

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OSSERVAZIONI CORRELATE

1. PREMESSA

In data 3 giugno 2014, con deliberazione n. 18, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante per opere pubbliche denominata “Febbraio 2014”.

In data 11 giugno 2014, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 comma 3 e art. 33 comma 2 bis della L.P. 1/2008, il Dirigente del Servizio Territorio con comunicazione avente oggetto “*Variante al PRG per opere pubbliche “Febbraio 2014”:adozione – deposito*” (ns. prot. n. 21124 di data 11 giugno 2014) ha reso nota l'avvenuta adozione della variante. Ha precisato che la documentazione della variante veniva depositata in libera visione al pubblico presso gli uffici comunali e pubblicata sul sito web del Comune.

Stabiliva inoltre che le osservazioni avrebbero dovuto essere presentate entro il giorno 14 luglio 2014.

Nel periodo di deposito della variante adottata, sono pervenute 22 osservazioni. Un'ulteriore osservazione è pervenuta fuori termine.

Il Dirigente del Servizio Territorio, in data 16 luglio 2014 (ns. prot. n. 26201), con nota avente oggetto “*variante al Piano regolatore Generale per opere pubbliche “febbraio 2014”. Pubblicazione dell'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano interessati dalle osservazioni pervenute e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni ai sensi degli artt. 31 comma 4 e 33 comma 2 bis della L.P. 04/03/2008, n. 1.*” ha reso noto il numero di osservazioni pervenute, richiamate e riassunte nella tabella sotto riportata e pubblicata sul sito internet a partire dal giorno 17 luglio 2014, nel pieno rispetto dei termini stabiliti dalla legge provinciale. A corredo della tabella qui richiamata è stata inoltre predisposta e pubblicata una planimetria su cui sono state individuate le aree oggetto interessate dalle 22 osservazioni pervenute.

ELENCO OSSERVAZIONI

N.OSSERVAZ	SINTESI DELL' OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli della norme interessati dalle osservazioni pervenute	Mappa
1	Si richiede che venga adeguata la destinazione urbanistica delle pp.f. 874 e 875 in C.C. Noiglio in recepimento del cambio di cultura autorizzato nel corso dell'anno 2011.	pp.f. 874 e 875 in C.C. Noiglio	cartografia	Localizza
2	Si richiede che venga precisato che le volumetrie indicate alla voce "parametri urbanistici di riferimento" della scheda norma del P.L. 01 "Via Porta Rossa" si riferisce a volumetrie urbanistiche.	pp.f. 1718, 473/13, 472/2, 472/1, 472/3, 473/18, 472/6 e 1527/A, p.ed. 485 (parte) in C.C. Lizzano	schede norma - Piani attuativi di iniziativa privata - piani di lottizzazione P.L.01"Via Porta Rossa"	Localizza
3	In riferimento all'area del Follone, si richiede: 1) stabilire tutte le volumetrie previste, mantenendo solo la volumetrie destinata a studenti, prospiciente via Selvani; 2) prevedere la sistemazione generale di qualificazione dello spazio libero, parte a parco urbano con verde ornato e alberato, parte pavimentato per piazza mercato e fiera stagionale, garantendo e preservando una veduta ampia dalla SSE del suo interno medesimo; 3) prevedere un parcheggio interrato, 500/700 post, da realizzare con intesa pubblico/privato attraverso una mediazione sui costi di costruzione, sui proventi per un determinato periodo e sulla concessione per la costruzione dello studentato.	p.ed. 1280, 1281, 1282, 1283, 174 e 178 e pp.f. 1769/2, 1920 e 2213/2 (intero area Follone)	Norme tecniche di attuazione, norme speciali art. 117.21 "Area pubblica del Follone" e norme speciali art. 117.22 "Area Follone Nord-Soglio Santa Caterina" - rif. Masterplan Follone in indagini preliminari	Localizza
4	Si richiede individuazione della fasce di rispetto stradale del collegamento tra la via Cavalcabò e la strada fronte stadio Quercia.		cartografia	Localizza
5	Si propone sulla p.fond.475/1a realizzazione di un collegamento viario e di parcheggio pubblico-privato a fronte del riconoscimento di credit edilizi.	pp.f.475/1a 475/5 C.C. Lizzano	Norme tecniche di attuazione, norme speciali art. 117.23 "Castel,Dante-Lizzano-Marco"	Localizza
6	Si chiede di modificare il comma 6 dell'art.68 della Norme tecniche di attuazione per ammettere la realizzazione di torioni.		Norme tecniche di attuazione art.68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 6.	
7	Si richiede il cambio di destinazione delle p.ed. 879,880/1-2-(3,881,882)-2' e 1568 C.C. Lizzano da Zona produttiva di interesse provinciale D1 a Zona del settore secondario e terziario D5.	p.ed. 879,880/1-2-(3,881,882)-1-2 e 1568 C.C. Lizzano	cartografia	Localizza
8	Si richiede il cambio di destinazione della p.ed. 1366 C.C. Lizzano da Zona produttiva di interesse provinciale D1 a Zona del settore secondario e terziario D5.	p.ed.1366 C.C. Lizzano	cartografia	Localizza
9	Si richiede di classificare l'intero edificio sulla p.ed. 656 in C.C. Rovereto nella categoria d'intervento di risanamento conservativo d2 del P.Q.T.I.S.	p.ed. 656 C.C. Rovereto	cartografia e scheda norma n.9099	Localizza
10	Si chiede di scegliere la locuzione "non è ammessa la soprapposizione della quota del piano di campagna" di cui all'art.117.23 comma 6 lettera b) delle Norme tecniche di attuazione della variante, con atto, al fine di permettere in sintesi il ricollegimento dell'orografia generale del lotto.	p.ed. 386, parte delle p.fond.399/1e le p.fond.399/3 in C.c. Lizzano	Norme tecniche di attuazione, norme speciali art. 117.23 "Castel,Dante-Lizzano-Marco"	Localizza
11	Si richiede che venga rinviato dal comparto C del Piano di lottizzazione P.L.n.15 di Via Al'Adige la previsione di parcheggio pubblico, modifica della permeabilità fra i comparti A e B e il mantenimento dell'attuale eccedenza carica sull'area a verde pubblico del comparto B sulla p.fond.759 in C.C. Secco.	p.ed. 676 p. fond.698, p.ed.692, 759 in C.C. Secco	schede norma - Piani attuativi di iniziativa privata - piani di lottizzazione P.L.n.15 " Via Al'Adige"	Localizza

ELENCO OSSERVAZIONI

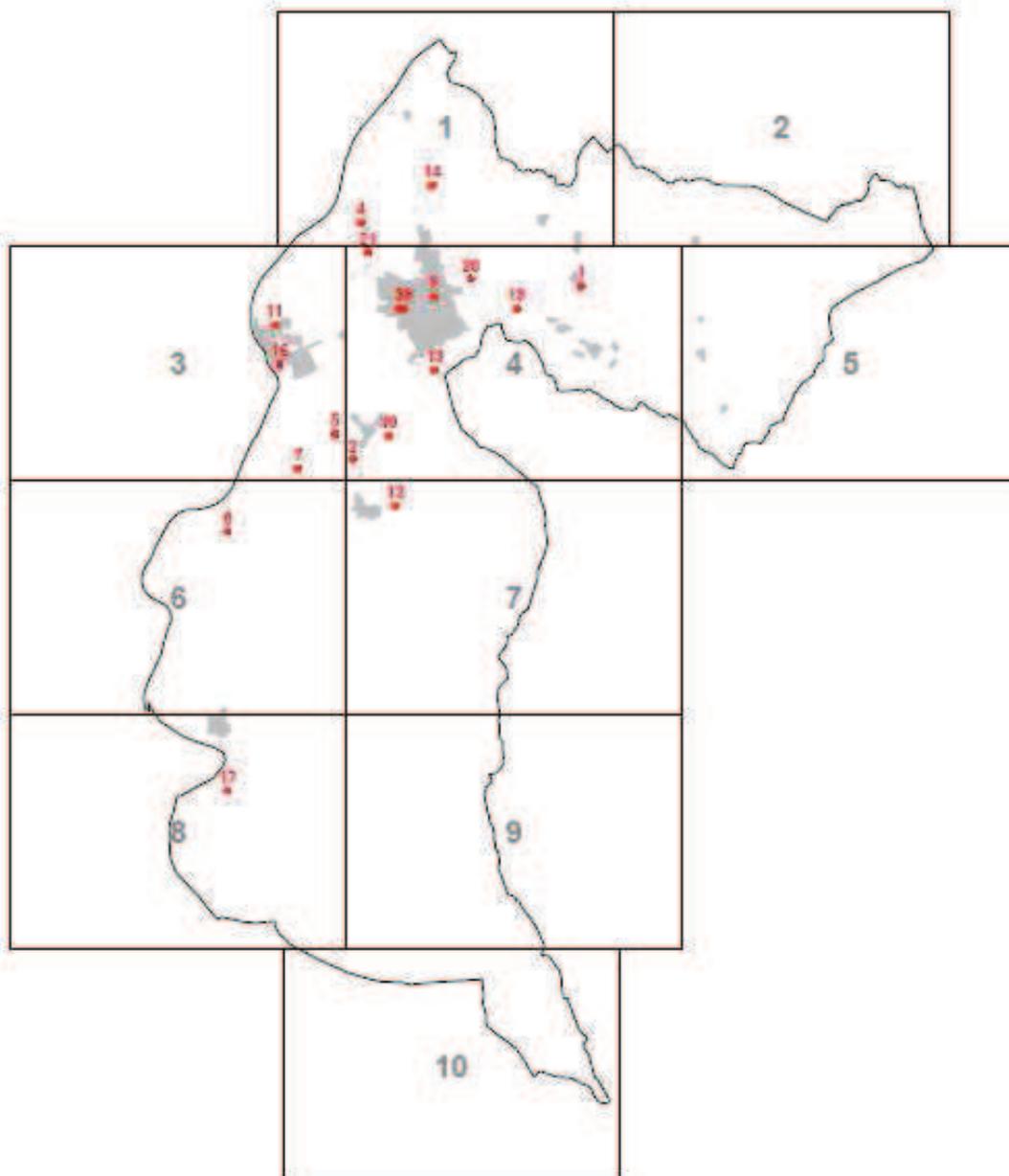
12	Si richiede il cambio di destinazione urbanistica della p.c.f. 309/1, 309/13-14-15-16, 309/16 tutte in C.C. Luzzana da "Zona agricola di pregio" a Zona residenziale, proponendo all'amministrazione la cessione a titolo gratuito di metà dell'area.	pp.f. 309/1, 309/13-14-15-16, 309/16 in C.C. Luzzana	cartografia	Localizza
13	Si richiede che l'art.55.1.b "Zona di interesse collettivo" di livello locale-ecologico culturale e storico esistente e di progetto della NTA possa prevedere la destinazione di affittare e di simili quali ostello e case per ferie con riferimento alle nuove esigenze legate all'attuale destinazione della p.c.f.832 in C.C. Rovereto. Si richiede inoltre che nelle aree agricole di cui all'art.78 della NTA nel caso specifico pertinenza della p.c.f. 832 possano essere mantenuti spazi di arvego, parcheggio e accessi.	p.ed. 852, pp.f.1402, 1404, 1406 e 2115 in C.C. Rovereto	Norme tecniche di attuazione, art.55.1 "Zona di interesse collettivo" lettera b) e art.78 "Aree agricole"	Localizza
14	Si richiede il cambio di destinazione della p.fond.799/1 C.C. Rovereto da zona "verde pubblica" esistente (art.85) a "Tessuto" di completamento SA (art.50) e in alternativa ad Area verde privata di cui all'art.93 della NTA.	p.fond.799/1 C.C. Rovereto	cartografia	Localizza
15	Si richiede di aggiungere al comma 7 dell'art.41 che ammetta la costruzione di giardini d'inverno, la possibilità di ampliare anche strutture esistenti analoghe. Inoltre si richiede che nel caso di edifici d'epoca le parti della struttura stessa vengano private vetrate per una percentuale fino al 90%.		Norme tecniche di attuazione, art.41 "Depositori generali" comma7	
16	Si richiede che venga ridotta a 400 mq, la Su. prevista dalla scheda norme della Concessione/Convenzionata A.04 "Via Al Porto".	p.fond.23/1 C.C. Sacco	scheda norme concessione/convenzionata concessione/convenzionata A.04 "Via Al Porto"	Localizza
17	Si richiede di determinare il perimetro dell'area entro al fine di abitare i crediti edili.	p.ed.455, p.fond.538/5 C.C. Marco	cartografia e norme art. 123 "Predazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edili"	Localizza
18	Si richiede: 1) che tutti gli interventi edili di nuova costruzione (disciplinati dal Cap.XXI) Norme speciali siano esclusi dal rispetto della norma prevista all'art.46.2 della NTA; 2) che i crediti edili possano essere ecceduti anche nelle zone del centro storico dove sono ammesse nuove costruzioni; 3) di specificare che il rispetto delle distanze richiesta nella norma speciale art.117.20 debba essere previsto solo come rispetto delle distanze della strada.	p.fond.1765/1 C.C. Rovereto	Norme tecniche di attuazione, Cap.XXI Norme speciali e art.46.2 "Interventi edili sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici e Norma speciale 117.20 "Vie d'arte But" comma4	Localizza
19	Si richiede di inserire una viabilità di progetto sulla p.fond.4634 C.C. Norigio.	p.fond.4634 C.C. Norigio	cartografia	Localizza
20	Si richiede che possa essere resa edificabile la p.fond.12115 C.C. Rovereto	p.fond.12115 C.C. Rovereto	cartografia	Localizza
21	Si richiede il cambio di destinazione urbanistica della p.ed. 925/2 C.C. Rovereto da "Zona produttiva di interesse locale a " Tessuto" storico da ristrutturare" di cui all'art.58 della NTA.	p.ed.925/2 C.C. Rovereto	cartografia	Localizza

ELENCO OSSERVAZIONI

<p>22</p>	<p>Si richiedono affinamenti delle norme di situazione da seguenti artt. art. 52 "Aree soggette a piani attuativi – schede norme", art.46" Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici", art.46.2 "Interventi edilizi sugli edifici non storico o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici", art. 117.22 "Areea Follone Nord – Borgo Santa Caterina", art. 117.23 "Via Castel Dante - Lizzano – Merco", art. 117.24 "Via Ruina Dantesca", art.56,57,58 (assetti saturi) e 59 (assetti di completamento), art. 123 "Predazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi" si aggiunge il seguente comma 7, art.5.26.2" Definzioni", Scheda norma P.L.19 Loc. Ai Fiori Nord, Zona produttiva di interesse locale di Riserva. Si richiedono inoltre alcune correzioni per errori materiali sulle norme e sulle cartografie.</p>		<p>Norme tecniche di situazione: art. 52 "Aree soggette a piani attuativi – schede norme", comma 4 e comma 6 dell'art. 46 "Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici", art. 46.2 "Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici" comma 1 lettera b), art. 117.22 "Areea Follone Nord – Borgo Santa Caterina", comma 4, art. 117.23 "Via Castel Dante - Lizzano – Merco", comma 10, art. 117.24 "Via Ruina Dantesca", comma 4, artt. 56,57,58 (assetti saturi) e 59 (assetti di completamento), art. 123 "Predazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi" comma 7, art.5.26.2" Definzioni", Scheda norma P.L.19 Loc. Ai Fiori Nord, Zona produttiva di interesse locale di Riserva. artt.95 e correttivi ad altri articoli e sulle cartografie.</p>	
-----------	---	--	---	--

La mappatura delle aree interessate da osservazioni è stata resa in modo dettagliato, restituita sulla base delle tavole di piano in scala a 5.000. Il quadro d'unione è il seguente:

LOCALIZZAZIONE OSSERVAZIONI



Nell'avviso di data 16 luglio 2014 ha trovato quindi pubblicazione la sintesi delle osservazioni pervenute e sopra elencate.

Nel lasso temporale ricompreso tra il 17 luglio 2014 e il 28 luglio 2014, a mente e a norma di quanto stabilito dalle disposizioni legislative vigenti (art. 31, comma 4 e art. 33 comma 2/bis della L.P. 1/2008), chiunque poteva presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni già pervenute presso l'amministrazione comunale nel periodo dell'originario deposito. Nella fattispecie e con menzione alla ritualità prevista sono state formulate tre osservazioni intimamente correlate all'osservazione n. 19 presentata in data 14/07/2014 n. prot. 25711 a firma dei signori Giori Emma, Giori Luciana e Giori Gabriella.

Per quanto attiene le controdeduzioni a queste tre ultime osservazioni correlate presentate si rimanda integralmente a quanto elaborato per l'originaria osservazione. Ad ogni buon conto in corrispondenze del capitolo successivo si evidenziano le note specifiche all'uopo elaborate.

2. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE AL P.R.G. “FEBBRAIO 2014” PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO INTERCORRENTE DAL 12 GIUGNO al 14 LUGLIO 2014

Osservazione n. 1

L'osservazione presentata risulta finalizzata alla modificazione della destinazione d'uso delle pp.ff. 874 e 875 in CC Noriglio da “bosco” ad “agricole di pregio”.

In primo luogo merita ricordare che le particelle in questione sono state interessate dalla presentazione di una denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 105 della L.P. 1/2008 N. 47455 di data 09/11/2011.

Con il provvedimento implicito di cui sopra è stata dichiarata la trasformazione di coltura da “bosco” ad uso “agricolo” delle realtà fondiarie sopra espresse.

Le due particelle hanno superficie catastale complessiva di 1212 mq e le stesse sono ubicate nella frazione di Zaffoni. Si sottolinea che, in data 11 ottobre 2011, è stato espresso il parere favorevole alle opere di trasformazione colturale da parte del Servizio Foreste e Fauna – ufficio Distrettuale forestale di Rovereto e Riva del Garda.

L'ultimazione dei lavori delle opere di trasformazione colturale è stata acclarata con formale comunicazione in data 18 maggio 2012.

Orbene, il riferimento procedimentale e legislativo connesso alla presente osservazione risulta espresso dall'art. 34, comma, 3 della L.P. 1/2008 che esplicitamente dispone quanto segue:

“Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale, inoltre, l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati del piano regolatore a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettare o dell'avvenuta trasformazione di aree boscate in aree agricole in seguito ad autorizzazione della competente autorità forestale; in tal caso le aree trasformate sono soggette alla disciplina delle aree agricole di pregio di pregio prevista dall'articolo 38 dell'allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale), ferma restando la possibilità del comune di prevedere una disciplina diversa con apposita variante al piano regolatore generale compatibile con la destinazione agricola dell'area. In tal caso i comuni

adeguano d'ufficio e tempestivamente gli elementi del piano, dandone notizia nell'albo comunale trasmettendo copia degli elaborati alla Provincia e alla comunità”.

Per quanto concerne la trasformazione delle aree boscate in aree agricole il nuovo meccanismo introduce il principio che, una volta eseguita la bonifica nel rispetto delle autorizzazioni forestali ed urbanistiche previste ex lege, su richiesta dell'interessato, l'ufficio tecnico comunale deve prontamente attivare una rettifica alle previsioni del piano regolatore comunale che ridefinisca il perimetro delle aree, prendendo atto della mutata situazione e di fatto, da “area a bosco” ad “area agricola di pregio” (articolo 38 delle norme di attuazione del PUP).

La norma introduce una procedura semplificata in virtù della quale il cambio della destinazione di zona non avviene tramite la procedura di variante al piano regolatore, ma semplicemente attraverso una rettifica delle previsioni pianificatorie ai sensi del citato comma 3 dell'articolo 34 della L.P. n. 1 del 2008, che dà riscontro della mutata realtà di fatto e determina automaticamente la trasformazione delle aree interessate in aree agricole di pregio ai sensi dell'art. 38 delle norme di attuazione del PUP.

Si sottolinea che il tecnico forestale, alla luce dell'osservazione presentata, ha quindi condotto un sopralluogo alle aree interessate dalla trasformazione in data 27 luglio 2014 dal quale è emerso che le pp. ff. 874 e 875 CC Noriglio sono state approntate quali aree agricole.

Alla luce di quanto sopra, in una logica di economia procedimentale, si ritiene pertanto opportuno inglobare nel procedimento dell'approvazione della variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” la rettifica delle previsioni concernenti la trasformazione della destinazione urbanistica da “area boscata” ad “area agricola di pregio” delle particelle più volte richiamate.

L'osservazione pertanto viene accolta.

A margine di quanto sopra ribadito si evidenzia che la trasformazione delle pp. ff. 874 e 875 in CC Noriglio (originariamente boscate, in aree agricole di pregio) determina un incremento delle aree contraddistinte dalla destinazione “agricola di pregio”. L'incremento delle aree “agricole di pregio” derivante dalla trasformazione di cui all'osservazione presentata, potrà essere conteggiato quale naturale compensazione nell'ambito di future operazioni volte alla riduzione delle aree agricole di pregio, ai sensi dell'art. 38, commi 6 e 7, delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale approvato con L.P. 5/2008.

In altri e più chiari termini con la presente precisazione si sottolinea che le eventuali future erosioni delle aree agricole di pregio, che si rendessero necessarie per la realizzazione di:

- opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale;
- ampliamenti di aree produttive di interesse locale;
- nuove aree a destinazione residenziale pubblica o agevolata

potranno contare sulla compensazione del suolo trasformato facendo riferimento alle aree originariamente boscate di cui al presente capitolo.

La superficie trasformata in “aree agricole di pregio” per effetto dell'avvenuta trasformazione dell'area boscata ad agricola, da mettere in relazione per le compensazioni future è pari a complessivi 13713,5 mq, di cui 12501,5 quale credito derivante dalla variante “giugno 2009” e la differenza (pari a 1212 mq) quale credito suppletivo di cui alla presente.

Si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere favorevolmente accolta.

Osservazione n. 2

L'osservazione presentata appare finalizzata a chiarire o meglio interpretare il concetto di “volumetria” così come riportato nella scheda Norma del Piano di Lottizzazione (PL) 01 – via Porte Rosse.

La richiesta è accoglibile in quanto tesa a specificare, in ossequio alle definizioni di cui all'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, l'indice volumetrico

Per queste ragioni si ritiene di sostituire nella scheda norma del Piano di Lottizzazione PL 01 - Via Porte Rosse il termine “volumetria” con il termine “volume fuori terra”.

Non pare che vi siano dubbi rispetto a questa interpretazione tenendo conto che la volumetria a cui la scheda si riferisce fa espresso riferimento all'edificazione propria dell'indice fondiario vigente all'epoca dell'inserimento della scheda in questione nel contesto degli atti pianificatori.

L'accoglimento dell'osservazione non comporta nessuna novazione pianificatoria bensì è tesa a delineare un mero chiarimento di interesse pubblico interpretativo di quanto normato dalla relativa scheda norma.

Per queste ragioni l'osservazione si deve ritenere ammissibile e quindi favorevolmente accoglibile.

Osservazione n. 3

L'osservazione presentata è tesa a proporre una revisione delle previsioni urbanistiche che la variante propone per l'areale del Follone. Nello specifico è stato richiesto di:

- stralciare tutte le volumetrie previste, mantenendo solo la volumetria destinata a studentato, prospiciente via Saibanti;
- prevedere la sistemazione generale di qualificazione dello spazio libero, parte a parco urbano con verde ondulato e alberato, parte pavimentato per piazza mercato e fiere stagionali, garantendo e preservando una veduta ampia della città dal suo interno

medesimo;

- prevedere un parcheggio interrato, 600/700 posti, da realizzarsi con intesa pubblico/privato attraverso una mediazione sui costi di costruzione, sui proventi per un determinato periodo e sulla concessione per la costruzione dello studentato.

Per meglio comprendere la natura della progettualità che la variante promuove per l'areale del Follone e le richieste avanzate attraverso l'osservazione, si ritiene opportuno richiamare i ragionamenti che stanno a fondamento della proposta pianificatoria e metaprogettuale.

L'areale del Follone si configura come un grande vuoto urbano entro l'articolato tessuto edificato della città di Rovereto. La collocazione è strategica posto che tale spazio è facilmente raggiungibile dalle principali arterie del traffico e, al contempo, è posto ai margini del centro storico. La riqualificazione di tale ambito è fortemente strategica sia per la valorizzazione del centro storico che per la riorganizzazione e la qualificazione dei sistemi delle relazioni urbane. Per tali ragioni non si può prescindere dall'operare attraverso una profonda ristrutturazione urbanistica degli insediamenti edilizi, della viabilità di servizio, degli spazi collettivi secondo una visione complessiva tendente ad una riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero agglomerato con spazi aperti pubblici. Il comparto riveste un ruolo strategico nel programma per la definizione di un nuovo volto di Rovereto come città accogliente; l'area del Follone si configura come cerniera tra l'approdo della stazione e l'area del Mart che accentra gli interessi legati al turismo ed all'arte.

L'Amministrazione comunale ha posto in termini di priorità la riqualificazione urbanistica del comparto del Follone; ha perseguito questo obiettivo affidando all'arch.Fabrizio Barozzi, della società "Estudio Barozzi Veiga s.l.p.", la redazione di un masterplan che fosse capace di definire le linee di sviluppo dell'area. Al contempo, ha previsto soluzioni di qualificazione dell'area di breve periodo, prevedendo cioè che l'ambito possa essere utilizzato quale ampio parcheggio di attestamento a servizio della città. Per perseguire questo fine ha promosso la demolizione di buona parte dei manufatti che occupano l'area e si sta attivamente impegnando per intensificare e qualificare il sistema delle connessioni tra l'areale e le principali vie ad esso adiacenti.

Nello specifico nel corso dell'anno 2013 l'Amministrazione 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)". È inoltre intervenuta attraverso gli approfondimenti condotti dal Piano Urbano della Mobilità (P.U.M.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29 aprile 2013 e istituendo la zona a traffico limitato sul tratto di via Tartarotti tra largo Foibe e via Dante, oggetto di riqualificazione. 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.

La qualificazione del sistema delle connessioni è stata promossa pensando con estrema attenzione a quali potessero essere i collegamenti più significativi; per sondare la realizzabilità degli stessi sono stati attuati numerosi momenti di confronto con i proprietari di aree interessate dai percorsi che connettono l'areale del Follone al centro storico. 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

Il masterplan assume così la connotazione di un progetto che reca le linee di indirizzo per lo sviluppo dell'intero brano di città in cui si colloca.

La relazione descrittiva del progetto illustra contenuti e finalità dello stesso, spiegando che il "progetto reinterpretare 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”.

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 partenariato 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 fasi”. 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.

È per tale ragione che la variante al piano regolatore “febbraio 2014” interviene recependo i contenuti del masterplan rivisitando le disposizioni normative che governano l'ambito.

Preme sottolineare a tal proposito che la variante non promuove ex novo un'edificabilità attualmente non ammessa dal piano (la Sul massima prevista dal vigente Piano di recupero è pari a 13.700 mq e quella prevista dalla nuova norma speciale 117.21 è pari a 13.390 mq), ma conferma l'ambito di proprietà pubblica come destinato all'edificazione, individua gli strumenti atti a promuovere l'acquisizione delle aree oggi di proprietà privata (garantendo all'amministrazione la possibilità di porsi come unico regista dell'intervento) e ricolloca entro ambiti per altro già edificabili il diritto edificatorio spettante ai privati che cedono le proprie aree al comune.

In estrema sintesi le nuove previsioni di piano, in linea con i contenuti del masterplan, prevedono per l'areale del Follone, a nord, un ampio spazio a verde sotto cui trova collocazione un parcheggio interrato dalla capienza pari ad almeno 450 posti auto e, a sud, e a sud la reinterpretazione dell'“isolato urbano” ove la volumetria ammessa va a comporre “i differenti volumi” che “si conformano mediante l'unione di elementi semplici, caratterizzati dai vuoti che continuano e definiscono il paesaggio volumetrico della città.”. Si rammenta inoltre che i parcheggi a servizio dei nuovi corpi di fabbrica saranno ricavati nel novero dell'ambito in cui gli stessi troveranno collocazione, aggiungendosi così alla previsione degli almeno 450 posti auto pubblici.

L'osservazione pervenuta chiede che tutte le volumetrie previste – ad esclusione del corpo edilizio indicativamente classificato come “studentato” - vengano stralciate e che l'ambito sia destinato in parte a verde e in parte a piazza per mercato e fiere.

Si ritiene a tal proposito che il disegno del masterplan proposto dall'architetto Barozzi rappresenti una valida proposta di riqualificazione del vuoto urbano; l'alternanza di spazi edificati e spazi a verde genera una qualificata ricucitura tra il fronte dell'edificato storico e il margine dell'edificazione più recente; non si leggerà più una sostanziale spaccatura tra i due brani di città, ma si creerà un'armonica connessione generata da uno spazio pubblico fortemente qualificato, un catalizzatore per la città. In buona sostanza la riqualificazione dell'area e la ricucitura dell'edificato passa attraverso l'edificazione. Al contempo l'alternanza tra spazio non edificato e spazio edificato va a creare un'area a verde che dimensionalmente si confà ai bisogni della città di Rovereto e al contesto in cui si colloca.

La conformazione dello spazio edificato, così come proposta dal masterplan, vede volumi puri e dalle forme compatte collocarsi lungo un'asse centrale dall'ampiezza importante. È per tale ragione che si ritiene che gli spazi non edificati siano comunque compatibili con l'allestimento di fiere o mercati.

Inoltre l'eliminazione di tutte le volumetrie previste oltre a creare una soluzione di vuoto urbano genera indubbiamente delle difficoltà di veicolazione del progetto di riqualificazione posto che il Comune ha delineato quale ipotesi di intervento lo strumento partenariato pubblico / privato. Appare evidente che la soluzione di partenariato coinvolgente il Comune di Rovereto e soggetti promotori fonda i propri presupposti sul fatto che vi siano delle entità immobiliari “calde” in modo tale che l'urbanizzazione e l'infrastrutturazione possa essere realizzata con oneri non gravanti sulla finanza comunale. Il togliere completamente le potenzialità fondiarie, anche rispetto a quelle esistenti e confermate dalla pianificazione storica, rende molto difficoltosa la genesi di una soluzione di partenariato o comunque fonda la stessa in un'ottica puramente gestionale delle eventuali strutture pubblicitarie a tariffa.

E' altrettanto chiaro che le potenzialità fondiarie espresse dal Piano costituiscono un limite massimo ma non certamente minimo, ragione per la quale l'amministrazione che si troverà a governare la soluzione del polo del Follone potrà approssimare anche per robusto difetto, ovvero annichilire, sotto un profilo della declinazione operativa, le volumetrie da costruire nel polo stesso.

In quest'ultimo scenario verranno pertanto privilegiati gli spazi liberi, il parco urbano con il verde, le aree pavimentate, la piazza per le fiere stagionali, etc.

L'osservazione sollecita inoltre la conservazione delle vedute. Gli assi generatori del progetto – il prolungamento di via Canestrini e i passaggi che lo intercettano – definiscono il nuovo isolato

ricucendo i rapporti anche volumetrici con l'intorno. L'ampiezza di tali assi valorizza visuali preferenziali, qualificando l'ordine gerarchico dei volumi di nuova edificazione.

Da ultimo l'osservazione propone l'incremento del numero dei posti auto previsti nel parcheggio interrato e suggerisce modalità e strumenti per la realizzazione dello stesso. A tal proposito si rammenta che la norma speciale che disciplina l'areale del Follone stabilisce esclusivamente la quantità minima di parcheggi (450 stalli), lasciando così all'Amministrazione promotrice dell'intervento la puntuale quantificazione degli stalli che – chiaramente – potranno anche superare la soglia minima richiesta dalla norma. Al contempo la variante non definisce modalità e strumenti per la realizzazione dell'intervento: la variante – al pari del PRG - ha il compito di definire lo sviluppo urbanistico e pianificatorio del territorio comunale. Considerato che l'ambito diverrà interamente di proprietà comunale (grazie agli accordi urbanistici patrimoniali che la variante ha promosso) l'amministrazione potrà scegliere le più idonee strategie per dare attuazione alle previsioni urbanistiche del piano e del masterplan.

Peraltro il numero dei parcheggi citati nell'osservazione (600/700) corrispondono in linea di massima con quelli previsti nello strumento urbanistico adottato tenendo conto che ai 450 stalli minimi di valenza pubblica dovranno essere sommati gli stalli pertinenziali connessi alle eventuali nuove edificabilità.

Anche in questo caso si deve ricordare che il numero degli stalli pubblici risulta delineare una soglia minima e non già massima, ragione per la quale l'attuale configurazione del polo del Follone non pare porre inibizioni di sorta affinché il numero degli stalli possa, qualora ne risulti la necessità oggettiva, trovare anche un maggior dimensionamento.

Ad ogni buon conto non si deve poi dimenticare che il pianeta della sosta cittadina verrà a breve significativamente corroborato e numericamente incrementato.

I richiami doverosi sono: al parcheggio della stazione delle autocorriere e del vicino palazzo Balista (circa 350 stalli pubblico / privati), al parcheggio ex mensa Bimac (140 stalli pubblico/privati), al parcheggio dell'areale Bimac (circa 340 posti auto inglobanti la proprietà comunale e di altri soggetti locali) etc.

Come si può comprendere la configurazione dei parcheggi pubblici e pubblico/privati sta assumendo quindi un ruolo particolarmente significativo per l'intera comunità roveratana secondo un piano di strategia di indubbia valenza e contenuto pianificatorio.

Per tali ragioni l'osservazione può ritenersi fattualmente parzialmente accolta.

Osservazione n. 4

Dalla lettura dell'osservazione si conferma in termini chiari che la scrivente amministrazione ha intrapreso l'iter progettuale per addivenire al collegamento stradale tra via Cavalcabò e la rotonda fronte stadio Quercia a San Giorgio.

In tal senso è stato istituito un gruppo misto di progettazione che ha sviluppato i necessari approfondimenti progettuali nella logica di concertare con tutti gli enti interessati i successivi livelli di progettazione (definitiva ed esecutiva).

Dagli studi condotti è emersa l'impossibilità di interessare con il corpo stradale, stante la stringente legislazione in materia di cave e discariche, l'areale dell'ex cava Torelli.

Peraltro si evidenzia che la versione definitiva del progetto preliminare ha acquistato il favorevole parere dell'A.P.P.A. sulla fattibilità della infrastruttura stradale.

La versione progettuale di cui trattasi prevede la traslazione dell'opera verso est ragione per la quale si rende necessario, a livello pianificatorio, estendere opportunamente le relative fasce di rispetto stradale – interessando l'area oggetto di persequazione e le limitrofe destinazioni urbanistiche - al fine di consentire l'attivazione delle procedure ablatorio-espropriative di rito.

Appare evidente che tale osservazione risulta perfettamente aderente all'interesse pubblico superiore in quanto volta a rendere possibile l'attivazione delle procedure espropriative e successivamente l'appalto e la realizzazione dell'intervento urbanizzativo primario in questione.

Si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere favorevolmente accolta.

Osservazione n. 5

L'osservazione interessa l'ambito C dell'areale governato dalla norma speciale 117.23 Via Castel Dante – Lizzana – Marco.

Nello specifico in data 3 luglio 2014, ns. prot. n. 25336/14 di data 10/07/2014, il sig. Fabio Marega ha presentato formale osservazione alla variante pianificatoria di cui sopra proponendo una soluzione d'affinamento ed un'integrazione di quanto già disposto dall'art. 117.23, comma 8, lett. d) delle norme tecniche di attuazione, nella logica di perfezionare un accordo suppletivo tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori.

Nella sostanza fattuale, la proposta di accordo consiste nella realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un collegamento viabilistico e di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana a fronte del riconoscimento da

parte dell'amministrazione comunale di congruo credito edilizio e della messa in disponibilità delle aree necessarie per l'approntamento delle opere urbanizzative stesse.

A seguito di specifico emendamento assunto favorevolmente dal civico consesso in occasione dell'assunzione della delibera di prima adozione alla variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale "febbraio 2014", è stato statuito che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso da via ai Fiori mediante la realizzazione di un tratto viabilistico coincidente con la strada prevista in progetto dal PRG vigente.

Nel dettaglio l'art. 117.23 comma 8 punto d è così articolato:

“L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire una congrua urbanizzazione del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati.

Le opere verranno quantificate nel loro importo mediante specifico progetto dal soggetto attuatore. La quantificazione degli oneri verrà condotta con riferimento al prezzario provinciale, applicato nell'ambito delle opere pubbliche, a cui dovrà essere decurtato un ribasso medio convenzionale del 20%. L'assunzione dell'onere realizzativo comporterà il riconoscimento di un credito edilizio ottenuto quale rapporto tra il valore delle opere, come sopra calcolato e il prezzo unitario del credito edilizio desumibile dalle stime asseverate che verranno formalizzate dal competente ufficio comunale. Il credito edilizio così calcolato potrà essere sommato a quanto riconosciuto nel presente ambito e richiamato al precedente punto 2. ammettendo anche un piano in più rispetto all'altezza massima di cui al punto 3.”.

L'osservazione pervenuta in data 3 luglio 2014, a firma del sig. Fabio Marega, mira all'approntamento della viabilità oggi semplicemente pianificata nell'ambito del PRG e che dovrà garantire l'accesso al parcheggio pubblico pianificato dallo strumento urbanistico e conseguentemente al lotto contraddistinto dal mappale p.f. 475/5 CC Lizzana.

La p.f. 475/1 CC Lizzana, ad oggi, non rientra nella disponibilità dell'amministrazione comunale in quanto la particella in questione è stata interessata dalla convenzione di lottizzazione, Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012, in cui è prevista la cessione gratuita del relativo diritto di proprietà all'amministrazione comunale successivamente alla realizzazione delle opere urbanizzative contemplate nell'ambito del rapporto convenzionale stesso. In termini puntuali si ricorda infatti che con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 il Consiglio comunale ha autorizzato la lottizzazione della

p.f. 475/1 CC Lizzana, approvando peraltro ai sensi delle disposizioni urbanistiche provinciali, lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'amministrazione comunale. Nell'ambito del rapporto convenzionale sono state previste e disciplinate le modalità attuative di opere urbanizzative quali una strada pubblica, un marciapiede, la predisposizione di un vasto appezzamento di suolo per la realizzazione di un futuro parco, l'illuminazione pubblica e i servizi a rete (fognature, acquedotto, etc.). Inoltre, il soggetto lottizzante si è obbligato a cedere gratuitamente al Comune tutte le superfici su cui troveranno ubicazione le sopra espresse opere urbanizzative, per un areale complessivo di circa 9.000 mq. La cessione delle aree è stata definitiva ad avvenuta collaudazione delle opere urbanizzative sopra espresse. L'iniziativa edilizia ad oggi non ha trovato attuazione, ragione per la quale le stesse opere urbanizzative non hanno ancora trovato esecuzione; si rammenta peraltro che la globalità delle obbligazioni assunte dalla ditta lottizzante dovrà trovare favorevole evasione entro i termini di validità della convenzione di lottizzazione.

L'accesso previsto per il pianificato parcheggio e per la costruzione che dovrà trovare realizzazione sulla p.f. 475/5 CC Lizzana insiste nell'ambito del suolo per cui è prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale di cui alla convenzione di lottizzazione Rep. Com. n. 9373 prot. n. 45646/12 d.d. 24/10/2012.

Il suolo necessario per la realizzazione del collegamento viabilistico su parte della p.f. 475/1 CC Lizzana interessa una superficie di circa 600 mq e quindi un areale del tutto risibile rispetto alle cessioni che la ditta lottizzante dovrà formalizzare gratuitamente all'amministrazione comunale in forza della convenzione di lottizzazione prot. n. 45646/12 Rep. Com. 9373 d.d. 24/10/2012.

Si deve peraltro conto che sia il Piano regolatore generale che la progettualità della lottizzazione di cui alla deliberazione consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 prevedono sull'area in questione la presenza di una viabilità di progetto, finalizzata a garantire l'accessibilità al pianificato parcheggio limitrofo (non ancora approntato) e che per tale ragione l'ipotesi di realizzare tale nuova viabilità sulla p.f. 475/1 CC Lizzana risulta del tutto compatibile sia con le previsioni del Piano regolatore sia con quanto contemplato nell'ambito del piano di lottizzazione.

Il Consiglio comunale, con la deliberazione n. 18 d.d. 03/06/2014, ha previsto che l'edificio costruibile sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto

da via Ai Fiori che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano, al fine di garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando nel contempo gli ambiti residenziali già insediati. Tale previsione pianificatoria risulta congrua ed auspicabile al fine di garantire un miglioramento ed ampliamento di nuova viabilità mediante lo strumento del partenariato pubblico/privato. In termini specifici, pur confermando e rilevando la sostanziale adeguatezza urbanizzativa dell'accesso da via delle Zigherane si rileva per le seguenti riflessioni l'opportunità di traguardare anche una soluzione alternativa:

- appare indubbiamente preferibile dare l'accessibilità alla costruzione che troverà insediamento sulla p.f. 475/5 CC Lizzana dalla via ai Fiori attraverso la strada di progetto prevista dal PRG rispetto alla viabilità esistente interna collegata a via delle Zigherane. Infatti, la realizzazione della nuova strada prevista dal PRG per dare accesso alla p.f. 475/5 CC Lizzana potrà garantire la declinazione attuativa e il naturale completamento delle opere viarie previste dalla strumentazione urbanistica;
- attraverso il presente accordo di partenariato pubblico/privato, si consentirà di approntare il collegamento viabilistico (funzionale peraltro ad un parcheggio pubblico pianificato ma non ancora realizzato) senza determinare esborsi monetari diretti da parte dell'amministrazione comunale. Il suolo viene infatti acquisito gratuitamente in forza della convenzione di lottizzazione n. 9373 prot. n. 45646/12 dd 24/10/2012 e le opere vengono realizzate mediante il riconoscimento di idoneo credito edilizio;
- si rammenta inoltre che l'attuale viabilità interna collegata a via delle Zigherane risulta un'infrastruttura squisitamente funzionale alle residenze limitrofe e contraddistinta da connotati localistico-urbani, ragioni per le quali si ritiene che sia preferibile veicolare gli accessi e i recessi funzionali alle nuove edificazioni (edificio da erigersi sulla p.f. 475/5 CC Lizzana) attraverso alternative viabilistiche. A supporto di ciò si vuole inoltre rammentare che l'intero contesto in cui si opera risulta tendenzialmente catalogabile nell'ambito degli spazi residenziali saturi;
- si precisa che la fase di cantiere finalizzata alla costruzione dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana ingenererà transiti pesanti e contraddistinti da elevata frequenza lungo la stradina urbana sopra indicata comportando disagi diffusi per le residenze esistenti. Oltre ai disagi, stante la valenza urbana e localistica della stradina in parola, si potrebbero anche delineare potenziali rischi di varia natura. In tal senso diventa quindi fondamentale che l'accantieramento e le operazioni volte alla realizzazione

dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana abbiano a svolgersi da via ai Fiori anche attraverso la p.f. 475/1 CC Lizzana.

Le opere urbanizzative di base per l'insediamento dell'edificio sulla p.f. 475/5 CC Lizzana sono esistenti ma, la previsione mediante partenariato pubblico/privato di una nuova viabilità con stacco da via Ai Fiori, è sicuramente preferibile e conveniente per l'amministrazione comunale.

Per quanto sopra espresso è più che mai auspicabile addivenire alla realizzazione, mediante soluzioni di partenariato pubblico/privato, della nuova viabilità prevista dallo strumento pianificatorio sulla p.f. 475/1 CC Lizzana.

Peraltro appare oltremodo articolato e di difficile composizione affinare un ragionamento atto alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato nell'ambito della p.f. 475/1 CC Lizzana, anche in relazione delle previsioni declinate nel piano di lottizzazione approvato con delibera consiliare n. 34 d.d. 18/09/2012 benchè sulla p.f. 475/1 CC Lizzana abbiano trovato contrattualizzazione, con la ditta lottizzante, dei meri approntamenti preparatori per poi insediare un futuro parco.

Contrariamente a quanto evidenziato nell'enunciato precedente, la viabilità proposta dal soggetto formulante l'osservazione è espressamente prevista dal Piano regolatore generale con puntuale indicazione cartografica e alla stessa viabilità viene attribuita una funzione pubblicistica stante la necessità di raggiungere un parcheggio previsto dal PRG in termini pianificatori.

Quale compensazione all'approntamento a cura e spese del soggetto promotore della viabilità con relativi sottoservizi, a seguito di valutazioni tecnico-estimative si ritiene congruo riconoscere un credito edilizio pari a 500 mq di SUL da collocarsi su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56, 57, 58 e 59 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Per queste ragioni in data 5 novembre 2014 si è pervenuto alla sottoscrizione di un accordo patrimoniale ed urbanistico tra l'amministrazione comunale e i soggetti promotori privati proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana.

L'accordo in questione risulta allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale delle presenti controdeduzioni all'osservazione pervenuta.

Si sottolinea inoltre che si è posta pertanto la necessità di introdurre nelle norme tecniche di attuazione il nuovo articolo 117.23.bis – Viabilità in Località Ai Fiori così formulato:

1. *L'amministrazione comunale e i proprietari della p.f. 475/5 CC Lizzana hanno sottoscritto l'accordo urbanistico-patrimoniale di data 3 novembre 2014 con il quale il soggetto privato a fronte del riconoscimento di un credito edilizio di 500 mq di SUL, che potrà trovare allocazione con i limiti stereometrici e di destinazione nonché con le modalità – nessuna esclusa - di cui al comma 10 dell'art. 117.23 delle presenti norme di attuazione, si è impegnato a progettualizzare, realizzare e collaudare gratuitamente le opere urbanizzative consistenti nella viabilità pubblica individuata dal Piano regolatore generale con stacco da via ai Fiori e insistente sulla p.f. 475/1 CC Lizzana. A completamento del presente comma si allega l'accordo di data 3 novembre 2014, sottoscritto tra l'amministrazione comunale e la compagine proprietaria privata, i cui contenuti dovranno trovare declinazione operativa e costituire integrazione necessaria per una più esaustiva e completa attuazione di quanto pianificato.*
2. *Il trasferimento del credito edilizio di cui alla presente norma dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione da assoggettare ad approvazione dell'organo competente secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2, dell'art. 5 della L.P. n. 10/2004.*
3. *Per quanto non specificato dalla presente norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008, oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.*
4. *Il Comune, ai sensi dell'art. 53 comma 7 della L.P. 1/2008, annovererà 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.*

La proposta formulata rientra indubbiamente nel novero degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 30 della L.P. 1/2008 e trova altresì declinazione nei criteri di cui all'art. 55 della medesima legislazione provinciale.

L'iniziativa in questione assume rilevante interesse pubblico in quanto volta all'espansione / estensione di nuove opere funzionali al miglioramento dei servizi pubblici di quartiere.

Le opere di cui sopra, attraverso il recepimento dell'osservazione e la condivisione della stessa, mediante specifico accordo integrativo, i cui riferimenti sono allegati alla presente, consentono infatti all'amministrazione comunale di Rovereto di addivenire senza esborsi in numerario diretti alla realizzazione di un collegamento viabilistico funzionale alla previsione di un futuro parcheggio pubblico utile per la collettività locale.

Conseguentemente a ciò si pone pertanto la necessità di delineare un nuovo accordo patrimoniale integrativo rispetto a quello già sottoscritto in data 4 aprile 2014 con i proprietari delle pp.ff. 399/1, 397, 399/3,3 98/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409 e 410/1-/2, 392 e della ped. 386 in C.C. Lizzana, ambito meglio noto come Castel Dante.

Nello specifico per rendere compatibile l'assetto regolamentare dell'art. 117.23 comma 8, lett. d) con quanto sopra delineato si ritiene di sostituire la vigente lettera d) con la seguente:

“L'edificio costruibile dovrà essere contraddistinto da un accesso diretto da via ai Fiori, che si snoda come individuato dagli elaborati di Piano (vedasi strada di progetto). Tale accesso è l'unico che dovrà servire ai fini viabilistici il lotto per garantire un congruo approntamento del contesto salvaguardando gli ambiti residenziali già insediati. A completamento di quanto evidenziato nel presente punto dovranno trovare scrupolosa applicazione tutti i riferimenti e le modalità attuative concernenti la viabilità di accesso all'intervento edilizio previsto sulla p.f. 475/5 CC Lizzana codificati nell'accordo patrimoniale ed urbanistico di data 3 novembre 2014 anche con riferimento agli specifici limiti temporali transitori”.

L'integrazione sopra espressa e la necessità di consentire l'atterraggio dei crediti edilizi di cui all'art. 117.23 comma 10, nell'ambito anche del lotto meglio circostanziato dall'art. 117.23 comma 9, si ritiene di modificare il comma 10 dell'art. 117.23 come segue:

“La quota parte ...omissis...

fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1, B4 e nell'ambito D di cui al comma 9 dell'art. 117.23;

...omissis...”

L'osservazione n. 5 può ritenersi pertanto parzialmente accolta.

Osservazione n. 6

L'osservazione è tesa a richiedere una modifica alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, al fine di rendere ammissibile la realizzazione di strutture aperte accessorie al rimessaggio dei veicoli ricreazionali.

La disciplina normativa delle aree funzionali al rimessaggio camper risulta definita dal comma 6 dell'art. 68 "Zone produttive di interesse locale D2" che di seguito viene riproposto per chiarezza: *nella zona individuata nelle tavole di PRG quale rimessaggio camper è consentito il parcheggio e il rimessaggio di camper e roulotte, con esclusione della sosta con personale a bordo. Per lo svolgimento di tali attività non è prevista la realizzazione di opere edificatorie*".

La richiesta rendere ammissibile la realizzazione di tettoie aperte a protezione dei veicoli in sosta non può essere considerata pertinente, per le ragioni di seguito richiamate.

Si osserva in primo luogo che la variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" non ha modificato cartograficamente le aree destinate a rimessaggio camper né il citato comma 6 dell'art. 68. In secondo luogo, si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *"assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente"*. Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano, si precisa che: *"le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica"*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" devono assorbire una valenza pubblicistica o di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare soluzioni di natura privatistica.

Per tutte le motivazioni sopra illustrate l'osservazione non potrà essere accolta in quanto non pertinente con l'oggetto della variante

Osservazione n. 7

L'osservazione è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso di un comparto territoriale, ad oggi destinato a zona produttiva di interesse provinciale D1, in zona del settore secondario e terziario D5.

In primo luogo si osserva che la variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione e, in secondo luogo, si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *"assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente"*.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano, si precisa che: *“le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica”*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare soluzioni di natura privatistica.

Peraltro, si evidenzia che la variante in parola non ha coinvolto modificazioni delle destinazioni d'uso di compagini immobiliari se non connesse ad operazioni che coinvolgono l'ente pubblico.

Subordinatamente alle riflessioni sopra espresse e, in termini assolutamente residuali rispetto a quanto già detto, si vuole altresì sottolineare che le aree di cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso rientrano nell'ambito delle superfici destinate ad attività produttive e secondarie di livello provinciale ricomprese nel contesto delle previsioni del Piano Urbanistico provinciale. L'eventuale loro contrazione/riduzione deve essere pertanto subordinata a specifiche e puntuali riflessioni pianificatorie da coordinarsi con la strumentazione urbanistica sovraordinata al PRG.

Pare indubbio che, anche sotto un profilo del merito, l'osservazione presentata non si ponga in termini di lineare coerenza con la pianificazione urbanistica attuata, sia a livello comunale, sia a livello sovraordinato (PUP).

Per tutte le motivazioni sopra illustrate l'osservazione non potrà essere accolta in quanto non pertinente con l'oggetto della variante e, subordinatamente, per il fatto che si riferisce ad un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria.

Osservazione n. 8

L'osservazione è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso di un comparto territoriale, ad oggi destinato a zona produttiva di interesse provinciale D1, in zona del settore secondario e terziario D5.

In primo luogo si osserva che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione ed in secondo luogo si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *“assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente”*.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano, si precisa che: *“le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica”*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare soluzioni di natura privatistica.

Peraltro, si evidenzia che la variante in parola non ha coinvolto modificazioni delle destinazioni d'uso di compagini immobiliari se non connesse ad operazioni che coinvolgono l'ente pubblico.

Subordinatamente alle riflessioni sopra espresse e, in termini assolutamente residuali rispetto a quanto già detto, si vuole altresì sottolineare che le aree di cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso rientrano nell'ambito delle superfici destinate ad attività produttive e secondarie di livello provinciale ricomprese nel contesto delle previsioni del Piano Urbanistico provinciale. L'eventuale loro contrazione/riduzione deve essere pertanto subordinata a specifiche e puntuali riflessioni pianificatorie da coordinarsi con la strumentazione urbanistica sovraordinata al PRG.

Pare indubbio che, anche sotto un profilo del merito, l'osservazione presentata non si ponga in termini di lineare coerenza con la pianificazione urbanistica attuata sia a livello comunale sia a livello sovraordinato (PUP).

Per tutte le motivazioni sopra illustrate l'osservazione non potrà essere accolta in quanto non pertinente con l'oggetto della variante e, subordinatamente, per il fatto che si riferisce ad un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria.

Osservazione n. 9

L'osservazione presentata è finalizzata a richiedere la rettifica di un errore materiale intervenuto su una porzione della p. ed. 658 CC Rovereto (parte di manufatto edilizio nel centro storico) catalogato con la categoria di intervento del restauro. L'osservazione risulta formulata in termini chiari e puntuali; gli uffici hanno quindi condotto una istruttoria di contesto dalla quale sono emerse le seguenti considerazioni oggettive:

- la porzione di edificio oggetto di disamina (parte della p.ed. 658 CC Rovereto) è catalogata nel novero degli edifici soggetti a restauro mentre la continuazione della stessa (da entrambi i lati) sono catalogate nell'ambito della categoria del risanamento conservativo;
- il previgente strumento urbanistico classificava l'intero immobile (p.ed. 658 e 660 CC Rovereto) nella categoria del risanamento conservativo;
- sulla scorta di tale previsione (antecedente al PRG vigente) gli aventi titolo hanno formulato una progettazione consona al risanamento dell'intero edificio, dando corso a lavori di sistemazione anche strutturale e ammodernamento dell'intera compagine edilizia;
- le opere realizzate con giusta concessione edilizia e successive varianti (anni '80) hanno

previsto il completo rifacimento dei solai interni, del tetto, di parte delle murature perimetrali, delle scale, lo spostamento di fori e una nuova distribuzione interna modificando il numero delle unità immobiliari. Le opere appena citate hanno, di fatto, “ristrutturato” in termini sostanziali gli immobili in parola;

- peraltro durante la realizzazione dei lavori di cui sopra è stata acclarata una incipiente precarietà statica che ha obbligato ad un intervento significativo e pesante sotto un profilo del rifacimento strutturale dell'immobile;
- dalla lettura degli elaborati progettuali degli anni '80 e dalla situazione ad oggi riscontrabile si può affermare che il corpo centrale dell'immobile (parte della p.ed. 658 CC Rovereto) è stato interessato da opere di sostanziale rifunzionalizzazione e redistribuzione degli spazi interni e da una rivisitazione statico- strutturale sensibile. Il tutto in una logica di un completo ammodernamento dell'involucro per renderlo fruibile all'uso moderno nello scrupoloso rispetto della normativa regolamentare pianificatoria previgente;
- merita inoltre sottolineare che la porzione di p.ed. 658 CC Rovereto, ad oggi catalogata nel novero del restauro, non appare vincolata ai sensi delle disposizioni volte alla tutela e alla conservazione dei beni storici ed inoltre è ubicata in un contesto tale da non essere esposta alle visuali di dominio pubblico.

Alla luce di quanto sopra espresso appare assolutamente illogico e non pertinente aver assoggettato il corpo centrale dell'immobile (parte della p.ed. 658 CC Rovereto) alla categoria di intervento del restauro, dopo che lo stesso è stato integralmente risanato nelle sue componenti funzionali, distributive e strutturali nel corso degli anni '80. Per queste ragioni ricorrono tutti i presupposti di fatto e le ragioni tecnico giuridiche per ritenere che l'attuale classificazione del corpo centrale dell'immobile in parola (a restauro) non sia pertinente e quindi sicuramente frutto di un refuso pianificatorio.

Alla luce di ciò l'osservazione può essere accolta, classificando l'intera p.ed. 658 CC Rovereto nel novero degli edifici soggetti a risanamento conservativo D2. In questo modo si crea omogeneità e coerenza pianificatoria rispetto alle porzioni limitrofe degli immobili oltre che il ripristino della corretta categoria di intervento sul manufatto in questione.

Infine si ricorda che tale osservazione viene quindi recepita con espressa menzione a quanto disposto dalle procedure di cui all'art. 34 della L.P. 1/2008 pur non interessando parti oggetto di variazione pianificatoria e non rientrando nell'oggetto specifico delle variazioni concernenti opere pubbliche.

Osservazione n. 10

L'osservazione presentata risulta finalizzata alla modificazione delle disposizioni normative relative alla Norma Speciale di cui all'art. 117.23 "Via Castel Dante – Lizzana – Marco". Tale norma è stata introdotta con la presente variante e per tale ragione l'osservazione è pertinente.

L'osservazione interviene rilevando che la locuzione "*Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna*" di cui alla lettera b) del comma 6 del citato art. 117.23 non è del tutto aderente alla compagine sistemica descritta nell'accordo ex art. 30 della L.P.1/2008 e, al contempo, non risponde in termini di congruità alle disposizioni del comma 6; per tali ragioni propone una modifica al testo della norma speciale 117.23.

Nel dettaglio le richieste avanzate con l'osservazione sono così riassumibili:

1. sostituire la locuzione sopra richiamata con la seguente: "*Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il rimodellamento dell'orografia generale del lotto per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico*";
2. rendere ammissibile "*la creazione di muri di contenimento a confine con i terreni comunali circostanti solo se necessari*";
3. ammettere "*la possibilità con l'interrato di arrivare a confine con la nuova piattaforma stradale*";
4. ammettere "*la possibilità di ridistribuire la cubatura dell'edificio esistente all'interno del lotto sempre nel rispetto dei coni ottici visuali verso valle e del pregevole contesto paesaggistico*";
5. valutare la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp.ff. 399/1 e 399/3 in C.C.Lizzana.

L'osservazione è corredata oltre che da fotografie, estratti mappa, estratti PRG etc., anche da inserimenti fotografici che restituiscono una visione esemplificativa di quanto proposto.

In fase di redazione della variante, come precisato in seno all'accordo di data 2 aprile 2014, l'Amministrazione "*ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno*". L'assegnazione del credito edilizio è stata dunque promossa ai fini di perseguire il contenimento dell'edificabilità nel contesto paesaggistico del Monte Zugna e della

Frana dei Lavini.

Dalla lettura congiunta delle disposizioni normative del comma 6 dell'art. 117.23 e delle richieste avanzate attraverso l'osservazione, emergono le riflessioni qui esposte.

Relativamente alla richiesta di cui al punto 1, si interviene affinando il testo di cui alla lett. b) del comma 6 dell'art. 117.23. Si sostituisce alla locuzione “*Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna*” il seguente testo: “*Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il mero rimodellamento del piano di campagna per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico. In ragione della necessità di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare/terrazzamenti non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle*”. La locuzione viene inserita con una leggera modifica rispetto a quanto richiesto dall'osservazione, al fine di meglio puntualizzare che le variazioni del piano di campagna devono essere assolutamente contenute; il fine è quello di consentire il rimodellamento del terreno solo per finalità strettamente tecniche. Nel dettaglio si interviene inoltre precisando che, in ragione della ferma volontà di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle. Tali precisazioni sono finalizzate al rendere perseguibile la rifunzionalizzazione del lotto, garantendo che la stessa interessi esclusivamente gli spazi strettamente pertinenziali dell'edificio evitando una variazione generalizzata dell'andamento orografico dell'ambito.

La richiesta riassunta al punto 2 può essere condivisa solo in parte. Si reputa opportuno rendere ammissibile la realizzazione di muri a confine con i terreni comunali, qualora necessari, ma al tempo stesso è da ritenersi imprescindibile la salvaguardia paesaggistica dell'intero contesto. Si vuole infatti evitare che nell'ambito vengano realizzati muri di contenimento elevati e fortemente visibili da valle. Per tale ragione si intende necessario introdurre disposizioni normative che garantiscano il contenimento in altezza di tali muri, evitando altresì soluzioni che consentano uno

sviluppo in pianta dalla lunghezza significativa (un muro particolarmente lungo e alto genera un segno nel paesaggio che può essere particolarmente incisivo e fortemente percepibile). Per tali ragioni in coda agli assunti di cui alla lett. b) del comma 6 si introduce il seguente testo *“è ammessa la realizzazione di muri di contenimento a confine con le proprietà pubbliche, solo se strettamente necessari; tali muri dovranno avere altezza modesta ed estensione contenuta. L'impatto dei muri verso valle dovrà essere contenuto ed adeguatamente mitigato. Non sono ammesse soluzioni progettuali che prevedano un'incidenza dei muri sul paesaggio superiore a quella dell'edificio”*.

L'osservazione richiede inoltre che gli interrati possano essere realizzati a confine con la nuova piattaforma stradale, come riassunto al punto 3. A tal proposito si ritiene che valutare tale richiesta in sede di variante al PRG possa essere prematuro. Per tale ragione si reputa opportuno demandare la valutazione alla fase di redazione degli elaborati progettuali; si rammenta a tal proposito che la norma speciale 117.23 alla lett. d) del comma 6 prevede che la compagine proprietaria presenti all'Amministrazione una progettualità antecedentemente alla definizione del progetto edilizio. Per altro l'interrato dovrà rispettare le limitazioni di cui alle disposizioni inerenti le fasce di rispetto stradali.

La richiesta riassunta al punto 4 merita un'attenta valutazione. Si rammenta innanzitutto che la norma speciale ammette la traslazione verso valle dell'edificio, fino ad un massimo di due metri, al fine di consentire la realizzazione dell'allargamento stradale, come precisato alla lett. c) del comma 6 del citato art. 117.23. Considerata la richiesta avanzata attraverso l'osservazione sono state elaborate alcune riflessioni.

Le disposizioni di cui alla lett. c) del comma 6 sono state introdotte in norma anche al fine di limitare lo scostamento del corpo di fabbrica dall'arteria viaria; lo scostamento, soprattutto se verso valle, potrebbe comportare la realizzazione di rampe di accesso lunghe, sensibilmente digradanti e, conseguentemente, fortemente impattanti. Collocare l'edificio verso valle rende necessaria la realizzazione di un articolato sistema di accesso carrabile all'edificio e alle pertinenze e, considerata l'elevata pendenza dell'ambito, tali interventi potrebbero richiedere la realizzazione di muri di contenimento dall'altezza significativa e dalla lunghezza considerevole. Richiamando nuovamente la ferma volontà dell'amministrazione di salvaguardare il delicato contesto paesaggistico si ritiene imprescindibile individuare soluzioni normative che, pur consentendo - qualora necessaria per un'adeguata fruizione degli spazi attigui all'edificio - la traslazione verso valle del corpo di fabbrica, consentano la migliore tutela del versante e delle visuali da valle. Per tale ragione si reputa non opportuno consentire la libera redistribuzione della cubatura dell'edificio

all'interno del lotto. A mero fine esemplificativo si segnala che l'Ambito A è caratterizzato da una superficie considerevole (pari a circa 2.900 mq) e la SUL dell'edificio esistente è molto contenuta: se la cubatura potesse essere liberamente collocata entro il lotto potrebbe essere prefigurabile una soluzione progettuale che posiziona il corpo di fabbrica a valle e che prevede un sistema di viabilità di accesso al manufatto che si estende lungo l'intero versante. Pare dunque chiaro che tale condizione poco si confaccia all'obbiettivo di tutela del quadro paesistico e all'interesse di conservazione dell'andamento orografico originario del versante.

Sulla scorta di tali riflessioni, valutate anche le motivazioni addotte dai richiedenti, si interviene modificando la lett. c) del comma 6; in luogo del periodo *“Per consentire l'allargamento stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri”* si introduce il seguente testo: *“Si dovranno preferire soluzioni progettuali che prevedano la traslazione verso valle dell'edificio esistente, fino ad un massimo di due metri, per consentire l'allargamento stradale. Qualora, con adeguata relazione, si dimostri che per una più adeguata fruizione dello spazio circostante l'edificio è necessaria la traslazione dello stesso verso valle in misura maggiore ai 2 metri, sarà compito dei proponenti dimostrare in modo adeguato che lo spostamento non genera significativi impatti sul paesaggio né richiede la realizzazione di opere fortemente percepibili da valle. Lo spostamento non potrà comunque superare la misura massima di 8 metri. Non è comunque ammessa la realizzazione di un sistema di viabilità interna all'ambito caratterizzata da muri fortemente visibili, altezze elevate e forte visibilità”*.

Per assicurare che gli interventi previsti nell'ambito A sappiano inserirsi in modo equilibrato nel contesto e rispettare le visuali da valle, si introduce l'ulteriore lettera c bis) al soprarichiamato comma 6, che recita: *“La progettazione delle strutture di sostegno degli eventuali dislivelli dovrà porre particolare attenzione alla visibilità degli stessi da valle. Nel dettaglio, i muri di contenimento dovranno essere rivestiti con materiale lapideo o adeguatamente reinverditi ed è ammesso l'impiego di rampe inverdite o terre armate”*.

Per quanto attiene la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp.ff. 399/1 e 399/3 in C.C.Lizzana, si rileva che non è compito della variante al piano disciplinare lo spostamento della linea elettrica. La questione, di natura strettamente patrimoniale, interessa per altro anche il gestore della linea e sarà discussa in altra sede.

Per le ragioni sopra espresse l'osservazione viene pertanto parzialmente accolta.

Il testo della controdeduzione all'osservazione sopra riportato è stato portato all'attenzione dei firmatari dell'accordo pubblico privato ex art. 30 della L.P.1/2008, sottoscritto in data 2 aprile 2014,

nell'intento di ricercare la piena condivisione delle modifiche normative introdotte. Condivisi gli intenti, i sottoscrittori hanno firmato un accordo integrativo avente oggetto “*Accordo patrimoniale e urbanistico dell'area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente residenziale (art.65) – n.10 “Castel Dante” e della circostante area a bosco (art. 81). Integrazione*” in data 20 agosto 2014 (ns. prot. n. 30756), che si riporta di seguito.



Comune di Rovereto

TERRITORIO
Dirigente



RICEVUTO

20 AGO 2014

COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TERRITORIO

Rovereto, 12 agosto 2014

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

Visto l'accordo patrimoniale e urbanistico stipulato fra i proprietari delle realtà pp.ff. 399/1, 397, 399/3, 398/1, 398/2, 400, 402/1, 402/2, 403, 409, 410/1-/2, 392 e della p.ed. 386 in C.C. Lizzana signori Spagnoli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e l'amministrazione comunale, di data 2 aprile 2014;

Vista la delibera n. 18 del C.C. di data 3 giugno 2014 che ha adottato la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014", apportando modifiche della destinazione urbanistica delle aree di proprietà dei sigg. Spagnoli nel rispetto dei contenuti dell'accordo sopracitato;

Vista la pubblicazione della delibera n. 18 C.C. di data 3 giugno 2014 e della relativa documentazione, il signor Vivaldi Franco nei termini stabiliti ha presentato osservazione (prot. n.25495 dd11/07/2014) alla modifica urbanistica introdotta con la variante al PRG per opere pubbliche "Febbraio 2014" sull'area di proprietà dei sigg. Spagnoli e nello specifico alla Norma Speciale 117.23 comma 6.

Visto il preliminare di compravendita relativo alla p.ed 386 e p.f.399/1,399/3.....in C.C. Lizzana stipulato fra sig. Spagnoli e il signor Vivaldi Franco che si allega;

Vista la bozza delle controdeduzioni che si riporta di seguito, predisposta dal Servizio Territorio all'osservazione n.10 presentata dal signor Vivaldi Franco:

Controdeduzioni all'osservazione n. 10

L'osservazione presentata risulta finalizzata alla modificazione delle disposizioni normative relative alla Norma Speciale di cui all'art. 117.23 "Via Castel Dante – Lizzana – Marco". Tale norma è stata introdotta con la presente variante e per tale ragione l'osservazione è pertinente. L'osservazione interviene rilevando che la locuzione "Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna" di cui alla lettera b) del comma 6 del citato art. 117.23 non è del tutto aderente alla compagine sistemica descritta nell'accordo ex art. 30 della L.P.1/2008 e, al contempo, non risponde in termini di congruità alle disposizioni del comma 6; per tali ragioni propone una modifica al testo della norma speciale 117.23.

Nel dettaglio le richieste avanzate con l'osservazione sono così riassumibili:

1. *sostituire la locuzione sopra richiamata con la seguente: "Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il rimodellamento dell'orografia generale del lotto per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico";*
2. *rendere ammissibile "la creazione di muri di contenimento a confine con i terreni comunali circostanti solo se necessari";*
3. *ammettere "la possibilità con l'interrato di arrivare a confine con la nuova piattaforma stradale";*
4. *ammettere "la possibilità di ridistribuire la cubatura dell'edificio esistente all'interno del lotto sempre nel rispetto dei coni ottici visuali verso valle e del pregevole contesto paesaggistico";*
5. *valutare la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp.ff. 399/1 e 399/3 in C.C.Lizzana.*

L'osservazione è corredata oltre che da fotografie, estratti mappa, estratti PRG etc., anche da inserimenti fotografici che restituiscono una visione esemplificativa di quanto proposto.

In fase di redazione della variante, come precisato in seno all'accordo di data 2 aprile 2014, l'Amministrazione "ha scelto di ragionare attentamente su scenari di sviluppo insediativo alternativi, che consentano la piena riqualificazione dell'area. Questo nell'intento di promuovere fermamente la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, riconoscendo la preminente importanza della valorizzazione delle emergenze monumentali che caratterizzano l'intorno". L'assegnazione del credito edilizio è stata dunque promossa ai fini di perseguire il contenimento dell'edificabilità nel contesto paesaggistico del Monte Zugna e della Frana dei Lavini.

Dalla lettura congiunta delle disposizioni normative del comma 6 dell'art. 117.23 e delle richieste avanzate attraverso l'osservazione, emergono le riflessioni qui esposte.

Relativamente alla richiesta di cui al punto 1, si interviene affinando il testo di cui alla lett. b) del comma 6 dell'art. 117.23. Si sostituisce alla locuzione "Non è ammessa la sopraelevazione del piano di campagna" il seguente testo: "Non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna qualora ciò sia finalizzato a generare un incremento degli impatti visivi delle costruzioni verso valle. In termini specifici è consentito il mero rimodellamento del piano di campagna per meglio funzionalizzare la connessione tra l'edificio e le parti pertinenziali prospicienti, senza che ciò determini nocumento alcuno ai coni ottici visuali verso valle e al contesto paesaggistico. In ragione della necessità di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare/terrazzamenti non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle". La locuzione viene inserita con una leggera modifica rispetto a quanto richiesto dall'osservazione, al fine di meglio puntualizzare che le variazioni del piano di campagna devono essere assolutamente contenute; il fine è quello di consentire il rimodellamento del terreno solo per finalità strettamente tecniche. Nel dettaglio si interviene inoltre precisando che, in ragione della ferma volontà di promuovere la salvaguardia paesaggistico-ambientale e la tutela delle visuali più significative, il rimodellamento del piano di campagna non dovrà generare lo snaturamento

dell'orografia generale dell'ambito né rimodellazioni tali da generare spazi pertinenziali caratterizzati da sviluppo planare non consoni al contesto paesaggistico e fortemente visibili da valle. Tali precisazioni sono finalizzate al rendere perseguibile la rifunzionalizzazione del lotto, garantendo che la stessa interessi esclusivamente gli spazi strettamente pertinenziali dell'edificio evitando una variazione generalizzata dell'andamento orografico dell'ambito.

La richiesta riassunta al punto 2 può essere condivisa solo in parte. Si reputa opportuno rendere ammissibile la realizzazione di muri a confine con i terreni comunali, qualora necessari, ma al tempo stesso è da ritenersi imprescindibile la salvaguardia paesaggistica dell'intero contesto. Si vuole infatti evitare che nell'ambito vengano realizzati muri di contenimento elevati e fortemente visibili da valle. Per tale ragione si intende necessario introdurre disposizioni normative che garantiscano il contenimento in altezza di tali muri, evitando altresì soluzioni che consentano uno sviluppo in pianta dalla lunghezza significativa (un muro particolarmente lungo e alto genera un segno nel paesaggio che può essere particolarmente incisivo e fortemente percepibile). Per tali ragioni in coda agli assunti di cui alla lett. b) del comma 6 si introduce il seguente testo *“è ammessa la realizzazione di muri di contenimento a confine con le proprietà pubbliche, solo se strettamente necessari; tali muri dovranno avere altezza modesta ed estensione contenuta. L'impatto dei muri verso valle dovrà essere contenuto ed adeguatamente mitigato. Non sono ammesse soluzioni progettuali che prevedano un'incidenza dei muri sul paesaggio superiore a quella dell'edificio”*.

L'osservazione richiede inoltre che gli interrati possano essere realizzati a confine con la nuova piattaforma stradale, come riassunto al punto 3. A tal proposito si ritiene che valutare tale richiesta in sede di variante al PRG possa essere prematuro. Per tale ragione si reputa opportuno demandare la valutazione alla fase di redazione degli elaborati progettuali; si rammenta a tal proposito che la norma speciale 117.23 alla lett. d) del comma 6 prevede che la compagine proprietaria presenti all'Amministrazione una progettualità antecedentemente alla definizione del progetto edilizio. Per altro l'interrato dovrà rispettare le limitazioni di cui alle disposizioni inerenti le fasce di rispetto stradali.

La richiesta riassunta al punto 4 merita un'attenta valutazione. Si rammenta innanzitutto che la norma speciale ammette la traslazione verso valle dell'edificio, fino ad un massimo di due metri, al fine di consentire la realizzazione dell'allargamento stradale, come precisato alla lett. c) del comma 6 del citato art. 117.23. Considerata la richiesta avanzata attraverso l'osservazione sono state elaborate alcune riflessioni.

Le disposizioni di cui alla lett. c) del comma 6 sono state introdotte in norma anche al fine di limitare lo scostamento del corpo di fabbrica dall'arteria viaria; lo scostamento, soprattutto se verso valle, potrebbe comportare la realizzazione di rampe di accesso lunghe, sensibilmente digradanti e, conseguentemente, fortemente impattanti. Collocare l'edificio verso valle rende necessaria la realizzazione di un articolato sistema di accesso carrabile all'edificio e alle pertinenze e, considerata l'elevata pendenza dell'ambito, tali interventi potrebbero richiedere la realizzazione di muri di contenimento dall'altezza significativa e dalla lunghezza considerevole. Richiamando nuovamente la ferma volontà dell'amministrazione di salvaguardare il delicato contesto paesaggistico si ritiene imprescindibile individuare soluzioni normative che, pur consentendo - qualora necessaria per un'adeguata fruizione degli spazi attigui all'edificio - la traslazione verso valle del corpo di fabbrica, consentano la migliore tutela del versante e delle visuali da valle. Per tale ragione si reputa non opportuno consentire la libera redistribuzione della cubatura dell'edificio all'interno del lotto. A mero fine esemplificativo si segnala che l'Ambito A è caratterizzato da una superficie considerevole (pari a circa 2.900 mq) e la SUL dell'edificio esistente è molto contenuta: se la cubatura potesse essere liberamente collocata entro il lotto potrebbe essere prefigurabile una soluzione progettuale che posiziona il corpo di fabbrica a valle e che prevede un sistema di viabilità di accesso al manufatto che si estende lungo l'intero versante. Pare dunque chiaro che tale condizione poco si confaccia all'obiettivo di tutela del quadro paesistico e all'interesse di conservazione dell'andamento orografico originario del versante.

Sulla scorta di tali riflessioni, valutate anche le motivazioni addotte dai richiedenti, si interviene modificando la lett. c) del comma 6; in luogo del periodo *“Per consentire l'allargamento*

stradale, l'edificio esistente potrà essere traslato verso valle, fino ad un massimo di due metri”
si introduce il seguente testo: *“Si dovranno preferire soluzioni progettuali che prevedano la traslazione verso valle dell'edificio esistente, fino ad un massimo di due metri, per consentire l'allargamento stradale. Qualora, con adeguata relazione, si dimostri che per una più adeguata fruizione dello spazio circostante l'edificio è necessaria la traslazione dello stesso verso valle in misura maggiore ai 2 metri, sarà compito dei proponenti dimostrare in modo adeguato che lo spostamento non genera significativi impatti sul paesaggio né richiede la realizzazione di opere fortemente percepibili da valle. Lo spostamento non potrà comunque superare la misura massima di 8 metri. Non è comunque ammessa la realizzazione di un sistema di viabilità interna all'ambito caratterizzata da muri fortemente visibili, altezze elevate e forte visibilità”.*

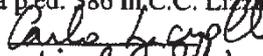
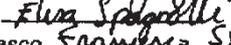
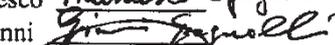
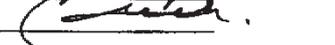
Per quanto attiene la proposta di spostamento della linea elettrica esistente sulle p.ed. 386 e sulle pp. ff. 399/1 e 399/3 in C.C. Lizzana, si rileva che non è compito della variante al piano disciplinare lo spostamento della linea elettrica. La questione, di natura strettamente patrimoniale, interessa per altro anche il gestore della linea e sarà discussa in altra sede.

Per le ragioni sopra espresse l'osservazione viene per tanto parzialmente accolta.

I signori Spagnolli Carlo, Elisa, Francesco e Giovanni e il signor Vivaldi Franco nell'accogliere le nuove disposizioni come espressamente stabilito dalle controdeduzioni del servizio Territorio all'osservazione del signor Vivaldi, intendono sottoscrivere il presente accordo integrativo.

L'Amministrazione Comunale

La Compagine Proprietaria

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

Osservazione n. 11

L'osservazione formulata chiede la modifica di alcuni contenuti pianificatori contemplati nella scheda norma relativa al Piano di lottizzazione n. 18 denominato Via all'Adige.

Nello specifico viene richiesto:

- di stralciare la previsione di parcheggio pubblico previsto sul comparto C
- di modificare i perimetri degli ambiti A e B includendo l'edificio contraddistinto dalla p.ed. 692 CC Sacco nel comparto A
- di consentire l'accesso carraio a servizio delle pp.edd. 674 e 426 CC Sacco da via Damiano Chiesa veicolando sull'area a verde pubblico.

In primo luogo si osserva che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” non ha modificato né cartograficamente né la scheda norma (se si esclude il recepimento della normativa commerciale) dell'areale oggetto di osservazione ed in secondo luogo si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *“assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente”*.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano si precisa che: *“le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica”*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o, in alternativa, di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare modifiche pianificatorie di natura prevalentemente privata.

Inoltre si osserva che la richiesta di stralcio della previsione a parcheggio pubblico e le limitazioni funzionali che vorrebbero essere imposte all'areale destinato a verde pubblico costituiscono detrimento delle previsioni pubblicistiche sancite dall'attuale Piano regolatore ed inoltre appare consequenziale che tali richieste andrebbero a contrarre gli standard urbanistici sugli areali destinati a funzioni pubbliche. Tali condizioni non paiono coerenti con le previsioni pianificatorie.

L'osservazione presentata, sottendendo pertanto esigenze private e tenendo conto che la stessa non appare pertinente con l'oggetto della variante, riguardando un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria cartografica/normativa, si ritiene che non possa essere favorevolmente accolta.

Osservazione n. 12

L'osservazione pervenuta è tesa a promuovere la trasformazione di un compendio, della superficie di circa 7551 mq, ubicato in località Lizzana, da "agricolo di pregio" a "residenziale", prevedendo altresì la cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale di una porzione di areale per la realizzazione di iniziative finalizzate al conseguimento di scopi istituzionali.

In primo luogo merita osservare che la variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014" non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione e, conseguentemente, la variante stessa non ha comportato alcuna novazione urbanistico-pianificatoria sull'areale in questione.

Nel merito preme altresì sottolineare che l'areale oggetto di osservazione rientra nel novero delle aree agricole di pregio, di cui all'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico provinciale e dell'art. 79 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Come ben noto le aree agricole di pregio, a mente e a norma dell'art. 38, comma 2 delle norme tecniche di attuazione del PUP, sono caratterizzate *"da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto un profilo economico produttivo che paesaggistico ambientale tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari"*.

Ed ancora, a mente e a norma dell'art. 38, comma 6 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico provinciale, la riduzione delle aree agricole di pregio è ammessa, in via eccezionale, nel rispetto di puntuali condizioni.

Vale inoltre la pena, per chiarezza logico-espositiva, ricordare che le condizioni di cui trattasi sottendono puntuali verifiche da effettuarsi in sede di autovalutazione del Piano territoriale della Comunità e/o del PRG volte a tenere in debito conto le seguenti:

- caratteristiche puntuali ed intrinseche del lotto;
- necessità di verificare in via preventiva la possibilità di utilizzare aree con destinazione diversa, comprese le aree agricole non di pregio, quelle intercluse o prossime alle aree destinate a insediamento;
- grado di effettivo utilizzo delle aree già destinate ad insediamento;
- rapporto esistente nel territorio dei comuni interessati fra aree destinate all'agricoltura e aree destinate a insediamento.

Oltre alla verifica delle condizioni sopra espresse deve altresì essere prevista la compensazione del suolo trasformato con altre aree con destinazione diversa da quella agricola da destinare a fini agricoli, aventi superficie non inferiore all'80% dell'area agricola destinata ad insediamento, comprese aree a bosco che possono formare oggetto di cambio colturale, ai sensi degli strumenti di pianificazione previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste, con esclusione delle

aree boscate di pregio costituenti invariante a mente e a norma delle disposizioni pianificatorie provinciali.

Il richiamo legislativo e regolamentare di cui sopra è stato compiuto per evidenziare le ripercussioni dirette e indirette che impone la contrazione/riduzione di una delle aree agricole di pregio.

Tali riduzioni sono infatti definite, in termini di priorità o prevalenza, in seno alla stesura del Piano territoriale della Comunità e, in via accessoria e/o subordinata, alle condizioni sopra espresse, in seno alle varianti al PRG delle municipalità.

La variante oggetto di procedura (“febbraio 2014”) non ha posto tale profilo in termini di definizione pianificatoria e pertanto si ritiene che non sussistano i presupposti per attuare in questa sede valutazioni specifiche rispetto all'istanza pervenuta.

Di non secondaria importanza assumerebbe poi valenza la circostanza, qualora si accedesse favorevolmente all'istruttoria conseguente all'osservazione presentata, di dar corso a soluzioni compensative su altre aree (anche di proprietà di terzi), oggi non identificate e sulle quali ogni tipo di trasformazione urbanistica risulterebbe inibita, stante l'iter pianificatorio avviato.

Oltre a quanto sopra espresso, si vuole sottolineare che la vostra richiesta non appare confrontabile e pertanto analoga, con/alle situazioni relative all'areale del Follone, all'areale di via Castel Dante e al compendio di via Ruina Dantesca in località Marco.

Infatti, la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” ha preso in disamina questi tre puntuali nodi urbanistici, già contraddistinti da una propria edificabilità fondiaria (in seno al Piano vigente), mediante strumenti innovativi quali la compensazione urbanistica e l'impiego dei crediti edilizi.

Nella fattispecie infatti si è fatto ricorso ad un processo di riqualificazione urbanistica e ambientale nonché di delocalizzazione riconoscendo, a titolo di credito edilizio ai soggetti interessati, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate ad edificazione.

Tali operazioni di riqualificazione promosse nel pubblico interesse intervengono su contesti strategici per l'amministrazione comunale, attraverso un unico strumento, il riconoscimento di crediti edilizi.

Specificatamente e per evidenziare in termini palmari le strutturali diversità che sussistono tra la vostra proposta e quella interessante i comparti sopra menzionati, si riprende la sintetica descrizione fornita nella parte premessuale della deliberazione consiliare n. 18/2014 al riguardo:

“L'areale del Follone è un brano della città pubblica fortemente significativo dal punto di vista posizionale, relazionale, storico e non solo. Il riconoscimento dei crediti edilizi ai proprietari di immobili ricompresi nell'areale è strettamente finalizzato ad acquisire al patrimonio pubblico suoli oggi privati contraddistinti da dimensioni contenute e dall'essere fortemente significativi per la

riqualificazione dell'area pubblica. In questo particolare caso lo strumento dei crediti edilizi garantisce inoltre la delocalizzazione di volumi edilizi ammezzati dal P.R.G. vigente, che potrebbero trovare collocazione anche a ridosso della cortina edilizia storica di Borgo S. Caterina.

Nel caso dell'area di via Castel Dante la riqualificazione urbanistica e ambientale risulta essere particolarmente significativa dal punto di vista paesaggistico. E' infatti interesse della collettività che i considerevoli volumi che il vigente P.R.G. consente oggi di erigere ai piedi della Campana dei Caduti, possano trovare collocazione altrove; al contempo il riconoscimento dei crediti edilizi consente di addivenire all'acquisizione a titolo gratuito di un'ampia area boscata fortemente significativa entro il quadro paesaggistico della Campana.

Il particolare caso di via Ruina a Marco è altrettanto significativo: l'ambito viene riqualificato in modo significativo garantendo la delocalizzazione dei volumi edilizi oggi realizzabili in un'area che per sua natura, conformazione e collocazione poco si presta all'edificazione. L'eliminazione delle aree ivi edificabili si accompagna all'acquisizione a titolo gratuito di una considerevole area a verde da destinarsi a funzioni pubbliche.”.

Nei casi trattati è evidente che le scelte urbanistiche adottate con la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” sottendono un interesse pubblico espresso ed inequivocabile che ha trovato concreta attuazione e formalizzazione attraverso la sottoscrizione preventiva di specifici accordi tra soggetti pubblici (municipalità di Rovereto) e privati (proprietari tavolari dei compendi e aventi titolo) così come previsto dagli artt. 30 e 55 della L.P. 1/2008.

Nell'ambito dell'osservazione formulata emerge in termini unilaterali il desiderio di addivenire ad un miglioramento della situazione urbanistica del lotto, asserendo peraltro la manifesta volontà di cederne una quota all'amministrazione comunale.

Come appare evidente tale proposta, seppur volta a gemmare una soluzione di possibile intesa con l'ente pubblico, non è contraddistinta da quell'interesse pubblico identificato ed oggettivo che si pone alla base delle modifiche intervenute nella variante adottata.

In altri e più chiari termini manca completamente la definizione del risvolto pubblicistico che l'iniziativa potrebbe generare stante la mancanza di qualsiasi accordo, seppur di natura preliminare e di massima, con la municipalità roveretana.

A fronte pertanto di una proposta di riduzione di un areale con destinazione agricola di pregio, che sottende un “minus” per l'intera collettività (posta la valenza che tali aree assumono quale tutela territoriale e il ruolo strategico per i profili economico-produttivi e paesaggistico ambientali), non si apprezzano, ad oggi, concreti risvolti di interesse collettivo e pubblico.

Alla luce di quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta.

Osservazione n. 13

L'osservazione presentata risulta finalizzata alla modificazione dell'art.83 "Zone di interesse collettivo". Nel dettaglio viene chiesta l'introduzione della destinazione di ostello e casa per ferie o affittacamere e similari, con riferimento alle nuove esigenze del comparto edificatorio in cui la p.ed. 832 in C.C. Rovereto è ricompresa.

Tale realtà, è contraddistinta dalla destinazione urbanistica "Zona di interesse collettivo di livello locale - scolastiche esistenti (art. 83.1.b)"; le attigue pp.ff. 1402, 1404 e 2115 sono destinate a "Aree agricole (art. 78)" e la p.f. 1406 è destinata in parte a "Aree agricole (art. 78)" e in parte a Aree a bosco (art. 81). Le pp.ff. 1402, 1404, 1406 e 2115 sono inoltre ricomprese nell'"Ambito omogeneo di paesaggio denominato malga del Finonchio e monte Zugna e frana dei Lavini (art. 33.2.6 e 33.2.7)". Tali immobili risultano di proprietà della Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani.

Su tali realtà trova collocazione un edificio di tre piani fuori terra con sedime pari a circa 500 metri, completo delle relative pertinenze. Ad oggi il manufatto è destinato all'esercizio di funzioni connesse a fini religiosi e sociali e fornisce alloggio e servizio mensa agli studenti.

Tale richiesta risulta essere finalizzata al fornire un servizio di accoglienza alle fasce meno abbienti e, al contempo, a cooperare al sostentamento della struttura.

La variante "febbraio 2014" è intervenuta modificando in termini diffusi e strutturali la formulazione dell'art. 83 "Zone di interesse collettivo", dando per altro maggiore spazio a iniziative a carattere pubblico/privato. A ben vedere l'istanza presentata dalla Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani è volta a precisare/flessibilizzare le funzioni ammesse nel contesto delle zone di interesse collettivo, seppure limitatamente ad un contesto bene definito e localizzato.

La presentazione della sopra richiamata osservazione è stata assunta come occasione per riflettere attentamente sulle disposizioni normative e sulle previsioni cartografiche che disciplinano l'area. E' emerso quanto segue.

A ben vedere l'apparato cartografico vigente (e variato) assegna alla zona il cartiglio che richiama le funzioni di cui alla lett. b) dell'art.83. Tale cartiglio non rispecchia pienamente le funzioni in essere e le attività istituzionali che la Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani esercita.

A tale proposito particolare significato assume il ruolo che la proprietà riveste nel panorama delle attività di interesse collettivo; ne è testimonianza il regolamento della "Provincia Italiana S.Maurizio – Istituto della Carità – Rosminiani" adottato ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 del regolamento emanato con D.M. 19.11.2012 n.200. Tale regolamento chiarisce che i Padri operano

nel pubblico interesse e senza fini di lucro. Si riportano le disposizioni dell'art. 1 del regolamento: *“L'Istituto persegue le proprie finalità di religione e culto anche attraverso l'espletamento di attività istituzionali, con modalità non commerciali, secondo il particolare carisma così come individuato dalle proprie Regole e Costituzioni e come esplicitato nell'attestazione rilasciata dalla Santa Sede – Congregazione per gli Istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica – all'atto di iscrizione dell'Ente nel registro delle persone giuridiche. In virtù di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 149 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con D.P.R. 917/1986, l'Istituto si qualifica come ente non commerciale”*.

Le attività istituzionali di cui al citato art. 1 sono declinate all'art. 2 che recita *“Le suddette attività istituzionali sono o potranno essere esercitate nei seguenti settori:*

- *assistenziale*
- *sanitario*
- *didattico*
- *ricettivo*
- *culturale*
- *ricreativo*
- *sportivo*

Le attività potranno essere promosse e svolte anche mediante accordi e convenzioni con Enti Pubblici ed in collaborazione con altre realtà del settore no profit”.

I principi a cui l'attività deve ispirarsi sono stabiliti dall'art.3 che – sommariamente – dispone che:

- utili, avanzi, proventi, etc... di gestione non possano essere ridistribuiti;
- i ricavi possono esclusivamente essere reinvestiti per le attività funzionali al perseguimento degli scopi istituzionali;
- il patrimonio in caso di scioglimento dell'ente non commerciale debba essere devoluto ad altro ente non commerciale.

In termini più generali, per dare piena risposta all'osservazione pervenuta, si rileva inoltre quanto di seguito riportato, relativamente alle funzioni richieste.

La legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica" all'art. 30 "Tipologie degli esercizi extra – alberghieri" disciplina la tipologia e la classifica degli esercizi alberghieri nonché la tipologia e le caratteristiche degli esercizi extra – alberghieri. Distingue questi ultimi in:

- a) esercizi di affittacamere;

- b) esercizi rurali;
- c) bed and breakfast;
- d) case e appartamenti per vacanze;
- e) ostelli per la gioventù;
- f) case per ferie;
- f bis) alberghi diffusi

L'art. 31 "Esercizi di affittacamere" prevede quanto segue:

1. Sono esercizi di affittacamere gli esercizi ricettivi dotati di non più di venticinque camere destinate agli ospiti, anche disposte in più appartamenti di uno stesso edificio o di edifici diversi, comunque direttamente collegati fra loro, nei quali si fornisce servizio di alloggio, nonché eventuali servizi di somministrazione di alimenti e bevande, ad esclusione di quelle superalcoliche, ed altri servizi accessori.

1 bis. La Giunta provinciale, sentite le associazioni degli esercizi di affittacamere maggiormente rappresentative a livello provinciale, individua parametri e modalità per il riconoscimento dei diversi livelli qualitativi, in coerenza con le metodologie presenti a livello nazionale e internazionale

2. L'eventuale somministrazione di alimenti e bevande è limitata alle persone alloggiate.

3. L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare rispetto agli esercizi per la somministrazione al pubblico di pasti tradizionali, purché sia svolta dallo stesso titolare e nello stesso complesso immobiliare. In tal caso non si applica la disposizione di cui al comma 2.

L'art. 35 "Ostelli per la gioventù" recita:

*1. Gli ostelli per la gioventù sono strutture ricettive attrezzate per ospitare giovani in viaggio e loro accompagnatori, realizzate **su iniziativa di enti pubblici o privati**.*

*2. Il regolamento di esecuzione determina le modalità attraverso le quali gli ostelli assicurano **ospitalità prioritariamente ai giovani**, i requisiti strutturali e di servizio in linea con gli ostelli europei, nonché i periodi di permanenza massima degli ospiti.*

Le norme di esecuzione delle disposizioni della sopracitata legge provinciale sono contenute nel Decreto del presidente della Provincia 25 settembre 2003, n. 28-149/Leg "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica".

L'art. 36 "Case per ferie" dispone:

*1. Le case per ferie sono esercizi ricettivi attrezzati per ospitare temporaneamente persone o gruppi e gestiti, in via diretta o indiretta, **senza fine di lucro**.*

2. Nelle case per ferie possono essere ospitate esclusivamente le categorie di persone indicate nella denuncia di inizio attività di cui all'articolo 38 e che risultano dipendenti di

amministrazioni o aziende pubbliche o private ovvero soci di enti, associazioni o altre organizzazioni operanti per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive.

2. La disciplina delle case per ferie, ad eccezione di quanto previsto al comma 2, si applica anche ai complessi ricettivi che, gestiti per le predette finalità, assumono in relazione alla particolare funzione svolta la denominazione di foresterie, pensionati studenteschi, casa della giovane, case religiose di ospitalità, centri di vacanze per anziani o minori e simili.

La formulazione dell'articolo - così come proposto dalla variante - è tesa a garantire maggior flessibilità di intervento nel novero delle zone di interesse collettivo, garantendo l'utilizzazione delle singole aree in misura prevalente per la destinazione specificatamente indicata nella cartografia. Al fine di promuovere la realizzazione di interventi in tali aree e facilitare la genesi di operazioni di partenariato pubblico-privato, l'articolo, così come novellato, incrementa la superficie utile lorda destinabile ad attività anche di tipo privato (quali esercizi pubblici, ricettive e commerciali (esercizi di vicinato)) e aumenta la superficie massima dell'alloggio per il personale di custodia.

Nel dettaglio, il comma 1 lett. b) dell'art. 83 "Zone di interesse collettivo" così come modificato dalla variante "febbraio 2014" prevede che tali zone siano destinabili a servizi funzionali all'istruzione - e a spazi direttamente connessi a tale funzione (quali studentati, convitti, etc.) - e a servizi culturali entrambi di interesse locale e sovracomunale. Il comma 3 dello stesso articolo ammette la possibilità che il 30% della superficie utile lorda sia destinata ad attività, anche di tipo privato, di esercizi pubblici, ricettive e commerciali (esercizi di vicinato), nonché ad alloggio per il personale di custodia o per foresteria. Il citato disposto prevede inoltre che l'alloggio per il personale di custodia e spazi affini e pertinenziali o per la foresteria non possa eccedere un volume edilizio di 600 mc.

Nella sostanza, l'amministrazione con la presente variante ha scelto di aprire il ventaglio delle potenziali funzioni insediabili ferma restando la salvaguardia delle ragioni di interesse collettivo e generale e le prevalenti opere per servizi pubblici o di interesse collettivo.

Si precisa inoltre che per quanto attiene l'edificio di proprietà della Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani, è di pubblico interesse garantire la permanenza della funzione in essere; il perdurare delle attività garantisce la conservazione/manutenzione dell'edificio e consente che si evitino situazioni di abbandono che ingenerano obsolescenza e depauperamento.

Al contempo non è interesse dell'Amministrazione sviluppare nel contesto servizi scolastici; negli anni più recenti questi hanno trovato collocazione in altre aree del territorio comunale, secondo un disegno attentamente vagliato dall'Amministrazione.

Analizzando nel dettaglio le funzioni che i Padri richiedono di ammettere attraverso il perfezionamento delle disposizioni normative, si ravvisa che dalla lettura degli assunti normativi della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, sopra richiamati, pare chiaro che le tipologie quali l'**ostello** e la **casa per ferie** possono essere letti come una naturale funzione ammessa dalla lett. b) del comma 1 dell'art. 83, che richiama un'elencazione esemplificativa e non esaustiva. Gli stessi, infatti, si configurano, rispettivamente, l'uno come un servizio a supporto dei giovani/studenti e l'altro come attività senza fini di lucro, formule queste che chiosano a pieno i fini pubblici perseguiti dall'art.83.

Può essere dunque resa un'interpretazione autentica del significato dell'”etc” riportato dalla lett. b) del comma 1 dell'art. 83. Pare chiaro che il significato di “etc” vada letto in chiave di “e simili”; per tale ragione si precisa che l'ostello - nel suo essere un servizio a prezzo contenuto per i giovani – e la casa per ferie – essendo un esercizio ricettivo per l'ospitalità temporanea senza fine di lucro – sono assimilabili ad un convitto e/o ad un servizio per l'istruzione. Ne deriva che, nel rispetto dell'interesse pubblico superiore, le opere necessarie per ospitare l'**ostello e la casa per ferie** possono dirsi ammissibili, nella logica del pubblico servizio che tali funzioni assolvono.

Un ragionamento diverso merita la funzione di **affittacamere**. Il regolamento della Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani elenca le attività istituzionali che i Padri possono esercitare nel pubblico interesse, senza fini di lucro e con modalità non commerciali, come precisato dal regolamento della Provincia Italiana S.Maurizio Padri Rosminiani. Dalla lettura del regolamento emerge infatti che nell'esercizio delle proprie funzioni religiose i Padri possono esercitare attività in vari settori (assistenziale, sanitario, didattico, ricettivo, culturale, ricreativo e sportivo) secondo la precipua finalità istituzionale. E' quindi possibile considerare che l'esercizio dell'attività di affittacamere sia annoverabile tra le funzioni religiose per espressa derivazione statutaria in quanto tale attività viene esercitata senza fine di lucro e nel novero delle attività statutarie. E' per tale ragione che si ritiene che tale attività possa dirsi conforme alla destinazione di cui alla lettera f) “servizi religiosi” di cui all'art. 83 “Zone di interesse collettivo” delle norme di attuazione della variante “febbraio 2014”.

L'interpretazione autentica che qui si rende va a precisare che nel novero dei servizi religiosi di cui alla lettera f) dell'art. 83 delle norme di piano debbano essere considerate le attività istituzionali degli enti di culto che nella fattispecie non presuppongono fini di lucro.

Il comma 2 dell'art. 83, così come riformulato dalla presente variante, stabilisce che nelle zone di interesse collettivo “*deve essere garantita l'utilizzazione prevalente per la destinazione specificatamente indicata sulla cartografia*”. Ne consegue dunque che in misura non prevalente è ammesso l'esercizio di attività riconducibili ai servizi religiosi di cui alla lettera f) dell'art. 83.

Per quanto attiene le funzioni ammissibili nelle aree pertinenziali, si rammenta che le pp. ff. 1402, 1404 e 2115 sono destinate a “Aree agricole (art. 78)” e che la p.f. 1406 è prevalentemente destinata ad “Aree agricole (art. 78)” e in minima parte a Aree a bosco (art. 81). Si evidenzia che, riprendendo le disposizioni di cui all'art. 37 “Aree agricole” della L.P. 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del PUP) il comma 1 dell'art. 78 ammette “*l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente removibili*”, previo parere dell'organo provinciale competente.

Posto che le funzioni che l'osservazione chiede di rendere conformi alla destinazione di zona sono già ammissibili in riferimento alle norme tecniche di attuazione della variante “febbraio 2014” e alle interpretazioni autentiche qui rese, la presente osservazione è sostanzialmente accolta nella sostanza, senza apportare modifiche alla variante.

Osservazione n. 14

L'osservazione è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso di un comparto territoriale identificato dalla p.f. 799/1 in località Brione, ad oggi destinato a “verde pubblico esistente e di progetto”, in un tessuto di completamento o, in alternativa, in un'area verde privato.

In termini puntuali, nell'osservazione si prende atto che la conversione del lotto in area residenziale viene richiesta per dare la possibilità ai figli del soggetto proprietario di realizzare una nuova abitazione ad uso personale.

In primo luogo si osserva che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione ed in secondo luogo si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, “*assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente*”.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano si precisa che: “*le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica*”.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al Piano regolatore generale “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o, in alternativa, di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare modifiche pianificatorie di natura prevalentemente privata.

Inoltre si osserva che il cambio di destinazione andrebbe a contrarre gli standard urbanistici sanciti dal D.M. 1444/68; condizione questa che non pare del tutto coerente con l'attuale compagine a standard prevista per l'intero territorio comunale di Rovereto.

Infine si osserva, richiamando il capitolo n. 22 della relazione illustrativa della variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014”, che le aree destinate a verde pubblico esistente di progetto sono contraddistinte da un vincolo conformativo non soggetto a decadenza.

In tali aree è infatti consentito al privato proporre interventi di trasformazione urbanistica edilizia, oltre a strutture prefabbricate a carattere precario. In tal senso si richiama l'art. 16 delle norme tecniche di attuazione e l'art. 85, commi 3 e 4, del medesimo apparato regolamentare.

L'ammissibilità di tali interventi comprime considerevolmente la natura del vincolo impresso dal pianificatore, tanto da considerare la destinazione a verde pubblico esistente di progetto quale mera limitazione conformativa, non soggetta a decadenza.

L'osservazione presentata, sottendendo pertanto un'esigenza prevalentemente privata e tenendo conto che non appare pertinente con l'oggetto della variante riguardando peraltro un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria cartografica, si ritiene che non possa essere favorevolmente accolta.

Osservazione n. 15

L'osservazione presentata trova innesto nell'ambito dell'art. 41, comma 7, delle norme tecniche di attuazione introdotto dalla variante per opere pubbliche al Piano Regolatore Generale “febbraio 2014” e disciplinante le strutture denominate “giardini d'inverno”.

In termini concreti vengono richieste alcune precisazioni ed affinamenti della norma regolamentare stilata.

Nel dettaglio le modifiche, che si apportano all'art. 41, comma 7, delle norme tecniche di attuazione con riferimento alle relative richieste e motivazioni sono di seguito indicate:

1. viene richiesto di precisare la possibilità finalizzata alla realizzazione delle strutture in parola anche quali ampliamenti di strutture esistenti. Tale osservazione viene favorevolmente valutata aggiungendo dopo le parole “*la superficie lorda non potrà superare il limite di 12 mq*” le seguenti: “*,anche in aggiunta alle strutture esistenti*”;
2. viene richiesto di consentire la realizzazione di pareti esterne della struttura costituite da almeno l'80% mediante vetrate o superfici trasparenti per consentire la possibilità di attuare nella parte inferiore la realizzazione di componenti di ancoraggio in metallo o altro materiale. Tale osservazione viene favorevolmente valutata modificando l'enunciato dell'art. 41, comma 7, delle norme tecniche di attuazione del PRG “*le parti della struttura devono essere*

sufficientemente isolate e le pareti esterne dovranno risultare completamente vetrate con esclusione di presidi tecnici di ancoraggio a terra e similari” come segue: “le parti della struttura devono essere sufficientemente isolate e le pareti esterne dovranno risultare in prevalenza vetrate con la mera esclusione di presidi tecnici volti all'ancoraggio a terra, muretti d'ambito e similari”.

Si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere favorevolmente accolta.

Osservazione n. 16

L'osservazione presentata appare tesa a rimodulare il parametro relativo alla superficie utile lorda (da 1300 mq a 400 mq) nell'ambito dell'areale soggetto a concessione convenzionata Via al Porto – Borgo Sacco ciò al fine di calibrare le previsioni insediative statuite dal PRG con le capacità economiche, finanziarie e gestionali del soggetto attuatore dell'iniziativa.

L'areale soggetto all'ambito di concessione convenzionata Via al Porto – Borgo Sacco prevede la realizzazione di funzioni private di interesse pubblico (strutture ricettive, esercizi pubblici, etc.) nonché la cessione all'amministrazione comunale di superfici in cui realizzare un piccolo parcheggio pubblico, del verde pubblico e percorsi ciclopeditoni.

La compagine proprietaria ha già presentato specifico titolo abilitativo per la realizzazione di una struttura ricettiva della superficie di circa 187 mq. A tal uopo l'amministrazione ha quindi evidenziato la necessità di sottoscrivere idoneo rapporto convenzionale dal quale emerge la cessione di circa 1500 mq di superficie per l'approntamento di un percorso ciclopeditono nonché spazi da destinare a verde pubblico / parcheggio pubblico.

La compagine privata si impegnerà inoltre, a mente e a norma di quanto stabilito dal rapporto convenzionale, all'approntamento delle opere urbanizzative previste e pianificate dallo strumento urbanistico comunale.

Peraltro, a prescindere dalle note sopra espresse, si evidenzia che l'osservazione in esame inerisce aspetti/componenti che non sono stati/e interessati/e dalla variante urbanistica in parola ed inoltre la contrazione dell'indice relativa alla SUL, seppur condivisibile sotto un profilo astratto, non pare riconducibile direttamente a motivazioni di interesse pubblicistico.

Si rammenta infatti che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” risulta strutturata e classificata nella tipologia delle varianti per opere pubbliche, ragione per cui l'oggetto delle osservazioni deve essere intimamente ed espressamente correlato a tali finalità.

Per queste motivazioni, pur riconoscendo la compatibilità di quanto richiesto con i criteri pianificatori vigenti, si ritiene che l'osservazione presentata non sia pertinente con l'oggetto della variante ed inoltre interessi componenti non modificate dalla variante stessa.

Osservazione n. 17

L'osservazione appare finalizzata alla trasformazione di un lotto destinato a funzioni agricole in un areale residenziale saturo al fine di potervi insediare della superficie utile lorda derivante dalle operazioni di “decollo – atterraggio” di crediti edilizi.

A ben vedere la trasformazione della realtà fondiaria 938/5 CC Marco in area residenziale satura, qualora fosse favorevolmente accolta, implicherebbe un'estensione della edificabilità generando “surrettiziamente” nuove possibilità edificatorie in suoli deputati dal Piano regolatore vigente a spazi agricoli o nell'ambito di territori aperti.

In questa sede, pur non entrando nel merito delle valutazioni pianificatorie, merita sottolineare che tale richiesta non pare pertinente con l'impianto della variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” per le motivazioni che di seguito si andranno a definire.

Infatti, in questo contesto l'istanza non pare accoglibile con favore in quanto interessa un areale non modificato dalla variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” ed inoltre non inerisce aspetti di natura prettamente pubblicistica.

Si rammenta che la variante al PRG “febbraio 2014” risulta strutturata e classificata nella tipologia delle varianti per opere pubbliche, ragione per cui l'oggetto delle osservazioni deve essere intimamente ed espressamente correlato a tali finalità.

Per queste motivazioni, pur riconoscendo la compatibilità di quanto richiesto con i criteri pianificatori vigenti, si ritiene che l'osservazione presentata non sia pertinente con l'oggetto della variante ed inoltre interessi componenti non modificate dalla variante stessa.

Osservazione n. 18

L'osservazione appare finalizzata a specificare e chiarire alcuni aspetti attinenti le disposizioni regolamentari afferenti le norme speciali 117.19 – 117.20 – 117.21 – 117.22 nonché a definire la possibilità di atterraggio di crediti edilizi nell'ambito del comparto identificato dalla norma speciale di cui all'art. 117.20.

In termini specifici l'istanza è stata strutturata in tre distinte osservazioni:

1. si evidenzia come l'art. 46.2 delle norme tecniche di attuazione sia inconfidente se applicato alla disciplina delle norme speciali di cui agli articoli 117.19 – 117.20 – 117.21 – 117.22 come sopra. L'osservazione è pertinente ed accoglibile ragione per la quale si ritiene opportuno introdurre nell'art. 117.19, dopo il comma 3, nell'art. 117.20, dopo il comma 3, nell'art. 117.21,

dopo il comma 8 e nell'art. 117.22, dopo il comma 1 la seguente disciplina: *“Gli interventi edilizi e, nello specifico, i caratteri formali degli stessi dovranno compatibilizzarsi con il contesto ed apparire coerenti con la tradizione costruttiva locale. Non trovano applicazione i richiami di cui all'art. 46.2 delle presenti norme tecniche di attuazione.”*

2. si richiede di poter atterrare nell'ambito della p.f. 1765/1 CC Rovereto, ricompresa nella norma speciale di cui all'art. 117.20, della cubatura derivante da crediti edilizi. Tale atterraggio non pare ammissibile in quanto, ad oggi, il credito edilizio è spendibile esclusivamente ed unicamente nelle zone residenziali B1, B2, B3 e B4.
3. Viene richiesta una specificazione in seno all'art. 117.20, comma 4 delle norme tecniche di attuazione del PRG. Nel dettaglio tale comma viene riformulato come segue: *“Le costruzioni devono rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG”*. Con il nuovo dettato regolamentare si evitano fraintendimenti in merito all'interpretazione della norma come richiesto dal soggetto formulante l'osservazione. Per analogia si introduce analoga modifica anche al comma 4 dell'articolo 117.19.

In sintesi si può pertanto affermare che le osservazioni n. 1 e 3 mentre l'osservazione n. 2 viene respinta. Nel complesso l'osservazione deve ritenersi parzialmente accolta.

Osservazione n. 19

L'osservazione presentata è tesa a richiedere la qualificazione di un tratto di strada comunale contraddistinto dalla p.f. 4634 in C.C. Noriglio, in località Campolongo al fine di trasformare la stessa in un collegamento viario idoneo a servire l'ampia area di loro proprietà destinata a tessuto di completamento. Nel dettaglio segnalano che l'assenza di un agevole accesso all'area pregiudica ed ha pregiudicato la possibilità di dare attuazione alla progettualità delle aree, rese edificabili sin dal 1992.

La disanima dell'osservazione presentata non può prescindere dalla ricostruzione del pregresso, che qui si richiama per sommi capi a mero titolo informativo.

Si rammenta a tal proposito che in data 3 novembre 2011 i proprietari presentarono una domanda di parere preventivo (ns. prot. n. 55613 d.d. 30/12/2011). Dall'esame del progetto si rilevò che la strada di proprietà comunale risultava non essere adeguata a garantire un agevole accesso al lotto; il parere, con richiamo all'art. 42 della legge urbanistica provinciale 1/2008 e all'art. 9 del relativo regolamento di attuazione, rilevava la necessità di addivenire alla formazione di un piano di lottizzazione per regolare aspetti convenzionali inerenti l'assunzione a carico degli interessati dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti e la cessione a titolo gratuito delle opere stesse e delle aree sulle quali le stesse insistono.

Nel corso dell'anno 2012 sono stati condotti approfondimenti puntuali, coinvolgendo anche l'ufficio affari legali del Comune di Rovereto, tesi a valutare eventuali soluzioni procedurali alternative. Ne è emerso che l'assunzione di provvedimenti che stabiliscano l'onere di esproprio e di realizzazione della viabilità a carico dei promotori e l'attuazione della procedura espropriativa a carico del soggetto patrimoniale dell'espropriazione difetta di presupposti sostanziali e procedurali. Un provvedimento di tal guisa è apparso come suscettibile di essere censurato “per eccesso di potere per sviamento”, in quanto si andrebbe a radicare una procedura ablatoria apparentemente per pubblica utilità, mentre nella realtà la stessa sarebbe in concreto finalizzata a bypassare l'opposizione di proprietari delle aree ablate, al fine di consentire l'edificazione di una realtà privata. È stato oltremodo segnalato che le disposizioni della legge urbanistica provinciale pongono in capo ai soggetti promotori l'onere di eseguire le opere di urbanizzazione primaria qualora le stesse difettino o siano inadeguate; in tal senso pare chiaro che debba essere cura e onere dei promotori acquisire la disponibilità delle aree utili all'ampliamento della strada di accesso.

A seguire nel corso del 2013 i proprietari delle realtà destinate a tessuto di completamento in loc. Campolongo hanno incontrato i referenti dell'Amministrazione al fine di individuare una soluzione per le problematiche emerse.

A seguire, per mano di una nota a firma dell'avvocato Andrea Lorenzi (ricevuta dal Comune di Rovereto in data 12 settembre 2013), i proprietari hanno segnalato di aver operato numerosi tentativi per acquisire a titolo oneroso le porzioni di immobili necessarie per realizzare l'allargamento stradale, ma di non aver potuto addivenire all'acquisto in considerazione di richieste eccessivamente onerose. Hanno inoltre proposto che l'Amministrazione “*attivi l'iter espropriativo per il modesto potenziamento della particella comunale (si discute di circa 60 m lineari); si ponga a carico dei privati proprietari dei fondi residenziali l'onere per la procedura espropriativa [...]*”.

Nel corso dell'autunno dell'anno 2013, considerate le istanze dei privati, l'Amministrazione ha attentamente valutato soluzioni alternative alla formazione di un piano di lottizzazione precedentemente suggerito sia attraverso il parere preventivo sopracitato che in occasione dei vari incontri. L'Amministrazione ha proposto ai proprietari delle realtà destinate a tessuto di completamento di inserire, nella variante per opere pubbliche allora in corso di redazione (rif. variante “febbraio 2014”), la previsione di potenziamento della strada di accesso ai lotti qualora i proprietari assentissero alla contrazione dell'indice edificatorio, portandolo da 0,60 mq/mq a 0,30 mq/mq. Tale soluzione è dettata dall'esigenza di definire una soluzione territoriale equilibrata e rispettosa del contesto.

Quanto prospettato pareva infatti un tentativo meditato per addivenire al potenziamento del collegamento viario nel rispetto dell'ambiente oggetto di intervento che nella sostanza mal riesce a

acquisire per intero sensibili incrementi delle potenzialità antropiche stante i suoi delicati connotati territoriali.

Con nota di data 15 gennaio 2014 (ns. prot. n. 1406 d.d. 15/01/2014) i proprietari hanno comunicato di non voler accettare la proposta avanzata dall'Amministrazione ritenendo che la contrazione dell'indice edificatorio svalutasse il valore dell'area dal punto di vista commerciale e che l'onere dell'allargamento della sede stradale risultasse eccessivo in rapporto alla nuova volumetria edificabile. In tale occasione hanno chiesto nuovamente all'Amministrazione l'introduzione nella variante per opere pubbliche sopra richiamata una previsione urbanistica che consenta l'ampliamento della sede stradale.

A fronte di tale richiesta, l'assessore al Progetto Rovereto Città Europea, Giulia Robol, ha reso formale risposta (ns. prot. n. 3114 d.d. 27/01/2014), precisando che oltre a quanto sopra richiamato in merito alla soluzione pianificatoria equilibrata e rispettosa del contesto, le Norme tecniche del Piano Regolatore precisano che *“le sole previsioni del Piano regolatore generale non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee”*. Considerata inoltre l'assenza di disponibilità da parte dei proprietari, l'assessore ha rilevato che appare consequenziale confermare le previsioni urbanistiche attuali con specifica menzione ai profili attuativi già richiamati nei pareri precedentemente resi.

A seguire i privati hanno rinnovato le proprie richieste (ns. prot. n. 12723 di data 03/04/2014) e l'Assessore ha nuovamente risposto (ns. prot. n. 12728 di data 03/04/2014) rilevando la mancanza di disponibilità a convergere verso la soluzione proposta dall'amministrazione.

Le vicende qui richiamate a mero titolo informativo, riferiscono i numerosi tentativi promossi dall'amministrazione e tesi ad individuare una soluzione conciliativa che consentisse ai privati di attuare l'intervento edilizio da loro promosso.

Si osserva che, non essendo stata accolta dai proprietari la proposta avanzata dall'assessore al Progetto Rovereto Città Europea, Giulia Robol, la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione; in secondo luogo, si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *“assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente”*.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano, si precisa che: *“le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica”*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare soluzioni di natura privatistica.

Peraltro, si evidenzia che la variante in parola non ha coinvolto modificazioni delle destinazioni d'uso di compagini immobiliari se non connesse ad operazioni che coinvolgono l'ente pubblico.

Per tutte le motivazioni sopra illustrate l'osservazione non potrà essere accolta per il fatto che si riferisce ad un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria.

Rimane comunque negli intenti della scrivente amministrazione trovare, in seno alle prossime varianti generali al Piano regolatore, soluzioni equilibrate per, qualora permanesse la necessità, risolvere la questione in esame.

Osservazione n. 20

L'osservazione è finalizzata alla modifica della destinazione d'uso di un comparto territoriale, ad oggi destinato a zona agricola, in zona edificabile.

La richiesta è quindi finalizzata ad ottenere l'edificabilità della p.f. 1211/3 nella logica di realizzare soluzioni di tipo residenziale-insediativo.

In primo luogo si osserva che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” non ha modificato cartograficamente l'areale oggetto di osservazione ed in secondo luogo si vuole evidenziare che detta variante, come ribadito nella delibera consiliare di prima adozione, *“assorbe valenza di variante per opere pubbliche e di adeguamento all'ordinamento vigente”*.

Ed ancora, nella parte premessuale della deliberazione d'adozione del Piano si precisa che: *“le problematiche trattate e le modifiche introdotte ineriscono esclusivamente componenti di natura pubblicistica”*.

Appare quindi evidente che le modifiche introdotte nella presente variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” devono assorbire una valenza pubblicistica o, in alternativa, di recepimento di norme sovraordinate e non già delineare modifiche pianificatorie di natura prevalentemente privata.

L'osservazione presentata sottende tale aspetto (natura prevalentemente privata), ragione per la quale la stessa non può essere accolta in quanto non pertinente con l'oggetto della variante e riguardante un'area non interessata da alcuna modifica pianificatoria.

Osservazione n. 21

L'osservazione è tesa a trasformare la destinazione urbanistica della p.ed. 935/2 e parte della p.ed. 935/6 CC Rovereto (edifici esistenti) da area produttiva di interesse locale D2 ad area consolidata a prevalente funzione residenziale.

Merita in primo luogo ricordare che l'edificio in parola nel Piano vigente risultava per una porzione pari a circa il 50% ricompreso nell'ambito delle infrastrutture viarie e per la quota rimanente nel contesto delle aree produttive di interesse locale.

Posto che la variante per opere pubbliche al PRG “febbraio 2014” ha tolto la previsione dell'infrastruttura viaria (strada di progetto) si è ritenuto congruo e assolutamente coerente estendere sul manufatto edilizio esistente la destinazione urbanistica già impressa dal Piano regolatore vigente sulla restante parte di edificio.

Così facendo, per omogeneità e continuità con le previsioni dello strumento pianificatorio vigente, ha trovato estensione, limitatamente al sedime dell'edificio esistente, la destinazione della zona produttiva di interesse locale D2.

Orbene, a ben vedere la destinazione produttiva di interesse locale D2 risulta del tutto coerente con la destinazione prevalente del fabbricato in parola che, da una visura formale, appare funzionale ad accogliere magazzini, depositi e funzioni comunque connesse con una precedente attività aziendale.

Le funzioni ipoteticamente ammesse nell'ambito delle zone produttive di interesse locale risultano, oltre a quelle afferenti la produzione industriale e artigianale di beni, anche: depositi, magazzinaggi, strutture di servizio, mense, sportelli bancari, palestre, centri culturali, sociali e sanitari, commercio all'ingrosso, etc. Per ulteriori delucidazioni si rimanda all'art. 68 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Pertanto si osserva che la trasformazione della destinazione urbanistica da areale produttivo di interesse locale D2 a zona residenziale non pare coerente con la vicina infrastruttura ferroviaria posta ad una distanza estremamente modesta per ragioni di incompatibilità acustico-ambientali.

In tal senso si richiama la nota (trasmessa a mezzo mail) di data 25 luglio 2014 a firma del dirigente del Servizio Verde e Tutela ambientale i cui riferimenti salienti vengono di seguito evidenziati:

“l'immobile evidenziato, in relazione al vigente “Piano di classificazione acustica del territorio comunale” ai sensi della Legge 26.10.1995 n° 447, approvato dal Consiglio Comunale di Rovereto con delibera n. 33 di data 5 novembre 2013, rientra in classe IV. Come noto, l'identificazione delle corrispondenze tra le categorie omogenee d'uso del suolo e le classi acustiche è avvenuta attraverso l'analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

La classe VI viene normalmente attribuita alle cosiddette “aree di intensa attività umana” e in essa rientrano le aree urbane interessate da importante traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali nonché le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie. Essendo, come è noto, il rumore intimamente correlato al più ampio concetto di salute, che riveste assoluta priorità in termini di pianificazione urbana, è bene evidenziare che di norma le classi acustiche riservate alle aree destinate prevalentemente ad uso residenziale sono quelle che presentano i limiti in termini di valori di immissione ed emissione in db(A) più restrittivi, ovvero la classe I e la classe II.”.

Alla luce di quanto sopra espresso si ritiene che non sussistano i presupposti per addivenire ad una favorevole accettazione/accoglimento dell'osservazione presentata.

Osservazione n. 22

L'osservazione promossa dal competente assessorato e dal dirigente di riferimento è tesa a chiarire ovvero affinare alcuni richiami regolamentari delle norme tecniche di attuazione così come di seguito specificato.

Nel suo complesso l'osservazione è accolta in quanto per lo più finalizzata a risolvere problemi interpretativi ovvero volta a delineare soluzioni operative di intervento certe ed univoche.

- a) Aree soggette a piani attuativi: L'art. 62, comma 2, secondo enunciato viene affinato come di seguito: *“Al pari sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e alle funzioni degli spazi oggetto di cessione all'Amministrazione, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale”*
- b) Art. 49 “Spazi di pertinenza degli edifici storici” comma 4: L'art. 49, comma 4, secondo enunciato viene affinato come di seguito: *“La eventuale realizzazione di accessi, percorsi ed aree di parcheggio è subordinata all'utilizzo di materiali compatibili con il contesto quali: pietra, ghiaietto, superfici inerbite, materiali nobilitati, etc.”.*
- c) Art. 49 “Spazi di pertinenza degli edifici storici” comma 6: L'art. 49, comma 6, viene affinato come di seguito: *“E' consentita la installazione di elementi di arredo quali: gazebo, pergolati e strutture similari / analoghe, barbecue, attrezzature per il gioco, chiamate ad assolvere funzioni pertinenziali purchè di ridotte dimensioni. I gazebo, i pergolati e le strutture similari / analoghe dovranno essere composte da meri elementi*

verticali e soprastanti elementi orizzontali; quest'ultimi potranno anche ospitare elementi di copertura realizzati con materiali di protezione non opachi e tali da non costituire totale impermeabilizzazione. La struttura così descritta dovrà contestualizzarsi con scrupolo ed assoluto rispetto con l'ambito in cui viene insediata.”.

- d) Art. 46.2 “interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici”: A conclusione dell'art. 46.2, comma 2 si introduce il seguente enunciato: *“gli interventi previsti nelle norme speciali di ambiti rientranti nel centro storico sono subordinati alle specifiche previsioni stabilite dalle norme speciali medesime”.*
- e) Crediti edilizi: Relativamente alla disciplina dei crediti edilizi, gli approfondimenti condotti, hanno fatto emergere la necessità di perfezionare la norma proposta dalla variante adottata. Tali perfezionamenti ineriscono tutte le aree interessate da crediti edilizi. Più precisamente al testo *“L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona”* si inserisce tra il primo e il secondo periodo la seguente frase *“La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani”*. Ciò detto si introduce la modifica di cui sopra in tutte le norme speciali che disciplinano il credito edilizio; più precisamente si interviene al comma 4 dell'art. 117.22 “Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina, al comma 10 dell'art. 117.23 “Via Castel Dante - Lizzana – Marco” e al comma 4 dell' art. 117.24 “via Ruina Dantesca”.

Si interviene inoltre perfezionando e rendendo più facilmente comprensibile la disciplina che norma le modalità di sfruttamento del credito edilizio. Il testo *“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 anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:*

- *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
- *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"; a presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta." viene affinato come di seguito indicato "“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 atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:

- *fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;*
- *fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.*

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

Ciò detto si introduce la modifica di cui sopra in tutte le norme speciali che disciplinano il credito edilizio; più precisamente si interviene al comma 4 dell'art. 117.22 “Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina e al comma 4 dell'art. 117.24 “via Ruina Dantesca”. Il comma 10 dell'art. 117.23 “Via Castel Dante - Lizzana – Marco” ha un incipit con formulazione leggermente diversa dai precedenti commi citati; nonostante ciò la modifica prospettata si inserisce pienamente entro il testo dell'articolo.

- f) Crediti edilizi – precisazioni metodologiche: All'art. 123 “Precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi” si aggiunge il seguente comma 7 “Per l'atterraggio di

crediti edilizi trovano applicazione i riferimenti di cui all'art. 3 "Utilizzazione degli indici" delle presenti norme con espresso riferimento all'enucleazione di parti di terreni di lotti"

- g) L'osservazione viene valutata favorevolmente nella logica di ovviare i refusi lessicali ovvero di richiamo. Nel dettaglio si rimanda alle norme tecniche di attuazione. Di seguito vengono comunque evidenziati i principali riferimenti normativi / regolamentari oggetto di affinamento:
1. art. 93 "Aree a verde privato": al comma 2 si sostituisce al rimando all'art. 53, il richiamo all'art. 55.
 2. Norma speciale 117.18 "Zona produttiva di interesse locale – Loc. Ai Fiori Sud": in cartografia interviene correggendo il cartiglio "NS 15" con il corretto richiamo "NS 18". Per analogia si apporta uguale correzione anche alla scheda norma del PL 19 "Loc.Ai Fiori – nord".
 3. Piano di Lottizzazione n.19 "Loc.Ai Fiori – nord": si apportano modifiche cartografiche inerenti il cartiglio e la perimetrazione di piano attuativo, adeguando di conseguenza la legenda delle tavole al 2.000 e 5.000.
 4. Legenda 2.000-5.000: si interviene precisando il richiamo al dispositivo normativo inerente "aree verdi residuali".
 5. Norma speciale 117.21 "Area pubblica del Follone": si interviene affinando il testo del comma 9 nella presente norma speciale, aggiungendo in coda ad esso il seguente periodo "Non risultano altresì vincolanti le funzioni pubbliche individuate nella planimetria del Masterplan".
 6. Fascia di rispetto Stradale in loc. S.Ilario: l'osservazione richiedeva una verifica alla fascia di rispetto. Si è provveduto ad ampliare la fascia di rispetto ed inserita laddove mancante.
 7. art. 51, comma 1, terzo capoverso viene così affinato: *"In tali aree è vietata... omissis... la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni agricole/rurali di presidio del territorio con superficie coperta massima di 25 mq..."*. Dall'enunciato è stata stralciata la dicitura "quali tettoie e depositi" in quanto non perfettamente aderente con la definizione di "piccoli manufatti" sopra acclarata. Inoltre, non risultano chiare le destinazioni assentibili per i manufatti in parola. In termini puntuali le destinazioni di utilizzo di tali piccoli manufatti dovranno costituire "presidio del territorio", inteso nel senso più ampio del termine, ovvero garantire il supporto alle manutenzioni/coltivazioni, l'eventuale esercizio di attività culturali, sportive, ricreative purchè il tutto sia funzionale al comparto agricolo rurale del contesto, ivi compresa

la valorizzazione mediante somministrazione e vendita di prodotti agricoli autoctoni / del territorio.

8. Si evidenzia la necessità di meglio identificare il concetto di “proprietà pubblica” o “della “pubblica amministrazione o dell'ente pubblico a qualsiasi titolo” di cui all'art. 15, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del PRG. Le diciture sopra espresse e riportate nell'art. 15, comma 2 fanno riferimento alle proprietà provinciali, delle Comunità o dei Comuni ovvero di soggetti da essi delegati o da loro enti strumentali di diritto pubblico o da fondazioni costituite dalla Provincia ed ancora da Società a partecipazione pubblica, diretta o indiretta, direttamente affidatarie o concessionarie di lavori e servizi da parte degli enti di cui sopra. In altri e più chiari termini il concetto di proprietà pubblica o di ente pubblico a qualsiasi titolo deve quindi rifarsi a tutti i soggetti citati nell'ambito dell'art. 114, comma 5 della L.P. 1/2008. Alla luce di ciò si tiene pertanto precisare il secondo enunciato del comma 2 dell'art. 15 delle Norme tecniche di attuazione come segue: *“Nel contesto delle aree di proprietà pubblica (di cui ai soggetti dell'art. 114, comma 5 della L.P. 1/2008) o in ogni caso in disponibilità della pubblica amministrazione o dell'ente pubblico (come sopra) a qualsiasi titolo ricomprese nei piani attuativi.....”*.
 9. In merito a refusi, richiami e correttivi diretti, indiretti ed indotti si introducono le seguenti ulteriori modifiche: eliminazione dell'etichetta della scheda edificio storico n. 5345, stralcio della Norma speciale 117.11 erroneamente non cancellata in prima adozione, correzione errore materiale presente nella scheda norma n. 01 della perequazione ai Fiori, ripermetrazione dell'area di interesse collettivo per adeguamento catastale in loc. Monte Zugna.
 10. Art. 101 bis “Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all'esterno degli insediamenti storici (zone “B”, “C”, parte delle “D” e “F” ed altre aree) comma 13: si interviene specificando che l'unità di misura di cui al primo periodo “ 1.500 metri” e definiti in “1.500 metri quadrati”. Si interviene altresì perfezionando il comma 3 dello stesso articolo, specificando che per le zone D5 con la sigla “le” le merceologie ammesse sono quelle di cui all'art. 71 comma 3.
- h) CASTEL DANTE: In considerazione dell'amplia disanima fornita in risposta all'osservazione n.5, si rimanda a quanto già descritto in essa.
- i) L'art. 5.26.2 viene affinato come segue: *“si computa quale piano anche la porzione del fabbricato compreso fra la quota del piano di spiccato e quella del pavimento del primo*

solaio sovrastante qualora la differenza fra dette quote, misurata in qualsiasi punto, sia superiore a metri 1,50, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi e/o accessi di natura pedonale e/o carraia - ivi compresi brevi tratti costituiti da intercapedini e/o strutture similari -, purchè non preponderanti rispetto al perimetro dell'edificio” .

- j) Nella scheda del PL 19 – Località ai Fiori Nord – quale penultimo enunciato dovrà essere introdotto il seguente: *“L'intervento edilizio per la realizzazione del distributore, entro il lotto adibito a tale destinazione dallo schema planimetrico indicativo – illustrativo e limitatamente alla proprietà comunale non richiede l'approvazione del Piano attuativo essendo il lotto non ricompreso nell'area di riserva.”*. Si interviene inoltre correggendo errori materiali minimali, quali ad esempio cartigli, perimetrazioni e riferimenti alla norma speciale riportati nella scheda norma, e affinando le disposizioni normative.

3. OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE

Come sopra detto fuori dai termini è pervenuta un'osservazione interessante alcune particelle in località Doss dei Toldi / Località Praolini.

L'osservazione è tesa a garantire idonee misure di tutela delle aree in parola stante la loro delicatezza ambientale.

Dalle verifiche tavolari condotte emerge che dette particelle sono interessate dal vincolo d'uso civico limitatamente alla p.f. 4864 CC Noriglio dell'estensione di 64434 mq, ragione per la quale sulla stessa trovano applicazione le norme di riferimento improntate a garantire la massima tutela del bene. La particella 4855 CC Noriglio di superficie pari a 1241 mq risulta essere proprietà di un privato cittadino e non è tavolarmente gravata da diritto di uso civico.

Le restanti particelle sono di proprietà della vicinia Quattro Masi e anch'esse non risultano gravate da diritti di uso civico.

Si evidenzia che il PRG nell'ambito in parola non ha modificato le destinazione d'uso dei suoli, peraltro le attuali previsioni urbanistiche fanno riferimento a spazi aperti.

Infine la presente variante ha rappresentato la cartografia delle particelle gravate di uso civico a mero titolo ricognitivo non risultando compito dello strumento urbanistico dar corso all'estensione, se non per compensazione, degli areali ad uso civico.

4. QUADRO RIASSUNTIVO

Si riporta in coda al presente capitolo il quadro riassuntivo delle osservazioni pervenute e valutate; la tabella precisa, nell'ultima colonna a destra, se ciascuna osservazione è stata accolta, parzialmente accolta o non accolta.

5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI CORRELATE ALLA VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE AL PRG “FEBBRAIO 2014” PERVENUTE NEL PERIODO INTERCORRENTE DAL 17/07/2014 AL 28/07/2014.

Come sopra evidenziato le osservazioni correlate sono intimamente connesse con l'osservazione n. 19 di data 14/07/2014 ns. prot. 25711 a firma dei signore Giori Emma, Luciana e Gabriella.

Nello specifico le osservazioni correlate risultano:

1. prot. n. 27785 di data 28/07/2014 a firma delle signore Giori Emma, Luciana e Gabriella. Tale osservazione mette a fuoco il fatto relativo alla circostanza che l'ampliamento stradale dovrebbe interessare un tratto di viabilità della lunghezza di circa 60 metri (tratto che parte dall'incrocio della frazione Campolongo e giunge fino al fondo della compagine proprietaria).
2. prot. n. 27865 di data 28/07/2014 a firma del sig. Pasquali Carlo. Tale osservazione è tesa a ribadire l'importanza che il potenziamento stradale potrebbe sortire anche per la p.f. 4634 CC Noriglio del sig. Pasquali Carlo.
3. prot. n. 27790 di data 28/07/2014 a firma del sig. Giori Maurizio. Anche tale osservazione sottolinea la necessità di estendere il potenziamento stradale per una lunghezza di circa 60 metri dall'imbocco della viabilità stessa.

Le osservazioni correlate si ritengono del tutto evase con riferimento alla controdeduzione formulata all'osservazione n. 19 del precedente capitolo peraltro si sottolinea che tale areale non essendo interessato da modifiche introdotte con la presente variante non pare pertinente.

L'immagine di seguito riportata individua l'area interessata dall'osservazione n. 19 e dalle osservazioni correlate a tale osservazione.

Indice generale

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OSSERVAZIONI CORRELATE.....	1
1. PREMESSA.....	1
2. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE AL P.R.G. “FEBBRAIO 2014” PERVENUTE NEL PERIODO DI DEPOSITO INTERCORRENTE DAL 12 GIUGNO al 14 LUGLIO 2014	7
Osservazione n. 1.....	7
Osservazione n. 2.....	9
Osservazione n. 3.....	9
Osservazione n. 4.....	15
Osservazione n. 5.....	15
Osservazione n. 6.....	22
Osservazione n. 7.....	22
Osservazione n. 8.....	23
Osservazione n. 9.....	24
Osservazione n. 10	26
Osservazione n. 11.....	35
Osservazione n. 12	36
Osservazione n. 13.....	39
Osservazione n. 14.....	44
Osservazione n. 15.....	45
Osservazione n. 16.....	46
Osservazione n. 17.....	47
Osservazione n. 18.....	47
Osservazione n. 19.....	48
Osservazione n. 20.....	51
Osservazione n. 21.....	52
Osservazione n. 22.....	53
3. OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI TERMINE.....	59
4. QUADRO RIASSUNTIVO.....	60
5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI CORRELATE ALLA VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE AL PRG “FEBBRAIO 2014” PERVENUTE NEL PERIODO INTERCORRENTE DAL 17/07/2014 AL 28/07/2014.....	61

ELENCO OSSERVAZIONI

N.OSSERVAZ.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute	ACCOLTA - NON ACCOLTA - NON PERTINENTE	NUMERO CAPITOLO RELAZIONE E AREA VARIATA
1	Si richiede che venga adeguata la destinazione urbanistica delle pp. ff. 874 e 875 in C.C. Noriglio in riconoscimento del cambio di cultura autorizzato nel corso dell'anno 2011.	pp. ff. 874 e 875 in C.C. Noriglio	cartografia	ACCOLTA	N.17.13
2	Si richiede che venga precisato che la volumetria indicata alla voce "parametri urbanistici di riferimento" della scheda norma del P.L. 01 "Via Porte Rosse" si riferisce a volumetria urbanistica.	pp. ff. 1718, 473/13, 472/2, 472/1, 472/3, 473/18, 472/6 e 1527/4, p.ed. 455 (parte) in C.C. Lizzana	scheda norma Piani attuativi di iniziativa privata - piani di lottizzazione P.L.01 "Via Porte Rosse"	ACCOLTA	N. 17
3	In riferimento all'area del Follone, si richiede: 1) stralciare tutte le volumetrie previste, mantenendo solo la volumetria destinata a studentato, prospiciente via Sabbanti; 2) prevedere la sistemazione generale di qualificazione dello spazio libero, parte a parco urbano con verde ondulato e alberato, parte pavimentato per piazza mercato e fiere stagionali, garantendo e preservando una veduta ampia della città dal suo interno medesimo; 3) prevedere un parcheggio interrato, 600/700 posti, da realizzarsi con intesa pubblico-privato attraverso una mediazione sui costi di costruzione, sui proventi per un determinato periodo e sulla concessione per la costruzione dello studentato.	pp. ed. 1280, 1281, 1282, 1283, 174 e 178 e pp. ff. 1763/2, 1920 e 2212/2 (intero areale Follone)	Norme tecniche di attuazione, norma speciale art. 117.21 "Area pubblica del Follone" e norme speciali art. 117.22 "Areale Follone Nord-Borgo Santa Caterina" - rif. Masterplan Follone in indagini preliminari	PARZIALMENTE ACCOLTA	N.6
4	Si richiede individuazione della fascia di rispetto stradale del collegamento tra la via Cavalcabò e la rotonda fronte stadio Quercia.		cartografia	ACCOLTA	N.10
5	Si propone sulla p.fond.475/1a realizzazione di un collegamento viario e di parcheggio pubblico-privato a fronte del riconoscimento di crediti edilizi.	pp. ff. 475/1e 475/5 C.C. Lizzana	Norme tecniche di attuazione, norma speciale art. 117.23 "Castel/Dante-Lizzana-Marco"	PARZIALMENTE ACCOLTA	N.18
6	Si chiede di modificare il comma 6 dell'art.68 delle Norme tecniche di attuazione per ammettere la realizzazione di tettoie.		Norme tecniche di attuazione art.68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 6.	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
7	Si richiede il cambio di destinazione delle pp.ed. 879,880/1-2-3,881,882/1-2 e 1568 C.C. Lizzana da Zona produttiva di interesse provinciale D1 a Zona del settore secondario e terziario D5.	pp.ed. 879,880/1-2-3,881,882/1-2 e 1568 C.C. Lizzana	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
8	Si richiede il cambio di destinazione della p.ed. 1366 C.C. Lizzana da Zona produttiva di interesse provinciale D1 a Zona del settore secondario e terziario D5.	p.ed. 1366 C.C. Lizzana	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
9	Si richiede di classificare l'intero edificio sulla p.ed. 658 in C.C. Rovereto nella categoria "finanziamento di finanziamento conservativo d2 del P.G.T.I.S..	p.ed. 658 C.C. Rovereto	cartografia e scheda norma n.9099	ACCOLTA	N.17.14
10	Si chiede di sostituire la locuzione "non è ammessa la sopraelevazione della quota del piano di campagna" di cui all'art.117.23 comma 6 lettera b) delle Norme tecniche di attuazione della variante, con altra, al fine di permettere in sintesi il rimodellamento dell'orografia generale del lotto.	p.ed. 388, parte della p.fond.399/3 in C.C. Lizzana.	Norme tecniche di attuazione, norma speciale art. 117.23 "Castel/Dante-Lizzana-Marco"	PARZIALMENTE ACCOLTA	N.18
11	Si richiede che venga stralciato dal comparto C del Piano di lottizzazione P.L.n.18 di Via AlfAdige la previsione di parcheggio pubblico, modifica della permeabilità fra i comparti A e B e il mantenimento dell'attuale accesso carrabile sull'area a verde pubblico del comparto B sulla p.fond.75/3 in C.C. Sacco.	p.ed. 676 p. fond.89/6, p.ed.692, 75/3 in C.C. Sacco	scheda norma Piani attuativi di iniziativa privata - piani di lottizzazione P.L.n.18 "Via AlfAdige"	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
12	Si richiede il cambio di destinazione urbanistica della pp. ff. 309/13, 309/13-14-15-16, 309/18 tutte in C.C. Lizzana da "Zona agricola di pregio" a Zona residenziale, proponendo all'amministrazione la cessione a titolo gratuito di metà dell'area.	pp. ff. 309/13, 309/13-14-15-16, 309/18 in C.C. Lizzana	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
13	Si richiede che l'art.83.1.b "Zone di interesse collettivo" di livello locale-scolastico culturale e civico esistente e in progetto, delle NTA possa prevedere la destinazione di affittacamere e similari quali ostelli e case per ferie con riferimento alle nuove esigenze legate all'attuale destinazione della p.ed.832 in C.C. Rovereto. Si richiede inoltre che nelle aree agriole di cui all'art.78 delle NTA nel caso specifico pertinenza della p.ed. 832 possano essere mantenuti spazi di svago, parcheggio e accessi.	p.ed. 852, pp. ff. 1402, 1404, 1406 e 2115 in C.C. Rovereto	Norme tecniche di attuazione, art.83.1 "Zone di interesse collettivo" lettera b) e art.78 "Areale agricolo"	PARZIALMENTE ACCOLTA	/
14	Si richiede il cambio di destinazione della p.fond.799/1 C.C. Rovereto da zona a Verde pubblico esistente (art.85) a Tessuto di completamento B4 (art.59) o in alternativa ad Area a verde privato di cui all'art.93 delle NTA.	p.fond.799/1 C.C. Rovereto	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
15	Si richiede di aggiungere al comma 7 dell'art.41 che ammette la costruzione di giardini d'inverno, la possibilità di ampliare anche strutture esistenti analoghe, inoltre si richiede che nel caso di edifici d'epoca le pareti delle strutture stesse vengano prelevate per una percentuale fino all'80%.		Norme tecniche di attuazione, art.41 "Disposizioni generali" comma 7	ACCOLTA	N.20
16	Si richiede che venga ridotta a 400 mq. la Suf prevista dalla scheda norma della Concessione/Convenzionata A.04 "Via Ai Porti".	p.fond.23/1 C.C. Sacco	scheda norma concessioni/convenzionata, concessione convenzionata A.04 "Via Ai Porti"	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
17	Si richiede di rideterminare il perimetro dell'area saturata al fine di utilizzare i crediti edilizi.	p.ed. 455, p.fond.938/5 C.C. Marco	cartografia e norma art. 123 "Precisioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi"	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
18	Si richiede: 1) che tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione disciplinati dal Cap.XVII Norme speciali siano esclusi dal rispetto della norma prevista all'art.46.2 delle NTA; 2) che i crediti edilizi possano essere accolti anche nelle zone del centro storico dove sono ammesse nuove costruzioni; 3) di specificare che il rispetto della distanza richiesta nella norma speciale art.117.20 debba essere previsto solo come rispetto della distanza dalle strade.	p.fond.1765/1 C.C. Rovereto	Norme tecniche di attuazione, Cap.XVII Norme speciali e art.46.2 "Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici" comma 1 lettera b); art. 117.22 "Areale Follone Nord - Borgo Santa Caterina", comma 4; art. 117.23 "Via Castel Dante - Lizzana - Marco", comma 10; art. 117.24 "Via Ruina Dantesca", comma 4; art. 56,57,58 (tessuti saturi) e 59 (tessuto di completamento); art. 123 "Precisioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi" comma 7, art.5.26.2 "Definizioni".	PARZIALMENTE ACCOLTA	N.7
19	Si richiede di inserire una viabilità di progetto sulla p.fond.4634 C.C. Noriglio.	p.fond.4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
20	Si richiede che possa essere resa edificabile la p.fond.1211/3 C.C. Rovereto.	p.fond.1211/3 C.C. Rovereto	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
21	Si richiede il cambio di destinazione urbanistica della p.ed. 935/2 C.C. Rovereto da "Zona produttiva di interesse locale a" a "Tessuto saturo da ristrutturare" di cui all'art.58 delle NTA.	p.ed.935/2 C.C. Rovereto	cartografia	NON ACCOLTA	/
22	Si richiedono affinamenti delle norme di attuazione dei seguenti artt.: art. 62 "Aree soggette a piani attuativi - schede norma"; art.46 "Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici"; art.46.2 "Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici"; art. 117.22 "Areale Follone Nord - Borgo Santa Caterina"; art. 117.23 "Via Castel Dante - Lizzana - Marco"; art. 117.24 "Via Ruina Dantesca"; art. 56,57,58 (tessuti saturi) e 59 (tessuto di completamento); art. 123 "Precisioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi" si aggiunge il seguente comma 7, art.5.26.2 "Definizioni". Scheda norma P.L.19 Loc. Ai Fiori Nord, Zona produttiva di interesse locale di Riserva. Si richiedono inoltre alcune correzioni per errori materiali sulle norme e sulla cartografia.		Norme tecniche di attuazione: art. 62 "Aree soggette a piani attuativi - schede norma"; art. 46 "Spazi aperti di pertinenza degli edifici storici"; art. 46.2 "Interventi edilizi sugli edifici non storici o di nuova costruzione all'interno dei centri storici o nelle aree di pertinenza di fabbricati storici" comma 1 lettera b); art. 117.22 "Areale Follone Nord - Borgo Santa Caterina", comma 4; art. 117.23 "Via Castel Dante - Lizzana - Marco", comma 10; art. 117.24 "Via Ruina Dantesca", comma 4; art. 56,57,58 (tessuti saturi) e 59 (tessuto di completamento); art. 123 "Precisioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi" comma 7, art.5.26.2 "Definizioni". Scheda norma P.L.19 Loc. Ai Fiori Nord, Zona produttiva di interesse locale di Riserva. art.93 e correttivi ad altri articoli e sulla cartografia.	ACCOLTA	varianti e capitoli vari
N.OSS. CORRE LATE	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute	ACCOLTA - NON ACCOLTA - NON PERTINENTE	NUMERO CAPITOLO RELAZIONE E AREA VARIATA
1 (Rif. OSS. N.19)	Si evidenzia con riferimento all'osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio) che la richiesta riguardava solo un tratto di circa 60 ml. della p.fond. 4634 C.C. Noriglio, con inizio dall'incrocio della frazione Campolongo fino al fondo interessato.	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
2 (Rif. OSS. N.19)	Si ritiene utile e necessario quanto chiesto con osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio), per accedere al fondo identificato con la p.fond.1273 C.C. Noriglio. L'attuale strada (p.fond.4634 C.C. Noriglio) risulta inadeguata e condiziona gravemente la possibilità di ottenere le autorizzazioni al fine di sfruttare la destinazione urbanistica in essere da 1992.	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
3 (Rif. OSS. N.19)	Si condivide e ritiene necessario quanto chiesto con osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio), in quanto la p.fond.1275 C.C. Noriglio, resa edificabile nel 1992 è tuttora inutilizzabile per l'inadeguato accesso costituito dall'attuale strada (p.fond.4634 C.C. Noriglio). Si evidenzia inoltre che è sufficiente assegnare una viabilità di progetto ad un tratto di strada di circa 60 ml..	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/

ELENCO OSSERVAZIONI

N.OSS. CORRELATE	SINTESI DELL' OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute	ACCOLTA - NON ACCOLTA - NON PERTINENTE	NUMERO CAPITOLO RELAZIONE E AREA VARIATA
1(Rif. OSS. N.19)	Si evidenzia con riferimento all'osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio) che la richiesta riguardava solo un tratto di circa 60 ml. della p.fond. 4634 C.C. Noriglio, con inizio dall'incrocio della frazione Campolongo fino al fondo interessato.	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
2(Rif. OSS. N.19)	Si ritiene utile e necessario quanto chiesto con osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio), per accedere al fondo identificato con la p.fond.1273 C.C. Noriglio. L'attuale strada (p.fond.4634 C.C. Noriglio) risulta inadeguata e condiziona gravemente la possibilità di ottenere le autorizzazioni al fine di sfruttare la destinazione urbanistica in essere da 1992.	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/
3(Rif. OSS. N.19)	Si condivide e ritiene necessario quanto chiesto con osservazione n.19 (richiesta assegnazione di viabilità di progetto alla p.fond. 4634 C.C. Noriglio), in quanto la p.fond.1275 C.C. Noriglio, resa edificabile nel 1992 è tuttora inutilizzabile per l'inadeguato accesso costituito dall'attuale strada (p.fond.4634 C.C. Noriglio). Si evidenzia inoltre che è sufficiente assegnare una viabilità di progetto ad un tratto di strada di circa 60 ml..	p.fond. 4634 C.C. Noriglio	cartografia	NON PERTINENTE- NON ACCOLTA	/