

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GENNAIO 2015"

ADEGUAMENTO NORME

URBANISTICA COMMERCIALE

Prima Adozione

I progettisti: Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente
Luigi Campostrini

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

COMUNE DI ROVERETO



Prot.N.0001684 14/01/2015

F. 2014 06.01/000002

Tit. 06.01 Interno

ACCORDO

**ACCORDO FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE
DI UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
DI AREE COMMERCIALI SATURE
NELLA ZONA SUD DI ROVERETO**

Robel
Orvieto
Presidente

14 gennaio 2015

Tra

L'Amministrazione Comunale di Rovereto, rappresentata dall'Assessore al Progetto Rovereto Europea arch. Giulia Robol, nata a Rovereto il 8 gennaio 1972 e residente per la carica a Rovereto, presso la sede municipale in piazza Podestà n. 11 (in seguito anche Amministrazione)

e

la società OrVeA SpA, corrente in Trento, via Alto Adige n. 72, cod.fisc./P.Iva e Nr. Iscrizione Registro Imprese di Trento 00108640228, rappresentata dal Presidente sig. Giacomo Bertoldi, nato a Trento il 24 dicembre 1991 e residente a Venezia, San Polo n. 2814, a ciò autorizzato giusta delibera del CdA dd. 5 settembre 2014 (in seguito anche Parte Privata)

ai sensi dell'articolo 30 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della Legge Urbanistica Provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio"

concordano

il presente accordo finalizzato alla definizione di un progetto di riqualificazione urbanistica di aree commerciali sature nella zona Sud di Rovereto, contenente condizioni di interesse pubblico, come evidenziato nei successivi punti.

L'accordo viene stipulato e sottoscritto dall'Amministrazione Comunale e dalla società (proprietaria delle aree e delle aziende ivi insediate) e diventerà compiutamente efficace solo a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale della Variante del Piano Regolatore Generale.

L'accordo sarà, inoltre, strumento vincolante per la stipula della Convenzione Urbanistica che dovrà essere allegata ad approvata nelle forme già previste dal Regolamento di esecuzione della legge urbanistica (D.P.P. n. 18-15/Leg. dd. 31/07/2010 – Capo IV – "Disposizioni in materia di piani attuativi") per poter dare attuazione ai contenuti e previsioni del P.R.G.


il Presidente



Premesse:

- l'Amministrazione Comunale di Rovereto ha in animo l'adeguamento del Piano regolatore generale alle disposizioni in materia commerciale, con particolare riferimento all'insediamento delle grandi strutture di vendita;
- in termini puntuali la municipalità di Rovereto ha già dato corso all'iter finalizzato all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale per quanto attiene le disposizioni afferenti il comparto commerciale relativamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita nonché all'ampliamento delle stesse; per ulteriori chiarimenti si rimanda alla variante per opere pubbliche al PRG "febbraio 2014";
- si pone ora la necessità di recepire quanto previsto nella deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013 come modificata dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 678 di data 09/05/2014 e ss.mm.ii., avente ad oggetto "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", con particolare riferimento all'insediamento delle grandi strutture di vendita;
- merita sottolineare che il Comune di Rovereto ha condotto un puntuale approfondimento in merito alla "rete di distribuzione commerciale del Comune di Rovereto" i cui riferimenti vengono qui richiamati quale parte integrante e sostanziale;
- primo obiettivo prevalente è quello di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze;
- l'amministrazione ha posto poi quale ulteriore obiettivo prioritario la riqualificazione dei centri storici comunali attraverso la rivitalizzazione delle aree commerciali. Il tutto è avvenuto anche attraverso forme dirette, indirette ed indotte di sostegno agli investimenti necessari. In tal senso si deve ricordare l'iniziativa relativa al partenariato pubblico/privato interessante la stazione delle autocorriere in cui troverà ubicazione una grande struttura di vendita al dettaglio e le numerose iniziative poste in essere dalla scrivente amministrazione, per la valorizzazione del centro storico cittadino in materia di commercio e di attività affini;
- al pari si è posta puntuale attenzione alla integrazione e conseguente valorizzazione del contesto di via del Garda, attraverso un progetto urbanistico di ridisegno complessivo e

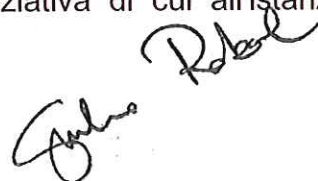

Il Presidente



di promozione delle attuali funzioni, in una logica di integrazione e di sostenibilità dell'intero contesto. In questo modo verranno pertanto a delinearsi due poli di attrazione commerciale e di servizio, l'uno rappresentato dal centro storico, l'altro rappresentato dalle aree esterne allo stesso. Ciò consentirà di soddisfare al meglio le necessità e i bisogni di servizi non solo per i residenti ma anche per l'intera compagine di clienti attratta dal centro roveretano, nel rispetto di plausibili principi di tutela della salute, dell'ambiente e del paesaggio in senso lato;

- si deve prender poi atto che l'ente pubblico, pur nelle difficoltà procedurali, sta concludendo la realizzazione del collegamento viabilistico denominato "Bretella ai Fiori" che avrà quale precipua finalità quella di promuovere un brano di città urbanizzata da quartiere di attraversamento veicolare, ad ambito prettamente urbano / residenziale. Il collegamento in parola dovrebbe infatti consentire una fluidificazione del traffico, sia proveniente dall'Alto Garda che dal Casello autostradale di Mori, portandolo verso l'esterno dell'attuale viabilità statale. Ciò vale anche per il traffico proveniente da sud (Verona), nel preciso istante in cui verrà realizzata la "Bretella alla Mira". Analogamente anche il traffico proveniente da nord, con la "Bretella ai Fiori" e in futuro quella alla Mira, verrà deviato verso l'esterno del nucleo cittadino e consentirà pertanto uno sgravio del traffico dall'attuale viabilità rappresentata dalle tratte: via dell'Abetone all'altezza dei Vigili del Fuoco fino alla rotonda di via Porte Rosse e quindi nella tratta via Porte Rosse - rotonda prossima alla Metalsistem. In quest'ottica si dovrà pertanto cercare di non appesantire il traffico in tali contesti al fine che lo stesso possa preferenzialmente transitare lungo i collegamenti periurbani il cui limite è sicuramente rappresentato da via del Garda – Bretella ai Fiori ovvero via dell'Industria – Bretella ai Fiori;
- in questo contesto ha quindi trovato approfondimento, di comune accordo tra parte privata e Amministrazione, una soluzione di istanza formulata dal Presidente di OrVeA SpA di data 31/07/2014, prot. di data n. 28533/2014;
- tale proposta, come verrà meglio illustrata di seguito, è finalizzata alla riqualificazione di comparti saturi vocati sia urbanisticamente sia fattualmente a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso;
- l'amministrazione comunale in data 3 settembre 2014 con nota ns. prot. 32792 dd 04/09/2014 ha richiesto degli approfondimenti rispetto all'iniziativa di cui all'istanza presentata;

 OrVeA SpA
il Presidente



- gli approfondimenti sono stati affinati mediante specifici studi di settore che hanno trovato condivisione e concertazione con l'amministrazione comunale di Rovereto. Tali studi hanno indagato la fattibilità dell'intervento attraverso approfondimenti multidisciplinari (indagini viabilistiche, urbanistico-localizzative, commerciali, etc...) riflettendo anche sulla qualificazione ecologico-ambientale del comparto. E' emerso che l'intervento, così come proposto e prefigurato può porsi come volano per la riqualificazione di una area periferica e come occasione per la qualificazione – anche di dettaglio – del sistema delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali;
- nello specifico OrVeA SpA è titolare di tre insediamenti commerciali nella Città di Rovereto: due storici esercizi al dettaglio per i prodotti del settore merceologico alimentare/misto, il primo in Corso Rosmini ed il secondo in Lizzana, loc. Porte Rosse, ed il terzo all'ingrosso, aperto in epoca più recente in via del Garda, ora in fase di dismissione;
- secondo le attuali previsioni di P.R.G. sia l'immobile di Lizzana, loc. Porte Rosse – contraddistinto dalla p.ed. 1.291 C.C. Lizzana – che quello di via del Garda – p.ed. 1.104 C.C. Lizzana – insistono su aree la cui destinazione è quella di Zone commerciali integrate D6 (art. 72). In entrambi gli immobili è tecnicamente possibile quindi insediare oggi Grandi Strutture di Vendita, ma mentre nel primo immobile è attivo un esercizio commerciale relativo al settore misto con superficie utile di vendita netta di 1850 mq. (supermercato OrVeA 2000), nel secondo l'area disponibile di oltre 4.000 mq. è interamente occupata da un Cash&Carry (OrVeA Ingrosso). Considerate le vigenti disposizioni in materia di urbanistica commerciale, si evidenzia che per la struttura che oggi ospita OrVeA 2000 è ammissibile un incremento del 20% della superficie commerciale una volta ogni cinque anni. Ne deriva che in futuro l'esercizio commerciale di 1.850 mq potrebbe divenire di 2.220 mq. Per quanto attiene Cash&Carry (OrVeA Ingrosso), l'attuale superficie di 4.000 mq potrebbe essere ampliata senza limiti imposti dalla normativa commerciale, nel rispetto degli indici edilizi;
- il mutamento delle abitudini d'acquisto, così come dei flussi di traffico della città, hanno causato un ampio deficit di produttività di tutte e tre le strutture di vendita ed OrVeA si trova nella condizione di dover assumere nel breve periodo importanti scelte che, nel caso dovessero essere conservative, si ripercuoterebbero inevitabilmente sui livelli di occupazione ad oggi garantiti;

