



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione della Giunta Comunale

N. **25** registro delibere

Data **19/02/2019**

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO PL 06A “VIA ABETONE – SUD” - AMBITO B - IN VIA ABETONE - P.ED. 532 E P.F. 474/16 C.C. LIZZANA – APPROVAZIONE.

Il giorno diciannove del mese di febbraio dell'anno duemiladiciannove ad ore 13:15, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

VALDUGA FRANCESCO	Sindaco
AZZOLINI CRISTINA	Vicesindaco
PREVIDI MAURO	Assessore
GRAZIOLA GIUSEPPE	Assessore
TOMAZZONI MAURIZIO	Assessore
BORTOT MARIO	Assessore
PLOTEGHER CARLO	Assessore
CHIESA IVO	Assessore

Sono assenti giustificati i signori:

PRESIEDE: VALDUGA FRANCESCO

ASSISTE: DI GIORGIO GIUSEPPE- SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal 22/02/2019
al 04/03/2019

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE
Segretario generale

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Relazione.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, con la variante denominata “Variante Maggio 2008” adeguamento all’art 18 quinquies della L.P. 22/91, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 714 di data 3 aprile 2009, ha suddiviso l’ambito di lottizzazione PL06, in due comparti distinti, il “PL06a – Via Abetone Sud” ed il “PL06b – Via Abetone Nord” al fine di “dare una sollecita risposta alle esigenze di edilizia a canone moderato”. Il comparto “06a – Via Abetone Sud” è ulteriormente suddiviso in due sotto ambiti denominati “A” e “B”. La scheda del piano di lottizzazione è stata oggetto, successivamente, di modifiche in sede di varianti allo strumento urbanistico, utili agli approfondimenti di natura commerciale, all’autonoma definizione dei due ambiti stessi, e alla suddivisione delle opere urbanizzative; oggetto di trattazione della presente è l’ambito “B”.

L’areale, di una superficie territoriale complessiva di circa 2.700 mq, , ricomprende al suo interno una stazione di servizio, realizzata nel corso degli anni Cinquanta del secolo scorso; tale stazione è articolata interessando un edificio che ospita anche due appartamenti ai piani superiori, e comprende anche delle tettoie poste a copertura dell’impianto stesso.

Preme richiamare che la variante al Piano Regolatore Generale “Novembre 2015 – Anticongiunturale” ed, in coerenza, il piano attuativo denominato “PL06a – via Abetone Sud – Ambito A”, approvato con modifica alle previsioni del P.R.G. con delibera di Giunta Provinciale n. 1.781 di data 28 settembre 2018, hanno precisato, tra l’altro che, relativamente dell’ambito “B”le opere di urbanizzazione a carico dell’ambito stesso, devono essere ricondotte nella realizzazione di un percorso ciclo pedonale lungo via del Garda.

In termini generali, la scheda norma del piano di lottizzazione denominato PL 06a “via Abetone Sud”, prevede la riqualificazione di un importante ambito del tessuto cittadino, che in passato ospitava sostanzialmente il compendio produttivo, costituito da diverse costruzioni di Marangoni Meccanica. L’ambito “B”, di fatto costituisce il completamento nell’angolo a sud est del quadro urbanistico, compreso tra la via Abetone, la via del Garda e la via Benacense II.

Il lotto è contraddistinto dalla p.ed. 532 e dalla p.f. 474/16 C.C. Lizzana. Proprietaria dell’area è la società CLAIPA Spa (P.Iva 00153230206), con sede a Mantova (MN) in via Roma, 34.

Per l’ambito “B” del compendio “PL06a – Via Abetone Sud” citato, la relativa scheda norma ammette una Superficie Utile Lorda massima di 2.000 mq, e contempla le destinazioni d’uso a residenza , ad esercizi pubblici, a servizi di interesse collettivo, a ricettivo, a terziario e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita). La realizzazione delle costruzioni previste deve avvenire con edifici con altezza massima non superiore a cinque piani.

Alla luce di quanto fin d’ora esposto, la società proprietaria, ha inoltrato in data 19 luglio 2018 (prot. n. 49540/18), il progetto di lottizzazione ai sensi di quanto disposto dall’art. 51 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, a firma dell’ingegnere Pietro Fogliato.

La proposta di piano prevede, previa demolizione e contestuale bonifica dei terreni, la realizzazione di una nuova unica struttura costituita da un edificio articolato su un sedime di circa 500 mq e sviluppato su un massimo di due piani fuori terra per una Superficie Utile Lorda di circa 1.000 mq. Le destinazioni sono da ricondursi a pubblici esercizi e/o medie strutture di vendita commerciale, da insediarsi al piano terra dell’edificio , mentre l’eventuale piano superiore è dedicato al settore terziario. E’ altresì

ammesso realizzare un eventuale piano interrato ad uso magazzino.

