

esigenze funzionali di breve periodo legate anche alle scelte di realizzazione di una pista ciclabile in via Dante che sarà preceduta quindi da nuovi parcheggi nelle aree limitrofe. Si demandava infatti all'affinamento di indagini viabilistiche e trasportistiche e alla redazione di un disegno meta-progettuale che consideri anche queste ultime.

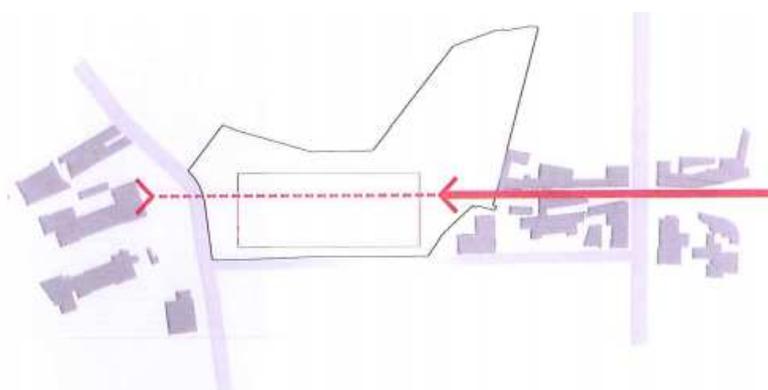
Nel corso del 2012 è intervenuta la parziale demolizione dei manufatti comunali fatiscenti ed è stata estesa l'area utilizzata quale parcheggio pubblico. Queste opere erano annoverate nella Relazione Previsionale Programmatica allegata al Bilancio 2012/2014, approvato con deliberazione n. 72 di data 29 dicembre 2011.

La stessa relazione prevedeva inoltre che si avviasse un ragionamento inerente interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale.

L'incarico di redigere tale progetto veniva affidato all'arch.Fabrizio Barozzi, della società "Estudio Barozzi Veiga s.l.p.", con determinazione del Dirigente del Servizio Territorio n.3061 del 23 dicembre 2011 e progetto veniva denominato "Metaprogetto del comparto denominato Area Follone".

Nel corso dell'anno 2012 il Dirigente del Servizio Territorio ha modificato con propria deliberazione n.1007 del 9 maggio 2012 le condizioni contrattuali della determinazione di fine 2011, con cui assegnava l'incarico al professionista. Le modifiche introdotte hanno impegnato l'arch.Barozzi a consegnare preliminarmente una bozza del metaprogetto.

La bozza è stata consegnata nella primavera dell'anno 2012 e il metaprogetto è stato assunto quale riferimento cardine per la predisposizione delle procedure necessarie per dare corso a interventi definitivi per l'areale e ha assunto funzione di indirizzo per la definizione delle modifiche allo strumento urbanistico atte a rendere attuabile il disegno urbanistico prefigurato dal professionista.



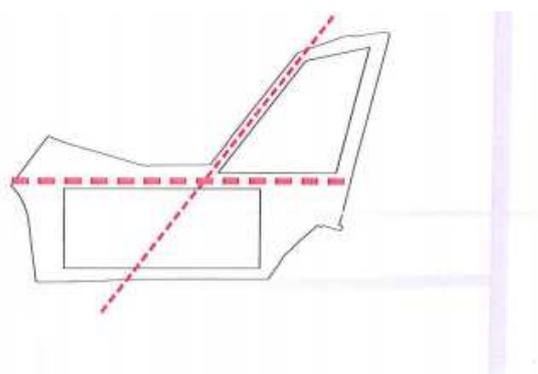
L'ASSE PEDONALE DI VIA CANESTRINI VIENE PROLUNGATO. IL VUOTO URBANO DEL FOLLONE DIVENTA CERNIERA URBANA TRA IL CENTRO STORICO L'AREA OVEST DELLA CITTÀ

LA POSIZIONE DEL NUOVO ISOLATO VIENE DEFINITA LUNGO IL NUOVO ASSE URBANO

Illustrazione 1: Schema concettuale estratto dal Metaprogetto

La relazione descrittiva del progetto¹ illustra contenuti e finalità dello stesso, spiegando che il “progetto reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo permette di convertire lo spazio pubblico in tema centrale di riflessione adattandolo come concetto principale del progetto. Uno spazio pubblico protagonista, iconico, aperto alla città e generatore di città. Un progetto per tanto nel quale l'architettura sorge partendo dalla definizione dello stesso. Per questa ragione si prolunga l'asse di via Canestrini ed in torno ad esso si genera un'attuazione urbana definita e precisa, che attraverso il suo chiaro inserimento cerca di definire il vuoto urbano.

Questo nuovo isolato, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso gli assi che lo definiscono, permette di dare forma al vuoto urbano, accogliendo i nuovi usi proposti dal programma”.



LA POSIZIONE DEL NUOVO ISOLATO URBANO DEFINISCE LA POSIZIONE DELL'ASSE CARRABILE PRINCIPALE CHE TAGLIA LONGITUDINALMENTE L'AREA IN DUE AMBITI CHIARAMENTE SEPARATI. A NORD UN AMBITO PUBBLICO, A SUD UN AMBITO PRIVATO.

L'ASSE SECONDARIO TRASVERSALE PERMETTE DI SUDDIVIDERE ULTERIORMENTE L'INTERVENTO IN FASI DI COSTRUZIONE DISTINTE.

Illustrazione 2: Schema concettuale estratto dal Metaprogetto

Il programma che l'arch.Barozzi cita, richiama, da una parte il programma pubblico, costituito dal parcheggio e dal parco, e dall'altra il programma che potrebbe essere attuato anche da soggetti privati (con forma di paternariato pubblico/privato), che inerisce gli altri usi, terziario, pubblici esercizi ed attività commerciali, nonché residenziali.

“Questa chiara distinzione d'usi e la disposizione spaziale adottata, permette di comprendere l'intervento come un'attuazione ritmata e chiara e per tanto eseguibile in fas”. Una parte dell'intervento, quella ove trovano collocazione residenze, uffici e attività commerciali, “si definisce come conforme alla sua localizzazione e rende imprescindibile una sua interpretazione come estensione della città storica, vicino alla quale si colloca. Per questa ragione il progetto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il disegno urbano della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristiche del tessuto storico.

1 Di seguito si richiamano liberamente estratti della relazione redatta dall'arch. Barozzi.

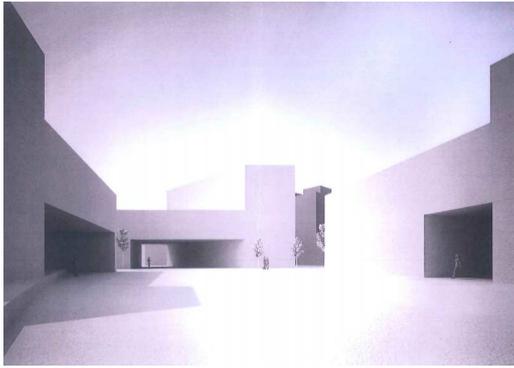


Illustrazione 3: Vista estratta dal Masterplan

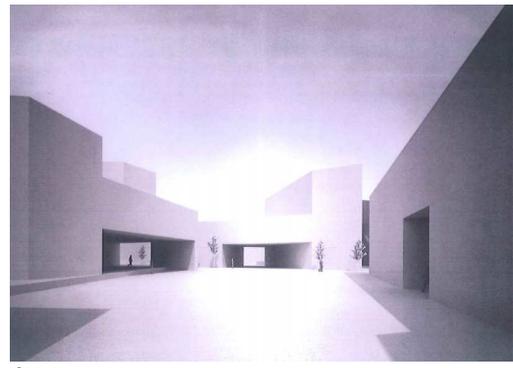


Illustrazione 4: Vista estratta dal Masterplan

Il progetto, come la città, vive del suo insieme, e si definisce per giustapposizione dei singoli elementi, dei suoi volumi, seguendo uno schema urbano che prosegue la costruzione della città. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto”.

La parte pubblica del programma “occupa l'area a nord del vuoto urbano, adottando una configurazione urbana che permette di ricucire e completare il tessuto urbano esistente. Un intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane. Uno spazio pubblico di scala distinta che permette di valorizzare la variazione e percezione dello stesso”.

La Relazione previsionale programmatica allegata al Bilancio 2013/2015, approvata con la deliberazione consiliare n. 7 di data 21.03.2013, riferisce dell'intenzione dell'Amministrazione di dare corso a interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale. Considera inoltre la centralità del comparto rispetto ai poli attrattori cittadini e, in ragione di ciò, rileva che assume particolare importanza delineare i collegamenti con il limitrofo centro storico di Rovereto. Tale necessità risulta essere preordinata, non solo al futuro sviluppo del comparto, ma assume rilievo anche nell'immediato, già prima cioè dell'attuazione del progetto, considerato che il parcheggio pubblico del Follone viene utilizzato quale riferimento principale per gli utenti che si recano nel centro storico e nelle immediate vicinanze.

Considerata la volontà dell'Amministrazione di offrire agli utenti un parcheggio facilmente raggiungibile e fruibile da ogni provenienza, il Servizio Territorio si è impegnato a sviluppare i ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione alla rete dei percorsi.

Fondamentali in tal senso sono stati anche gli approfondimenti condotti dal Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29 aprile 2013, che ha affrontato in termini di dettaglio i problemi legati alla viabilità ed al dimensionamento del parcheggio di attestamento interrato interessanti l'areale del Follone. Il P.U.M. è stato inoltre

assunto dall'arch.Barozzi quale riferimento per la definizione della rete stradale dell'areale del Follone e per la definizione delle direzioni di marcia delle strade previste in progetto.

Nel corso dell'anno 2013 l'Amministrazione ha inoltre dato corso a interventi quali l'ampliamento dell'area adibita a parcheggio ed ha ricercato soluzioni strategiche a carattere pianificatorio e patrimoniale, per definire interventi definitivi da attuarsi mediante il disegno di un progetto organico in grado di risolvere i principali nodi urbanistici e di inserimento infrastrutturale ed ambientale (Delibere di giunta comunale n. 86 di data 30 aprile 2013 "*Lavori per ampliamento area a sosta - area follone - Il lotto (pp.ed. 174 e 1282) - 1^ fase demolizione p.ed. 1282 C.C. Rovereto - approvazione a tutti gli effetti del progetto esecutivo*", n. 186 di data 17 settembre 2013 "*Lavori per l'ampliamento dell'area di sosta al follone - Il lotto C.C. Rovereto - approvazione variante progettuale n. 2 (demolizione parte ovest p.ed. 1282 e demolizione dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 178 c.c. Rovereto)*" e n.235 di data 12 novembre 2013 "*Approvazione del progetto esecutivo di sistemazione pp.ed. 178, 1282 C.C. Rovereto (area Follone)*").

Al contempo è stata istituita la zona a traffico limitato sul tratto di via Tartarotti tra largo Foibe e via Dante, oggetto di riqualificazione.

La riqualificazione del tratto di via Tartarotti rientra nel novero delle azioni riconducibili alle strategie adottate per raggiungere gli obiettivi previsti dal Piano Urbano della Mobilità (PUM) che mira a "*ridurre la pressione del traffico veicolare e la presenza dei veicoli nelle aree centrali*" e "*migliorare le condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce*". Al fine di qualificare il tessuto cittadino, alla contrazione del traffico veicolare sono state affiancate importanti e strategiche azioni tese ad incrementare lo spazio per la sosta a servizio del centro storico. E' anche in tal senso che la realizzazione, già nel breve periodo, del parcheggio di attestamento del Follone assume un significato sostanziale; dotare tale ampio parcheggio di una adeguata rete di collegamenti ciclabili o pedonali con il centro storico è un'azione mirata, necessaria per l'attuazione della strategia sottesa al progetto sistemico della mobilità di Rovereto.

Nell'ottica di delineare i collegamenti con il centro storico prefigurati dalle citate Relazioni previsionali programmatiche e, più in generale, dal programma strategico dell'Amministrazione, il Servizio Territorio ha attivato, nel corso del 2013, numerosi momenti di confronto con i proprietari di aree interessate dai percorsi che connettono l'areale del Follone al centro storico, secondo le previsioni del vigente piano regolatore.

Nei casi di manifestata disponibilità dei proprietari, il Servizio Territorio - di concerto con il Servizio Patrimonio - ha avviato l'iter necessario per la ridefinizione di assetti patrimoniali atti a garantire la libera fruizione al pubblico di una porzione dei percorsi che conducono verso Borgo S.Caterina e via Dante.

Per i casi più articolati e complessi, sono state individuate soluzioni pianificatorie capaci di rendere realizzabile da parte dell'Amministrazione, in tempi brevi, la rete di collegamenti necessaria a fare del Follone un'area raggiungibile sia da nord che da est e pienamente fruibile da tutte le categorie di utenze: tali soluzioni sono state introdotte nella presente variante e vengono puntualmente descritte nel proseguo del presente capitolo.

Per comprendere a pieno la complessità del tema è necessario ripercorrere nel dettaglio l'articolato ragionamento condotto dall'Amministrazione e le valutazioni tecniche sviluppate dal Servizio territorio.