OrVeA SpA
Presidente

Roberto
Gubino

- la situazione occupazionale odierna nelle tre strutture di vendita è la seguente:
 - OrVeA ingrosso n. 8 persone (7,2 full time equivalente);
 - OrVeA Corso Rosmini n. 12 persone (10,3 full time equivalente);
 - OrVeA Lizzana, Porte Rosse n. 20 persone (18,4 full time equivalente);
- OrVeA è interessata ad intraprendere un piano di ristrutturazione e riorganizzazione aziendale che preveda scelte di sviluppo e di investimento, dove poter ricollocare gli esuberanti dei siti non più produttivi; in particolare è interessata ad aprire una Grande Struttura di Vendita di prodotti del settore alimentare/misto in Rovereto, via del Garda – p.ed. 1.104 C.C. Lizzana, ove oggi è aperta l'attività all'ingrosso;
- tale immobile assolve ai criteri di identificazione delle aree da considerare idonee all'insediamento delle grandi strutture di vendita elencati all'art. 5.2 dell'allegato "*Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)*" alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013 e ss.mm.ii., in particolare:
 - a) miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare gli insediamenti storici;
 - b) priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti possibilmente già destinati ad aree commerciali, già infrastrutturate, in modo da ammodernare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e ridurre ulteriore consumo di suolo non edificato;
 - c) priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita;
 - d) posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza con i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità, redatta secondo le linee guida di cui all'articolo 6, comma 3 delle norme del Piano urbanistico provinciale;
 - e) considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;
 - f) integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblico o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione della

Orvea spa
il Presidente




diversificazione dell'offerta;

g) facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale, e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico;

h) facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi. A tal fine la previsione urbanistica va supportata da un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine – destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, verificando l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto degli insediamenti previsti nonché le loro ricadute sulla qualità dell'aria. L'indagine deve inoltre tener conto della qualità dell'accessibilità, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code di accumulo, e proporre soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il contenimento ed il controllo di esternalità negative, quali la congestione del traffico e l'inquinamento acustico;

- per l'immobile oggi destinato al Cash&Carry OrVeA all'ingrosso trovano poi applicazione i riferimenti di cui all'art. 6.5 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013 e ss.mm.ii. che stabilisce i "criteri specifici nel caso di utilizzo di edifici esistenti e aree da bonificare". Specificatamente il richiamo regolamentare sopra espresso stabilisce quanto segue: *"ferma restando la preventiva localizzazione delle aree interessate da parte delle comunità e dei Comuni di Trento e Rovereto, nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita in edifici esistenti all'esterno degli insediamenti storici nel rispetto del volume originario dell'edificio, il Consiglio comunale può disporre la deroga ai parametri quantitativi di cui ai precedenti punti 6.2 e 6.3 (rispettivamente parametri edilizi e parcheggi pertinenziali), subordinatamente all'approvazione di un Piano attuativo, ai sensi del Capo IX del Titolo II della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008), finalizzato a definire gli interventi di riqualificazione urbanistica e le misure compensative a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa... omissis... l'intervento deve in ogni caso assicurare:*

a) *la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico e architettonico;*

OrveA
il Presidente

Giulio Rabel

- b) *il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici; a tal fine il piano attuativo è corredato da un accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 30 della legge urbanistica provinciale, al fine di assicurare un equilibrato contemperamento degli interessi;*
- c) *le caratteristiche costruttive delle strutture di cui al punto precedente devono assicurare requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;*
- d) *deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico a disposizione della clientela, fermo restando quanto previsto dal D.M. 236/1989;*
- e) *gli spazi a parcheggio possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture";*
- nello specifico si precisa che le soluzioni derogatorie potranno far leva ed espresso riferimento ai parametri quantitativi di cui ai punti 6.2 e 6.3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 d.d. 01/07/2013;
 - l'Amministrazione Comunale ponendo in termini di priorità gli obiettivi di riqualificazione urbanistica e la realizzazione di misure compensative, da compiersi con oneri a carico della parte privata, a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa riconosce alla progettualità in questione rilevante interesse pubblico superiore;
 - alla luce di ciò OrVeA è per contro disponibile a depotenziare l'attività economica oggi gestita in Lizzana, loc. Porte Rosse – p.ed. 1291 C.C. Lizzana, accettando di potervi esercitare solo attività di vendita al dettaglio del settore non alimentare. Tale scelta risulta del tutto compatibile con la programmazione urbanistica legata specificatamente alla mobilità in quanto come ben noto le strutture commerciali del settore non alimentare sono contraddistinte da un flusso di traffico decisamente inferiore a quello generato dalle strutture alimentari o miste. Peraltro tale ipotesi risulta del tutto in linea con l'idea di garantire la riqualificazione mediante estensione dell'attuale ciclabile per garantire la continuità tra quella esistente lungo Corso Verona e la Strada Statale in direzione via del Garda;
 - il Comune di Rovereto rileva l'interesse pubblico sia nel favorire, in un contesto sociale particolarmente delicato, il mantenimento dell'occupazione in OrVeA nei punti vendita cittadini, sia nella riqualificazione delle aree indicate. Attraverso il depotenziamento

Orvea SpA
il Presidente

Giulio Rabe

dell'attuale struttura alimentare in non alimentare in località Porte Rosse si addivene al parallelo recupero di un manufatto esistente (l'attuale Cash&Carry OrVeA all'ingrosso insistente sulla p.ed. 1104 C.C. Lizzana) attraverso la valorizzazione dello stesso in un'ottica performante anche per quanto attiene le caratteristiche architettoniche e quelle concernenti il risparmio energetico. L'ottica è quindi quella di ottimizzare il tessuto esistente attraverso un progetto di mera rigenerazione sostenibile non dando peraltro corso a nuove occupazioni di suolo vergine;

- la riqualificazione della aree, con potenziamento dell'attività di via del Garda a discapito di quella di via Porte Rosse, comporterebbe da un lato la diminuzione del traffico sul tratto più urbano di via del Garda, evitandone la percorrenza per chi viene da Sud per gli acquisti alimentari, favorendo l'utilizzo della costruenda "bretella ai Fiori" per chi arriva da Nord;
- è intenzione di Parte Privata di contribuire al miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali prossime all'immobile di via Porte Rosse. Le opere che, attraverso il presente accordo, vengono poste in capo alla Parte Privata sono di particolare interesse pubblico e consentono la qualificazione progressiva dell'area circostante l'attuale OrVeA 2000. Nel dettaglio si prevede l'ampliamento della sezione stradale del tratto di via Porte Rosse che confina con la proprietà di OrVeA e la messa in disponibilità di una porzione di suolo individuata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest della proprietà da utilizzarsi per l'eventuale realizzazione di modifiche viabilistiche;
- la parte privata si è inoltre resa disponibile alla riqualificazione delle aree prossime al compendio denominato OrVeA Cash&Carry; attraverso il presente accordo viene infatti posto in capo alla Parte Privata l'allargamento stradale atto a consentire, per il ramo sud della S.S. 240 che serve la corrente di traffico proveniente da Mori Stazione, il raddoppio della corsia di attestamento nella rotatoria tra la stessa, viale dell'Industria, via Navicello. Tale allargamento interesserà l'area a verde pubblico posta a nord dell'attuale OrVeA Cash&Carry;
- la qualificazione della rete ciclabile comunale è inoltre promossa attraverso l'intervento prefigurato nell'ambito dell'attuale Cash&Carry OrVeA. E' infatti prevista la realizzazione di una diramazione della ciclabile che da viale dell'Industria prosegue verso nord su via Navicello; detta diramazione si originerà dalla rotonda all'incrocio delle citate vie e proseguirà verso sud, sino a raggiungere il limite meridionale dell'area di proprietà della

OrVeA
Il Presidente

Giulio Robel

Parte Privata.

- le connessioni ciclopedonali sopra richiamate entrano a far parte di un più ampio disegno del sistema della ciclabilità comunale. A qualificare tale sistema, la Parte Privata è inoltre chiamata a predisporre un metaprogetto per tratti di piste ciclopedonali oggi non già progettualizzati dall'Amministrazione. Si tratta infatti di studiare una soluzione progettuale per realizzare il collegamento strategico tra l'ambito dell'attuale Cash&Carry OrVeA e il Millennium Center e quello tra l'attuale OrVeA 2000 e la pista esistente che corre in fregio a viale Verona, denominata Pista Longa.
- la collocazione di un punto del bike sharing nell'area a verde pubblico, la manutenzione ordinaria degli spazi a verde pubblico e altri oneri meglio specificati nel proseguo del presente accordo.
- in relazione a ciò il Comune di Rovereto intende concludere con la Parte Privata un accordo ai sensi dell'art. 30 "Accordi tra oggetti pubblici e privati" della Legge Urbanistica provinciale 4 marzo 2008, n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio".

Tutto ciò premesso

le parti sottoscrivono il presente accordo di programma, che costituisce anche elemento essenziale e vincolante della convenzione di lottizzazione dell'area di cui al successivo Piano Attuativo.

In particolare:

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto

Il presente accordo disciplina i criteri e le modalità di attuazione del progetto di rilevante interesse pubblico da realizzarsi nel novero delle pp.edd. 1291 e 1104 C.C. Lizzana nonché nell'ambito delle proprietà limitrofe alle stesse per la riqualificazione, attraverso un disegno complessivo e di promozione delle attuali funzioni, dei servizi commerciali ivi compreso l'approntamento di opere infrastrutturali, ai sensi dell'art. 30 della L.P. 1 del 4 marzo 2008, nonché i conseguenti obblighi, oneri e rapporti patrimoniali.




OrVeA spa
il Presidente

Il progetto è finalizzato al recupero di un'area già edificata e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (p.ed. 1104 C.C. Lizzana), attualmente occupata da un Cash & Carry (Orvea all'ingrosso) mediante l'insediamento di una grande struttura di vendita ed il parallelo depotenziamento dell'attività economica gestita in località Porte Rosse (p.ed. 1291 C.C. Lizzana) attualmente ospitante una grande struttura di vendita del settore misto, insediandovi un'attività di vendita al dettaglio del settore non alimentare. Nell'ambito del progetto, rilievo poi assumono le misure compensative quali:

- la realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile (ciclopedonale);
- la razionalizzazione e la qualificazione dei collegamenti viabilistici esistenti;
- la manutenzione ordinaria degli spazi a verde pubblico (la convenzione disciplinerà le modalità operative per la gestione).

Le parti danno atto che l'accordo è concluso con la previsione di adeguate misure compensative che, tenuto conto del primario interesse pubblico, assicurano un equilibrato contemperamento degli interessi.

2. Attività e operazioni di rilevante interesse pubblico

Le attività e le iniziative di rilevante interesse pubblico, che attraverso l'accordo sono conseguite e che costituiscono oggetto di obbligazioni a carico della parte privata, come specificate puntualmente negli articoli seguenti, sono:

- la riqualificazione urbana dell'area identificata dalla p.ed. 1104 C.C. Lizzana mediante la sua trasformazione da area destinata al commercio all'ingrosso in area destinata primariamente all'apertura di una grande struttura di vendita del settore misto integrata da servizi di interesse generale. In tal modo il contesto, già strutturalmente legato alla città da importanti assi viari, è destinato a trovare una congrua riqualificazione, posto che lo stesso risulta ubicato sul futuro asse di attraversamento via del Garda – via dell'Industria – Bretella ai Fiori. L'intervento garantirà in tal senso il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi al cittadino;
- trattandosi, come detto, di area strategica e di ingresso della città di Rovereto da sud, la progettazione sarà condotta secondo criteri di originalità e qualificata apprezzabilità formale e dovrà garantire una riqualificazione organica sotto il profilo tipologico ed architettonico. In quest'ottica l'intervento compositivo dovrà garantire

Orvea SpA
Presidente

Giulio Rabel

spunti di assoluta valenza tecnico-architettonica in modo che dall'intervento di riqualificazione emerga un nuovo tessuto edilizio di alto valore estetico. L'intervento non potrà comportare incrementi del volume esistente;

— la rinuncia all'esercizio commerciale relativo alla grande struttura di vendita del settore misto oggi insediato nell'ambito della p.ed. 1291 C.C. Lizzana – località Porte Rosse e sua trasformazione in una struttura commerciale del settore non alimentare di pari superficie. Anche l'edificio insistente in località Porte Rosse (p.e.d. 1291 C.C. Lizzana) dovrà essere interessato da un intervento di riqualificazione principalmente viabilistica a sostegno dell'interesse pubblico dell'iniziativa. In tale contesto non potranno trovare ubicazione strutture commerciali del settore alimentare nella logica di armonizzare l'intervento con i principi e i criteri ispiratori del Piano urbano della mobilità, volti a ridurre il traffico nell'ambito del contesto urbano della città di Rovereto;

— l'obbligo del mantenimento dei livelli occupazionali anche attraverso il reintegro in organico di quei lavoratori addetti alle vendite oggi occupati nelle unità locali dell'ingrosso di Rovereto – via del Garda, al dettaglio di Rovereto – via Porte Rosse e Corso Rosmini, che fossero stati posti in cassa integrazione in nome del recente programma di ristrutturazione aziendale che ha portato alla chiusura dell'OrVeA all'ingrosso. Conseguentemente all'apertura della grande struttura di vendita in Rovereto, via del Garda – p.ed. 1.104 C.C. Lizzana l'occupazione complessivamente garantita da OrVeA nelle sue unità operative poste nel Comune di Rovereto dovrà essere almeno pari a n. 40 unità (35,9 full time equivalente), ovvero sia il livello occupazionale esistente prima dell'inizio del programma di ristrutturazione aziendale, con chiusura dell'attività OrVeA Ingrosso;

— per quanto attiene l'area di via Porte Rosse – comparto Est - gli interventi previsti in capo alla Parte Privata e le aree oggetto di cessione sono descritti all'allegato A al presente accordo e di seguito richiamati:

1. la realizzazione a titolo gratuito delle opere necessarie all'ampliamento della sezione stradale del tratto di via Porte Rosse che confina con la proprietà di OrVeA e la conseguente cessione della porzione della p.ed. 1291 e della p.f. 1696 in C.C.Lizzana realtà da esso interessate. La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà avere una larghezza di almeno 3 metri; tale


OrVeA SpA
il Presidente



dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera. È ammessa la cessione di una superficie di larghezza inferiore ai 3 metri per il solo tratto posto in corrispondenza della cabina elettrica esistente, che oggi dista circa 2 metri dal ciglio stradale. Resta fermo il fatto che, qualora l'intervento prevedesse la delocalizzazione di detta cabina la superficie da cedere dovrà avere larghezza pari ad almeno 3 metri;

2. la realizzazione a titolo gratuito del tratto di pista ciclopedonale posta in fregio a via del Garda e la cessione del relativo suolo. La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà avere una larghezza di almeno 3 metri; tale dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera;
3. la disponibilità a cedere una porzione di suolo individuata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest della proprietà su richiesta dell'Amministrazione comprensiva delle opere relative, qualora si ritenesse necessario effettuare ulteriori modifiche viabilistiche (come ad esempio miniroatoria, incrocio a raso o simili). La porzione su cui è individuata in termini indicativi nell'Allegato A; la forma dell'area in cessione potrà essere variata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera, nel rispetto della superficie totale;
4. la rinuncia alla possibilità di accedere al comparto da via del Garda, prescegliendo come unico accesso quello da via Porte Rosse. La dismissione dell'attuale accesso da via del Garda si renderà obbligatoria a seguito della realizzazione dell'ampliamento di via Porte Rosse, a prescindere dalla rideterminazione dell'assetto viabilistico del tratto di via del Garda a nord dell'attuale Orvea2000 che potrà essere pensata solo a seguito del completamento della Bretellina ai Fiori e in ragione della redistribuzione dei flussi di traffico.

Gli oneri di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 includono le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri relativi alla sicurezza, i collaudi, le pratiche tavolari e quant'altro necessario per la realizzazione e la cessione delle opere.

