

CAPITOLO N. 4

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN LOCALITÀ “AI FIORI”

Premesse

La zona del Comune di Rovereto denominata “Ai Fiori” è oggi ricompresa nel Piano Attuativo a Fini Speciali per insediamenti produttivi (P.I.P.) ed ha superficie pari a circa 64.000 mq. E' sempre stata considerata un'area strategica dal punto di vista urbanistico, per il contesto in cui si trova (tra un comparto industriale consolidato ed una zona la cui destinazione, pur definita urbanisticamente, è oggetto di approfondimento per la vicinanza e compenetrazione con la limitrofa zona residenziale), tanto che nel corso degli anni ha subito diverse variazioni.

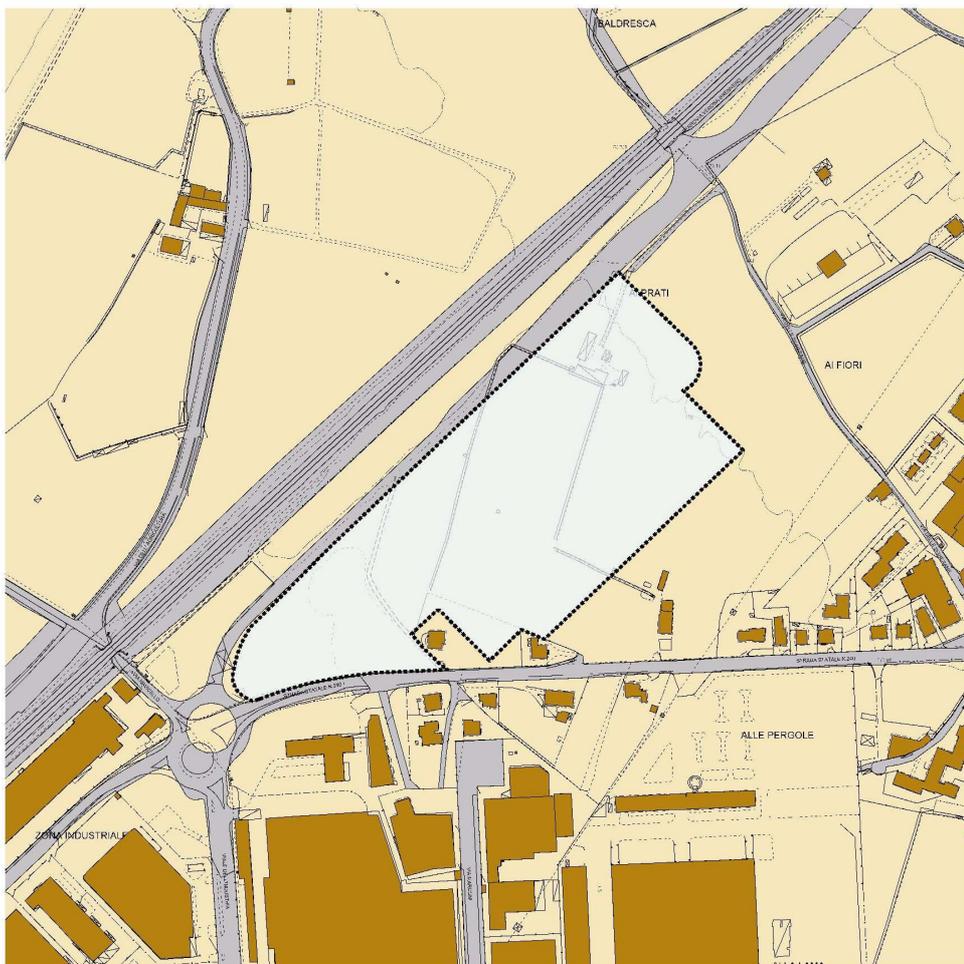


Illustrazione 1: Inquadramento territoriale

L'area nel corso della storia ha assunto varie destinazioni. Dapprima zona commerciale con viabilità e parco (PUP 1967), poi zona per attività produttive di livello provinciale e zona commerciale (PUP 1987) e successivamente la definizione della destinazione è stata demandata al Piano Regolatore Generale -P.R.G. (Variante PUP 2000). A partire dagli anni '90 l'area ha assunto destinazione prima commerciale (Piano Particolareggiato 1993), poi commerciale all'ingrosso (P.R.G. 1985 e P.R.G. 1992) e a seguire destinazione per il settore secondario e terziario, per attività commerciali all'ingrosso e produttive artigianali con infrastrutture di interesse pubblico quali strade, verde pubblico e sportivo, parcheggi, ecc. (Piano di Area - P.R.G. 1998-2001).

Con la Variante al P.R.G. "Febbraio 2005", su richiesta delle categorie economiche, il Piano di Area è stato diviso in due parti: una delle quali è stata trasformata in Piano Attuativo a Fini Speciali per insediamenti produttivi (P.I.P.), mentre nella parte rimanente è stata confermata la precedente destinazione.

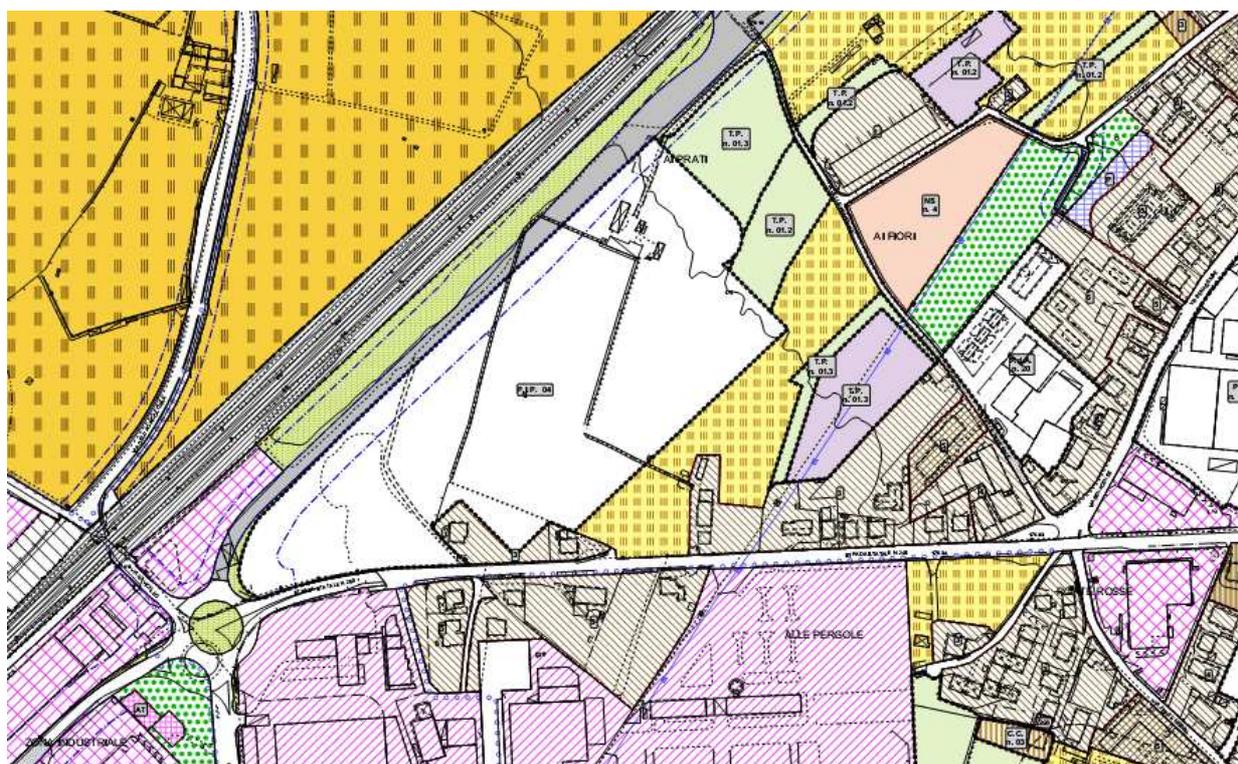


Illustrazione 2: Estratto PRG vigente

La scheda norma per il "P.I.P. 04 – Piano per gli insediamenti produttivi – Loc. Ai Fiori" del vigente PRG prevede quanto di seguito riportato:

"CONTENUTI GENERALI:

L'area soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della nuova bretella "ai Fiori" parallela alla linea ferroviaria.

Il Piano Attuativo é finalizzato alla realizzazione di un insediamento artigianale e/o industriale. A supporto delle attività insediate, il piano dovrà provvedere alla realizzazione di un insieme di servizi, quali parcheggi pubblici, viabilità di penetrazione e verde di pertinenza.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Rc (rapporto di copertura): 0,70 mq/mq

H max: 15 m

VERDE DI PERTINENZA: minimo il 5% della superficie delle aree destinate all'insediamento, con un'alberatura ad alto fusto ogni 40 mq di area destinata a verde di pertinenza.

DESTINAZIONE D'USO:

Produzione industriale ed artigianale di beni, lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali; stoccaggio e manipolazione di materiali energetici; impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti; deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni; strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, foresterie, sportelli bancari, ecc.; stazioni di distribuzione di carburante con relativi servizi quali pubblici esercizi, esercizi di vicinato, autolavaggi, riparazione veicoli, ecc.”

La scheda norma riporta inoltre le “Indicazioni per la progettazione”:

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

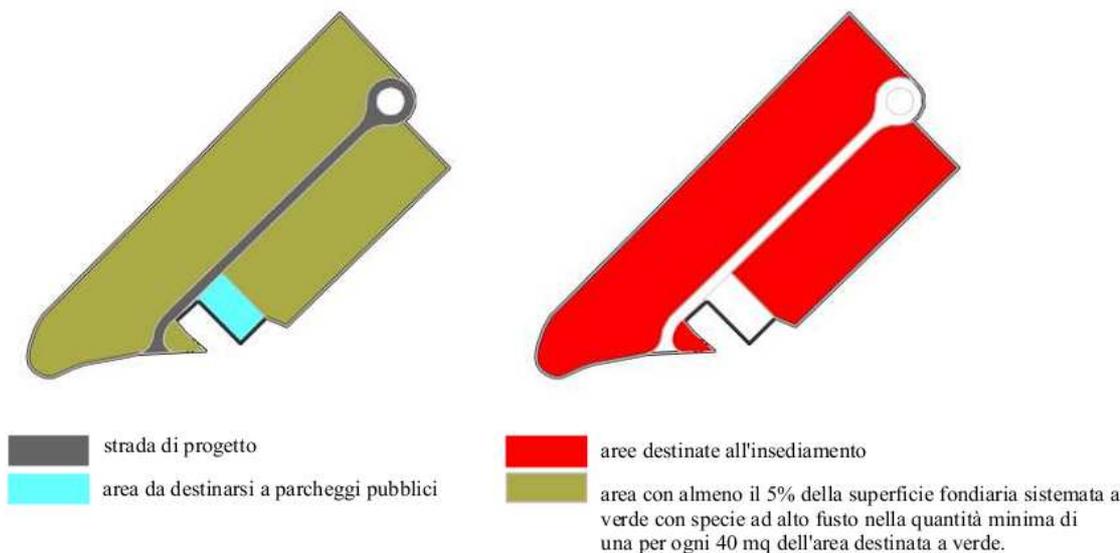


Illustrazione 3: Estratto scheda norma P.I.P. 04

L'ambito in questione ha assunto, nel tempo, un ruolo di importante utilità programmatica e

pianificatoria non solo per l'amministrazione roveretana, ma anche per quella provinciale. Il contesto e le destinazioni ivi pianificate hanno sempre delineato una progettualità organica e comunque inserita in un preciso ambito socio-economico.

Sulla scorta di questi presupposti, con riferimento alle necessità storiche e *“al fine di dare risposta alla crescente richiesta di aree da destinare ad insediamenti produttivi”* l'Amministrazione comunale di Rovereto ha quindi approvato nel 2008, con deliberazione del Consiglio comunale n. 47, il Piano per gli Insediamenti Produttivi. Ciò al fine di consentire l'approntamento di organici insediamenti produttivi nella convinzione di potenziare il ruolo, non solo quantitativo, ma anche qualitativo dello sviluppo aziendale/imprenditoriale per la realtà trentina. Il piano approvato prevede l'individuazione di lotti produttivi per le aziende, nonché le necessarie opere urbanizzative, e ammette che l'intervento si attui sia con iniziativa privata che per iniziativa pubblica. Il Piano predisposto ha infatti previsto l'insediamento di aziende produttive in un generale disegno urbanizzativo contraddistinto da aree verde, infrastrutture pubbliche quali viabilità, servizi a rete, cablaggi, etc.

Successivamente a tale approvazione, la Provincia autonoma di Trento, in sinergia con Trentino Sviluppo s.p.a., ha quindi avviato la declinazione operativa volta all'acquisizione dei suoli al fine di urbanizzare l'intero contesto.

E' cronaca recente la profonda crisi che ha contraddistinto l'economia globale ed in particolare quella propria delle aziende produttive nazionali e provinciali. Questa circostanza ha quindi determinato un fattuale arresto delle procedure iniziate dalla Provincia autonoma Trento e da Trentino Sviluppo s.p.a. per l'approntamento, in primis urbanizzativo del contesto, e successivamente per l'acquisizione dei suoli (lotti edificabili) necessari per il consequenziale affidamento degli stessi ad aziende produttive. Tale posizione risulta esplicitamente dichiarata dalla documentazione agli atti nonché da recenti evidenze rese dal competente Assessorato provinciale. In termini quindi sostanziali si è compreso che la Provincia autonoma di Trento, in questo momento storico e forse nel lasso temporale di medio periodo, non abbia posto come priorità l'iniziativa di insediamento di nuove attività produttive nell'area Ai Fiori. Ciò risulta altresì ulteriormente suffragato dal fatto che, a carico dell'amministrazione pubblica, interverrebbero elevati costi di realizzazione accompagnati da un generale segnale di scarsa appetibilità di mercato della zona, anche a seguito del mutato contesto socio-economico che contraddistingue l'economia provinciale e più in generale nazionale.

Nel corso dell'anno 2012, l'8 giugno, con nota avente oggetto *“Piano d'area per gli insediamenti produttivi “Ai Fiori” nel Comune di Rovereto”* (ns. prot. n. 24866/2013 – Allegato n.1) alcuni proprietari di immobili ricompresi nell'area del P.I.P. hanno richiesto che la destinazione urbanistica dell'area fosse variata e che l'area fosse disciplinata quale zona agricola. In tale occasione si sono inoltre resi disponibili a vagliare ulteriori proposte. La nota è stata trasmessa, oltre che al Sindaco Andrea Miorandi e all'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol, anche al Presidente

della Provincia Autonoma di Trento dott. Lorenzo Dellai, all'Assessore provinciale all'industria, artigianato e commercio avv. Alessandro Olivi e al Difensore Civico dott. Raffaello Sampaolesi.

In data 28 giugno 2012 il Servizio Industria e Artigianato della Provincia Autonoma di Trento, nella persona del dirigente dott. Daniele Bernardi, ha comunicato (ns. prot. n. 27307/2012 – Allegato n.2) all'ufficio Difensore civico – Garante dei Minori e, per conoscenza, al Comune di Rovereto, che, visti anche gli elevati costi delle procedure espropriative, *“non appare plausibile [...] stante l'attuale situazione economica, [...] la realizzazione a carico dell'amministrazione pubblica di una nuova area produttiva caratterizzata da elevati costi di realizzazione nonostante vi sia più di un segnale sulla sua scarsa appetibilità, anche per via del mutato contesto territoriale che la caratterizza”*. La nota rimarca inoltre il fatto che il P.I.P. Approvato prevede l'esclusività di intervento da parte dell'ente pubblico.

In data 25 settembre 2012, il Sindaco Andrea Miorandi e all'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol hanno risposto alla richiesta avanzata dai proprietari degli immobili ricompresi nell'area del P.I.P. (ns. prot. n. 49460/2012 – Allegato n.3) precisando che la modifica della destinazione urbanistica avviene attraverso l'attivazione del procedimento di Variante al P.R.G., di competenza del Consiglio Comunale.

Ricerca economico-urbanistica

Sulla scorta di queste riflessioni e tenendo conto che tra l'altro l'iniziativa privata diretta non appare verosimile e quindi fattibile, l'Amministrazione comunale ha valutato quali soluzioni di variazione urbanistica potessero essere appropriate, nell'intento di rendere coerente l'assetto pianificatorio con le reali e concrete dinamiche economico ed aziendali odierne.

Ciò in quanto si è posta la necessità, nel rispetto dell'interesse pubblico sovraordinato e delle legittime aspettative dei proprietari tavolari del contesto, (che hanno in parte palesato l'istanza di una ridefinizione della destinazione da produttiva ad agricola o una diminuzione del peso degli oneri diretti ed indiretti derivanti dall'attuale destinazione impressa, anche mantenendo la destinazione produttiva dell'area), di dare risposte pianificatorie e di strategia condivise tra amministrazione comunale e competente Assessorato provinciale.

In tal senso e a tal fine l'amministrazione di Rovereto ha predisposto uno specifico rapporto ricognitorio e di ricerca economico-urbanistica dell'area Ai Fiori che viene riportato in forma di allegato alla presente Variante e denominato “Indagini preliminari”. I principali contenuti del rapporto vengono di seguito richiamati.

L'indagine condotta si inserisce entro un più ampio lavoro di analisi, affidato all'arch. Luca Eccheli, e voluto dall'Amministrazione per individuare le migliori strategie per guidare l'evoluzione del territorio comunale e per risolvere alcune importanti problematiche che lo caratterizzano, nell'intento di comprendere a pieno lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione di livello comunale. L'intenzione è quella di individuare strategie urbanistiche per i piani che non hanno ancora trovato attuazione e di predisporre elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa che possano essere stimolo e spunto per la presente variante al P.R.G.. In tal senso, l'analisi ha assunto particolare rilievo in ragione della particolare situazione economica e, proprio per questo motivo, è andata concentrandosi sulle aree destinate ad insediamenti produttivi e, nel dettaglio, su un ambito di particolare interesse, unico nel territorio della città di Rovereto: l'area del P.I.P. Ai Fiori, avente superficie complessiva di circa 62.000 mq di cui circa 8.000 di proprietà comunale. Per meglio comprenderne le dinamiche che hanno interessato l'area e i possibili scenari evolutivi è stata sviluppata una puntuale indagine che descrive il livello di utilizzo/sottoutilizzo/inutilizzo delle aree destinate a insediamenti produttivi e artigianali presenti nel territorio del comune di Rovereto e che considera anche aree di analoga destinazione presenti nel territorio limitrofo alla città.

L'indagine ripercorre la storia dell'area Ai Fiori e fornisce una lettura delle motivazioni della mancata attuazione del P.I.P.. Riconosce e indaga varie cause, tra cui la contingenza economica negativa, il notevole incremento del costo delle procedure espropriative, i limiti dell'intervento pubblico nel settore economico privato, l'ampia disponibilità di aree produttive nel territorio comunale, l'articolato assetto proprietario delle aree ricomprese nel P.I.P. e le modifiche normative che hanno comportato sia la contrazione del vantaggio economico per le imprese che intendessero attivarsi entro un P.I.P. che il rilevante costo per l'approntamento delle aree, che rimane in carico alla collettività.

L'indagine sviluppa poi un approfondimento puntualmente riferito alle aree produttive presenti nel comune di Rovereto: lo stesso fornisce una lettura del grado di attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. e del grado di occupazione degli edifici esistenti, censendo gli edifici sottoutilizzati. Riferisce la presenza di *"ampi spazi ancora a disposizione per la "saturazione" delle possibilità edificatorie previste dal P.R.G. nelle aree produttive"* e che la *"superficie coperta di edifici esistenti [...] e non utilizzata ammonta a circa il 6% della superficie coperta complessiva"*, secondo i dati forniti da Trentino Sviluppo e a circa il 7% secondo i dati forniti dal Servizio tecnico-Urbanistico della Comunità della Vallagarina. Il professionista desume quindi che in base all'indagine da lui condotta *"è stato possibile stabilire che la superficie coperta complessiva potenzialmente ottenibile dal recupero dell'esistente sia prudenzialmente stimabile in 65.000 mq. Tale dato si ottiene a partire dalla superficie coperta non utilizzata (pari a circa 42.000 mq.) dedotta sia dal censimento diretto sia dall'analisi dei dati forniti da Trentino Sviluppo, alla quale viene sottratta la superficie coperta di 5.000 mq. censita in località S. Giorgio alla quale viene successivamente aggiunta la Superficie coperta di circa 28.000 mq. ottenibile dall'utilizzo/saturazione dei lotti liberi).* Ciò

significa che sommando le potenzialità derivanti:

- a) dal recupero delle superficie esistenti pianificate ma non utilizzate (che risultano pari a circa il 5% della superficie oggi utilizzata dalle attività produttive);
 - b) dalla "saturazione" dei lotti esistenti;
 - c) dal riutilizzo del patrimonio esistente inutilizzato o sottoutilizzato,
- è possibile ottenere una superficie coperta complessiva di 65.000 mq che ha un'incidenza pari al 9,5% della superficie coperta esistente."

Sarà cura dell'Amministrazione monitorare, nel tempo, come si evolverà l'attuale situazione economica, considerando anche quali prospettive di sviluppo possano essere garantite all'area interessata.

La fase di concertazione con la Provincia Autonoma di Trento e gli impegni dell'Amministrazione

Al contempo l'Amministrazione comunale ha attivato un confronto con l'Assessorato all'industria, all'Artigianato e al Commercio della Provincia Autonoma di Trento e si è fatta promotrice di un'azione condivisa di revisione della previsione urbanistica.

In data 21 febbraio 2013 il Sindaco Andrea Miorandi ha trasmesso all'Assessore provinciale all'Industria, Artigianato e Commercio Alessandro Olivi, al dirigente del Dipartimento Agricoltura, Turismo, Commercio e Promozione dott. Paolo Nicoletti, al dirigente del Servizio Industria e Artigianato dott. Daniele Bernardi, al dirigente del Servizio Urbanistica dott. Piergiorgio Mattei e alla Trentino Sviluppo s.p.a. una nota avente ad oggetto "Area produttiva in località "Ai Fiori" (ns. prot. n. 8076/2013 – Allegato 4) invitando ad un momento comune di raccordo assumente valenza strategica e di indirizzo, dato l'interesse da parte dell'Amministrazione comunale di intervenire variando la destinazione urbanistica dell'ambito del P.I.P. Ai Fiori. Tale nota prefigura la possibilità di "attribuire all'areale una destinazione produttiva da utilizzarsi mediante successiva autorizzazione da parte dell'ente pubblico" e precisa che "tale scelta garantirebbe la possibilità di riapprezzare la pianificazione degli anni precedenti confermando, in un contesto socio-economico diverso dall'attuale, il decollo di iniziative imprenditoriali per la comunità provinciale".

A riscontro della missiva di cui sopra, in data 15 marzo 2013, l'Assessore provinciale all'Industria, Artigianato e Commercio Alessandro Olivi ha trasmesso risposta avente oggetto "Area produttiva in località "Ai Fiori" - Rovereto" (ns. prot. n. 10959/2013 – Allegato 5). Con tale nota l'Assessore, dopo aver rammentato l'evoluzione tecnico economica che ha caratterizzato la suddetta area, rammenta il progetto relativo all'acquisizione dell'intera area e della sua successiva urbanizzazione

per tramite di Trentino Sviluppo s.p.a.. Egli richiama inoltre le criticità rilevate in tale fase, citando l'elevato costo della procedura espropriativa, la nuova conformazione del contesto urbano dell'area ai Fiori che inerisce la prossimità ad aree a destinazione residenziale e l'operato di Trentino Sviluppo, ad oggi impegnato nell'ampliamento di altri spazi produttivi in Vallagarina che renderanno disponibili ampie superfici produttive a costo inferiore a quello da sostenersi in zona ai Fiori e sufficienti a soddisfare il fabbisogno della valle.

Al tempo stesso, il Servizio Territorio ha preso contatti con il Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, per vagliare, anche dal punto di vista tecnico, le migliori modalità per introdurre le dovute modifiche nella presente variante.

L'Amministrazione, approvando in data 20 marzo 2013 l'ordine del giorno avente ad oggetto l'area "Ai Fiori" (Allegato 6), si è per altro impegnata a risolvere in termini definitivi il problema del destino dell'area.

Variante al PRG: la modifica normativa: la nuova Norma speciale n. 117.18 "Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud" e il nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 "Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord"

Sulla scorta delle riflessioni richiamate nel sunto dell'indagine conoscitiva sopra riportato e degli spunti di riflessione raccolti, si è prefigurata la possibilità di provvedere ad una ripermetrazione dell'area con contestuale trasformazione dell'ambito in un contesto produttivo di riserva, anche all'insegna del principio di riduzione dell'impiego di nuovo territorio. Il contesto produttivo di riserva si configura come un ambito **inedificabile** che conserva tale caratteristica sino all'autorizzazione all'utilizzo a fini edificatori resa dal Consiglio Comunale, come meglio chiarito nel proseguo.

E' parso infatti opportuno prevedere di disciplinare l'area ai Fiori attraverso una norma atta a promuovere un'utilizzazione dell'area graduata nel tempo, anche in base alle reali richieste del mercato.

A tal fine si è provveduto a suddividere l'area interessata dal P.I.P. in due ambiti, quello a sud – ove trova collocazione, oltre ad un immobile di proprietà privata, anche la proprietà comunale - e quello a nord.

L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, dimensioni contenute e conformazione planimetrica regolare. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto

sud viene destinato ad attività economico-produttive e a servizi di interesse collettivo (in quanto compatibili con il contesto) e viene normato con norma speciale. La norma speciale consente la possibilità di approntare e trasformare l'area con interventi edilizi diretti.

Al contempo, l'ambito a nord, viene individuato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. In assenza dell'autorizzazione del civico consesso l'ambito in parola risulta urbanisticamente inedificabile. L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.

Fino a quando non sarà approvato il piano attuativo, saranno quindi consentite le coltivazioni dei fondi nonché attività richiedenti la realizzazione di manufatti precari e comunque facilmente rimovibili; l'area sarà di fatto **inedificabile**. Tale prospettiva garantirebbe la possibilità, in momenti diversi da quelli odierni, di riapprezzare la pianificazione degli anni precedenti confermando, in un contesto socio-economico diverso dall'attuale, il decollo di iniziative imprenditoriali per la comunità provinciale.

La norma prevede che lo svincolo dell'area di riserva potrà avvenire solo a fronte di un attento studio che valuti l'entità del margine utile all'intervento entro le zone destinate ad attività produttive ed approntabili con intervento edilizio diretto; in tal senso si prevede quindi che lo svincolo dell'area di riserva sarà ammissibile allorché si riscontri che le possibilità di intervento in altri contesti si sia fortemente contratta.

Come precisato nell'analisi redatta dal professionista, come per le aree produttive di riserva del PUP, anche le aree produttive locali di riserva sono *“inedificabili fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, infatti, nelle aree di riserva sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari facilmente rimovibili”*. Per tali aree *“l'effettivo utilizzo a fini edificatori è subordinato ad una successiva autorizzazione che, in questo caso, verrà rilasciata dal Consiglio comunale mediante una propria deliberazione”*. Di fatto, con l'individuazione dell'area produttiva locale di riserva *“si opera una vera e propria sospensione dell'efficacia delle attuali previsioni urbanistiche; l'area “Ai Fiori” non può più essere oggetto di trasformazione in quanto risulta inedificabile fino alla successiva “riattivazione” delle sue potenzialità edificatorie che dovrà avvenire con le modalità stabilite dalla “norma speciale” che sarà introdotta nelle NTA del P.R.G.”*.

Lo sfruttamento dell'area, allorché autorizzato, avverrà attraverso una pianificazione di livello attuativo, ammessa anche per stralci. Il piano attuativo avrà quale obiettivo la promozione di un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne.

Il piano attuativo potrà prevedere all'interno del proprio perimetro, la collocazione di funzioni riferibili alle zone produttive di interesse locale D2, ai servizi di interesse collettivo (in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale), oltre che autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli ecc. Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva la norma consente, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal P.R.G..

Considerata la presenza dei due ambiti, il sud ed il nord, al fine di garantire un armonico e razionale utilizzo dell'intera area ai Fiori, la norma prevede che lo sviluppo insediativo degli stessi debba armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico illustrativo, che richiama le previsioni di sviluppo urbanistico promosse dal P.I.P.; il fine è quello di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'attuale P.I.P., determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne.

In tal senso sia il piano attuativo previsto per l'ambito a nord che il progetto dell'ambito a sud sono chiamati armonizzarsi allo schema planimetrico.



Illustrazione 4: Schema planimetrico illustrativo

Una particolare attenzione è infatti stata riservata al sistema viabilistico di accesso all'area, che trova collocazione in parte all'interno dell'ambito a sud e in parte in quello a nord. Al fine di garantire la piena libertà di sviluppo per entrambe le aree sono state introdotte nelle rispettive

disposizioni normative, precisazioni in merito alla gestione del sistema viabilistico.

La Norma speciale introdotta per l'ambito sud prevede che se l'ambito sud trovasse attuazione antecedentemente al piano attuativo previsto per l'area a nord, l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.

Le disposizioni introdotte nella scheda che norma il piano attuativo riferito all'ambito nord prevedono che il collegamento viabilistico debba essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale **117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud”** e che qualora il piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti nell'area a sud, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

La scheda del piano attuativo precisa inoltre quali aree siano destinate ad essere cedute al Comune di Rovereto, come indicato nella scheda di cui si riporta un estratto:

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE



Scala 1: 5.000

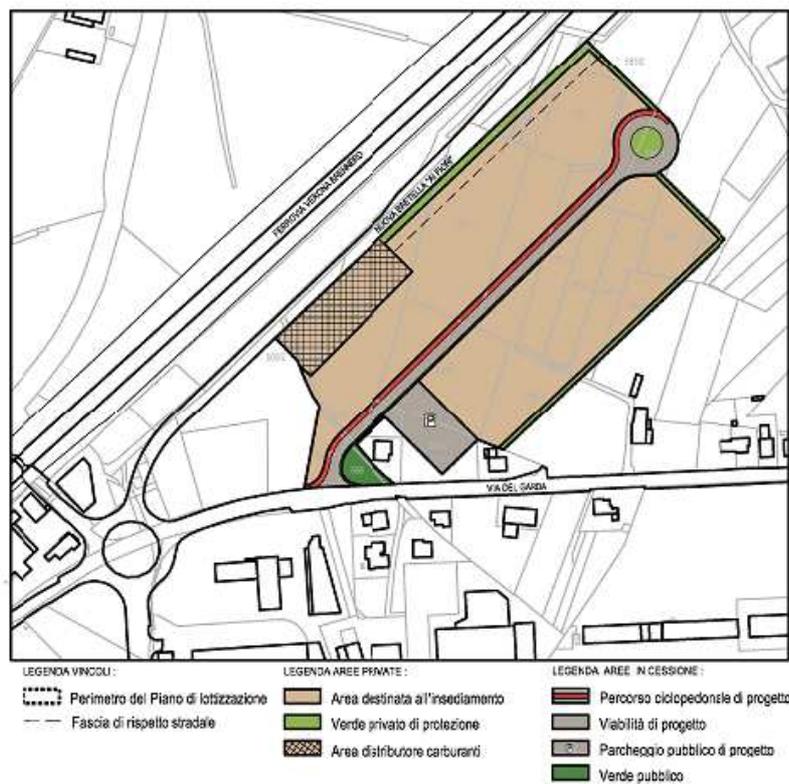


Illustrazione 5: Estratto scheda PL

A precisazione di quanto qui sopra riassunto, si riportano di seguito le disposizioni normative che la presente variante introduce.

NORMA SPECIALE 117.18 zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud

1. *L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria.*

L'ambito sud dell'area ai Fiori si distingue dall'ambito nord per posizione, conformazione planimetrica regolare e dimensioni contenute. Tali caratteristiche fanno di esso un'area che, all'occorrenza, potrebbe essere apprestata senza condizionare o precludere il futuro sviluppo dell'ambito nord. Al fine di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole e nell'intento di governare, anche temporalmente, il progressivo e razionale utilizzo dell'area ai Fiori, il comparto sud viene destinato ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.

2. *L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito è ammesso con intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto che armonizzi gli interventi previsti con lo schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato. Ciò al fine di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'intera area ai Fiori, anche nel rispetto del tracciato della viabilità interna che, ponendosi a servizio sia dell'ambito nord che dell'ambito sud, assume il ruolo di "asse centrale" dello sviluppo ordinato e razionale dell'area.*

Qualora l'intervento di cui alla presente Norma Speciale trovi attuazione antecedentemente al piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato PL n.19 "Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord", l'approntamento dell'accesso all'area – nella posizione indicata dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo - è a carico del/dei promotore/i dell'iniziativa edilizia di cui alla presente Norma Speciale. I/il promotore/i si farà carico, a proprie cure e spese, dell'approntamento dell'accesso. L'approntamento dell'accesso a servizio dell'area interessata dalla Norma Speciale non richiede l'approvazione del piano attuativo che ne ricomprende il sedime.

3. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:*
 - *usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi*

- e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;*
- rapporto massimo di copertura = 0,70;*
 - altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);*
 - verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;*
 - le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone D, e dalle strade.*

Lo schema planimetrico-illustrativo citato è quello rappresentato all'illustrazione n.4 del presente capitolo.

Il nuovo Piano attuativo per la Zona produttiva di interesse locale di riserva (loc. Ai Fiori) è disciplinato dalla norma di seguito riportata, inserita nella scheda norma del P.L. n. 19 denominata "Zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord"

PIANO ATTUATIVO zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord

1. *L'area in questione si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria.*

*Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Settembre 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta **urbanisticamente inedificabile**.*

2. *L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.*

Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle

maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche e concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale.

Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.

Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.18 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.15, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

3. Il piano attuativo e nello specifico l'edificazione da esso declinante dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:
 - usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
 - rapporto massimo di copertura = 0,70;
 - altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
 - verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;
4. Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.
5. L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo, non richiede

l'approvazione del piano attuativo. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

Lo schema planimetrico-illustrativo citato è quello rappresentato all'illustrazione n.4 del presente capitolo e di seguito si riporta l'estratto della cartografia della presente variante al PRG.

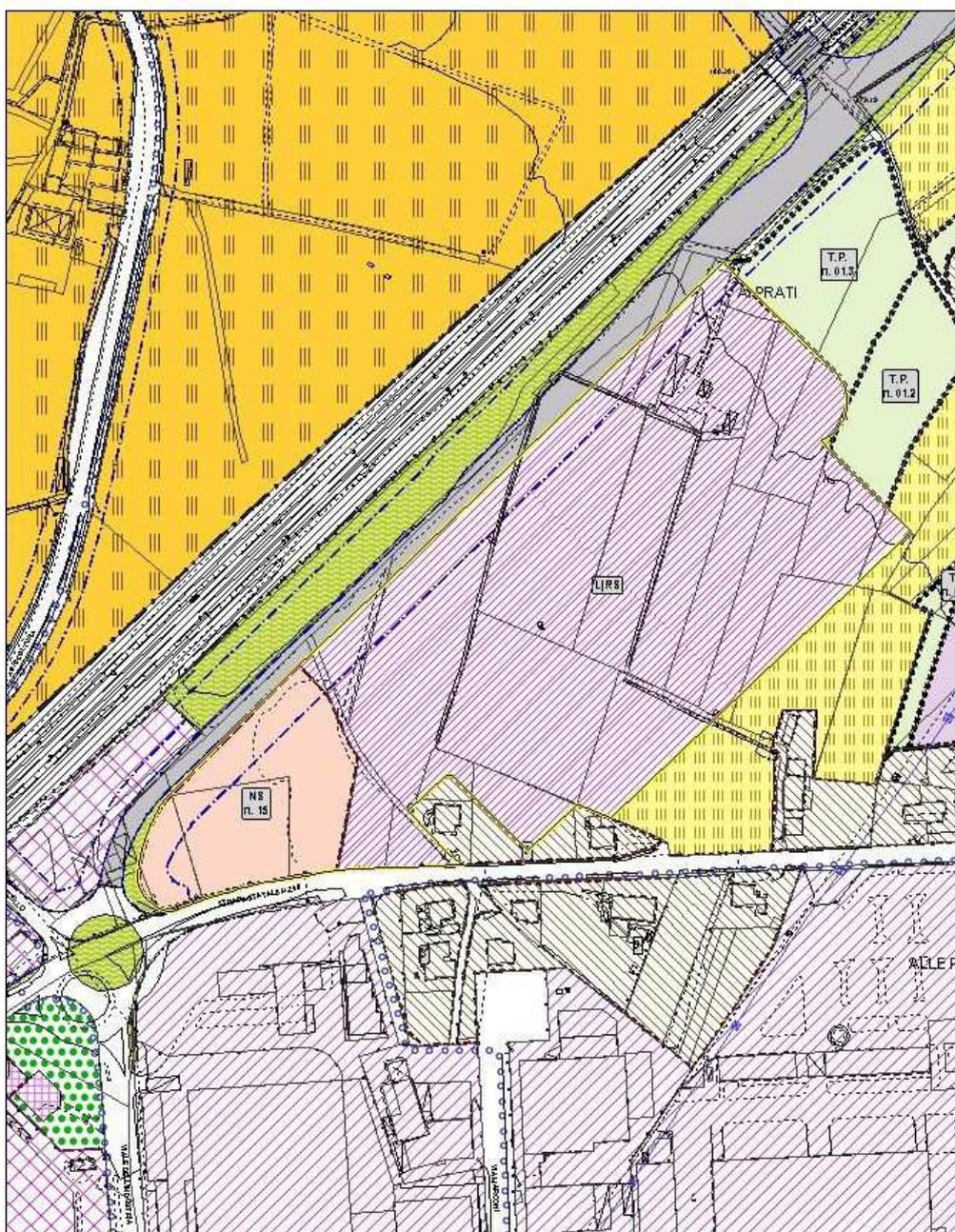


Illustrazione 6: Estratto variante PRG

La nuova scheda del piano attuativo di iniziativa privata denominata "PIANO ATTUATIVO zona produttiva di interesse locale di riserva - loc. Ai Fiori nord" è di seguito riportata.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

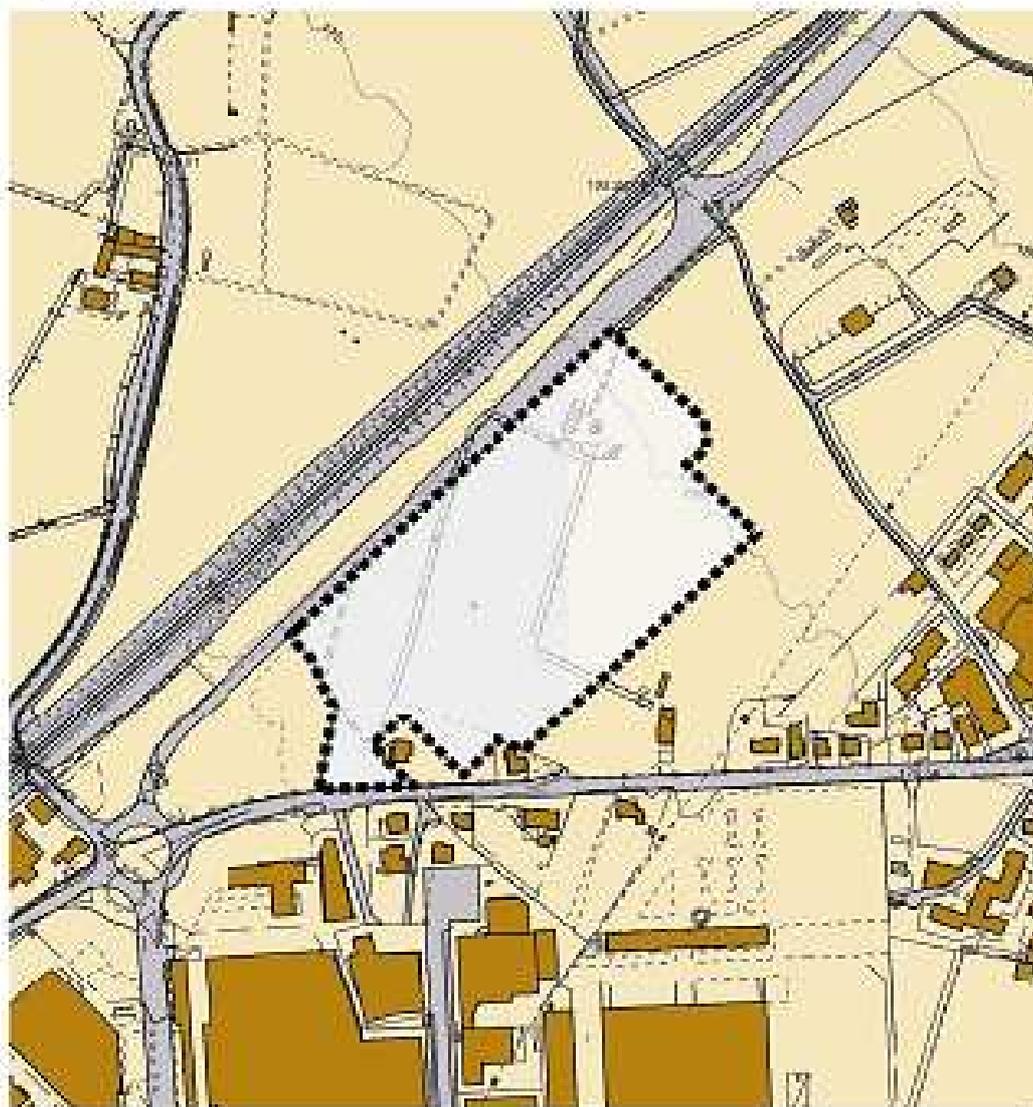
PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata] Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata] Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