Le previsioni dello strumento urbanistico vigente

Il vigente piano regolatore disciplina l'areale del Follone attraverso lo strumento del Piano di Recupero le cui linee guida sono riportate alla scheda norma P.R. 06 "Follone".

I contenuti generali della scheda norma descrive le previsioni del piano attuativo. Precisa che *"il programma funzionale individua alcune destinazioni d'uso quali la presenza di servizi ricettivi e alberghieri per la ricettività turistica, funzioni di servizio complementari contenute in uno o più edifici di promozione mista pubblico-privata ed, infine, la possibilità di una quota di volumetrie residenziali complementari all'albergo.*

Un ampio parcheggio sotterraneo (min. 400 posti pubblici, oltre a quelli di pertinenza dei singoli edifici) restituisce e potenzia l'attuale funzione di piazza Achille Leoni, inoltre libera il suolo della piazza restituendole una dimensione collettiva e urbana di attraversamento e sosta.

Lo spazio pubblico si integra nella cornice degli spazi aperti dell'isolato, quali le vigne del convento e le serre del vivaio, luoghi privati e semi-pubblici che trovano una naturale evoluzione nella nuova piazza del Follone.

Il nuovo programma urbanistico configura per il Follone un ruolo complementare rispetto al forte potenziale di attrazione del Mart ed al futuro polo di accessibilità del sistema Stazione-Trentino Trasporti".

Nell'ottica del perseguire tali obiettivi, la scheda stabilisce i "Parametri urbanistici di riferimento" e reca le "Indicazioni per la progettazione", di seguito riportate.

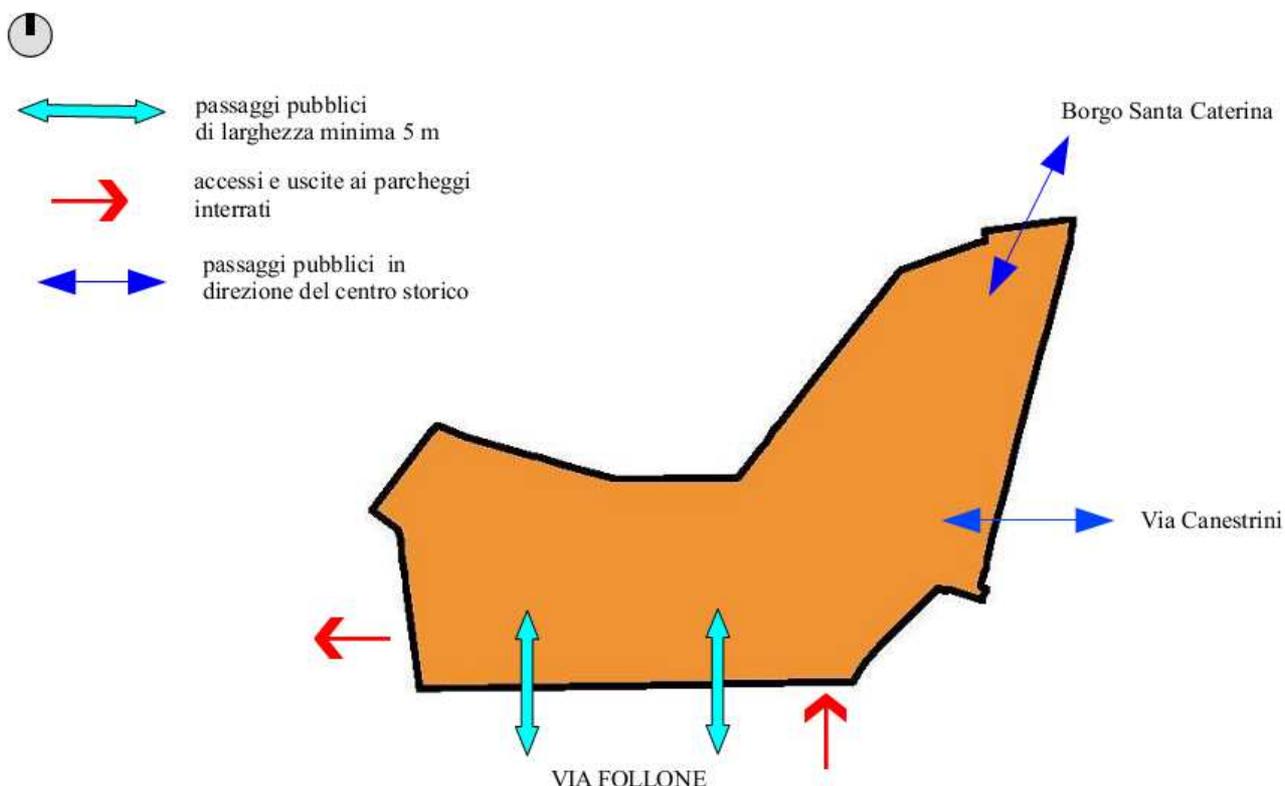


Illustrazione 5: Indicazioni per la progettazione della scheda norma dei piani attuativi di iniziativa pubblica denominata P.R. 06 "Piano di Recupero - Follone"

Il disegno urbanistico promosso dal Piano di Recupero è ad oggi ancora attuale per quanto inerente il sistema dei collegamenti con la città e con il centro storico, mentre l'articolazione delle funzioni e degli usi degli spazi è stata affinata attraverso il Masterplan redatto dall'arch.Barozzi. Lo strumento urbanistico del Piano di Recupero risulta invece non ottimale per garantire la piena attuazione delle previsioni di riqualificazione dell'areale, posto che nell'areale vengono ricompresi, oltre agli immobili di proprietà comunale, anche beni di proprietà di privati, come descritto al paragrafo seguente.

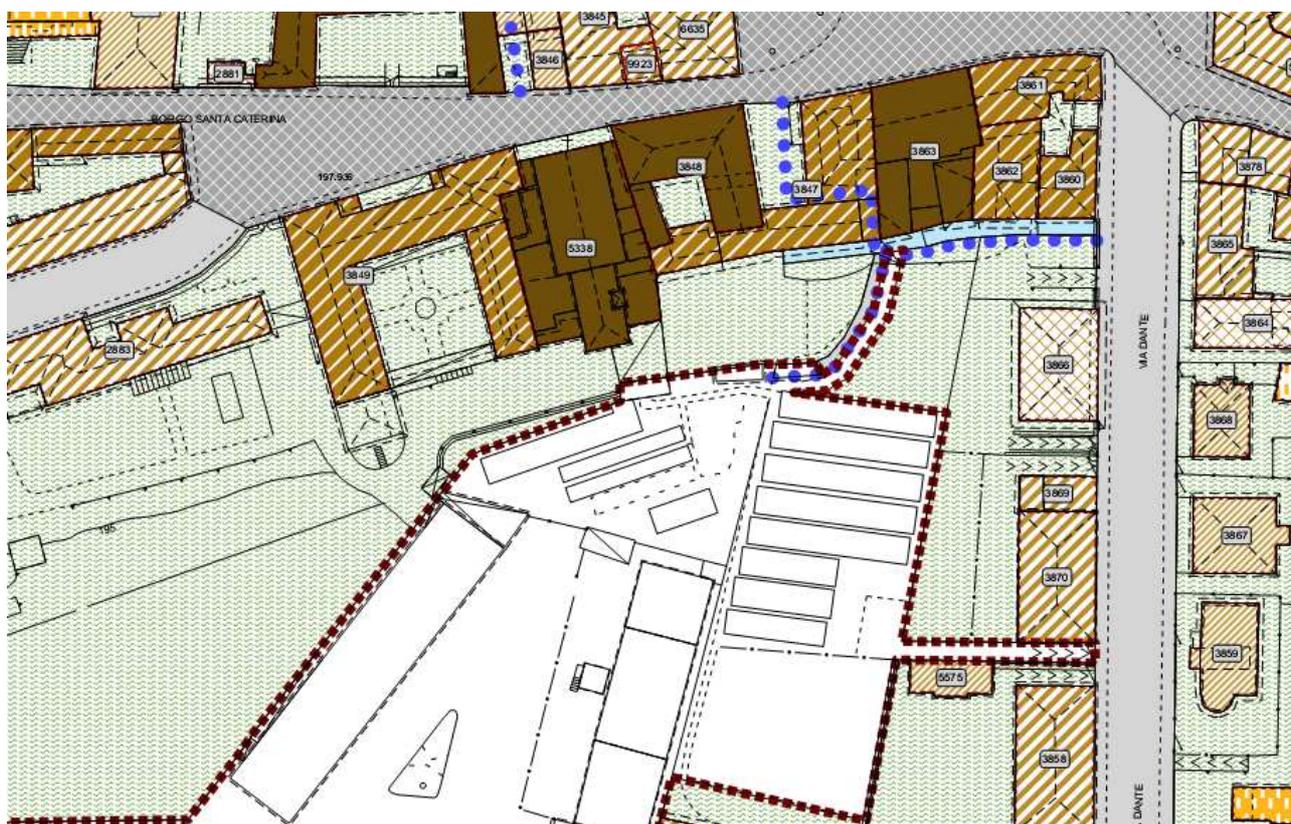


Illustrazione 6: Estratto tavola n. "PGTIS - Rovereto"

L'analisi dell'assetto proprietario

La definizione dei ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan non può prescindere da un'attenta analisi dell'assetto proprietario.

L'area interessata dal perimetro del Piano di Recupero ricomprende prevalentemente immobili di proprietà pubblica (Comune di Rovereto), ma sono in parte coinvolti anche immobili di proprietà privata (Fratelli Cappuccini e famiglia Martini²).



² Come di seguito più dettagliatamente descritto, si precisa che parte dei beni di proprietà della famiglia Martini – signori Marco e Maria Cristina – sono interessati da una procura speciale a vendere la piena proprietà degli immobili.

I ragionamenti tecnico-pianificatori propedeutici all'individuazione delle migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan

Considerata la volontà dell'Amministrazione di offrire agli utenti un parcheggio facilmente raggiungibile e fruibile da ogni provenienza, un efficiente sistema di collegamenti con la città e un progetto di riqualificazione dell'areale capace di valorizzare l'attuale vuoto urbano, sono stati sviluppati attenti ragionamenti tecnico-pianificatori. Il fine è quello di individuare le migliori strategie urbanistico-patrimoniali per dare attuazione al Masterplan.

In quest'ottica il Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al Progetto Rovereto Città Europea Giulia Robol, ha condotto una serie di incontri con i soggetti interessati al fine di concertare e promuovere le scelte pianificatorie strategiche prefigurate per promuovere la riqualificazione dell'areale.

Due gli obiettivi prioritari:

- svincolare l'intervento dell'Amministrazione da quello dei privati;
- dare attuazione al sistema dei collegamenti dell'areale del Follone con Borgo S.Caterina, a nord, e con via Dante, ad est.

Gli obiettivi sopra richiamati sono stati perseguiti attraverso le seguenti azioni, dal carattere fortemente strategico:

1. ridefinizione del perimetro dell'areale del Follone;
2. ricerca prima e sottoscrizione poi di un accordo con la famiglia Martini e con il signor Clementi Patrik loro procuratore speciale - per alcuni degli immobili di proprietà (procura Allegato n.1);
3. sottoscrizione di un accordo patrimoniale con i proprietari di immobili interessati dal percorso che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina;
4. modifica della scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 "via Dante"

Di seguito una descrizione di dettaglio delle singole azioni.

Azione n.1: ridefinizione del perimetro dell'areale del Follone

Al fine di svincolare l'intervento dell'Amministrazione da quello dei privati è stato necessario distinguere all'interno dell'areale del Follone due ambiti, l'uno riferito alla sola proprietà pubblica (Norma Speciale 117.21) e uno alla sola proprietà dei privati (Norma Speciale 117.22). Le due norme, ancorchè autonome e distinte, disciplinano gli ambiti coerentemente all'unitario disegno urbanistico prefigurato dal Masterplan.

La definizione dei due ambiti, quello di proprietà pubblica e quello di proprietà privata, discende dall'assetto patrimoniale definito in seno all'accordo di cui alla seguente Azione 2.

Azione n.2: ricerca prima e sottoscrizione poi di un accordo con la famiglia Martini/Clementi Patrik

I signori Martini Marco e Martini Maria Cristina, in data 4 maggio 2007, hanno sottoscritto alla presenza del notaio Patrizia Pagano una procura a vendere, che nomina il signor Clementi Patrik loro procuratore speciale.

Gli immobili per i quali la procura autorizza la vendita "a chi credrà e per il prezzo che riterrà più opportuno" sono contraddistinti dalle pp. ff. 1761/2, 1762, 1763/1 e 1764.

Il vigente piano regolatore generale assegna agli immobili citati le seguenti destinazioni urbanistiche:

- le pp. ff. 1763/1, 1762, 1764 e parte della 1761/2 in C.C. Rovereto sono ricomprese nel "Piano di recupero (art. 13) - n. 06";
- la p.f. 1761/2 in C.C. Rovereto è ricompresa in parte nell'"Ambito di concessione convenzionata - A.07 – via Dante" (art. 65), in parte nel "Piano di recupero (art. 13) - n. 06" e in parte in "PGTIS: Spazi pubblici - viabilità di relazione (art. 52.2)". Su tale realtà è inoltre individuato un "Percorso pedonale (art. 90)" che, proseguendo poi su altri immobili, collega il comparto del Follone a via Dante ad est e a Borgo Santa Caterina a nord.

La famiglia Martini è inoltre proprietaria della p.f. 44 in C.C. Rovereto, destinata dallo strumento urbanistico comunale a "PGTIS: Spazi aperti di pertinenza degli edifici (art. 49)" ed esterna quindi al perimetro del "Piano di recupero (art. 13) - n. 06"

L'approntamento dell'areale del Follone e la realizzazione della rete dei percorsi pedonali sono a tutti gli effetti azioni strategiche che possono trovare attuazione attraverso un percorso concertativo che vede protagonisti l'Amministrazione da un lato e i proprietari dall'altro. In quest'ottica il Servizio territorio e l'ass. Robol hanno attivato numerosi momenti di confronto con i proprietari di aree interessate, ricercando la migliore soluzione tecnica capace di rendere attuabile il disegno strategico dell'Amministrazione, rispettando i diritti del privato.

La valutazione preliminare ha consentito di osservare che il procuratore della famiglia Martini, signor Clementi Patrik, ha mandato ad operare anche per conto di Clementi Alexander e Moser Michele, proprietari del condominio che insiste sulla p.ed. 111/1 in corrispondenza del cui andito esterno è prevista parte del percorso pedonale che collega il Follone a Borgo S.Caterina.

Alla luce di ciò la partita urbanistico-patrimoniale per la ridefinizione dell'assetto della proprietà privata ricompresa nell'areale del Follone, ha considerato anche la realtà esterna ad esso (p.ed. 111/1), ma determinante per la connessione dell'areale al centro storico.

Per queste ragioni, a seguito di numerosi incontri con i privati, è stato redatto, nel gennaio 2014, l'"*Accordo patrimoniale e urbanistico connesso alla definizione del passaggio Follone – Santa Caterina comprensivo di ridefinizione delle proprietà pubblico/private mediante permuta e sgravio dalla servitù di superficie comunale*". L'accordo è stato consegnato ai soggetti interessati nel corso del mese di febbraio e, ad oggi, la compagine proprietaria del circa 90 % delle superfici interessate ha sottoscritto l'accordo. I restanti soggetti interessati sono in procinto di addivenire alla sottoscrizione.

L'accordo (allegato 2), prevede l'applicazione del modello perequativo/compensativo all'area di riferimento dello stesso nelle modalità riportate nella relazione seguente.

Modello perequativo / compensativo all'ambito di trasformazione del follone

Premesse e cronistoria

La variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012, introduce l'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di pianificazione che persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.

Lo strumento della perequazione, oggetto della Legge provinciale 1/2008, permette di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede. Serve altresì a eliminare quella rendita di posizione fondiaria che finora premiava o penalizzava le aree in funzione di scelte urbanistiche indispensabili ma distribuite unicamente in funzione della opportunità territoriale.

L'applicazione di tale istituto comporta, quindi, la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

L'attuazione dell'intervento edilizio legato all'ambito di perequazione urbanistica rappresenta per l'Amministrazione comunale un'importante occasione per realizzare importanti interventi pubblici attraverso azioni di partenariato pubblico privato che indubbiamente riducono i tempi di realizzazione delle opere, ma anche che coinvolgono la cittadinanza nella realizzazione della “città pubblica”.

Tale obiettivo si pone in linea con gli impegni assunti anche dall'attuale Amministrazione comunale in quanto lo strumento della perequazione è preso a riferimento costantemente nella relazione previsionale e programmatica allegata al bilancio comunale. Infatti tra le misure anticongiunturali assunte dall'Amministrazione emergono le operazioni di partenariato pubblico/privato, con particolare riferimento agli strumenti perequativi, per i quali l'Amministrazione stessa assume la funzione di soggetto facilitatore nell'attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale.

A fondamento di questo modus programmatico e operandi vi è la consapevolezza che un'Amministrazione moderna, che intende essere parte attiva e protagonista della realtà socio-economica, deve far propri e utilizzare nuovi strumenti e nuove modalità di agire per rapportarsi con i soggetti che operano sul mercato.

Una scelta a favore di nuovi strumenti che, dettata primariamente da un forte convincimento ideale e programmatico, risulta altresì essenziale e funzionale al raggiungimento di obiettivi e progetti nell'attuale realtà e congiuntura economico-finanziaria.

In tale direzione in primis si sono operate importanti scelte di pianificazione urbanistica volte al favorire e promuovere il partenariato pubblico-privato. Infatti nella variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, adottata in prima istanza già dalla precedente Amministrazione, sono state introdotte diverse previsioni che contemplano la possibilità

di attivare iniziative in cui trovano felice connubio il perseguimento dell'interesse pubblico a realizzare nuove opere e servizi per i cittadini con l'interesse del soggetto privato.

Questa soluzione perequativa accomuna l'agire dell'attuale consiliatura con quello della precedente, nell'ottica di una sinergia volta alla realizzazione di opere pubbliche con una riduzione dei costi e dei tempi rispetto alle ordinarie procedure, in osservanza dei principi dell'efficienza, efficacia, celerità, economicità e partecipazione dell'agire amministrativo, interpretati e attuati da una pubblica amministrazione moderna.

Sulla scorta di quanto metodologicamente espresso si può quindi affermare che la variante al Piano Regolatore Generale "Giugno 2009" del Comune di Rovereto ha individuato, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 53 della L.P. 1/2008:

- gli ambiti territoriali entro i quali ha trovato applicazione la perequazione;
- gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli, definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree;
- gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
- gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

Nello specifico, gli ambiti previsti nella variante al Piano Regolatore "Giugno 2009", interessati dallo strumento della perequazione urbanistica risultano i seguenti:

- San Giorgio – via Cavalcabò
- San Giorgio – via Balista
- Ai Fiori
- Lizzana
- Marco centrale – via alla Ruina
- Marco Campo sportivo – via Pinera

Per ogni ambito è stata predisposta una specifica scheda contenente l'individuazione dell'areale, l'idonea documentazione fotografica, le proprietà coinvolte, le ipotesi progettuali con qualificazione delle superfici territoriali, la quantificazione delle aree da cedere per la realizzazione delle opere pubbliche, la stima degli investimenti, la stima dei costi di realizzazione degli interventi, la stima dei valori fondiari supportati da idonea analisi di mercato ed infine la verifica delle soluzioni progettuali ipotizzate sotto il profilo dell'equa ripartizione dei costi e benefici.

Il lavoro di analisi e ricerca utilizzato per declinare operativamente lo strumento della perequazione urbanistica appare assolutamente condivisibile e metodologicamente argomentato nell'ambito della variante al Piano regolatore generale "Giugno 2009".

Il Comune di Rovereto nel corso del 2013 ha portato a compimento l'iter pianificatorio relativo a due ambiti perequativi.

Il primo ambito di perequazione denominato "PER 04: Al Perer" è stato interessato dall'approvazione consiliare intervenuta con provvedimento di data 26/06/2013 n. 17.

Nel dettaglio l'ambito di perequazione "PER 04: Al Perer" ha interessato una vasta area

inedificata posta a margine dell'attuale insediamento residenziale in località Lizzana avente una superficie complessiva pari a 44.380 mq.

La scheda norma n. 4 prevede di destinare l'ambito di perequazione in parte a lotto edificabile a destinazione residenziale privata per una S.U.L. complessiva massima di 8.876 mq.) e in parte a spazi pubblici di interesse collettivo (circa 31.384 mq.).

In tali spazi trovano collocazione le seguenti opere di urbanizzazione:

- verde pubblico (superficie totale di 29.657 mq.), oggetto di cessione gratuita;
- parcheggio pubblico (superficie totale di 1.532 mq.), oggetto di cessione gratuita;
- percorso ciclo-pedonale, su area privata sottocostruibile con servitù di passo a piedi e con cicli a favore del Comune di Rovereto di larghezza minima di 3,00 m e lunghezza di circa 65 m (superficie di circa 195 mq.).

La convenzione urbanistica, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti promotori e l'amministrazione comunale, è stata approvata congiuntamente all'autorizzazione consiliare di cui sopra e verrà sottoscritta plausibilmente a breve.

Il secondo ambito di perequazione denominato "PER 06 : Via Pinera" è stato interessato dall'approvazione consiliare intervenuta con provvedimento di data 02/07/2013 N. 19.

Nel dettaglio l'ambito di perequazione "PER 06: Via Pinera" interessa un'area inedita posta a nord del centro storico di Marco, compresa tra l'impianto sportivo collocato ad est e la via Pinera ad ovest.

La superficie complessiva del comparto è pari a 3.835 mq.

La scheda norma prevede di destinare l'ambito di perequazione in parte a lotto edificabile a destinazione residenziale privata (con una superficie di 1.400 mq per una SUL complessiva massima di 767) e in parte a spazi pubblici di interesse collettivo (per una superficie di 2.435 mq) con destinazione a viabilità, percorso ciclo-pedonale e verde pubblico.

In tali spazi trovano collocazione le seguenti opere di urbanizzazione:

- un parcheggio pubblico di circa 12 stalli, avente una superficie di 585 mq, con accesso da via Pinera;
- un'area a verde pubblico di 1.850 mq posta ad est, a confine con l'attuale area per impianti sportivi comprensiva di un percorso pedonale per consentire l'accesso all'area a verde pubblico sia dal parcheggio pubblico che da via Pinera.

La convenzione urbanistica, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti promotori e l'amministrazione comunale, è stata approvata congiuntamente all'autorizzazione consiliare di cui sopra e verrà sottoscritta plausibilmente a breve.

Le surrichiamate autorizzazioni, interessanti i due ambiti di perequazione (PER 04: via al Perer e PER 06: via Pinera) consentono alla scrivente Amministrazione di approntare opere urbanizzative di indubbio significato per i rispettivi quartieri di riferimento senza dover attivare onerose quanto defaticanti procedure ablatorie espropriative.

Sono questi esempi concreti e tangibili dai quali emerge in tutta evidenza il chiaro perseguimento dell'obiettivo volto ad un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

Sulla scorta di tali presupposti e con riferimento agli strumenti offerti dalla disciplina urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), la scrivente amministrazione intende approfondire ulteriormente tale importante strumento per un ambito di assoluta centralità quale il comparto del Follone e zone limitrofe ad oggi ancora di proprietà di soggetti privati.

Nel dettaglio si deve infatti ricordare che l'attuale Piano attuativo del Follone incorpora al suo interno alcune proprietà immobiliari private ed inoltre è contraddistinto da vincoli di asservimento a favore di soggetti privati e a carico del patrimonio comunale.

Tale servitù, che di fatto impedisce la realizzazione di costruzioni in un importante ambito dell'areale pubblico del Follone, risulta interessare l'areale posto a nord-est dello stesso ambito.

Inoltre, con lo strumento perequativo / compensativo, si prefigura la possibilità di acquisire un percorso pedonale che ha quale finalità quella di connettere il Follone con Borgo Santa Caterina.

Riferimenti motivazionali e particelle interessate dalla perequazione

Come ben noto con la presente variante si pone la necessità di riqualificare il contesto ambientale dell'intero ambito del Follone. Trattasi di un ambizioso progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di addivenire ad una soluzione urbanizzativa ed insediativa d'alta qualità, così come programmata e individuata nel Masterplan redatto dall'arch. Fabrizio Barozzi.

L'attuazione di tale processo riqualificatorio può declinare in tempi celeri, anche attraverso l'accorpamento della proprietà nel novero della regia pubblica, ragione per la quale la scrivente amministrazione ha delineato con coerenza la necessità di interloquire con i soggetti privati ad oggi ricompresi nel piano attuativo del Follone.

A seguito di verifiche ed accertamenti catastali e tavolari si è infatti appreso che significative realtà fondiari, costituenti un unicum con la progettualità del Follone e più in generale della interconnessione tra quest'ambito ed il centro cittadino, risultano intavolate /allibrate a nome di attori privati.

Le realtà oggetto pertanto di tale riflessione risultano le seguenti:

- pp.ff. 1763/1, 1762, 1764, 1761/2, parte della p.f. 44 C.C. Rovereto;
- p.ed. 111/1 C.C. Rovereto limitatamente alla costituzione di una servitù di passo pedonale pubblico
- cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.

L'amministrazione comunale intende pertanto, attraverso lo strumento della perequazione e compensazione urbanistica, acquisire le compagne immobiliari e dei diritti tavolari sopra espressi riservando ai soggetti proprietari idonei quanto oggettivi e condivisi diritti edificatori e/o crediti edilizi, in ossequio a quanto stabilito dagli articoli 53 e 55 della L.P. 1/2008.

Appare altresì evidente che l'applicazione del modello perequativo al comparto del Follone ricalca, sotto un profilo metodologico e delle fonti di analisi, quelle utilizzate per la variante al Piano regolatore generale "Giugno 2009 – Territorio Ambiente e Paesaggio" come nel proseguo del

presente capitolo si avrà modo di argomentare.

L'idea urbanistica è pertanto quella di ottenere la disponibilità e la successiva proprietà delle compagini proprietarie sopra espresse nonché di dar corso alla cancellazione della servitù a carico della compagine proprietaria comunale concedendo al privato idonei diritti edificatori di costruzione e crediti edilizi espressi in termini di SUL (superficie utile lorda).