Per quanto attiene l'area di via del Garda - attuale Cash&Carry OrVeA - comparto


Giulio Robel

3
Cassa
Presidente

Ovest - gli interventi previsti in capo alla Parte Privata e le aree oggetto di cessione sono descritti negli Allegati A e B al presente accordo e di seguito richiamati:

1. progettazione e realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale e cessione del relativo suolo con larghezza minima di 3 metri sul lato ovest della proprietà. La progettazione della pista ciclo-pedonale dovrà porre particolare cura nel tratto posto in corrispondenza della cabina elettrica esistente, per il quale è previsto il raccordo con la pista ciclo-pedonale di cui al punto 3). In particolare il disegno della pista ciclo-pedonale in tale tratto dovrà avere una curvatura dolce tale da garantire la sicurezza e la piena visibilità del ciclista;
2. progettazione e realizzazione delle opere necessarie al raddoppio della corsia di attestamento in rotatoria per il ramo sud della S.S. 240 che serve la corrente di traffico proveniente da Mori Stazione. L'allargamento stradale di cui sopra dovrà interessare l'area a verde pubblico posta a nord della cabina elettrica esistente e dovrà garantire una larghezza minima della sede stradale di 6,50 metri;
3. progettazione e realizzazione un tratto di pista ciclopedonale, sulle realtà di proprietà pubblica, con larghezza minima di 3 metri che raccordi la pista ciclopedonale di cui al punto precedente, al percorso già esistente sulla proprietà pubblica a nord (area a verde pubblico). Laddove le opere relative all'allargamento stradale di cui al precedente punto 2) interesseranno la pista ciclo-pedonale esistente nell'area a verde pubblico, dovranno essere realizzate le relative opere di adeguamento della stessa;
4. la cessione a titolo gratuito della porzione della p. ed. 1104 in C.C. Lizzana che il Piano Regolatore Generale destina a "Viabilità principale esistente (art.89) e, comunque, la porzione della succitata realtà oggi già occupata dalla sede stradale e dalla relativa banchina. Con la cessione gratuita di tale area la società OrVeA S.p.A. si ritiene tacitata per eventuali ulteriori importi che dovessero essere riconosciuti a completamento della procedura d'esproprio *"Realizzazione di una intersezione a rotatoria tra le vie del Garda, via Navicello e via dell'Industria in loc. Favorita"*;
5. la manutenzione ordinaria gratuita dello spazio a verde pubblico posto a nord della p. ed. 1104 identificato dalle pp. ff. 819/1, 817/1 C.C. Lizzana poste in corrispondenza dell'incrocio tra viale dell'Industria e via del Garda; la manutenzione

Orvea S.p.A.
il presidente

Giulio Robel

dovrà essere garantita fino al permanere dell'attività commerciale svolta nel compendio limitrofo. Le opere manutentive dovranno essere coordinate in modo tale da garantire qualità estetica e funzionalità dello spazio comunale in modo che lo stesso risulti annoverabile quale porta di ingresso sud della città di Rovereto. L'allestimento dello spazio a verde dovrà rispettare le diverse destinazioni urbanistiche delle realtà citate. La convenzione urbanistica dovrà recare la disciplina per la manutenzione e gestione di tale spazio:

6. all'interno dello spazio a verde dovrà trovare collocazione, a carico della parte privata, una stazione del bike sharing, compatibile con quelle già presenti sul territorio comunale. La progettazione della ciclabile di cui al punto 3 dovrà considerare e prevedere anche lo spazio necessario per la stazione del bike sharing;
7. la disponibilità a predisporre un metaprogetto che proponga possibili connessioni strategiche dei tratti di ciclabili - oggi non già progettualizzate dall'Amministrazione - promossi attraverso il presente accordo e la rete esistente. Si tratta, infatti, di studiare una soluzione progettuale per realizzare il collegamento strategico tra l'ambito dell'attuale Cash&Carry OrVeA e il Millennium Center e quello tra l'attuale OrVeA 2000 e la pista esistente che corre in fregio a viale Verona, denominata Pista Longa. La progettualità dovrà indagare la fattibilità dell'opera e individuare soluzioni progettuali che prescelgano, laddove possibile, l'impiego di suolo pubblico minimizzando così le eventuali necessarie procedure ablatorie.

OrveA
il Presidente

Gli oneri di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 includono le spese di progettazione, la direzione lavori, gli oneri relativi alla sicurezza, i collaudi, le pratiche tavolari e ogni quant'altro necessario per la realizzazione e la cessione delle opere.

La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto, ad esclusione delle opere urbanizzative descritte al punto 2. L'allargamento stradale lungo il fronte del verde pubblico, come meglio descritto al punto 2, sarà realizzato in conto oneri (scomputato dal relativo contributo di concessione) sull'assunto che il recesso all'area avverrà prevalentemente e/o quasi totalmente da viale dell'Industria.

Giulio Robel

Per quanto non specificato dall'elenco sopra riportato, vengono riprese anche le misure compensative indicate nell'articolo precedente rubricato "1. Oggetto".

3. Obblighi generali

La parte privata si obbliga in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dai soggetti privati si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. A tal fine gli eventuali atti di trasferimento della iniziativa edilizia di cui al presente accordo devono contenere apposite clausole riportanti il subentro negli obblighi dallo stesso previsti.

La parte privata presenta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di loro proprietà sopra descritti e si impegna a dare esecuzione all'accordo, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dall'accordo per sé nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

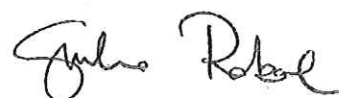
OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

4. Obbligazioni connesse alla realizzazione della grande struttura di vendita nell'ambito della p. ed. 1104 C.C. Lizzana

In considerazione del diverso assetto edilizio ed urbanistico che l'Amministrazione Comunale prefigura per l'ambito identificato dalla p. ed. 1104 C.C. Lizzana, nell'ottica del risparmio del consumo del territorio e in forza di una progettualità volta alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale del contesto edificato esistente, la parte privata si impegna alla definizione di un puntuale strumento attuativo e successivamente alla presentazione di idoneo titolo abilitativo in materia edilizia al fine di assicurare il recupero della volumetria esistente sull'area, destinando la stessa ad una grande struttura di vendita del settore misto.

Risultano ammesse superfici accessorie con destinazione commerciale ulteriori, purché non rientrati nella definizione di superficie di vendita.

Saranno inoltre auspicabili operazioni volte alla rifunzionalizzazione della volumetria esistente residua mediante destinazioni e funzioni di interesse generale e/o collettivo,



esercizi pubblici, attività terziarie, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona, attività di commercio all'ingrosso, etc. nella logica di creare un ambiente il più possibile integrato e qualificato sotto il profilo oltre che architettonico anche funzionale.

Il progetto di piano attuativo dovrà essere redatto nel rispetto di quanto disposto all'art. 6.1 dei "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale".

L'operazione volta al recupero e alla riqualificazione della p. ed. 1104 C.C. Lizzana con la conseguente apertura della grande struttura di vendita del settore misto, dovrà essere poi seguita dalla riconversione dell'area contrassegnata dal mappale p. ed. 1291 C.C. Lizzana in un comparto atto ad ospitare funzioni commerciali del settore non alimentare. Il comparto contraddistinto dalla p. ed. 1291 C Lizzana potrà ospitare altresì funzioni diverse tra cui si citano: servizi ad interesse collettivo, esercizi pubblici, attività terziarie, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona, attività di commercio all'ingrosso, etc., così come definite all'art. 72 delle norme di attuazione del PRG, comunque in ossequio alle relative norme tecniche di attuazione del PRG.

In termini orientativi si evidenzia che l'iter autorizzativo e realizzativo relativo alla riqualificazione dell'area contrassegnata dal mappale p. ed. 1104 C.C. Lizzana dovrà concludersi entro e non oltre il lasso temporale di tre anni, dalla data di approvazione della relativa variante al PRG, come di seguito indicativamente evidenziato:

- presentazione Piano attuativo entro 4 mesi dall'approvazione della variante al PRG;
- autorizzazione del Piano attuativo e firma della relativa Convenzione urbanistica entro 10 mesi dall'approvazione della variante al PRG;
- presentazione e autorizzazione della pratica edilizia entro 12 mesi dall'approvazione della variante al PRG;
- inizio lavori di riqualificazione entro 16 mesi dall'approvazione della variante al PRG;
- fine lavori di riqualificazione entro 30 mesi dall'approvazione della variante al PRG;
- insediamento della grande struttura di vendita del settore misto entro 36 mesi dall'approvazione della variante al PRG.

L'insediamento della grande struttura di vendita del settore misto nell'ambito della p. ed. 1104 C.C. Lizzana dovrà essere seguito dal cambio del settore merceologico della grande struttura di vendita oggi ubicata presso la p.ed. 1291 C.C. Lizzana, che passa dal settore





misto al settore non alimentare. Detto cambio di settore dovrà essere attuato entro un lasso temporale massimo di 2 mesi decorrenti dall'apertura dell'attività commerciale presso la p. ed. 1104 C.C. Lizzana. Nell'ambito della p. ed. 1291 C.C. Lizzana potranno trovare insediamento esclusivamente le attività previste dalla relativa norma di zona, con l'esclusione di esercizi commerciali del settore alimentare/misto.

La parte privata potrà variare il settore merceologico della grande struttura di vendita, oggi ubicata nell'ambito della p. ed. 1291 C.C. Lizzana, anche antecedentemente all'apertura della grande struttura di vendita del settore misto che verrà riqualificata nell'ambito della p. ed. 1104 C.C. Lizzana.

Rimane evidente che potrà permanere la grande struttura di vendita limitatamente al settore non alimentare.

Eventuali proroghe rilevanti ai termini sopra espressi potranno essere concesse dalla Giunta comunale solo se motivate da particolari ragioni tecniche o comprovate motivazioni gestionali ed operative che dovessero manifestarsi.

5. Obblighi accessori alla realizzazione della grande struttura di vendita

In correlazione ai progetti di riqualificazione e di insediamento della grande struttura di vendita del settore misto di cui all'articolo precedente, nell'ambito della p. ed. 1104 C.C. Lizzana, la parte privata si obbliga e si impegna a:

- assumere gli impegni inerenti le opere di urbanizzazioni descritte all'art.2 *"Attività e operazioni di rilevante interesse pubblico"*
- predisporre un progetto di piano attuativo che rispetti quanto disposto al paragrafo "6.1 – Contenuti della pianificazione attuativa" dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (testo coordinato dell'allegato alla deliberazione n. 1339/2013 come modificato con la deliberazione n. 678/2014), che sia rispondente e conforme ai contenuti della scheda norma del PRG e redatto ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica provinciale e del relativo regolamento di attuazione. Le indicazioni di cui al paragrafo "6.1 – Contenuti della pianificazione attuativa" sono di seguito riportate:

"Il piano attuativo deve approfondire gli interventi edificatori e infrastrutturali previsti sotto il profilo della coerenza insediativa e paesaggistica, assicurando

Giulio Robel

*Orveda SpA
il Presidente*

il rispetto delle seguenti condizioni e criteri:

- a) al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica dei nuovi insediamenti e la coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dei contesti paesaggistici, sono previste rispettivamente soluzioni tipologiche e formali in ordine ai manufatti edilizi e alla scelta dei materiali nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte e delle aree a parcheggio per la creazione di spazi di relazione;*
- b) sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi attraverso il perseguimento di tipologie edilizie e scelte tecnologiche improntate ai principi della sostenibilità e del risparmio energetico;*
- c) la sistemazione degli spazi aperti, vincolati a verde nonché destinati ai percorsi pedonali, deve assicurare coerenza e qualificazione delle relazioni con gli insediamenti limitrofi e le infrastrutture di accesso;*
- d) vanno ricercate soluzioni distributive che perseguano l'integrazione tra funzioni diverse, complementari rispetto a quelle commerciali, finalizzate in particolare alla creazione di servizi pubblici o di interesse collettivo;*
- e) sono indicati i contenuti per la razionale organizzazione delle infrastrutture di accesso e di distribuzione e per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza al fine di perseguirne il coerente inserimento;*
- f) le aree interessate devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità principale come definita dal Piano urbanistico provinciale;*
- g) al fine di favorire la mobilità pubblica e ciclo-pedonale, per l'insediamento delle grandi strutture di vendita con superficie commerciale superiore a mq 1.500 devono essere previsti una apposita area da destinare alla fermata dei mezzi di linea o autobus privati nonché idonei precorsi ciclo-pedonali."*

*Area Spazio
Presidente*

In considerazione di quanto qui richiamato, la parte privata si obbliga e si impegna a:

- riqualificare l'edificio esistente attraverso un intervento organico sotto il profilo tipologico ed architettonico;
- migliorare le dotazioni infrastrutturali o per servizi pubblici. A tal proposito si impegna a qualificare la rete ciclopedonale esistente e a promuovere l'ampliamento di alcuni tratti delle arterie viarie. Per quanto attiene la fermata dei mezzi di linea, si rileva la

presenza in loco di due fermate, non distanti dall'area ove oggi trova collocazione l'attuale Cash&Carry OrVeA. Si impegna inoltre a prevedere nell'area a verde pubblico una nuova stazione del bike sharing.

- le caratteristiche costruttive della struttura riqualificata devono assicurare requisiti di prestazione energetica non inferiori alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni provinciali vigenti;
- deve essere garantita la presenza di almeno un servizio igienico a disposizione della clientela, fermo restando quanto previsto dal D.M. 236/1989;
- deve essere garantito l'allestimento all'interno della struttura di vendita adeguati spazi dedicati alla cura igienica dei neonati nonché ai bambini con eventuale personale assegnato alla loro custodia ed intrattenimento;
- gli spazi a parcheggio possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto nel caso di nuove strutture;
- devono essere utilizzate fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- ai sensi di quanto disposto dal documento "Rapporto finale di ricerca" dell'"Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale nel comune di Rovereto" redatto dal Politecnico di Torino, sono state individuate le seguenti ulteriori condizioni per la trasformabilità dell'area:

- Specializzazione di offerta: realizzare, all'interno della struttura di vendita, uno spazio adeguatamente ampio e flessibile riservato alla vendita diretta di prodotti agricoli locali, da attuarsi anche con formule quali la vendita per commissione o l'affidamento in gestione separata di reparto ad imprenditori agricoli; in tal senso il lottizzante promuoverà un'azione di coordinamento dei produttori agricoli locali, promuovendo la struttura come luogo di aggregazione.
- Emissioni inquinanti: il lottizzante si impegnerà ad eseguire, a proprie cura e spese, delle verifiche ricognitive ex ante / ex post in merito alle emissioni di inquinanti da traffico stradale determinate dalle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendite.
- Qualità architettonica: la progettazione dovrà puntare alla riqualificazione dell'involucro della struttura attualmente presente, ricercando soluzioni tipologiche e

Orvea spa
il presidente

Roberto

formali adeguate e migliorative dell'edificio esistente e del contesto urbano, attualmente di scarsa qualità.

6. Rinunce

La parte privata dà atto della formale rinuncia al settore alimentare relativo all'autorizzazione amministrativa n. 151/L.P.4 di data 28/05/2003 insistente sulla p. ed. 1291 C.C. Lizzana, entro un lasso temporale massimo di due mesi dall'apertura della grande struttura di vendita del settore misto che verrà approntata sulla p. ed. 1104 C.C. Lizzana.

La rinuncia di cui all'enunciato precedente consentirà il mantenimento di una grande struttura di vendita solo del settore non alimentare, con superficie di vendita non superiore a quella esistente (1850 mq.); sono fatti salvi gli ampliamenti previsti dalla normativa vigente.

7. Obblighi patrimoniali e compensativi

La parte privata si obbliga altresì a farsi carico degli oneri già espressamente richiamati all'art.2 "Attività e operazioni di rilevante interesse pubblico" e all'art. 1 "Oggetto".

I soggetti privati si obbligano a prevedere e assumere tali obblighi nel piano attuativo che dovrà essere formato ai sensi della deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01/07/2013.

8. Criteri tecnico-architettonici

Il piano attuativo che dovrà essere redatto ai fini dell'insediamento della grande struttura di vendita del settore alimentare, nell'ambito della p. ed. 1104 C.C. Lizzana dovrà essere conforme alle condizioni e ai criteri previsti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013 e ss.mm.ii.

Posto che l'ambito in questione sia per localizzazione sia per importanza costituisce l'ingresso della città di Rovereto da sud diventa fondamentale che la progettazione sia condotta secondo criteri di originalità e qualificata apprezzabilità formale. In quest'ottica l'intervento compositivo dovrà garantire spunti di assoluta valenza tecnico architettonica in modo che dall'intervento di riqualificazione emerga una nuova immagine edilizia di alto





valore estetico.

Ulteriormente, la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo al riordino e alla riorganizzazione degli spazi e alla riqualificazione dei luoghi.

Le dotazioni di parcheggio dovranno essere di facile accesso e non interferire con la viabilità esistente e di progetto.