CONTENUTI GENERALI

L'area si colloca a nord di via del Garda, all'interno dell'ambito territoriale delimitato dal tracciato della bretella "Ai Fiori", parallela alla linea ferroviaria. Nella logica di promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, assicurando la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale, mediante un processo di integrazione fra i piani e l'aggiornamento permanente del sistema della pianificazione, l'ambito in questione, stante le attuali condizioni generali del contesto economico e i contenuti tecnico motivazionali contemplati nella relazione illustrativa della variante al PRG "Settembre 2013", viene delineato quale spazio di riserva per le attività economico-produttive, ad oggi, non direttamente interessabile da trasformazioni urbanistiche e territoriali. Fino all'approvazione del piano attuativo l'ambito in parola risulta urbanisticamente in edificabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI :

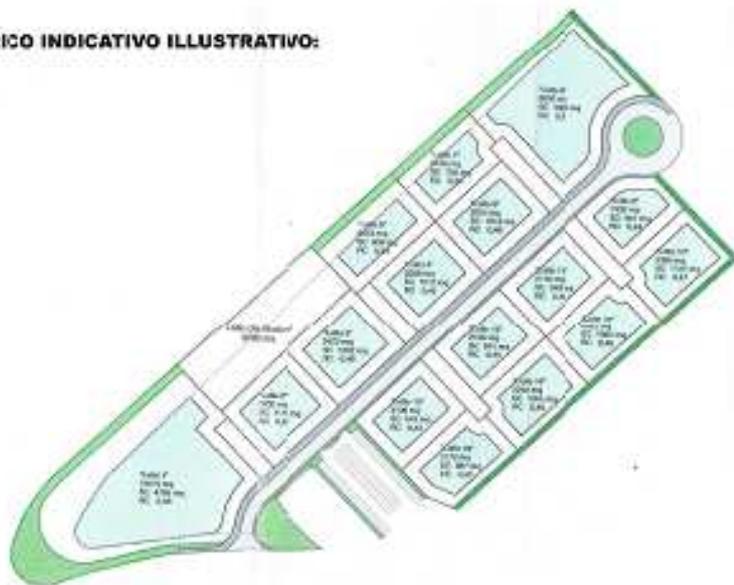
L'utilizzo urbanistico e territoriale di tale ambito sarà autorizzato, anche per stralci, con deliberazione del Consiglio comunale, mediante approvazione di apposito piano attuativo, finalizzato al razionale impiego delle aree e alla loro qualificazione insediativa.

Il piano attuativo avrà quale obiettivo di promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree comprese nell'ambito, determinando la viabilità interna, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali, i caratteri fondamentali delle maglie dei lotti funzionali, delle tipologie edilizie e delle sistemazioni esterne. La progettazione del piano attuativo, a specificazione di quanto indicato nell'enunciato precedente, dovrà armonizzarsi ai contenuti meta-progettuali evidenziati nello schema planimetrico indicativo-illustrativo allegato.

SCHEMA PLANIMETRICO INDICATIVO ILLUSTRATIVO:



Scala a vista



Il Consiglio comunale, nel rispetto dei criteri ispiratori dello schema meta-progettuale sopra indicato, potrà apportare modificazioni tecniche concernenti l'articolazione degli interventi con riferimento a condizioni debitamente motivate e nel rispetto del perseguimento di un'ottica pubblicistica generale. Non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero. Il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato in sinergia con le previsioni della Norma Speciale 117.15 "zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud"; in particolare, qualora il presente piano attuativo trovasse attuazione antecedentemente agli interventi previsti dalla citata Norma Speciale 117.15, la progettazione del piano dovrà prevedere e garantire la piena accessibilità al comparto produttivo che la Norma Speciale individua.

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva



Pianta di Piano di Lottizzazione



Scala 1: 5.000

DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Il piano attuativo e quello specifico l'edificazione da esso declinata dovrà rispettare i seguenti indici funzionali e urbanistico-edilizi:

- usi ammessi: sono consentite le destinazioni stabilite dall'articolo 68 delle presenti norme di attuazione (zone produttive di interesse locale D2), servizi di interesse collettivo in quanto compatibili con il contesto e con menzione ad un disegno programmatico condiviso con l'Amministrazione Comunale, nonché autolavaggi e stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali: pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, riparazione veicoli, ecc.;
- rapporto massimo di copertura = 0,70;
- altezza massima = metri lineari 15,00 (esclusi i volumi tecnici);
- verde alberato = almeno il 5% della superficie territoriale dev'essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde;

Fino al rilascio dell'autorizzazione per il loro utilizzo, nelle aree di riserva – ad oggi aree inedificabili - sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari, facilmente rimovibili e conformi alle destinazioni previste dal Piano Regolatore Generale.

L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo-illustrativo, non richiede l'approvazione del piano attuativo. Per tale ragione l'iniziativa potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, anche in virtù del fatto che l'approntamento del distributore non richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione. L'intervento edilizio dovrà prevedere che l'accesso all'area destinata al distributore avvenga dalla viabilità locale di progetto posta ad ovest dell'area interessata dal presente piano attuativo.

PL 19 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

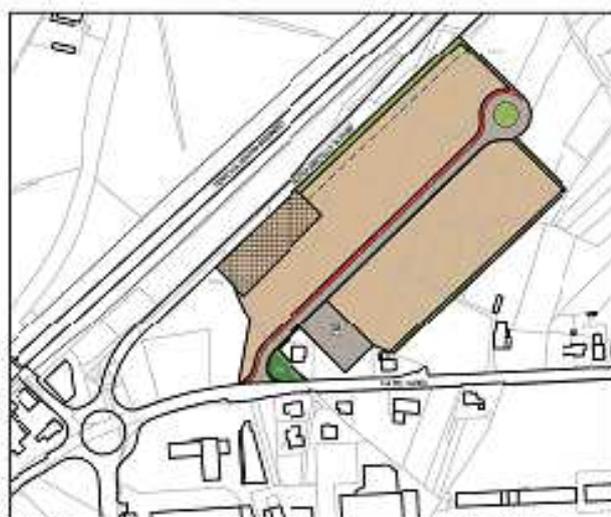
Loc. AI FIORI - NORD

Zona Produttiva di Interesse Locale di Riserva

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE: DESTINAZIONI D'USO ED AREE IN CESSIONE



Scala 1: 5.000



CONDIZIONE	CONDIZIONE (vedi nota)	CONDIZIONE (vedi in dettaglio)
Perimetro del Piano di lottizzazione	Area destinata all'insediamento	Percorso sottoposto di progetto
Fascia di separazione	Verde riserva di protezione	Viabilità di progetto
	Area di distribuzione nell'area	Parcheggio pubblico di progetto
		Verde pubblico

Aspetti normativi

La proposta di assegnare all'area destinazione produttiva di riserva, da utilizzarsi gradualmente nel tempo, mutua la disciplina delle aree produttive di riserva prevista dall'art. 33 "Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale" delle norme di attuazione del PUP. In tal senso, infatti, il comma 10 dell'art 33 prevede che i piani regolatori generali possano individuare aree produttive di livello locale, con carattere anche multifunzionale, attenendosi ai criteri e principi stabiliti dalla disciplina del PUP che ha appunto istituito l'importante innovazione delle "aree produttive di riserva".

Si precisa per altro la modifica, introdotta con la presente variante all'insegna dell'interesse pubblico sovraordinato, non arreca alcun nocumento ai proprietari delle aree ricomprese nel P.I.P., che per altro hanno accettato le modifiche proposte, come meglio descritto al paragrafo **"La condivisione delle scelte con i proprietari degli immobili ricompresi entro il perimetro del P.I.P."**.