Riferimenti normativi

L'art. 30 della L.P. 1/2008 rubricato "Accordi tra soggetti pubblici e privati" dispone, ai commi 1 e 2, che:

1. I comuni possono concludere accordi con soggetti privati per recepire nel piano regolatore generale proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni del piano, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato".

Ed ancora l'art. 53 della L.P. 1/2008 (rubricato "Perequazione urbanistica") dispone che il Piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.

Come già sopra espresso, la perequazione urbanistica persegue una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.

Ed ancora, l'art. 55 (rubricato "Compensazione urbanistica") ai commi 1 e 4 stabilisce quanto segue:

1. *Se un immobile è soggetto a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 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'art. 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. *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 e 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'art. 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.

I surrichiamati riferimenti legislativi consentono agli enti locali di delineare in termini sostanziali delle ipotesi di partenariato pubblico-privato nella logica di traguardare soluzioni pubblicistiche di rilievo ovvero riqualificazioni di contesti ambientali sia per quanto attiene le dinamiche urbanistiche sia per quelle ambientali.

Nel caso di specie, benchè l'iniziativa assuma una valenza localizzata, si pone quale obiettivo quello di garantire il raggiungimento delle finalità urbanizzative di natura pubblicistica attraverso accordi con la compagine proprietaria privata mediante il perseguimento di principi che fanno leva sulla consensualità, l'efficienza e l'efficacia.

Appare altresì indubbio che l'impiego di moduli consensuali nell'esercizio del potere amministrativo, operano come cause della genesi e dello sviluppo della pianificazione urbanistica perequativa.

Rapporti peritali e tecnico-estimativi

Di seguito trovano specifica illustrazione i rapporti peritali estimativi afferenti la precisa individuazione del credito edilizio/diritto edificatorio che è stato concesso al privato per l'impegno patrimoniale che quest'ultimo ha assunto nei confronti dell'amministrazione comunale.

Si sottolinea inoltre che l'attribuzione del credito edilizio appare coerente per quanto riguarda gli interventi di carattere residenziale, con i parametri per il dimensionamento previsti dal Piano regolatore generale.

Si ritiene infatti che l'incremento di capacità fondiaria sia del tutto marginale tenendo conto che il piano vigente nell'area di cui trattasi inglobava un indice edilizio proprio, che attribuiva una capacità edilizia fondiaria approssimativamente pari a poco meno di 1.000 mq di SUL.

Relazione di stima

La perizia di stima, asseverata in data 4 aprile 2014, è riportata in allegato alla presente variante, al fascicolo "*Rapporti peritali e tecnico-estimativi*".

Accordo amministrativo e riferimenti regolamentari

Alla luce di quanto sopra evidenziato l'amministrazione comunale di Rovereto ha quindi dialogato proattivamente con la compagine proprietaria privata più volte citata e nella sostanza fattuale ha proposto un accordo patrimoniale i cui riferimenti sono di seguito sintetizzabili.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Urbanistica

prot. n.
prat. n.

Rovereto, 25 marzo 2014

OGGETTO: accordo patrimoniale e urbanistico connesso all'areale Follone – collegamento Santa Caterina.

Con riferimento ai numerosi 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. I soggetti proprietari privati, in relazione alla titolarità di ognuno, con la presente si impegnano a cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà di seguito descritte:
 - proprietà di parte delle pp.ff. 1763/1, 1762, 1761/2, 44 (per una superficie di circa 97 mq come da bozza di frazionamento allegato C) e l'intera p.f. 1764 C.C. Rovereto
 - costituzione del diritto di passo pedonale pubblico a carico di parte della p.ed. 111/1 C.C. Rovereto
 - cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto a carico delle pp.edd. 1280, 1281, 1282 e parte della p.ed. 1283 di proprietà comunale ed a favore delle pp.fond. 1762, 1763/1 e 1764 di proprietà privata.Per meglio individuare le realtà immobiliari di cui sopra si rinvia alle planimetrie allegato A, allegato B e allegato C.
2. L'amministrazione comunale, in via perequativa/compensativa, assegna un credito edilizio di 2.970 mq di SUL da poter collocare 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

Comune di Rovereto
piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186596
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Territorio - Urbanistica
via Carlina, 13 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452280
fax 0464 452390
pec territorio@pec.comune.rovereto.tn.it

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 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)".

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

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

3. Al fine di consentire l'approntamento in tempi celeri del percorso pedonale Follone – Santa Caterina (vedasi allegato D) fattuale proprietà delle pp.ff. 1764, 1762, 1761/2, 111/1 e parte della p.f. 44 C.C. Rovereto autorizza, fin da ora, l'amministrazione comunale all'approntamento della documentazione tecnica per la predisposizione progettuale ivi compresi i rilievi e le verifiche tecniche in sito necessarie. Appare evidente che la documentazione progettuale per la realizzazione del passaggio pedonale dovrà garantire la separazione della proprietà prevista in cessione all'ente pubblico da quella limitrofa, attraverso opportune e congrue recinzioni (in tipologia muraria di altezza analoga all'esistente) a salvaguardia della sicurezza e delle aree che rimarranno in proprietà a soggetti terzi rispetto all'amministrazione. Peraltro, stante l'importanza strategica dell'intera operazione, si evidenzia che la compagine proprietaria privata, a far data dalla sottoscrizione del presente accordo, autorizza l'amministrazione comunale ad eseguire i necessari rilievi e le verifiche tecniche volte alla predisposizione delle future progettualità nell'ambito delle particelle oggetto di cessione. 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 soggetti privati interessati (spese amministrative, di bollatura, etc.). Inoltre si deve rammentare che le opere finalizzate alla realizzazione del percorso, ivi comprese le spese di progettazione, saranno assunte dall'amministrazione comunale.



4. Il presente accordo, per estrinsecare l'efficacia operativa, dovrà essere approvato dagli organi competenti dell'amministrazione comunale e tradotto in precisi atti planificatori (variante al Piano regolatore generale) con l'esclusione della potestà riconosciute all'amministrazione comunale di cui al comma precedente (rilievi, verifiche tecniche, etc.). In termini di reciproca lealtà e condivisione di intenti si prefigura quale lasso temporale indicativo 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.
5. Ad ogni buon conto la cessione della proprietà e dei diritti reali degli immobili 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; peraltro i crediti riconosciuti con il presente accordo dovranno essere annotati nel relativo registro di cui all'art. 53, comma 7, della L.P. 1/2008 al fine di dare evidenza pubblicistica e trasparenza all'operazione.
6. Le superfici sopra indicate ed illustrate nello schema allegato sono puramente indicative e dovranno trovare conferma e validazione attraverso la formalizzazione di precisi atti tecnico-catastali.
7. Qualora durante l'iter approvativo della variante al Piano regolatore generale dovessero intervenire delle modifiche sostanziali al presente accordo, dettate da soggetti sovraordinati all'amministrazione comunale o da altre esigenze, si evidenzia che il presente accordo dovrà essere ridefinito d'intesa in modo congiunto tra tutti i soggetti firmatari, fermo restando che alla compagine proprietaria privata dovranno essere garantite le condizioni di edificabilità e/o di utilizzo antecedenti alla presente variante al Piano regolatore generale.
8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. Il presente accordo assorbe gli effetti e la valenza di cui agli articoli 30 e 55, comma 1, della L.P. 1/2008.

L'Amministrazione Comunale



La compagine proprietaria

Clementi Patrick 

Clementi Alexander.....

Moser Michele.....

Martini Marco.....

Martini Maria Cristina.....

Norma speciale Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina¹

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realtà fondiarie: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (all.1).
3. La compagine privata proprietaria delle realtà di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realtà fondiarie (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.
A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.
4. I diritti edificatori di cui al comma precedente 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.

¹ Si precisa che gli allegati richiamati dalla presente norma corrispondono a quelli citati nel testo dell'accordo, a cui si rimanda)



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 (Planificazione 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.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e 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.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. 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.

R 



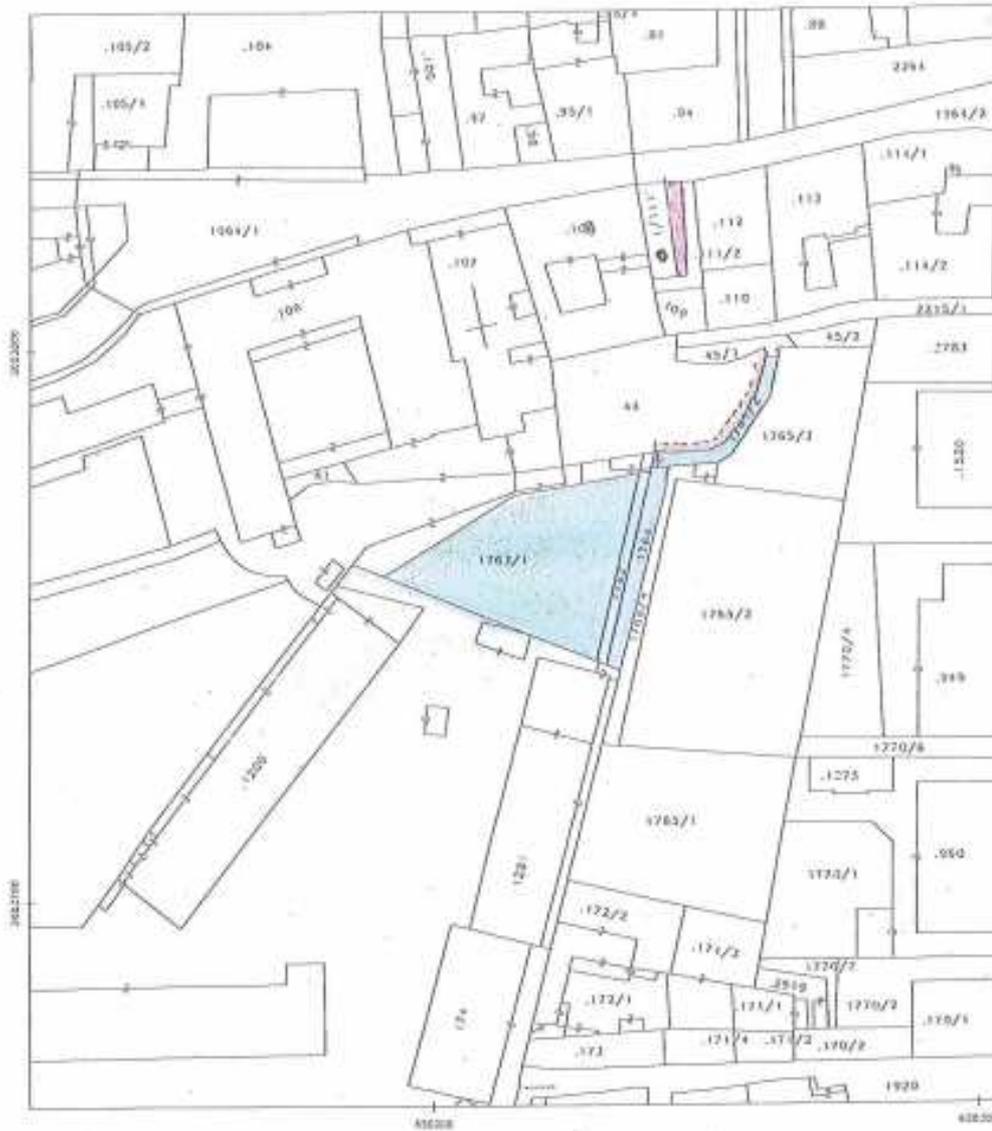
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2000
 Scala disegno : 1000
 Situazione al : 30.05.2014
 Giacchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, il 04.02.2014

R. P.

ALLEGATO (B)

Operatore: FRML550146M1130



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

SERVITU'

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scale originale : 1000/2680
Scale disegno : 2000
Situazione al : 30.01.2014

ROVERETO, il 04.02.2014

Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1



Provincia Autonoma di Trento
TIPO DI FRAZIONAMENTO
Bozza

Comune Catastale: ROVERETO (322) Progressivo: 140203 di data 03/02/2014
 Il presente tipo è stato eseguito in base a rilievi sopralluogo in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 13.11.1985, Nr. 6 e relativo regolamento di esecuzione.

TECNICO REDATTORE

Nome e Cognome: KINIGER GUIDO Provincia: TRENTO
 Qualifica Professionale: ARCHITETTO N° di iscrizione: 480
 Codice Fiscale: KNGGDU56T21H612W
 Posta Elettronica Certificata: guido.kiniger@archivoworldpec.it

PROSPETTO DELLA DIVISIONE

Stato precedente						Stato nuovo						
Blocco	Particella	Cultura	Classe	Sup. (m²)	Tipi precedenti		Particella	Cultura	Classe	Sup. (m²)	Reddito (Euro)	
					Anno	Prot.					Consolare	Agraria
1	F44	ORTO	1	665			F44	ORTO	1	668	7,92	3,61
1	F1761/2	ARATIVO	1	83			F1761/2	IMPRODUTTIVO		180		

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 501.

