

CAPITOLO N. 14

NORMA SPECIALE 117.15 “AREA EX BIMAC”

Premessa

L'amministrazione comunale di Rovereto ha storicamente riservato significativa importanza all'area ex Bimac in quanto riveste un'importanza particolare nella struttura urbanistica della città roveretana per la sua ubicazione, per la sua estensione e per la opportunità di poterla utilizzare con funzioni di interesse pubblico collettivo.

La sua ubicazione, fra la riva del torrente Leno e il borgo S. Maria, ne fa un'area strategica per la rivitalizzazione di quella parte del centro storico.

Facilmente accessibile da via Lungo Leno sinistro e intimamente collegabile con il tessuto connettivo della città storica, può ospitare funzioni legate all'accessibilità del centro storico e alle prospettive di un rafforzamento delle sue funzioni pubbliche e residenziali.

La sua estensione é cospicua, infatti misura 9.000 metri quadrati sviluppati su un'area pressoché pianeggiante.

Infine la sua accessibilità é ottima in quanto, risultando direttamente connessa con via Lungo Leno sinistro, garantisce un'immediata penetrazione automobilistica.

Stante le condizioni attuali sopra espresse, il Comune di Rovereto ha quindi ritenuto fondamentale governare il progetto urbanistico di riqualificazione dell'intero contesto mediante la stesura di uno specifico piano attuativo a fini generali.

L'affidamento dell'incarico relativo alla predisposizione del piano attuativo é stato formalizzato dall'amministrazione roveretana nel 1984 ai professori Valeriano Pastor e Franco Mancuso.

I professionisti in parola hanno quindi elaborato uno sviluppo riqualificatorio del contesto attraverso la stesura di un piano attuativo a fini generali accompagnato da un progetto edilizio di massima che appare contraddistinto ancor'oggi da rigore funzionale e compositivo formale.

Nel dettaglio di seguito trovano espressa menzione i principali riferimenti di indirizzo che hanno animato la stesura tecnico - pianificatoria dello strumento attuativo a fini generali.

Descrizione dei principi di indirizzo delle scelte progettuali

L'area veniva utilizzata dalla Bimac azienda meccanica specializzata nella realizzazione di macchine per la produzione di pasta.

L'area caratterizzata dalla presenza di capannoni e di vasti piazzali rappresentava un insieme decisamente eterogeneo, per manufatti cresciuti in epoche diverse e sembrava priva di qualsiasi

valore architettonico se non per l'esistenza secondo documentati atti catastali di una struttura ottocentesca ad uso filanda, a cui il piano presta particolare attenzione.

Delicati problemi di inserimento ambientale, per la presenza del torrente Leno sul fronte nord-occidentale e per l'emergenza dei vecchi filatoi su quello sud-orientale hanno resa tutt'altro che scontata, anche in rapporto alla varietà tipologica delle varie funzioni da insediare la definizione architettonica del progetto.

Il dislivello rispetto ai tessuti retrostanti e la particolare configurazione altimetrica dell'area e soprattutto la presenza dell'alta sponda muraria lungo il lato meridionale sulla quale corre la roggia Paiari ha richiesto un'analisi dettagliata della distribuzione verticale dei nuovi manufatti. La presenza della Roggia essendo periferica rispetto all'area d'intervento ha imposto un'attenta considerazione circa la risoluzione architettonica dei manufatti e degli spazi lungo il bordo sud-orientale dell'area.

Il progetto ha tenuto conto inoltre della forte domanda di posti macchina e della prevista passerella pedonale sul torrente Leno subito a monte dell'area Bimac indicata dal Piano Regolatore, che avrebbe messo in collegamento l'area con la parte del centro storico retrostante.

Il piano attuativo a fini generali dell'area ex Bimac é stato quindi approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Rovereto con formale deliberazione n. 44 di data 10 aprile 1995.

Contestualmente l'Istituto Trentino per l'Edilizia abitativa e l'Azienda provinciale per i servizi sanitari hanno delineato specifiche soluzioni per la declinazione operativa, ovvero la realizzazione degli interventi previsti dal piano a fini generali dell'area ex Bimac.

In quest'ottica si sono succeduti momenti specifici di confronto e di intesa tecnico - istituzionale tra gli enti in parola, anche nell'ottica di addivenire ad una congrua quanto meditata riflessione urbanizzativa e di dotazione infrastrutturale del comparto.

Così facendo la proprietà originariamente dell'amministrazione comunale é stata alienata per una parte all'ITEA e la rimanente all'Azienda provinciale per i servizi sanitari.

Gli enti in parola hanno quindi coordinato attivamente l'iter progettuale soddisfacendo in pieno alle intese tecnico - pianificatorie dettate nel contesto del piano attuativo approvato dal civico consesso roveretano con la sopracitata deliberazione n. 44 di data 10 aprile 1995.

Nel contesto oggetto di intervento hanno trovato altresì definizione un cospicuo numero di posti auto (circa 170) che verranno ceduti alla scrivente amministrazione ad ultimazione delle opere edilizie che ad oggi appaiono sostanzialmente concluse nei loro elementi essenziali.

Merita sottolineare che a valle di un lungo dibattito politico istituzionale il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio in data 16 novembre 2001 formalizzava favorevolmente l'accertamento di conformità urbanistica del progetto dell'intero intervento a firma dei tecnici arch. Paolo Bandera e arch. Luciano Ferrari realizzato in ossequio e rispettosamente alle indicazioni impartite con l'approvazione del piano attuativo intervenuta come più volte ricordato con deliberazione n. 44/1995.

Descrizione dell'intervento edilizio

L'intervento prevedeva il riassetto urbanistico ed architettonico dell'intero comparto ex Bimac estendendosi su una superficie di circa 9000 mq., con demolizione dei fabbricati e capannoni industriali esistenti (eccetto un corpo di fabbrica più antico destinato originariamente a filanda) e la riedificazione di 3 nuovi blocchi residenziali per un totale di 46 alloggi e locali accessori; un quarto volume di nuova costruzione veniva destinato a sede del Distretto sanitario della Vallagarina.

