

CAPITOLO N. 7

CONCESSIONE CONVENZIONATA C.C. 07 “Via Dante”

Premessa

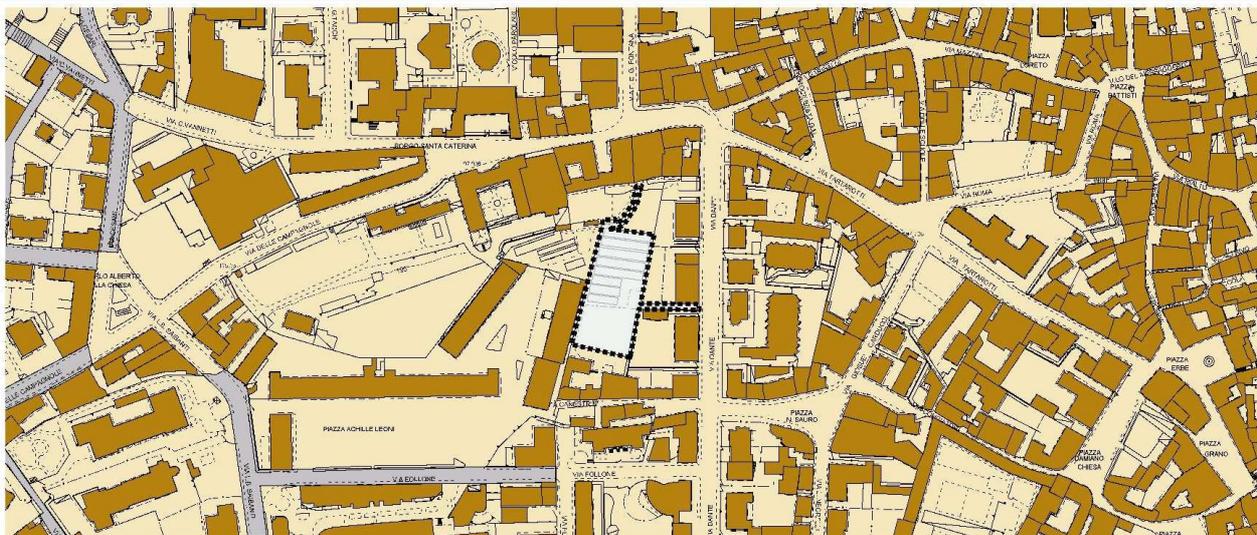


Illustrazione 1: Perimetrazione dell'area

Con la presente variante al Piano regolatore generale risulta fondamentale conformare la pianificazione concernente l'ambito di concessione convenzionata denominato “A.07 Via Dante” alle necessità pubbliche, anche alla luce della recente sentenza del Tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013¹ (Allegato n.1).

Per meglio comprendere le previsioni urbanistiche attuali e pregresse e i contenuti della succitata sentenza, è opportuno vagliare le modifiche apportate nel tempo alle previsioni urbanistiche inerenti l'area in oggetto.

¹ sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

La variante al Piano regolatore generale “febbraio 2005” (approvata dalla Giunta provinciale di Trento con deliberazione n. 2334 di data 31/10/2007) introduceva, per l'area attigua all'areale del Follone, il Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante”. Tale piano interessava l'intera area oggi ricompresa nella concessione convenzionata “A07 Via Dante” ricomprendendo una contenuta area a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo S.Caterina, ad oggi destinata a “Spazi aperti di pertinenza degli edifici” (art. 49).

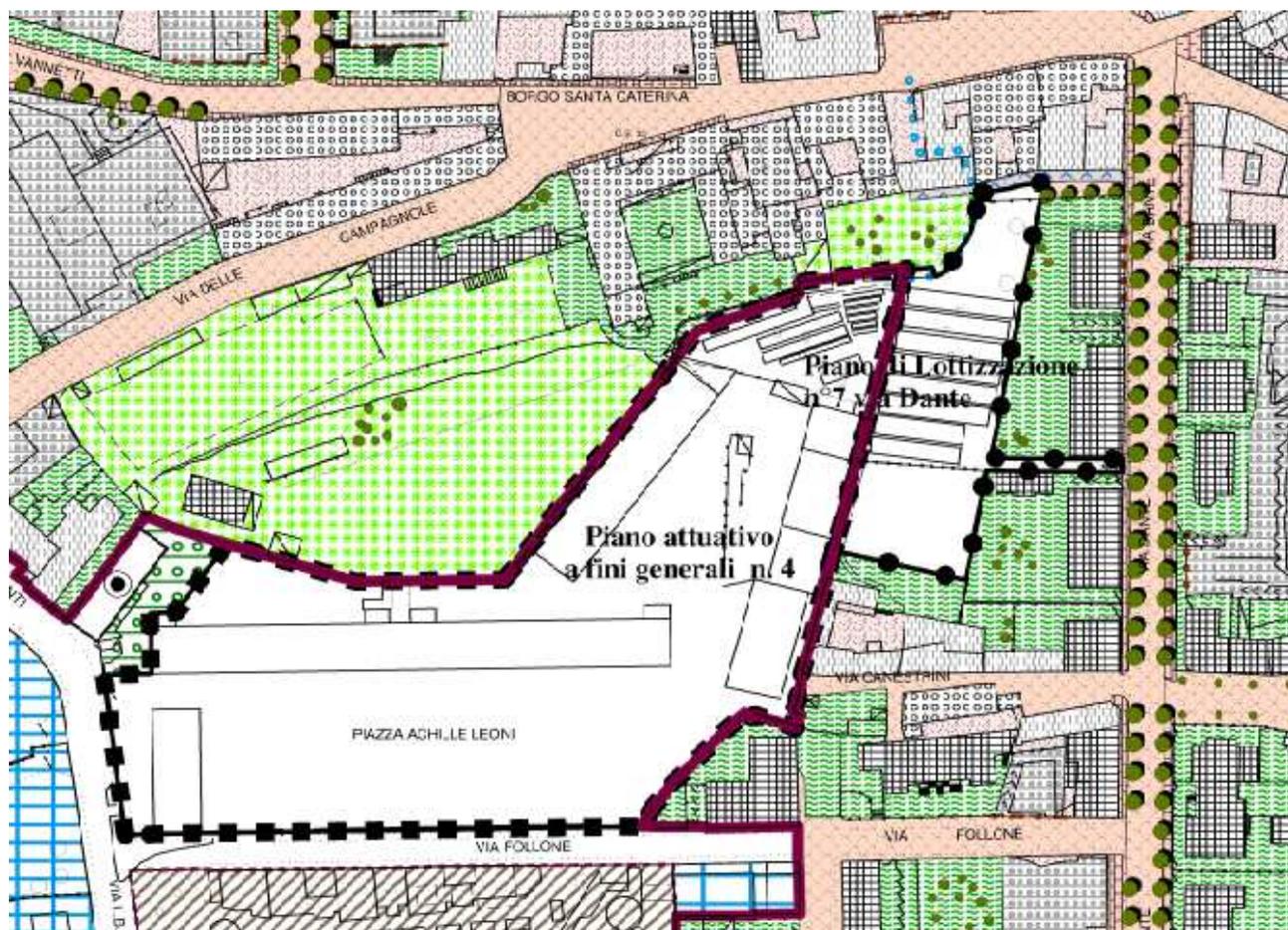
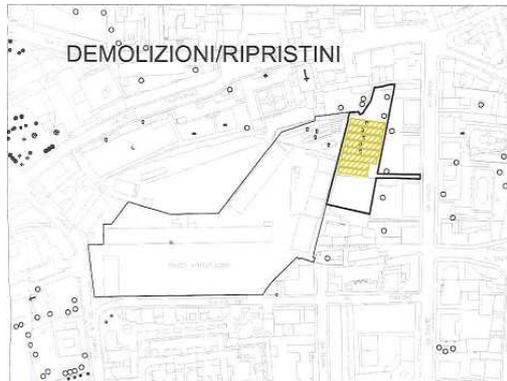
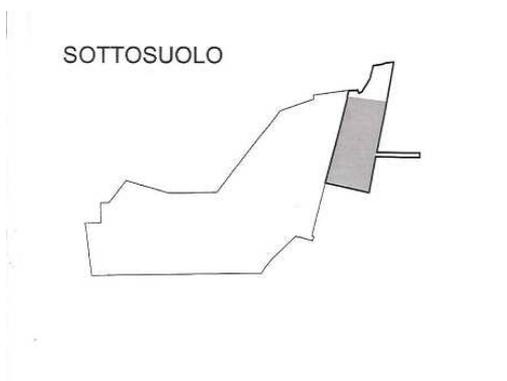


Illustrazione 2: Estratto variante al PRG “febbraio 2005”

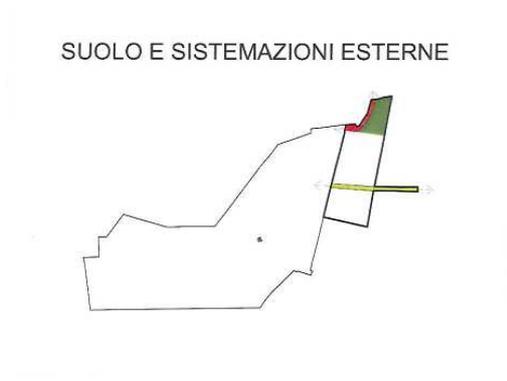
Le linee guida per il piano di lottizzazione riportavano quanto segue:



 edifici e manufatti da demolire



 ambito parcheggi sotterranei



 spazio pubblico di progetto (passaggio per Largo S. Caterina parallelo al passaggio storico) da ricavarsi sulla P.F. 1765/3 C.C. ROVERETO, con una larghezza minima di 3 m.

 verde privato

 servitù di passo pubblico*

 passaggi pedonali pubblici

* L'accesso e il recesso carraio potrà avvenire da Via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo a Fini Speciali del Follone. Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da Piazza Achille Leoni e non più dalla Via Dante. Conseguentemente il progetto di lottizzazione e i progetti per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da Piazza Achille Leoni.



ST 3509 mq

SUL max 1622 mq (comparto 1), 1190 mq (comparto 2)

USI ricettivo, terziario, commerciale (a,b,c), residenziale

INTERVENTI AMMESSI nuova costruzione

ALTEZZA max 17 m

 area edificabile

N.B. Per le distanze dai confini e dai fabbricati vale quanto previsto dai commi 3.2 e 3.3 dell'articolo 24 delle Norme di Attuazione del PRG

La variante al Piano regolatore generale "giugno 2009", in prima adozione, ha mantenuto impostazione e denominazione del Piano di lottizzazione n. 7 "Via Dante" promosso dalla variante "febbraio 2005", governandolo con la scheda di cui si riportano gli estratti.

CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area di lottizzazione è suddivisa in due comparti attivabili autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessioni edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 3.509 mq

Comparto 1

ST : 1.530,65 mq

SUL max : 1.622 mq

DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale

H max: 17 m

INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

Comparto 2

ST : 1.020 mq

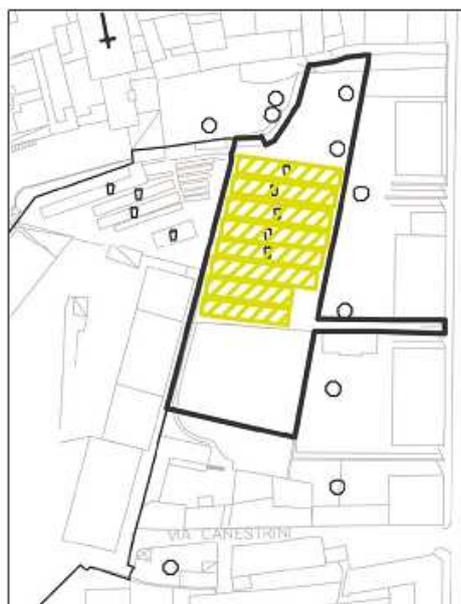
SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziario, commerciale (vicinato), residenziale

H max: 17 m

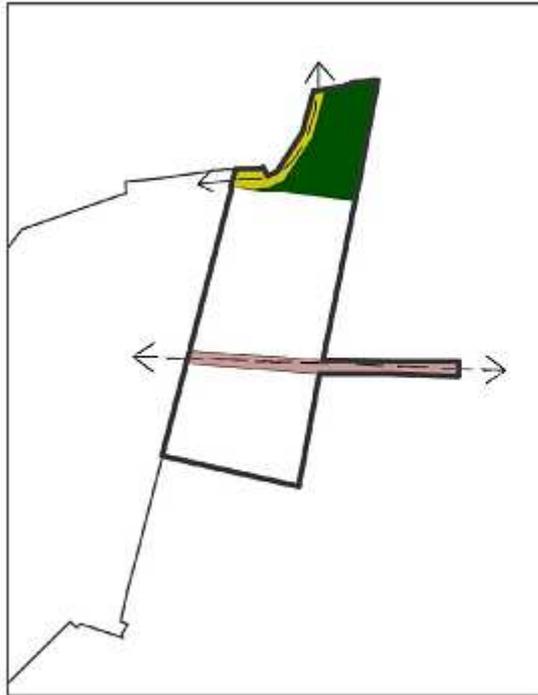
INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



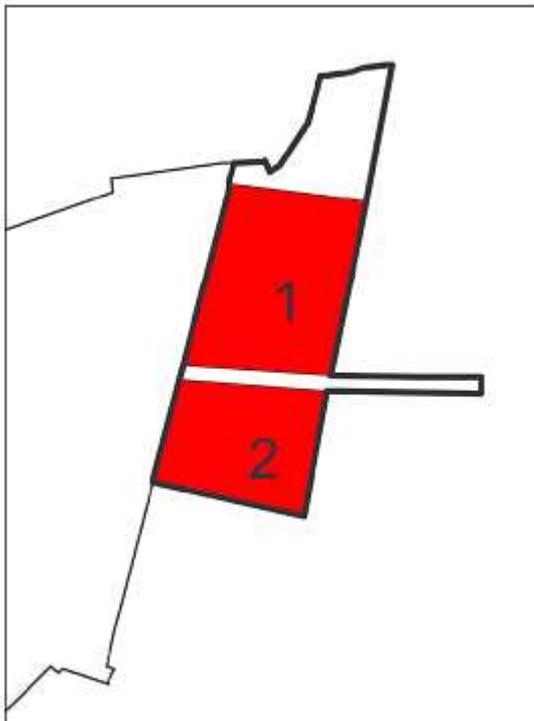
DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

 edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE

-  spazio pubblico di progetto
(passaggio per Largo S. Caterina
parallelo al passaggio storico)
da ricavarsi sulla P.F. 1765/3
C.C. Rovereto, con una larghezza
minima di 3 m.
-  verde privato
-  servitù di passo pubblico*
-  passaggi pedonali pubblici



DESTINAZIONI D'USO

-  n. comparto
-  Area destinata all'insediamento

A seguito della prima adozione sono state presentate più osservazioni inerenti il piano di lottizzazione di via Dante.

Nello specifico:

- con l'osservazione n. 146 le signore Zuccolo Paola e Affini Francesca avanzavano più proposte, chiedendo di “Riportare allo stato di fatto il tracciato della roggia per la parte interrata; *“Indicare in cartografia il cortile interno; Modifica del perimetro dell'insediamento storico a comprendere le aree di pertinenza della p.ed. 313; Stralcio dalla scheda del Piano di lottizzazione dell'area soggetta a servitù di passaggio pubblico e della previsione dello spazio pubblico di progetto”*. L'osservazione è stata parzialmente accolta, con le seguenti motivazioni: *“Il Piano ha come obiettivo quello di valorizzare il tratto di roggia indicato in colore azzurro ripristinando gli antichi tracciati. - Si modifica la destinazione del cortile interno. Si modifica la destinazione a verde privato in "spazi aperti di pertinenza degli edifici", lasciando il percorso pedonale interno al perimetro di lottizzazione. Di conseguenza si modifica il perimetro dell'insediamento storico e dell'adiacente lottizzazione. - Lo spazio pubblico di progetto, e l'area soggetta a servitù di passo pubblico costituiscono dei collegamenti pedonali necessari a garantire la permeabilità dell'area del Follone (nel quale sono previste importanti destinazioni di interesse collettivo) rispetto al centro storico di B.go S.Caterina e rispetto a via Dante. Inoltre, lap.f. 1770/6 costituisce il logico accesso e recesso carraio alla lottizzazione fino all'attuazione delle previsioni sull'area del Follone”*.
- con l'osservazione n. 147 la signora Zuccolo Paola richiedeva che dalla scheda del Piano di Lottizzazione venisse stralciata l'area soggetta a servitù di passaggio pubblico. L'osservazione non è stata accolta, con la seguente motivazione: *“L'area soggetta a servitù di passo pubblico costituisce un collegamento pedonale necessario a garantire la permeabilità dell'area del Follone (nel quale sono previste importanti destinazioni di interesse collettivo) rispetto a via Dante. La p.f. 1770/6 costituisce comunque il logico accesso e recesso carraio alla lottizzazione fino all'attuazione delle previsioni sull'area del Follone”*;

In sede di seconda adozione della variante “giugno 2009” il Piano di lottizzazione n. 7 “Via Dante” è stato trasformato in un ambito di Concessione convenzionata, denominato “A07 – via Dante”. In tale occasione è stata stralciata l'area a verde a nord, attigua al percorso che conduce in Borgo S.Caterina, sono state apportate contenute modifiche ai contenuti generali e l'ambito dell'ex piano di lottizzazione è stato suddiviso in due distinti ed autonomi comparti edificatori. La previsione dei collegamenti con via Dante e con Borgo S.Caterina veniva confermata.

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area é suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a “passaggio pedonale pubblico”. Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq

Comparto 1

ST : 1.530,65 mq

SUL max : 1.622 mq

SA max. : 30% Sul

DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

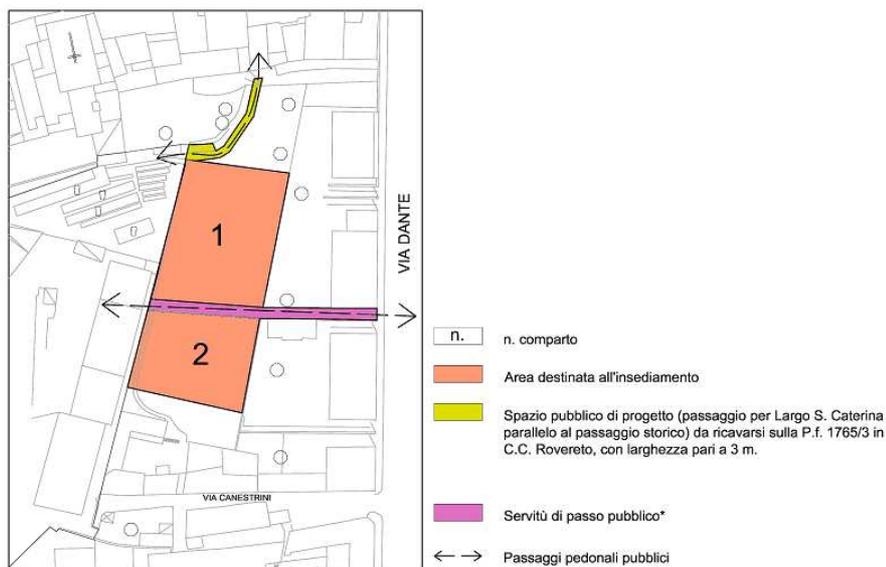
SA max. : 30% Sul

DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

**SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO**



A seguito della seconda adozione sono state presentate più osservazioni inerenti il piano di lottizzazione di via Dante.

Nello specifico:

- con l'osservazione n. 95 la signora Zuccolo Paola chiedeva *“Con riferimento all'ambito di concessione convenzionata n. A.07 Via Dante e in qualità di proprietaria della p.f. 1765/2 in CC Rovereto, si richiede che venga eliminato dalla scheda la servitù di passo pubblico Si ritiene che l'inserimento della servitù di passo pubblico non sia coerente con lo strumento della concessione convenzionata. Tali aspetti dovrebbero essere demandati alla convenzione da stipulare con la Pubblica Amministrazione”*. L'osservazione non è stata accolta con la seguente motivazione: *“l'elemento relativo all'individuazione della servitù afferisce all'aspetto pianificatorio e pertanto trova collocazione e disciplina nella scheda relativa all'ambito di Concessione convenzionata. Sarà cura della convenzione affrontare le questioni prettamente attuative”*.
- con l'osservazione n. 96 la signora Affini Francesca chiedeva *“Con riferimento all'ambito di concessione convenzionata n. A.07 Via Dante e in qualità di proprietaria della p.ed. 113 e delle pp.ff. 45/2, 1765/3, 1765/4 e 1770/6, si richiede:*
 - 1) *Togliere la previsione di percorso pedonale di progetto inserito a margine della roggia;*
 - 2) *Con riferimento alla previsione di servitù di passo pubblico da via Dante a via Follone, si osserva che la zona del Follone é da considerarsi zona autonoma e come tale deve disporre di un autonomo accesso alla viabilità pubblica non potendo vantare alcun titolo per usufruire di passaggi a servizio di zone limitrofe;*
 - 3) *l'eliminazione dalla scheda A.07 via Dante, della servitù di passo pubblico e dell'indicazione di passaggio pedonale pubblico che insistono sulla p.f. 1770/6 e su una parte della 1765/4 in CC Rovereto;*
 - 4) *l'eliminazione della previsione di spazio pubblico a collegamento con B.go Santa Caterina come indicato nella scheda e considerare in alternativa il percorso storico esistente”*

L'osservazione non è stata accolta con la seguente motivazione:

- “1) i percorsi individuati sono di interesse pubblico e il loro tracciato risulta essere indicativo sulla scorta di quanto previsto dall' art.90 delle NTA.
- 2) 3) *La previsione relativa al passaggio pubblico da Via Dante fa riferimento come ampiamente descritto nella scheda, alla necessità di garantire un accesso carrabile all'area di progetto da via Dante, fino a quando lo stesso potrà essere realizzato da piazza Achille Leoni; A seguito del trasferimento su Piazza Achille Leoni degli accessi carrabili all'area di progetto, la scheda prevede che sia garantito il collegamento esclusivamente pedonale tra Via Dante e piazza Achille Leoni al fine di garantire permeabilità all'area del Follone e assicurare il collegamento con il centro storico della città.*

- 4) *La scelta pianificatoria di collocare lo spazio pubblico al di fuori del percorso esistente deriva dall'inadeguatezza dimensionale dello stesso".*

Considerato il non accoglimento delle osservazioni suesposte, in sede di terza adozione la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" introdotta in sede di seconda adozione è stata confermata. E' divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012, a seguito dell'approvazione della variante (intervenuta con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 del 22/06/2012) e della pubblicazione della delibera di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino-Alto Adige.