Il progetto prevede quindi, in coerenza con quanto disposto dalla scheda di lottizzazione, la realizzazione e successiva cessione all'Amministrazione di un'area di circa 49,00 mq sulla quale realizzare un percorso ciclo pedonale attrezzato anche con sistemazioni a verde e opere stradali, con la finalità di creare le necessarie interconnessioni con il quartiere di riferimento.

La proposta di piano di lottizzazione presentato unitamente all'istanza,, si articola sostanzialmente nell'individuazione di una area a parcheggio a servizio delle attività, una struttura centrale, gli accessi e recessi veicolari su via Abetone e via del Garda, nonché il percorso ciclo pedonale; è prevista poi un sistemazione "a verde" diffuso, al fine di meglio armonizzare l'iniziativa con il contesto .

Il piano attuativo è stato quindi sottoposto, da ultimo in data 6 dicembre 2018, al parere della Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, la quale si è espressa con parere positivo.

Parte integrante del piano di lottizzazione è lo schema di convenzione, costituito da 17 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, obblighi generali, le condizioni generali di attuazione edificatoria d'ambito, i vincoli progettuali e le opere funzionali, nonché la cessione delle aree all'Amministrazione comunale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La realizzazione di tali opere urbanizzative, come meglio declinato nel rapporto convenzionale, sarà posta a totale carico ed onere della ditta proponente; si evidenzia, pertanto, che l'onere derivante dalla realizzazione di tali opere urbanizzative (dell'importo stimato in totali Euro 26.780,16) non godrà di alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione.

Nel novero della documentazione progettuale, è stato prodotto specifico "Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità" redatto dall'ing. Pietro Fogliato, in data luglio 2018, teso a valutare l'impatto sui flussi di traffico indotti dalle attività in progetto e l'idoneità delle soluzioni progettuali in relazione al carico urbanistico generato dalla nuova edificazione e dalle nuove destinazioni rispetto all'ambito "di quartiere" nel quale si inserisce l'intervento.

La convenzione stessa, peraltro, è il risultato di un'attenta istruttoria con il soggetto promotore, mirata a regolare l'edificazione dell'areale. In tal senso è stato strutturato anche uno specifico crono-programma finalizzato a garantire uno sviluppo edilizio coordinato con il contesto in cui l'areale si inserisce. Nel dettaglio, gli interventi edilizi privati potranno essere assentiti anche contestualmente alla realizzazione delle opere urbanizzative e trovare in ogni caso autonoma realizzazione, sia per quanto attiene il profilo formale che per quello funzionale.

La convenzione stabilisce inoltre i termini per eventuali penali e proroghe, i rapporti patrimoniali, modalità e tempi di cessione delle aree, garanzie fideiussorie, aspetti legati al contributo di costruzione.

In relazione a detto profilo, si precisa che il soggetto lottizzante, laddove richiedente i permessi di costruire per l'attuazione dell'ambito privato come previsti dalla presente lottizzazione, è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 87 e seguenti della L.P. 15/2015.

Peraltro si evidenzia che il soggetto lottizzante si assume attraverso la convenzione l'impegno di realizzare a proprie cure e spese le opere funzionali al comparto residenziale, quali la rete delle fognature e di distribuzione idrica, i cavidotti per la rete elettrica e per la

comunicazione elettronica, la rete del gas, la rete di teleriscaldamento, le piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc.

La lottizzazione in oggetto, è tesa a declinare i sopramenzionati profili, che l'Amministrazione ha concertato con il soggetto promotore a seguito di approfondimenti, nella logica di garantire il rispetto del preminente interesse pubblico nell'alveo della pianificazione attuativa.

Occorre peraltro rammentare che la L.P. 15/2015 e ss.mm.e ii. "Legge provinciale per il governo del territorio" ha introdotto importanti novità in materia di riduzione del consumo di suolo che trovano declinazione principalmente all'art. 18, con particolare riferimento alla limitazione di utilizzo di aree libere al fine di promuovere la riqualificazione e rigenerazione dei tessuti già urbanizzati, incrementando l'attrattività dei contesti urbani, e favorire la manutenzione e l'innovazione delle opere di urbanizzazione.

Va comunque considerato, per detti profili che, in linea con gli obiettivi della legge provinciale per il governo del territorio, il progetto di lottizzazione persegue l'obiettivo di incrementare l'attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni presenti, promuovendo il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano nel riutilizzo appieno del patrimonio edilizio esistente, anche favorendo l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive.

Preme inoltre rammentare nuovamente che la realizzazione delle opere urbanizzative, come meglio sopra declinato, sarà posta a totale carico ed onere della ditta proponente, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione.

Il progetto di lottizzazione è stato altresì presentato nell'assemblea pubblica della Circoscrizione n. 4 "Rovereto Sud", che nella seduta di data 17 dicembre 2018 ha espresso il parere di merito.