8bis. La nuova disciplina urbanistica

L'introduzione del piano attuativo di cui al precedente articolo rende necessaria la redazione di una nuova scheda norma da introdursi nello strumento urbanistico. La bozza della scheda viene riportata in allegato al presente accordo.

Ai fini di perseguire gli obiettivi che l'Amministrazione ha declinato nel presente accordo e nell'intento di promuovere il depotenziamento dell'attuale struttura mista in non alimentare e il recupero di un manufatto esistente attraverso la valorizzazione dello stesso in un'ottica performante, viene introdotta nello strumento urbanistico una nuova disciplina pianificatoria per le aree interessate dal presente accordo.

Nel rispetto dei criteri provinciali precedentemente richiamati, si introduce un nuovo piano di lottizzazione teso a governare la trasformazione delle aree e a disciplinare la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alla cessione al pubblico di superfici a titolo gratuito.

Il nuovo piano di lottizzazione individua due comparti i cui perimetri coincidono con i limiti delle realtà di proprietà di OrVeA SpA poste in fregio a via del Garda. Il primo comparto si trova ad ovest, in prossimità dell'incrocio della suddetta via con viale dell'Industria e via Navicello, intersezione su cui si innesterà l'arteria stradale comunemente denominata "Bretella ai Fiori". Il secondo comparto si trova ad est, tra l'incrocio di via del Garda con via Benacense, via Zigherane e via Porte Rosse e la rotonda su cui si innestano, oltre a via del Garda, anche via Abetone e viale Verona.

La scheda norma prevedrà che i due comparti possano trovare attuazione anche con singoli piani di lottizzazione. La scheda norma, per tale particolare caso, disciplina i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.


OrVeA SpA
il Presidente



9. Procedure per l'attuazione degli interventi

L'ambito interessato dal presente accordo è assoggettato alla stesura e approvazione di un piano attuativo. Tenendo conto dell'alto valore strategico del contesto e nella logica che l'intervento presenti un'elevata e condivisa qualità architettonico formale i soggetti privati si obbligano a redarre in termini integrati e condivisi le soluzioni progettuali anche attraverso la stesura di ipotesi di intervento che saranno oggetto di istruttoria nel corso della valutazione degli elaborati del Piano attuativo e/o della V.I.A.

Il rilascio del titolo abilitativo nell'ambito di intervento è subordinato alla predisposizione, istruttoria ed approvazione del piano attuativo e alla stipulazione di una specifica convenzione, disciplinante i rapporti tecnico e patrimoniali di cui al presente accordo.

OBBLIGHI DEL COMUNE

10. Derghe ai parametri stereometrici

Il Comune accetta le seguenti deroghe ai parametri previsti agli articoli 6.2 e 6.3 dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013:

- a) rapporto massimo tra la superficie coperta complessivamente edificata e la superficie del lotto;
- b) quota della superficie del lotto da sistemare a verde.

11. Derghe ai parcheggi

Il Comune accetta la riduzione di 1/3 degli spazi di parcheggio con riferimento alla tipologia della grande struttura di vendita da insediare alla luce di quanto previsto dal punto 6.5 lett. e) dell'allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01/07/2013, in considerazione del fatto che la p. ed. 1104 C.C. Lizzana ospita un edificio esistente.

Creasta
Presidente

Roberto

12. Tempistica

Dato atto del primario interesse pubblico alla realizzazione del progetto, le parti pongono in evidenza la necessità e si impegnano ad attivare ogni azione finalizzata a semplificare e accelerare la formazione e l'adozione degli atti per dare attuazione al presente accordo.

13. Disposizioni varie

Il presente accordo assume efficacia successivamente alla approvazione della variante al Piano regolatore generale.

Si precisa peraltro che tutte le spese contrattuali e gli oneri fiscali inerenti e conseguenti le cessioni all'amministrazione comunale sono a carico della parte privata.

Nessuna pretesa o richiesta di risarcimento potrà essere avanzata dalla parte privata nei confronti dell'amministrazione comunale a causa o in relazione al mancato perfezionamento del presente accordo o della presente operazione urbanistico-riqualificatoria e per la sua conseguente mancata attuazione, per cause che non siano imputabili alla stessa.

14. Controversie

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione del presente accordo sono possibilmente definite in via bonaria tra il dirigente di merito e i soggetti privati.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione di cui al paragrafo precedente, dette controversie sono delegate al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria.

Si esclude in termini tassativi il ricorso alla procedura arbitrale per la soluzione delle eventuali controversie insorte.

Rovereto, 14 gennaio 2014

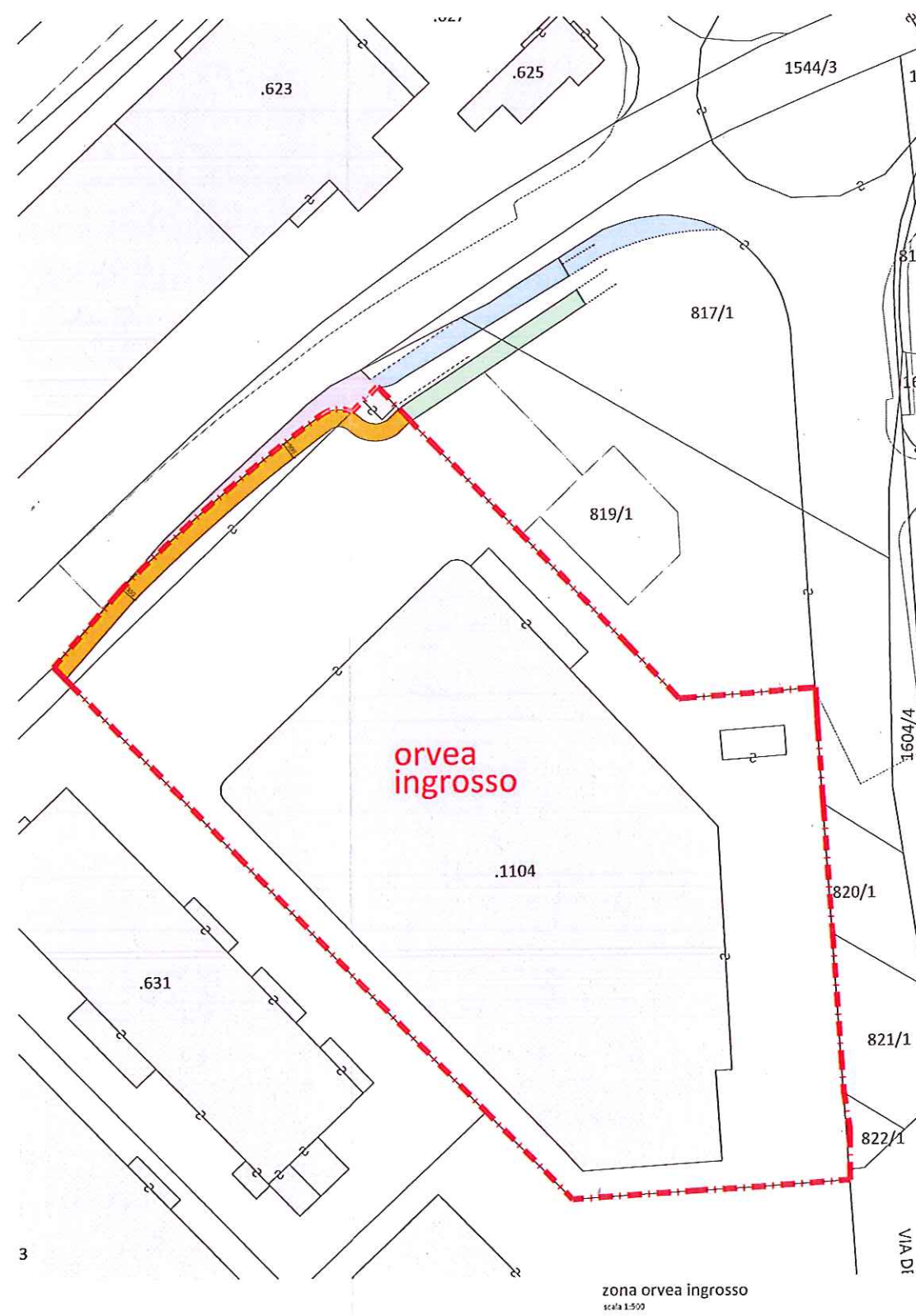
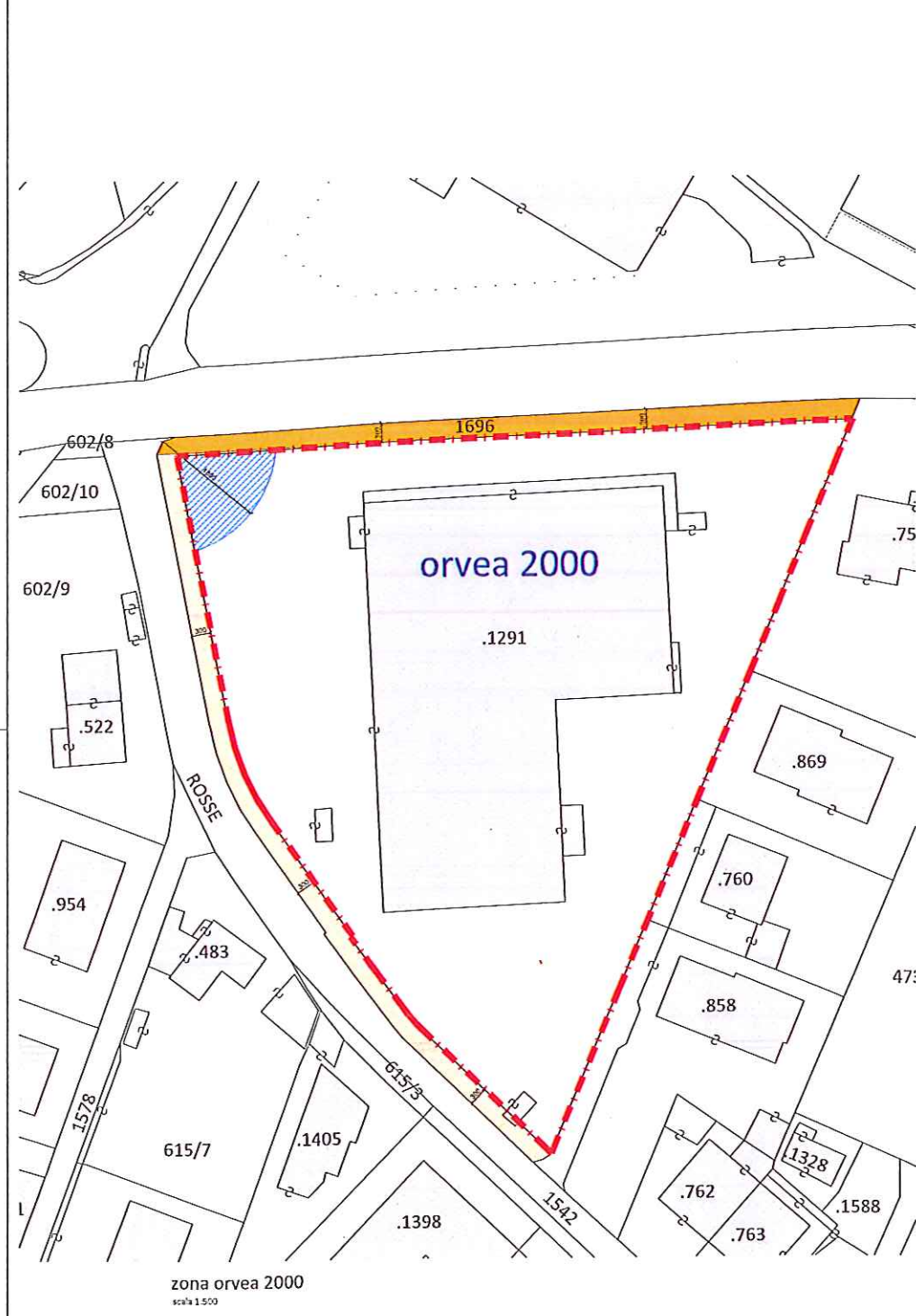

Presidente



Allegati:

- Allegato A: planimetrie aree in cessione
- Allegato B: scheda norma "PL 20 Via del Garda – Est e Ovest"

Roberto
Roberto
Alvea SPA
il Presidente



LEGENDA

- area in cessione per realizzazione percorso ciclo/pedonale
- area in cessione per allargamento viabilità carraia
- area in cessione art. 69 ITA
- area di possibile cessione per realizzazione rotatoria
- area di proprietà pubblica per completamento percorso ciclo/pedonale
- area di proprietà pubblica per allargamento viabilità carraia

Handwritten signatures and stamps:
 - Stamp: "Ufficio del Presidente"
 - Signature: "Roberto"

andrea tomasi & associati
 studio di architettura e ingegneria
 Trento, via Franzelara, 47.
 tel. 0461 821574 - fax. 0461 427070
 studio@tomasiasociati.it

supermercati Orvea

ipotesi di riconversione della struttura "orvea ingrosso" p.ed. 1104 nel C.C. di Lizzana in GSV

aree in cessione

rev. 02 **03**

SCALA 1:500

DATA	ASSIGNAMENTO	VALUTAZIONE
dicembre '14	gennaio '15	
D.S.	P.O.S.	P.O.
		et

DIRETTORE DEL PROGETTO:
 AA/1
 questo progetto è stato realizzato nel rispetto della regola stabilita dal sistema di gestione qualità con norme UNI EN ISO 9001:2008 certificata n. 11253415
 a norma di legge il presente elaborato non può essere riprodotto o comunicato a terzi senza esplicita e preventiva autorizzazione del progettista

ARCHITETTI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
 dott. arch. ALESSA TOMASI
 ISCRIZIONE ALBO N° 1030
 ARCHITETTI
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
 dott. arch. ANDREA TOMASI
 ISCRIZIONE ALBO N° 230

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

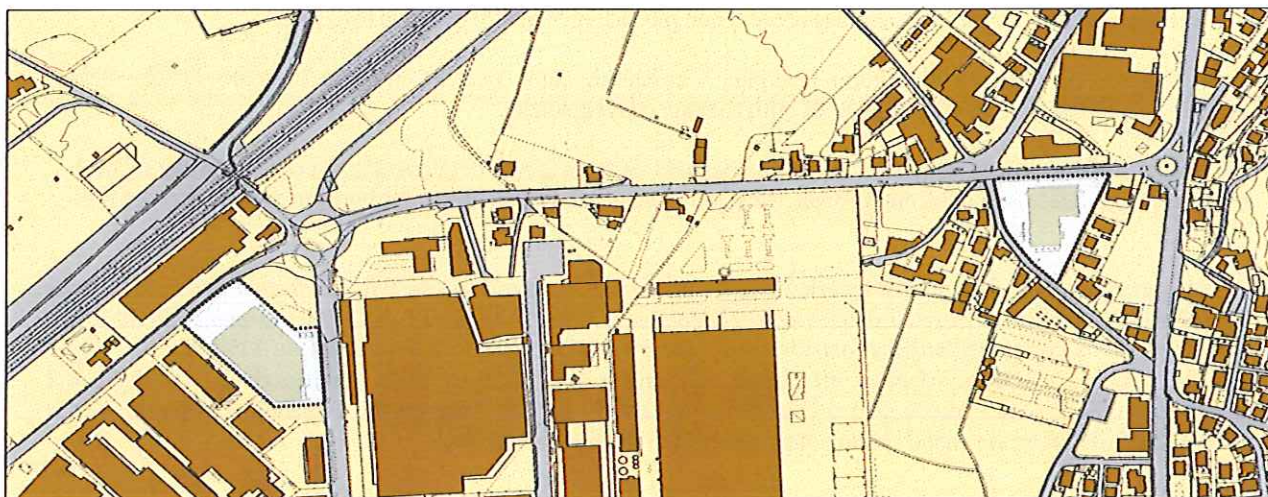
PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI:

Il piano di lottizzazione si compone di due comparti entrambi posti in fregio a via del Garda.

Il primo comparto si trova ad ovest, in prossimità dell'incrocio della suddetta via con viale dell'Industria e via Navicello, intersezione su cui si innesterà l'arteria stradale Comunemente denominata "Bretella ai Fiori".

Il secondo comparto si trova ad est, tra l'incrocio di via del Garda con via Benacense, via Zigherane e via Porte Rosse e la rotonda su cui si innestano, oltre a via del Garda, anche via Abetone e viale Verona.

Nei due comparti sono presenti due strutture di vendita, una di tipo misto al dettaglio (ambito est) e una destinata a commercio all'ingrosso (comparto ovest).

La presente scheda declina i contenuti dell'accordo pubblico/privato sottoscritto in data 14/01/2015 con la compagine proprietaria. Per la disciplina contrattuale e le decisioni condivise, si rimanda al citato accordo.

Nell'ottica di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione territoriale, paesaggistica e ambientale del contesto, si interviene contraendo i generi commerciabili nella struttura presente nel comparto est. Nel comparto ovest troverà invece collocazione una grande struttura di vendita a merceologia mista all'interno dell'edificio ora esistente.