La scheda della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" è quindi così strutturata:

CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 2.930 mq

Comparto 1

ST : 1.530,65 mq

SUL max : 1.622 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

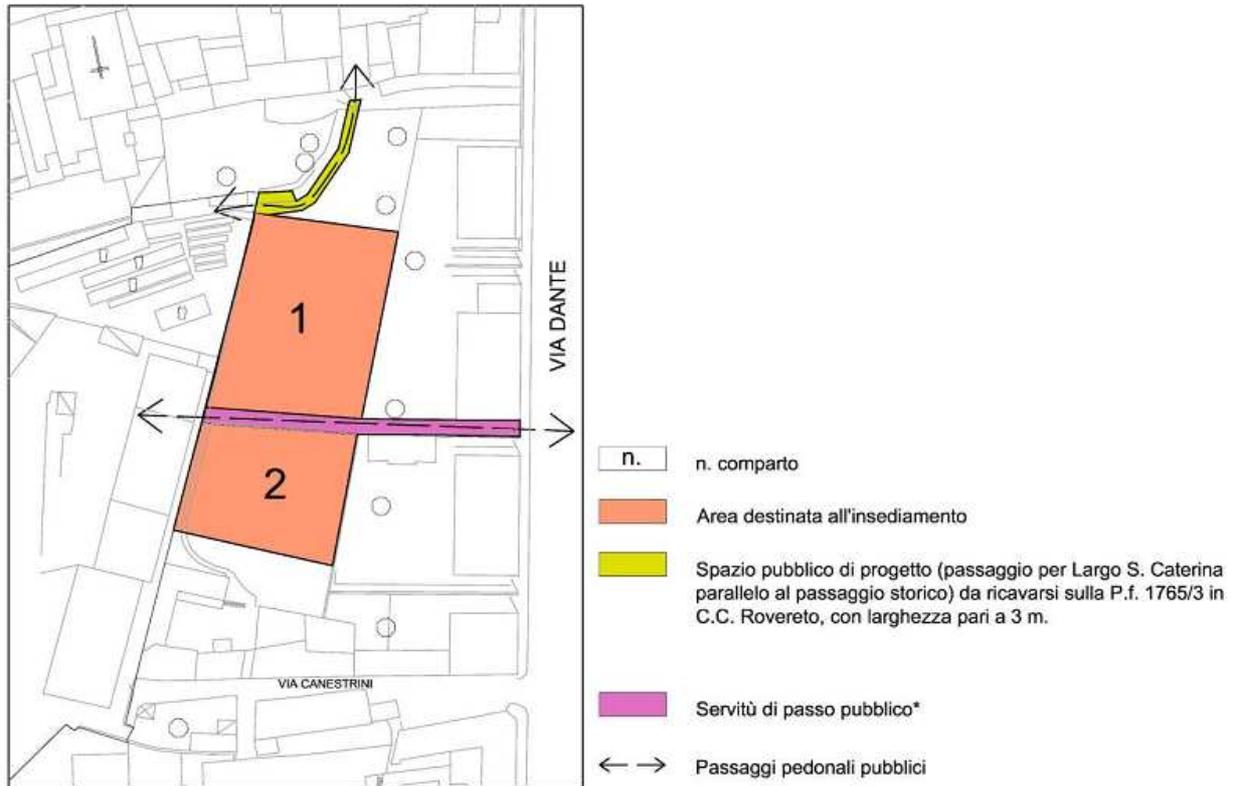
SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE DESTINAZIONI D'USO



I contenuti del PRG (vigente sino alla sentenza del T.A.R.G.A .n. 339/2013) e l'assetto proprietario

Come anticipato al capitolo precedente, la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" è divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012.

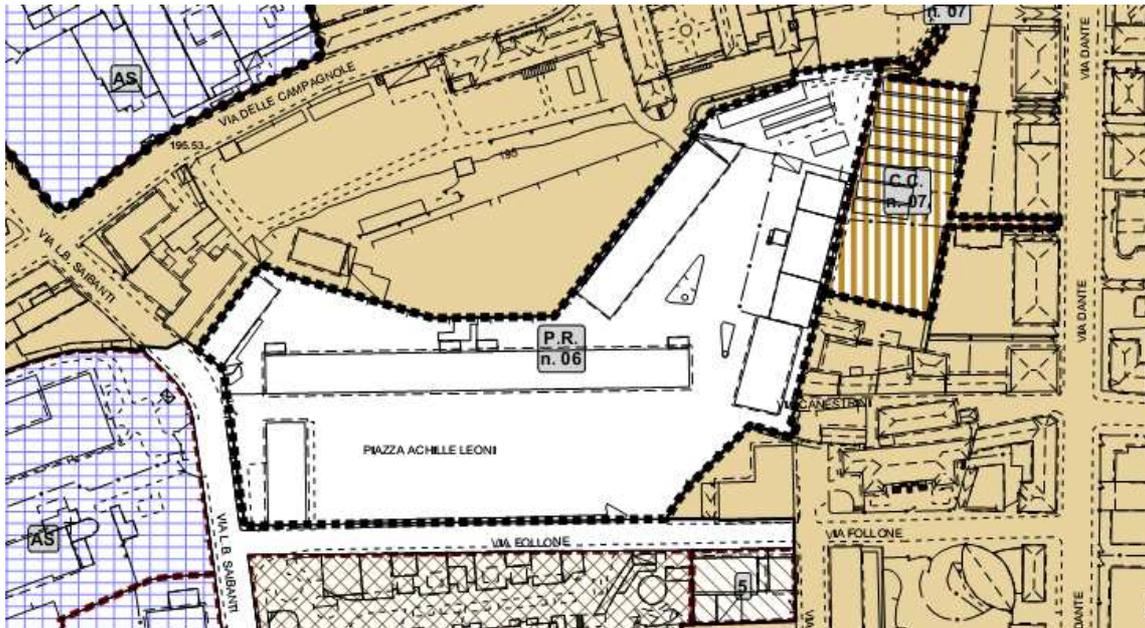


Illustrazione 3: Estratto PRG



Illustrazione 4: Estratto PGTIS

La Concessione Convenzionata A 07 “via Dante” è ripartita in due comparti, denominati comparto 1, a nord, e comparto 2, a sud. La seguente tabella richiama gli immobili ricompresi in ciascun comparto:

Comparto 1	comparto 2
<ul style="list-style-type: none"> •  S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6 •  Zuccolo Paola - p.f. 1765/2 •  Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2 •  Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1 	<ul style="list-style-type: none"> •  Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1

I ricorsi avverso la previsione urbanistica del vigente PRG

Parte della compagine proprietaria del Comparto 1 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. e Zuccolo Paola) ha quindi formalizzato due distinti ricorsi avverso la previsione urbanistica della variante al Piano regolatore generale “giugno 2009”. Il Comune di Rovereto si è ritualmente costituito avverso i due ricorsi.

In merito al ricorso promosso dalla proprietaria della p.f 1765/2 (sig.ra Paola Zuccolo) il T.R.G.A. di Trento ha sentenziato con la citata pronuncia n. 339/2013² (Allegato n.1); il ricorso promosso dalla S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. è invece in calendario per la primavera del 2014.

Dalla lettura della sentenza n. 339/2013, a cui il Comune ritiene di aderire sotto un profilo metodologico nel rispetto della discrezionalità pianificatoria finalizzata a traguardare l'interesse pubblico superiore, si deducono i seguenti riferimenti:

- viene ribadito che la previsione della concessione convenzionata, in luogo del pregresso piano di lottizzazione, non è lo strumento corretto ed idoneo a realizzare la viabilità a servizio dell'adiacente piano di recupero Follone mediante un vincolo che viene a gravare esclusivamente sulla proprietà della sig.ra Zuccolo. Nella specie il vincolo di passaggio pubblico imposto sulla proprietà della ricorrente è principalmente funzionale al piano di recupero dell'area del Follone e, più in generale, al fatto di assolvere funzioni di connessione pedonale di quartiere.

Il T.R.G.A. ribadisce che le opere di urbanizzazione primaria connesse ad una concessione convenzionata devono essere principalmente funzionali all'intervento edilizio oggetto della concessione stessa e che, le medesime, al massimo possono prestarsi ad *“essere utilizzate per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi”*;

- il T.R.G.A. ritiene pertanto che sia stato violato il principio di tipicità degli atti amministrativi essendo stato adottato uno strumento urbanistico (concessione convenzionata) diverso da quello previsto dalla legge (piano di lottizzazione) per la realizzazione del passaggio pedonale;
- il T.R.G.A. evidenzia inoltre che *“il vincolo relativo al passaggio pedonale viene a gravare esclusivamente ma ingiustamente sul solo terreno della ricorrente”*;
- il T.R.G.A., quale soluzione, prefigura pertanto: *“peraltro, anche prescindendo da tale assorbente rilievo, l'eventuale annullamento della previsione urbanistica avrebbe, sì, l'effetto di far riprendere vigore alla disciplina precedente che già prevedeva il vincolo di passaggio pubblico, in virtù dell'effetto retroattivo dell'annullamento (verificandosi così il fenomeno della*

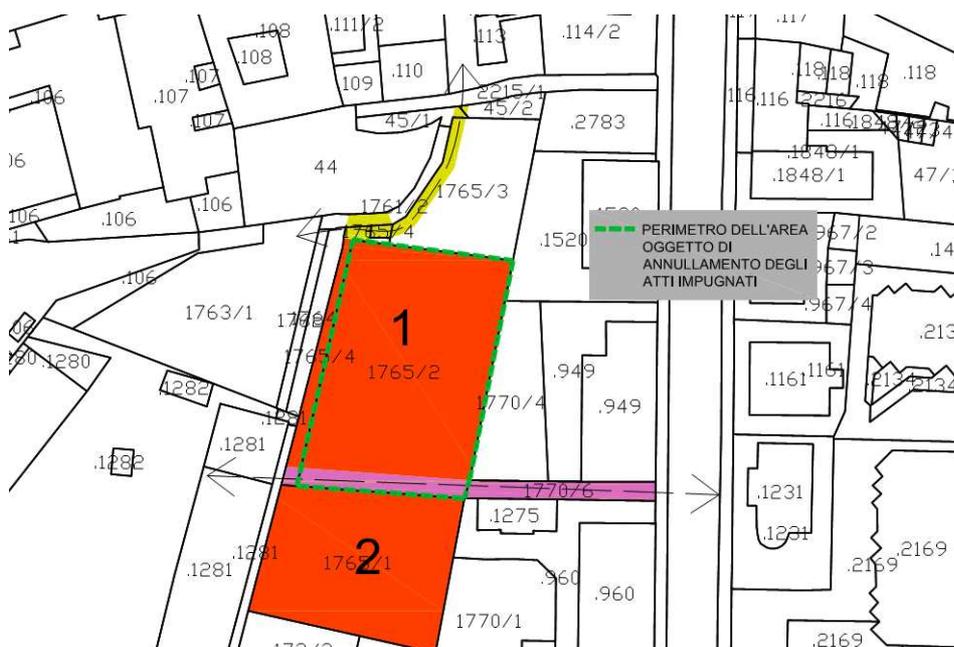
2 sul ricorso numero di registro generale 269 del 2012, proposto da: Paola Zuccolo, rappresentata e difesa dagli avv.ti Marcello Taddei, Gabriele Taddei e Francesco Saverio Dalba, con domicilio eletto presso lo studio dei primi due in Trento, via S. Francesco d'Assisi 14 contro il Comune di Rovereto, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Flavio Dalbosco e Gianpaolo Manica, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Trento, via Paradisi 15/1, e la Provincia autonoma di Trento, in persona del Presidente della Giunta pro tempore, non costituita in giudizio;

reviviscenza di cui la giurisprudenza amministrativa ha ripetutamente dato atto: cfr., ad es. Consiglio di Stato, Sez. V, 22 febbraio 2007 n. 954; Sez. IV, 6 maggio 2004 n. 2800). Tuttavia resterebbe comunque rimesso all'amministrazione comunale il potere di scegliere se accettare l'assetto conseguente all'annullamento e alla reviviscenza in parte qua della disciplina previgente oppure se intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio (cfr.: Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 giugno 2013, n. 3073); talchè, non è vero che mancherebbe qualsiasi utilità, almeno strumentale, all'annullamento di una previsione, benchè confermativa, introdotta da un nuovo atto di regolazione urbanistica”;

- in conclusione il T.R.G.A. si è pronunciato definitivamente sul ricorso annullando gli atti impugnati con particolare menzione alla variante al Piano regolatore generale “giugno 2009” limitatamente alla parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2.