Il Piano prevedeva accanto alla ex filanda, dalla caratteristica configurazione planimetrica con forma ad U la realizzazione di nuove costruzioni, classificabili in tre tipologie differenti: un corpo di fabbrica ad U che riprendeva le forme dell'antica filanda, posto sull'angolo nord-est dell'area, gli edifici residenziali a blocco nella parte centrale, l'edificio per servizi APSS che chiudeva a sud l'area Ex Bimac. Una piastra, infine, emergente da terra con un solo piano, collegava tra di loro i nuovi corpi di fabbrica; variamente utilizzata come parcheggio, percorso pedonale coperto e, parzialmente, per integrare le dotazioni di spazi funzionalmente connessi al Distretto sanitario.

L'intervento risultava inoltre integrato da una cospicua dotazione di parcheggi, articolati su 3 piani, di cui 2 interrati, per un totale di 413 posti macchina a servizio della residenza, del Distretto sanitario e della comunità.

Le soluzioni proposte dal Piano miravano ad assicurare inoltre la permeabilità del nuovo insediamento rispetto al tessuto storico retrostante, aprendo quindi nuovi percorsi internamente all'area, operando in particolare un raccordo tra i nuovi volumi dell'area Bimac e le ultime propaggini del quartiere S. Maria posto in posizione più elevata.

Una estesa rete di percorsi pedonali scoperti o protetti da portici, aree verdi e spazi di sosta formavano il tessuto connettivo dell'intero comparto diventando un efficace fattore di nuove relazioni con l'ambiente circostante.

La realizzazione dell'intervento

Successivamente, su richiesta del Comune di Rovereto e come indicato nella delibera della Giunta Comunale n. 571 del 17 dicembre 2001, l'intervento sull'area ex Bimac è stato suddiviso in 2 lotti funzionalmente e tempisticamente distinti:

- lotto a): realizzazione del parcheggio, alloggi perimetrali e edificio riservato all'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari;
- lotto b): realizzazione delle due palazzine centrali I.T.E.A., previo benestare del Comune.

L'ITEA, firmataria della progettualità, ha quindi espletato le procedure di rito per l'affidamento esecutivo del progetto del primo lotto, l'appalto dello stesso e l'aggiudicazione nel suo complesso - mediante procedura ad evidenza pubblica - delle opere di riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture pubbliche.

I lavori hanno trovato inizio in data 5 giugno 2009.

Il Comune di Rovereto, ad oggi, non ha ancora dato seguito formale all'esecuzione da parte dell'ITEA del secondo lotto.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori i rappresentanti dell'A.P.S.S., in varie occasioni, hanno evidenziato l'esigenza di trovare nuovi e più consoni spazi per i presidi, attualmente ubicati in Rovereto in via San Giovanni Bosco, all'interno del complesso edilizio "ex Bimac".

L'ipotesi avanzata dall'A.P.S.S. è stata quella di riservare, oltre agli spazi già assegnati e situati nell'edificio in linea, anche l'unità edilizia dell'ex filanda, attualmente destinata a edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di n. 18 alloggi.

L'I.T.E.A. S.p.A., in data 5 giugno 2010, ha chiesto al Comune di Rovereto parere preventivo per la verifica di compatibilità con le norme del PRG e del piano attuativo a fini generali della nuova proposta relativa al cambio di destinazione d'uso dell'ex filanda dall'attuale residenza a futuro terziario da destinare all'A.P.S.S.

La Commissione edilizia comunale, nella seduta del 10 giugno 2010, ha dichiarato la suddetta richiesta compatibile e quindi conforme alle previsioni urbanistiche esprimendo parere favorevole al cambio di destinazione d'uso da residenza ad uffici per servizi sanitari dell'immobile "ex filanda", delineando che ciò non costituisce variante al corrispondente strumento attuativo (piano attuativo a fini generali).

La situazione odierna

Ad oggi si può affermare che le opere urbanizzative del primo lotto sono sostanzialmente concluse, tant'è che i manufatti edilizi sono sostanzialmente ultimati al grezzo, sono in corso di esecuzione gli impianti tecnologici, le opere interne di finitura e di sistemazione esterna e pertanto, in base alle intese declinanti dalle riflessioni tecniche e dalle scadenze contrattuali dell'impresa appaltatrice, gli stessi troveranno ultimazione presumibilmente entro la primavera del 2014.

Orbene il piano attuativo approvato con deliberazione consiliare n. 44/1995, per espressa previsione legislativa dettata dall'ordinamento urbanistico, ha una durata ben definita, in ogni caso non superiore a 10 anni, decorsi i quali esso diventa inefficace per la parte relativa alle opere di urbanizzazione non ancora eseguite.

Per maggior precisione e dettaglio legislativo si ricorda infatti che l'articolo 52 rubricato "Durata ed effetti dei piani" di cui alla L.P. 4 marzo 2008, n. 1 recita testualmente: "i piani attuativi hanno efficacia per dieci anni dalla loro approvazione. Decorso questo termine il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita relativa alle opere di urbanizzazione.

In tal caso, entro 90 giorni dalla cessazione di efficacia deve essere predisposto un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata".

Vi sono tuttavia degli effetti che il piano continua a produrre e svolgere indipendentemente dai termini temporali sopra indicati.

Rimane infatti fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti:

- gli allineamenti stabiliti dal piano, finché essi non siano modificati da un successivo piano;
- le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso.

Sono inoltre mantenute ferme tutte le prescrizioni che regolano, come misura di salvaguardia in attesa della redazione di un nuovo piano, l'attività edilizia dei privati, pur decadendo ovviamente il piano stesso come strumento di espropriazione.

Quest'ultima riflessione viene riportata per meglio inquadrare il regime giuridico, benché la stessa non trovi declinazione attuativa specifica stante il fatto che il comparto dell'ex Bimac risulta già nella disponibilità di aziende e/o enti pubblici (Azienda provinciale servizi sanitari ed ITEA).

Inoltre, si deve ricordare che le opere oggetto di realizzazione nel comparto hanno trovato esecuzione in forza dello strumento dell'accertamento della conformità urbanistica.

Quest'ultimo, come ben noto, é previsto come titolo edilizio per l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di competenza degli enti territoriali quali lo Stato, la Regione, la Provincia e i Comuni ovvero da parte di società a partecipazione pubblica diretta o indiretta, direttamente affidatarie o concessionarie di lavori e servizi dagli Enti territoriali in questione ed ancora da soggetti delegati dagli enti territoriali o da loro enti strumentali di diritto pubblico (si veda l'art. 114 della Legge urbanistica provinciale 1/2008).

In particolare, per l'accertamento di conformità disciplinato dagli articoli 108, 109 e 110 della L.P.

1/2008, a differenza della concessione edilizia e della SCIA, la disciplina provinciale non prevede specifiche disposizioni in materia di efficacia e di decadenza per effetto del decorso del tempo, né specifici termini per l'inizio e la conclusione dei lavori.

La specialità dell'accertamento di conformità risulta giustificato dal regime tipico cui sono soggetti gli enti pubblici per la realizzazione di opere di loro competenza secondo la disciplina sugli appalti. Tale regime differisce in modo sostanziale da quello che devono osservare i soggetti privati, anche per la complessità e i tempi necessari al perfezionamento degli atti richiesti dalle norme in materia e per l'effettivo inizio dei lavori.

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale

L'attuale PRG colloca l'area Ex Bimac all'interno della perimetrazione del Centro Storico di Rovereto, assoggettandola ad un Piano Attuativo a Fini Generali denominato "P.A.G.09 EX BIMAC", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 10/04/1995 n.44. Gli edifici esistenti sono identificati dalle schede numero 8015, 3204, 3982, 3984, 8015 e 8055 rappresentative delle caratteristiche degli edifici e recanti indicazioni normative.

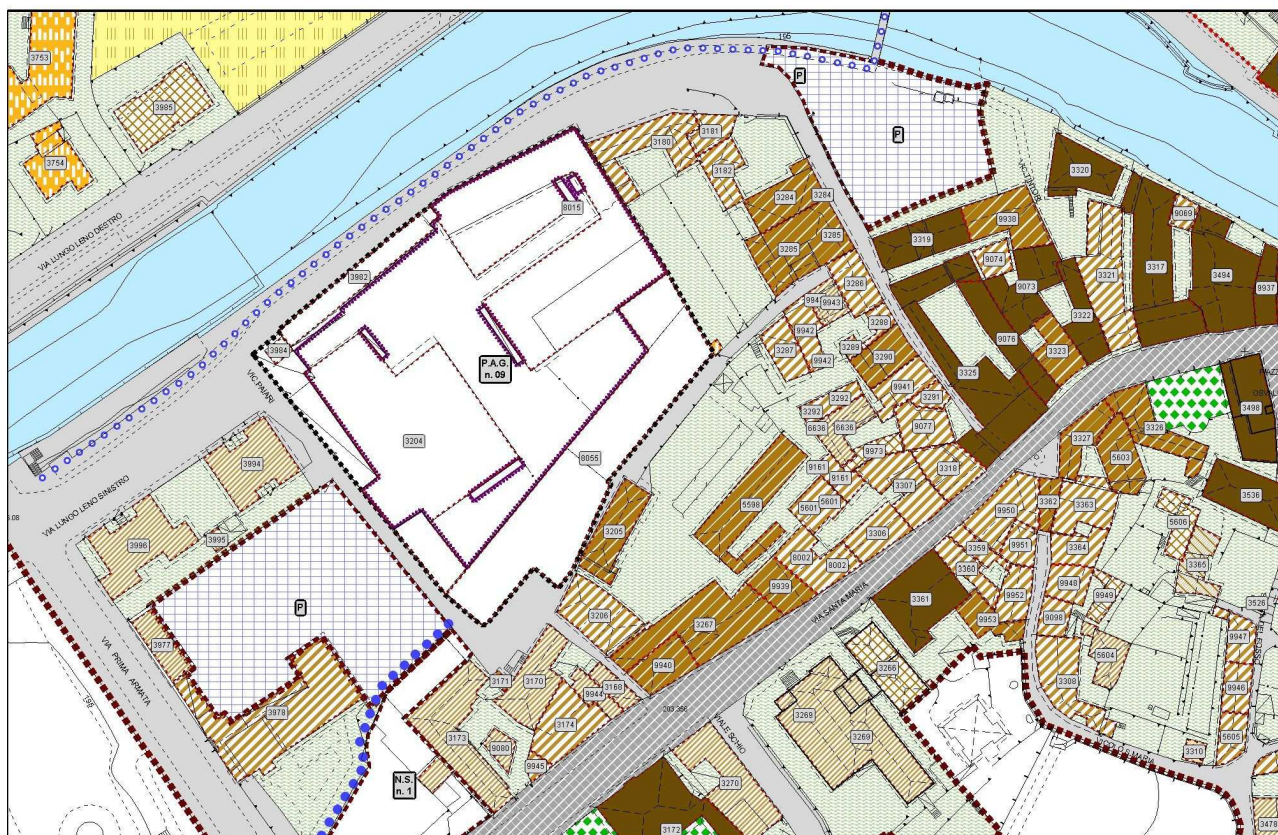


Illustrazione 1: Estratto PRG vigente

Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica

Ciò premesso, si ritiene che nell'ambito del comparto ex Bimac il piano attuativo benché inefficace e scaduto abbia strutturalmente e formalmente espresso i suoi contenuti nell'ambito dell'accertamento di conformità originariamente formalizzato nel 2001 e sue successive modifiche e integrazioni.

Il contesto edilizio realizzato, come più volte richiamato, risulta ormai definito nei suoi elementi strutturali, tant'è che l'ambito può ritenersi sostanzialmente edificato secondo plausibili principi di recupero e valorizzazione dell'intero contesto.

La strumentazione attuativa di cui agli articoli 38 e seguenti della L.P. 1/2008 costituisce strumento "per la pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio comunale, in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Appare quindi evidente che la strumentazione pianificatoria attuativa subordinata al piano regolatore generale ha quale precipua finalità quella di approntare congrue opere infrastrutturali ed urbanizzative, nonché insediare anche attraverso processi di recupero e ricucitura urbanistica l'utilizzo edificatorio di una o più aree contigue.

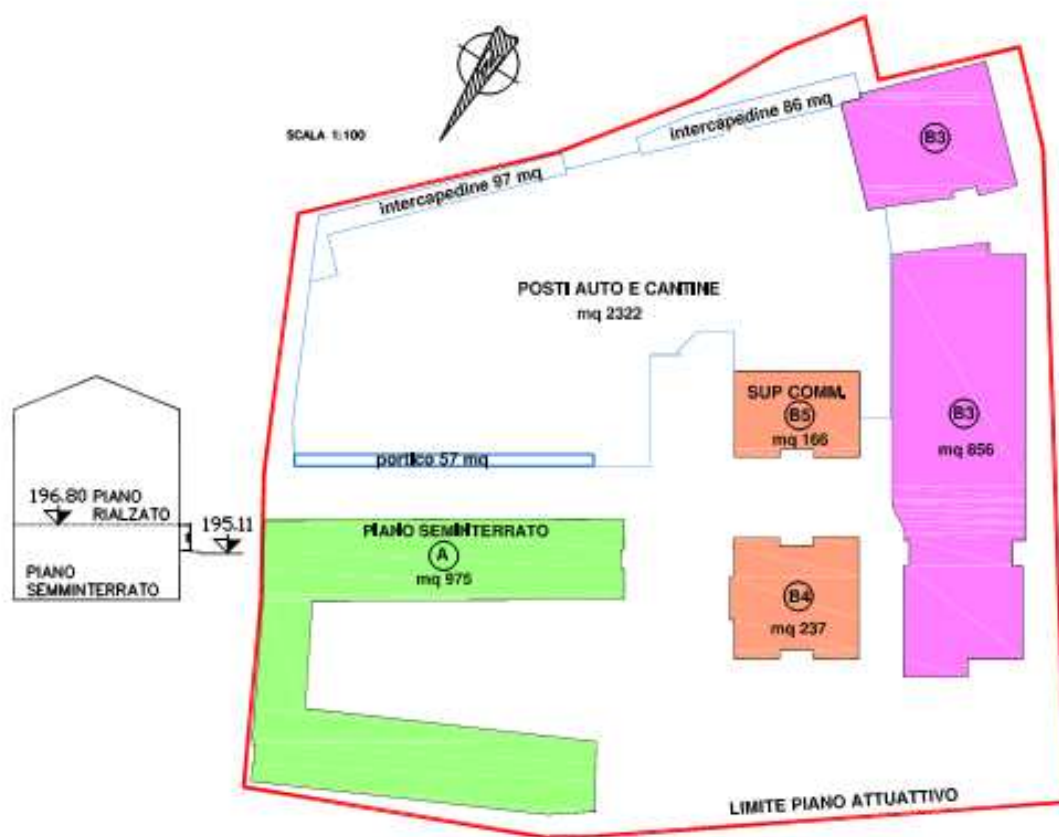
Ad oggi il comparto territoriale denominato "area ex Bimac" appare razionalmente e congruamente edificato sulla scorta di un evento pianificatorio attuativo a fini generali che ha già prodotto i suoi effetti sul territorio.

Per questa ragione si ritiene non più attuale governare lo sviluppo edilizio dell'ambito mediante la formale previsione di un nuovo piano attuativo a fini generali sull'intera area.

Per questa ragione e nel primario interesse pubblico e programmatico, in una logica di efficientamento procedurale, si ritiene espungere dal piano regolatore generale il piano attuativo a fini generali ex Bimac in quanto ad oggi già fattualmente attuato grazie agli interventi edilizi ed urbanistici conseguenti alla deliberazione consiliare n. 4 di data 10.04.1995 e previsti dai relativi accertamenti di conformità urbanistica (dd. 16 novembre 2001 e successive modifiche ed integrazioni).

