

## CAPITOLO N. 18

### CONCESSIONE CONVENZIONATA n. 10 “CATEL DANTE”:

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale

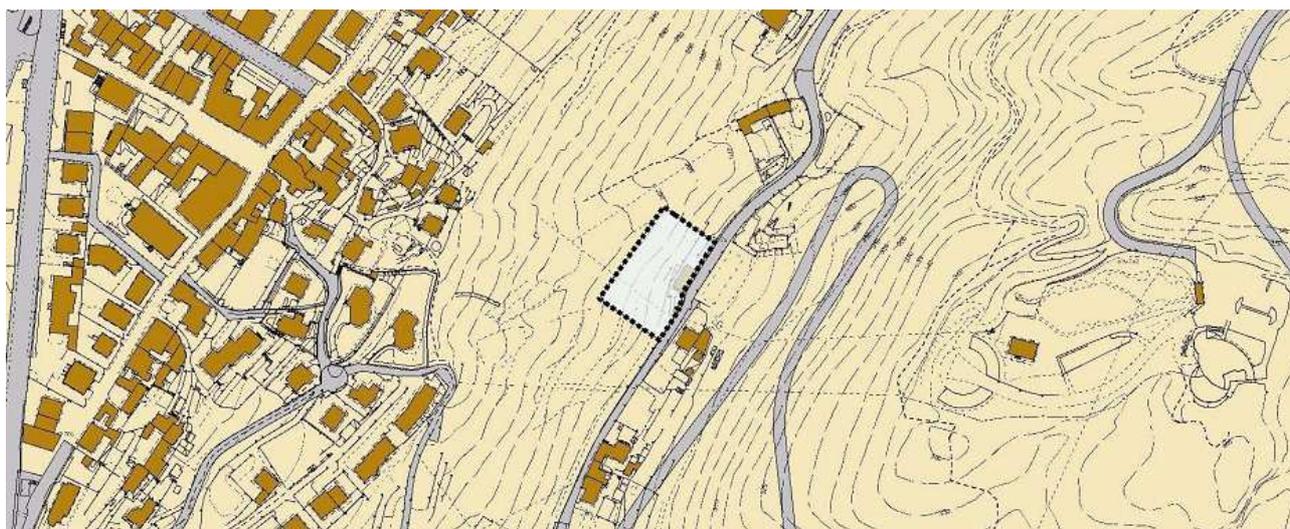


Illustrazione 1: Perimetrazione dell'area

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 “castel Dante” è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Il vigente PRG ricomprende l'area entro l'ambito di riqualificazione “*campana – Casteldante*”, individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana come indicato all'art. 38 delle presenti norme, e entro l'”*Ambito di paesaggio 7 “Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini”*”, paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33”*Ambiti omogenei di paesaggio*”, comma 2.7.. Il piano prevede in particolare che gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia che comporti la modificazione dei caratteri strutturali del paesaggio che non corrispondono, anche parzialmente, ai principi definiti dalle norme di piano possano essere autorizzati nei soli casi in cui si dimostri la permanenza dei valori propri dell'ambito del paesaggio, ovvero qualora contengano elementi migliorativi. Questo a dimostrazione della delicatezza del contesto in cui la Concessione Convenzionata si colloca.



Illustrazione 2: Vista verso valle

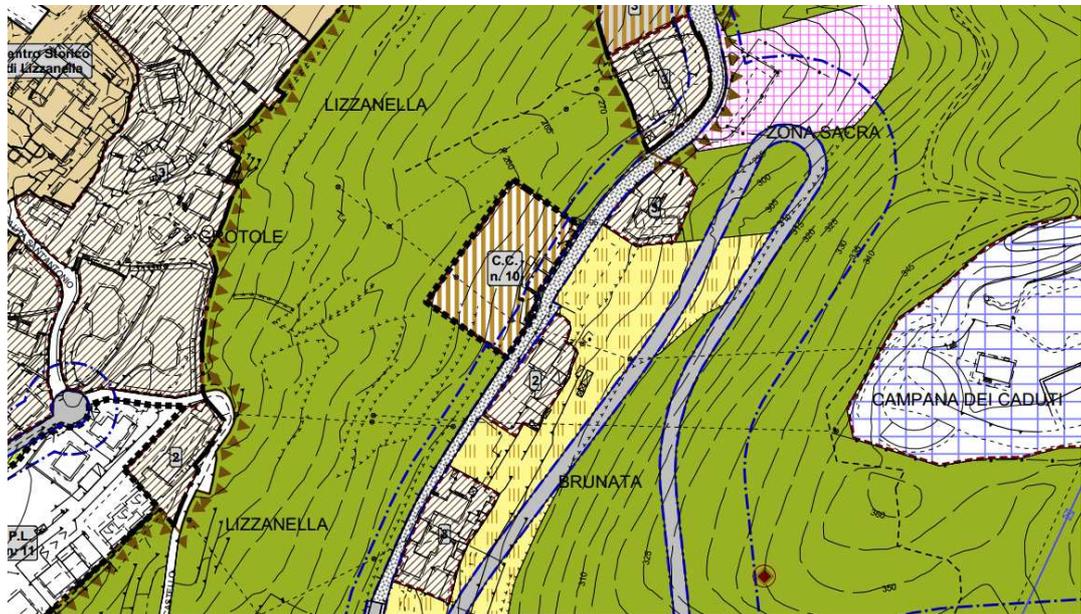


Illustrazione 3: Estratto PRG vigente

L'area interessata dalla Concessione Convenzionata è contraddistinta dalle pp. ff. 398/1, 399/1, 399/3 e p.ed. 386 in C.C. Lizzana.

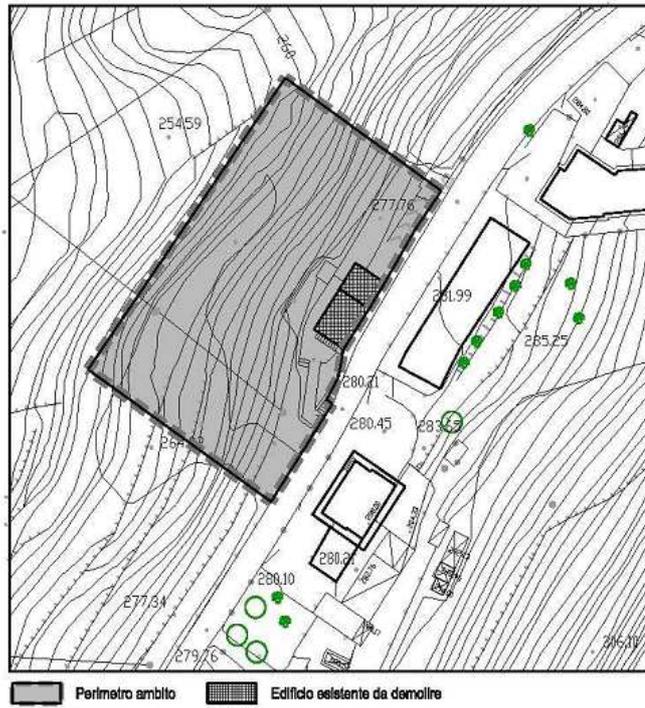
Il piano regolatore vigente disciplina l'intervento edilizio nell'area attraverso lo strumento della Concessione Convenzionata al fine di garantire il potenziamento della viabilità comunale. Più precisamente a fronte della concessione di un diritto edificatorio su una superficie fondiaria pari a circa 2.805 mq, la scheda norma della Concessione Convenzionata prevede l'obbligo di stipulare una convenzione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto promotore, che contempli la cessione gratuita dell'area necessaria all'allargamento di via Castel Dante.

La citata scheda norma, al fine di tutelare al meglio il delicato contesto paesaggistico, precisa che *“L'area di concessione convenzionata si colloca all'interno di un ambito territoriale di notevole rilevanza paesaggistica, il progetto dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle nuove volumetrie al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, gli edifici di progetto dovranno assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei singoli corpi di fabbrica o del complesso degli stessi. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle dell'intero insediamento residenziale”*.

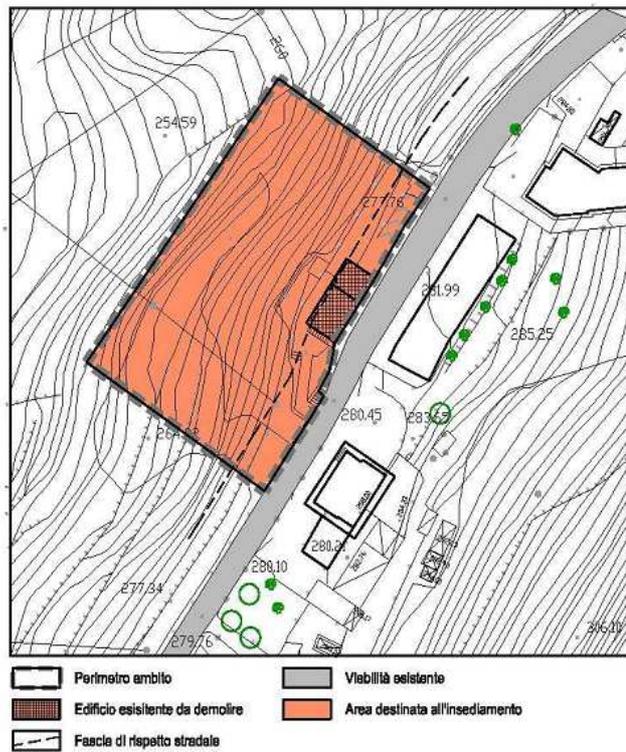
I parametri urbanistici previsti dalla scheda sono i seguenti:

- Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.805 mq
- SF (Superficie Fondiaria) totale: 2.805 mq
- SUL max : 885 mq
- H max: n.2 piani
- DESTINAZIONI D' USO: Residenziale

La scheda norma riporta anche le seguenti indicazioni per la progettazione:



*Illustrazione 4: Estratto Scheda norma: indicazioni per la progettazione*



*Illustrazione 5: Estratto Scheda norma: indicazioni per la progettazione*

## **La proposta di progetto per il nuovo insediamento residenziale**

Nel corso dell'anno 2010 il procuratore generale Claudio Merighi ha presentato il progetto per "Ristrutturazione e ampliamento edificio esistente e nuovo insediamento residenziale", redatto dall'ing. Edoardo Arlanch.

Dall'istruttoria condotta dal Servizio Edilizia è emerso che l'intervento ricade entro le "Aree di Tutela ambientale" individuate dal Piano Urbanistico Provinciale. Per tale ragione il progetto è stato portato all'attenzione della Commissione per la Tutela Paesaggistica Ambientale dell'allora Comprensorio della Vallagarina. La Commissione ha esaminato la pratica, autorizzandola con prescrizioni con propria deliberazione n.15 di data 21 gennaio 2010.

Il progetto è quindi stato portato all'attenzione della Commissione Edilizia Comunale che lo ha esaminato in data 2 settembre 2010. In tale occasione sono emerse le seguenti valutazioni:

*"La Commissione edilizia comunale, riguardo al progetto di ristrutturazione e ampliamento della p.ed. 386 C.C. Lizzana e di realizzazione del nuovo edificio residenziale in corrispondenza del lotto residenziale, individuato dal PRG vigente a valle di via Castel Dante, rileva il contrasto con i "Criteri per l'ambientazione dell'edilizia corrente" stabiliti dall'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG vigente. Si richiama che l'articolo 5, comma 1, delle norme di attuazione del PRG vigente chiarisce che l'attuazione del PRG avviene secondo le indicazioni contenute nella cartografia e nelle schede norme relative ai piani di area, agli indirizzi e criteri interpretativi risultanti dalla relazione e "in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni delle presenti norme". In quest'ottica le disposizioni di cui all'articolo 80, in quanto specifico contenuto delle norme di attuazione del PRG, hanno carattere prescrittivo rispetto alle proposte di trasformazione del territorio.*

*L'area oggetto di intervento, posta in corrispondenza del versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei caduti e dell'Ossario dei caduti, richiede una particolare attenzione per assicurare il corretto inserimento dei nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Come richiamato dal verbale della CEC del 18 dicembre 2008, espresso in sede di parere preventivo sul progetto riguardante l'area in questione "considerato che l'edificio si pone a basamento prospettico del Basamento militare e della Campana dei caduti – monumenti rappresentativi della città – si deve porre particolare attenzione all'adozione di tipologie, forme e composizioni che le prospettive paesaggistiche richiedono (art. 80 delle Norme di attuazione del PRG)."*

E inoltre *"Nel contesto monumentale sopra descritto, lungo la strada che porta all'Ossario di Castel Dante e che ne assume appunto il nome e in diretta relazione con l'area della Campana dei caduti, l'edificio esistente sull'area in questione si configura come uno degli episodi edilizi esistenti che, attraverso la configurazione tipologica tradizionale, in particolare con il tetto a due o quattro falde, assicurano l'inserimento rispetto al quadro di riferimento.*

*Al contrario, quanto proposto prevede oltre all'ampliamento dell'edificio esistente, la realizzazione verso valle di un nuovo blocco edilizio che per soluzione tipologica (edificio a blocco a tre piani con tetto piano, fronte continuo di circa 30 metri di lunghezza esposto verso valle), elementi*

*compositivi (finestre a nastro e balconi in linea sul prospetto ovest rivolto verso la città) e sistemazione esterna (sbancamento di 17 metri di profondità per 10 metri di altezza in corrispondenza della sezione A-A, muro con fronti di 3, 5 metri di contenimento del terreno in corrispondenza del prospetto nord) non ricerca alcuna integrazione con l'eccezionalità del contesto risultando dissonante rispetto alla stessa preesistenza edilizia posta sullo stesso lotto. Come evidenziato in premessa quanto proposto con il nuovo edificio risulta pertanto difforme rispetto a quanto stabilito all'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG vigente, che in particolare prevede:*

*- al comma 2 che "I nuovi volumi dovranno sempre inserirsi nell'andamento naturale dei terreni evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e di opere di sostegno eccessive. Si dovranno conformare a questa esigenza gli sviluppi planimetrici dei corpi di fabbrica, dai quali deriveranno le direzioni dei colmi dei tetti, i quali di preferenza saranno a falde con le usuali pendenze tradizionali",*

*- al comma 3 che "le tipologie, i caratteri architettonici degli edifici e quelli morfologici e funzionali delle infrastrutture tecniche e delle opere di urbanizzazione dovranno essere sempre quelli più appropriati relativamente a ciascun contesto insediativo e paesaggistico." Si segnala peraltro che l'edificazione intensiva del lotto comporta l'assenza di qualsiasi sistemazione a verde delle pertinenze in particolare richiesta dall'articolo 80, commi 6 e 9, finalizzati a sottolineare il valore paesaggistico e di tutela idrogeologica della cura del verde.*

*Alla luce del contrasto rilevato, per il carattere prescrittivo delle disposizioni contenute nell'articolo 80 delle norme di attuazione del PRG, come sopra evidenziato, la Commissione edilizia comunale ritiene che l'autorizzazione della Commissione comprensoriale per la tutela paesaggistico-ambientale espressa in data 21 gennaio 2010 relativamente al progetto in questione, sia suscettibile di rivisitazione attraverso ricorso alla Giunta provinciale da parte del Comune, ritenuto soggetto legittimato in quanto ente esponenziale della collettività che agisce a tutela di un interesse generale che potrebbe essere pregiudicato dall'intervento proposto.*

*La CEC rileva altresì che il progetto presentato risulta in contrasto con:*

*- l'articolo 27, comma 12, delle norme di attuazione del PRG vigente per la configurazione dell'abbaino difforme rispetto ai parametri ammessi dal piano ;*

*- l'articolo 54, comma 2, delle norme di attuazione del PRG in salvaguardia che non ammette l'intervento di ristrutturazione in corrispondenza dell'edificio esistente.*

*La CEC evidenzia inoltre, sotto il profilo della verifica della sicurezza antincendi, che la soluzione progettuale proposta non risulta sufficiente per l'intervento dei mezzi di primo soccorso e richiede quindi lo specifico parere da parte dell'Ispettorato provinciale antincendi. Da ultimo si segnala che lo studio geologico deve essere adeguato alla cartografia del PGUAP."*

Considerate le riflessioni condotte dalla Commissione Edilizia, la Giunta comunale è stata portata a conoscenza della problematica; l'Assessore Giulia Robol, in data 6 settembre 2010, ha riferito le problematiche emerse. Si è così deciso di interessare la Giunta provinciale al fine dell'attivazione di un'istanza volta all'annullamento in sede di autotutela del parere favorevole espresso dalla

Commissione Comprensoriale per la Tutela Paesaggistico Ambientale, in quanto viziato sotto il profilo della legittimità.

L'istanza di annullamento è stata trasmessa alla Giunta Provinciale e, per conoscenza, alla Commissione Comprensoriale per la tutela del paesaggio del Comprensorio della Vallagarina in data 9 settembre 2010, con le seguenti motivazioni:

*“Considerato che per quanto attiene al profilo della legittimazione a proporre la presente istanza, non par dubbio che il Comune di Rovereto, in forza dell'art.2 dello Statuto Comunale, sia ente autonomo a concorrere alla salvaguardia dell'ambiente, al fine di garantire alle persone di oggi e alle generazioni future, un assetto del territorio equilibrato ed armonico; lo stesso per tanto agisce a presidio degli interessi della collettività locale che possano risultare pretermessi da interventi urbanistici-edilizi quali l'intervento edilizio progettato.*

*Rilevato che l'interesse della collettività a disporre di un assetto del territorio equilibrato ed armonico appare prevalente rispetto all'interesse coltivato dall'istante a vedere realizzata l'iniziativa edificatoria, così come prospettata.*

*Considerato altresì che la richiesta di annullamento d'ufficio viene proposta in un momento storico in cui non è ancora stato staccato il preventivo titolo abilitativo, per cui alcun consolidamento della posizione giuridica del privato si è verificato, non potendo ravvisarsi pertanto per tale ragione alcun affidamento in capo al privato richiedente.”.*

A seguire, in data 10 settembre 2010 (ns. prot. n. 38335 di data 10 settembre 2010) è stato trasmesso al procuratore e ai progettisti il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Edilizio Comunale. Più precisamente l'intervento risultava non ammissibile poiché in contrasto con le disposizioni del PRG allora in vigore (artt. 80 e 27 comma 12 delle norme di attuazione) e con la variante “giugno 2009” adottata ad agosto 2009 e all'epoca in regime di salvaguardia (artt. 54 comma 2 e 98 delle norme di attuazione).

Il preavviso di diniego, provvedimento dal carattere interlocutorio, consente agli interessati di far pervenire integrazioni, osservazioni, memorie o altri documenti utili ad un nuovo esame da parte della Commissione edilizia.

In data 8 ottobre 2010, in prossimità della scadenza del periodo utile per far pervenire controdeduzioni al preavviso di diniego, il progettista ing. Edoardo Arlanch ha richiesto una proroga dei tempi di 30 giorni (ns. Prot. n. 43400 di data 8 ottobre 2010), in ragione della ravvisata necessità di attendere l'espressione della Giunta Provinciale in merito alla richiesta di annullamento in autotutela dell'autorizzazione della Commissione per la Tutela Paesaggistico Ambientale dell'allora Comprensorio della Vallagarina.

Nel mese di novembre 2010 la pratica è stata definitivamente archiviata a fronte della richiesta del progettista (ns. prot. n. 50685 di data 24 novembre 2010).

## La prima proposta di accordo

Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, nell'intento di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative.

In prima battuta è stata valutata la possibilità di intervenire affinando i contenuti della scheda norma, nell'intento di contenere al massimo l'impatto del potenziale intervento sul paesaggio e al fine di predeterminare puntualmente la porzione degli immobili privati oggetto di cessione gratuita per l'ampliamento di via Castel Dante.

Si è ipotizzato di integrare i "Contenuti generali" della scheda norma vigente con le disposizioni di seguito riportate.

*"Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l'approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.*

*Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.*

*Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.*

*Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell'Amministrazione Comunale.*

*In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.*

*La cessione del suolo finalizzata all'allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale."*

Al fine di meglio rappresentare quanto sopra descritto, è stata predisposta una bozza dell'eventuale modifica da apportare alle "Indicazioni per la progettazione" della scheda norma.

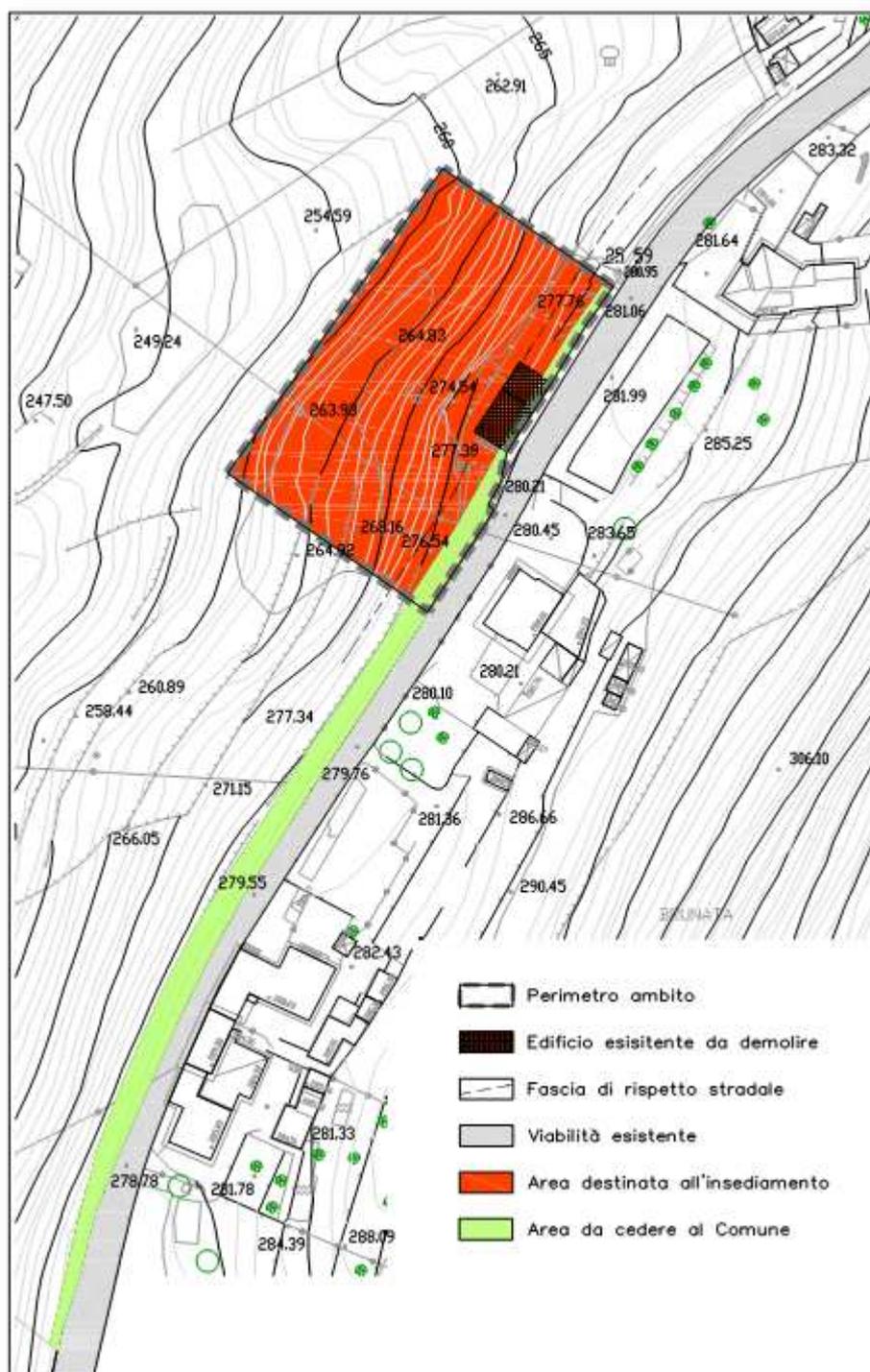


Illustrazione 6: Bozza modifica scheda norma

I proprietari hanno preso visione della modifica normativa proposta, sottoscrivendola (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014 – Allegato n.1). L'accordo è qui riportato in forma di estratto.

Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l'approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.

Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.

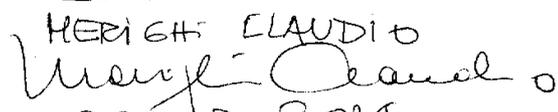
Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.

Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell'Amministrazione Comunale.

In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.

La cessione del suolo finalizzata all'allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale.

  
27.02.2014

IN QUALITÀ DI PROCURATORE  
DEL DOTT. CARLO SPAGNOLEI  
MERIGHI CLAUDIO  
  
28.02.2014

COMUNE DI ROVERETO  
  
Prot.N.0008060 28/02/2014  
F. 2012 06.01/000003  
Tit. 06.01 Arrivo

**RICEVUTO**

28 FEB 2014

COMUNE DI ROVERETO  
SERVIZIO TERRITORIO

## **La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: strumenti urbanistici**

Sviluppata L'attenta riflessione sopra descritta, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area, per i medesimi fini e nel pieno interesse pubblico.

Gli obiettivi che l'Amministrazione si è posta sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante.

L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione di un accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.

Il citato art. 55 "Compensazione urbanistica" prevede:

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

*2. omissis*

*3. omissis*

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

*comunale secondo le procedure e con gli effetti previsti dall'articolo 5, comma 2, della legge provinciale n. 10 del 2004.*

*5. omissis*

*6. omissis*

*7. omissis*

L'occasione diviene per altro preziosa per creare i presupposti per incrementare il patrimonio dei beni pubblici ricompresi nell'ambito di riqualificazione "*campana – Casteldante*" e nell'*Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini"* e per creare i presupposti per rendere concretamente realizzabile l'ampliamento di via Castel Dante.

Ai sensi del comma 2 del sopracitato art. 55 delle L.P. 1/2008 la presente variante propone una sensibile contrazione della capacità edificatoria che il vigente piano assegna alle realtà interessate dalla Concessione Convenzionata n.10 "Castel Dante" e riconosce un credito edilizio da sfruttare altrove. Il credito è stato quantificato grazie ad una stima dettagliata, che si riporta di seguito.

## **La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: la stima**

Le trasformazioni urbanistiche promosse dalla presente variante discendono da considerazioni a carattere estimativo, ricondotte entro la stima riportata in allegato alla presente variante (Allegato 2).

## **La trasformazione dell'area promossa dalla presente variante: le scelte urbanistico-pianificatorie e l'accordo**

Il credito maturato verrà collocato in parte (800 mq di SUL) sulla p.f. 475/5 in C.C. Lizzana e in parte (200 mq di SUL) sulla p.f. 95/1 in C.C. Marco. La quota residuale del credito (500 mq di SUL) potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le modalità indicate in norma e dettagliate nell'accordo di seguito riportato.

L'accordo di data 2 aprile 2014 è stato sottoscritto e recita quanto segue:

*OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla ridefinizione dell'assetto urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art. 65) - n. 10 "Castel Dante" e della circostante area a bosco (art. 81).*

*L'area interessata dalla Concessione Convenzionata n. 10 "castel Dante" è posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna, in via Castel Dante, a valle della strada che conduce all'omonimo monumento; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città ed è collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Sviluppata un'attenta riflessione sul delicato contesto in cui l'intervento potrebbe trovare collocazione, l'Amministrazione - di concerto con i proprietari e i loro tecnici - ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno.*

*Tali obiettivi sono stati perseguiti applicando i principi compensativi di cui all'art. 55 comma 1 della legge urbanistica (L.P. 1/2008), nella logica di delocalizzare la potenzialità edificatoria già riconosciuta dal piano al fine di tutelare il quadro paesistico che contraddistingue il versante.*

*L'Amministrazione persegue tali obiettivi attraverso la sottoscrizione del presente accordo redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale.*

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

- 1. Il presente accordo ha ad oggetto le seguenti realtà, così come rappresentate nelle planimetrie allegatae:*

- le pp. ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2, 392 e della p. ed. 386 in C.C. Lizzana di proprietà dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (Allegato A);
- la p. f. 475/5 in C.C. Lizzana, di proprietà della Lagarina Costruzioni s.r.l. (Allegato B);
- la pf. 95/1 (parte) in C.C. Marco di proprietà di Setti Tiberio (Allegato C);

**2.** Con la presente i signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni:

- si impegnano, in relazione alla titolarità di ognuno, a cedere all'amministrazione comunale a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari contraddistinte dalle pp. ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2 e 392 in C.C. Lizzana, attraverso la specifica e successiva convenzione urbanistica. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in azzurro le aree in cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter.

*L'attuale proprietà autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale a procedere con eventuali rilievi e le verifiche tecniche in sito, qualora necessarie. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti la cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a carico dei signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni (spese amministrative, di bollatura, etc.).*

- mantengono la proprietà delle pp. ff. 399/3, 398/1 (parte), 399/1 (parte), la p. ed. 386 in C.C. Lizzana per le quali la norma speciale (Allegato G) soggetta a concessione convenzionata appositamente redatta definirà puntualmente le modalità di intervento ammesse sull'edificio esistente, di cui si consente il mantenimento della SUL, e assentirà crediti edilizi da atterrare così come definiti dal comma 4. Le particelle di cui al presente punto vengono qui richiamate secondo la conformazione catastale di cui all'estratto mappa Allegato A; tale allegato rappresenta in arancione le aree non oggetto di cessione, definite in base alla perimetrazione di cui all'allegato D e alle superfici di cui agli allegati Dbis e Dter.

**3.** Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili, di cui al comma 2, ed il trasferimento da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale dovrà essere formalizzato con l'entrata in vigore della relativa variante al piano regolatore generale. L'efficacia dei crediti edilizi è subordinata alla cessione delle proprietà e dei diritti reali immobiliari da parte della compagine proprietaria privata all'amministrazione comunale.

**4.** L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 1.500 mq di SUL da collocare nell'ambito di suoli già deputati all'edificazione o in altre particelle non già edificabili ma ubicate ai margini del territorio urbanizzato. Più precisamente il credito edilizio potrà essere sfruttato solo ad intervenuta cessione delle

realità di cui al comma 2 a seguito della sottoscrizione dell'apposita convenzione (qualora richiesta dalla normativa), secondo quanto di seguito precisato:

- 800 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 475/5 in C.C. Lizzana e 200 mq di SUL dovranno essere collocati, quale credito edilizio, sulla p.f. 95/1 in C.C. Marco, secondo quanto di seguito indicato e anche in base alle disposizioni della apposita norma speciale soggetta a concessione convenzionata che disciplinerà l'ambito di intervento:

NUM.PAR T.	C.C.	S.T.	NUOVA SUL – CREDITO EDILIZIO	H max	ATTUALE DEST. URB.	NUOVA DEST. URB.
475/5	Lizzana (zona ai Fiori)	928 mq	800 mq	5 piani	Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) - piani nro 6	Norma speciale 117.xx – ambito C
Parte della 95/1	Marco	540 mq	200 mq	2 piani	Aree agricole (art. 78)	Norma speciale 117.xx – ambito D
		105 mq	0 mq	/	Aree agricole (art. 78)	Aree a verde privato (art. 93)
		245 mq	0 mq	/	Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3	Aree a verde privato (art. 93)

Per altro merita evidenziare che su parte della p.f. 95/1 viene introdotta la destinazione “aree a verde privato” (art.93) in luogo di “Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) - piani nro 3”.

- 500 mq di SUL potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 “Tessuto saturo da tutelare B1”, 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”, 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3” e 59 “Tessuti di completamento B4”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
  - fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
  - fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno

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

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

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

*Si rimanda alla norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G) per la puntuale e dettagliata definizione della disciplina urbanistica che regola gli interventi di cui al presente punto.*

- 5. Le realtà non interessate dalla cessione (puntualmente descritte al comma 2), verranno disciplinate dalla norma speciale soggetta a concessione convenzionata e individuate come ambito A.*
- 6. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti pianificatori (variante al Piano regolatore generale), con l'esclusione delle podestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al punto primo del comma 2 (rilievi, verifiche tecniche, etc...). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale per il sostanziale approntamento degli atti conseguenti e finalizzati all'approvazione della variante al PRG il periodo di 8 – 12 (otto - dodici) mesi dalla prima adozione della variante stessa. Si precisa inoltre quale lasso temporale massimo per la validità del presente accordo il termine di 24 mesi decorrenti dalla firma del presente, scaduto il quale il presente accordo potrà/dovrà essere rinegoziato secondo plausibili e ragionevoli criteri di equità. Il periodo sopra espresso è stato stabilito facendo riferimento alla plausibile massima durata del tempo di approvazione definitiva della variante al Piano regolatore generale.*
- 7. Il presente accordo, redatto ai sensi dell'art. 30 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), ha valore di convenzione ai sensi dell' art. 55 comma 1 e del comma 4 della stessa legge limitatamente ai crediti di cui al primo punto del comma 4 del presente accordo.*
- 8. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al secondo punto del comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal*

*comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*

- 9. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*
- 10. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*
- 11. Si precisa per altro che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente accordo sono a carico dei sottoscrittori.*
- 12. Qualora nel corso dell'iter pianificatorio il presente accordo dovesse essere assoggettato a modifiche sostanziali, verranno concordate soluzioni modificative con i soggetti sottoscrittori. Qualora l'individuazione delle suddette soluzioni modificative non fosse possibile e condivisibile, troverà applicazione quanto concordato con la sottoscrizione dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014), che si riporta un estratto in allegato. Qualora invece il presente accordo non subisse modifiche nel corso dell'iter pianificatorio, si intenderà annullato il sopracitato accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060). Si precisa per altro che le superfici indicate ed illustrate nella planimetria allegata e riferita all'accordo richiamato al presente comma sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.*
- 13. Il presente accordo assume una valenza altamente sperimentale ed innovativa nel contesto del panorama urbanistico della città di Rovereto, ragione per la quale, qualora i crediti edilizi non abbiano la concreta possibilità di essere assorbiti dal mercato immobiliare e non trovino concreto atterraggio nell'ambito dei tessuti residenziali (zone B1, B2, B3 e B4), nel corso degli anni, anche a seguito di documentati tentativi di alienazione promossi da parte dei soggetti interessati, l'amministrazione comunale si riserva di valutare soluzioni urbanistiche alternative per l'atterraggio del credito edilizio in questione.*
- 14. Nessun pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla compagine proprietaria privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa e in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo e della presente operazione urbanistico patrimoniale e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.*
- 15. I soggetti proprietari privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui al presente accordo precisando che lo stesso è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento delle obbligazioni in esso previste. I soggetti proprietari privati sono obbligati per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ciascuno per le proprie proprietà e relativi diritti patrimoniali oggetto di cessione, all'adempimento degli obblighi dell'accordo. Nel caso che i soggetti proprietari privati alienino la proprietà ed i diritti reali degli immobili di cui al presente accordo, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune mediante il presente*

*accordo. La suddetta circostanza deve risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai soggetti proprietari privati nell'assunzione dei suddetti obblighi. Parimenti i soggetti proprietari privati all'atto della cessione dovranno garantire l'assenza di gravami sulle proprietà ed i diritti reali degli immobili previsti in cessione all'amministrazione comunale. I soggetti proprietari privati presentano all'amministrazione comunale la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili/diritti previsti in cessione all'amministrazione comunale, secondo gli elaborati grafici allegati.*

**16.** *I signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni nell'accogliere le disposizioni della norma speciale riportata in coda al presente accordo (Allegato G):*

- prendono atto di essere tenuti a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto presente nell'Ambito A con il potenziale allargamento stradale, antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, e si rendono fin da ora disponibili a farsi carico dell'eventuale apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale. Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra sono a loro carico.*
- si dichiarano altresì consapevoli che, qualora l'Amministrazione intendesse promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel Ambito A, sarà onere loro - o dei loro aventi causa - provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la cessione; più precisamente tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti l'eventuale cessione all'Amministrazione comunale della proprietà e dei diritti reali di cui sopra saranno a loro carico.*

La Compagine Proprietaria

- per le pp. ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della p. ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:

- Spagnolli Carlo per conto di Carlo Spagnolli in qualità di Procuratore Stanco Luigi
- Spagnolli Elisa \_\_\_\_\_
- Spagnolli Francesco \_\_\_\_\_
- Spagnolli Giovanni \_\_\_\_\_

- per la p. f. 475/5 in C.C. Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig.

pli. lefe in qualità di Liquidatore Sociale e Legale PARREWOUT

- per la p. f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio \_\_\_\_\_

La Compagine Proprietaria

- per le pp. ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della p. ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:

- Spagnolli Carlo \_\_\_\_\_
- Spagnolli Elisa \_\_\_\_\_
- Spagnolli Francesco \_\_\_\_\_
- Spagnolli Giovanni \_\_\_\_\_

- per la p. f. 475/5 in C.C. Lizzana, il sig.

- per la p. f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp. ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della p. ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:

- Spagnolli Carlo \_\_\_\_\_
- Spagnolli Elisa elisa Spagnolli
- Spagnolli Francesco \_\_\_\_\_
- Spagnolli Giovanni \_\_\_\_\_

- per la p. f. 475/5 in C.C. Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig.

\_\_\_\_\_

- per la p. f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio \_\_\_\_\_

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo \_\_\_\_\_
  - Spagnolli Elisa \_\_\_\_\_
  - Spagnolli Francesco \_\_\_\_\_
  - Spagnolli Giovanni Giuliano Spagnolli
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. \_\_\_\_\_
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio \_\_\_\_\_

mpagine Proprietaria

- per le pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 399/3, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana, i signori:
  - Spagnolli Carlo \_\_\_\_\_
  - Spagnolli Elisa \_\_\_\_\_
  - Spagnolli Francesco Francesco Spogli
  - Spagnolli Giovanni \_\_\_\_\_
- per la p.f. 475/5 in C.C.Lizzana, per conto della Lagarina Costruzioni s.r.l., il sig. \_\_\_\_\_
- per la p.f. 95/1 in C.C. Marco, il sig. Setti Tiberio \_\_\_\_\_

Allegato:

- A) estratto mappa pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana
- B) estratto mappa p.f. 475/5 C.C. Lizzana
- C) estratto mappa p.f. 95/1 C.C. Marco - l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.
- D) rappresentazione aree non cedute
  - D)bis Catasto fondiario – dettaglio prospetto della divisione
  - Dter) Prospetto della divisione – Situazione atti informatizzati al 31.03.2014
- E) estratto dell'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014)
- F) planimetria riferita all'accordo di data 27 febbraio 2014 (ns. prot. n. 8060 di data 28 febbraio 2014) di cui al comma 11
- G) Norma speciale con concessione convenzionata 117 bis

Allegato A: pp. ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2, 392 e della p. ed. 386 in C.C. Lizzana

Operatore: FRML5564REM113A



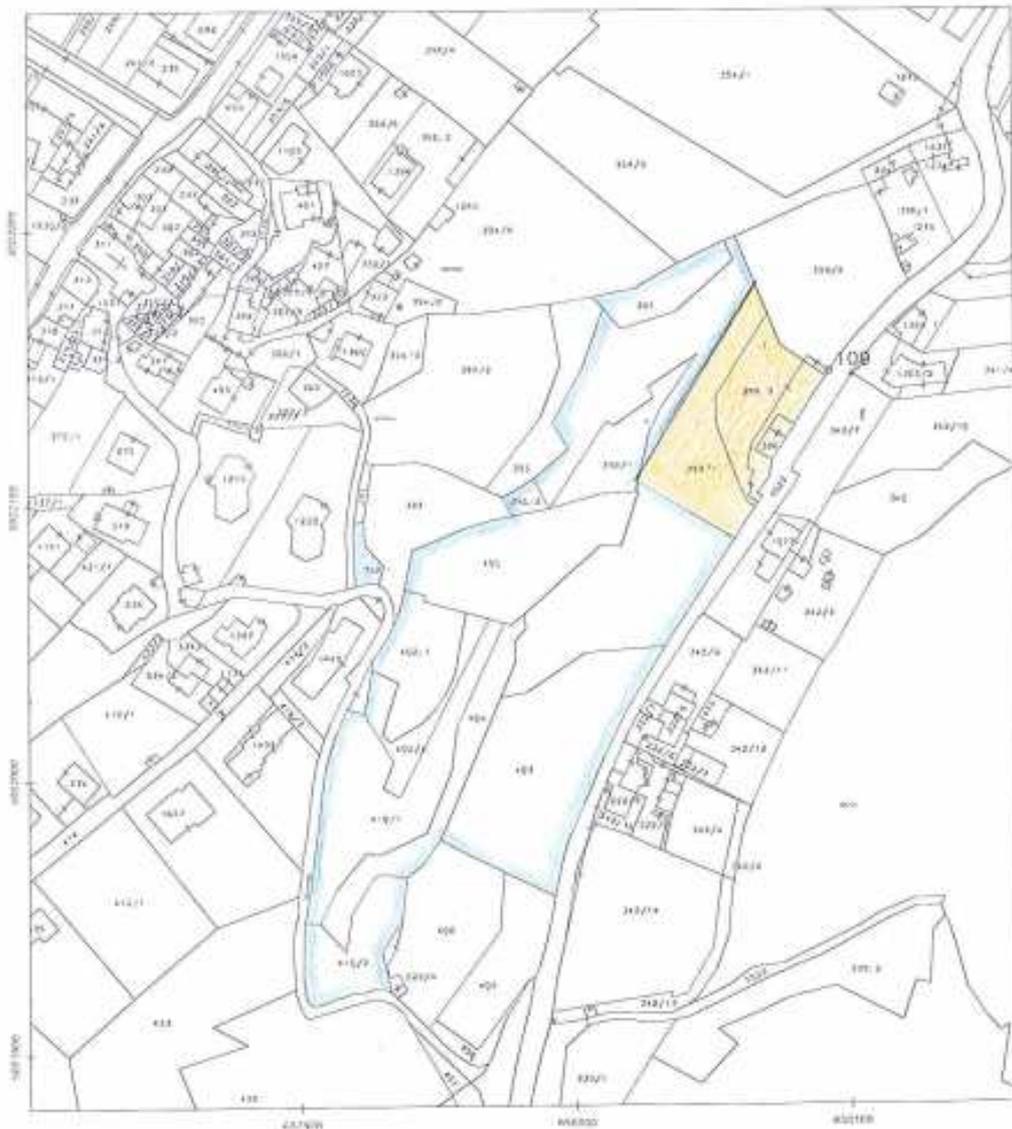
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI LIZZANA

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2000  
Scala disegno : 2000  
Stipulazione di : 15.03.2014  
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, N. 01.04.2014



Allegato C: p.f 95/1 C.C. Marco – l'allegato rappresenta la porzione di particella interessata dal presente accordo.



Area di interesse (Area di interesse) (AL11740) (AL11740)  
Area di interesse (Area di interesse) (AL11740) (AL11740)

SCALA 1/1000



**CATASTO FONDIARIO - DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE**

Criteri di ricerca impostati:

Comune catastrale: 195 - LIZZANA      Tipo particella: *Fondazione*      Particella: 399/3  
 Stato particella: *Validata*      Protocollo:      Data:      Stato Nuovo

Blocco	Stato Vecchio				Stato Nuovo				
	Particella	Coltura	Classe	Superficie M <sup>2</sup>	Particella	Coltura	Classe	Superficie M <sup>2</sup>	Reddito
1	F399/1	ARATIVO	6	6874	F399/1	ARATIVO	6	2853	2,21
	F399/3	ARATIVO	6	1249	F399/4	ARATIVO	6	2285	1,77
	F399/1	BOSCO	3	788	F399/3	ARATIVO	6	2795	2,17
					F399/1	BOSCO	3	778	1,00
									Agrario
									1,47
									1,18
									1,44
									0,12

Indietro      Movimento supartic      Visualizza



**Provincia Autonoma di Trento**

**Servizio catasto - Provincia di TRENTO  
 Prospetto della Divisione  
 Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014**

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRMLLS66H6M11EN  
 Pag. 1 di 2

Data 31/03/2014  
 Ora 14:46:26

**Dati generali**

Protocollo: 428/2012  
 Ufficio Catasto competente: Rovereto  
 Comune Catastale: 193 (Lizzana)

Data di presentazione: 01/08/2012  
 Data di approvazione: 27/08/2012  
 Data di scadenza: 20/08/2014

Stato del prospetto: Principale

Blocco 1: Preceduto

**DETTAGLIO PROSPETTO DELLA DIVISIONE**

Blocco	Stato precedente					Stato nuovo					
	Particella	Cultura	Classe	m <sup>2</sup>	Tipo precedente promossa Anno   Protocollo	Particella	Cultura	Classe	m <sup>2</sup>	Rendimento	
										Dominicali	Agrario
1	F395/1	Arzivo	8	8074		F398/1	Arzivo	6	2953	Euro 2,21	Euro 1,47
1						F398/4	Arzivo	6	2255	Euro 1,77	Euro 1,18
1	F398/3	Arzivo	5	1249		F398/3	Arzivo	6	2755	Euro 2,17	Euro 1,44
1	F398/1	Bosco	3	788		F398/1	Bosco	3	778	Euro 1,00	Euro 0,12



## Provincia Autonoma di Trento

### Servizio catasto - Provincia di TRENTO Prospetto della Divisione Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2014

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

Operatore: FRLMLSS6H46M113N  
Pag. 2 di 2

Data 31/03/2014  
Ora 14:46:26

#### MOVIMENTI

Blocco	Particella Stato precedente	Tipo Operazioni	Particella Stato nuovo	Metri
1	F395/1	cede a	F395/3	1536
1	F395/1	cede a	F395/3	10
1	F395/1	cede a	F395/4	2285

Blocco/i utili ai fini della liquidazione: 1

Nella logica di salvaguardare l'aspetto paesaggistico e limitare le movimentazioni del versante per l'approntamento edilizio e delle opere correlate, l'accesso e il recesso all'ambito di concessione convenzionata, potrà avvenire interessando anche le aree limitrofe contraddistinte dalla destinazione a bosco seppur poste al di fuori della fascia di rispetto della Via Castel Dante.  
Il collegamento di accesso e recesso all'area, dovrà essere contraddistinto da minime dimensioni ed essere realizzato mediante l'adozione di progettualità idonea a mantenere l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.

Alla luce di quanto sopra espresso la convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il soggetto promotore dovrà prevedere la cessione gratuita di idonea fascia lungo l'intero perimetro proprietario, anche esterno all'ambito di Concessione convenzionata, così come indicato nella planimetria allegata.

Si precisa che il collegamento infrastrutturale volto a garantire l'accesso ed il recesso all'ambito di concessione convenzionata dovrà essere strutturato in modo da non pregiudicare o rendere più onerosa e/o gravosa la realizzazione dell'allargamento di Via Castel Dante da parte dell'Amministrazione Comunale.

In altri e più chiari termini la progettazione della viabilità di accesso, da predisporre a cura del soggetto promotore, dovrà rendere possibile l'allargamento di Via Castel Dante senza oneri aggiuntivi (oltre a quelli realizzativi) da parte dell'Amministrazione Comunale.

La cessione del suolo finalizzata all'allargamento di Via Castel Dante dovrà essere formalizzata a cura e spese del soggetto promotore entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione comunale.

  
27.02.2014

IN QUALITÀ DI PROCURATORE  
DEL DOTT. CARLO SPAGNOLEI  
MERIGHI CLAUDIO  
  
28.02.2014

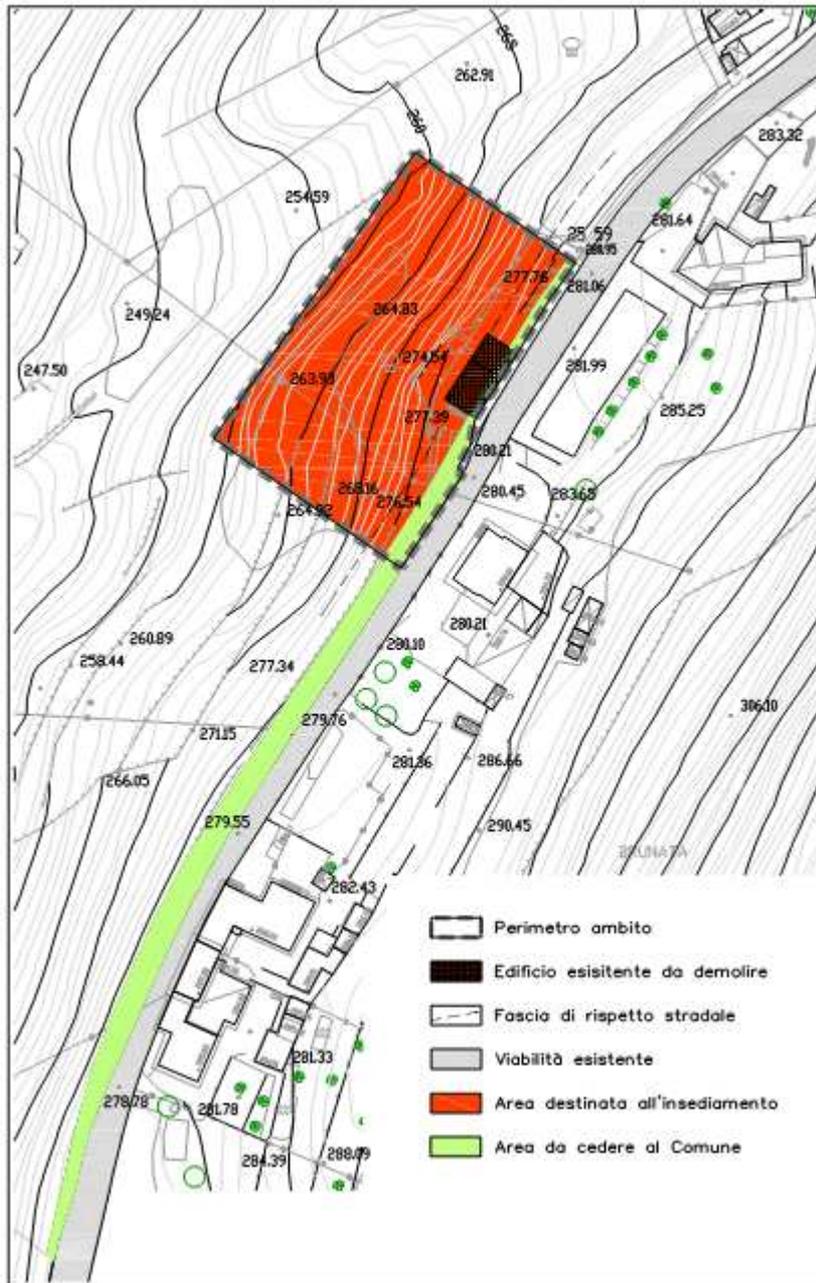
COMUNE DI ROVERETO  
  
Prot. N. 0008060 28/02/2014  
F. 2012 06.01/000003  
Tit. 06.01 Arrivo

**RICEVUTO**

28 FEB 2014

COMUNE DI ROVERETO  
SERVIZIO TERRITORIO

Allegato F) Planimetria riferita all'accordo di cui sopra



Allegato G) - Norma Speciale con concessione convenzionata 117 bis.

Il testo dell'allegato G viene omissis, in quanto integralmente riportato in coda al presente capitolo

## **La nuova norma speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco"**

I contenuti dell'accordo sono stati tradotti in una Norma speciale, che si riporta di seguito:

### *Norma Speciale 117.23 "via Castel Dante - Lizzana - Marco"*

- 1. La presente Norma speciale interessa quattro ambiti, denominati ambito A, ambito B, ambito C e ambito D. L'ambito A e l'Ambito B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione "campana – Casteldante", individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana, come indicato all'art. 38 delle presenti norme. Il comparto è inoltre ricompreso nell' "Ambito di paesaggio 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini", paesaggio questo di matrice quasi interamente boscata, come indicato all'art. 33 "Ambiti omogenei di paesaggio", comma 2.7.. L'Ambito C si colloca invece in zona Ai Fiori al limitare ovest del tessuto consolidato, ai margini di un'ampia area destinata a verde pubblico. L'ambito D trova collocazione a Marco, in prossimità di via San Romedio, al limitare ovest dell'abitato.*
- 2. La compagine privata proprietaria delle realtà interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dalle pp.ff. 399/1 (parte), 397, 398/1 (parte), 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-2 e 392 in C.C. Lizzana, che costituiscono l'ambito B.*
- 3. L'acquisizione dei suoli da parte dell'Amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "Febbraio 2014". La cessione dei suoli di cui sopra renderà efficaci i crediti edilizi; ciò non vale per le cessioni previste entro l'Ambito A, precisate al seguente comma 5. Si precisa per altro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento all'Amministrazione della proprietà delle realtà di cui sopra sono a carico della compagine proprietaria.*
- 4. In via perequativa/compensativa si assegna nel novero dell'Ambito A un credito edilizio pari a 1.500 mq, da collocarsi nel territorio comunale secondo le modalità di cui ai seguenti commi 7, 8 e 9; nell'ambito A si consentirà per altro il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente, come meglio precisato al seguente comma 5. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 4 aprile 2014 (all. 1) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.*
- 5. Il trasferimento del credito edilizio di cui al comma precedente dovrà comunque essere*

*preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*

**6. Ambito A:**

- a) L'edificio esistente potrà essere recuperato e rifunzionalizzato, anche attraverso interventi demo-riscostruttivi, purchè senza aumento di volume, di SUL o di altezza. Nell'edificio esistente sono ammessi i seguenti usi: residenziale, esercizi pubblici e servizi di interesse collettivo.*
- b) considerato il particolare contesto paesaggistico l'intervento sull'edificio dovrà prestare particolare attenzione alla collocazione e all'articolazione delle volumetrie, al fine di evitare la formazione di fronti unitari, in particolare verso valle. Dal punto di vista altimetrico, l'edificio di progetto dovrà assicurare la migliore aderenza al suolo versante, nella logica di limitare in termini assoluti lo sviluppo in verticale dei corpi di fabbrica. In linea generale si dovrà assicurare, mediante l'utilizzo di adeguati presidi, la mitigazione degli impatti verso valle, anche prevedendo il massimo contenimento dell'altezza del colmo. Per nessuna ragione sono ammessi impatti verso valle superiori, quanto ad altezza, a quelli odierni. Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna. La progettazione dovrà inoltre porre particolare attenzione al sistema di accessibilità al lotto: andranno prescelte soluzioni che oltre a garantire un accesso in sicurezza, non prevedano percorsi in rampa dalle pendenze significative e con muri di contenimento fortemente visibili da valle.*
- c) Per consentire l'allargamento stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri.*
- d) Antecedentemente alla definizione del progetto edilizio, la compagine proprietaria è tenuta a presentare all'Amministrazione una progettualità finalizzata a compatibilizzare il recupero del manufatto con il potenziale allargamento stradale. L'Amministrazione valuterà la proposta considerando nel dettaglio l'opportunità di richiedere l'allargamento stradale. Nel caso in cui l'Amministrazione consideri necessario tale allargamento, l'apprestamento delle opere inerenti il sedime dell'edificio e gli oneri per la cessione a titolo gratuito del sedime e del terreno interessato dall'allargamento della sezione stradale, sono a carico dei proprietari o dei loro aventi causa in forza delle previsioni della necessaria convenzione.*
- e) Qualora l'Amministrazione intenda promuovere l'allargamento stradale antecedentemente alla presentazione di un progetto per l'intervento ammesso nel presente ambito, sarà onere dei proprietari o dei loro aventi causa provvedere alla demolizione della porzione di edificio eventualmente interferente con la riqualificazione dell'arteria viaria, entro e non oltre 90 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione. Anche in tale caso la cessione della porzione degli immobili in proprietà dovrà avvenire a titolo gratuito, a seguito della sottoscrizione di una convenzione con cui i proprietari o loro aventi titolo si facciano carico di tutti gli oneri*