La sentenza del T.R.G.A. accoglie il ricorso e, per l'effetto dell'accoglimento, annulla gli atti impugnati nella parte relativa alla destinazione urbanistica della p.f. 1765/2. Se ne desume quindi che sino ad eventuale ridefinizione della previsioni urbanistiche, per la realtà citata, riprende vigenza il piano di lottizzazione previgente.

L'immagine qui riportata si configura quale rappresentazione grafica che sovrappone, alle indicazioni per la progettazione della scheda norma della Concessione convenzionata, un estratto della mappa catastale; in essa trova rappresentazione il perimetro della p.f. 1765/2 (tratteggio verde) , area oggetto di annullamento degli atti impugnati per effetto della sentenza. Qui rivive la destinazione urbanistica previgente, il Piano di Lottizzazione “A 07 – via Dante”, i cui contenuti sono descritti in premessa.



La reviviscenza del Piano di Lottizzazione "A 07 – via Dante" previgente a seguito della sentenza pronunciata dal T.A.R.G.A. è un tema che il Servizio Territorio ha attentamente approfondito di concerto con l'ufficio Legale.

Il Dirigente del Servizio Territorio Luigi Campostrini, a seguito di vari momenti di confronto con l'avvocato Giampaolo Manica, dell'Ufficio legale, ha trasmesso a quest'ultimo la richiesta³ di un autorevole commento tecnico e giuridico alle riflessioni condotte.

L'approfondimento è stato condotto nella logica di avere certezza rispetto all'areale interessato dalla reviviscenza della precedente previsione urbanistica, chiarendo se nelle particelle in interessate dalla sentenza continuano a trovare applicazione le disposizioni pianificatorie sancite dalla variante "giugno 2009".

Il Dirigente del Servizio Affari Legali Giampaolo Manica ha prontamente espresso il proprio parere⁴, precisando che *"Faccio richiamo alla nota di data odierna, per significare quanto segue. Non par dubbio che il TRGA di Trento con la sentenza n. 339/2013 abbia annullato "in parte qua" la previsione urbanistica impressa con la variante 2009 solo ed esclusivamente sulla pf 1765/2. Tant'è vero che nel dispositivo si afferma "expressis verbis" "annulla gli atti impugnati indicati in epigrafe, nella parte relativa alla destinazione urbanistica della pf 1765/2". Ne deriva che la pronuncia emessa non va in alcun modo ad incidere la p.f. 1765/1 di proprietà della società Agorà, la cui previsione urbanistica pregressa rimane inalterata (concessione convenzionata).*

Ciò posto, quindi, mentre per quanto afferisce la pf 1765/2, la pronuncia giudiziale determina la reviviscenza della previsione urbanistica approvata nel 2005 (piano di lottizzazione), rimanendo su di essa impregiudicato il rinnovato esercizio del potere pianificatorio da parte dell'Autorità urbanistica, per contro sulla pf 1765/1 di proprietà della soc. Agorà, si può operare in ossequio alla previsione pianificatoria impressa con la variante 2009".

Tale approfondimento ha quindi precisato che, considerate le disposizioni della sentenza, ad oggi le destinazioni urbanistiche che caratterizzano le particelle che la variante "giugno 2009" disciplinata con la concessione convenzionata "A07 – via Dante" risultano essere così descrivibili:

3 Mail di data 6 novembre 2013

4 Mail di data 6 novembre 2013

Destinazione urbanistica:	vigente per:	Proprietari:
concessione convenzionata "A07 – via Dante" (riferimento variante "giugno 2009") perimetro blu	intero comparto 2	<ul style="list-style-type: none"> • Società Agorà Immobiliare s.r.l. - p.f. 1765/1
	una porzione del comparto 1	<ul style="list-style-type: none"> • S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. - parte della p.f. 45/2 e le pp.ff. 1765/3, 1765/4 e 1770/6 • Martini Marco e Martini Maria Cristina - parte della p.f. 1761/2 • Comune di Rovereto - parte della p.f. 45/1
piano di lottizzazione "A07 – via Dante" (riferimento variante "febbraio 2005") perimetro verde	una porzione del comparto 1	<ul style="list-style-type: none"> • Zuccolo Paola - p.f. 1765/2

Lo schema seguente raffigura, in termini esemplificativi e schematici, la commistione dei due strumenti (Concessione convenzionata e piano di lottizzazione).

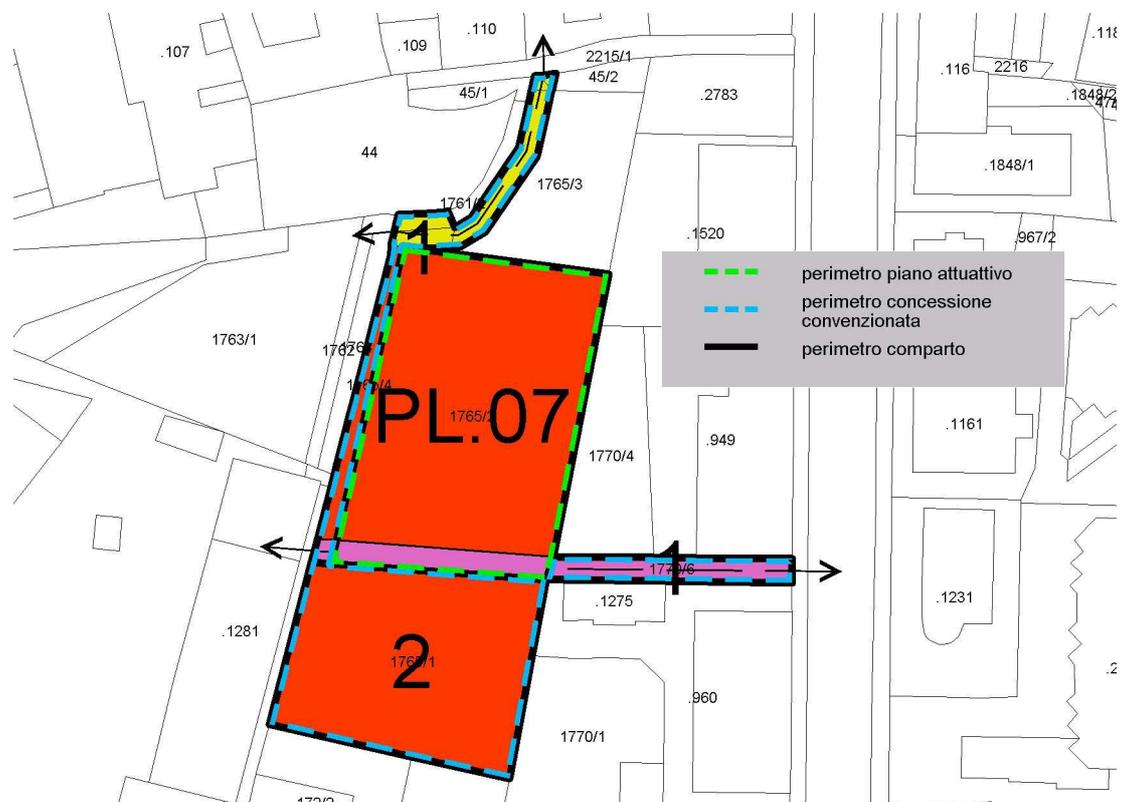


Illustrazione 6: Immagine rielaborata a seguito dell'Atto ricognitorio

La soluzione di coesistenza della concessione convenzionata "A07 – via Dante" e dell'omonimo piano di lottizzazione è contraddistinta da plausibilità operativa in ragione delle seguenti considerazioni:

- Il comparto 2 che può essere attivato autonomamente, non viene travolto dall'annullamento e permane quindi a pieno la sua natura di area oggetto di concessione convenzionata;
- La porzione del comparto 1 non trattata dalla sentenza del T.R.G.A. interessa aree marginali, dalle dimensioni contenute e non suscettibili di autonoma razionale utilizzazione. È chiaro per tanto che le stesse potranno trovare attuazione attraverso il piano attuativo riattivatosi sulla p.f. 1765/2 (perimetro verde), mediante una lieve modifica del perimetro dell'area da esso individuata. Tale scenario non pregiudica l'impianto progettuale dell'area, posto che le previsioni ed il disegno insediativo prefigurati dal piano di lottizzazione sono pienamente coerenti con quelli della concessione convenzionata.

In termini specifici preme ricordare che i contenuti, i parametri urbanistici e le indicazioni per la progettazione del piano attuativo coincidono con quelli della Concessione convenzionata.

- Si ricorda peraltro che sulla porzione del comparto 1 vive altro ricorso sul quale il T.R.G.A. non ha ancora formulato sentenza.

PRG vigente per effetto sentenza

A seguito dell'assenso reso dalla Giunta alle proposte pianificatorie rese con il sopracitato atto ricognitorio, il Servizio Territorio ha attivato un confronto con il servizio Legale al fine di avere piena conferma del corretto regime pianificatorio da considerarsi vigente sino alla prima adozione della presente variante e riferimento in fase di salvaguardia.

Le immagini seguenti riportano la scheda norma del rinnovato piano di lottizzazione e della Concessione Convenzionata discernente dalla reviviscenza del piano attuativo.

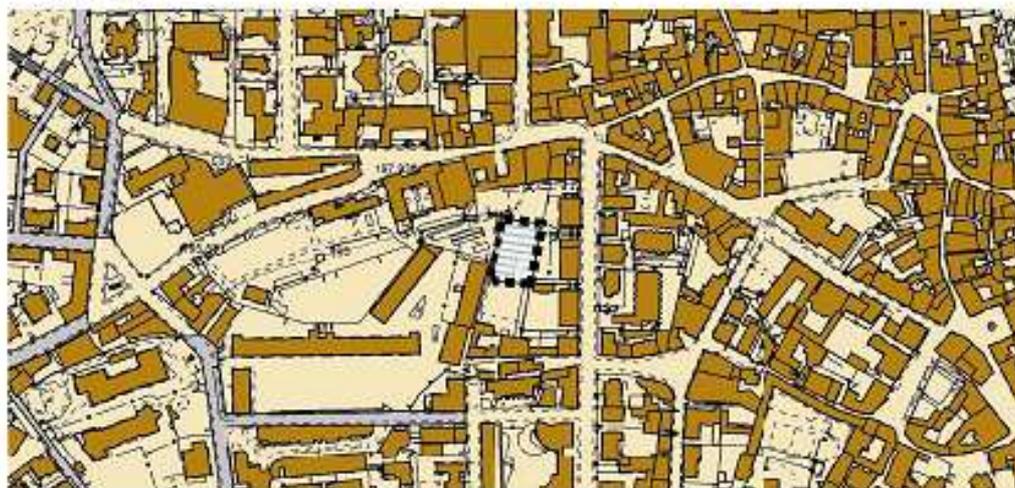
Delibera presa d'atto della sentenza

PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area vincolata a piano di lottizzazione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area di lottizzazione è suddivisa in due comparti attivabili autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli scheri allegati come servitù di passo pubblico) potrà avvenire da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico" fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone.