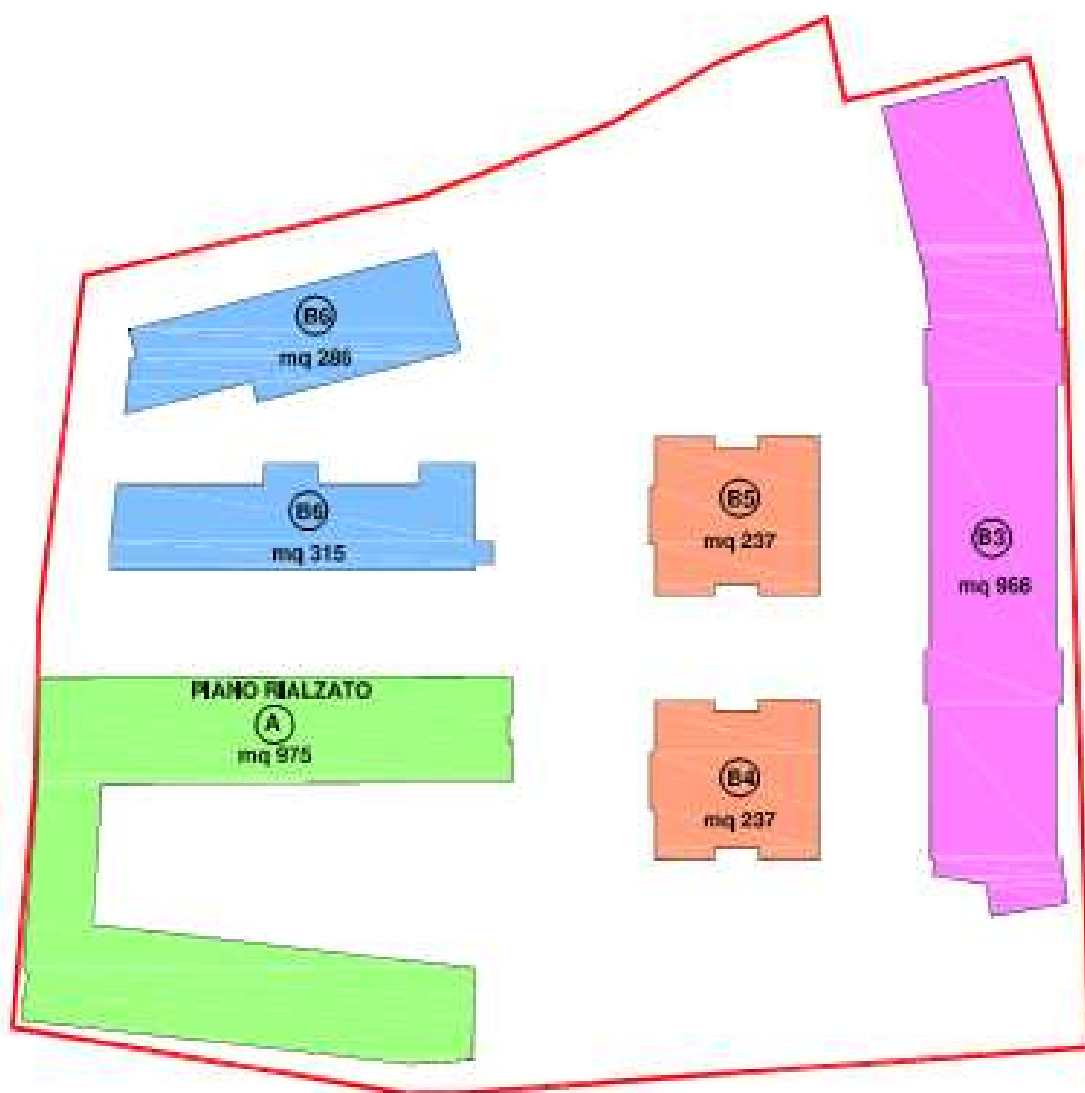
L'ambito in questione é quindi governabile in termini di maggior efficacia e congruità urbanistico - edificatoria mediante una norma speciale che, nella sostanza operativa consolida l'edificato consentendo peraltro tutti quegli interventi di naturale completamento sia formali che funzionali connessi / propri ad un comparto fondamentalmente di valenza pubblica e collettiva.

La norma speciale proposta, in sostituzione al piano attuativo a fini generali 09 ex Bimac manterrà gli stessi parametri volumetrici del piano attuativo se pur tradotti nella Sul arrotondata e calcolata come negli schemi sotto riportati.