MOVIMENTO DELLE SUPERFICI

Blocco	Particella	Tipo operazione	Particella	m²
1	F44	1 - Code a	F1761/2	87

Non soggetto al controllo dell'ufficio del Catasto, a completa responsabilità del tecnico redattore

LIBRETTO DELLE MISURE

003022014114020303220010]F44]KINIGER GUIDO]ARCHITETTO]TRENTO]400]MNGDU56T2I16G12W]guido.kiniger@archiwordpec.it
 9/220/10/20/158306/9.0-RTAA-FR]Elaborato con QuasarX13.Net

1]100]1.578]Muro
2]01287.25155]98.77200]43.765]0.000]Spigolo Fabbricato
2]02350.77893]76.31180]40.128]0.000]Spigolo Fabbricato
2]104017.04754]70.94450]21.873]0.000]Spigolo Fabbricato
2]105256.28470]68.02010]15.058]0.000]Spigolo Fabbricato
2]106255.23330]68.99530]14.881]0.000]Spigolo Fabbricato
2]107217.10840]66.72720]19.111]0.000]Spigolo Fabbricato
2]108252.50340]73.02180]16.840]0.000]Edificio att.
2]109344.80200]100.40390]15.090]0.000]muro testa
2]110344.03350]100.42000]14.332]0.000]muro testa
2]111355.50460]100.69450]12.567]0.000]muro testa
2]112395.02980]100.86870]10.903]0.000]muro testa
2]113361.74620]101.00250]9.776]0.000]muro testa
2]114305.80350]101.04432]7.834]0.000]muro testa
2]11510.10990]100.21600]7.405]0.000]muro testa
2]11621.84020]100.78850]5.708]0.000]muro testa
2]11743.22380]101.32940]5.916]0.000]muro testa
2]300354.91000]87.68840]50.141]1.600]stazione
2]11858.31450]101.54250]5.711]0.000]muro testa
2]11911.23360]97.66630]5.880]0.000]muro testa
2]12040.34720]97.69210]5.880]0.000]muro testa
2]1253.54560]98.37040]5.534]0.000]muro testa
2]126386.56550]100.10540]9.842]0.000]muro testa
2]127376.74880]100.01970]10.884]0.000]muro testa
2]128369.07680]99.52720]12.434]0.000]muro testa
2]129361.18100]99.40150]13.077]0.000]muro testa
2]130253.78310]98.24800]14.877]0.000]muro testa
2]131348.05990]99.24620]15.619]0.000]muro testa
2]132343.73050]99.09270]16.665]0.000]muro testa
2]13308.07870]102.03090]5.779]0.000]muro spigolo
2]134112.07050]98.96300]8.151]1.600]muro piede
2]135120.83060]98.39140]9.739]1.600]muro piede
2]136133.48520]99.82540]13.853]1.600]muro piede
2]137139.83980]100.11180]16.741]1.600]Spigolo accesso
2]138140.44080]100.15580]17.893]1.600]Spigolo accesso
2]139137.33950]97.07240]16.852]1.600]muro testa
2]140130.20420]98.20560]13.358]1.600]muro testa
2]141117.06200]96.04400]9.954]1.600]muro testa
2]142108.38020]94.31530]8.368]1.600]muro testa
2]14326.65810]87.04790]7.359]1.600]muro spigolo
2]14454.08210]88.45230]8.235]1.600]muro spigolo
2]14533.99020]83.61630]7.093]1.600]muro spigolo
2]14797.03540]82.14980]6.429]1.600]muro testa
2]14830.30280]85.63110]6.530]1.600]muro testa
2]14920.58150]87.15760]7.389]1.600]muro testa
2]15014.47860]87.89410]7.765]1.600]muro testa
2]1511.536568.45500]7.958]1.600]muro testa
2]152301.11190]88.57150]8.583]1.600]muro testa
2]153177.04250]90.76820]9.796]1.600]muro testa
2]154362.97100]92.75010]12.282]1.600]muro testa
2]155366.86510]93.51140]12.832]1.600]muro testa
2]156343.65820]93.23020]15.265]1.600]muro testa
2]157337.58220]95.15840]16.800]1.390]muro testa
2]158932.05850]95.37860]18.047]1.390]muro spigolo
2]159329.12430]95.63900]18.680]1.390]muro spigolo
2]161329.05850]94.81110]18.418]0.000]muro spig. inf.
2]162332.05650]98.37500]17.610]1.000]muro spigolo
2]163336.86400]94.19540]18.799]1.000]muro spigolo
2]164337.83830]94.14930]18.497]1.390]muro testa
2]165340.24000]93.21170]18.348]1.390]muro testa
2]166344.53910]93.93000]17.128]1.390]muro testa
2]167345.05080]93.68290]18.389]1.390]muro testa
2]168352.39070]93.52920]18.460]1.390]muro testa
2]169361.67440]93.13900]14.059]1.390]muro testa
2]170367.14800]92.86450]13.434]1.390]muro testa
2]171373.10310]92.47670]12.535]1.390]muro testa
2]172365.89980]91.78850]10.465]1.390]muro testa
2]173386.75550]100.76770]8.845]0.000]muro testa
2]174395.00530]100.66190]8.369]0.000]muro testa
2]175329.10710]95.67940]16.780]2.300]muro piede
2]176327.17810]94.22250]14.573]2.300]muro piede
2]177323.79120]104.67120]12.874]0.000]muro piede
2]178311.40220]104.97910]10.802]0.000]muro piede
2]180304.07540]104.67050]9.116]0.000]muro piede
2]181289.04540]104.66820]8.343]0.000]muro piede
2]182281.17210]104.66710]8.222]0.000]muro piede
2]183267.66250]104.53930]8.225]0.000]muro piede
2]184254.83890]103.86050]8.212]0.000]muro spigolo
2]185234.78410]100.72920]9.414]1.000]muro spigolo
2]186230.01170]100.88990]8.771]1.000]Spigolo accesso
2]187248.61050]100.43460]10.442]1.000]Spigolo accesso
2]188241.74720]97.76810]13.567]1.000]muro spigolo
2]200119.05820]100.49020]27.812]2.300]stazione 200
2]189287.86940]99.34610]9.774]2.300]reggia interna
2]1909.13940]99.74600]9.321]2.300]reggia interna
2]19119.74620]99.82190]9.760]2.300]reggia interna
2]19234.42820]94.88800]8.081]2.300]reggia interna
2]19347.21440]96.26880]7.522]2.300]reggia interna
2]19468.31180]96.26450]7.169]2.300]reggia interna
2]19501.33980]94.80180]7.894]2.300]reggia interna

21001117.0182496.434889.75511.380(Segno su muro)
 21002129.57811101.082857.17311.380(Picchetto)
 2100370.3172673.904244.00511.380(Picchetto)
 2100441.4238879.490044.00411.380(Picchetto)
 2100521.9844781.939404.63011.380(Picchetto)
 210065.4689984.487445.34211.380(Picchetto)
 21007394.8773188.273740.83311.380(Picchetto)
 21008378.1493488.691947.01811.380(Picchetto)
 21009362.9201791.685038.67311.380(Picchetto)
 21010364.4115792.107009.05411.380(Picchetto)
 21011350.1975392.6450210.73211.380(Picchetto)
 21012345.4488083.1751611.68911.380(Picchetto)
 21013320.4170794.3880715.93011.380(Segno su muro)
 120011.500(Vite)
 210033.4830084.2977027.6932.300(stazione)
 2201327.8221073.9829028.4530.000(chiesa)
 2202349.1428073.9819021.7050.000(chiesa)
 2203399.1672080.52710030.3000.000(chiesa)
 2204351.5075008.0185031.5760.000(campione)
 2205357.7940071.7432032.2550.000(campione)
 220618.42830101.0056010.8410.000(stazione)
 2207357.70250100.875307.9590.000(spigolo manufatto)
 2208316.19340100.8730013.2950.000(spigolo manufatto)
 2209284.60230100.8717020.7400.000(muro)
 2210280.78190100.8730036.3900.000(muro)
 2211117.4285085.5408033.3120.000(spigolo fabbricato)
 2214121.4891095.4924073.6740.000(spigolo fabbricato)
 2215100.1764088.3132085.0720.000(spigolo fabbricato)
 13001.500(Vite)
 2100127.20225102.2445500.14111.500(stazione)
 2302144.9894097.4748041.3230.000(spigolo fabbricato)
 2303146.6833098.9510057.0160.000(spigolo fabbricato)
 2304153.8678093.1182024.5670.000(spigolo fabbricato)
 2305158.4848093.1219016.6910.000(spigolo fabbricato)
 2306159.6763093.1228016.7360.000(spigolo fabbricato)
 2307228.1483097.715504.2140.000(spigolo fabbricato)
 1PF0200100500436480.921,851736.698.4557204.771[0.000]
 2100343.692-127.704-323.5030.000313510.0.00094900.0.000190020.0.000367510.0.00054270.0.000198850[PDOP=2]1.500(stazione)
 2200358.385-144.435-338.5510.00054220.0.000088669.0.00044240.0.00019590.0.00006553.0.00082680[PDOP=2]1.500(stazione)
 2300323.358-72.022-312.2550.000205760.0.00045980.0.000127180.0.00038920.0.00030260.0.000130300[PDOP=2]1.500(stazione)
 1PF0200100500436480.921,851736.698.4557204.771[0.000]
 6L210012014-11.20910012014-11.41[RTK][PDOP=1]
 2401395.581-130.225-331.7900.000153990.0.000050810.0.000060880.0.00048540.0.000023040.0.00075520[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2402395.581-129.772-331.8600.000147080.0.00049580.0.000081710.0.000347690.0.00024380.0.00079200[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2403395.199-130.992-336.1870.000110070.0.000026630.0.000065810.0.000028860.0.00015300.0.00070280[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2404395.423-130.955-336.3460.000140700.0.000048480.0.000077900.0.00040290.0.000023630.0.00079210[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2405395.199-131.530-339.7190.000082570.0.000035410.0.000052190.0.00043650.0.00017950.0.000064190[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2406395.384-131.199-340.0590.000082260.0.00040190.0.000498410.0.00042730.0.000053230.0.000160880[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2407395.851-132.181-343.4010.00074990.0.000037850.0.000045190.0.00040020.0.000021750.0.000058220[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2408394.443-131.994-343.8160.00074680.0.000037500.0.000045210.0.00040710.0.000021820.0.000056380[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2409394.443-131.994-343.8160.00074680.0.000037500.0.000045210.0.00040710.0.000021820.0.000056380[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2410397.427-132.483-348.7590.00074610.0.000038000.0.000045440.0.00040610.0.000021930.0.000056460[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2411398.002-132.957-347.1170.00074670.0.000038040.0.000045560.0.00040850.0.000021980.0.000056760[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2412371.738-133.639-350.7790.000083550.0.000025490.0.00041040.0.000026920.0.00016830.0.000050540[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2413372.190-133.289-351.2240.000053600.0.000025480.0.00041120.0.000026940.0.00016850.0.000050530[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2414374.817-133.750-353.3820.000083700.0.000025940.0.00041280.0.000026990.0.00016880.0.000050530[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2415376.651-134.254-354.1040.000081260.0.000022780.0.000052740.0.000034600.0.000021890.0.000070670[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2416376.633-134.171-354.5050.000065100.0.000020110.0.000042650.0.000027510.0.000017340.0.000056830[PDOP=2]1.500(muro testata)
 2418377.870-134.568-354.7710.000068420.0.000027570.0.000045860.0.000028840.0.000018430.0.000060730[PDOP=2]1.500(spigolo piatto)
 2419377.597-134.913-354.5440.000087100.0.000027170.0.000045250.0.000028390.0.000018160.0.000059670[PDOP=2]1.500(muro interno)
 2420377.653-136.667-354.5020.000006170.0.000023860.0.000044730.0.000028260.0.000017250.0.000051700[PDOP=2]1.500(muro esterno)
 2421376.854-147.129-352.5930.000062330.0.000024890.0.000043270.0.000028540.0.000016820.0.000058580[PDOP=2]1.500(spigolo piatto)
 2422376.635-153.101-352.2970.000062000.0.000024910.0.000043450.0.000028570.0.000016830.0.000058720[PDOP=2]1.500(muro piedale)
 2423375.843-160.851-350.7480.000081090.0.000034180.0.000061900.0.000036430.0.000036730.0.000102900[PDOP=2]1.500(muro spigolo)
 0[MLCVA DIVIDENTE]
 7131001100210031004100510061007100810091010[RC]
 70101110121013[RC]
 8[Dati relativi al Prospetto della Divisione]
 81NBZ FDI]
 811[F44 103]1 685 | | F44 103 | 1 | 588 | 7.92 | 3.81 | |
 811[F1761/2 05]1 83 | | F1761/2 | 19 | | 180 | | |
 821[F44 1]F1761/2 | 97 |


 PE

Oggetto : Frazionamento P.fond. 44 e 1761/2 in C.C. ROVERETO

In data 10 gennaio 2014 il sottoscritto arch. Guido KINIGER, accompagnato dal geom. FAIT Roberto, si è recato sui fondi oggetto di suddivisione per eseguire il rilievo strumentale necessario alla redazione del tipo di frazionamento in titolo. Lo stesso si rende necessario per definire un passaggio di larghezza pari a circa 3,50 ml, da generarsi sul sedime dell'originario cammino catastalmente identificato dalla p.fond. 1761/2 che, in futuro, possa costituire parte del percorso di collegamento tra il parcheggio insistente sull'area ex Follone ed il Borgo di S.Caterina.

Nel caso, è opportuno evidenziare che la P.fond. 1761/2 è costituita da un antico tracciato pedonale inframezzato tra muri di pietra e calce, di altezza pari a circa 2,20 ml, chiuso alle estremità da portoni in legno, che, originariamente, collegava i campi con gli edifici di B.go S.Caterina.

Le misurazioni, sono state effettuate con Ricevitore GPS modello Topcon collegato alla rete TIPOS dalle ore 11:30 alle ore 12:00 tramite account "robysail", e stazione totale appoggiata ad una poligonale avente vertici 100-200-300, precedentemente rilevati con ricevitore GPS, con la quale si sono rilevati i punti di dettaglio.

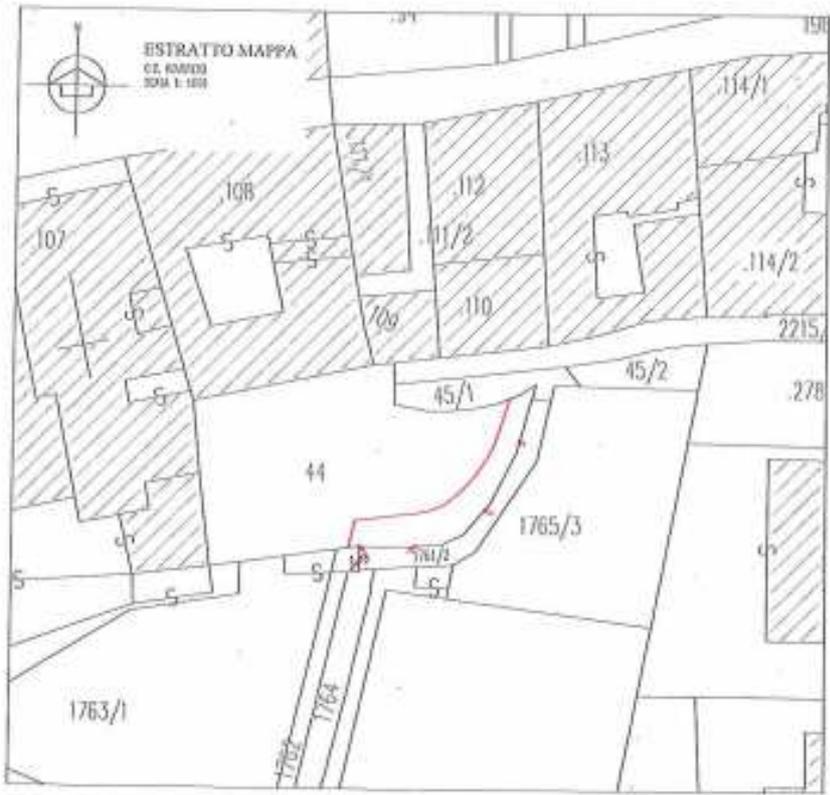
La sovrapposizione delle risultanze delle operazioni topometriche alla mappa catastale ha evidenziato una manifesta discrasia tra lo stato di fatto e la situazione planimetrica. Nello specifico, la posizione del percorso pedonale delimito da muri storici ed identificato dalla P.fond. 1761/2, non coincide con la rappresentazione mappale.

Nel tipo di frazionamento si è comunque rappresentata la nuova dividente, individuata con spezzata parallela al lato interno del muro a confine tra le pp.fond. 1765/3 e 1761/2 e distante da questo della misura di 3,50 ml.

Con distanziometro al laser si sono collimati i vertici degli edifici circostanti per un corretto inquadramento dell'area di rilievo.

Il Tecnico
Arch. Guido KINIGER



RE



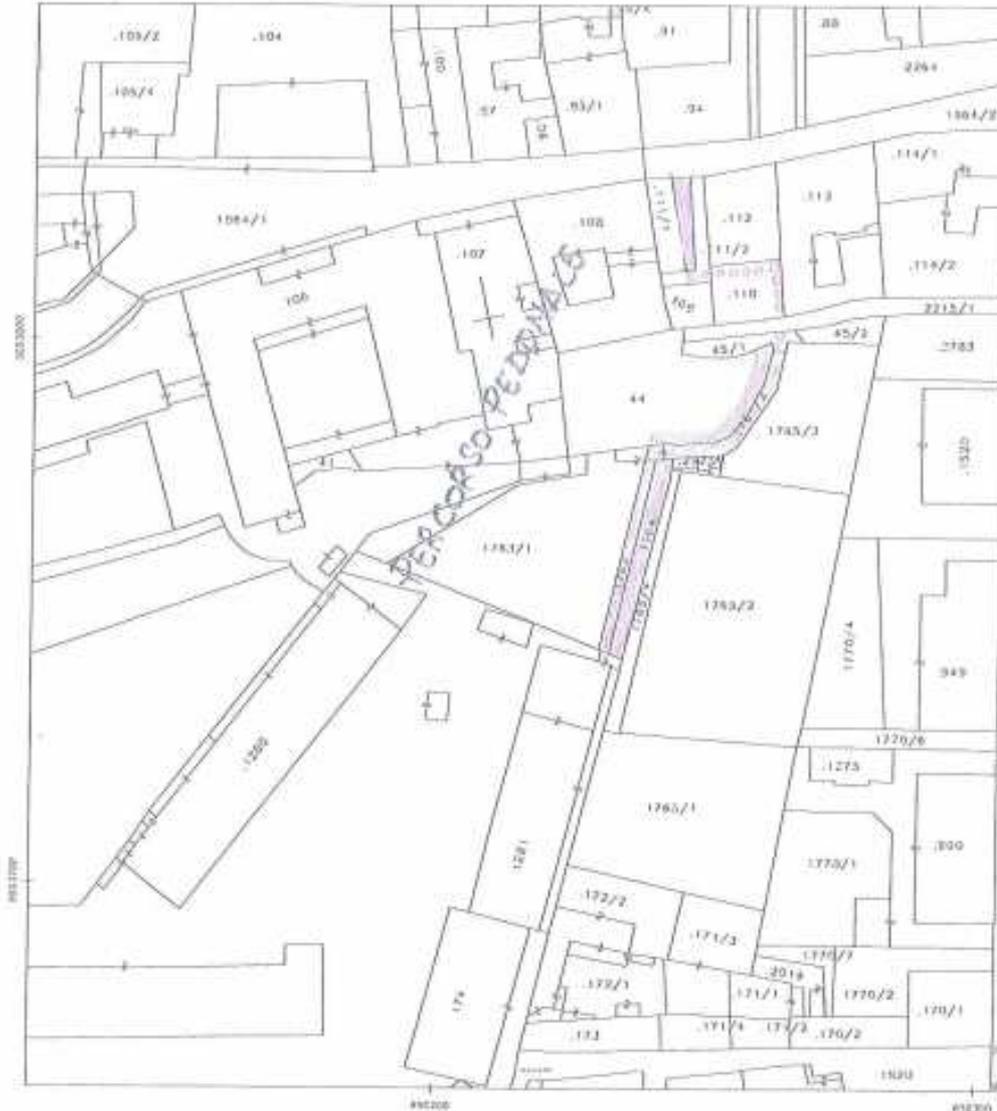
VISURA PARTICELLE VALIDATE

ALLEGATO (D)

COMUNE CATASTALE DI ROVERETO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2800
Scala disegno : 1000
Situazione al : 19.03.2014
Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, il 25.03.2014

L'accordo è stato favorevolmente valutato e quindi sottoscritto dagli attori interessati (amministrazione comunale e compagine proprietaria).

La nuova norma speciale è stata redatta in conformità con quanto sottoscritto in sede di accordo.

Azione n.3: sottoscrizione di un accordo patrimoniale con i proprietari di immobili interessati dal percorso che collega l'areale del Follone a Borgo S.Caterina



Illustrazione 7: Inizio del percorso

Le verifiche propedeutiche alla definizione dei rapporti patrimoniali utili e necessari per la realizzazione del passaggio pedonale che dall'areale del Follone conduce in Borgo S.Caterina sono state effettuate a partire dall'autunno dell'anno 2012. La partita patrimoniale è particolarmente complessa e la concertazione con i numerosi soggetti interessati è stata articolata. Il fine della concertazione attivata è stato quello di definire modalità conciliative per rendere realizzabile il percorso – già previsto dal vigente PRG – senza ricorrere allo strumento impositivo dell'esproprio.

L'attivazione di procedure di partenariato pubblico/privato consente infatti all'Amministrazione di poter perseguire i propri obiettivi contraendo le spese e fluidificando l'iter, accorciando così concretamente le tempistiche di realizzazione delle opere da essa promosse.



Illustrazione 8: Arco insistente sulla proprietà del sig. Walter Forrer



Illustrazione 9: Prosecuzione del percorso dopo l'arco

I soggetti a cui l'Amministrazione si è rivolta già dal 2012 sono vari e vanno ad affiancare quelli già coinvolti con i rapporti descritti in riferimento all'azione n.2 (fam. Martini/Clementi). Si tratta dei proprietari delle seguenti realtà:

- p.ed. 111/1 – proprietà di Moser Michele e Clementi Alexander;
- p.ed. 109 – Condominio Santa Caterina, proprietà di soggetti vari (ha mandato ad operare il signor Calgaro Mario);
- p.ed. 110 – proprietà di Walter Forrer (P.M. 1 e 6).



Illustrazione 10: Schema assetto proprietario dell'area interessata dal passaggio pedonale

Nel corso del 2012, il Servizio Territorio, ha scritto Moser Michele e Clementi Alexander (rispettivamente ns. prot. nn. 42764 e 42716/2013 di data 22 ottobre 2013) proponendo una sperimentazione finalizzata all'ottenimento del passaggio pedonale. Si proponeva di attivare un periodo di monitoraggio propedeutico alla eventuale definizione della servitù di passo e ripasso a piedi per garantire alla cittadinanza la possibilità di percorrere il percorso verso S.Caterina.

A fronte di tale richiesta sono stati più volte contattati i referenti; è poi emerso su tale realtà ha mandato ad operare il signor Clementi Patrick. Per tale ragione, la partita della definizione della porzione del percorso pedonale insistente sulla p.ed. 111/1 è stata ricondotta entro il contesto dell'accordo sottoscritto dal signor Clementi Patrick di concerto con la famiglia Martini (rif. Azione n.2).

Per quanto concerne invece la p.ed. 109, nel corso del 2012 venne avanzata dall'allora Amministratore del condominio, sig. Tomasini Aldo, una proposta analoga a quella portata all'attenzione dei signori Moser Michele e Clementi Alexander (prot. n. 42326 di data 18 ottobre

2012). A seguire emerse che il sig. Tomasini Aldo comunicò all'Amministrazione che i condomini avevano valutato la proposta, avanzando una serie di richieste, quali limitazione oraria del transito pedonale, pulizia, illuminazione, segnaletica, copertura assicurativa e indennizzo, chiedendo al contempo di essere indennizzati.

Una partita più complessa si è aperta per l'asservimento del tratto del percorso pedonale che insiste sulle P.M. 1 e 6 della p.ed. 110 di proprietà di Walter Forrer. In questo particolare caso, attraverso i numerosi incontri e contatti tenuti con il proprietario, è emersa la possibilità di raggiungere l'obiettivo dell'apertura e della libera fruizione del percorso attraverso l'utilizzo dello strumento del paternariato pubblico/privato. Il proprietario si è infatti reso disponibile ad accogliere l'asservimento di una porzione dell'andito di sua proprietà a fronte della possibilità di acquisire il soprassuolo della roggia –parte della p.f. 2215/1 e 45/1 in C.C. Rovereto - posto in corrispondenza dell'edificio di sua proprietà. Ad oggi, infatti, il sig. Forrer può fruire del citato tratto di roggia in virtù di una concessione d'uso di durata trentennale (rep. n. 9006 del 20 settembre 2007), per la quale annualmente versa al comune 803,29 euro all'anno (l'importo citato è riferito all'anno 2013 e annualmente va aggiornato in base agli indici ISTAT).

Al pari dei proprietari del condominio S.Caterina, anche il sig. Forrer ha avanzato una serie di richieste relative alle modalità di fruizione del percorso da parte dei cittadini. Ha richiesto infatti la chiusura del passaggio nelle ore notturne, pulizia e illuminazione degli spazi e la copertura assicurativa.



Illustrazione 11: La parte conclusiva del percorso

Considerata la complessità della partita il Servizio Territorio ha portato all'attenzione della Giunta comunale un'ipotesi per la realizzazione del percorso, con cui si descrive puntualmente la partita, anche patrimoniale, sottesa alla definizione degli accordi sopra descritti.

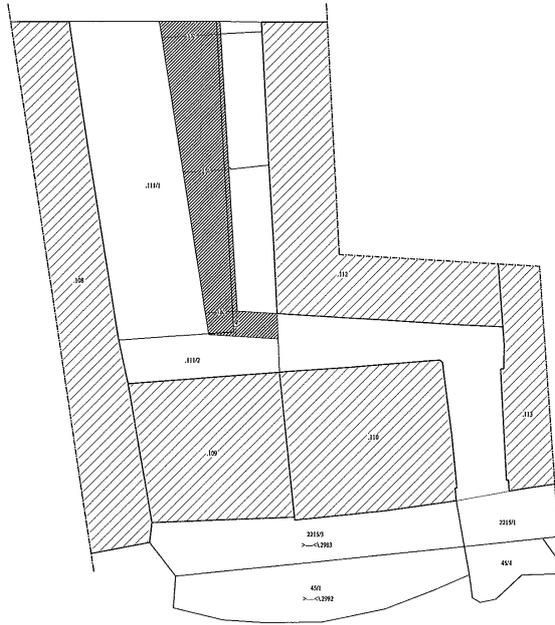
La Giunta ha colto positivamente la proposta e gli uffici, a seguire, hanno condotto le puntuali verifiche di fattibilità dell'operazione, dal punto di vista patrimoniale. Il tema della alienazione della roggia – parte della p.f. 2215/1 - e p.f. 45/1 è infatti molto delicato; la stessa era stata ceduta al

comune dalla Provincia a titolo gratuito, con vincolo di non alienazione.

Il Servizio territorio ha quindi attivato un momento di confronto sia con il dott. Diego Castelli, Direttore del Libro Fondiario, che con Gianfranco Brigadoi, referente del Servizio Patrimonio della Provincia Autonoma di Trento. Il fine è quello di vagliare se e come, dal punto di vista patrimoniale, possa essere alienata una porzione superficiale della roggia ad un privato cittadino, superando lo strumento della concessione d'uso temporanea ed individuando una formula che, anche tavolarmente, garantisca al privato la certezza – anche nel tempo – di poter fruire del bene per la sola parte in superficie. Il tema è infatti quello di offrire in contropartita all'imposizione di una servitù, che ha durata a tempo indeterminato, un diritto di pari valore e pari durata.

Dalle valutazioni condotte è emerso che il passaggio assumerà la conformazione di cui alle seguenti immagini. La prima immagine (il tracciato del percorso – parte nord) rappresenta le superfici che diverranno percorso ricadenti entro le proprietà del Condominio S.Caterina e dei signori Moser Michele e Clementi Alexander (come da accordo Martini/Clementi precedentemente descritto (azione n.2)). La successiva (il tracciato del percorso – parte sud) rappresenta la porzione del percorso ricadente entro la proprietà del signor Forrer e la porzione della proprietà comunale che verrà gravata da diritto di passo a favore del citato sig. Forrer.

Planimetria
P.ed. 111/1 e 111/2 C.C. Rovereto

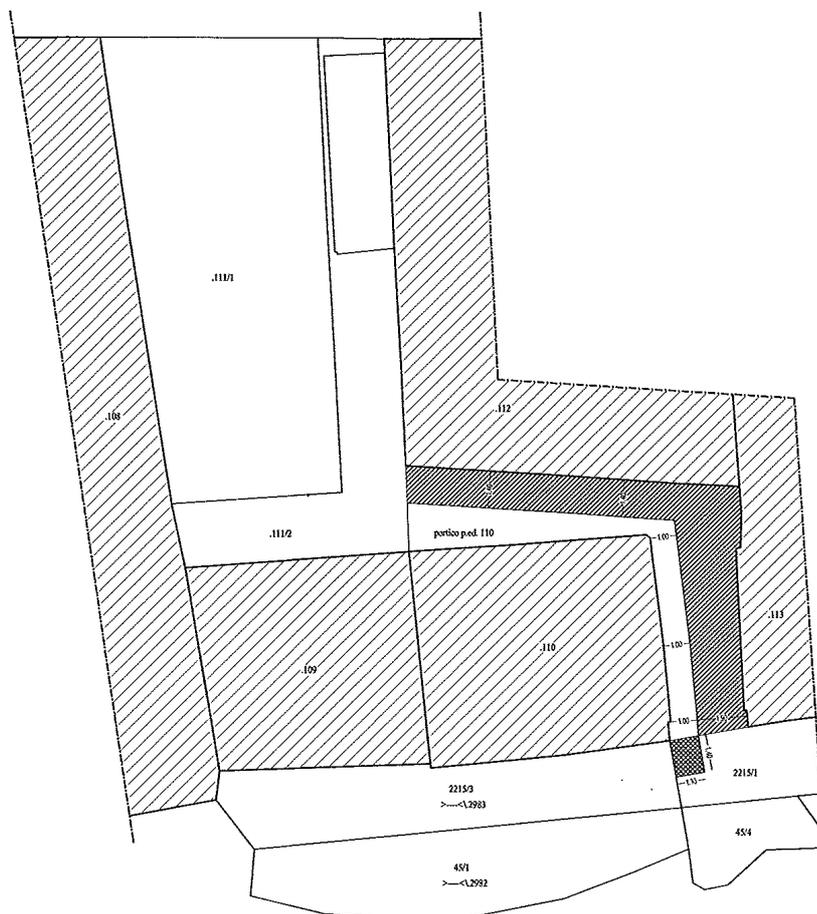


 Diritto di passo e ripasso a piedi a favore del Comune di Rovereto
e a carico della p.ed. 111/1 e 111/2 C.C. Rovereto.

Scala 1:100

Illustrazione 12: I tracciato del percorso – parte nord

Planimetria
P.ed. 110 C.C. Rovereto
P.f. 2215/1 C.C. Rovereto



-  Diritto di passo e ripasso a piedi a favore del Comune di Rovereto e a carico delle p.m. 1 e 6 della p.ed. 110 C.C. Rovereto.
-  Diritto di passo e ripasso a piedi a favore della p.m. 1 e 6 della p.ed. 110 C.C. Rovereto e a carico della p.f. 2215/1 C.C. Rovereto.

Illustrazione 13: Il tracciato del percorso – parte sud

Le verifiche sopra descritte dimostrano la fattibilità tecnico-patrimoniale dell'operazione sopra descritta. Tale operazione verrà formalizzata con un provvedimento di natura patrimoniale che considererà:

- la cessione a titolo gratuito al sig. Forrer, da parte del Comune, della nuda proprietà di una parte della roggia (porzione delle p.f. 45/1 e 2215/1) per la sola superficie;
- costituzione a titolo gratuito al Comune, da parte del sig. Forrer, della servitù di passo a piedi a carico degli immobili di sua proprietà contraddistinti dalle p.m. 1 e 6 della p.ed. 110;
- la modalità di gestione dello spazio, per quanto attiene copertura assicurativa, chiusura

nelle ore notturne, segnaletica, pulizia e illuminazione, così come richiesto dal soggetto proprietario.

Ad oggi gli accordi per la definizione del percorso sono pienamente concertati con i soggetti interessati, che hanno accolto le richieste dell'Amministrazione.

Azione n.4: modifica della scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 “via Dante”

Al fine di dare piena attuazione alla previsione di collegamento dell'areale del Follone con via Dante, la Scheda norma per la Concessione Convenzionata A 07 “via Dante” stabiliva che sulla p.f. 1770/6 e su parte delle pp.ff. 1765/2 e 1765/4 fosse apposta una servitù di passo pubblico.

In fase di redazione della presente variante e sulla scorta degli spunti di riflessione evinti dalla lettura della sentenza del tribunale regionale di giustizia amministrativa di Trento n. 339/2013³, l'amministrazione ha dato corso ad un attento ragionamento, descritto al seguente capitolo 7 “Concessione convenzionata C.C. 07 “Via Dante”” (cui si rimanda).

Tale capitolo affronta puntualmente anche il ragionamento inerente la modalità di realizzazione del collegamento con via Dante, citato in premessa.

³ 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;

Le modifiche al Masterplan

La concertazione con i privati, descritta in seno alla sopra richiamata Azione 3, ha portato alla ridefinizione dei rapporti patrimoniali. L'attuale assetto proprietario delle aree verrà modificato, consentendo all'Amministrazione di perseguire l'obiettivo di realizzare parte del collegamento pedonale con Borgo S.Caterina; al tempo stesso, la ricollocazione dell'area di proprietà privata è stata definita nel pieno rispetto della funzionalità della parte pubblica dell'areale del Follone.

La modifica alle previsioni progettuali può dirsi contenuta.

Il professionista ha così descritto la propria proposta progettuale:

Il progetto reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo permette di convertire lo spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto.

Uno spazio pubblico protagonista, iconico, aperto alla città e generatore di città. Un progetto per tanto nel quale l'architettura sorge partendo dalla definizione dello stesso.

Per questa ragione l'asse di via Canestrini viene prolungato ed intorno ad esso si genera un'attuazione urbana definita e precisa, che attraverso il suo chiaro inserimento cerca di definire il vuoto urbano.

Questo nuovo isolato, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti dal programma. Da una parte il programma pubblico, costituito dal parcheggio, dallo studentato e dal parco, dall'altra il programma privato. La chiara distinzione d'usi e la disposizione spaziale adottata, l'isolato urbano a sud e il parco pubblico a nord, permette di comprendere l'intervento come un'attuazione ritmata e chiara e per pertanto eseguibile in fasi.

La parte privata dell'intervento, costituita dalle residenze, dagli uffici e dallo studentato e dal commercio, si definisce conforme alla sua localizzazione che rende impensabile una sua interpretazione come estensione e parte della città storica, vicino alla quale si colloca.

Per questa ragione il progetto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristiche del tessuto storico.

Il progetto, come la città, vive del suo insieme, e si definisce per la giustapposizione dei singoli elementi, dei suoi volumi, seguendo uno schema urbano che prosegue la costruzione della città. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto.

La parte pubblica del programma, costituita dal parco e dal parcheggio interrato, occupa l'area nord del vuoto urbano, adottando una configurazione urbana che permette di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.

Un'intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane. Uno spazio pubblico di scala distinta che permette valorizzare la variazione e percezione dello stesso.

e ha così rappresentato nelle immagini seguenti.

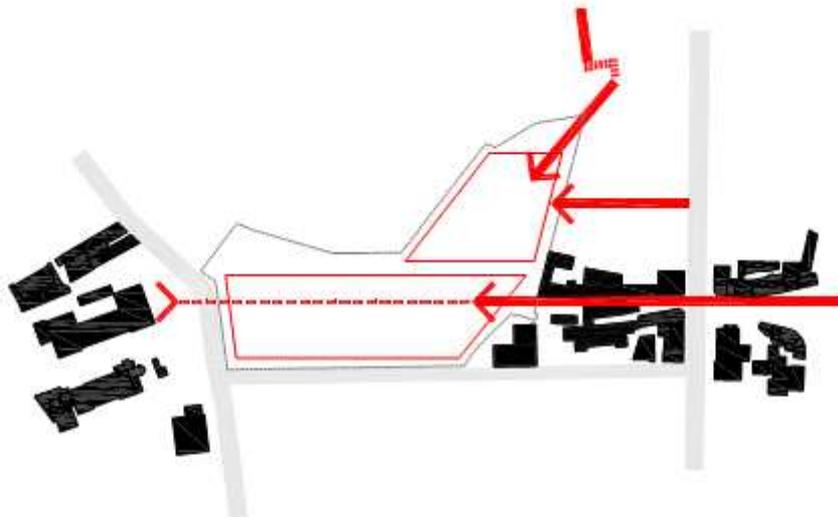


VISTA ASSONOMETRICA DEL MODELLO URBANISTICO CON LE DUE PIAZZE



INQUADRAMENTO URBANO, E INCOE E ISOLATO URBANO.

La proposta progettuale è stata corredata da una serie di schemi progettuali, che si riportano di seguito.



IL NUOVO ASSE PEDONALE

L'asse pedonale di via Canestrini viene prolungato. Il vuoto urbano del Follone diventa cerniera urbana tra il centro storico e l'area ovest della città.

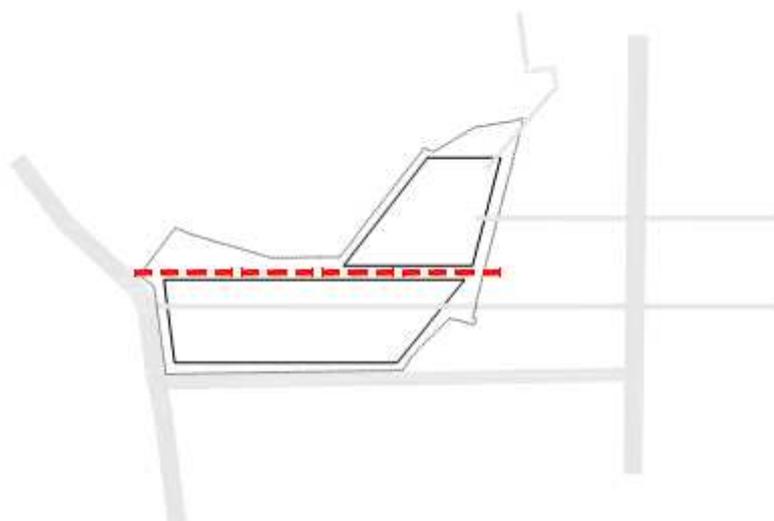
Sono di centrale importanza per il nuovo quartiere e sono un collegamento diretto con il nuovo parco urbano anche i percorsi pedonali che vanno a collegarsi con B.go S. Caterina e la Via Dante.

La posizione del nuovo isolato viene definita lungo un nuovo asse urbano.



ACCESSO AL NUOVO QUARTIERE DAL CENTRO STORICO



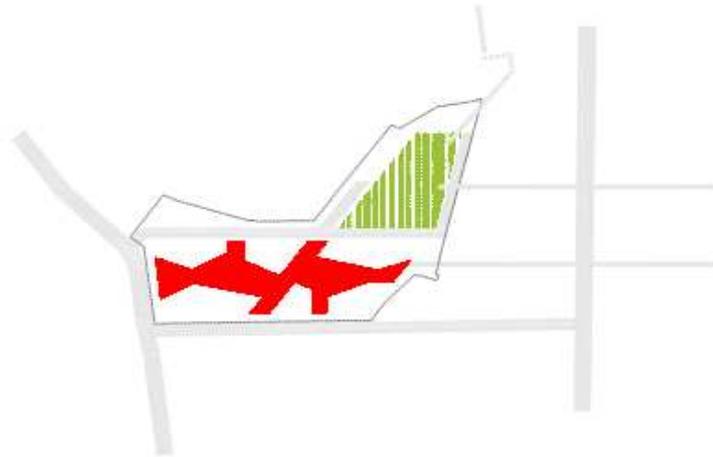


IL NUOVO ASSE CARRABILE

La posizione del nuovo isolato urbano definisce la posizione dell'asse carrabile principale che longitudinalmente taglia l'area in due ambiti chiaramente separati. A nord un ambito pubblico, a sud un ambito privato.



ACCESSO AL NUOVO QUARTIERE DA VIA FEDERICO HALBHERK

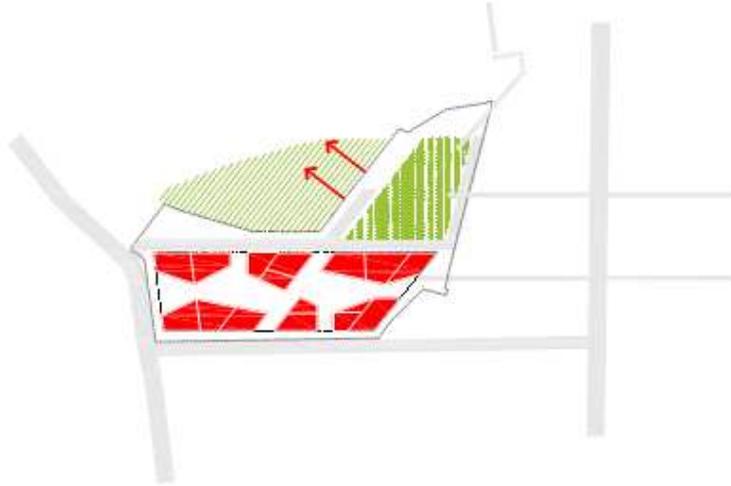


I VUOTI URBANI

La sequenza urbana pubblica posizionata lungo il prolungamento di via Canestrini è l'elemento connettivo tra gli spazi pubblici individuati dai nuovi assi di collegamento. Le due piazze centrali pubbliche si estendono collegandosi a nord con il nuovo parco pubblico, a sud con via Follone.







IL COSTRUITO

L'isolato costruito si "rompe" dando forma ad un paesaggio urbano costituito da frammenti.

A nord est dell'isolato urbano viene situato lo studentato che conclude il nuovo isolato urbano definendo uno sfondo costruito al parco pubblico che prosegue visivamente l'area dei vigneti, dando la possibilità di trasformarsi in un grande parco urbano in un futuro.

I restanti volumi accolgono al piano terra aree commerciali, al primo piano uffici e nelle restanti piante residenze.



VISTA DELLO STUDIO INTERIORE ALLA PIAZZA INTERNA



VISTA DAL CIVICO TIRRENO QUARTIERE

Il ragionamento condotto in fase di elaborazione della proposta progettuale, sulla scorta degli schemi concettuali sopra riportati, ha portato all'elaborazione del planivolumetrico sotto riportato.

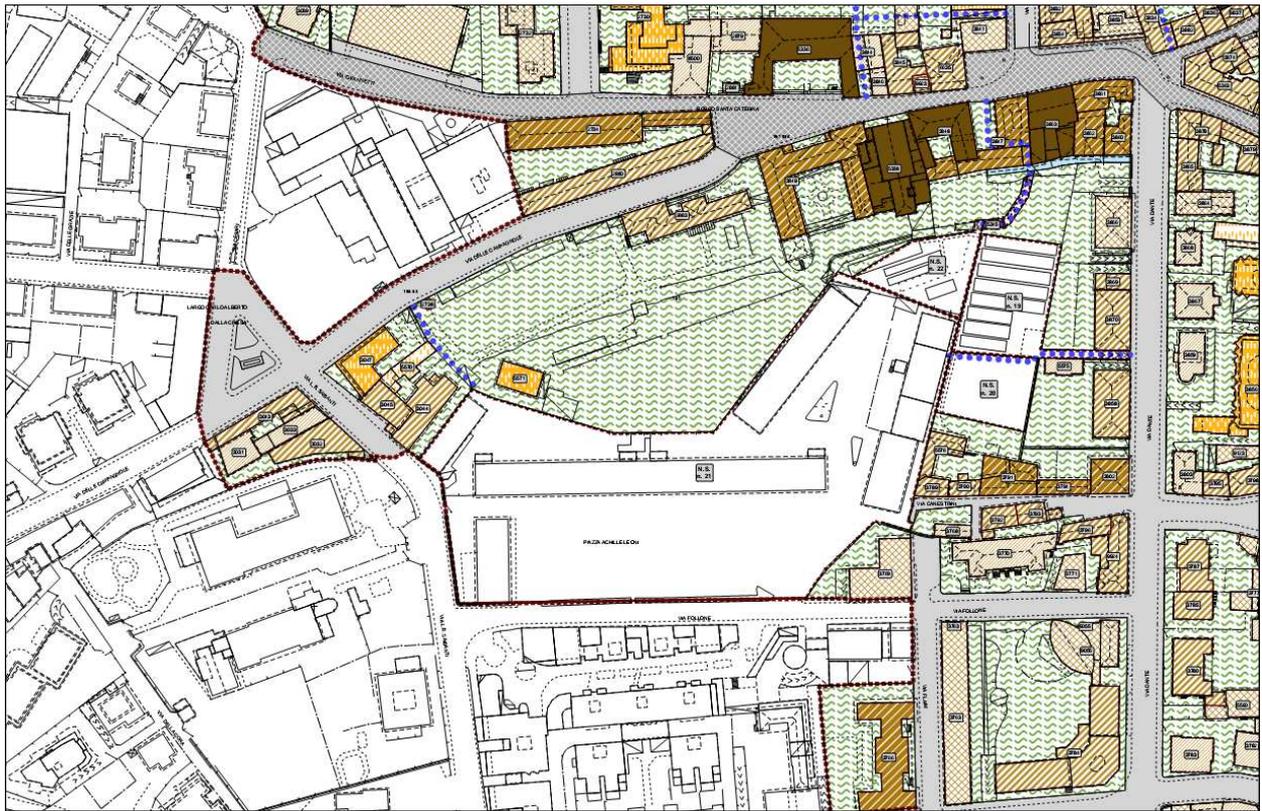


Illustrazione 14: Planimetria urbanistica

Il progetto, che si allega integralmente alla presente variante in forma di “Indagine preliminare” (si veda il relativo fascicolo), introduce le previsioni urbanistiche sotto descritte.

L'area a nord parte dei “vuoti urbani” va a costituire l'intervento pubblico che consiste nella programmazione di un parcheggio pubblico interrato e di un parco pubblico. Intervento inteso come limite e conclusione di un'insieme aperto verso le aree verdi urbane.

L'area a sud “il costruito” è la parte d'intervento privata costituita dalle residenze, dal terziario e dal commercio, dove trova altresì collocazione la sequenza urbana pubblica delle piazze che si estende a nord per collegarsi al nuovo parco pubblico e a sud con la Via Follone. Il progetto costruisce sull'area un nuovo paesaggio urbano assumendo gli elementi e le caratteristiche che costituiscono il tessuto della città storica.



Disegno 2: Estratto PGTIS Variante

Norme speciali introdotte con la variante

117.21 Area pubblica del Follone

1. La presente norma speciale interessa lo spazio denominato "Area pubblica del Follone" che è stato indagato attraverso uno studio "ad hoc" producendo un elaborato metaprogettuale di cui si allega estratto.
2. L'elaborato metaprogettuale in primis reinterpreta la città, convertendosi in un elemento di connessione tra il tessuto storico e le aree di nuova espansione. Questo nella logica di permettere la conversione dello spazio pubblico nel tema centrale di riflessione adottandolo come concetto principale del progetto. Lo spazio pubblico deve quindi assurgere a protagonista diventando elemento di apertura flessibile "verso la città" in quanto "generatore di città". Si configura pertanto la presenza di un nuovo isolato che, grazie alla sua posizione, ordina l'insieme urbano e, attraverso l'asse che lo definisce, permette di dar forma proattiva al vuoto urbano accogliendo i nuovi usi proposti. Nel contesto trova quindi ideazione l'isolato urbano, un parco pubblico e degli spazi destinati a parcheggio. Il metaprogetto proposto costruisce un nuovo paesaggio urbano sulla base degli elementi che costituiscono il tessuto della città, assorbendo la densità urbana del centro storico e modellandosi in base alle geometrie e alla scala caratteristica del tessuto storico stesso. I differenti volumi si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città. Questa molteplicità di elementi densi e sobri acquisisce espressività nel suo insieme, definendo un'atmosfera che si riferisce allo stesso tempo al calore e alla intimità della piccola scala e al peso dell'urbanistica di Rovereto.
3. L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali ovvero per ambiti autonomi ed in tempi differenti.
4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:
Destinazioni d'uso: residenziale, terziario, commerciale, esercizi pubblici, ricettivo, autorimesse e parcheggi, verde pubblico e servizi di interesse collettivo
SUL massima: 13.390 mq
Altezza massima: n. 4 piani
Superficie aperta al pubblico: gli spazi superficiali aperti al pubblico (percorsi, piazze, verde e giardini, posti auto in superficie, collegamenti attinenti la mobilità, etc.) dovranno rappresentare almeno il 50% della superficie dell'intero ambito.
Parcheggi pubblici: quantità minima pari a n. 450.
5. Per gli interventi previsti dalla presente norma speciale potranno trovare applicazione le previsioni stabilite dall'art. 105.bis "Ulteriori misure per l'edilizia a basso impatto ambientale" di cui alle presenti norme.

6. Per una più facile attuazione degli interventi di cui alla presente norma speciale, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata.
7. Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone "A", e dalle strade.
8. Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento urbano, nella logica di incentivare le funzioni pubbliche della città, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate di seguito:
 - l'isolato urbano deputato ad accogliere le nuove volumetrie dovrà essere localizzato a sud del nuovo asse carrabile proposto; di contro il nuovo parco pubblico comprensivo di parcheggio interrato dovrà interessare la restante superficie a nord dell'asse di collegamento;
 - i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e programmata ed essere realizzati quasi totalmente nel sottosuolo;
 - i volumi edilizi si dovranno conformare mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città;
 - la definizione delle componenti urbanizzative (nuovo asse pedonale, nuovo asse carrabile, spazi ad uso pubblico di superficie, parcheggi, etc.) dovrà trovare una congrua configurazione tipologico architettonica in grado di ricucire e completare il tessuto urbano esistente.
9. Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture edilizie proposte fermo restando che il disegno individuato nel metaprogetto dovrà essere garantito nella sua composizione frammentata su più corpi di fabbrica.
10. Inoltre si evidenzia, quale elemento distintivo dell'intervento, il nuovo asse pedonale in prosecuzione rispetto all'allineamento di via Canestrini e il nuovo asse carrabile che avrà quale funzione quella di consentire la permeabilità all'area e nel contempo quella di separare l'isolato urbano, posto a sud, da quello preminentemente pubblico (parco pubblico, parcheggio interrato) posto a nord.
11. L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

117.22 Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina

1. *L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.*
2. *Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realtà fondiari: parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata (all.1).*
3. *La compagine privata proprietaria delle realtà di cui al comma 2, in forza dell'accordo di programma sottoscritto in data 25 marzo 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione delle surrichiamate realtà fondiari (pp.ff. parte della p.f. 1763/1, parte della p.f. 1762, parte della p.f. 1761/2, parte della p.f. 44 e la p.f. 1764 per intero, tutte in C.C. Rovereto) nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte della p.ed. 111/1 e alla cancellazione della servitù di non poter fabbricare e di non piantare alberi di alto fusto intavolata a carico delle proprietà comunali e a favore delle pp.ff. 1762, 1763/1 e 1764, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente.*

A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 25 marzo 2014 (all. 2) sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata.

4. *I diritti edificatori di cui al comma precedente 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:*

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.*
- 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.

- 5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e 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.*
- 6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.*

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.