La modifica della destinazione urbanistica dell'area Ai Fiori incide significativamente sulle previsioni del P.I.P. approvato. Lo strumento di attuazione, come disposto dall'art. 52 "Durata ed effetti dei piani" della L.P. 4 marzo 2008, n.1 dispone che i piani attuativi hanno efficacia dieci anni a decorrere dalla data della loro approvazione. Il P.I.P., approvato il 15 ottobre 2008, è oggi pienamente efficace. La presente variante interviene introducendo una disciplina alternativa e diversa da quella autorizzata nel 2008, adducendo, tramite il rapporto ricognitorio a firma dell'arch.Luca Eccheli e la presente relazione, le necessarie motivazioni, come richiesto al comma 1 dell'art. 40 "Limiti alle variazioni di piano" della L.P. 4 marzo 2008, n.1.

La condivisione delle scelte con i proprietari degli immobili ricompresi entro il perimetro del P.I.P.

L'Amministrazione ha scelto di coinvolgere i proprietari degli immobili ricompresi nell'areale del P.I.P. Ai Fiori nel percorso decisionale preliminare alla redazione della Variante.

Al fine di ponderare se tali soggetti intendessero avvallare tali generi di modifiche, in data 17 giugno 2013 il dirigente del Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini, ha convocato un incontro plenario con gli interessati. In tale occasione sono stati riassunti i contenuti del lavoro di analisi condotto dall'arch.Luca Eccheli e sono state descritte le possibili modifiche apportabili alla destinazione urbanistica dell'area.

A seguire è stato redatto il "*Protocollo di intesa per la condivisione degli obiettivi urbanistico strategici in funzione della Variante al P.R.G.*"¹ a firma dell'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini.

Il protocollo, oltre a descrivere sommariamente la storia del P.I.P. e le riflessioni rilevate dal citato rapporto stilato dall'arch.Luca Eccheli, ha riassunto i contenuti della norma tecnica di attuazione redatta per l'ambito nord e prefigurato la possibilità di individuare diversa soluzione per le aree a sud.

Il protocollo d'intesa (Allegato n. 7) è stato trasmesso ai proprietari/affini² degli immobili ricompresi nell'area, con nota accompagnatoria di data 2 luglio 2013 (protocolli vari nn. 26150, 26151, 26153, 26156, 26161, 26166, 26171, 26173, 26176, 26180, 26186, 26190, 26191, 26193, 26194, 26196, 26199, 26202 e 26204).

La seguente tabella riporta l'elenco delle particelle ricomprese nel perimetro del P.I.P. e i nominativi dei proprietari.

1 Il protocollo di intesa è stato inviato ai proprietari degli immobili ricompresi nel piano. Si riporta in allegato un modello del Protocollo di intesa inviato ai proprietari. Le tabelle dis eguito riportate individuano chi abbia sottoscritto il Protocollo e chi non lo abbia sottoscritto.

2 con affini si intendono presunti eredi/parenti stretti, assunti quali referenti nel caso in cui, alla data dell'invio/sottoscrizione del protocollo, non avessero trovato pieno compimento gli atti di successione, a seguito del decesso del proprietario titolare degli immobili.

numero protocollo d'intesa	P.F. / P.ED. - tipo di accettazione (totale, parziale, no)	Proprietario
1	586/2	Chiasera Nicoletta Chiasera Rino
2	585	Lorenzini Aldo
3	584/2; 579	Berlanda Renato
4	583/2	Bettini Giovanna
5	581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Giuliano Maraner Fausto Maraner Fiorenzo
6	581/1	Malench Daniela Malench Lorenzo Malench Mariagrazia Malench Mauro Malench Sergio
7	584/1	Zanolli Germano Zanolli Gianluigi
8	580	Fiorio Giuseppina Antonia Tomasini Alessandra Tomasini Maria Antonietta Tomasini Mariano
9	577; 578	Gardauno S.r.l. Miorelli Roberto
10	575	Rosà Fabio
11	572; 573	Battistotti Tullio
12	569/1	Faccioli Nadia Faccioli Antonella Faccioli Armando Faccioli Giovanni Conzatti Maria Pia Faccioli Elena Faccioli Francesco Faccioli Marco Faccioli Marta Faccioli Michela Faccioli Nicola
13	568/4 e .564	Valle Augusto
14	568/1; .634	Valle Tullio
-	571/2	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.
15	1573/1	consortilità

norma speciale	.1624	Bisinelli Franco
norma speciale	.1461	Bisinelli Daniela
norma speciale	565/1; 565/5;	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.

no protocollo	565/2; 565/3; 566; 569/2; 1570	Comune di Rovereto
no protocollo	1544/3	Demanio pubblico ramo acque

La tabella seguente elenca i nominativi e le rispettive particelle – dei proprietari della consortilità (p.f. 1573/1).

numero protocollo d'intesa	CONSORTALITA':	PROPR. PRO TEMPORE P.F. 1573/1
15	.355/2, 581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Fausto
		Maraner Fiorenzo
		Maraner Giuliano
	.674	Carotta Gianni
		Carotta Mauro
	.675	Sommadossi Sergio
		Sommadossi Marco
		Sommadossi Rudj
		Monte Lucia
	.676	Trainotti Mauro
	.1105	Brun Dario
		Brun Marco
		Pisoni Cristiano
		Pisoni Massimiliano
		Pisoni Sonia
	582/1	Maraner Giuliano
Maraner Fausto		
Maraner Fiorenzo		
582/5	Carotta Mauro	
582/7	Carotta Gianni	
584/2; 579	Berlanda Renato	
580	Fiorio Giuseppina Antonia	
	Tomasini Alessandra	
	Tomasini Maria Antonietta	
	Tomasini Mariano	
581/1	Malench Daniela	
	Malench Lorenzo	
	Malench Mariagrazia	
	Malench Mauro	
	Malench Sergio	

In data 9 settembre 2013 i proprietari degli immobili ad oggi ricompresi entro il perimetro del P.I.P. sono stati nuovamente convocati ad un incontro, promosso dal dirigente del Servizio Territorio, di concerto con l'assessore al progetto Rovereto Europea Robol Giulia e l'Assessore all'artigianato e aziende partecipate Giuseppe Bertolini.

In tale occasione è stato chiesto ai proprietari degli immobili ricompresi nel perimetro del nuovo piano attuativo a nord di sottoscrivere l'accordo loro trasmesso, quale accettazione della modifica urbanistica loro proposta.

A seguito dell'incontro l'Ufficio Urbanistica ha raccolto gli accordi sottoscritti dai proprietari, dai loro eventuali delegati o dai presunti eredi.

La seguente tabella riporta l'elenco delle particelle ricomprese nel perimetro del P.I.P. e i nominativi dei proprietari: indica chi abbia firmato l'accordo e chi no. In conformità a quanto riportato nell'estratto mappa seguente, si distinguono:

- in verde le realtà i cui proprietari hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in giallo le realtà per le quali non tutti gli aventi titolo (proprietari/coproprietari) hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in rosso le realtà i cui proprietari non hanno accolto la proposta formalizzata tramite il protocollo di intesa;
- in viola le aree di proprietà pubblica
- in grigio le aree interessate dalla norma speciale, i cui proprietari non sono stati chiamati a sottoscrivere il protocollo di intesa

Nella colonna "note" vengono riportate indicazioni inerenti i casi particolari, quali le sottoscrizioni dei protocolli con delega, le sottoscrizioni da parte di presunti eredi o parenti stretti (qualora alla data dell'invio/sottoscrizione del protocollo, non avessero trovato pieno compimento gli atti di successione) o la segnalazione del mancato reperimento degli interessati da parte dell'ufficio urbanistica. La prima colonna indica la numerazione progressiva dei protocolli d'intesa sottoscritti.