Si da atto inoltre che il piano attuativo è stato in deposito per 20 giorni consecutivi a far data del 13 dicembre 2018, senza riscontrare osservazioni pervenute nel pubblico interesse.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, si deve precisare che la L.P. 3 agosto 2018 n. 15 concernente "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2018 – 2020" ha innovato le disposizioni inerenti la formazione dei piani attuativi della legge provinciale per il governo del territorio, ma non trova applicazione nel caso di specie, per effetto delle disposizioni transitorie di cui al novellato art. 121 comma 16 bis della L.P. 15/2015.

Si richiama pertanto quanto previsto dall'articolo 51 della legge provinciale per il governo del territorio citata nel testo vigente prima delle modifiche introdotte dalla L.P. 3 agosto 2018 n. 15, il quale, ai sensi del combinato disposto dei commi 3 e 4, prevede che il piano di lottizzazione venga approvato dalla Giunta comunale previa l'acquisizione del parere della CPC, quando interessa un'area con superficie inferiore a mq 15.000 nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. In tal senso si precisa, quindi, che l'area interessata dal piano di lottizzazione in disamina ha una superficie di mq 2.700 circa, inferiore dunque a mq 15.000.

La Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio ha esaminato gli elaborati nella seduta di data 7 gennaio 2019, esprimendo parere in merito.

Il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione, e del relativo schema di convenzione.

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

LA GIUNTA COMUNALE

premessi quanto sopra;

visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

visti il Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e il D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126;

viste la L.R. 3 agosto 2015 n. 22 e la Legge Provinciale 9 dicembre 2015, n. 18;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 27 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2019-2021;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 72 di data 28 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2019-2021;

vista la Deliberazione di Giunta comunale n. 1 di data 8 gennaio 2019 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 3 aprile 2013 n. 25), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013 n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, con particolare riferimento all'articolo 36 relativo alla figura dei dirigenti ed alle competenze loro attribuite;

visto l'articolo 19 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPGR 28 maggio 1999 n. 4/L – modificato dal DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22;

visti gli articoli 35 e 36 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

vista la L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con la variante “Novembre 2015 – Anticongiunturale”, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2156 di data 23 novembre 2018 ed entrata in vigore il 30 novembre 2018;

vista l'approvazione del piano di lottizzazione denominato "PL06a – via Abetone Sud – Ambito A" con modifica alle previsioni del P.R.G., di cui alla deliberazione consiliare n. 44 di data 11 settembre 2018 e successiva delibera di Giunta Provinciale n. 1.781 di data 28 settembre 2018 ed entrata in vigore il 5 ottobre 2018;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale con funzione di C.P.C. nella seduta di data 6 dicembre 2018;

visto il nulla-osta di connessione alle reti dei Servizi di data 17 gennaio 2019 del gruppo SET Distribuzione Spa e Novareti Spa e la successiva precisazione di data febbraio 2019;

esaminato lo schema di convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra il soggetto lottizzante e il Comune, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016 avente ad oggetto la modifica del Regolamento Edilizio Comunale per la definizione delle percentuali da applicare al costo medio di costruzione nelle distinte categorie tipologico-funzionali, ai sensi dell'art. 87 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – resi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio Patrimonio e Finanze Gianni Festi;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

delibera

1. di autorizzare la società "CLAIPA Spa" nella persona del legale rappresentante, alla lottizzazione della p.ed. 532 e p.f. 474/16 C.C. Lizzana poste in via Abetone e via del Garda, approvando il progetto redatto dall'ing. Pietro Fogliato costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|-------|--|
| TAV 1 | Estratti urbanistici, catastali e ambientali |
| TAV 2 | Rilievo plani-altimetrico, piante, sezioni e profilo terreno – Stato Attuale |
| TAV 3 | Planimetria generale di progetto |
| TAV 4 | Piante, prospetti, sezioni e profilo terreno – Stato di Progetto |

TAV 5	Planimetria delle demolizioni - Planimetrie Demolizioni, Comparazione esistente/progetto Comparazione Volumi, SUL, SUN
TAV 6	Schemi di allacciamento sottoservizi
TAV 7	Viste aeree generali di progetto inserite nel Piano di Lottizzazione Ambito A confinante e viste prospettiche
TAV 8	Schema opere di urbanizzazione
A	Relazione Tecnica Illustrativa
B	Documentazione fotografica
C	Relazione geologica e relazione geotecnica
D	Relazione tecnica per la valutazione previsionale dei requisiti acustici passivi
E	Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità
F	Norme Tecniche di Attuazione
G	Opere di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi
H	Opere di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni
I	Opere di Urbanizzazione: Superfici oggetto di cessione

2. di approvare, ai sensi dell'articolo 51 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 17 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
4. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;
5. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
6. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
7. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige, approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
 - ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. del 02.07.2010, n. 104;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi

dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;

8. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.

N. 1 allegati

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO VALDUGA FRANCESCO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO DI GIORGIO GIUSEPPE

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **05/03/2019**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n.2.

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale