitazioni alla destinazione produttiva";
- c) Il cospicuo intervento della Provincia (tramite Trentino Sviluppo) finalizzato all'ampliamento degli spazi produttivi della Vallagarina comporta che, nel breve periodo, sarà disponibile una notevole superficie produttiva in grado di soddisfare il fabbisogno della Vallagarina per le esigenze del settore produttivo nel prossimo futuro.

Nella nota vengono citati gli interventi in corso di realizzazione: le aree produttive di "Mori Casotte", la "Manifattura Tabacchi a Borgo Sacco ed il polo della Meccatronica a Rovereto.

Partendo da questa condivisione da parte di tutti i soggetti interessati (compresa la complessa compagine proprietaria) la ridefinizione degli obiettivi strategici legati al settore delle attività produttive del Comune di Rovereto e della Vallagarina, di cui anche il Piano per gli insediamenti produttivi "ai Fiori" è parte, sarà uno degli argomenti di approfondimento da parte dell'Amministrazione comunale nella redazione dei propri strumenti di programmazione economica e territoriale in funzione della redazione della Variante 2013 al PRG.

Tra gli elementi che potranno concorrere al necessario processo di revisione degli strumenti urbanistici comunali si deve annoverare anche l'approvazione da parte del Consiglio comunale nella seduta del 20 marzo 2013 dell'ordine del giorno collegato al Bilancio 2013 avente ad oggetto l'area "ai Fiori". Il dispositivo approvato impegna la Giunta a:

risolvere in termini definitivi, con l'accordo delle compagini proprietarie dei suoli inglobati nel piano attuativo di natura produttiva in località "ai Fiori", l'inattualità delle funzioni previste dal PRG in termini specifici, nel novero della prossima variante PRG, la cui prima adozione dovrà concludersi entro il 30.09.2013, con la già avvenuta condivisione del Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento e del competente assessorato provinciale nelle discipline dell'industria e del commercio, l'Amministrazione comunale prefigurerà l'introduzione, per l'intero ambito soggetto a piano attuativo di natura produttiva, di una funzione secondaria di riserva. Con tale destinazione, fintanto che non interverrà una specifica delibera consigliare, il compendio risulterà inedificabile, tant'è che si ammetterà la mera coltivazione dei fondi e l'approntamento di strutture precarie. Successivamente, con il verificarsi di condizioni socio-economiche e di sviluppo diverse rispetto alle attuali e con l'avvenuto accertamento della necessità di espansione del comparto produttivo, tale vincolo verrà rimosso.

25

In conclusione è possibile affermare che la mancata attuazione del P.I.P. "ai Fiori" trova pertanto una sua giustificazione in un più ampio quadro di riferimento che investe la complessiva strategia provinciale di intervento finalizzata all'ampliamento della dotazione di

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

spazi produttivi con l'utilizzo di risorse pubbliche. La mancata attuazione del P.I.P. “ai Fiori” pone anche all’attenzione della pianificazione urbanistica il tema più generale dell’efficacia del PRG e dei suoi strumenti attuativi.

EFFICACIA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE NELLE AREE PRODUTTIVE

La mancata attuazione del P.I.P. "ai Fiori" pone, alla pianificazione, numerose questioni che devono essere analizzate al fine di poter proporre delle strategie urbanistiche finalizzate alla definizione delle possibili vocazioni di un importante ambito urbano che ha assunto un diverso e significativo ruolo rispetto al passato anche recente. Tale trasformazione è avvenuta sia a seguito della mancata attuazione di quanto previsto per l'area "ai Fiori" dalla pianificazione urbanistica comunale più recente, sia a seguito dall'effettiva realizzazione della variante alla Strada Statale 240. Lo studio, come ricordato in premessa, si pone, in primo luogo, l'obiettivo di individuare alcuni temi, che troveranno una sistematica trattazione nello studio stesso, con la precisa finalità di introdurre nel processo decisionale elementi di valutazione il più possibile oggettivi in grado di porsi ad effettivo supporto delle future scelte urbanistiche.

I temi oggetto di valutazione sono i seguenti:

1) **la contigenza economica negativa** che ha determinato una complessiva ridefinizione degli obiettivi strategici sia delle amministrazioni pubbliche che degli operatori privati;

2) **la mancata efficacia del Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)** come strumento attuativo di iniziativa pubblica. Tale mancanza di efficacia viene valutata alla luce dei cambiamenti che sono intervenuti negli ultimi anni e che hanno interessato, in particolare, la legislazione in tema di espropriazione ed acquisizione delle aree, ma che hanno inciso fortemente anche sui limiti all'intervento pubblico nel settore economico privato, limiti fissati dalle disposizioni europee "in materia di aiuti di Stato". L'insieme delle valutazioni e dei dati raccolti permetteranno di assumere in modo critico un preciso orientamento sulle possibili modalità di attuazione delle previsioni del P.I.P. in funzione delle reali potenzialità dell'intervento pubblico, che si tradurrà in precise scelte urbanistiche da introdurre nella variante 2013 al PRG di Rovereto;

3) **il ruolo dei soggetti pubblici e privati nell'attuazione** dei piani per gli insediamenti produttivi nella legislazione provinciale, evidenziando i cambiamenti intervenuti nel corso

27

degli ultimi anni a seguito della disciplina comunitaria “in materia di aiuti di Stato” e le già citate modifiche legislative in tema di espropriazione ed acquisizione delle aree. Lo studio intende evidenziare come le modifiche legislative, funzionali alla definizione di un nuovo ruolo assegnato al privato proprietario delle aree, implicino la ridefinizione del ruolo che la pianificazione urbanistica comunale può e deve assumere al fine di promuovere azioni di partenariato tra pubblico e privato in grado di assicurare l'attuazione delle previsioni urbanistiche pur in un regime di risorse pubbliche scarse.

4) il ruolo dell'organizzazione spaziale e funzionale delle aree produttive nell'effettiva capacità di risposta alle attuali esigenze del comparto produttivo, esigenze che si sono profondamente modificate negli anni più recenti. L'andamento attuale del mercato immobiliare (delle compravendite e delle locazioni) così come le recenti misure di intervento di tipo pubblico nel settore produttivo, dimostrano come le esigenze del settore produttivo dell'artigianato si siano radicalmente modificate. Lo studio intende verificare, se il tipo di organizzazione funzionale e spaziale del P.I.P. approvato così come la tipologia edilizia prevista, possono ancora essere considerate la più efficace risposta alle esigenze del comparto economico dell'artigianato (a cui il P.I.P. preferibilmente si rivolge) o se, al contrario, il tipo di organizzazione proposto è a sua volta un possibile ostacolo all'attuazione del P.I.P., soprattutto qualora si volesse favorirne o incentivarne l'attuazione da parte dei privati. In particolare per le aree produttive di nuovo insediamento, inoltre, si deve valutare l'importanza dell'introduzione negli strumenti urbanistici di una precisa differenziazione tra le aree produttive in funzione della tipologia delle attività per le quali è ammesso l'insediamento, posto che la sola differenziazione tra i settori dell'industria e dell'artigianato non è più in grado oggi di assicurare una effettiva compatibilità tra ambiti urbani più o meno prossimi alla residenza;

5) le potenzialità residue delle aree produttive attuali e la loro capacità rispondere efficacemente alla nuova domanda di nuovi spazi produttivi, valutando le possibilità di ampliamento dei siti produttivi esistenti, le possibilità di saturazione dei lotti esistenti e di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato secondo quanto è emerso dalle indagini condotte e dai dati disponibili;

6) il ruolo del recupero dell'esistente e delle riprogettazione delle aree produttive secondo il modello delle "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (APEA) in funzione del contenimento dell'uso del suolo, del contenimento dell'espansione degli abitati e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente secondo le strategie del PUP e del PRG di Rovereto.

7) le possibili destinazioni urbanistiche alternative per l'area ai Fiori alla luce di quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali in vigore.

La contingenza economica negativa e l'attuazione delle previsioni di piano

Uno degli aspetti più rilevanti nella mancata attuazione del P.I.P., così come adottato dal Consiglio comunale di Rovereto nel 2008, è da ricercarsi indubbiamente nell'attuale contingenza economica negativa che ha inciso in modo indiretto anche sul complessivo comparto delle costruzioni che ha registrato, a partire dal 2008, un sensibile calo sia negli investimenti (e quindi nella costruzione di nuovi edifici) che nelle compravendite. La mancanza di chiare “manifestazione di interesse” da parte degli operatori, oltre all'alto costo di investimento, è uno dei motivi principali che ha portato della mancata attuazione del P.I.P. così come riportato nelle motivazioni con le quali il Servizio Industria della Provincia Autonoma di Trento ha motivato la propria indisponibilità ad affrontare l'investimento finanziario necessario all'approntamento delle aree.

30 Nel presente studio il ruolo della contingenza economica negativa, che caratterizza l'attuale momento storico, viene indagata al fine di stabilire, mediante l'analisi del mercato immobiliare e degli altri indicatori economici, se la congiuntura negativa che stiamo vivendo, e che ha fortemente ridotto le compravendite e la richiesta di nuove costruzioni, sia effettivamente di tipo “congiunturale” o evidenzi degli elementi strutturali tali da indurre il decisore politico, e la programmazione economica ed urbanistica, a modificare i propri strumenti di valutazione e di intervento nel settore delle aree produttive.

Valutazione dei dati economici

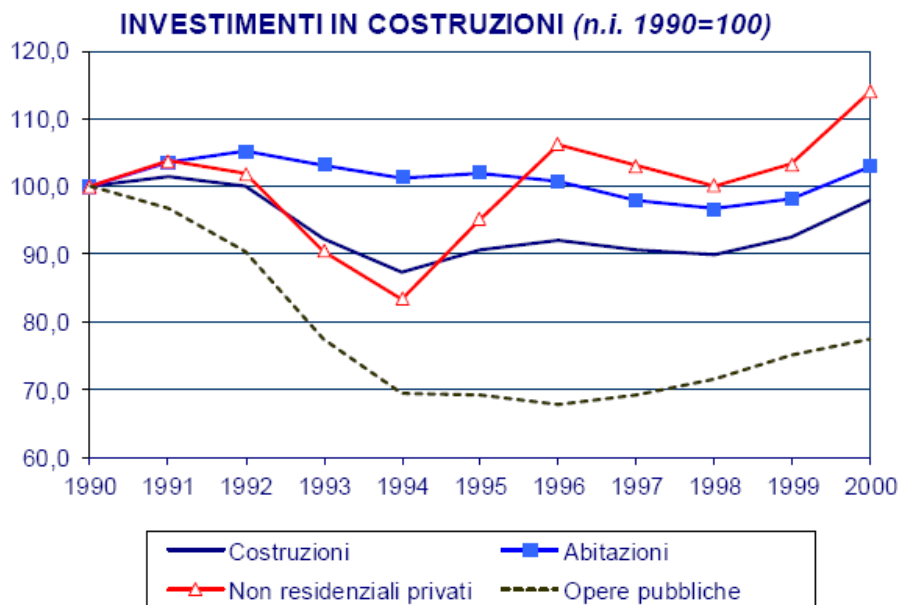
L'osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'associazione nazionale dei costruttori edili (ANCE) fornisce una lettura molto netta della crisi attuale, la quale pur collocandosi in un “contesto di crisi globale originariamente di matrice finanziaria” si caratterizza per una propria specificità che la differenzia dalla “crisi economico-valutaria dei primi anni '90” (1992-1998). L'attuale crisi, infatti, “ha avuto portata ben più ampia sul sistema economico ed in particolare sul settore delle costruzioni. **In soli quattro anni (2008-2011), in Italia il settore delle costruzioni ha perso oltre un quinto degli investimenti (meno 21,1% in termini reali) e le previsioni sono di un'ulteriore flessione dei livelli produttivi.** La crisi

precedente “aveva invece prodotto in sette anni (1992-1998) una caduta degli investimenti in costruzioni di minore entità (-11,4%).

La recessione degli anni '90, come l'attuale, aveva coinvolto tutti i comparti di attività delle costruzioni ad eccezione però del settore “non residenziale privato” che era cresciuto nel biennio 1995-1996, grazie al sostegno delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di immobili strumentali previste nella legge 489/1994 (legge “Tremonti”), un sostegno fiscale che ha attivato notevoli investimenti privati in immobili di tipo produttivo, investimenti che hanno di fatto compensato il calo dell'attività sia nel settore dell'edilizia abitativa che in quello delle opere pubbliche. Nell'attuale contesto economico gli investimenti destinati alla riqualificazione del patrimonio abitativo, favoriti delle detrazioni fiscali del 36% per le ristrutturazioni edilizie e del 55% per interventi di razionalizzazione energetica sugli edifici (incentivi oggi “unificati” in un'unica aliquota), non sono riusciti a sostenere l'intero comparto delle costruzioni che continua a mostrare forti segni di sofferenza.

Il grafico riporta l'andamento degli investimenti privati nel settore delle costruzioni ed evidenzia, in rapporto agli altri comparti, l'andamento degli investimenti nel settore privato del “non residenziale” nel quale vengono classificati anche i capannoni industriali

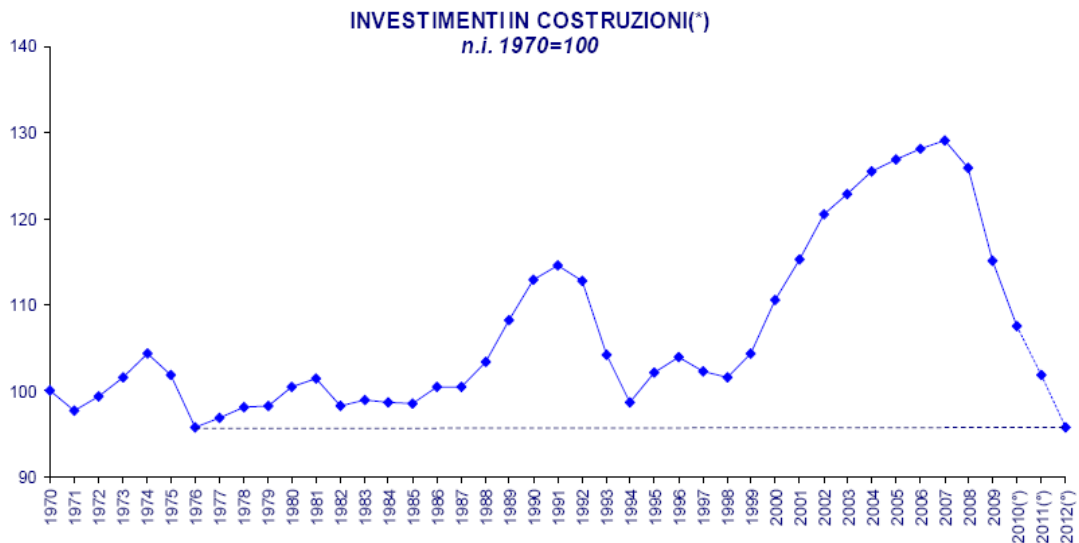
31



Elaborazione Ance su dati Istat

Sull'andamento positivo degli investimenti in **costruzioni non residenziali privati** ha contribuito anche l'agevolazione fiscale per l'acquisto di beni strumentali "Tremonti Bis", sebbene la durata di applicazione dell'agevolazione sia stata solo di 18 mesi (dal 1° luglio 2001 al 31 dicembre 2002).

Il Grafico evidenzia come gli investimenti complessivi nelle costruzioni del 2012 siano pari agli investimenti del 1976 (fatto 100 il valore del 1970).

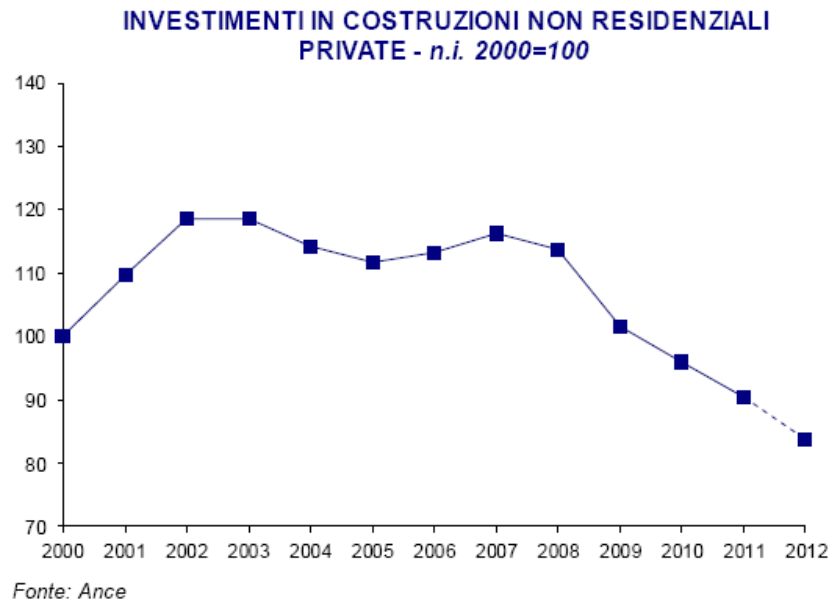


Investimenti in costruzioni non residenziali – Fonte ANCE

Negli ultimi cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore delle costruzioni ha perso oltre un quarto (25,8%) degli investimenti, riportandosi ai livelli della metà degli anni '70. Nel 2012 soffrono tutti i comparti (ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, in lieve crescita), con un picco che raggiunge il 44,4% per la nuova edilizia abitativa. In questo contesto anche per l'edilizia non residenziale privata la flessione nel quinquennio è rilevante ed è pari al 27,9%.

Secondo i dati consuntivi formulati dall'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali privati e pubblici sono risultati nel 2011 pari a 65.882 milioni di euro, presentando flessioni del 3,7% in valore e del 7,9% in quantità (-8,1% nel 2010), come sintesi di andamenti negativi rilevati sia nel comparto privato che in quello pubblico. Sempre dalle indagini ANCE è

possibile verificare come gli investimenti in costruzioni non residenziale nell'ultimo decennio (fatto 100 il valore degli investimenti dell'anno 2000) si siano fortemente ridotti a partire dal 2009.



I risultati della recente indagine condotta dall'Ance presso le imprese associate ha evidenziato un forte deterioramento del quadro di riferimento settoriale, che trova, peraltro, riscontro negli indicatori statistici disponibili che evidenziano nei primi mesi dell'anno in corso "ampie flessioni generalizzate dei livelli occupazionali settoriali e del volume della produzione nelle costruzioni e nelle attività collegate".

33

Oltre ai dati del centro studio dell'Ance si sono analizzati anche i dati forniti **dall'Agenzia del Territorio** che esclude dalle sue rilevazioni i dati specifici del Trentino Alto Adige ma che risultano comunque utili per la definizione di un panorama nazionale di forte crisi del settore immobiliare, in quanto l'indagine suddivide l'Italia in tre "macroaree" – Nord, Centro e Sud.

I dati analizzati sono quelli contenuti nella nota trimestrale sull'andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2012 a cura dell'Ufficio statistiche e studi del mercato immobiliare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Da tale nota risulta che nel II trimestre 2012 il settore produttivo, "*che comprende unità immobiliari censite in catasto come capannoni ed industrie*", con un tasso di variazione tendenziale negativo del -26,4% peggiora le flessioni degli ultimi due trimestri. La nota trimestrale dell'Agenzia del Territorio si

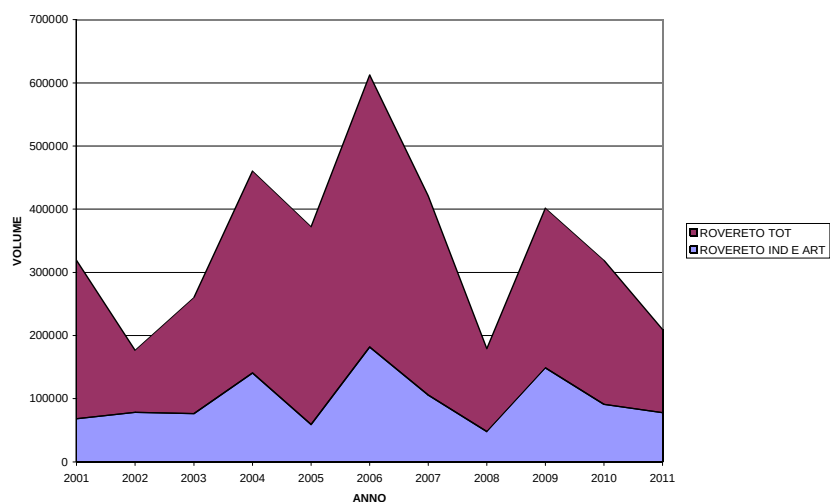
basa sul numero di transizione “normalizzate” e riporta la variazione percentuale tendenziale annua per il singolo settore produttivo suddiviso per macro area geografica. Tra le macro aree tassi analoghi si registrano al Nord e al Centro, che mostrano tassi di calo rispettivamente del -27,9% e del -26,0%. Dal confronto con i dati trimestrali degli anni scorsi si evince che complessivamente dal 2004 il settore produttivo perde nel II trimestre 2012 circa il 40% dei volumi di scambio; tra le macroaree il Centro segna una riduzione della quota di compravendite del settore pari al -47,8% mentre il Nord segna un calo del -42,3%.

I dati riferiti alla macroarea del Nord Italia trovano una conferma anche nei dati riportati dalla Camera di commercio industria artigianato ed agricoltura della provincia di Trento nel suo rapporto relativo alla Congiuntura in Provincia di Trento riferito al 3° trimestre del 2012. In tale rapporto si afferma che *“la fase recessiva, iniziata nell'ultimo trimestre dello scorso anno, appare, quindi, in ulteriore lieve peggioramento”*. I settori che manifestano un andamento pesantemente negativo sono il comparto estrattivo (-13,5%) ed il comparto delle costruzioni (-19,4%) che *“confermano ancora una volta la loro permanenza in una fase di crisi strutturale che dura ormai da alcuni anni”*. Il rapporto della Camera di commercio afferma, alla luce delle rilevazioni statistiche degli ultimi anni, che ***“il settore edile, analogamente a quello estrattivo del porfido, si trova in una fase di crisi strutturale”***. Su base annua il fatturato del comparto edile diminuisce di un pesante 19,4% mentre il valore della produzione diminuisce del 19,3%. Anche l'occupazione diminuisce dell'1,3%, confermando il trend del settore degli ultimi anni che ha visto una continua riduzione del numero degli addetti.

Come ulteriore elemento di valutazione si sono analizzati i dati relativi alle volumetrie con destinazione “industriale ed artigianale” effettivamente realizzate nel Comune di Rovereto nell'ultimo decennio. I dati relativi al Comune di Rovereto, aggiornati al 2011, evidenziano la riduzione delle nuove volumetrie realizzate nel periodo 2009 – 2011.

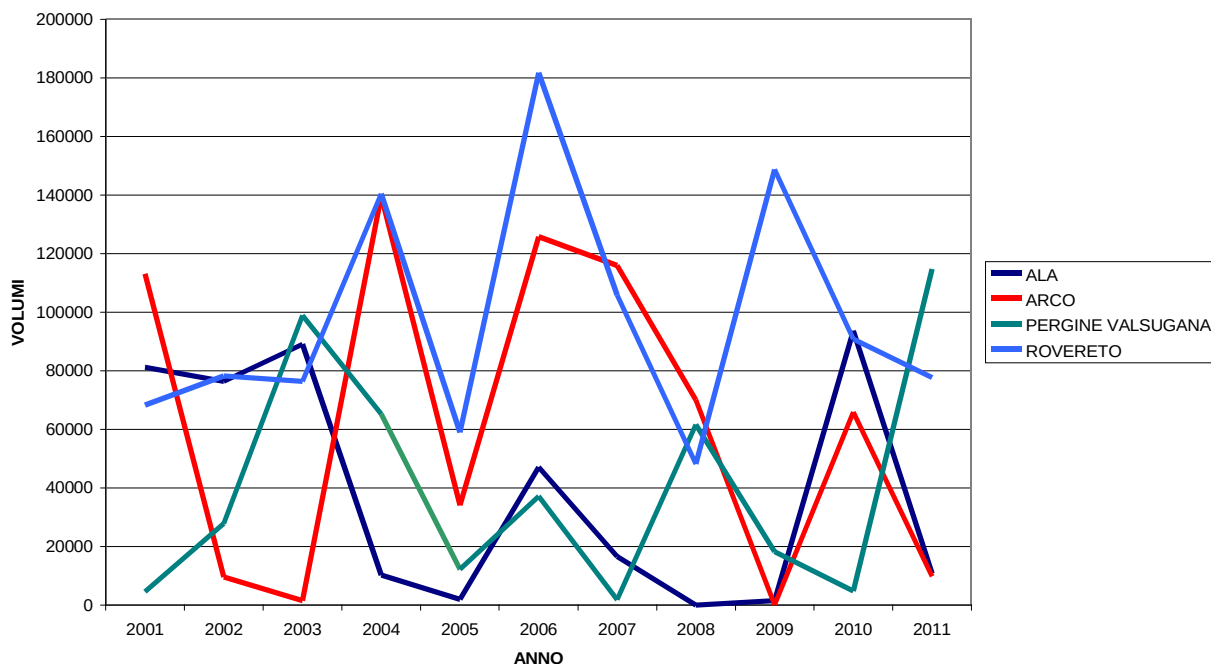
COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013



Gli stessi dati relativi ai maggiori comuni trentini caratterizzati dalla presenza di un tessuto industriale e produttivo simile a quello roveretano, aggiornati al 2011, evidenziano una riduzione delle nuove volumetrie realizzate nel periodo 2009 – 2011.

VOLUMI DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI



35

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Oltre ai dati statistici riferiti, in particolare, all'ultimo decennio, il presente studio, con la finalità precisa di stabilire se l'attuale situazione economica debba essere considerata di tipo "congiunturale" o di tipo "strutturale", riporta alcune valutazioni dei centri studi più accreditati in merito all'andamento della congiuntura economica nel breve e medio periodo.

L'osservatorio dell'ANCE riporta i risultati di una indagine sulle **valutazioni delle imprese** associate sulla evoluzione della **domanda nel 2013**

INDAGINE RAPIDA: GIUDIZI DELLE IMPRESE ASSOCIATE ANCE SULL'EVOLUZIONE NEL CORSO DEL 2011 DELLA DOMANDA DI FABBRICATI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI COMMITTENZA (valori in percentuale)

ITALIA	In aumento (a)	Stazionario (b)	In diminuzione (c)	Saldo (a)-(c)
Domanda di fabbricati per attività economiche:				
- settore agricolo	6	40	54	-48
- settore industriale	11	26	63	-52
- settore del commercio	4	34	62	-58
- settore del alberghiero	8	32	60	-52
- settore del credito	2	29	69	-67
- settore dei servizi	4	36	60	-56

Fonte: Ance

Le indagini condotte dal servizio studi dell'ANCE presso i propri associati dimostrano come ci sia, presso gli operatori, una larga prevalenza di espressioni negative; le previsioni sulla domanda di fabbricati destinati alle attività economiche sconta i seguenti saldi ottenuti come differenza tra la percentuale di giudizi positivi e la percentuale di giudizi negativi espressi dalle imprese:

fabbricati agricoli	- 48%,
fabbricati industriali	- 52%,
fabbricati commerciali	- 58%,
fabbricati per il turismo	- 52%,
fabbricati per le aziende di credito	- 67%,
fabbricati per il settore dei servizi	- 56%.

L'insieme dei dati e delle valutazioni dell'ANCE descrivono pertanto un settore in forte crisi dove *la domanda di fabbricati strumentali del settore industriale, che rappresenta uno dei principali investitori di immobili non residenziali, è in netto calo e le previsioni per il 2013 sono fortemente negative*. I risultati di una recente indagine condotta dall'ANCE presso le imprese associate ha evidenziato *un forte deterioramento del quadro di riferimento settoriale, che trova, peraltro, riscontro negli indicatori statistici disponibili che evidenziano nei primi mesi dell'anno in corso ampie flessioni generalizzate dei livelli occupazionali settoriali e del volume della produzione nelle costruzioni e nelle attività collegate*.

La medesima indagine svolta a livello nazionale dall'ANCE ripetuta dalla Camera di commercio di Trento tra gli operatori locali ha permesso di stabilire che la percentuale di coloro che giudicano gli ordinativi del 2013 (e quindi le prospettive per il settore) in diminuzione sono pari al 32,2% mentre solo l'11,1% li ritiene in aumento ed il restante 56,7% li considera stazionari. Come ultimo dato si riportano i dati relativi alle previsioni macroeconomiche effettuate nella primavera del 2012 dalle maggiori agenzie di valutazione che hanno corretto (in negativo) le previsioni precedenti: la variazione quantitativa degli investimenti in costruzioni, che, a fine 2011, oscillava fra il -1,0% della Commissione Europea e il -1,9% di Prometeia, risulta adesso ricompresa in un range che va dal **-1,3% della Commissione Europea al -3,6% di Prometeia**. Per il primo trimestre dell'anno 2013 l'Istat segnala una flessione quantitativa degli investimenti in costruzioni pari al 6,4% nei confronti dello stesso periodo del 2011. Le previsioni per il 2013 sono le seguenti:

37

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - PREVISIONI PER IL 2013

Variazioni in quantità rispetto all'anno precedente

Fonte	Data rilascio	Previsioni 2013
Governo	apr-12	0,8%
Commissione Europea	mag-12	-0,5%
Prometeia	apr-12	0,3%
	mag-12	0,6%
REF	apr-12	-0,5%
CRESME	nov-11	0,5%
ANCE	giu-12	0,1%

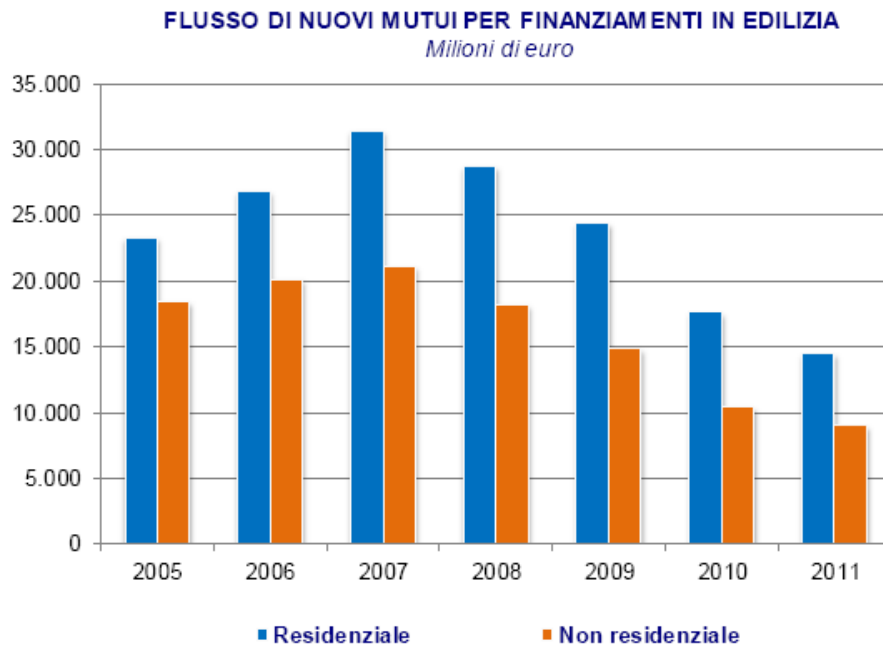
Nell'attuale congiuntura economica un altro fattore importante per la definizione dell'attuale crisi economica, e che si riflette negativamente sulle prospettive a breve e medio periodo, è legato alle difficoltà di accesso al credito da parte degli operatori privati. La precedente crisi delle costruzioni, come ampiamente documentato dall'ANCE, aveva visto un'inversione di tendenza a partire dal 1998 fino al 2007, grazie ad alcune condizioni favorevoli che avevano determinato nel settore delle costruzioni una ripresa *“sostenuta dal forte impulso alla crescita degli investimenti in edilizia residenziale, derivato dall'iniziativa privata stimolata dal basso costo del denaro, in conseguenza dell'adesione dell'Italia all'Euro che ha favorito un allineamento del livello dei tassi d'interesse sui valori europei”*. Attualmente, al contrario, alla situazione di crisi del mercato si aggiungono le difficoltà, per le imprese, di accesso al credito (credit crunch o stretta del credito).

38

Dalle indagini del centro studi dell'ANCE emerge che *“la maggior parte delle imprese che hanno evidenziato una maggiore domanda per esigenze produttive hanno contemporaneamente segnalato un netto peggioramento delle condizioni di accesso al credito. Anche in questo caso, l'atteggiamento di chiusura di molti Istituti sta provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi “indotta”. In Italia si sente, quindi, forte l'esigenza di sviluppare strumenti finanziari specifici che consentano di riattivare il circuito del credito a medio-lunga scadenza, qualcosa di simile alle “cartelle fondiari”, strumenti grazie ai quali sono stati compiuti i maggiori investimenti del nostro Paese.*

La difficoltà di accesso al credito è inoltre acuita dalla sempre più diffusa richiesta di maggiori garanzie sui prestiti tanto che l'abbassamento sensibile del *“Loan to Value”*, ovvero della quota di finanziamento sull'importo totale dell'investimento, costituisce, secondo le rilevazioni dell'ANCE, una barriera il più delle volte insormontabile all'attivazione di nuovi investimenti di tipo immobiliare.

I dati statistici relativi ai mutui per il finanziamento al settore dell'edilizia non residenziale, come illustrato nel grafico della pagina successiva, registrano già da tempo la forte riduzione degli importi impiegati. Secondo i dati Assilea (Associazione Italiana Leasing) anche il mercato del leasing in Italia nel 2012 ha presentato dei saldi fortemente negativi ed in particolare nel comparto immobiliare dove si è registrato un valore negativo pari a - 49% . In Trentino la flessione è stata pari al 34,7%.



Analisi dei livelli occupazionali

L'insieme delle condizioni economiche analizzate hanno ovviamente una ricaduta diretta sui livelli occupazionali complessivi. Anche i dati sulla disoccupazione e la mobilità in Trentino evidenziano il momento di crisi del settore produttivo ed in particolare delle piccole e medie imprese. I primi mesi del 2013 hanno fatto registrare una nuova impennata degli iscritti in mobilità in Trentino. In gennaio il comitato provinciale mobilità ha infatti certificato la presenza in lista di 5.788 licenziati rispetto ai 5.653 registrati a dicembre. Per l'undicesimo mese consecutivo i licenziati in mobilità superano complessivamente le 5.000 unità.

39

Nel confronto con lo stesso mese dell'anno precedente appare evidente l'impatto negativo sul mercato del lavoro locale prodotto dalla recessione in atto: a gennaio 2012 infatti gli iscritti in mobilità risultavano essere 4.880, ossia ben 908 in meno. In termini percentuali l'incremento di iscritti in mobilità su base annua risulta pari al 18,6%.

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

<i>Mobilità 2012 per territorio</i>	<i>N.</i>	<i>%</i>
BORGO	332	6,2%
CAVALESE	98	1,8%
FIERA DI PR.	57	1,1%
PERGINE	615	11,5%
TRENTO	1646	30,7%
CLES	272	5,1%
MALE'	109	2,0%
TIONE	270	5,0%
RIVA	527	9,8%
ROVERETO	1130	21,0%
POZZA DI FASSA	36	0,7%
MEZZOLOMBARDO	254	4,7%
FUORI PROV.	6	0,1%
del. 209/1997	18	0,3%
TOTALE	5370	100,0%

40

A gennaio 2013 i sospesi perché al lavoro risultano solo 1.497, con una variazione negativa rispetto allo stesso periodo del 2012 di ben 11 punti percentuali. Tra l'altro, con 1.710 sospesi registrati in media, il 2012 si era già chiuso con una riduzione dell'1,5% rispetto al 2011. Si trattò della prima contrazione annua dei sospesi registrata dal 2008.

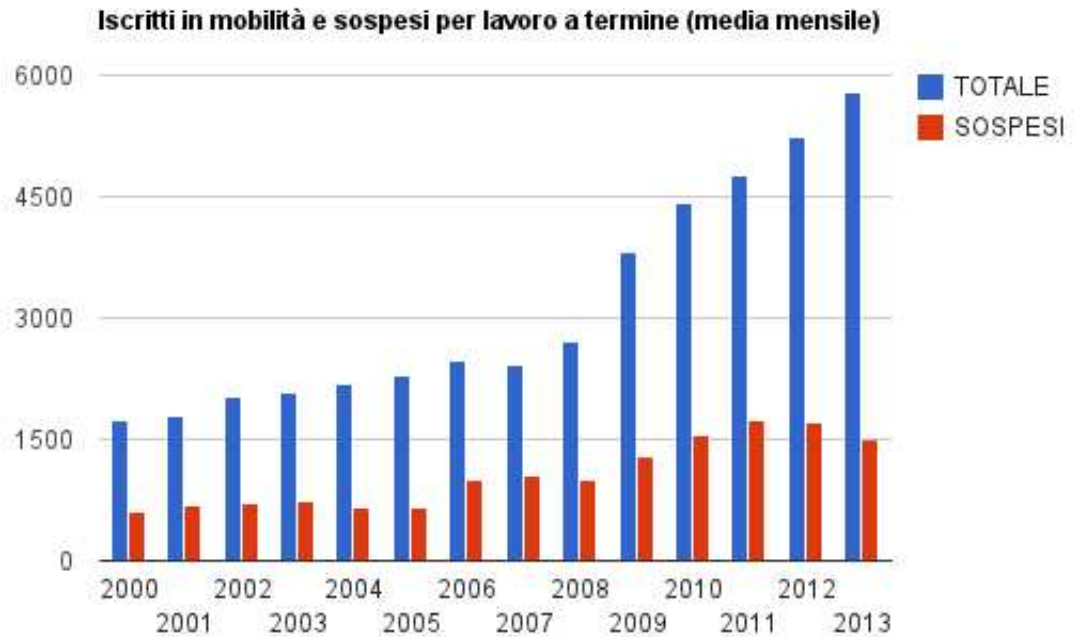
Ed è proprio l'andamento dei sospesi a segnare un netto peggioramento nell'ultima parte del 2012 e all'inizio del 2013. Se a dicembre i lavoratori in mobilità che hanno trovato un impiego a termine erano indicati in 1.633 (in negativo rispetto a novembre, quando già erano risultati in calo rispetto ai due mesi precedenti), a gennaio di quest'anno i sospesi sono crollati a 1.497, con un saldo negativo di ben 136 unità. Anche il confronto su base annua è in rosso: sono 184 in meno i sospesi rispetto a gennaio 2012, quando risultavano essere complessivamente 1.681.

L'andamento dei sospesi dà la misura di quanto sia difficile la ricollocazione per il personale espulso in questa congiuntura economica.

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Gli iscritti nelle liste di mobilità nel 2012 - 5.249 in media - furono più numerosi della media mensile del 2011, quando era stata raggiunta quota 4.756 contro una media mensile di 4.417 nel 2010 e di 3.807 nel 2009. In pratica, nel 2012 sono stati registrati in media 493 iscritti in più rispetto al 2011, 832 rispetto al 2010 (pari a +18,8%) e 1.442 in più rispetto al 2009 (+37,8%).



Osservando la provenienza, i licenziati dalle piccole imprese sono stati pari addirittura all'67% di tutti i nuovi ingressi del mese. Sul computo totale, la stragrande maggioranza degli iscritti in mobilità – il 77,7% - è stato licenziato da una piccola impresa.

Complessivamente, al gennaio 2013 e al netto dei nuovi ingressi, il settore di edilizia ed estrattivo continua a registrare il maggior numero di addetti nelle liste di mobilità. Sul totale degli iscritti infatti ben il 24,3% lavorava nel comparto delle costruzioni. Tra i settori le cui aziende mettono più addetti in mobilità ci sono poi il commercio con il 15,5% degli iscritti totali ed i servizi non altrimenti definiti con il 12,3% dei lavoratori in mobilità che hanno ormai superato **stabilmente il settore metalmeccanico/metallurgico (11,1%)**, i pubblici esercizi (9%) e i trasporti (7,6%).

Tra i licenziati dalle medie e grandi imprese la fanno da padrone quelli provenienti dal settore metalmeccanico (30,6%), seguiti da quelli del commercio ed edilizia, rispettivamente con il

12,5% e il 10,7%. Licenziano invece di più, tra le piccole imprese, quelle delle costruzioni (28,5% degli iscritti in mobilità secondo la legge 236), seguite da quelle del commercio (16,3%), degli altri servizi (15,2%) e dei pubblici esercizi (11,4%).

L'insieme dei dati delle considerazioni e delle previsioni a breve termine dei maggiori istituti di valutazione e dei centri studi che si occupano in modo diretto del settore economico delle costruzioni permettono di definire in modo chiaro ed univoco un quadro negativo per le prospettive del settore a breve e medio termine.

Mancata efficacia del P.I.P. come strumento attuativo di iniziativa pubblica

Al fine di favorire l'insediamento di nuove aziende industriali ed artigianali, la Provincia di Trento, a partire dalla legge provinciale 3 aprile 1981, n.4, ha introdotto una disciplina organica per la "promozione dello sviluppo del settore industriale". L'intervento pubblico in questo settore economico era ritenuto fondamentale data la capacità dei settori dell'industriale e dell'artigianato di "assicurare un forte incremento occupazionale". L'intervento della Provincia di Trento (delegabile ai comuni ed ai consorzi) nasce come intervento di tipo diretto, e prevede l'acquisizione e l'apprestamento di aree da destinare agli insediamenti produttivi. Il modello di intervento a cui si ispira la legge provinciale 3 aprile 1981, n.4 trova una diretta corrispondenza nella disciplina urbanistica provinciale che individua, ai vari livelli di pianificazione, le aree produttive per le quali si prevede l'intervento pubblico. Lo strumento urbanistico provinciale, a sua volta, si iscrive in un più generale quadro normativo nazionale che, con la Legge n. 865 del 1971, aveva introdotto nella legislazione i "Piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi". Tali piani, mutuati dai "Piani per l'edilizia economica e popolare", basavano la propria efficacia sulla possibilità di acquisire, mediante l'espropriazione, le aree da urbanizzare e da cedere alle aziende che intendono insediarsi sulle aree "approntate". Il riferimento alla Legge n. 865 del 1971 è di fondamentale importanza per le considerazioni svolte nella presente relazione, in quanto con la Legge n. 865 del 1971, dopo il sostanziale fallimento della "Legge ponte" del 1967, la legislazione urbanistica individua degli strumenti per l'acquisizione delle aree necessarie alle politiche pubbliche a valori più contenuti rispetto a quelli di mercato, nella consapevolezza che tali modalità di intervento costituiscono il fattore chiave per l'efficacia e l'economicità dell'azione pubblica.

43

L'attività di acquisizione e di approntamento delle aree produttive da parte del Servizio Industria della Provincia di Trento si colloca, programmaticamente, nell'ambito della politica di sostegno e sviluppo del sistema produttivo locale in un'ottica di promozione e sviluppo del sistema territoriale nel suo complesso. In seguito a questa impostazione se il principale obiettivo che la politica provinciale intende perseguire, a partire dalla legge provinciale 3 aprile 1981, n.4, è quello di incrementare e consolidare, attraverso il miglioramento e la

razionalizzazione dei servizi e delle infrastrutture, i livelli occupazionali presso le aziende esistenti o di nuovo insediamento, il suo raggiungimento è sempre inscritto in un progetto complessivo di promozione e di “riequilibrio” territoriale. In questo modo le scelte urbanistiche di collocazione delle aree produttive, (ed in particolare le aree di valenza provinciale previste dal Piano Urbanistico Provinciale), e gli interventi diretti di apprestamento delle aree produttive, concorrono alla definizione di una precisa politica attuata dalla Provincia di Trento; una politica *“di sostegno allo sviluppo del sistema produttivo locale”* con la precisa finalità di *“eliminare le diseconomie esterne e le carenze strutturali del sistema economico trentino e per realizzare le condizioni generali idonee a favorire il miglioramento della capacità competitiva delle imprese”*. L'importanza della promozione del territorio inteso come fattore di competitività è un tema ricorrente ed ampiamente trattato nel nuovo Piano Urbanistico Provinciale.

Anche la L.P. 13 dicembre 1999, n.6, *“Interventi della Provincia di Trento per il sostegno dell'economia e della nuova imprenditorialità”*, (che sostituisce in toto la disciplina della L.P. 3 aprile 1981, n.4, che viene abrogata) si pone come obiettivo il consolidamento e la crescita del sistema economico trentino mediante la valorizzazione delle risorse locali, una valorizzazione che vuole essere finalizzata, ancora una volta, al “riequilibrio territoriale” e alla “internazionalizzazione del sistema economico”.

Con riferimento al quadro strategico contenuto sia negli strumenti di programmazione della Provincia di Trento, qui intesi nell'accezione più ampia, sia negli strumenti urbanistici provinciali che nel PRG di Rovereto, nel presente paragrafo si intende stabilire se lo strumento attuativo di iniziativa pubblica, che prevede l'acquisizione delle aree ed il successivo approntamento prima della cessione alle imprese, conservi ancora la sua efficacia. Per rispondere al quesito si sono confrontati i dati relativi ai numerosi interventi realizzati negli ultimi decenni dalla Provincia di Trento mediante il Servizio Industria e Trentino Sviluppo. Al fine di desumere dei “valori parametrici di riferimento” si è anche fatto riferimento alle indagini esperite dalla Corte dei Conti in merito alla “Attività di acquisizione ed approntamento di aree industriali da parte della Provincia Autonoma di Trento” per il periodo 1996 – 1997 e per il triennio 2000 – 2003, finalizzate alla determinazione dell'effettivo rapporto tra gli investimenti operati e la nuova occupazione creata nelle aree industriali ed artigianali “approntate”. Il “valore aggiunto” dell'indagine della Corte dei Conti, come si legge nelle conclusioni del

rapporto stesso, è rappresentato *“dalla messa a punto di una metodologia di analisi che ha consentito di disporre di un set di indicatori”* che si possono utilmente riproporre anche per la valutazione, in termini comparativi, dell'efficacia dell'intervento *“ai Fiori”*.

La valutazione dei dati

In questa parte della relazione vengono analizzati i dati relativi ai costi complessivi di approntamento delle aree produttive da parte dell'ente pubblico evidenziando le differenze sostanziali che la L.P. 13 dicembre 1999, n. 6 ha introdotto nell'ordinamento provinciale a seguito dell'emanazione delle *“Linee Guida Comunicazione della Commissione europea in relazione alle vendite di terreni da parte di pubbliche autorità (97/C209/03)”* che la Legge provinciale recepisce e disciplina in modo puntuale con la deliberazione G. P. 1343 del 18 giugno 2004, la così detta *“direttiva aree”*.

In primis si deve evidenziare come l'insieme degli interventi promossi dalla Provincia di Trento fino al 1997 sono stati attuati in assenza di un formale strumento di programmazione di dettaglio che definisse quali dovessero essere gli interventi prioritari ed i relativi impegni economici. Fino a tale data la previsione di intervento (ed il conseguente programma relativo alla realizzazione delle opere necessarie a consentire l'insediamento delle attività produttive in un determinato ambito territoriale), sono una diretta conseguenza delle *“reali esigenze insediative riscontrate dall'amministrazione provinciale”*. Altre iniziative sono state attivate direttamente dai territori (tramite i Comuni) o da singole realtà produttive. L'insieme di questi soggetti, con pesi e ruoli diversi ovviamente, sono stati i promotori delle varie iniziative per l'approntamento pubblico delle aree industriali ed artigianali previste dagli strumenti urbanistici provinciali, comprensoriali e comunali. Con la deliberazione di Giunta Provinciale n. 5023 del 23 maggio 1997 si è dato, invece, avvio al primo piano triennale per il periodo 1997 – 1999.

45

Indipendentemente dalla presenza o meno di strumenti di programmazione di tipo strategico per l'attuazione dei singoli interventi, secondo quanto previsto dalla legge provinciale 3 aprile 1981, n.4, la Provincia, o gli enti delegati, avevano la facoltà di:

- a) **acquisire terreni**, comprese le opere e costruzioni su essi esistenti;

b) **provvedere alla sistemazione dei terreni** mediante l'esecuzione di opere e la realizzazione dei servizi necessari per la loro utilizzazione;

c) **intervenire nell'immediato contesto territoriale** provvedendo alla costruzione e alla sistemazione di strade, elettrodotti, raccordi ferroviari, acquedotti, gasdotti, linee telefoniche, reti di fognatura e relativi impianti di trattamento, nonché aree di deposito di scarti o sottoprodotti o fanghi di risulta dai processi di depurazione.

La legge provinciale 3 aprile 1981, n.4 prevedeva che tali iniziative potessero essere realizzate direttamente dalla Provincia, che si assumeva per intero l'onere delle spese, ovvero dai Comuni, mediante forme di delega e di finanziamento a carattere decennale. Le opere realizzate direttamente dalla Provincia potevano essere successivamente cedute a titolo gratuito ai Comuni, ai Consorzi di Comuni, agli enti pubblici, alle società di servizi a partecipazione pubblica, ai consorzi di imprese di manutenzione o di gestione delle infrastrutture stesse ovvero, *"a fronte del relativo corrispettivo"*, alle aziende produttive. La competenza relativa alla concreta realizzazione degli interventi disciplinati dalla L.P. 3 aprile 1981, n.4, era in capo al Servizio Industria.

46

L'acquisizione delle aree poteva avvenire mediante espropriazione, trattativa privata o permuta. La L.P. 3 aprile 1981, n.4 definiva poi le modalità di cessione e gestione delle opere realizzate, prevedendo una serie di vincoli per le aziende che acquisivano i lotti produttivi o li ottenevano in concessione, quali il vincolo di destinazione e il divieto di subcessione delle aree apprestate, le modalità e i tempi di realizzazione dei singoli progetti insediativi ed il mantenimento, per un periodo stabilito, dei livelli occupazionali attesi e definiti in fase di acquisizione delle aree.

La Legge Provinciale 3 aprile 1981, n.4 determinava, oltre alle modalità di cessione di cui si è detto, i criteri di definizione del prezzo di cessione che facevano riferimento non tanto al costo complessivo dell'acquisizione e dell'apprestamento dell'area ma al valore di mercato rilevabile con i normali criteri di stima. Con questo tipo di iniziative il prezzo effettivo di cessione delle aree era, a tutti gli effetti, estremamente agevolato (in quanto risultava molto più basso del valore di mercato) e tale agevolazione teneva conto delle necessità dei territori sui quali si interveniva e delle capacità di assicurare elevati livelli occupazionali da parte delle imprese

che acquisivano le aree. In questo modo risultavano fortemente agevolati (o “sovvenzionati”) quegli interventi che richiedevano un forte investimento in termini di urbanizzazione ed infrastrutturazione (con la realizzazione di opere anche nelle immediate vicinanze dell’area oggetto di intervento, quali, per esempio, la viabilità di accesso) poste in zone “marginali” per il mercato immobiliare (dove di conseguenza i valori di mercato sui quali determinare il costo di cessione erano più bassi) e dove era possibile insediare delle attività produttive che assicuravano un buon livello di occupazione.

Con la legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6 la Provincia ha adottato una nuova disciplina organica per l'apprestamento, in cooperazione con gli enti locali e i soggetti privati, di aree e strutture per attività economiche. I criteri e modalità per l'applicazione della L.P. n.6/1999, tra i quali quelli concernenti le aree per attività economiche, sono stati definiti, ai sensi dell'art. 35 della stessa legge, con numerose delibere della G.P. e da ultimo con la delibera della G.P. 2110 del 28 agosto 2009. La nuova disciplina provinciale trae origine, come detto in premessa, dalle disposizioni della Commissione europea in relazione alle “vendite di terreni da parte di pubbliche autorità (97/C209/03)”. I nuovi criteri per l'applicazione della legge provinciale, previsti dalla deliberazione G. P. 1343/2004, stabiliscono che il prezzo di mercato, *“sarà ridotto per le PMI (piccole e medie imprese) a titolo di agevolazione, nel rispetto delle disposizioni dell’U.E., nella misura del 15 e del 10 per cento, rispettivamente per le piccole e per le medie imprese. In alternativa, su richiesta delle società istanti, può essere concesso a piccole, medie e grandi imprese un contributo a titolo di de minimis del 25 per cento massimo, sulla base della quota disponibile”*.

47

Dati desumibili dalla relazione della Corte dei Conti

Dalle relazioni delle Corte dei Conti (delibera n. 8/2002), che si basa sull’analisi di circa una quarantina di interventi promossi dal Servizio Industria in tutta la provincia, è possibile estrapolare dei dati estremamente significativi sui costi e sugli esiti degli interventi programmati nel periodo 1996 – 1997 e nel triennio 2000 – 2002, ed in particolare:

- a) L’incidenza degli espropri sul costo complessivo dell’intervento;

- b) L'indice di riduzione dei costi (e quindi convenienza all'acquisto da parte delle imprese insediate);
- c) La superficie percentuale delle aree cedute in funzione dell'area complessiva del comparto e quindi incidenza percentuale media delle opere di urbanizzazione non cedute (strade, aree verdi, aree a parcheggio pubblico ecc.);
- d) Costo per addetto insediato o teoricamente insediabile.

Il valore dell'indennità di espropriazione, ai sensi della L.P. 19 febbraio 1993, n. 6 allora vigente, era sensibilmente più contenuto del valore attuale, in quanto la legge provinciale stabiliva che il valore di esproprio delle aree edificabili doveva essere calcolato come media aritmetica tra il valore agricolo ed il valore *“che le medesime avrebbero in una contrattazione sul libero mercato immobiliare”*. Le nuove disposizioni relative alla determinazione dell'indennità di espropriazione sono entrate in vigore nel gennaio 2010.

48

La relazione delle Corte dei Conti analizza il rapporto esistente tra costi sostenuti per l'approntamento delle diverse aree produttive ed il numero di occupati, nonché le somme ottenute per i lotti posti in vendita. Nelle aree analizzate i costi si ripartiscono in media in un 44% circa destinato ai lavori e in un 56% circa impegnato negli espropri. Il valore mediano espresso dal rapporto superfici vendibili/superfici totali è del 73,39%. Il rapporto tra il ricavato della vendita delle aree (lotti) ed il costo totale evidenzia l'indice del recupero degli oneri sostenuti (lavori ed espropri) consentito dalla vendita delle aree. Il valore medio si attesta intorno al 45%.

<i>Parametro</i>	<i>Percentuale</i>
Costo medio dei lavori per l'approntamento delle aree	44%
Costo medio degli espropri	56%
Rapporto superfici vendibili/superfici totali	73%
Rapporto ricavi/costi sostenuti	45%

La considerazione del ricavato delle vendite conduce ad individuare il costo effettivo (o finale) che al termine della cessione delle aree resta a carico della Provincia per rendere possibili gli

insediamenti produttivi. L'indice medio calcolato dalla Corte dei Conti supera i 20 € al mq. Occorre infine tenere conto che le voci di costo riportate nel quadro economico dell'opera non comprendono tutti gli oneri sostenuti per l'acquisizione e l'apprestamento delle aree, in quanto non vengono considerati i costi amministrativi sostenuti, quali i costi relativi "al personale dei Servizi della Provincia, alle attrezzature, ai locali utilizzati e ad ogni altra voce che incide sul funzionamento delle strutture amministrative".

L'indagine della Corte dei Conti, dopo aver individuato l'intervento più costoso e quello meno costoso, ha individuato dei costi e dei valori medi estremamente significativi:

<i>Costi Lordi</i>	<i>Lavori €/mq.</i>	<i>Espropri €/mq.</i>	<i>Totali €/mq.</i>	<i>Costo x Addetto finale</i>	<i>Valore di cessione €/mq.</i>	<i>Indice di riduzione dei costi</i>	<i>Costo netto per addetto</i>
Maggiore	36,64	58,86	93,51	40.635,51	79,34	15,15%	65.882,80
Minore	6,53	0,58	7,11	3.136,00	0,86	87,90%	788,18
Medio	16,58	20,70	37,27	16.371,97	20,58	44,78%	11.886,90

L'indagine della Corte dei Conti ha evidenziato in modo oggettivo gli effettivi costi complessivi legati all'approntamento delle aree produttive con le modalità previste dagli strumenti legislativi utilizzati negli ultimi decenni, dimostrando l'effettiva convenienza per le imprese nell'acquisizione di aree approntate dalla Provincia di Trento rispetto a quelle disponibili sul mercato immobiliare.

49

Valutazione dei dati messi a disposizione dal servizio industria della PAT

Il servizio industria della PAT ha messo a disposizione per il presente studio numero dati relativi agli interventi promossi, progettati e realizzati negli ultimi anni.

Dall'analisi delle varie iniziative promosse dal Servizio Industria nel periodo di validità della precedente normativa (sia sulle modalità di calcolo dell'indennità di espropriazione sia sulle modalità di assegnazione delle aree) è possibile ricavare due dati importanti che, confrontati con i valori attuali e con il caso specifico del P.I.P. "ai Fiori", ci permettono di fare delle considerazioni estremamente oggettive sull'efficacia attuale dello strumento attuativo di iniziativa pubblica del Piano a fini speciali per gli insediamenti produttivi.

Dai dati storici riferiti al “regime precedente”, prima cioè delle modifiche alla legge sulle espropriazioni e alle disposizioni in tema di “aiuti di Stato” e della “direttiva aree”, è stato possibile stabilire che l’incidenza delle indennità di esproprio sul costo complessivo degli interventi (acquisizione più apprestamento dell’area) era contenuta tra il 45% ed il 50% mentre il valore di cessione delle aree alle singole aziende copriva mediamente il 45% del costo complessivo sostenuto dalla Provincia; in seguito a queste condizioni il prezzo agevolato di cessione era effettivamente molto più conveniente del valore di mercato delle aree produttive non assoggettate ai P.I.P.

Con la legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6, come detto, la normativa provinciale viene adeguata alle disposizioni europee in materia di “aiuti di Stato” e vengono, di conseguenza, ridefinite le modalità di determinazione del prezzo agevolato di cessione delle aree produttive acquisite ed apprestate dalla Provincia. Con le nuove disposizioni il prezzo di cessione delle aree a quelle che vengono definiti le “micro imprese” e le “piccole imprese” (come nel caso dell’attività artigianale) non può più avere gli stessi indici medi di riduzione dei costi evidenziati dall’analisi dei dati storici e che si attestavano attorno al 45%. Attualmente il riferimento per la determinazione del valore di cessione è sempre il valore di mercato delle aree (e non il costo complessivo reale sostenuto per l’acquisizione e l’apprestamento delle aree) ma l’agevolazione è di fatto contenuta in un valore medio tra il 10 ed il 15% o, con il meccanismo del “de minimi” estendibile fino al 25% massimo.

50

CRITERI E MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE PROVINCIALE
13 dicembre 1999, N. 6 - In vigore dal 1 gennaio 2009

CAPO IV
AREE, IMMOBILI E INFRASTRUTTURE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

4.2.3 PREZZO DI CESSIONE

1. Le aree apprestate possono essere cedute dalla Provincia alle seguenti condizioni:

a) prezzo pari a quello di mercato nei seguenti casi:

- cessioni all'Agenzia per lo sviluppo spa e al fondo di cui all'art. 33 della Legge;
- appezzamenti di terreno che costituiscono sfridi o appendici non direttamente utilizzabili da soggetti diversi dal richiedente;
- cessioni attraverso vendita all'asta. In tal caso il meccanismo di formazione del prezzo è quello previsto dal punto 4.2.4, comma 4.

La cessione a prezzo di mercato non riveste carattere di agevolazione;

b) in tutti gli altri casi il prezzo di mercato, determinato ai sensi della deliberazione della

Giunta provinciale n. 1343 del 18 giugno 2004, sarà ridotto per le PMI a titolo di agevolazione, nel rispetto delle disposizioni dell'U.E., nella misura del 15 e del 10 per cento, rispettivamente per le piccole e medie imprese.

In alternativa, su richiesta delle società istanti, può essere concesso a piccole, medie e grandi imprese un contributo a titolo di de minimis del 25 per cento massimo, sulla base della quota disponibile.

Con le modifiche introdotte nella L.P. 4 marzo 2008.n.1 e con il decreto del presidente della provincia 26 ottobre 2009, n. 24-26/Leg (in vigore dal 5 gennaio 2010) che ha modificato la L.P. 19 febbraio 1993, n. 6, il valore di esproprio coincide ora con il “valore venale del bene” inteso come il valore che il bene ha “in comune commercio”. Se la destinazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione è quella di aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale il valore venale del bene viene determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti, in quanto non esiste un mercato specifico per questa tipologia di beni. Il “valore venale” delle aree destinate nei PRG ai Piani per gli insediamenti produttivi invece coincide, di fatto, con il valore di mercato delle aree produttive non soggette a P.I.P. Le aree produttive hanno un loro mercato di riferimento ed il “valore venale” coincide con il valore di mercato rilevabile con le normali metodologie estimative.

51

La legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 prevede anche alcuni criteri di riduzione dell'indennità di espropriazione ed in particolare la riduzione del 25% dell'indennità quando l'espropriazione è volta alla realizzazione di interventi ed opere relative alla politica della casa ([legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15](#)), alla realizzazione degli interventi previsti nel piano provinciale della mobilità e per la realizzazione delle “attrezzature di livello provinciale e altre infrastrutture e opere di riforma economica previste dal piano urbanistico provinciale”, tra le quali rientrano le aree produttive.

Le nuove disposizioni normative hanno comportato un aumento dei costi di espropriazione per la realizzazione delle opere pubbliche e quindi anche per l'acquisizione dei terreni necessari all'approntamento delle aree per i piani per gli insediamenti produttivi.

In conclusione è possibile affermare che le nuove disposizioni normative tendenti ad impedire gli “aiuti di stato” alle imprese e le nuove norme relative alla determinazione dell'indennità di

espropriazione hanno inciso fortemente sull'efficacia del P.I.P. come strumento attuativo di iniziativa pubblica determinando due effetti rilevanti:

- 1) **una riduzione significativa del vantaggio economico per le imprese;** al ridotto vantaggio derivate dalla cessione di aree a prezzi agevolati si accompagna l'accettazione di vincoli ed obblighi rilevanti (obbligo di realizzare le opere in tempi certi, obblighi di mantenimento dei livelli occupazionali, verifiche e controlli annuali ecc.);
- 2) **un rilevante aumento dei costi che rimangono a carico delle collettività** in quanto la base per il calcolo del valore di cessione delle aree non è il costo complessivo sostenuto dal Servizio Industria e/o da Trentino Sviluppo ma il valore di mercato delle aree con la medesima destinazione urbanistica e non vincolate da un piano attuativo.

Nel caso specifico del P.I.P. ai Fiori l'incidenza delle indennità di esproprio sul costo complessivo degli interventi è superiore al 80% ed una quota rilevante del costo complessivo di approntamento delle aree rimarrà a carico della collettività in quanto il meccanismo di applicazione del prezzo agevolato calcolato sul valore di mercato ed applicato all'area effettivamente ceduta (escluse le superficie per la viabilità, la pista ciclabile, il verde di protezione, i parcheggi pubblici ecc.) riduce fortemente la possibilità di recuperare quote significative di costo.

52

L'intervento diretto del privato proprietario delle aree

La procedura standard, come ampiamente descritto, prevede che la Provincia espropri tutti i terreni interessati dall'intervento di urbanizzazione, per poi cedere alle aziende i lotti apprestati. La legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6 consente al Servizio Industria e Artigianato (e a Trentino Sviluppo) di non espropriare **i soggetti produttivi che siano entrati in piena proprietà dei lotti individuati dagli strumenti urbanistici**, realizzando comunque le opere a supporto dell'area, **qualora l'intera area interessata dal piano sia acquisita dalle ditte interessate all'insediamento**, e a patto che i lotti siano perfettamente individuati e suddivisi fra i soggetti interessati che dovranno sottoscrivere una convenzione con la Provincia, una convenzione che fissa gli obblighi per l'impresa che intende insediarsi nel

comparto oggetto di intervento e che dovrà sottostare agli obblighi previsti dalla legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6 (Tempi di realizzazione degli edifici, rapporti di copertura, livelli occupazionali ecc.)

Ai sensi della legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6 si possono contrarre due tipi di convenzioni:

1) Convenzioni ai sensi dell'art. 25, comma 1 ter. La Giunta provinciale individua con propria deliberazione le iniziative che devono essere realizzate con le modalità di cui all'art. 25, comma 1 ter. Vengono acquisite le aree necessarie alla sola realizzazione della viabilità interna all'area produttiva; per l'avvio della procedura espropriativa devono essere sottoscritte le convenzioni con tutti i proprietari dei fondi al cui servizio si pongono le opere di viabilità. Una volta realizzata la viabilità interna, la stessa è trasferita in capo ai comuni ai sensi dell'articolo 28 della legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6.

2) Convenzioni ai sensi dell'art. 25, comma 1 bis. La Provincia può apprestare anche aree di proprietà di soggetti privati; per tale intervento deve essere presentata richiesta da parte dell'impresa interessata che esprimerà il suo assenso in ordine al progetto di apprestamento. L'apprestamento può essere parzialmente realizzato anche dai proprietari. La convenzione prevede il rimborso alla Provincia delle spese sostenute per l'urbanizzazione.

53

Le disposizioni di legge consentono sia ai privati proprietari dei lotti sia alle ditte interessate all'insediamento (e che intendessero acquisire le aree attuali "non urbanizzate") di accedere a delle forme di incentivazione e di finanziamento delle opere di urbanizzazione. La L.P. 4 marzo 2008, n.1, annovera i piani attuativi per gli insediamenti produttivi sia tra i piani di iniziativa pubblica (all'art. 45) che privata (all'art. 42) definendo i piani attuativi per gli insediamenti produttivi come gli strumenti che *"disciplinano aree destinate a opere e impianti di carattere industriale, artigianale e commerciale, a impianti e servizi turistici e a complessi destinati alla trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli o ad allevamenti zootecnici. Questi piani hanno l'obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree"*. Si deve qui evidenziare, per completezza, che l'espropriazioni delle aree comprese nei

piani attuativi per gli insediamenti produttivi è ammessa unicamente per i piani d'iniziativa pubblica.

L'Art. 101 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, stabilisce che, nel caso d'interventi concernenti insediamenti produttivi del settore secondario, *“la richiesta di concessione edilizia deve essere presentata dal legale rappresentante della singola impresa o delle imprese associate che intendono realizzare gli interventi per svolgere una delle attività ammesse dalla destinazione di zona o dai soggetti cui è affidato l'apprestamento delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia”*.

L'insieme delle disposizioni normative provinciali così come le norme di attuazione del PRG e le norme tecniche di attuazione del P.I.P. consentano ai privati proprietari delle aree di dare attuazione a quanto previsto dagli strumenti urbanistici e di accedere alle forme di incentivazione e contributo previste dalla legge provinciale 13 dicembre 1999, n.6

Organizzazione spaziale e funzionale delle aree artigianali

Nell'effettiva capacità di risposta alle attuali mutate esigenze del comparto produttivo un ruolo rilevante viene svolto dall'organizzazione spaziale e funzionale delle aree produttive. L'andamento attuale del mercato immobiliare (delle compravendite e delle locazioni) così come le recenti misure di intervento di tipo pubblico, dimostrano come le esigenze del settore produttivo, ed in particolare dell'artigianato, si siano radicalmente modificate. Come detto, lo studio intende verificare se il tipo di organizzazione funzionale e spaziale del P.I.P. approvato (e del progetto definitivo di Trentino Sviluppo) così come la tipologia edilizia prevista, possono ancora essere considerate la più efficace risposta alle esigenze del comparto produttivo o se, al contrario, il tipo di organizzazione proposto è a sua volta un possibile ostacolo all'attuazione del P.I.P., soprattutto qualora si volesse favorirne o incentivarne l'attuazione da parte dei privati. Recenti esperienze sia in ambito nazionale che locale, infatti, forniscono un modello alternativo al tipo di organizzazione spaziale e funzionale delle aree produttive che possiamo definire di tipo "tradizionale" e che si ritrova anche nell'attuale progettazione dell'area per insediamenti produttivi in località ai Fiori.

55

Negli ultimi anni, soprattutto per le attività artigianali e per le piccole e medie imprese, (che ricordiamo sono i soggetti per i quali si predilige l'insediamento "ai Fiori") si è assistito ad un vero e proprio cambio di modello tipologico/funzionale; dall'edificio "mono piano" di tipo tradizionale (inserito in un proprio lotto di pertinenza) si è passati al modello del "condominio produttivo" dove, nello stesso edificio o nello stesso complesso di edifici, si trovano contemporaneamente spazi modulari, adatti alle varie esigenze aziendali, ed una serie di servizi ed attrezzature comuni a tutte le imprese insediate. Questo tipo di organizzazione è in grado di generare positivi effetti dovuti sia alle economie di scala sia al fatto che vengono messi a disposizione servizi, spazi ed attività che prima, nel modello "tradizionale", erano preclusi alla singola piccola impresa. La possibilità di articolare spazi e funzioni secondo questo nuovo modello di aggregazione e di distribuzione su più piani è già contenuta *in nuce* nelle norme di attuazione del P.I.P. "ai Fiori", dove le norme di attuazione ammettono sia un parziale superamento dell'organizzazione spaziale e distributiva prevista in progetto, sia la possibilità di realizzare più piani all'interno dello stesso edificio con il solo limite dell'altezza

massima pari a 15 metri. Le esigenze del settore così come si sono strutturate a seguito dell'attuale contingenza economica richiedono un ulteriore "cambio di passo".

Nella definizione delle norme di attuazione relative alla Variante 2013 al PRG relativamente alla quantificazione delle potenzialità insediative e alla determinazione delle modalità di intervento nelle aree produttive, gli aspetti relativi dell'organizzazione spaziale e funzionale delle aree produttive dovranno essere ridefiniti in base a nuovi modelli, quali ad esempio, quello delle "Aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA) introdotte dal D.Lgs 31 marzo 1998 n.112.

56

Oltre all'organizzazione spaziale e funzionale delle aree e degli edifici produttivi, soprattutto in funzione dell'effettiva localizzazione delle aree produttive nel contesto urbano, diventa sempre più importante e significativo per la pianificazione urbanistica, individuare non solo una generica area produttiva, eventualmente distinta tra industriale e/o artigianale, ma individuare anche una precisa differenziazione tra le aree produttive in funzione della tipologia delle ditte e delle attività per le quali è ammesso l'insediamento. Questa modalità di intervento, che resta comunque valida per la genericità delle aree produttive, diventa ancora più importante in contesti quali il comparto produttivo "ai Fiori" dove si dovrà assicurare, già in fase di pianificazione, che la realizzazione degli edifici produttivi sia assolutamente coerente con la necessità di definizione di uno spazio pubblico e di relazione in grado di costruire una "parte di città" integrata con il contesto urbano. Per farlo risulta quindi fondamentale differenziare anche per tipologia di attività ammessa le aree con destinazione produttiva anche nel rispetto delle norme di carattere ambientale quali ad esempio quelle legate alla necessità di prevedere una zonizzazione acustica del territorio suddiviso per classi.

Nella Variante 2013 al PRG si dovrà pertanto valutare, sul modello "Aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA), la possibilità di introdurre nel PRG una differenziazione tra le aree produttive in funzione della tipologia di attività ammessa, al fine sia di riqualificare le aree produttive esistenti sia di rendere compatibile la necessaria compresenza di funzioni di tipo urbano nelle aree produttive esistenti e di progetto.

Modalità insediative

Come primo elemento di valutazione lo studio intende evidenziare, analizzando alcuni dati desumibili dal mercato o dalle rilevazioni statistiche, quali possono essere le attuali esigenze (di localizzazione, di superficie coperta e di modalità insediative) degli artigiani e dalle piccole e medie imprese.

Nello studio si è anche cercato di definire quale potrà essere la superficie media richiesta oggi dal settore artigianale. Le indicazioni che si possono ricavare dal mercato immobiliare ci dicono che la superficie media si attesta sui 500/600 mq. Tale dato è emerso anche a seguito dell'analisi delle recenti esperienze di "condominio produttivo" realizzate nel Comune di Rovereto. Indubbiamente tali valori sono legati alle dimensioni medie delle imprese artigianali potenzialmente interessate al nuovo insediamento.

Per la definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli insediamenti produttivi a servizio dell'artigianato si sono considerati alcuni indicatori importanti. In primo luogo si è fatto riferimento alle dimensioni medie delle imprese artigiane utilizzando il dato riferito al numero medio di addetti per impresa. Il dato è stato ricavato dalle analisi economiche allegate al bilancio 2013 e condotte dall'Ufficio Attività Produttive del Comune di Rovereto che riporta i seguenti dati:

57

Per quanto riguarda le imprese artigiane iscritte all'albo, aventi sede nel Comune di Rovereto, alla data del 30 settembre 2012, si registrano 760 aziende (di cui 757 attive), che evidenzia un leggera crescita del numero delle imprese rispetto alla fine dell'anno precedente (748 di cui 745 attive), che interrompe il trend di decremento iniziato l'anno scorso mentre risulta in sostanziale stabilità il numero degli addetti (erano 1.990 a fine 2011)

Anche a Rovereto il settore secondario (produzione) risulta preponderante ed è pari ad oltre il 55 % del totale con un numero di addetti che supera il 60 % del totale.

A Rovereto il settore più rappresentativo nell'artigianato è costituito soprattutto dal comparto meccanico che ha il più alto numero di addetti (seguito da quelli delle costruzioni, dell'impiantistica e dei servizi).

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

Dai dati forniti emerge che il numero medio di addetti per azienda è pari a 2,7.

Un altro dato utile per la definizione delle nuove esigenze del settore dell'artigianato è quello riferito alla "superficie coperta per addetto" rilevata dalla Camera di Commercio, che svolge queste indagini sia per le attività industriali (superficie coperta per dipendente) sia per le attività artigianali di maggiori dimensioni (con un numero di addetti superiore a sette). Come primo elemento di valutazione si deve registrare la netta differenza tra i due settori produttivi; per l'attività artigianale la superficie coperta per addetto è pari a mq. 61,6 rispetto alla superficie coperta per dipendente pari a mq. 104,60 dell'industria.

IMPRESE MANIFATTURIERE CON PIU' DI DIECI DIPENDENTI
Indice di superficie complessiva e coperta per dipendente: ripartizione per comprensorio
 - Situazione al giugno 2011 -

Tab. 50 comp

Comprensori Provincia	Totale		Superficie complessiva MQ	Superficie coperta MQ	Indice di copertura	Superficie complessiva per dipend.	Superficie coperta per dipend.
	U.L.	Dipendenti					
C.1 Valle di Fiemme	14	588	141.621	49.280	34,8	240,9	83,8
C.2 Primiero	2	64	6.800	4.165	61,3	106,3	65,1
C.3 Bassa Valsugana e Tesino	30	1.648	675.094	222.794	33,0	409,6	135,2
C.4 Alta Valsugana	28	1.294	354.555	148.016	41,7	274,0	114,4
C.5 Valle dell'Adige	116	6.273	1.725.630	624.945	36,2	275,1	99,6
C.6 Valle di Non	24	1.190	210.390	80.298	38,2	176,8	67,5
C.7 Valle di Sole	7	128	58.483	19.885	34,0	456,9	155,4
C.8 Giudicarie	35	1.233	495.535	191.375	38,6	401,9	155,2
C.9 Alto Garda e Ledro	30	3.070	1.272.881	318.871	25,1	414,6	103,9
C.10 Vallagarina	93	5.802	1.307.724	606.731	46,4	225,4	104,6
C.11 Valle di Fassa	1	15	1.196	825	69,0	79,7	55,0
PROVINCIA	380	21.305	6.249.909	2.267.185	36,3	293,4	106,4

Fonte: C.C.I.A.A. Trento - Servizio studi e ricerche

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
 lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

IMPRESE ARTIGIANE CON PIU' DI SETTE ADDETTI
Indice di superficie complessiva e coperta per addetto
Ripartizione per comprensorio
- Situazione al giugno 2009 -

Tab. 50

Comprensori ----- Provincia	Totale		Superficie complessiva MQ	Superficie coperta MQ	Indice di copertura	Superficie complessiva per addetto	Superficie coperta per addetto
	U.L.	Addetti					
C. 1 Valle di Fiemme	39	509	93.621	35.694	38,1	183,9	70,1
C. 2 Primiero	20	251	39.649	10.955	27,6	158,0	43,6
C. 3 Bassa Vals. e Tesino	32	428	90.265	24.372	27,0	210,9	56,9
C. 4 Alta Valsugana	57	725	103.971	38.582	37,1	143,4	53,2
C. 5 Valle dell'Adige	178	2.301	287.640	124.832	43,4	125,0	54,3
C. 6 Valle di Non	57	679	121.521	57.730	47,5	179,0	85,0
C. 7 Valle di Sole	22	247	49.665	13.444	27,1	201,1	54,4
C. 8 Giudicarie	71	920	159.961	60.197	37,6	173,9	65,4
C. 9 Alto Garda e Ledro	69	899	123.667	55.537	44,9	137,6	61,8
C.10 Vallagarina	101	1.265	407.364	77.914	19,1	322,0	61,6
C.11 Valle di Fassa	17	193	10.854	9.284	85,5	56,2	48,1
PROVINCIA	663	8.417	1.488.178	508.541	34,2	176,8	60,4

Fonte: C.C.I.A.A. di Trento - Servizio studi e ricerche

IMPRESE ARTIGIANE CON PIU' DI SETTE ADDETTI
Ripartizione per comprensorio e per classi di addetti
- Situazione al giugno 2009 -

59

Tab. 6

Comprensori ----- Provincia	8 - 9		10 - 11		12 - 13		14 - 15		16 - 17		18 - 19		20 e oltre		Totale	
	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.	U.L.	Add.
C. 1 Valle di Fiemme	9	73	19	201	11	136	1	15	3	49	2	38	4	102	49	614
C. 2 Primiero	3	26	6	63	5	61	2	29	1	17	3	55	-	-	20	251
C. 3 Bassa Vals. e Tesino	10	86	7	72	2	25	8	115	5	82	-	-	4	90	36	470
C. 4 Alta Valsugana	21	177	14	143	8	100	10	146	6	97	3	56	4	100	66	819
C. 5 Valle dell'Adige	63	534	37	382	30	372	27	391	18	296	8	147	21	474	204	2.596
C. 6 Valle di Non	25	214	17	176	9	112	6	86	5	80	1	19	3	65	66	752
C. 7 Valle di Sole	9	77	10	103	6	74	2	29	-	-	-	-	1	23	28	306
C. 8 Giudicarie	25	211	23	243	14	175	7	101	7	113	5	92	6	137	87	1.072
C. 9 Alto Garda e Ledro	24	205	21	216	10	126	10	144	2	33	3	55	9	212	79	991
C.10 Vallagarina	47	393	15	159	21	261	16	230	10	165	5	92	10	230	124	1.530
C.11 Valle di Fassa	6	50	8	86	1	13	1	14	-	-	2	37	1	21	19	221
PROVINCIA	242	2.046	177	1.844	117	1.455	90	1.300	57	932	32	591	63	1.454	778	9.622
Distribuzione % U.L.	31,1	-	22,8	-	15,0	-	11,6	-	7,3	-	4,1	-	8,1	-	100,0	-
Distribuzione % addetti	-	21,3	-	19,2	-	15,1	-	13,5	-	9,7	-	6,1	-	15,1	-	100,0

Fonte: C.C.I.A.A. di Trento - Servizio studi e ricerche

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Il dato medio degli addetti nelle attività artigiane è pari a (1530 addetti/124 U.L.) a 12,3 addetti che moltiplicati per la superficie coperta per addetto è pari a mq. 61,6 permette di indicare il mq. 760 la superficie coperta media richiesta/utilizzata dalle imprese artigiane in Vallagarina mentre, con la stessa metodologia di calcolo, si ottengono valori molto più alti se riferiti alla superficie complessiva media (la superficie del lotto) che risulta pari a mq. 3.960. Questo dato, in apparente contraddizione, in realtà è legato all'incidenza di attività artigianali che richiedono superficie coperte ridotte e spazi liberi sul lotto; "l'indice di copertura" in Vallagarina, infatti, è mediamente più basso di quello medio provinciale; il primo è pari a 19,1 mentre quello medio è pari a 34,2. Mediamente in Vallagarina prevalgono quindi le attività artigianali che richiedono superfici coperte ridotte.

Come ulteriore elemento di valutazione si è anche analizzato un modello di "condominio produttivo" che è in corso di sperimentazione in Provincia di Trento dove alcuni edifici produttivi di proprietà di Trentino Sviluppo (e originariamente utilizzati da imprese industriali di dimensioni medio grandi) sono stati "riadattati", all'insegna della "multidisciplinarietà e della contaminazione" per accogliere delle piccole aziende locali. È questo il caso dell'ex CEP (Calzedonia) di Avio, dell'immobile "ex Lowara" a Malè, e di parte del compendio "ex Omga" a Grigno.

Nel caso del "condominio produttivo" di Avio le aziende artigianali coinvolte hanno occupato una superficie coperta pari a 3000 mq. per un totale complessivo di circa mq. 9400 pari a circa 136 mq. di superficie coperta per addetto (22 unità di lavoro - addetti equivalenti). Le ditte interessate hanno occupate le seguenti superficie complessive

Impresa individuale per la posa di pavimentazioni 230 mq.

Impresa individuale per la posa di pavimentazioni 230 mq.

Impresa individuale di carpenteria metallica 470 mq.

Impresa individuale di carpenteria metallica per l'edilizia 2.100 mq.

Impresa edile 1.800 mq. (magazzino)

Società che produce imballaggi in legno 2.300 mq.

Impresa individuale di falegnameria 800 mq.

Impresa individuale (meccanico) 700 mq.

Impresa individuale (gommista) 700 mq.

Una simulazione del possibile assetto di suddivisione degli spazi in funzione dell'effettiva capacità di occupazione delle aziende artigiane del roveretano a seguito delle indagini condotte, permette di ricavare degli utili elementi di valutazione funzionali a quel processo di revisione complessiva dei criteri di pianificazione delle aree produttive di cui anche questo studio è parte integrante. La simulazione si basa sulle attuali superficie dei lotti e sulle attuali superfici coperte così come previste del P.I.P.

Lotto n.	Sup. del Lotto mq.	Sup. Coperta mq.	Lotto n.	Sup. del Lotto mq.	Sup. Coperta mq.
1	10.416	4.765	9	1.932	841
2	2.430	1.172	10	2.390	1.127
3	2.472	1.202	11	2.116	949
4	2.208	1.015	12	2.325	1.080
5	2.423	808	13	2.105	941
6	2.204	1.013	14	2.292	1.055
7	2.136	738	15	2.106	941
8	6.030	3.604	16	2.172	987
			Totale	47.757	22.238

Appurato che per le piccole imprese con un numero di addetti contenuto le modalità di insediamento sono le più varie, le ipotesi di occupazione condotte per il P.I.P. "ai Fiori" hanno come riferimento le imprese con più di sette addetti. Tenendo conto dell'evoluzione tipologica degli edifici produttivi si sono ipotizzati due diversi scenari: il primo prevede l'occupazione dei soli piani terra mentre il secondo prevede che una quota degli edifici previsti nel P.I.P. sia di tipo multipiano per una superficie complessiva di mq. 35.000.

61

Come ulteriore elemento di diversificazione nella simulazione si sono valutati gli effetti dell'utilizzo dell'indice relativo all'occupazione per addetto della sola superficie coperta e della sola superficie del lotto, proponendo, infine, un valore medio.

A) Superficie complessiva dei soli piani terra	Mq.	22.238
B) Sup. complessiva su più piani	Mq.	35.000
C) Numero teorico di dipendenti - industria 104,60 mq. x dipendente	N.	212
D) Numero teorico di addetti - artigianato 61,60 mq. x addetto	N.	568
E) Sup. Totale dei Lotti	Mq.	47.757
F) Numero teorico di dipendenti - industria 225,40 mq. x dipendente	N.	211

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

G) Numero teorico di addetti - artigianato 322,00 mq. x addetto	N.	148
H) Numero teorico di addetti medio per l'artigianato (Media - D+G/2)	N.	358
I) Numero medio di addetti	N.	12,3
Numero di attività con alta necessità di superficie coperta insediabili	N.	12
Numero di attività con bassa necessità di superficie coperta insediabili	N.	46
Numero medio di attività potenzialmente insediabili	N.	29

Dalle indagini condotte partendo dai dati riferibili alla concreta realtà produttiva roveretana che, pur in forte trasformazione (si pensi a come si è modificato il ruolo economico ed occupazionale dell'attività edilizia nell'ultimo biennio) ci permettono di introdurre nella nostra analisi un ulteriore elemento di riflessione che interessa le tipologie edilizie e l'organizzazione spaziale e distributiva delle aree artigianali. Tali aspetti saranno attentamente valutati nella fase di revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree produttive a carattere artigianale dove il modello che prevedeva il lotto autonomo sul quale insediare un edificio tendenzialmente "mono piano" non è più rispondente alle attuali esigenze economiche.

62

L'individuazione delle modalità insediative e la tipologia di azienda che si intende insediare o alla quale si intende dare risposta con la pianificazione urbanistica deve assumere in fase di programmazione un nuovo e diverso ruolo in quanto gli effetti territoriali e di occupazione delle aree possono essere radicalmente diversi. L'individuazione o meno di politiche specifiche per le due grandi categorie (con meno di sette dipendenti e con più di sette dipendenti) ed il relativo "salto di scala" delle aziende artigiane così come la corretta individuazione ex ante delle "più probabili" caratteristiche dimensionali delle aziende potenzialmente insediabili, connotano, in realtà, approcci diversi al ruolo che si intende affidare alla pianificazione urbanistica.

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Potenzialità legate alla saturazione delle aree produttive esistenti

Il tema del recupero dell'esistente, secondo il modello delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) introdotte dal D.Lgs 31 marzo 1998 n.112 che considera prioritaria, rispetto all'individuazione di nuove aree, la riqualificazione ed il potenziamento dei poli produttivi esistenti, sarà uno degli obiettivi strategici da sviluppare ulteriormente nella Variante 2013 al PRG. Con le nuove modalità di intervento si dovrà favorire il risanamento e/o la riconversione produttiva delle zone totalmente o parzialmente dimesse o semplicemente sottoutilizzate. Il fine è quello di assicurare un organico sviluppo economico a livello locale tentando di arginare la diffusione degli insediamenti produttivi sul territorio occupando nuove aree agricole. Oltre al consumo di suolo la dispersione sul territorio delle aree produttive non valorizza il tessuto imprenditoriale già esistente ed impedisce una razionale utilizzazione degli impianti e delle infrastrutture esistenti che, al contrario, potrebbe avvalersi delle economie di scala. Nella definizione delle nuove strategie per le aree produttive di Rovereto un ruolo importante sarà assegnato al recupero del ruolo dello scalo ferroviario di Mori, anche in considerazione del fatto che la Legge Urbanistica Provinciale assegna al PRG di Rovereto la competenza in merito alle aree produttive di interesse provinciale, che per il resto della Provincia di Trento sono assegnate al Piano Territoriale della Comunità. Il nuovo ruolo che è stato attribuito al PRG di Rovereto dalla legge urbanistica provinciale (L.P. 4 marzo 2008, n.1) che all'art. Art. 146 bis "*Disposizioni particolari per la comunità della Vallagarina*" . Alcuni temi urbanistici rilevanti, in deroga a quanto disposto in merito ai contenuti dei Piani Territoriali della Comunità, saranno direttamente affrontati e disciplinati dal PRG di Rovereto.

63

INDAGINE CONOSCITIVA SULLE AREE PRODUTTIVE DI ROVERETO

Con la precisa finalità di dotare l'Amministrazione di Rovereto di strumenti conoscitivi necessari ad una più generale revisione delle previsioni urbanistiche relative alle aree produttive, è stata condotta una indagine conoscitiva che permetta di stabilire quale sia, in questo momento, il grado di utilizzo/sottoutilizzo/inutilizzo delle aree destinate a insediamenti produttivi e alle attività artigianali presenti nel territorio del comune di Rovereto. L'indagine, con un grado di definizione minore, ha anche valutato il grado di utilizzo di aree con analoga destinazione presenti nel territorio dei comuni limitrofi.

L'indagine si è avvalsa di dati ed informazioni desunti da più fonti. Alcuni dati sono stati forniti da Trentino Sviluppo e riguardano, in particolare, le aree produttive di valenza provinciale così come i dati forniti dal Servizio Industria della Provincia di Trento. Altri dati sono stati desunti dal documento preliminare per la redazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina redatto dal Servizio tecnico-urbanistico della Comunità. Altri dati, infine, sono stati rilevati direttamente "sul campo" individuando nelle aree produttive gli edifici parzialmente o totalmente sottoutilizzati o inutilizzati.

Grado di attuazione del PRG

Un primo dato relativo al grado di utilizzo delle aree produttive è ricavabile direttamente dall'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente che definisce all'art. 66 delle Nta quali sono le parti del territorio destinate in prevalenza alla produzione e alla commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di beni. Oggetto dell'indagine sono state le aree produttive di tipo:

D1 – Zone produttive di interesse provinciale (Art 67 della Nta)

D2 - Zone produttive di interesse locale (Art 68 della Nta) e Zona integrata di Via del Garda (Art 69 della Nta)

D4 - Zone produttive di interesse provinciale di riserva (Art 70 della Nta)

D5 - Zone del settore secondario e terziario (Art 71 della Nta)

Nella tabella 1 sono evidenziate le superficie territoriali complessive per ogni destinazione urbanistica a carattere produttive, il numero e la superficie coperta degli edifici esistenti ed il rapporto di copertura effettivo che ne deriva, indipendentemente dall'indice effettivamente utilizzato nel singolo lotto.

DESTINAZIONE D'USO PUP/PRG	SUPERFICIE PER DESTINAZIONE D'USO	SUP. COPERTA	N° EDIFICI	SUP. MEDIA EDIFICIO	RC
AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE - D1	1.531.867	515.700	148	3.484	34%
ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2	32.522	13.824	11	1.257	43%
ZONE DEL SETTORE SECONDARIO - D5*	201.368	35.321	26	1.359	18%
ZONE MISTE DI INTEGRAZIONE - ZMI	235.800	118.319	32	3.697	50%
TOTALE	2.001.557	683.164	217	3.148	
RISERVA - D4	166.715	0	0	0	0%

65

Tabella 1 – Superficie delle aree produttive previste nel PRG in vigore

Per quanto riguarda le Zone produttive del settore secondario D5 (asteriscate in tabella) si deve evidenziare con il basso rapporto di copertura individuato (18%) dipende dal fatto che le zone D5 (gravate da forti limiti dovuti alle fasce di rispetto stradali e del depuratore) sono in gran parte destinata all'attività di deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni. Tali aree, per loro natura, richiedono quindi una minore necessità di dotarsi di "superficie coperte" e quindi di costruire dei capannoni industriali.

Da questa prima lettura a grande scala si possono desumere due dati rilevanti: la notevole superficie coperta presente nel Comune di Rovereto e gli ampi spazi ancora a disposizione.

per la “saturazione” delle possibilità edificatorie previste dal PRG nelle aree produttive. È evidente, per le considerazioni svolte nel capitolo relativo alle modalità insediative, che, da questo punto di vista, diventa fondamentale per la pianificazione urbanistica valutare *ex ante* quali potranno essere le caratteristiche del tessuto produttivo insediato ed insediabile in quanto le ricadute territoriali in termini di occupazione delle aree possono essere, in questa fase di forte trasformazione dei processi produttivi, anche profondamente diverse.

Grado di occupazione degli edifici esistenti

Trentino Sviluppo ha fornito numerose informazioni relative sia all'alto grado di utilizzo delle aree produttive di interesse provinciale esistenti a Rovereto sia alcuni dati sugli edifici sottoutilizzati esistenti. Nel primo caso l'alto grado di utilizzo è legato alle modalità di assegnazione delle aree per le quali sono stati richiesti alle ditte insediate delle garanzie sulla continuità della produzione in essere e sul mantenimento dei livelli occupazionali attesi o dichiarati. Per quanto riguarda il grado di sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente Trentino Sviluppo ha fornito alcuni dati relativi agli immobili industriali liberi che i proprietari intendono locare. Dall'analisi di questi dati è emerso che nel solo comune di Rovereto è disponibile una superficie coperta pari a circa 39.000 mq. Considerando anche i comuni limitrofi la superficie coperta disponibile è pari a circa 45.000 mq.

Si riportano i dati forniti da Trentino Sviluppo senza indicare l'esatta ubicazione dell'immobile. Le tabelle forniscono, indirettamente, anche delle indicazioni sulle caratteristiche dimensionali e tipologiche degli edifici attualmente disponibili sul mercato delle locazioni, nonché la loro epoca di costruzione. Il dato fornito da Trentino Sviluppo è estremamente interessante in quanto difficilmente acquisibile in altro modo; l'informazione è fornita, infatti, direttamente dai proprietari degli immobili che si intende locare.

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013

SUP. COMPL. LOTTO	SUPERFICI UFFICI E PRODUTTIVI	SUP. COMP. COP.	DESCRIZIONE IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE
490 mq.	ufficio 490 mq.	n.s.	uffici con pavimenti galleggianti cablati per lavorazioni a computer con torrette di collegamento per 100 unità lavorative	2001
7.162 mq.	ufficio 98 mq. - deposito 1086 mq. - laboratorio 1968 mq. e 723 mq. II° piano	4809 mq.	impianto ascensore da 6 posti - montacarichi da 6 q.li - impianto elettrico e condizionamento a norma - 4 caldaie a gas potenzialità 146.400 Kcal - gruppo refrigerante - 4 centraline a trattamento aria cabina elettrica con trasformatore impianto aria compressa al p. terra e primo piano	1999
130 mq.	laboratorio 130 mq.	130 mq.	bagno finestrato, con riscaldamento con caldaia a metano, box ufficio, impianto elettrico con quadri multiprese	n.s.
1.365 mq.	ufficio 120 mq. disposti su 2 piani - labor. 1305 mq.	1.365 mq.	vedi presentazione allegata in data 15 giugno 2012	1988
1.404 mq.	uffici 50 mq. su 2 piani - laboratori piano terra e primo piano 677	1.365 mq.	vedi presentazione allegata in data 15 giugno 2012	2001
n.d.	laboratorio 950 mq.	950 mq.	il capannone è dotato di impianto di illuminazione e impianto antincendio	2009
2.960 mq.	ufficio 539 mq. - dep. 180 mq. - labor. 1825	1.825 mq.	l'immobile è dotato di tutti i servizi: cabina elettrica, cabina gas, montacarichi, ascensore, impianti elettrici, linee aria compressa, riscaldamento, clima per gli uffici e reti antifurto, gli impianti sono a norma senza barriere architettoniche l'immobile è REI 120	1998
10.457 mq.	uffici 419 mq. labo e dep. 3337 mq.	4.296 mq.	impianto elettrico e norma, rete antincendio a norma impianto riscaldamento e affrescamento a norma (allegata una relazione completa)	1975 successivi ampliamenti 2003
1.060 mq.	200 mq. ad uso ufficio - 1030 mq. ad uso laboratorio	1.275 mq.	Primo piano n. 3 moduli, rispettivamente di 300 mq, 290 mq e 440 mq, con altezza 4,7 m + ufficio di 200 mq. altezza 4,70 - predisposizione impianto termico (=stacchi), quadro elettrico con allacci 15 kw x 3 = 45 kw	2009
4.572 mq.	ufficio 200 mq. - uffici e spog. 200 mq.	2.025 mq.	provvisto di riscaldamento ad aria, illuminazione impianto elettrico con prese di distribuzione impianto	1989-1995
3.600 mq.	ufficio 152 mq. - depos. aree esterne 1762 mq. - lab. 1672 mq. - appar. 149 mq.	n.d.		

67

Tabella 2 – Immobili produttivi non utilizzati e per i quali si cerca un locatario. Dati forniti da Trentino Sviluppo sugli immobili disponibili alla locazione presenti nel Comune di Rovereto e nei comuni limitrofi

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

non disp.		5.600 mq.	uffici mq 600 + capannone mq 5000	n.s.
1.500 mq.	piano terra 18,55 mq. primo piano 21,75 mq. e 54,35 mq. open 189,25 - piano interrato 367,50 - laboratorio 250,50 - archivio 9,75	321,1 mq.	struttura antisismica - evacuatori antifumo installati - impiantistica tecnologica ok vedi piantina	2006-2007
4.009 mq.	piano primo ufficio 1 29 mq. - ufficio 2 89,05 mq. open 172,94 - archivio 6,40 - ripostiglio 2,60 piano terra 1619,20	1.749,35 mq.	struttura antisismica - evacuatori antifumo installati - impiantistica tecnologica ok vedi piantina	2006-2007
2.540 mq.	primo piano ufficio 1 33,75 - ufficio 2 77- open 112,49 - archivio 4,95 - piano terra 705,60	837,9 mq.	struttura antisismica - evacuatori antifumo installati - impiantistica tecnologica ok vedi piantina	2006-2007
2.865 mq.	primo piano ufficio 1 33,75 - ufficio 2 - 73,30 open 154,58	966,8 mq.	struttura antisismica - evacuatori antifumo installati - impiantistica tecnologica ok vedi piantina	2006-2007
4.800 mq.		n.d.	1487 mq piano interrato con altezza di 2,5 m + 1465 mq a piano terra con altezza 3,5-4 m e portata 1,5 ton/mq + 1455 mq primo piano con portata 1 ton/mq + copertura carrabile di 1300 mq e portata 0,8 ton/mq.	recente costruzione
non disp.		n.d.	Manca descrizione	n.s.
6.449 mq.	ufficio 684 mq. - laboratorio piano terra 1660 mq. - laboratorio 1° piano 883 mq.	3.862,52 mq.	completo di allacciamenti fognature - odrico sanitario - predisposizione per impianto elettrico	2011
586 mq.	ufficio 240 mq. - deposito 1092 mq. - laboratorio 78 mq.	360 mq.	l'interno fabbricato è dotato di impianto elettrico, rete antincendio, imp. rilevazione fumo, imp. antintrusione. Gli uffici sono dotati di rete con punti in più stanze, centralina telefonica autonoma.	2007

1.703 mq.	ufficio 186 mq. - laboratorio 1096 mq.	1096 mq.	impianto illuminazione esterna ed interna, quadretti prese industriali su perimetro interno e pilastri, cabina di trasformazione, caldaia riscaldamento laboratorio. Appartamento ed ufficio piano terra dotati di caldaie autonome ed impianto elettrico	1999-2000
non disp.		1.700 mq.	1700 mq compresi soppalchi e scantinati + terreno di 2500 mq. Altezza 7,30 m.	1995
non disp.		1.200 mq.	120 mq (produttivo + uffici) e 1800 mq scoperti/piazzale.	
1.683 mq.	950 mq.	733,09 mq.		1955
1.100 mq.	area coperta 432 mq. -	area scoperta 348 mq.	l'immobile è caratterizzato da volume unico coperto, adibito a capannone e destinato direttamente ad attività produttive e correlate.	2001
4.311 mq.	piano seminterrato mq. 2143 - piano rialzato uffici 187 mq. magazzino 1659 mq.		l'immobile è caratterizzato da volume unico coperto, adibito a capannone e destinato direttamente ad attività produttive e correlate.	

Tabella 3 – Immobili produttivi non utilizzati e per i quali si cerca un locatario. Dati forniti da Trentino Sviluppo sugli immobili disponibili alla locazione presenti nel Comune di Rovereto e nei comuni limitrofi

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Dall'elaborazione dei dati forniti da Trentino Sviluppo è stato possibile stabilire che la superficie coperta degli edifici esistenti nelle aree produttive del Comune di Rovereto e non utilizzata ammonta a circa il 6% della superficie coperta complessiva

Il documento preliminare per la redazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina redatto dal Servizio tecnico-urbanistico della Comunità, al capitolo relativo al bilancio degli effetti prodotti dagli strumenti di programmazione socio-economica ed urbanistica, dopo una disamina sugli effetti della pianificazione urbanistica comprensoriale che ha portato al rafforzamento delle imprese locali "in particolare nei comuni posti sulle principali reti viarie", viene introdotto il tema della riqualificazione delle "infrastrutture produttive esistenti". Pur rimandando ad una fase successiva di elaborazione dei documenti di piano la verifica dell'effettiva capacità del tessuto esistente di ospitare nuove attività industriali ed artigianali all'interno delle strutture esistenti non utilizzate e dismesse, il documento preliminare al PTC stima in 50.000 mq. la superficie coperta non utilizzata.

Secondo i dati del Servizio tecnico-urbanistico della Comunità la superficie coperta non utilizzata ammonta a circa il 7% della superficie coperta complessiva.

69

Presso il Servizio Industria della Provincia Autonoma di Trento sono stati reperiti i dati relativi al grado di utilizzo delle aree produttive a valenza provinciale. Dall'indagine è emerso l'alto grado di utilizzo delle strutture industriali ed artigianali presenti nell'area. Nella pagina successiva viene riportata una planimetria che riporta (con un numero cerchiato) le aree occupate da una attività produttive. (Figura 5)

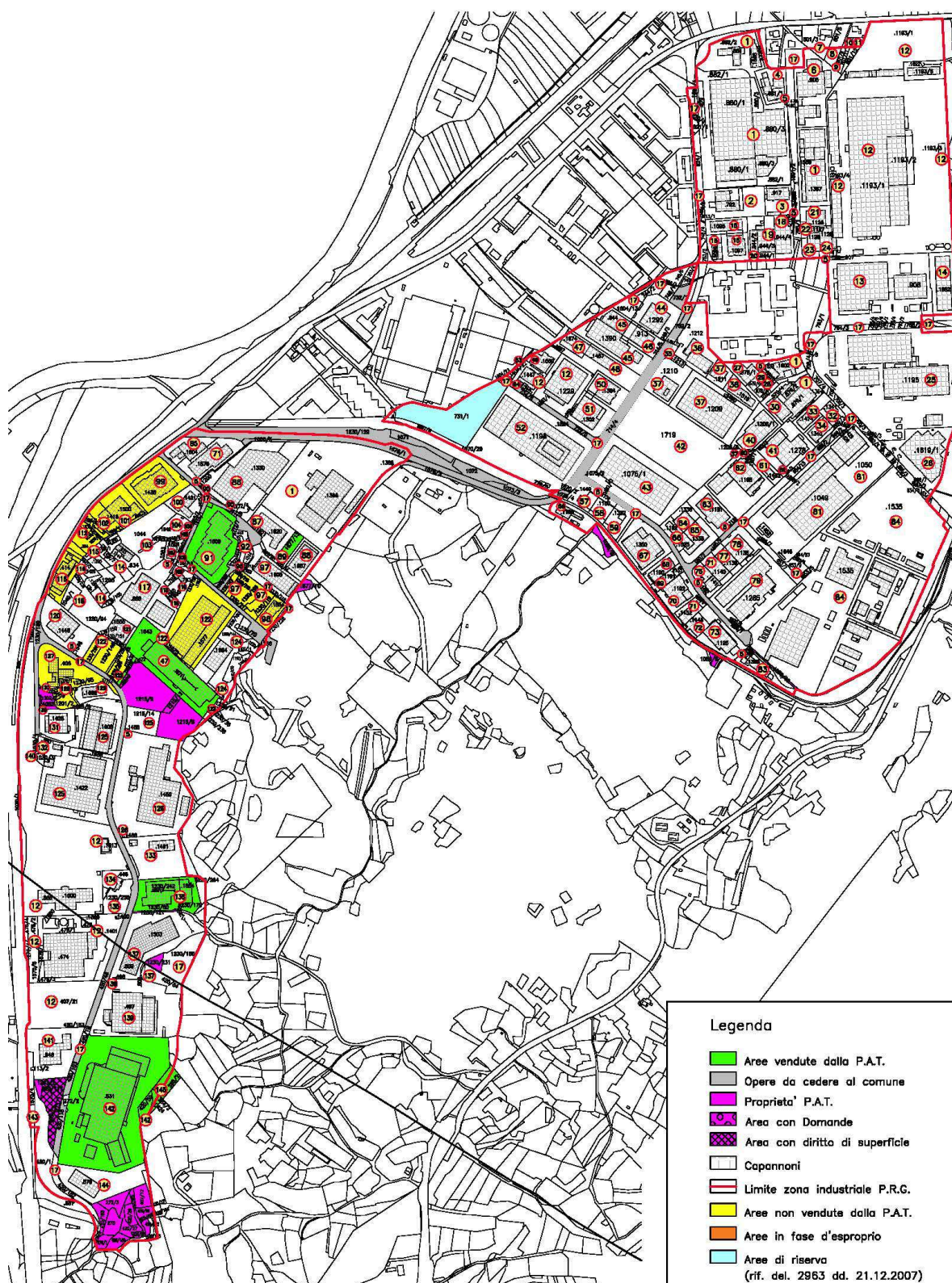


Fig 5 – Le aree produttive provinciali si caratterizzano per l'alto grado di utilizzo

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
 lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Un ulteriore dato che si ritiene utile riportare è riferito al 2008 e ci permette di fare un confronto con la situazione attuale. Il dato riferito alla non occupazione degli edifici produttivi è ricavabile dal dispositivo della delibera di seconda adozione del P.I.P. "ai Fiori" (delibera del Consiglio comunale n. 33 dd. 18.06.2008) dove si fa riferimento ad una indagine condotta dal Comune di Rovereto dalla quale risultava che, rispetto ai 173 edifici produttivi esistenti, solo 5 risultavano vuoti e 10 sono sottoutilizzati.

Indagine diretta e censimento degli edifici sottoutilizzati

L'indagine condotta direttamente sul campo ha permesso di stimare che la superficie coperta non utilizzata è complessivamente pari a mq. 41.000 (di cui 6.000 mq. in località S. Giorgio) mentre sono ancora disponibili circa mq. 68.000 di superficie edificabile non utilizzata ed ubicata sia in lotti completamente liberi sia in lotti parzialmente utilizzati. Applicando a queste aree un rapporto di copertura medio del 45% è possibile stimare prudenzialmente in circa 28.000 mq. la superficie coperta ricavabile dalle potenzialità edificatorie inesprese e ammesse nel PRG. La superficie di circa 40.000 mq. (Lotto 11 in cartografia) con destinazione D5 è stata sensibilmente ridotta in quanto i vincoli determinati dalle fasce di rispetto stradali e dalla fascia di rispetto dell'attuale depuratore, vincolano fortemente l'effettiva possibilità di realizzare dei nuovi edifici; tali aree, infatti, sono state individuate nel PRG *in primis* per rispondere alle particolari esigenze di deposito delle attrezzature delle aziende edili, una destinazione d'uso che, per sua natura, non necessariamente prevede la realizzazione di edifici.

71

Nel novero degli edifici non utilizzati sono stati contabilizzati anche i circa 5.000 mq. di alcuni edifici ubicati in località San Giorgio e cioè in un contesto dove l'attuale PRG ha già attivato un processo di trasferimento delle attività produttive con l'obiettivo, per alcuni ambiti, di promuovere, anche a breve termine, un vero e proprio processo di riqualificazione urbanistica con una modifica delle destinazioni d'uso in atto per favorire lo sviluppo della residenza e del terziario. Nel calcolo delle potenzialità inesprese dell'esistente verranno quindi sottratte le superfici degli ambiti produttivi della zona di San Giorgio per i quali si ritiene preferibile un cambio di destinazione urbanistica. Si deve anche sottolineare che in altri casi non sono state

neppure censite quelle situazioni dove, pur in presenza di una attività produttiva in essere o di un edificio produttivo sottoutilizzato, siano in contesti urbani per i quali è comunque auspicabile il cambio di destinazione urbanistica con la conseguente riqualificazione urbanistica dell'area dopo la cessazione delle attività produttive in atto. È questo il caso, per esempio, dell'area dell'ex salumificio Marsilli. Nel calcolo delle potenzialità dell'esistente, infine, non si sono contemplate le aree D5 (zone del settore secondario e terziario – Art. 71 delle Nta) della zona di Via Parteli, Via Pascqui, Via Magazzol, dove l'eventuale localizzazione di attività produttive ammessa nel PRG è legata all'individuazione di attività fortemente compatibili con il contesto urbano in cui si collocano. Tale ambito urbano per localizzazione e potenzialità urbanistiche è quindi stato escluso da un'indagine.

Conclusioni dell'indagine conoscitiva

In base all'indagine 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:

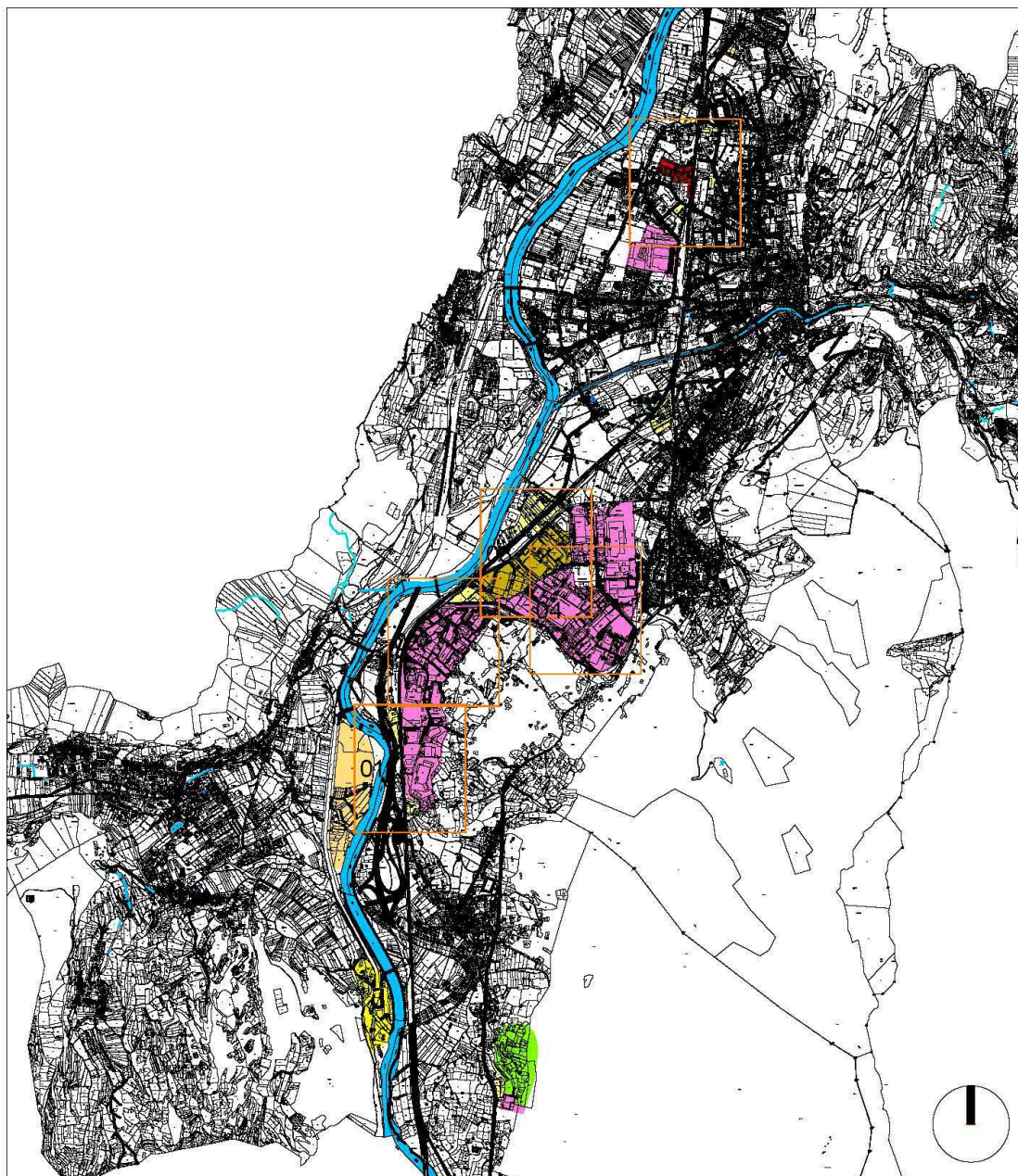
- a) dal recupero delle superficie esistenti pianificate ma non utilizzate (che risultano pari a circa il 5% della superficie oggi utilizzata dalle attività produttive);
- b) dalla "saturazione" dei lotti esistenti;
- c) dal riutilizzo del patrimonio esistente inutilizzato o sottoutilizzato,

è possibile ottenere una superficie coperta complessiva di 65.000 mq che ha un'incidenza pari al 9,5% della superficie coperta esistente.

Nella cartografia riportata nella pagina successiva sono indicate le singole superfici individuate nell'indagine. Il numero d'ordine è riferito alla cartografia allegata.

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013



LEGENDA

	Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti	1.531.867 mq
	Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva	166.715 mq
	Zone Produttive di interesse Locale - D2	32.522 mq
	Zone del Settore secondario - D5	201.368 mq
	Zone miste di integrazione - ZMI	235.800 mq

COMUNE DI ROVERETO

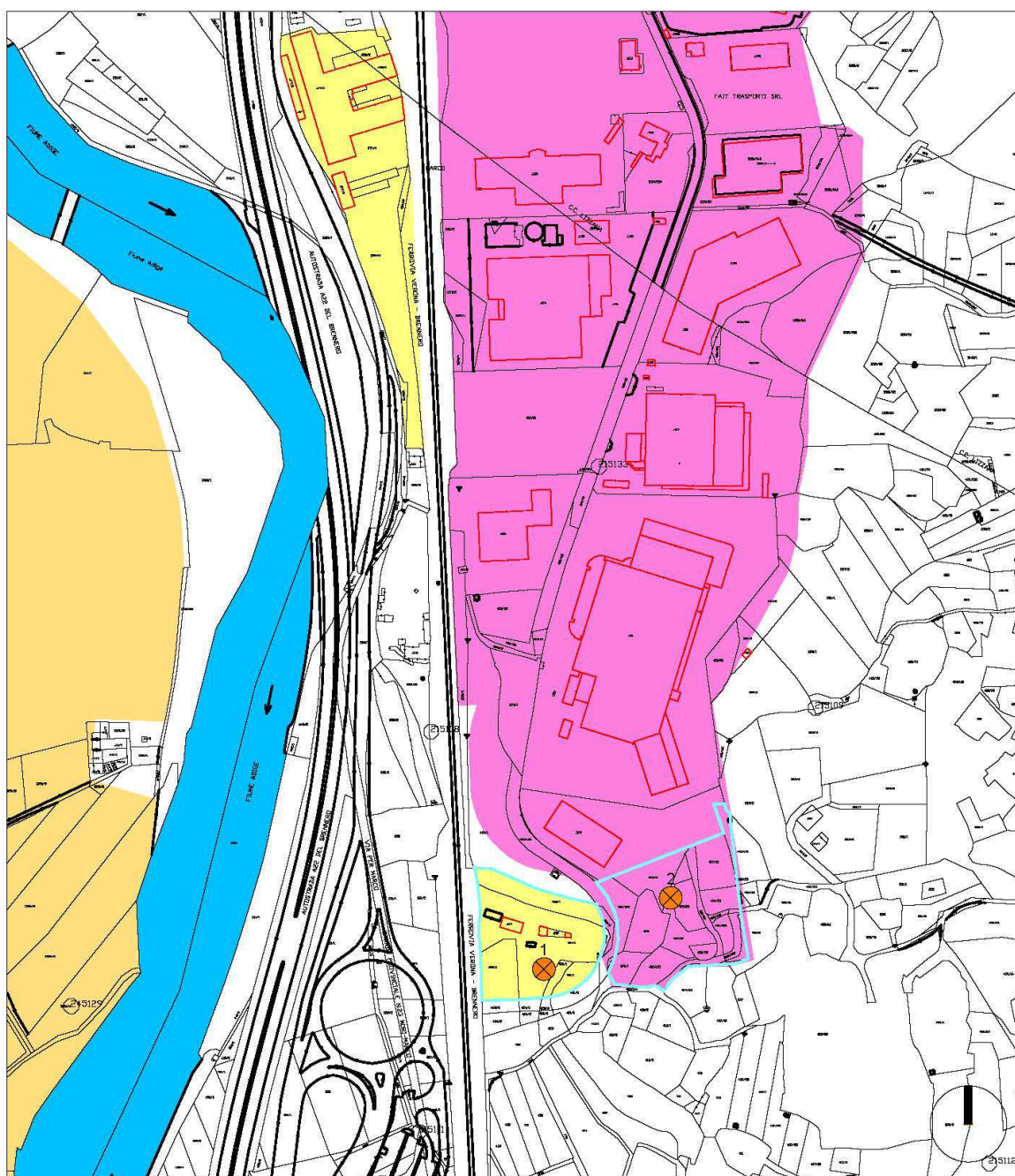
PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

74

N°	PED./P.F.	SUP. TOTALI	LOTTE	EDIFICI	DESTINAZIONE	TAV.	NOTE
1	217	10.056	10.056		ZONE DEL SETTORE SECONDARIO - D5	01	LOTTO
	421/1						
	422/1						
	424/1						
	425/1						
	426/1						
513							
2	273/3	12.579	12.579		AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE	01	LOTTO
	275						
	276/1						
	407/12						
	420/152						
	420/183						
	420/185						
	420/191						
	420/192						
	420/193						
	420/26						
	420/27						
420/28							
420/29							
3	1215/12	8.233	8.233		AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE	02	LOTTO
	1215/9						
	1230/267						
	1678						
4	1230/146	3.402	3.402				LOTTO
	1230/266						
5	1230/119	6.634	6.634				LOTTO
	1230/159						
	1230/215						
	1230/216						
	1230/252						
	1230/7						
6	1609	1.100	1.100	EDIFICIO			
7	1042	2.275	2.275	LOTTO			
8	1620	2.200	2.200	EDIFICIO			
9	1330	500	500	EDIFICIO			
10	996/1	6.923	6.923	ZONE DEL SETTORE SECONDARIO - D5		LOTTO	
11	914/1	39.043	7.809		ZONE DEL SETTORE SECONDARIO - D5	03	LOTTO
	914/2						
	914/3						
	920						
	928						
	935						
	938						
	840						
	846						
	847						
	854/2						
	855						
	863						
	869/1						
	869/2						
	882						
890							
886/2							
12	779	17.000	17.000	ZONE MISTE DI INTEGRAZIONE - ZMI		EDIFICIO	
13	1617	2.100	2.100	ZONE MISTE DI INTEGRAZIONE - ZMI		EDIFICIO PARZIALE	
14	980/1	3.100	3.100	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		LOTTO	
15	980/2	2.600	2.600	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		LOTTO	
16	731/1	5.100	5.100	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		LOTTO	
17	1384	2.500	2.500	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		IN RISTRUTTURAZIONE	
18	1719	5.600	5.600	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		IN COSTRUZIONE [VECCHIO SEDIME]	
19	1449	1.000	1.000	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		EDIFICIO	
20	1125	250	250	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		EDIFICIO	
21	1619/1	3.100	3.100	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		EDIFICIO	
22	1127	400	400	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTE		EDIFICIO	
23	402/2	1.000	1.000	ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2		EDIFICIO	
24	2622 2302	1.100	1.100	ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2		EDIFICIO	
25	2440	900	900	ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2		EDIFICIO	
26	2508	750	750	ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2		EDIFICIO	
27	2355	1.549	1.549	ZONE PRODUTTIVE DI INTERESSE LOCALE - D2		EDIFICIO PARZIALE [MARMI]	
TOTALE		140.994	68.711	41.049			

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

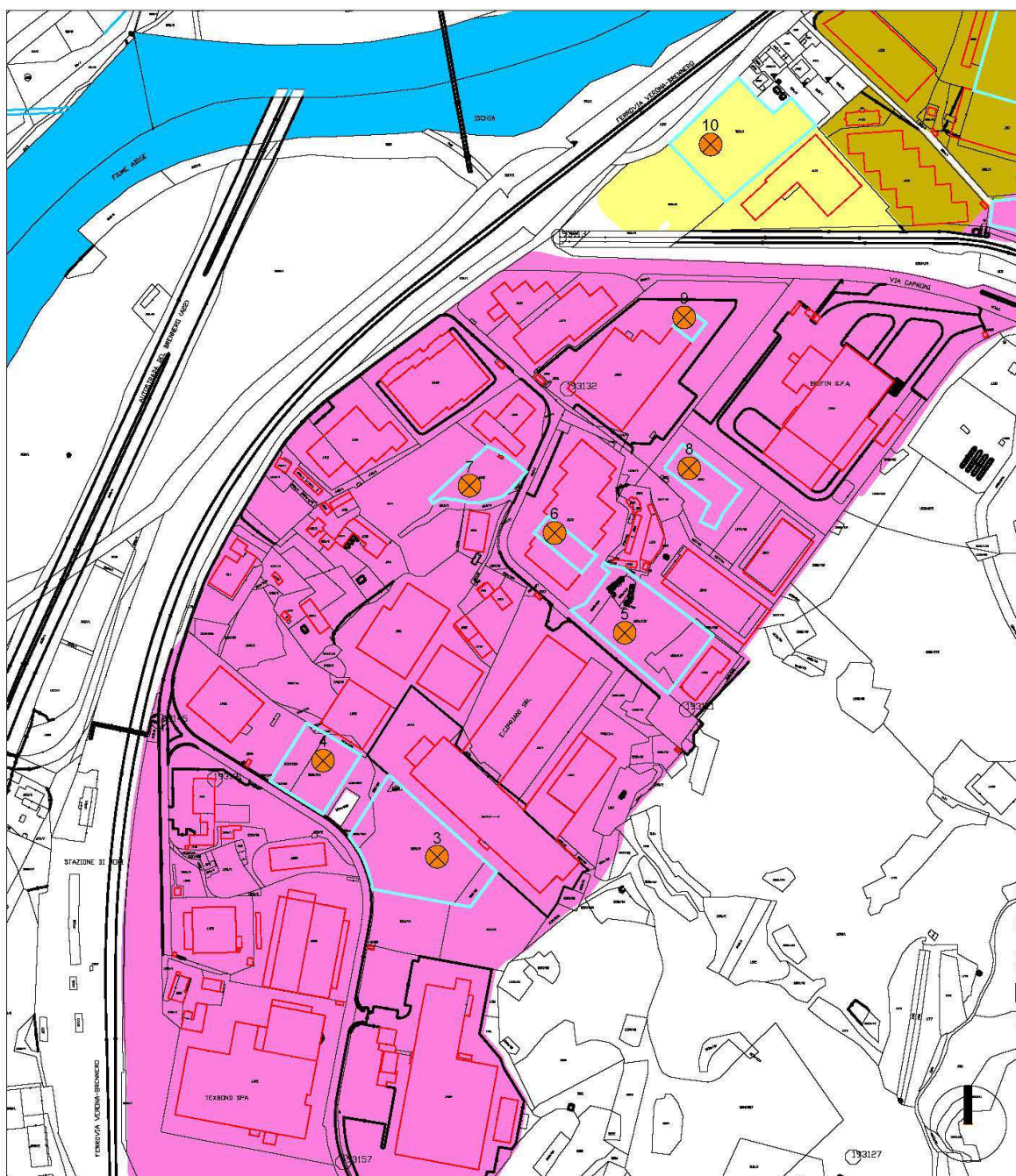


LEGENDA

	Base Catastale		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti
	Edifici/Aree produttive		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva
	Edifici/Aree produttive di Potenziale Sviluppo		Zone Produttive di interesse Locale - D2
	Fiumi e Torrenti principali		Zone del Settore secondario - D5
	Area e/o Edificio con Sviluppo Potenziale N° per riferimento Tabella		Zone miste di integrazione - ZMI

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG

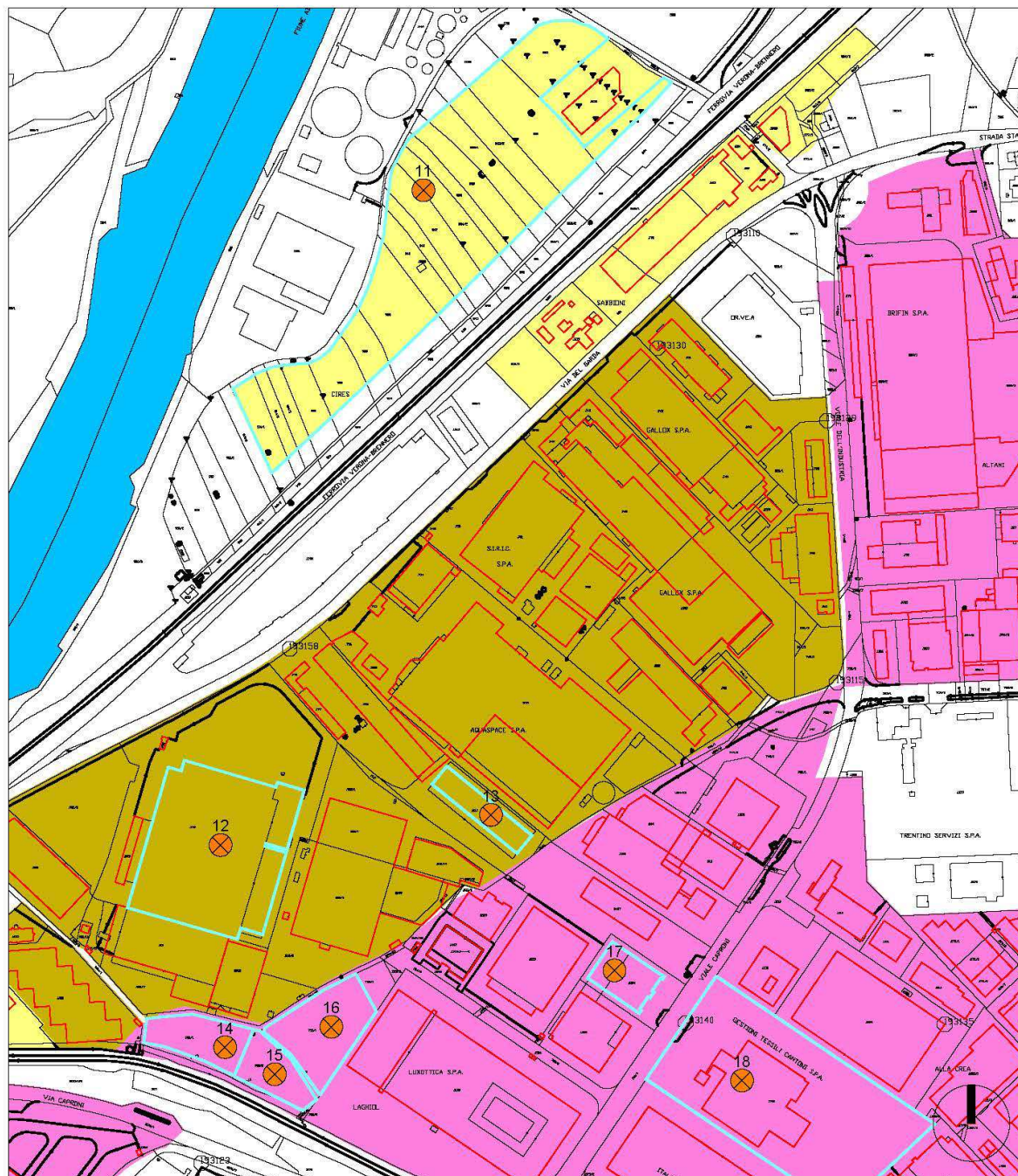


LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Base Catastale | Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti |
| Edifici/Aree produttive | Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva |
| Edifici/Aree produttive di Potenziale Sviluppo | Zone Produttive di interesse Locale - D2 |
| Fiumi e Torrenti principali | Zone del Settore secondario - D5 |
| Area e/o Edificio con Sviluppo Potenziale
N° per riferimento Tabella | Zone miste di integrazione - ZMI |

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it



LEGENDA

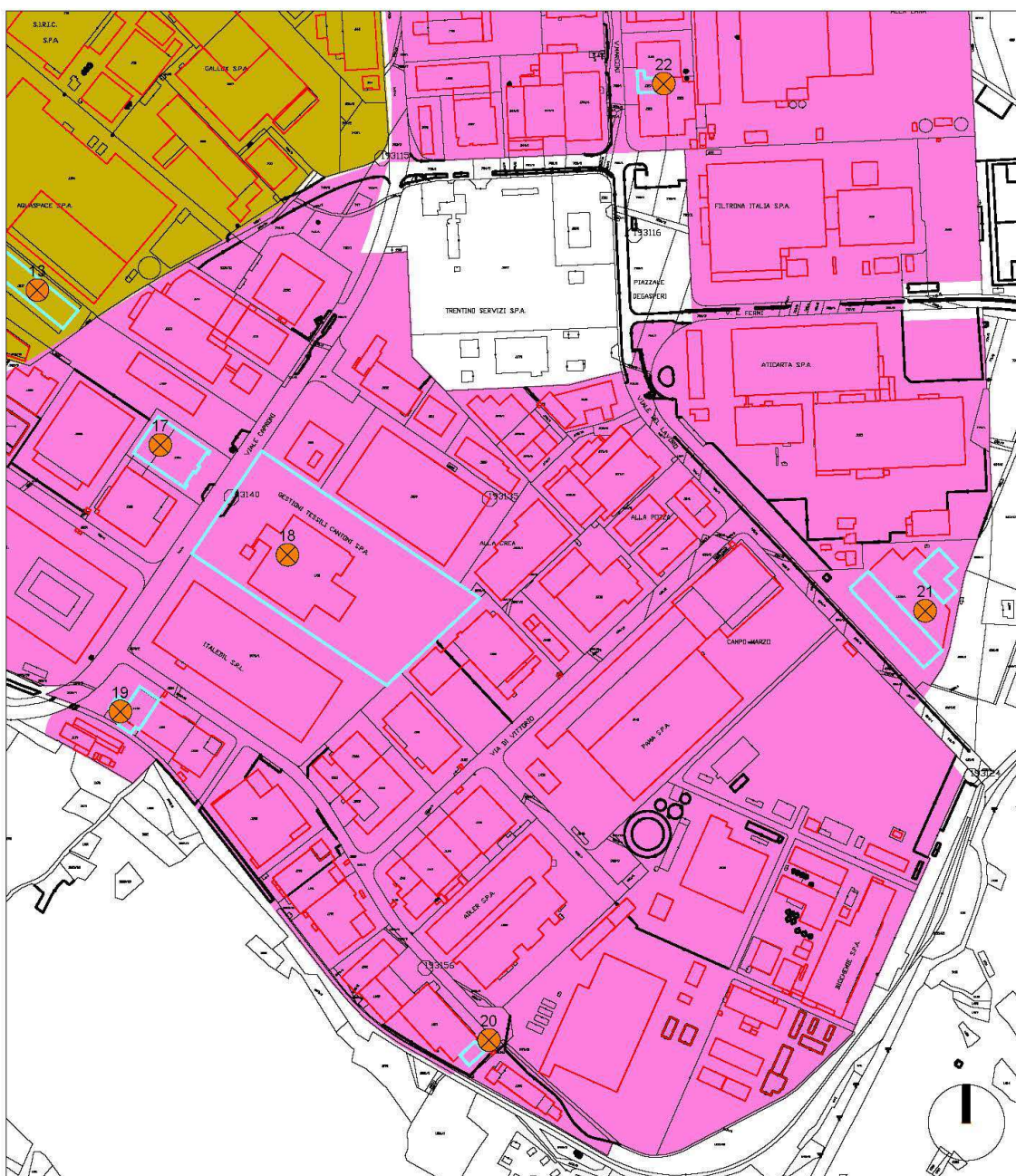
	Base Catastale		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti
	Edifici/Aree produttive		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva
	Edifici/Aree produttive di Potenziale Sviluppo		Zone Produttive di interesse Locale - D2
	Fiumi e Torrenti principali		Zone del Settore secondario - D5
	Area e/o Edificio con Sviluppo Potenziale N° per riferimento Tabella		Zone miste di integrazione - ZMI

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

COMUNE DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE – Valutazione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi previsti nel PRG



LEGENDA

	Base Catastale		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti
	Edifici/Aree produttive		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva
	Edifici/Aree produttive di Potenziale Sviluppo		Zone Produttive di interesse Locale - D2
	Fiumi e Torrenti principali		Zone del Settore secondario - D5
	Area e/o Edificio con Sviluppo Potenziale N° per riferimento Tabella		Zone miste di integrazione - ZMI

LUCA ECCELI ARCHITETTO

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

PIANO REGOLATORE GENERALE - Stato di attuazione dei Piani Attuativi - 2013



	Base Catastale		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale Esistenti
	Edifici/Aree produttive		Aree Produttive del settore secondario di livello Provinciale di Riserva
	Edifici/Aree produttive di Potenziale Sviluppo		Zone Produttive di interesse Locale - D2
	Fiumi e Torrenti principali		Zone del Settore secondario - D5
	Area e/o Edificio con Sviluppo Potenziale N° per riferimento Tabella		Zone miste di integrazione - ZMI

Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn) - Tel 0464 480 157 Fax 0464 029799 Cell. 333 8118869
lucaeccheliarchitetto@virgilio.it – luca.eccheli@archiworldpec.it

Iniziative pubbliche di approntamento di nuove aree produttive

Oltre alle potenzialità contenute nel PRG si devono valutare anche le possibilità offerte dai nuovi interventi finalizzati all'ampliamento degli spazi produttivi della Vallagarina promossi dalla Provincia Autonoma di Trento per il tramite di Trentino Sviluppo e segnatamente:

- 1) il Polo della meccatronica 13 ettari 21.000 mq. di superficie coperta
- 2) l'Ex Manifattura 8 ettari e 20.000 mq. di superficie coperta
- 3) l'Area Casotte Mori 27 ettari e 120.000 mq. di superficie coperta

A seguito della realizzazione di questi nuovi interventi saranno disponibili per le attività produttive 160.000 mq. di nuova superficie coperta che, unita alle potenzialità del recupero dell'esistente e della saturazione delle aree già pianificate, assicurano nei prossimi anni una disponibilità di "superficie coperta" per una quota complessiva pari a circa un quarto (25%) della superficie attualmente destinata ad attività produttive nel PRG in vigore che è pari a 683.000 mq.

80



Fig 6 – Le aree produttive più rilevanti pianificate a livello provinciale o locale

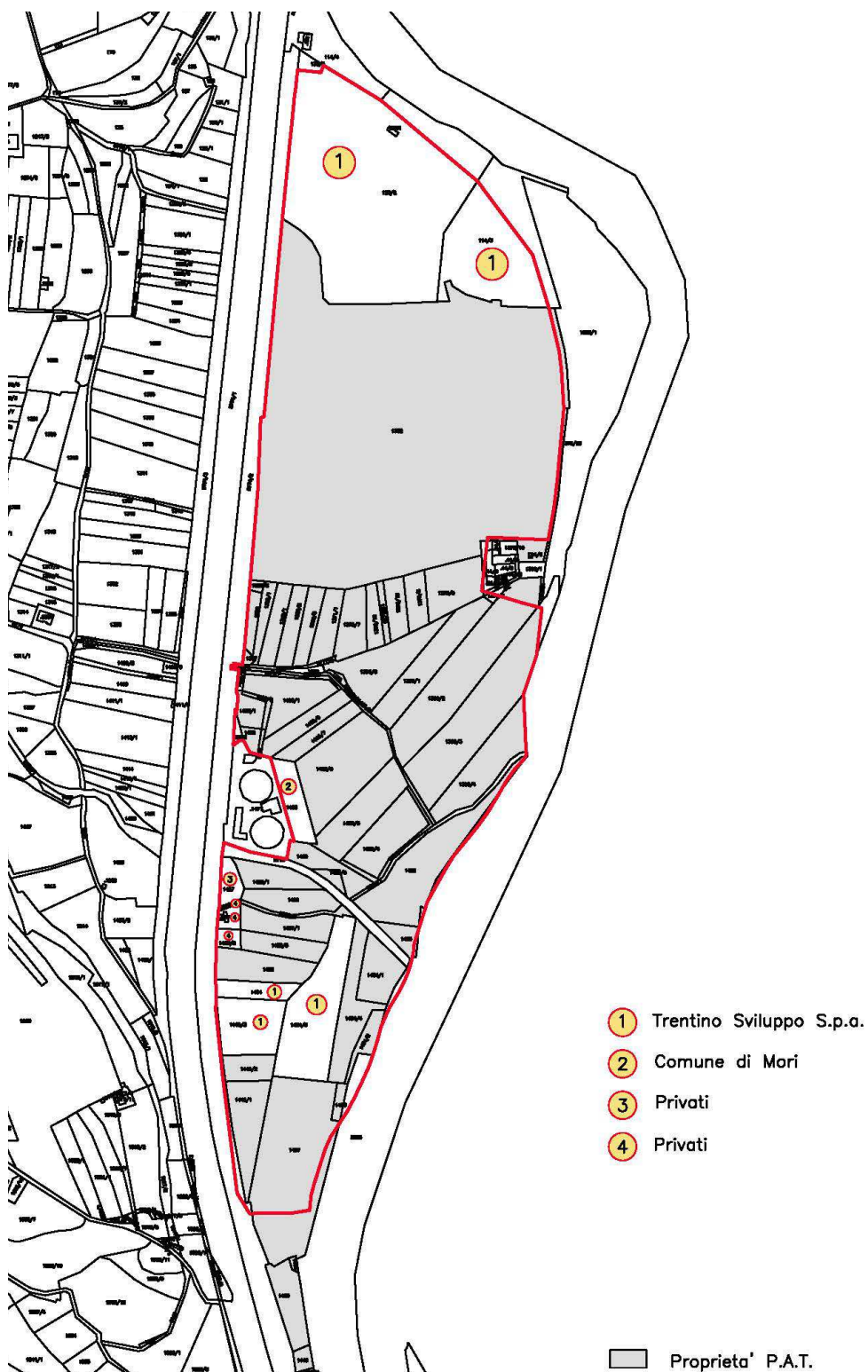


Fig 7 – Area produttiva alle Casotte – Mori. La proprietà dei suoli è pubblica. Tale condizione assicura una pronta attuazione delle previsioni urbanistiche

LINEE DI INDIRIZZO SULLE AREE PRODUTTIVE PER LA VARIANTE 2013

Premessa

Il comparto produttivo industriale ed artigianale ha un ruolo strategico e rilevante non solo a scala comunale ma a livello territoriale più ampio. La pianificazione urbanistica per le attività industriali e artigianali, come previsto nel PUP, deve sempre più basarsi **sul principio della riduzione dell'impiego di nuovo territorio**. Secondo le indicazioni del nuovo PUP, infatti, la pianificazione urbanistica deve *“privilegiare la localizzazione di insediamenti produttivi in funzione dell'equilibrio tra efficienza aziendale, sviluppo delle comunità locali e utilizzazione efficiente delle aree disponibili. La riduzione del consumo di spazio è perseguita senza peraltro compromettere la capacità dell'offerta di soddisfare la domanda costituita da attività produttive funzionali allo sviluppo sostenibile del Trentino”*. Come auspicato dal PUP la questione primaria è il *“superamento dell'attuale utilizzazione inefficiente e inefficace degli spazi per la localizzazione di attività produttive, in vista di maggiori effetti e ricadute, sia sociali che territoriali e ambientali”*

In Vallagarina in questo momento l'intervento pubblico è fortemente concentrato nella creazione di nuovi poli di sviluppo come quello della Meccatronica, dell'area alle Casotte e dell'ex Manifattura che si rivolgono ai settori più innovativi della produzione quali la meccatronica e la "green economy" in senso lato, senza per questo trascurare i settori più tradizionali dell'industria e dell'artigianato. La dinamica delle vendite di aree industriali ed artigianali registrate negli ultimi anni, così come le iniziative più interessanti rivolte al settore artigianale nate sia a livello imprenditoriale privato che sorrette ed incentivate dall'intervento pubblico, mostrano chiaramente come la domanda prevalente sia interessata ad acquisire/occupare aree di dimensioni relativamente contenute, in coerenza con un tessuto produttivo ed imprenditoriale basato sul sistema delle piccole e medie imprese che caratterizza il sistema trentino. La riduzione delle superfici coperte e delle aree di pertinenza a servizio della singola azienda è un processo già in atto per il settore dell'artigianato a cui, in modo privilegiato, il P.I.P. "ai Fiori" intendeva dare risposta.

Nel presente studio sono stati ampiamente descritti i limiti e le potenzialità dell'attuale comparto produttivo "ai Fiori". In conclusione dello studio si intendono individuare alcune possibili strategie di intervento alternative che dovranno essere valutate, e coerentemente adottate, durante le fasi di redazione della prossima variante al PRG. La prima strategia di intervento si focalizza sulla necessità di ridurre, anche sensibilmente, l'attuale superficie destinata alle attività produttive dell'attuale P.I.P., con la conseguente ridefinizione delle funzioni ammesse e delle tipologie edilizie da utilizzare nell'area. In alternativa alla ridefinizione dei connotati funzionali e distributivi dell'attuale P.I.P. viene valutata la possibilità di prevedere una sospensione dell'efficacia delle attuali previsioni urbanistiche mediante l'istituzione di un'area produttiva di riserva di tipo locale sul modello di quanto già previsto dall'art. 33 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale in merito alle "Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale".

83

Limiti alle variazioni dei Piani attuativi approvati

Nel processo di revisione delle scelte urbanistiche la Variante 2013 al PRG dovrà, in primo luogo, affrontare il tema relativo ai limiti alle variazioni di piano disciplinate dall'art. 40 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, che stabilisce, al comma 1, che "se è stato approvato un piano

attuativo i comuni non possono disporre nei nuovi piani regolatori, prima che scadano i termini previsti all'articolo 52, commi 2 e 3, una disciplina dei relativi terreni difforme da quella già autorizzata, a meno che non ne forniscano adeguata motivazione sulla base di circostanze o esigenze sopravvenute.” L'insieme delle argomentazioni contenute nel presente studio relativamente alla mancata attuazione del P.I.P. possono indubbiamente essere considerate della valide e documentate motivazioni in grado di giustificare una eventuale modifica della destinazione urbanistica dell'area oggetto del Piano per gli Insediamenti Produttivi oggi in vigore.

La ripermimetrazione dell'area destinata alle attività produttive

La disponibilità attuale di aree produttive, le potenzialità ancora inesprese dalle aree esistenti, il sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente e l'approntamento delle aree della "Ex Manifattura" e in località "Casotte", sono sicuramente in grado di dare una risposta alle immediate esigenze del comparto artigianale al quale, è bene ricordarlo, era rivolto il P.I.P. "ai Fiori". Le nuove modalità di intervento dovrebbero prevedere:

- 1) la riduzione, anche sostanziale, della superficie attualmente destinata ad area produttiva; la finalità è quella di ridefinire le modalità insediative del P.I.P. in coerenza con quanto oggi viene richiesto dal settore artigianale ed in coerenza con quanto previsto dal PRG per "lo sviluppo ordinato della attività industriali e artigianali, mediante l'incrementando della dotazione di servizi alle imprese";
- 2) l'individuazione di criteri insediativi in grado di selezionare anche le tipologie di attività ammessa con il fine di permettere una efficace integrazione tra alcune attività produttive ed il contesto residenziale, secondo le modalità previste per le "Aree produttive ecologicamente attrezzate";
- 3) la riduzione, anche sostanziale, della superficie attualmente destinata ad area produttiva finalizzata all'integrazione ed al completamento dell'Ambito di trasformazione e di nuova identità urbana in località "ai Fiori" già previsto nel PRG in vigore. Tale intervento risulta fortemente coerente con i principi della *"continuità (in senso sia storico che funzionale)"* e della *"connettività (in senso ambientale)"* che il PRG intende applicare a *"quelle parti di città che sono state investite da un processo di edificazione indifferente alla dotazioni di spazi pubblici e relazioni significative con l'identità e la dignità dei luoghi"*;

85

La variante urbanistica 2013 al PRG potrebbe, pertanto, prevedere una ripermimetrazione dell'attuale area produttiva ed una conseguente riduzione delle volumetrie attualmente previste dal P.I.P. "ai Fiori" e una loro concentrazione su un ambito territoriale più circoscritto. In questo modo sarebbe anche possibile favorire l'insediamento di una diversa tipologia di edificio (multipiano e caratterizzato da unità modulari di dimensioni contenute). Anche l'organizzazione spaziale e distributiva del nuovo insediamento produttivo dovrebbe essere

molto diversa dall'attuale in coerenza con la nuova tipologia edilizia proposta. Il modello di riferimento è quello delle "Aree produttive ecologicamente attrezzate" in grado di offrire servizi ed attrezzature comuni altrimenti non accessibili al singolo artigiano o alla piccola impresa. Questa ipotesi permetterebbe anche di "stralciare" parte della superficie attualmente inserite nel P.I.P. "ai Fiori" valorizzando la vocazione agricola delle aree centrali. L'ambito centrale dell'attuale P.I.P. potrebbe essere coerentemente aggregato alle aree agricole che già costituiscono l'ampio ambito di riqualificazione paesaggistica prevista per l'area ai Fiori dal PRG in vigore. Il nuovo progetto per l'area produttiva così circoscritta, secondo le indicazioni contenute nello studio sulle unità paesaggistiche allegato al PRG in vigore, dovrebbe ripartire dalla matrice insediativa del territorio agricolo, tuttora leggibile, e da questa desumere allineamenti e modalità di insediamento per i nuovi edifici. Il nuovo progetto, dopo aver sensibilmente ridotto l'occupazione di suolo, dovrebbe anche coinvolgere gli edifici esistenti, al fine di attivare quel processo di riappropriazione degli spazi collettivi di connessione tra le funzioni urbane oggi mancanti. Nel ridisegno di questa parte di città un ruolo fondamentale dovrà essere assolto dal vecchio tracciato della S.S. 240.

86

Gli edifici multipiano andranno collocati in prossimità della rotonda e, mediante un progetto di valorizzazione della matrice insediativa attuale, dovranno assumere un preciso ruolo di "landmark" per uno degli accessi automobilistici più importanti della città e che è destinato ad assumere una sempre maggiore rilevanza a seguito della progettata variante alla S.S. 12.

Nella nuova area produttiva potrebbe trovare ancora collocazione la stazione per la distribuzione del carburante prevista nel P.I.P. con accesso diretto dalla variante alla S.S. 240 in via di completamento. In coerenza con il progetto complessivo proposto, anche l'area per la distribuzione del carburante dovrebbe ricercare un diverso allineamento rispetto all'attuale, al fine di valorizzare e rendere leggibili la matrice insediativa del territorio agricolo che risulta, nella zona "ai Fiori" ancora fortemente presente e percepibile.

SCHEMA DI INTERVENTO PER L' AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.01 [Area di perequazione urbanistica]
AI FIORI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000

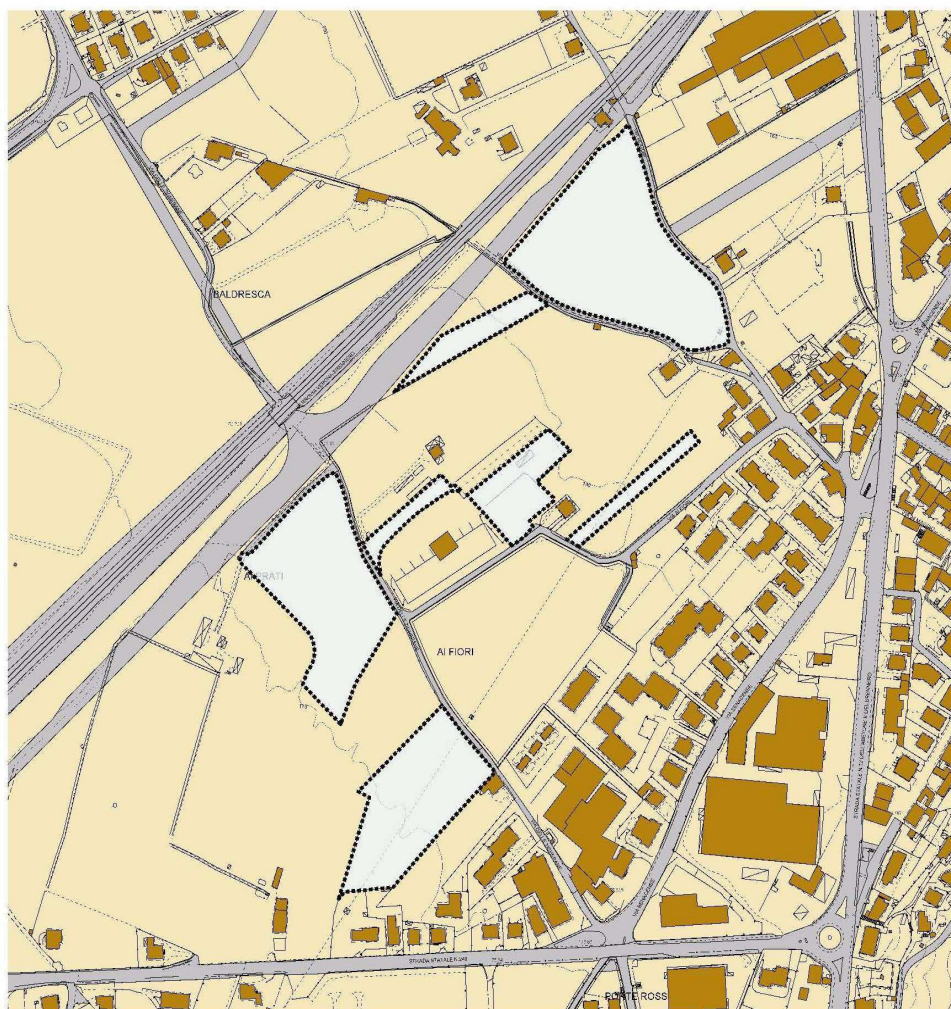


Fig 9 – Area di perequazione urbanistica “Ai Fiori”

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.



Fig 9 – Modalità di intervento previste per l'Area di perequazione urbanistica "Ai Fiori"

L'area produttiva locale di riserva

La variante 2013 al PRG dovrà affrontare il tema più generale delle aree produttive e del loro ruolo alla luce delle rilevanti trasformazioni che caratterizzano l'attuale momento storico e che stanno modificando radicalmente le dinamiche insediative dei settori industriale e artigianale e non solo a scala locale. Tale necessità deriva anche dal nuovo e diverso ruolo che è stato attribuito al PRG di Rovereto dalla legge urbanistica provinciale (L.P. 4 marzo 2008, n.1) che all'art. 146 bis "*Disposizioni particolari per la comunità della Vallagarina*" ha stabilito che alcuni temi urbanistici rilevanti, in deroga a quanto disposto in merito ai contenuti dei Piani Territoriali della Comunità, saranno direttamente affrontati dal PRG di Rovereto. L'art. 146 della L.P. 4 marzo 2008, n.1, stabilisce, infatti, che nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21 della legge stessa in merito agli obiettivi e contenuti del piano territoriale della comunità, sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto, *con riguardo al proprio territorio*, i temi relativi a:

- a) **il dimensionamento e la localizzazione delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture e dei centri di attrazione di livello sovracomunale**, previo assenso del comune, in coerenza con l'impianto complessivo della pianificazione territoriale dei comuni - *(lettera i) del comma 3 dall'articolo 21)* ;
- b) 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 - *(lettera j) del comma 3 dall'articolo 21)*;
- c) **la delimitazione delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale indicate dal piano urbanistico provinciale e l'eventuale localizzazione di nuove aree produttive del settore secondario di livello provinciale** - *(lettera k) del comma 3 dall'articolo 21)*;

All'interno di questo processo di revisione dei contenuti degli strumenti urbanistici e di programmazione del Comune di Rovereto sarà possibile affrontare il tema specifico del P.I.P. "ai Fiori", tema che dovrà essere affrontato valutando due diverse problematiche. La prima,

come ricordato in premessa, attiene ai limiti fissati dalla L.P. 4 marzo 2008, n.1 alle varianti ai PRG per gli ambiti disciplinati da piani attuativi “non scaduti”, mentre la seconda riguarda direttamente la disciplina delle aree produttive così come definitiva dall’art. 33 delle norme di attuazione del PUP relativamente alle “Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale”.

La modifica alla destinazione urbanistica per l'attuale ambito assoggettato al P.I.P. “ai Fiori”, mutuando 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, dovrebbe prevedere l’istituzione di un **“area produttiva locale di riserva”**, intesa come “area di nuovo impianto la cui utilizzazione deve essere graduata nel tempo”. Il comma 10 dell’art 33 citato 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 questa importante innovazione nella prassi urbanistica che sono le “aree produttive di riserva”.

Come per le aree di riserva di rilevanza provinciale previste nel PUP, tali aree sono INEDIFICABILI;

91

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.

Anche per le “aree produttive locali di riserva” 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.

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 PRG. La norma speciale di zona dovrà necessariamente riportare:

- a) le modalità di attuazione (che potrebbero essere mutate dall'attuale norme che disciplina il P.I.P.)
- b) le modalità di "attivazione" dell'area produttiva locale di riserva.

La norma speciale potrebbe avere la seguente formulazione:

Norma speciale: Zona produttiva di interesse locale di riserva (loc. Ai Fiori)

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 "Giugno 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. In assenza dell'autorizzazione del Consiglio comunale 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.

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 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.

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 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;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva 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

Il testo della norma così formulato ripropone esattamente le previsioni volumetriche dell'attuale P.I.P. così come ripropone gli standard attualmente previsti per il verde alberato e le sistemazioni esterne. La formulazione finale della norma dovrà anche recepire quanto emerso dal presente studio in merito all'organizzazione spaziale e funzionale delle aree produttive, sia per quanto riguarda gli aspetti relativi alle tipologie edilizie sia per quanto riguarda gli aspetti relativi alle modalità insediative, secondo i criteri previsti nel modello delle "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA).

Conclusioni

La variante 2013 al PRG, come ampiamente argomentato nel presente studio, dovrà affrontare il tema più generale delle aree produttive e del loro ruolo alla luce delle rilevanti trasformazioni che caratterizzano l'attuale momento storico e che stanno modificando radicalmente le dinamiche insediative dei settori industriale e artigianale. A tale compito il PRG di Rovereto è chiamato anche a seguito delle modifiche normative che assegnano allo strumento urbanistico comunale ruoli e competenze prima riservate al Piano Urbanistico Provinciale e, in altre parti del territorio provinciale, al Piano Territoriale della Comunità.

I temi della Variante 2013 al PRG

La Variante 2013 al PRG per quanto riguarda la tematica delle aree produttive e delle relazioni territoriali che esse determinano dovrà necessariamente affrontare i temi trattati nel presente studio e ricordati per sommi capi in questo capitolo conclusivo.

La riqualificazione, la saturazione e il recupero dell'esistente. L'indagine conoscitiva ha permesso di stabilire che dal recupero del patrimonio esistente e dalla saturazione dei lotti produttivi già pianificati ed in parte o del tutto inutilizzati, è possibile ottenere una superficie coperta complessiva di 65.000 mq., una quota pari al 9.5% della superficie coperta esistente. I nuovi interventi pubblici di apprestamento di aree produttive (già previsti ed in corso di attuazione) renderanno disponibili per le attività produttive 160.000 mq. di nuova superficie

coperta che, unita alle potenzialità del recupero dell'esistente, assicurano, nei prossimi anni, una disponibilità di "superficie coperta" per una quota complessiva pari a circa il 25% della superficie attualmente destinata ad attività produttive che è pari a 683.000 mq.

La ridefinizione degli strumenti di intervento per le aree produttive e del ruolo dei soggetti pubblici e privati nell'attuazione del PRG. Nello studio si è dimostrato come le nuove disposizioni normative tendenti ad impedire gli "aiuti di stato" alle imprese e le nuove norme relative alla determinazione dell'indennità di espropriazione abbiano inciso fortemente sull'efficacia del P.I.P. come strumento attuativo di iniziativa pubblica determinando due effetti rilevanti:

- 1) **una riduzione significativa del vantaggio economico per le imprese;** al ridotto vantaggio derivate dalla cessione di aree a prezzi agevolati si accompagna l'accettazione di vincoli ed obblighi rilevanti (obbligo di realizzare le opere in tempi certi, obblighi di mantenimento dei livelli occupazionali, verifiche e controlli annuali ecc.);
- 2) **un rilevante aumento dei costi che rimangono a carico delle collettività** in quanto la base per il calcolo del valore di cessione delle aree non è il costo complessivo sostenuto dal Servizio Industria e/o da Trentino Sviluppo ma il valore di mercato delle aree con la medesima destinazione urbanistica e non vincolate da un piano attuativo.

95

Nel caso specifico del P.I.P. ai Fiori è stato possibile stabilire che l'incidenza delle indennità di esproprio sul costo complessivo degli interventi risulta superiore al 80% e che una quota rilevante del costo complessivo di approntamento dell'area rimarrà a carico della collettività in quanto il meccanismo di applicazione del prezzo agevolato calcolato sul valore di mercato ed applicato all'area effettivamente ceduta (escluse le superficie per la viabilità, la pista ciclabile, il verde di protezione, i parcheggi pubblici ecc.) riduce fortemente la possibilità di recuperare quote significative di costo.

La ridefinizione delle modalità insediative nelle aree produttive che interessa sia la riqualificazione dell'esistente che i nuovi insediamenti sul modello delle "Aree produttive

ecologicamente attrezzate” (APEA) in funzione del contenimento dell'uso del suolo, della qualità ambientale e paesaggistica, dell'efficienza produttiva e della competitività territoriale. Si dovrà, inoltre, introdurre negli strumenti urbanistici una precisa differenziazione tra le aree produttive in funzione della tipologia delle attività per le quali è ammesso l'insediamento, posto che la sola differenziazione tra i settori dell'industria e dell'artigianato non è più in grado oggi di assicurare una effettiva compatibilità tra ambiti urbani più o meno prossimi alla residenza.

Il contenimento dell'utilizzo di nuovo suolo agricolo e la sospensione dell'efficacia del P.I.P. “ai Fiori”. In coerenza con i temi della riqualificazione delle aree produttive esistenti la Variante 2013 al PRG dovrà prevedere una forte azione di contenimento dell'uso di nuovo suolo agricolo prima dell'effettiva saturazione dell'esistente. Per il P.I.P. “ai Fiori”, in coerenza con le disposizioni della L.P. 4 marzo 2008, n.1 sulle possibilità di modifica dei piani attuativi in vigore ed in coerenza con le norme di attuazione del PUP, la Variante 2013 dovrà prevedere l'introduzione di **un'area produttiva locale di riserva** mediante la quale prevedere una vera e propria sospensione dell'efficacia delle attuali previsioni urbanistiche; l'area “ai Fiori”, in seguito a tale previsione urbanistica, non potrà più essere oggetto di trasformazione in quanto risulterà inedificabile fino alla successiva “riattivazione” delle sue potenzialità edificatorie che dovrà avvenire, secondo le modalità stabilite dalla “norma speciale” che sarà introdotta nelle Nta del PRG, in seguito ad una precisa scelta del Consiglio Comunale.

96