numero protocollo d'intesa	P.F. / P.ED. - tipo di accettazione (totale, parziale, no)	Proprietario	N° Protocollo trasmissione protocollo firmato	Accordo firmato/non firmato	Note
1	586/2	Chiasera Nicoletta	36369	firmato	/
		Chiasera Rino			/
2	585	Lorenzini Aldo	36370	firmato	Firmato da Lorenzini Lionello con delega
3	584/2; 579	Berlanda Renato	33160	firmato	Il proprietario è deceduto; l'accordo è stato firmato da Berlanda Alberto, con delega del fratello Berlanda Virginio
4	583/2	Bettini Giovanna	36371	firmato	Firmato da Volani Luigi con delega della signora Bettini Giovanna (prot. n. 46485)
5	581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Giuliano	36372	firmato	Firmato da Maraner Fiorenzo con delega dei fratelli
		Maraner Fausto			
		Maraner Fiorenzo			
6	581/1	Malench Daniela	/	non firmato	/
		Malench Lorenzo	36374	firmato	/
		Malench Mariagrazia	/	non firmato	/
		Malench Mauro	/	non firmato	/
		Malench Sergio	36374	firmato	/
7	584/1	Zanolli Germano	36390	firmato	/
		Zanolli Gianluigi		firmato	/
8	580	Fiorio Giuseppina Antonia	36378	firmato	/
		Tomasini Alessandra		firmato	/
		Tomasini Maria Antonietta		firmato	/
		Tomasini Mariano		firmato	/
9	577; 578	Gardauno S.r.l. Miorelli Roberto	39011	firmato	/
10	575	Rosà Fabio	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
11	572; 573	Battistotti Tullio	39084	firmato	/
12	569/1	Faccioli Nadia	36379	firmato	/
		Faccioli Antonella	36383	firmato	/
		Faccioli Armando	36385	firmato	Accordo firmato da Faccioli Armando con delega Faccioli Giovanni
		Conzatti Maria Pia	36381	firmato	Conzatti Maria Pia con delega nipoti:
		Faccioli Elena			Faccioli Elena
		Faccioli Francesco			Faccioli Francesco
		Faccioli Marco			Faccioli Marco
		Faccioli Marta			Faccioli Marta
		Faccioli Michela			Faccioli Michela
Faccioli Nicola	Faccioli Nicola				
13	568/4 e .564	Valle Augusto	36388	firmato	Il proprietario è deceduto; hanno firmato l'accordo: Valle Paolo Valle Lino Noriller Rita Valle AnnaMaria
14	568/1; .634	Valle Tullio	39013	firmato	/
-	571/2	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.	/	non firmato	Non firma perchè è in corso procedura espropriativa dell'intera particella da parte di PAT
15	1573/1	consortilità		si veda tabella seguente	

La tabella seguente integra la precedente, specificando i nominativi – e le rispettive particelle – dei proprietari della consortilità (p.f. 1573/1).

numero protocollo d'intesa	CONSORTALITA'	PROPR. PRO TEMPORE P.F. 1573/1		Accordo firmato/non firmato	Note
15	.355/2, 581/2; 581/3; 584/3; 584/4	Maraner Fausto Maraner Fiorenzo Maraner Giuliano	36372	firmato	Accordo firmato da Maraner Fiorenzo con delega fratelli
	.674	Carotta Gianni Carotta Mauro	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
	.675	Sommadossi Sergio Sommadossi Marco Sommadossi Rudj Monte Lucia	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
	.676	Trainotti Mauro	45697	firmato	/
	.1105	Brun Dario	36391	firmato	/
		Brun Marco	45700	firmato	/
		Pisoni Cristiano	39007	firmato	/
		Pisoni Massimiliano		firmato	/
	582/1	Pisoni Sonia	45701	firmato	/
		Maraner Giuliano Maraner Fausto Maraner Fiorenzo	36372	firmato	Accordo firmato da Maraner Fiorenzo con delega fratelli
		582/5	Carotta Mauro	/	non firmato
	582/7	Carotta Gianni	/	non firmato	l'ufficio non è riuscito a contattare il proprietario
	584/2; 579	Berlanda Renato	33160	firmato	Il proprietario è deceduto; l'accordo è stato firmato da Berlanda Alberto, con delega del fratello Berlanda Virginio
	580	Fiorio Giuseppina Antonia	36378	firmato	/
		Tomasini Alessandra		firmato	/
		Tomasini Maria Antonietta		firmato	/
		Tomasini Mariano		firmato	/
	581/1	Malench Daniela	/	non firmato	/
		Malench Lorenzo	36374	firmato	/
		Malench Mariagrazia	/	non firmato	/
Malench Mauro		/	non firmato	/	
Malench Sergio		36374	firmato	/	

La sottoscrizione del protocollo non ha interessato i proprietari delle aree disciplinate con norma speciale quanto le proprietà pubbliche.

norma speciale	.1624	Bisinelli Franco	/		
norma speciale	.1461	Bisinelli Daniela	45535		
norma speciale	565/1; 565/5;	F.I.R. Finanziaria Immobiliare S.p.a.	47804		
no protocollo	565/2; 565/3; 566; 569/2; 1570	Comune di Rovereto		/	
no protocollo	1544/3	Demanio pubblico ramo acque		/	

Contatti di dettaglio sono stati intrattenuti con i proprietari dell'area a sud del comparto del P.I.P., in una logica di meglio definire e concertare la modifica urbanistica che interessa tale area, come di seguito puntualmente descritto.

L'ambito a sud è composto in parte da proprietà pubblica e in parte da proprietà privata e si distingue dall'area a nord per la facile e comoda accessibilità. Per questa ragione l'Amministrazione ha condotto un ragionamento di dettaglio per questo particolare ambito.

E' cosa risaputa che nell'ambito urbanizzato vi sono attività moleste; l'Amministrazione promuove la riqualificazione degli ambiti da esse interessati, assumendo il ruolo di mediatore nel processo di delocalizzazione e garantendo la piena evidenza pubblica nella procedura di assegnazione di eventuali aree ove delocalizzare le attività incongrue.

In questa logica l'Amministrazione ha preso in considerazione la possibilità di introdurre, per la parte meridionale dell'areale del P.I.P., una destinazione urbanistica che potesse rendere utilizzabile già nell'immediato l'ambito.

A seguito dell'incontro plenario di data 17 giugno 2013 e considerati i ragionamenti sopra espressi e la presenza di considerevoli aree di proprietà pubblica, l'Amministrazione ha preso contatti con il proprietario della superficie quantitativamente più significativa degli immobili di proprietà privata (pp.ff. 565/1 e 565/5). E' stato chiesto al proprietario - la Finanziaria Immobiliare s.p.a. - F.I.R. - (con nota di data 2 luglio 2013, ns. prot. n. 26146 – Allegato n.8) di valutare se, in alternativa al destinare l'area a zona produttiva di interesse locale di riserva, vi fosse interesse a considerare la possibilità di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.

In data 10 luglio 2013 (ns. prot. n. 28120 – Allegato n.9) la società sopra citata ha risposto comunicando di concordare con la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.

In seguito è stata informata la società dei contenuti della norma speciale N.117.18 Zona produttiva di interesse locale, assegnata all'area con la variante in corso e la stessa ne ha condiviso i contenuti

Analogamente sono stati quindi informati i proprietari delle realtà dalle dimensioni più contenute; costoro sono Bisinelli Daniela, proprietaria della p.ed. 1461 e Bisinelli Franco, proprietario della p.ed. 1624. Entrambe le realtà sono ricomprese entro il perimetro del PIP solo parzialmente, rispettivamente per una superficie di circa 2,60 mq e 62,00 mq.

La signora Bisinelli visti i contenuti della norma speciale ha accolto la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato; lo ha fatto con nota di data 20 novembre 2013 (ns. prot. n. 45535).

Anche il signor Bisinelli Franco informato dei contenuti della norma ha accolto favorevolmente la proposta di destinare l'ambito sud ad attività economico-produttive approntabili nell'immediato.

L'amministrazione comunale in parte proprietaria delle realtà comprese all'interno dell'area individuata con la Norma Speciale **117.18 “Zona produttiva di interesse locale - loc. Ai Fiori sud”** più volte richiamata, ha condiviso con l'Associazione Artigiani rappresentata dal Presidente Maurizio Martini la possibilità che l'ambito in oggetto sia prioritariamente impiegato, al fine di accogliere aziende ubicate in contesti non consoni allo sviluppo delle attività stesse quali il centro storico o le zone a vocazione prevalentemente residenziale. Tale intesa e “*condivisione d'intenti*” è stata sottoscritta con documento prot.n. 46187 d.d. 29/11/2013 dal Sindaco Andrea Miorandi, dall'assessore al Progetto Rovereto Europea Giulia Robol, dall'Assessore all'Artigianato e Aziende partecipate Giuseppe Bertolini e dal Presidente dell'Associazione Artigiani Maurizio Martini.