*inerenti e conseguenti la cessione. Si precisa per altro che nel caso in cui intervenga la demolizione di cui al presente punto, la SUL corrispondente alla porzione di manufatto demolito, potrà essere sfruttata sul lotto rimanente in aderenza all'edificio esistente, fermi restando i limiti metrici di cui alla lettera c) del presente comma.*

*f) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*

**7. Ambito B:**

*a) Tale ambito, oggetto di cessione a titolo gratuito, è disciplinato dall'art. 81 "Aree a bosco" delle presenti norme.*

**8. Ambito C:**

*a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 800 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.*

*b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:*

*1. ST = 928 mq*

*2. SUL ≤ 800 mq*

*3. H = 5 piani*

*c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*

**9. Ambito D:**

*a) In tale ambito è ammesso lo sfruttamento di 200 mq di SUL del credito edilizio di cui al comma 3 del presente articolo.*

*b) L'area è destinata agli usi ammessi dall'art. 54 "Generalità" del capitolo "Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale", con i seguenti parametri:*

*1. ST = 540 mq*

*2. SUL ≤ 200 mq*

*3. H = 2 piani*

*c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*

*d) Sarà cura del proponente assumersi tutti gli oneri relativi alle dovute verifiche a carattere acustico, senza nulla pretendere dall'Amministrazione.*

**10.** *La quota parte del credito edilizio non utilizzabile negli Ambiti C e D, pari 500 mq di SUL, potrà trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 "Tessuto saturo da tutelare B1", 57 "Tessuto saturo di recente formazione B2", 58 "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e 59 "Tessuti di completamento B4", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*

*1. fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*

*2. fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e*

*B3.*

- 11.** *Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.*
- 12.** *Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio. L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.*
- 13.** *Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti Norme tecniche di Attuazione. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annoterà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.*

## Modifiche cartografiche

Si riportano di seguito gli estratti cartografici relativi agli ambiti della norma speciale.

### Ambiti A e B:

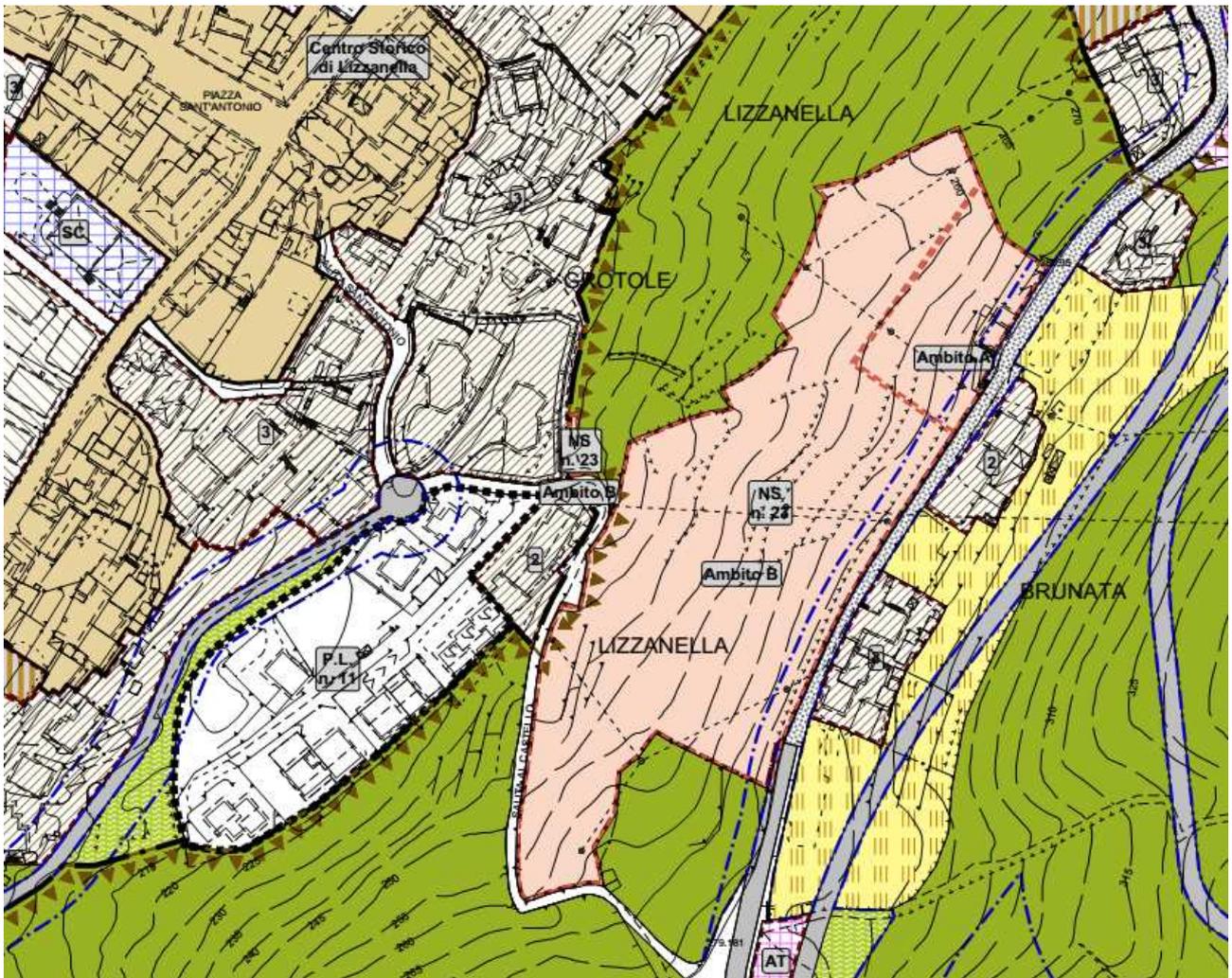


Illustrazione 7: variante PRG - Ambito A e B

Ambito C:

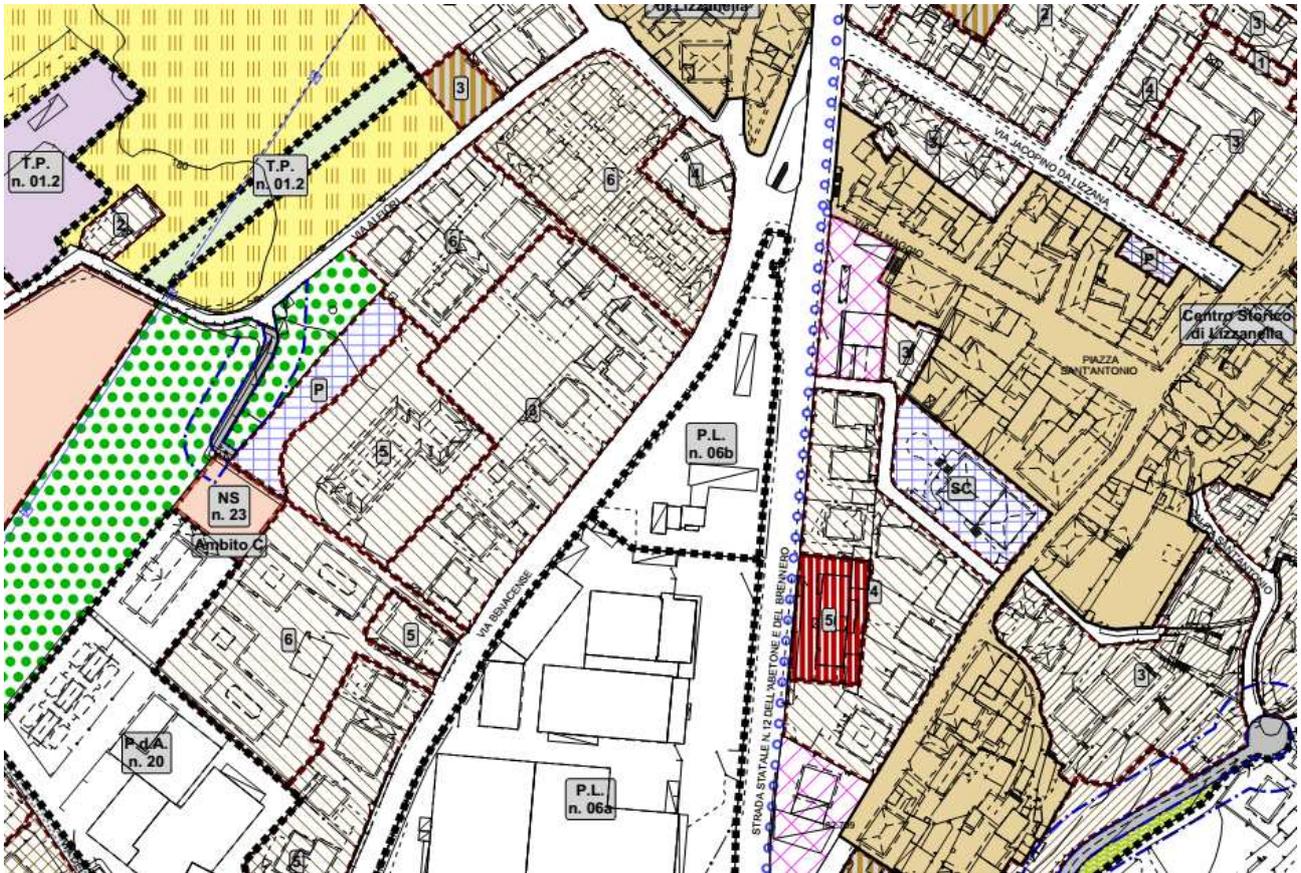


Illustrazione 8: variante PRG - ambito C

## Ambito D:

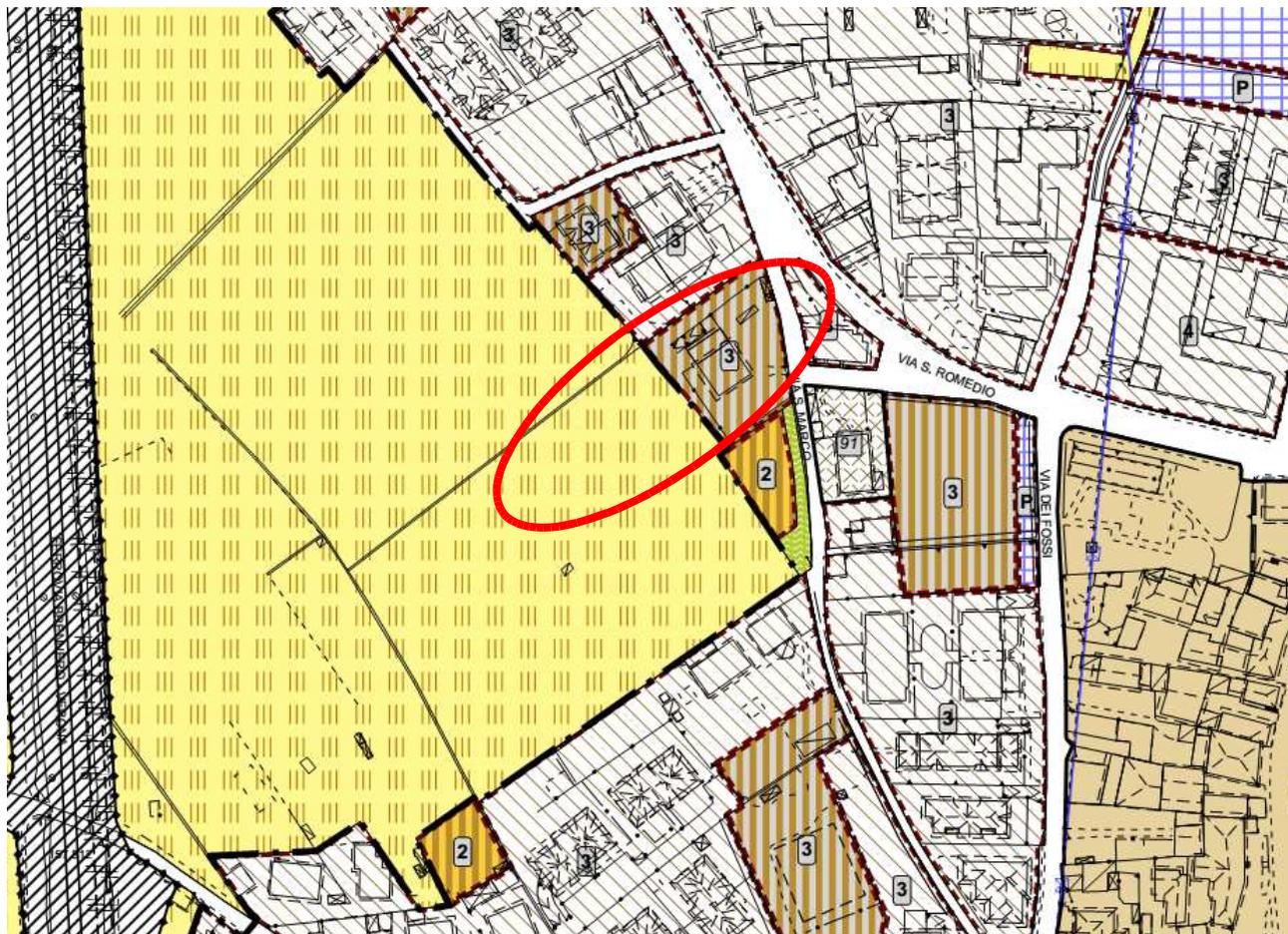


Illustrazione 9: Estratto PRG vigente

Si precisa che la p.f. 95/1 in C.C. Marco, interessata solo parzialmente dalla presente variante. Si descrive di seguito l'entità della modifica urbanistica.

Il vigente PRG ricomprende il 7% della p.f. 95/1 entro il perimetro del centro abitato, destinandola a "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3"; il restante 93% è invece destinato ad "Aree agricole (art. 78)" ed è ricompreso nell'"Ambito omogeneo di paesaggio: Lavini di Marco (art. 33.2.2)".



*Illustrazione 10: Estratto PRG vigente - con indicazione delle particelle catastali*

La presente variante interviene trasformando nell'ambito D della Norma Speciale 117.23, porzioni contenute della zona "Aree agricole (art. 78)" e della zona "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3".

Si precisa per tanto che il credito edilizio spendibile entro il perimetro dell'area soggetta a norma speciale deriva esclusivamente dall'area della Concessione Convenzionata n.10 "Castel Dante" e che nulla è stato riconosciuto alla porzione oggetto di trasformazione che il vigente PRG destina a "Tessuti di completamento B4.1 (art. 59.2) – piani nr. 3".

L'accessibilità al lotto è garantita attraverso la propaggine della particella che si estende sino a raggiungere la viabilità pubblica, passando in fregio alla vicina p.ed. 288; tale propaggine, insieme ad una porzione dell'area agricola, viene trasformata in "Aree a verde privato (art. 93)"

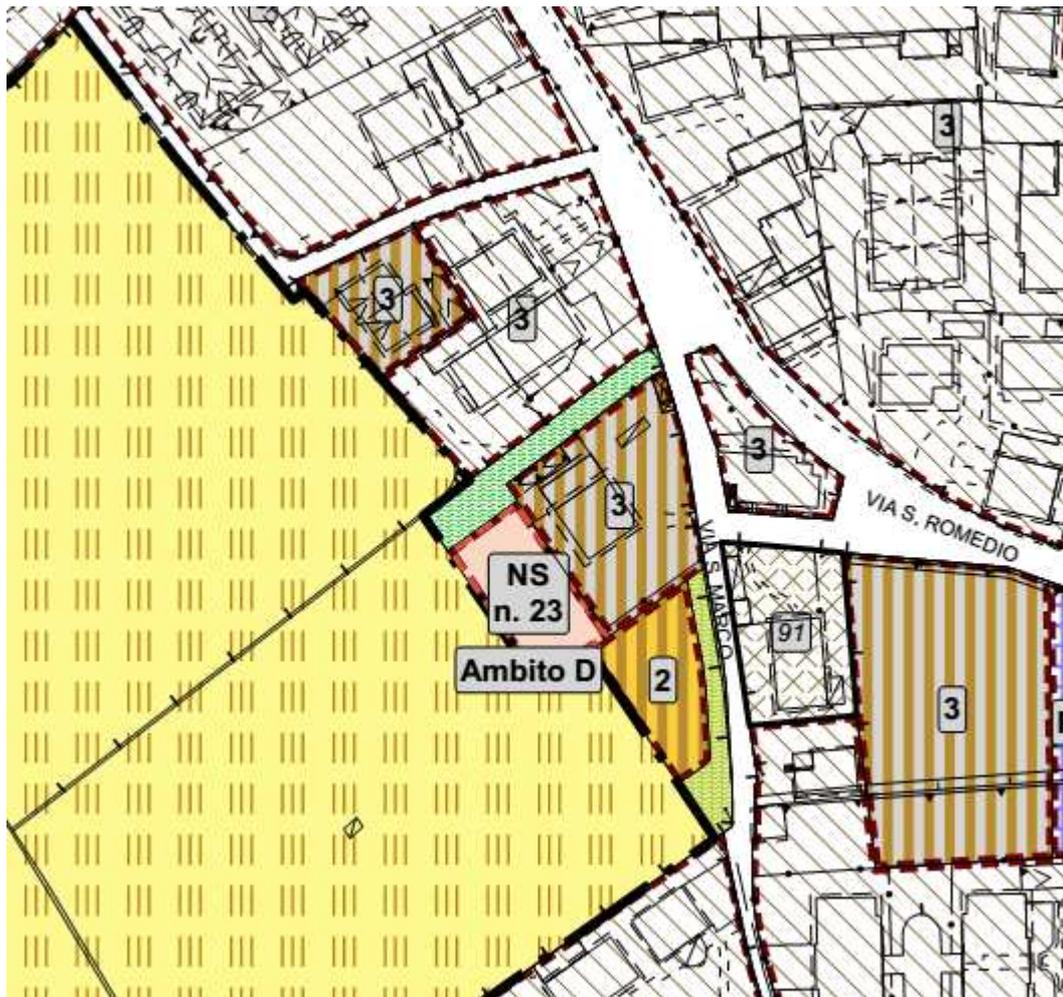


Illustrazione 11: variante PRG- Ambito D