Qualora tale progetto lo prevedesse, l'Amministrazione stessa potrà richiedere che l'accesso carraio avvenga da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante. Conseguentemente, il progetto di lottizzazione ed il progetto per le richieste delle concessionarie edilizie dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale 1.545,5 mq

ST : 1.428,25 mq

SUL max : 1.513,49 mq

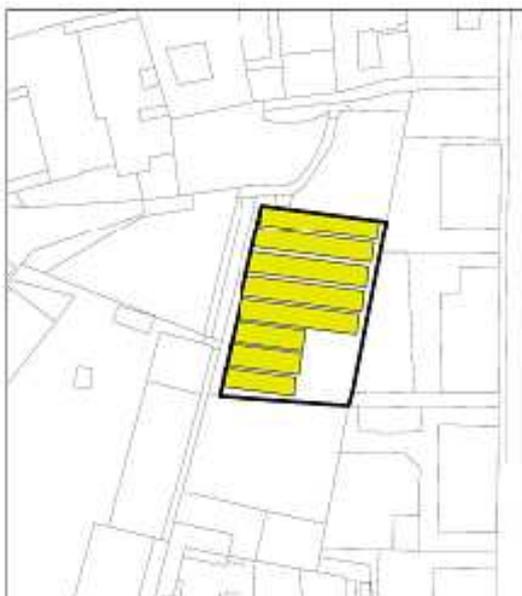
DESTINAZIONI D'USO: ricettivo, terziaria, commerciale (vicinato), residenziale

H max: 17 m

INTERVENTI AMMESSI: nuova costruzione

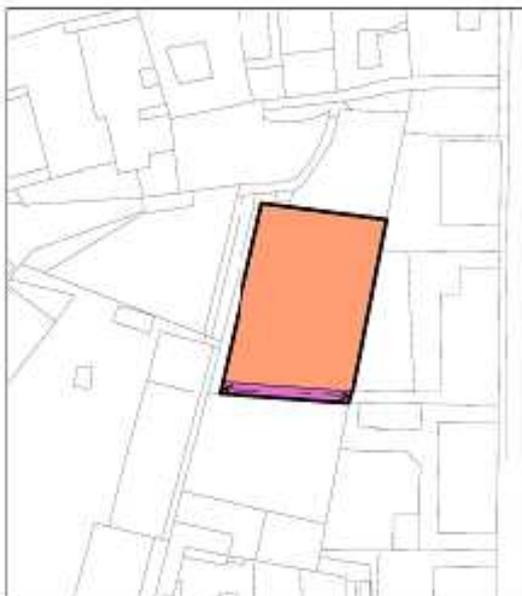
PL 07 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI E RIPRISTINI

 edifici e manufatti da demolire



SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE DESTINAZIONI D'USO

 Area destinata all'insediamento

 Servitù di passo pubblico

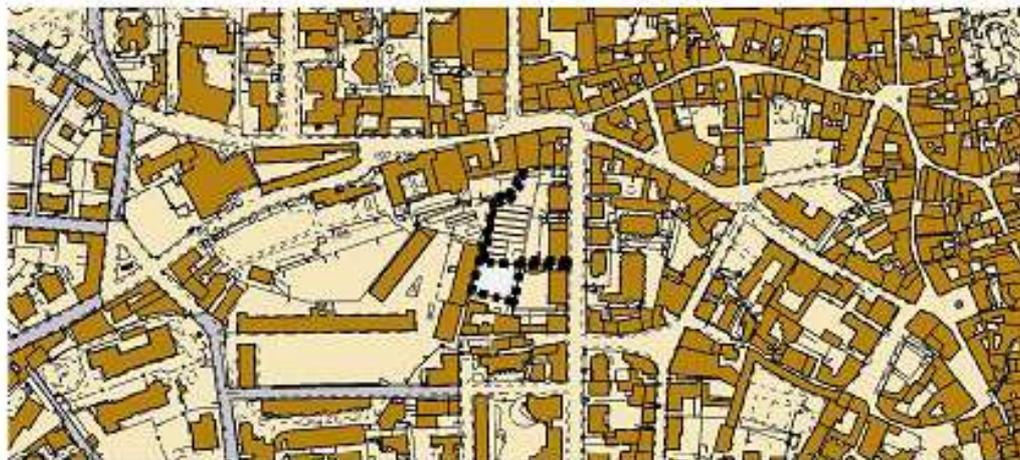
 Passaggi pedonali pubblici

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA] VIA DANTE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di concessione convenzionata si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.

L'area è suddivisa in due comparti che possono essere attivati autonomamente.

L'accesso ed il recesso carraio (individuato negli schemi allegati come servitù di passo pubblico) avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Folkline con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Superficie ambito di concessione convenzionata: 1.400,0 mq

Comparto 1

ST : 102,40 mq

SUL max : 108,51 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

H max: n.5 piani

Comparto 2

ST : 1.020 mq

SUL max: 1.190 mq

DESTINAZIONI D'USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo

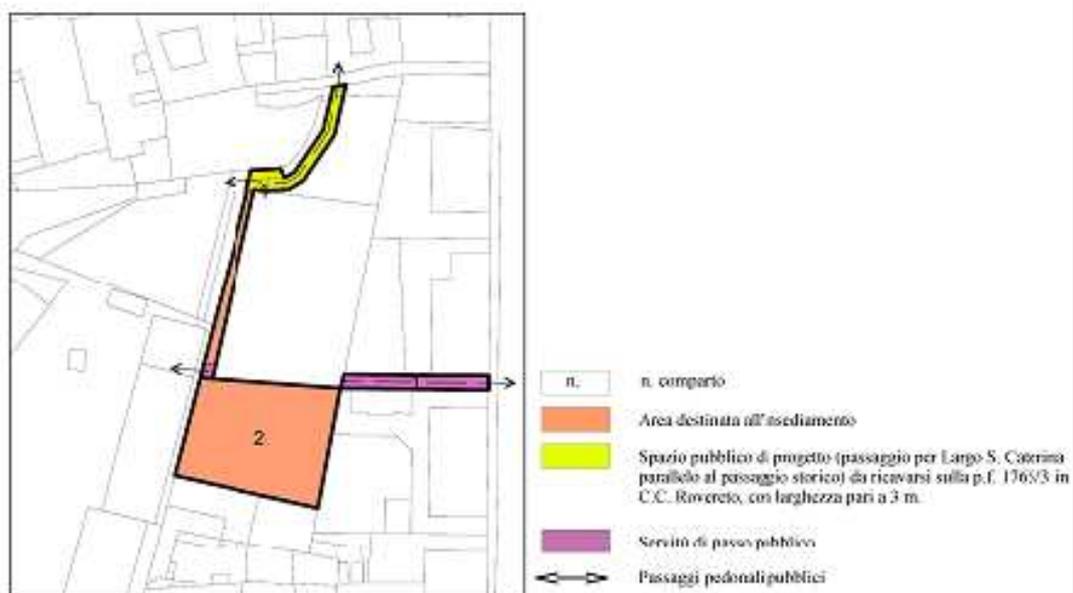
H max: n.5 piani

SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

A.07 [AMBITO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA] VIA DANTE

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE
DESTINAZIONI D'USO



Il rinnovato esercizio del potere pianificatorio e la nuova destinazione urbanistica: i contenuti della presente variante

Alla luce della sintesi della sentenza n. 339/2013 sopra condotta, emerge quindi la possibilità per l'amministrazione comunale di intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio nella convinzione che tale soluzione possa di fatto generare un giusto e congruo equilibrio tra l'interesse pubblico sovraordinato e le corrette aspettative della compagine proprietaria.

In questo contesto, preso atto delle finalità dell'amministrazione connesse al fatto di poter prefigurare in tempi rapidi il tanto agognato collegamento pedonale tra il Follone e via Dante, pare non più attuale, come peraltro già ribadito negli strumenti pianificatori pregressi, la conferma di un piano di lottizzazione e neppure, stante la violazione del principio di tipicità degli atti amministrativi censurata dal T.R.G.A., la riproposizione di una concessione convenzionata.

Si segnala per altro che la reviviscenza delle previsioni del piano di lottizzazione per la sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo comportano una commistione di due strumenti urbanistici diversi (Concessione convenzionata e piano di lottizzazione, rappresentati alla pagina precedente) che seppur coerenti stante l'unico disegno urbanistico e insediativo, richiedono una semplificazione procedimentale.

La presente variante è l'occasione per intervenire attraverso il rinnovato esercizio del potere pianificatorio.

La soluzione pianificatoria che viene prospettata dalla presente variante riconferma la capacità fondiaria nell'ambito del lotto, prevista dalla Concessione convenzionata di cui alla variante "giugno 2009" e dal previgente omonimo piano di lottizzazione, introdotto con la variante "febbraio 2005". Si propone di governare l'area attraverso due distinte norme speciali (una per ciascun comparto), rendendo sfruttabile la capacità edificatoria attraverso un intervento edilizio diretto, non subordinato alla sottoscrizione di alcun rapporto convenzionale.

Il rapporto convenzionale non sarà più necessario in virtù della riconfigurazione delle opere di urbanizzazione promossa dalla presente variante.

A tal proposito si precisa che da un lato la variante modifica, seppur modestamente, l'assetto del percorso che conduce in via Dante e, dall'altro, ricolloca all'esterno dell'area interessata dalla attuale Concessione convenzionata, il percorso che connette l'areale del Follone a Borgo S.Caterina (ponendolo in corrispondenza di attigui immobili interessati da un accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008, ad oggi in corso di perfezionamento).

Si precisa per altro che le disposizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 90 "Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto" oggi vigenti prevedono:

“2. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di eventuali strumenti subordinati, nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.

4. I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m”.

L'immagine seguente rappresenta in termini indicativi la modifica che la presente variante introduce⁵.

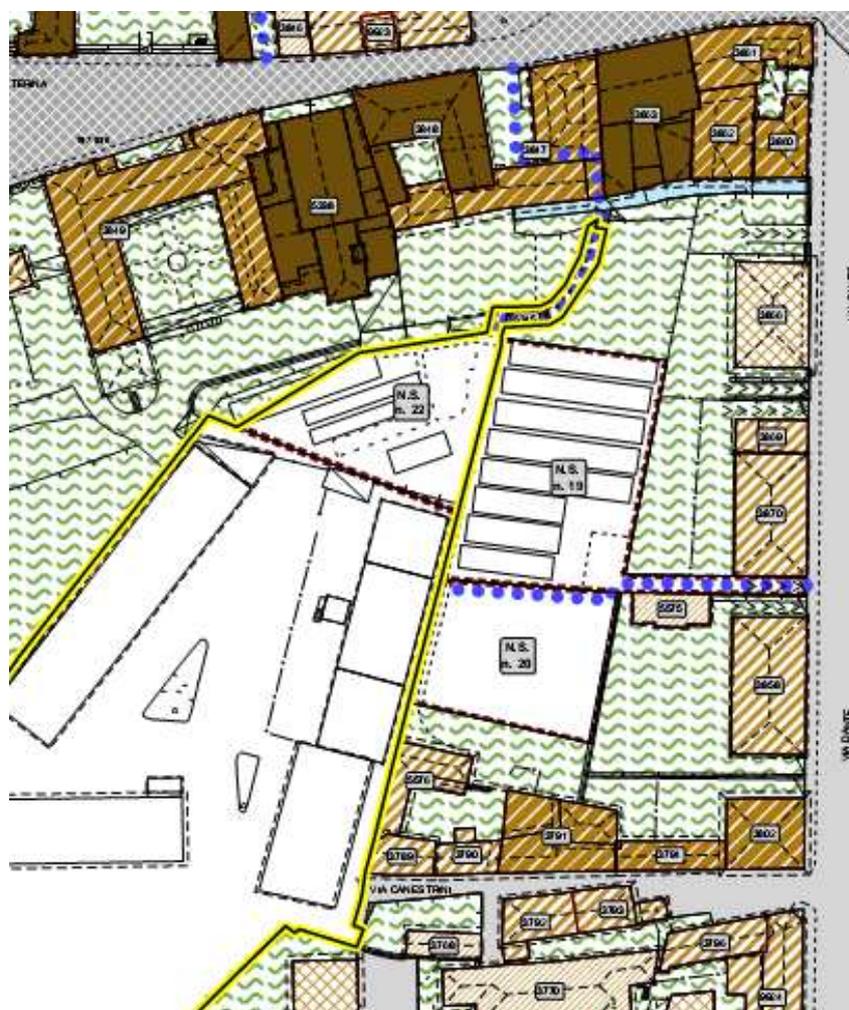


Illustrazione 7: Bozza estratto variante

5 Si precisa che tale immagine è da considerarsi un estratto di elaborati in corso di definizione e priva di valore in termini di estratto della variante, per altro ad oggi ancora in corso di definizione.

La modifica prefigurata dalla presente variante prevede:

- lo stralcio della previsione di percorso di collegamento con Borgo S.Caterina individuato dalla scheda norma della concessione convenzionata come “Spazio pubblico di progetto”. Agli immobili da esso interessati verrà attribuita la destinazione urbanistica “Spazi aperti di pertinenza degli edifici” (art. 49);
- di garantire la permanenza della previsione di collegamento pedonale tra l'areale del Follone e via Dante attraverso l'apposizione della previsione di un percorso pedonale, disciplinato attraverso l'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto”, che interessa la p.f. 1770/6 e una porzione marginale ed estremamente contenuta della p.f. 1765/2
- di governare i restanti immobili - un tempo ricompresi nell'ambito 1 della concessione convenzionata – attraverso la norma speciale “117.19 - via Dante nord”;
- di governare l'ambito 2 della concessione convenzionata attraverso la norma speciale “117.20 - via Dante sud”, apponendo, lungo il limite settentrionale dell'area, la previsione di un percorso pedonale, disciplinato attraverso l'art. 90 “Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto”, in conformità con quanto previsto dal citato accordo ex art. 30 L.P. 1/2008.

Una riflessione puntuale merita il collegamento pedonale con via Dante. Tale collegamento, come già evidenziato dalla pianificazione urbanistica e dagli strumenti di programmazione comunale, assume rilievo e significato strategico per l'intera comunità del centro cittadino di Rovereto per molteplici, quanto oggettive, ragioni di seguito evidenziate:

- in primis si deve ricordare che l'amministrazione comunale di Rovereto, nell'ambito dell'area del Follone, riguarda un importante polo da destinare prevalentemente a parcheggio. Dal 2011 ad oggi, l'amministrazione ha infatti dato corso ad interventi demolitori delle strutture edilizie fatiscenti ubicate nel Follone, ampliando significativamente gli spazi deputati alla sosta nel corso di questi ultimi due anni. Infatti i numeri di posti auto presso l'areale del Follone sono passati da 250 a circa 400. Sarà comunque cura dell'amministrazione roveretana ampliare ulteriormente il polmone finalizzato alla sosta del Follone quale parcheggio di attestamento da connettere in termini intimi ed immediati con il centro cittadino. Grazie a tale parcheggio di attestamento è possibile limitare/ridurre la veicolazione viabilistica nell'ambito del centro storico in quanto, il parcheggio del Follone, costituisce un dignitoso quanto naturale polmone a servizio dello stesso. E' pacifico che tale funzionalità (parcheggio rispondente alle necessità del centro storico cittadino) è attuabile nel momento in cui l'areale stesso del Follone risulta connesso in modo adeguato capillare e intimo con via Dante e quindi il vicino centro storico. Per queste ragioni, l'amministrazione ha posto prioritariamente la questione di creare un'osmosi suppletiva alla connessione dell'areale del Follone con il

vicino centro storico, vuoi attraverso il nuovo collegamento con via Dante, vuoi con il collegamento verso Borgo Santa Caterina. Tutto ciò in linea con gli obiettivi di cui alla Relazione previsionale programmatica allegata al bilancio di previsione 2013-2015 (deliberazione consiliare n. 7 di data 21 marzo 2013).

- l'amministrazione roveretana è inoltre impegnata in una progettualità volta a ridurre il carico viabilistico all'interno delle vie del centro storico cittadino mediante l'estensione della zona a traffico limitato. Nel corso del 2013 infatti, l'amministrazione comunale ha riqualificato il contesto di via Tartarotti trasformando lo scenario viabile insistente sulla via nella nuova impronta a piazza riqualificata. Questo indubbiamente determina la necessità di penetrare nel centro storico con mezzi soft e/o sostenibili contraendo l'impatto degli attraversamenti veicolari nonché la riduzione degli stalli a tergo della strada stessa. Alla luce di ciò, diventa quindi importante qualificare il Follone quale parcheggio di attestamento inibendo pertanto il transito lungo le vie del centro storico, ragione per la quale, l'efficacia e l'efficienza della politica concernente la mobilità sopra espressa è correlata al fatto che il Follone sia un tutt'uno, ovvero intimamente connesso al centro cittadino;
- la presenza dell'uscita lungo via Canestrini, seppure importante, non è sufficiente per garantire quella immediata raggiungibilità da parte dell'utente fruitore del centro storico del comparto del Follone. Inoltre, l'ambito del Follone richiede, nel medio periodo, una riqualificazione generale anche attraverso l'interramento dei posti auto oggi presenti in superficie e l'approntamento di nuovi edifici multifunzionali. L'incremento del carico urbanistico determinerà pertanto ulteriormente la necessità di rendere permeabile l'area del Follone, sia verso il centro cittadino, sia verso le vie storiche;
- gli atti prodromi per la realizzazione del collegamento (ambito del Follone - via Dante) sono già stati compiuti nel momento in cui l'amministrazione ha rimosso gli ostacoli fisici (edifici) che inibivano la connessione stessa. Si ricorda infatti che fino al 2012 tale collegamento non avrebbe potuto trovare pratica attuazione se non attraverso la demolizione di un edificio posto nella zona est del Follone che costituiva una quinta di chiusura verso il Follone medesimo. Infatti, grazie ad una specifica convenzione urbanistica sottoscritta quale atto di partenariato pubblico/privato tra il Comune di Rovereto e la Società Agorà Immobiliare s.r.l., si è addivenuti alla demolizione di un manufatto di proprietà comunale, a spese del privato, al fine non solo di estendere l'area parcheggio, ma anche con il precipuo interesse di preconstituire il passaggio tra Follone e via Dante. Ad oggi la Società Agorà, come sopra evidenziato, ha già sottoscritto un accordo in data 19 giugno 2013 con il quale si è impegnata a costituire idoneo titolo tavola (servitù di passaggio o altro diritto) a favore dell'amministrazione comunale in termini gratuiti, sulla striscia di suolo, della larghezza di circa 2 metri, insistente sulla p.f. 1675/1 C.C. Rovereto. Appare evidente quindi che il collegamento pedonale in parola verrà realizzato nella prima parte sulla proprietà della Società Agorà Immobiliare (p.f. 1765/1 C.C. Rovereto), mentre proseguirà poi intaccando o

La soluzione sopra prefigurata risulta percorribile anche sulla scorta di un accordo di programma già sottoscritto in data 19 giugno 2013 ns. prot. n. 25036/2013 (Allegato n.2) tra l'amministrazione comunale e la società Agorà.

La definizione dei contenuti del citato accordo è intervenuta allorquando, antecedentemente la pronuncia del T.A.R.G.A., l'Amministrazione ricercò soluzioni conciliative atte a rendere realizzabile, nel breve periodo, il collegamento dell'areale del Follone con il centro storico della città.

Nel corso dell'estate del 2013 il Servizio territorio di concerto con l'Assessore Robol, nella precipua convinzione che il parcheggio di attestamento del Follone assumerà a breve e sempre più un ruolo determinante a servizio del centro cittadino, sondò la disponibilità dei proprietari delle aree contermini ad accettare che i percorsi potessero trovare collocazione entro i loro immobili.

In quel contesto si arrivò alla sottoscrizione dell'accordo con la Società Agorà Immobiliare s.r.l., - legalmente rappresentata dal dott. Dossi Alberto - che ha palesato la propria disponibilità ad accogliere la proposta di realizzare a propria cura e spese, entro l'immobile di sua proprietà (p.f. 1765/1), una porzione del collegamento con via Dante da cedere poi al Comune di Rovereto.

La disponibilità della Società Agorà Immobiliare s.r.l. ha trovato concretezza all'atto di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 30 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1, intervenuta in data 19 giugno 2013 (ns. prot. n. 25036/2013). L'accordo è stato cofirmato dall'Assessore al Progetto Rovereto europea, arch.Giulia Robol, e la sua validità è condizionata all'approvazione della presente variante.

L'accordo definisce puntualmente gli impegni assunti da Società Agorà Immobiliare s.r.l. e dal Comune di Rovereto; gli impegni vengono di seguito richiamati:

- *“La Società Agorà immobiliare srl si impegna a costituire idoneo titolo tavolare (servitù di passaggio o altro diritto) a favore dell'amministrazione comunale, a titolo gratuito, sulla striscia di suolo della larghezza di circa 2 metri della p.fond. 1765/1 CC Rovereto come rappresentato nella planimetria rimessa in allegato. La costituzione del diritto della servitù a favore del Comune e/o altro titolo idoneo dovranno avvenire entro tre mesi dall'approvazione della variante e comunque antecedentemente al riconoscimento formale da parte dell'Amministrazione dell'accesso alla proprietà contraddistinta dalla p.f. 1765/1, lato Follone.*
- *La Società Agorà Immobiliare s.r.l. si impegna a semplice richiesta ad immettere il Comune nel possesso del bene di cui al punto precedente, dando corso a titolo gratuito alle opere di approntamento provvisorie del passaggio pedonale. Tra le parti si prende atto che tale passaggio pedonale potrà essere temporaneamente sospeso durante i lavori di scavo dell'interrato dell'edificio da erigersi sulla p.f. 1765/1 CC Rovereto.*
A completamento dei lavori di scavo la Società Agorà Immobiliare si impegna a completare

il passaggio pedonale con la realizzazione di idonea cubettatura in porfido o analogo manto di finitura pregiata. Tutti gli oneri diretti, indiretti e indotti per l'approntamento provvisorio e successivamente definitivo, finalizzati alla realizzazione del percorso pedonale, sono ad esclusivo carico della Società Agorà Immobiliare s.r.l.

- Il Comune di Rovereto subordinatamente all'approvazione della variante per opere pubbliche la cui prima adozione è prevista nell'autunno 2013, si impegna a riconoscere quale accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante, e a concedere l'eventuale realizzazione dell'edificio ad una distanza inferiore a ml. 7 dal confine sul lato ovest qualora ne ricorrano comprovate necessità tecniche per effetto della costituzione della servitù pubblica pedonale.*
- La Società Agorà Immobiliare srl e il Comune di Rovereto convengono che qualora non si addivenisse all'approvazione della variante del Piano regolatore generale tutti gli accordi contenuti nei punti precedenti decaderanno, fermo restando che le eventuali opere realizzate a carico e con oneri della Società Agorà Immobiliare srl così come l'utilizzo del percorso pedonale non potranno costituire titolo per richiedere al Comune alcunchè. In altri e più chiari termini l'utilizzo del percorso così come gli eventuali approntamenti realizzati non potranno essere ristorati”.*

L'accordo precisa inoltre che “la declinazione operativa dei contenuti [...] potrà essere, qualora ne ricorrano i presupposti, definita in seno ad una successiva convenzione urbanistica connessa alla realizzazione dell'intervento edilizio insistente sulla p.f. 1765/1 CC Rovereto”.

Il passaggio della larghezza di circa 2 metri di cui al primo punto è rappresentato dalla seguente immagine, estratto dell'allegato “A” del citato accordo.

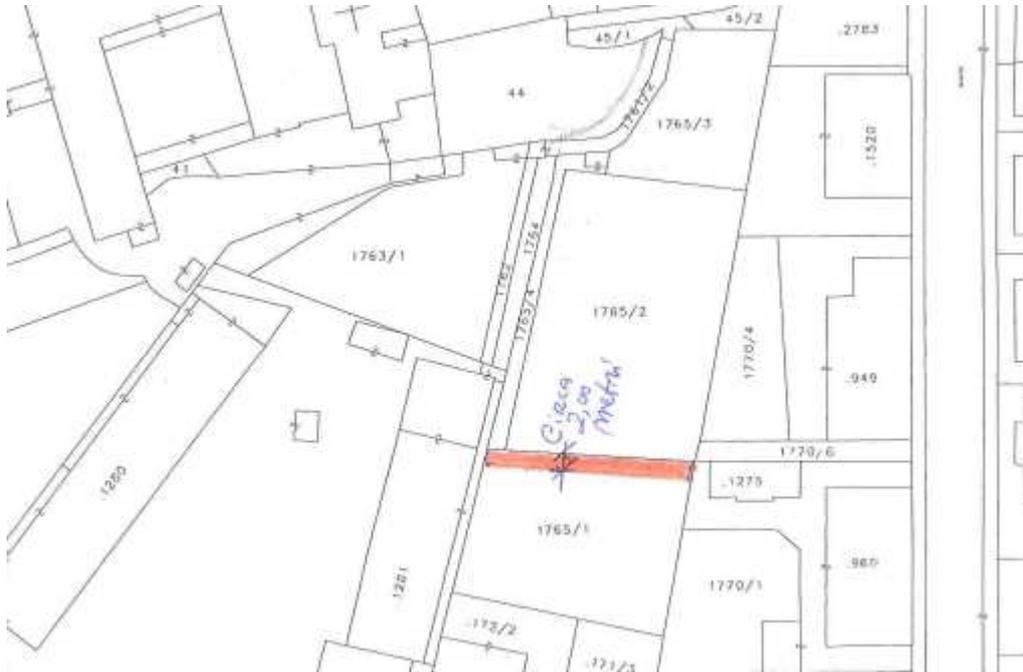


Illustrazione 9: Estratto allegato "A" dell'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 (ns. prot. n. 25036/2013)

Alla luce dei contenuti di tale accordo, è possibile quantificare, in termini indicativi, quanto il collegamento prefigurato dalla presente variante andrà ad incidere su ciascun immobile⁶ e confrontare il dato con quanto previsto dalla scheda della Concessione convenzionata oggi parzialmente vigente⁷.

Nel dettaglio:

Concessione convenzionata "A07 – via Dante"	Previsioni urbanistiche della "variante Settembre 2013"
superficie area interessata da servitù di pubblico passo: circa 260 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> circa 135 mq sulla p.f. 1770/6 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C.); circa 125 mq sulla p.f. 1765/2 (Zuccolo Paola); 0 mq sulla p.f. 1765/1 sulla (Società Agorà Immobiliare s.r.l.). 	superficie area interessata da servitù di pubblico passo e da cessione al pubblico: circa 220 ⁸ mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> circa 135 mq sulla p.f. 1770/6 (S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C.); circa 15 mq sulla p.f. 1765/2 (Zuccolo Paola) 70 mq sulla p.f. 1765/1 (Società Agorà Immobiliare s.r.l.).

6 Si precisa che le dimensioni assunte per la presente stima hanno mero valore indicativo, posto che sono state desunte dalla rappresentazione grafica della Concessione Convenzionata. Tale scheda non garantisce la piena corrispondenza delle superfici rappresentate con le reali dimensioni degli immobili, posto che assume come riferimento la mappa catastale.

7 Si rammenta per altro che la superficie del percorso da asservire rappresentato dalla scheda norma della Concessione Convenzionata coincide con quella della scheda del Piano di Lottizzazione che per effetto della sentenza risulta ad oggi vigente per la sola p.f. 1765/2.

8 La superficie è decrementata posto che il tratto di percorso oggetto dell'accordo sottoscritto dalla Società Agorà Immobiliare s.r.l. ha ampiezza pari a circa 2 mq, inferiore all'ampiezza del percorso da asservire di cui alla scheda norma della Concessione convenzionata "A07 - via Dante".

Relativamente alla sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo Paola, si desume quindi che:

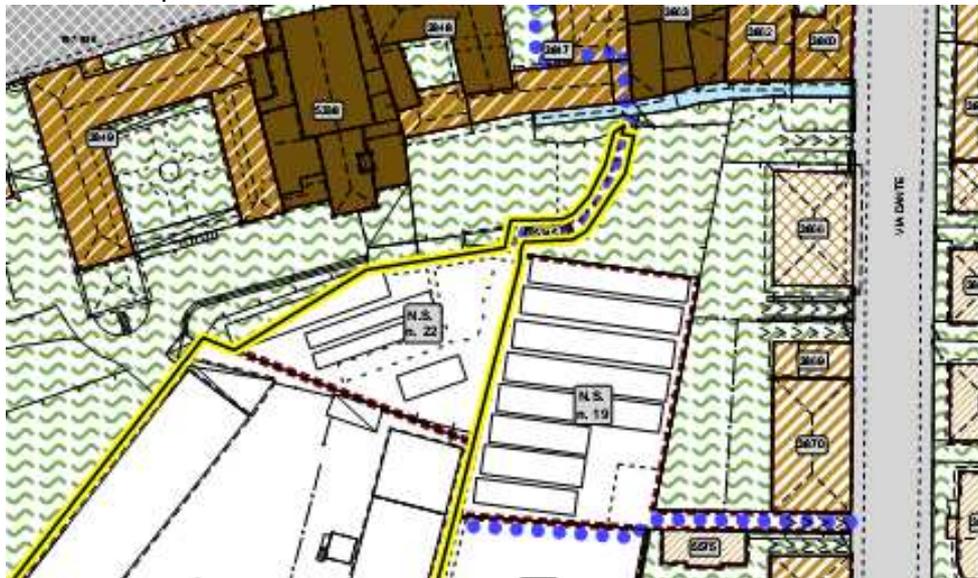
Concessione convenzionata "A07 – via Dante"	Previsioni urbanistiche della "variante Settembre 2013"
La superficie area interessata da servitù di pubblico passo ricade per circa il 48% sulla p.f. 1765/2	La superficie area interessata da servitù di pubblico passo ricade per circa il 7% sulla p.f. 1765/2

Le norme speciali “117.19 - via Dante nord” e “117.20 – via Dante sud”.

Alla luce di quanto ampiamente descritto e riportato, la presente variante prevede di stralciare la previsione urbanistica della Concessione Convenzionata “A07 – via Dante” e l'omonimo piano di lottizzazione (che ha trovato reviviscenza in corrispondenza della sola p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo), sostituendoli con due distinte norme speciali “117.19 - via Dante nord” e “117.20 – via Dante sud”.

Le citate norme speciali vanno a riproporre destinazioni ed indici stereometrici identici a quelli previsti della Concessione Convenzionata “A07 – via Dante”, in modo tale che le compagini proprietarie non abbiano alcuna limitazione e/o documento.

L'areale disciplinato dalla norma speciale “117.19 - via Dante nord” viene ridefinito sia in base all'assetto proprietario delle aree (si stralcia la porzione della p.f. 1761/2 di proprietà dei sig.ri Martini Marco e Martini Maria Cristina e la porzione della p.f. 45/1 di proprietà del Comune di Rovereto), sia in ragione della previsione di ricollocare il collegamento con Borgo S.Caterina su immobili attigui (rif. accordo pubblico privato ad oggi in corso di definizione con i sig.ri Martini Marco e Martini Maria Cristina ed il loro procuratore a vendere sig. Patrick Clementi). La ricollocazione del collegamento comporta l'esclusione dal perimetro della presente norma speciale le pp.ff. 45/1, 45/2, 1761/2, 1765/3 e 1765/4. L'immagine che segue indica in giallo il nuovo perimetro della norma speciale “117.19 - via Dante nord”.



L'areale disciplinato dalla norma speciale “117.20 – via Dante sud” riprende il perimetro del comparto 2 della Concessione Convenzionata A07, che coincide per altro con i confini catastali della p.f. 1765/1 di proprietà della Società Agorà Immobiliare s.r.l..

La presente variante tratta l'area sud della Concessione Convenzionata A07 al pari di quella a nord. Riconferma, nella sostanza, le disposizioni e i parametri urbanistici di riferimento della Concessione Convenzionata, introducendo precisazioni inerenti il sistema di accessibilità al lotto desunte dagli impegni assunti all'atto di sottoscrizione tra l'Amministrazione comunale e l'Agorà Immobiliare s.r.l. della convenzione urbanistica⁹ sottoscritta in data 23 luglio 2012 (Allegato n.3) e, a seguire, del citato accordo di data 19 giugno 2013.

Preme precisare che l'accordo impegnava il Comune di Rovereto, subordinatamente all'approvazione della variante per opere pubbliche, *"a riconoscere quale accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante, e a concedere l'eventuale realizzazione dell'edificio ad una distanza inferiore a ml. 7 dal confine sul lato ovest qualora ne ricorrano comprovate necessità tecniche per effetto della costituzione della servitù pubblica pedonale"* e che la convenzione, all'art. 18 *"Accesso provvisorio a favore della p.f. 1765/1 C.C. Rovereto e condizione risolutiva espressa"* recita *"La facoltà di accesso da parte della società proponente e degli aventi causa alla p.f. 1765/1 C.C. Rovereto è sottoposta alla condizione risolutiva della realizzazione da parte del Comune del comparto immobiliare pubblico dell'area del Follone in attuazione di una progettualità che non contempra la possibilità di mantenere tale accesso.*

L'accesso al comparto dal piazzale Achille Leoni è concesso solo provvisoriamente fino al termine nel quale il Comune dovrà consegnare l'area al soggetto attuatore di un intervento edilizio. La data di tale termine sarà comunicata alla società proponente, o suoi aventi causa, entro almeno 6 mesi antecedenti la stessa data, in quanto il Comune non ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del "Follone". Il soggetto promotore accetta sia l'ipotesi che l'accesso provvisorio venga spostato dalla posizione concordata con la presente convenzione, sia che venga interdetto in termini definitivi qualora la progettazione della riqualificazione urbanistica non preveda alcuna comunicazione tra il comparto pubblico e quello privato, non pretendendo alcuna soluzione surrogativa o risarcitoria. La dimensione del passaggio di accesso e recesso saranno pari a m 5 di larghezza nella posizione indicata dalla freccia nell'allegato schema "B", Il Comune si impegna a rispettare, nella progettazione del comparto immobiliare pubblico del Follone, la finalità legata alla contrazione del traffico veicolare su via Dante espressa nei contenuti generali della scheda norma dell'ambito di concessione convenzionata n. 07 "via Dante" della Variante al PRG "Giugno 2009 – Territorio – Ambiente – Paesaggio".

Alla luce di quanto qui riportato, si è ritenuto opportuno introdurre nell'articolato normativo che l'accesso all'areale disciplinato dalla presente norma speciale avvenga dal comparto del Follone.

⁹ Lo schema di convenzione urbanistica è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 116 di data 19 giugno 2012 (Allegato n. 4)



La variante introduce inoltre la previsione di un percorso pedonale (art.90), in corrispondenza del percorso che conduce in via Dante, che interessa la p.f. 1770/6, una porzione molto contenuta della p.f. 1765/2 e la p.f. 1765/1, come precedentemente descritto.

L'apparato cartografico della variante darà rappresentazione del percorso, al fine di esplicitare chiaramente le intenzioni dell'Amministrazione. Si rammentano per altro le disposizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 90 "Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto", di seguito riportati:

"2. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, quote ed arredo, all'interno di eventuali strumenti subordinati, nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.

4. I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m".

Il capitolo seguente riporta il nuovo articolato normativo delle norme speciali "117.19 - via Dante nord" e "117.20 - via Dante sud".

Le nuove norme speciali “ 117.19 - via Dante nord” e “ 117.20 – via Dante sud”

Norma speciale 117.19 – via Dante nord

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
 - *SUL max : 1.622 mq*
 - *DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
 - *H max: n.5 piani*
3. *La progettazione dell'intervento edilizio dovrà garantire la piena percorribilità del percorso pedonale insistente sulla p.f. 1770/6 e su parte della p.f. 1765/2. L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante.*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade.*

Norma speciale 117.20 – via Dante sud

1. *L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca a margine del centro storico di Rovereto, sul retro della cortina edilizia che caratterizza il lato ovest di via Dante.*
2. *L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante - e il percorso pedonale dovrà trovare collocazione lungo il limite settentrionale dell'immobile ad oggi contraddistinto dalla p.f. 1765/1. Tale percorso dovrà avere larghezza pari a circa 2 metri e, ad opere ultimate, dovrà costituire servitù o altro titolo a favore del Comune di Rovereto secondo le disposizioni di cui all'accordo sottoscritto in data 19 giugno 2013 ns. prot. n. 25036/2013.*
3. *Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:*
 - *SUL max: 1.190 mq*
 - *DESTINAZIONI D' USO: Ricettivo, Terziario, Commerciale (vicinato), Residenziale e Servizi di interesse collettivo*
 - *H max: n.5 piani*
4. *Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade*

L'attuazione della rete dei percorsi pedonali

La previsione urbanistica inerente il percorso pedonale di collegamento con via Dante potrà trovare attuazione nel breve periodo, in considerazione del fatto che:

- la porzione di percorso ricompresa entro il perimetro della “Norma speciale 117.20 – via Dante sud” troverà attuazione in concomitanza dell'intervento edilizio, per mano del soggetto attuatore (Agorà Immobiliare s.r.l.);
- la porzione di percorso, ricompresa entro il perimetro della “Norma speciale 117.29 – via Dante nord”, potrà trovare attuazione mediante procedura espropriativa. Anche in regime di salvaguardia, allorquando cioè la fattibilità degli interventi è condizionata sia dalle previsioni urbanistiche in vigore (Concessione Convenzionata per la p.f. 1770/6 di proprietà della S.Caterina s.a.s. di Francesca Affini & C. e Piano di lottizzazione per la p.f. 1765/2 di proprietà della signora Zuccolo Paola), sarà possibile dare avvio alla procedura espropriativa.

La realizzazione del sistema di collegamento alla città storica rientra in un più ampio progetto dell'Amministrazione, volto a promuovere la riqualificazione del centro storico attraverso la valorizzazione degli spazi aperti, quali piazze e strade (come via Tartarotti), e la ridefinizione degli spazi urbani, fornendo un metodo per conoscerne la storia e la cultura e per evidenziare parti importanti della trama del tessuto della città.

Il progetto di miglioramento della vivibilità del centro storico si colloca entro il progetto sistemico della mobilità di Rovereto delineato dagli obiettivi del PUM (Piano Urbano della Mobilità). Entro tale progetto trova collocazione la realizzazione di una cintura di parcheggi di attestamento siti attorno al centro storico, tra cui il parcheggio del Follone, che si configura come un sicuro punto di attestamento strategico per l'intero centro storico.

Il sistema di accessibilità al lotto

Le previsioni urbanistiche promosse con la presente variante interessano il sistema di accesso all'area.

La Concessione Convenzionata "A07 – via Dante" recava precise indicazioni in merito al sistema di accessibilità all'area dei due comparti. Indicava che *"L'accesso ed il recesso carroia [...] avverrà per entrambi gli ambiti da via Dante e precisamente sulla stradina destinata a "passaggio pedonale pubblico". Tale accessibilità dovrà essere mantenuta fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà approvato il progetto del Piano Attuativo del Follone con l'eventuale possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni e non più da via Dante, ed avrà realizzato le necessarie opere per permettere il nuovo accesso. Conseguentemente i progetti per le richieste delle concessioni edilizie convenzionate dovranno prevedere almeno una possibilità di accesso da piazzale Achille Leoni"*.

Ad oggi si rileva che le disposizioni della scheda norma relative al sistema dell'accessibilità risalgono ad un periodo in cui le condizioni del contesto erano diverse da quelle odierne. All'epoca, infatti, via Dante non era ancora stata interessata dal progetto di riqualificazione conclusosi nell'anno 2012 e nell'areale del Follone non erano ancora intervenute le demolizioni dei manufatti attigui all'area interessata dalla Concessione Convenzionata. La previsione di accedere, ancorché in forma temporanea, da via Dante risulta quindi essere una disposizione chiaramente dipendente dalle condizioni del contesto. Ad oggi, per contro, proprio le previsioni del Piano Urbano della Mobilità (PUM), la riqualificazione di via Dante e l'impegno a contrarre il traffico in transito lungo tale arteria stradale, rendono l'accessibilità da via Dante una previsione non coerente con lo stato reale dei luoghi e con gli obiettivi dell'Amministrazione. E' infatti interesse dell'Amministrazione, nel pieno interesse pubblico, promuovere l'accessibilità dal Follone, considerata l'assenza di ostacoli fisici che limitino il transito e visto il sistema della viabilità previsto dal PUM e recepito dal Masterplan del Follone.

Si rileva per altro che ad oggi l'Agorà Immobiliare s.r.l. avrebbe la possibilità di accedere all'immobile di proprietà dal Follone, in ragione dei contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta nel 2012 e dell'accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008.

La società, con la convenzione, si è fatta carico della demolizione del manufatto attiguo all'immobile di proprietà che precludeva l'accessibilità al lotto. Più precisamente l'art. 18 *"Accesso provvisorio a favore della p.f. 1765/1 C.C. Rovereto e condizione risolutiva espressa"* della convenzione stabilisce che *"L'accesso al comparto dal piazzale Achille Leoni è concesso solo provvisoriamente in quanto il Comune non ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del "Follone". Il soggetto promotore accetta sia l'ipotesi che l'accesso provvisorio*

venga spostato dalla posizione concordata con la presente convenzione, sia che venga interdetto in termini definitivi qualora la progettazione della riqualificazione urbanistica non preveda alcuna comunicazione tra il comparto pubblico e quello privato, non pretendendo alcuna soluzione surrogativa o risarcitoria". A seguire, conclusa l'elaborazione del Masterplan del Follone, il Comune ha orientato in termini esecutivi il progetto di riordino del comparto del "Follone"; ha sottoscritto con l'Agorà Immobiliare s.r.l. (in data 19 giugno 2013, ns. prot. n. 25036/2013) il citato accordo ex art. 30 della L.P. 1/2008. Con esso il Comune di Rovereto, subordinatamente all'approvazione della presente variante, si è impegnato a riconoscere per l'Agorà Immobiliare s.r.l. quale "accesso prevalente e definitivo del lotto contrassegnato con il mappale 1765/1 CC Rovereto quello verso il Follone nella logica di depotenziare il transito nell'ambito di un asse viario storico quale via Dante". Per tali ragioni si ritiene quindi che non esistano né ostacoli fisici né limitazioni di natura patrimoniale all'utilizzo dell'accesso dal Follone.

La presente variante interviene proponendo l'introduzione di due norme speciali in luogo della Concessione Convenzionata. Le norme speciali riconfermano in linea di sostanza i parametri urbanistici della Concessione Convenzionata e modificano il sistema di accessibilità alle due aree, quella a nord (parte dell'ex comparto 1) e quella a sud (ex comparto 2), sulla scorta di quanto sopra descritto.

Più precisamente, per l'area a nord, si prevede che "L'accesso e il recesso all'area saranno oggetto dovranno preferibilmente avvenire dall'areale del Follone, nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante" e per l'area a sud che "L'accesso ed il recesso carraio avverrà dall'areale del Follone - nell'ottica di alleggerire il più possibile il traffico su via Dante [...]".

Si precisa che la norma speciale relativa all'ambito nord indica che l'accesso dovrà avvenire "preferibilmente" dall'areale del Follone in considerazione dell'esistenza di un passo carraio che già oggi consente alla compagine proprietaria di raggiungere gli immobili di proprietà da via Dante. Si intende così promuovere l'accessibilità dal Follone senza per altro contrarre un diritto già in essere.

Tali modifiche vengono introdotte sulla scorta dei contenuti del Masterplan - che diviene elemento della variante e di cui il Consiglio Comunale prenderà atto - e degli impegni assunti dall'Agorà Immobiliare s.r.l. con la sottoscrizione della convenzione e dell'accordo citati.

Riassumendo il ragionamento sopra condotto, si ribadisce che il sistema di accessibilità alle aree governate dalla Concessione Convenzionata (e, attraverso la presente variante, dalle due norme speciali), ad oggi, risulta essere **non compatibile con lo stato attuale di via Dante e non coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione.**

Ciò detto, rendendo un'interpretazione autentica degli obiettivi dell'Amministrazione e considerando l'interesse pubblico supremo, **si dispone che in regime di salvaguardia sia**

annichilito l'obbligo di accessibilità temporanea da via Dante, in ragione dell'esistenza della concreta possibilità di accedere alle aree dal Follone.

Si precisa per altro che l'annichilimento dell'obbligo di accesso da via Dante interviene anche in ragione del fatto che, all'atto di adozione della presente variante, il Consiglio Comunale prenderà atto del Masterplan dell'areale del Follone. La presa d'atto del Masterplan, l'inserimento dello stesso nella variante al PRG e l'introduzione delle norme speciali che disciplinano gli interventi nell'areale del Follone comportano infatti il pieno superamento delle disposizioni della vigente Concessione Convenzionata che obbligano all'utilizzo dell'accesso temporaneo da via Dante, sino all'approvazione del progetto del Piano Attuativo del Follone. L'attuazione dell'areale del Follone, infatti, non interverrà attraverso l'approvazione del Piano di Recupero previsto dal vigente PRG, ma con intervento edilizio diretto, come disposto dalla presente variante.

L'atto ricognitorio la condivisione degli intenti con la Giunta municipale

Le previsioni urbanistiche promosse con la presente variante e, in particolare, la situazione urbanistico-pianificatoria scaturita dalla traduzione nello strumento urbanistico dei contenuti della sentenza del Tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013, sono state portate all'attenzione della Giunta comunale in data 3 dicembre 2013, attraverso l'Atto ricognitorio di natura urbanistica-giuridica: Concessione convenzionata "A07 – via Dante". Tale documento descrive quanto riportato nei diversi paragrafi del presente capitolo e si concludeva chiedendo alla Giunta municipale di valutare l'interesse ad introdurre nella variante "Settembre 2013" le previsioni urbanistiche descritte, condividendo l'annichilimento dell'obbligo di accesso da via Dante in regime di salvaguardia, e di condividere il sistema di attuazione della rete dei percorsi pedonali che collegano il Follone al centro storico (Borgo S.Caterina e via Dante).

Ulteriori modifiche introdotte con la presente variante

La presente variante interviene inoltre introducendo l'areale della Concessione Convenzionata entro il perimetro del centro storico, in analogia a quanto fatto per il comparto del Follone.



Testo 1: Estratto variante PRG - PGTIS