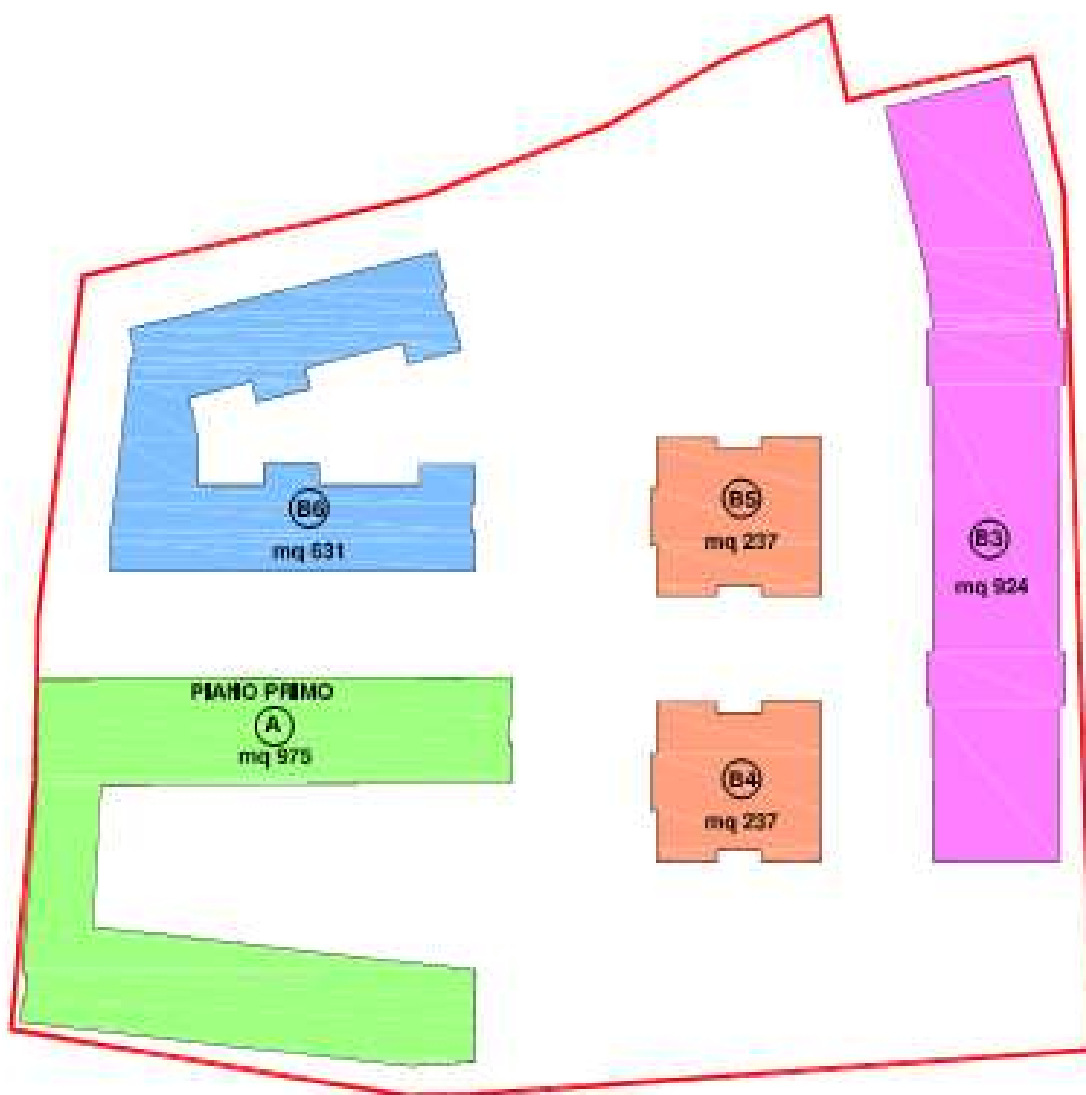
PIANO TERRA

Illustrazione 2: Schema parametri volumetrici - piano terra



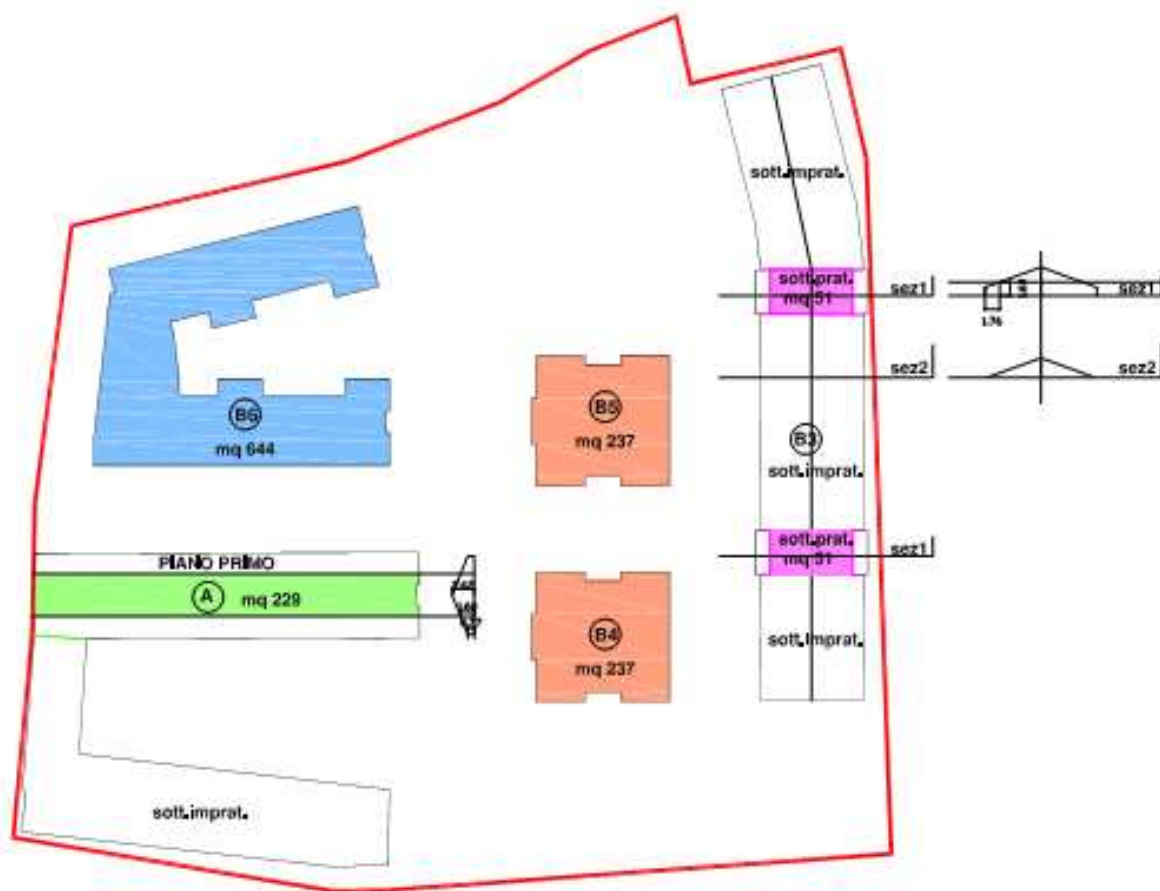
PIANO PRIMO

Illustrazione 3: Schema parametri volumetrici - piano primo



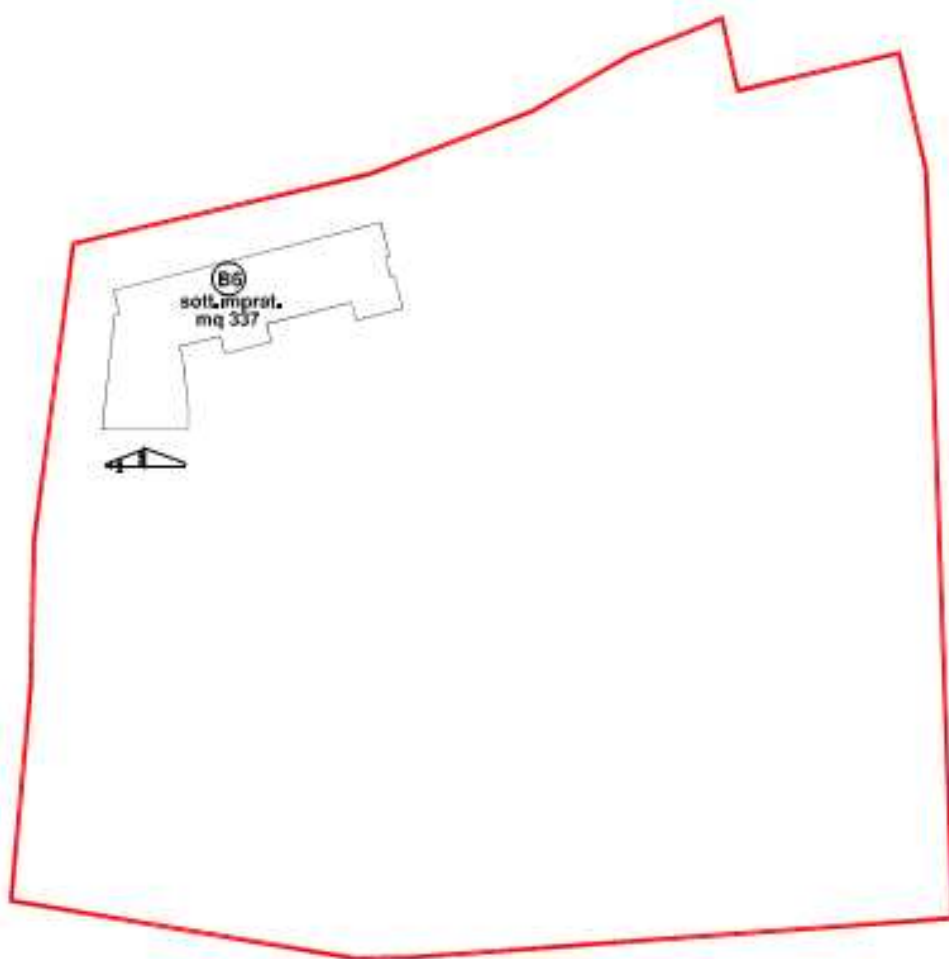
PIANO SECONDO

Illustrazione 4: schema parametri volumetrici - piano secondo



PIANO TERZO

Illustrazione 5: Schema parametri volumetrici - piano terzo



PIANO QUARTO

Illustrazione 6: Schema parametri volumetrici - piano quarto

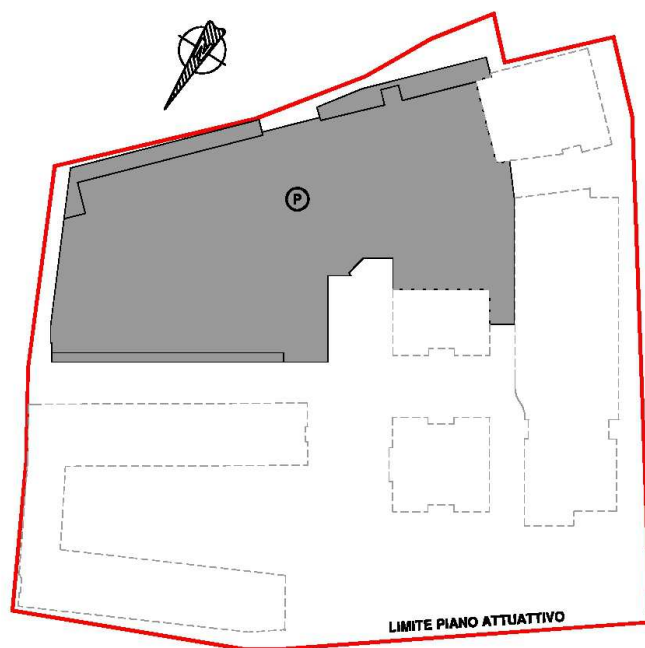
BLOCCO A	SUL (mq)	SUL (mq)
piano seminterrato	975,00	
piano rialzato	975,00	
piano primo	975,00	
piano sottotetto	229,00	
TOTALE		3 154,00
BLOCCO B3		
piano terra	291,00	
	856,00	
piano primo	968,00	
piano secondo	924,00	
piano sottotetto	51,00	
	51,00	
TOTALE		3 141,00
BLOCCO B4		
piano terra	237,00	
piano primo	237,00	
piano secondo	237,00	
piano terzo	237,00	
TOTALE		948,00
BLOCCO B5		
piano terra	166,00	
piano primo	237,00	
piano secondo	237,00	
piano terzo	237,00	
TOTALE		877,00
BLOCCO B6		
piano primo	286,00	
	315,00	
piano secondo	631,00	
piano terzo	644,00	
TOTALE		1 876,00
		9 996,00

Illustrazione 7: Calcolo complessivo della Sul

La norma speciale proposta risulta la seguente:

117.16 area ex Bimac

1. *L'edificazione su tale area è stata organizzata in termini di congruità edilizia ed urbanistica sulla scorta di un piano attuativo a fini generali di interesse pubblico.*
2. *Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri planivolumetrici e le linee di indirizzo ai commi successivi illustrate:*
 - *superficie Utile Lorda: nella misura massima di 10.000 mq. complessivi sull'intero compendio, al netto degli spazi destinati alla sosta e individuati come "posti auto e cantine" nello schema allegato identificato con la lettera A;*
 - *Altezza Massima : 4 piani;*
 - *Usi : Sull'area sono ammesse le funzioni di interesse collettivo, autorimesse e parcheggi nonché edilizia residenziale pubblica e/o agevolata. Nel limite massimo del 30% della superficie utile lorda massima insediabile sono inoltre ammesse attività, anche di tipo privato, con funzioni residenziali ordinarie, terziarie, commerciali, esercizi pubblici e ricettive.*
 - *Distanze : dai confini e dai fabbricati previste per le zone "B" e dalle strade*
3. *Per l'edificio esistente contraddistinto dalla originaria p.ed. 252/1 ed identificato nello schema allegato con la lettera B, gli interventi edilizi dovranno essere volti a valorizzare le componenti storico architettoniche in conformità alla valenza del manufatto stesso, escludendo la demolizione e ricostruzione.*
4. *La progettualità dovrà comunque essere improntata alla valorizzazione dello spazio connettivo all'aperto (del tipo piazza) nell'ottica di assicurare una promozione fruitiva degli ambiti all'aperto da parte della collettività ampiamente intesa.*



PIANO TERRA

Illustrazione 8: Schema allegato lettera A

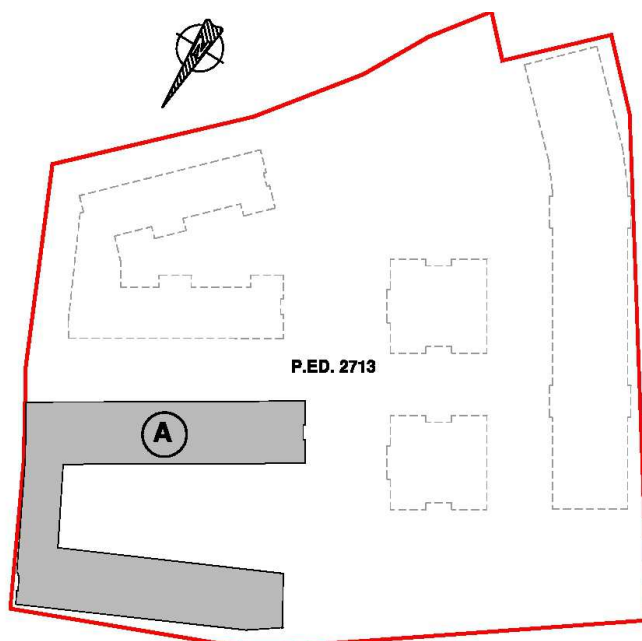


Illustrazione 9: Schema allegato lettera B

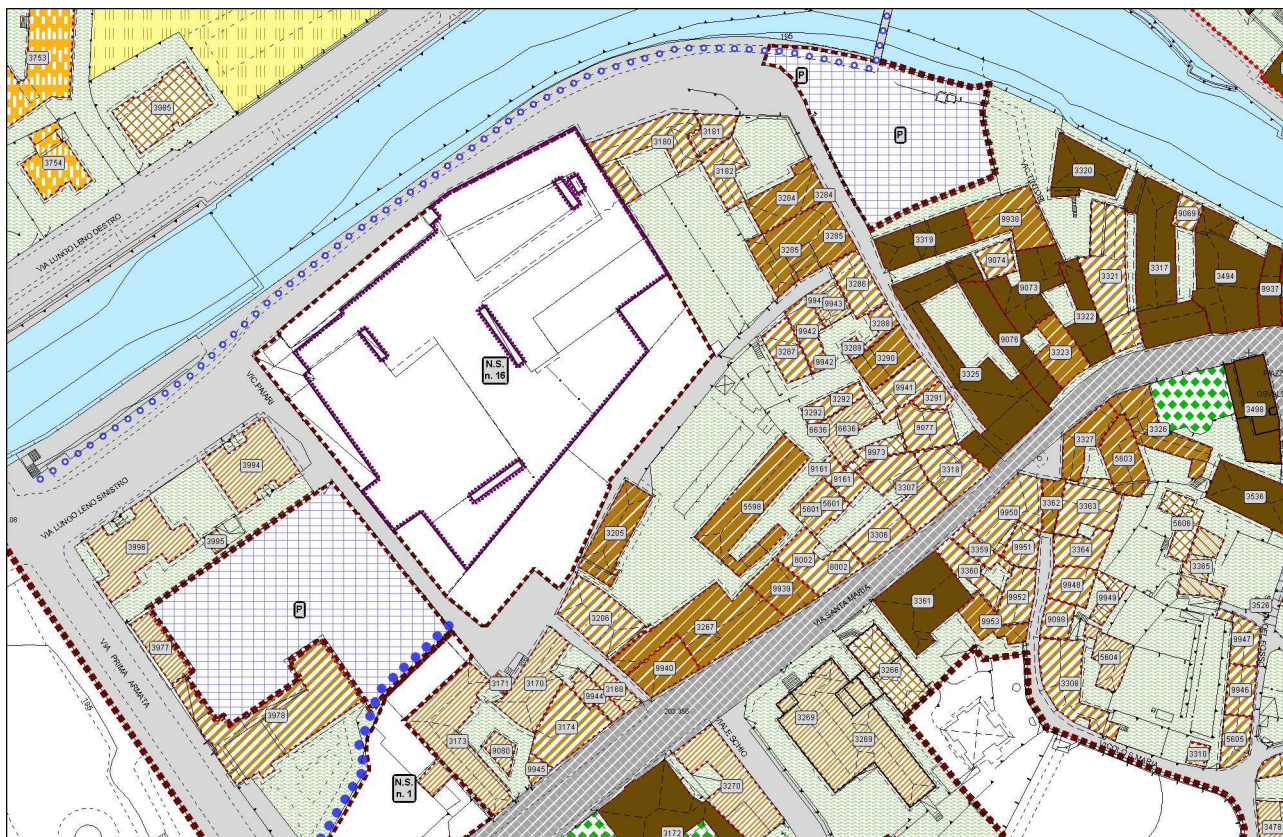


Illustrazione 10: Estratto variante PRG

La modifica dell'area ex Bimac che si traduce nella variazione alla destinazione urbanistica, da Piano Attuativo a Fini Generali denominato “P.A.G.09 EX BIMAC” a norma speciale n. 117.16 “area ex Bimac” é stata rappresentata alla struttura competente dell'I.T.E. A..

La stessa ha collaborato, producendo gli schemi illustrativi sopra riportati al fine di definire correttamente la Sul derivante dalle volumetrie già autorizzate.

I funzionari dell' I.T.E.A., vista la norma speciale trasmessa per conoscenza, con e-mail di data 3 dicembre 2013 hanno espresso parere favorevole alla modifica condividendone i contenuti.