Tale scelta si pone in linea con le modifiche viabilistiche indotte dalla apertura della nuova Bretellina Ai Fiori.

Si sottolinea inoltre che le previsioni contenute nella presente scheda mirano ad un complessivo depotenziamento delle strutture commerciali ad oggi esistenti, anche nell'ottica di non contrapposizione con il centro storico. In tal senso l'ambito di insediamento della nuova grande struttura di vendita si prefigura come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare e integrata a quella del centro storico sia in termini di bacino di utenza che di specializzazione di offerta.

Il piano ha come fine la riqualificazione di comparti saturi vocati sia urbanisticamente sia fattualmente a funzioni prettamente commerciali, sia al dettaglio sia all'ingrosso, in linea con le disposizioni provinciali in materia di commercio.

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Obiettivo prevalente è quello di garantire il naturale sviluppo in termini di efficienza del tessuto commerciale, nel rispetto del tema concernente la riduzione dell'impiego di nuovo territorio e della necessità di dar corso alla riconversione di aree sostanzialmente dismesse o non più rispondenti alle effettive esigenze.

Fatte salve le prescrizioni di seguito riportate, i comparti, come perimetrati nella presente scheda norma, potranno essere oggetto di singoli piani di lottizzazione convenzionata.

Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra gli interessati e il Comune e che richiami i contenuti dell'accordo e gli impegni assunti attraverso di esso.

La progettazione del piano di lottizzazione dovrà rispettare quanto disposto dai *“Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”* allegati alla Deliberazione Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i., ponendo particolare attenzione agli artt. 6.1 “Contenuti della pianificazione attuativa”, 6.2 “Parametri edilizi”, 6.3 “Parcheggi pertinenziali”, fatti salvi i poteri di deroga del Consiglio Comunale. Per le disposizioni di deroga si rimanda ai contenuti generali di ciascun comparto.

Opere di urbanizzazione e cessione delle aree: disciplina per i piani attuativi:

Qualora le previsioni della presente scheda dovessero trovare attuazione attraverso l'approvazione di due distinti piani di lottizzazione - uno per ciascun comparto - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la cessione delle aree dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni.

Qualora il comparto Ovest trovasse attuazione antecedentemente al comparto Est, il lottizzante dovrà farsi carico anche delle opere di urbanizzazione e delle cessioni relative al comparto Est.

Qualora il comparto Est dovesse trovare attuazione prima del comparto Ovest o essere interessato da insediamenti di nuove attività commerciali, il lottizzante dovrà farsi carico delle sole opere di urbanizzazione previste per il comparto in attuazione.

Tra le opere di urbanizzazione poste in capo a ciascun comparto, vi è la realizzazione di tratti di piste ciclopedonali poste in pregio alle aree di intervento. Tali connessioni ciclopedonali entrano a far parte di un più ampio disegno del sistema della ciclabilità comunale. A qualificare tale sistema, la Parte Privata è inoltre chiamata a predisporre un metaprogetto per tratti di piste ciclopedonali oggi non già progettualizzati dall'Amministrazione. Si tratta infatti di studiare una soluzione progettuale per realizzare il collegamento strategico tra l'ambito dell'attuale Cash&Carry OrVeA e il Millennium Center e quello tra l'attuale OrVeA 2000 e la pista esistente che corre in fregio a viale Verona, denominata Pista Longa.

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Comparto Ovest

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto Ovest è contraddistinto dal parte della p.ed. 1044 in C.C. Lizzana (se ne esclude solo lo sfrido ricompreso nella destinazione urbanistica viabilità esistente).

Il piano prevede la riqualificazione dell'edificio esistente e la realizzazione lungo il lato nord-ovest di una ciclabile da cedere al Comune.

La progettazione dovrà porre particolare cura al sistema degli accessi sia carrabili che ciclopeditoni e alle considerazioni di cui all'indagine viabilistica allegata alla presente variante (rif. All. Studio di impatto del traffico)

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

Valgono i seguenti indici urbanistico – edilizi in conformità alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i. ("Criteri di programmazione urbanistica commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)");

- | | |
|--|--|
| 1) Volume fuori terra: | = mantenimento della volumetria esistente |
| 2) Superficie territoriale: | = 10.851,40 mq |
| 3) Superficie fondiaria: | <= 10.609,40 mq (al netto delle opere di urbanizzazione) |
| 4) Superficie coperta: | <= 50% della Superficie fondiaria |
| 5) Superficie di vendita al dettaglio: | <= 33% della Superficie fondiaria |
| 6) Sistemazione a verde: | >= 25% della Superficie fondiaria |
| 7) Altezza: | = mantenimento dell'altezza esistente |

Destinazioni d'uso ammesse:

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita), esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività ricettive, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

Interventi ammessi:

Oltre alla riqualificazione dell'edificio esistente, sono ammessi interventi demo-ricostruttivi anche di porzioni dell'edificio esistente.

L'edificio dovrà rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica B+ secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed.

Lo stesso dovrà inoltre utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30% dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

Regime di deroga:

In ragione dei contenuti dell'accordo pubblico/privato sottoscritto in data 14/01/2015, l'Amministrazione si è sin da ora resa disponibile, qualora ricorrano motivazioni comprovate, a derogare ai punti 4) e 6) degli indici urbanistico-edilizi per gli interventi finalizzati al recupero dell'edificio esistente e nel rispetto del volume originario dell'edificio, purché non venga proposta una soluzione peggiorativa dello stato attuale.

In merito al regime di deroga le disposizioni di cui all'art. 6.5 dell'allegato alla Deliberazione Provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e s.m.i. sopra richiamato precisano che, per il recupero degli edifici esistenti, gli spazi a parcheggio possono essere ridotti di un terzo rispetto a quanto previsto per le nuove strutture.

G. Vercellotti
il Presidente

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Opere di urbanizzazione e cessioni:

Le opere di urbanizzazione previste in questo comparto sono di seguito descritte:

- 1) progettazione e realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale e cessione del relativo suolo con larghezza minima di 3m sul lato ovest della proprietà. La progettazione della pista ciclo-pedonale dovrà porre particolare cura nel tratto posto in corrispondenza della cabina elettrica esistente, per il quale è previsto il raccordo con la pista ciclo-pedonale di cui al punto 3). In particolare il disegno della pista ciclo-pedonale in tale tratto dovrà avere una curvatura dolce tale da garantire la sicurezza e la piena visibilità del ciclista.
 - 2) progettazione e realizzazione delle opere necessarie al raddoppio della corsia di attestamento in rotatoria per il ramo sud della S.S. 240 che serve la corrente di traffico proveniente da Mori Stazione. L'allargamento stradale di cui sopra dovrà interessare l'area a verde pubblico posta a nord della cabina elettrica esistente e dovrà garantire una larghezza minima della sede stradale di 6,50 metri.
 - 3) progettazione e realizzazione un tratto di pista ciclopedonale, sulle realtà di proprietà pubblica, con larghezza minima di 3m che raccordi la pista ciclopedonale di cui al punto 1), al percorso già esistente sulla proprietà pubblica a nord (area a verde pubblico). Laddove le opere relative all'allargamento stradale di cui al precedente punto 2) interesseranno la pista ciclo-pedonale esistente nell'area a verde pubblico, dovranno essere realizzate le relative opere di adeguamento della stessa.
 - 4) la cessione a titolo gratuito della porzione della p.ed. 1104 in C.C. Lizzana che il Piano Regolatore Generale destina a "Viabilità principale esistente (art.89) e, comunque, la porzione della succitata realtà oggi già occupata dalla sede stradale e dalla relativa banchina.
 - 5) all'interno dello spazio a verde dovrà trovare collocazione, a carico della parte privata, una stazione del bike sharing, compatibile con quelle già presenti sul territorio comunale. La progettazione della ciclabile di cui al punto 2 dovrà considerare e prevedere anche lo spazio necessario per la stazione del bike sharing.
- La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto, ad esclusione delle opere urbanizzative descritte al punto 2. L'allargamento stradale lungo il fronte del verde pubblico come meglio descritto al p.2 sarà realizzato in conto oneri (scomputato dal relativo contributo di concessione) sull'assunto che il recesso all'area avverrà prevalentemente e/o quasi totalmente da viale dell'Industria.

Sistema degli accessi:

La progettazione dovrà porre particolare cura al sistema degli accessi, garantendo il rispetto delle modalità di gestione dei flussi di traffico in arrivo e in partenza descritte dall'indagine viabilistica (rif. All. Studio di impatto del traffico) allegata alla presente variante e rappresentati dalle indicazioni per la progettazione.

La rappresentazione del sistema degli accessi rappresentata alla seguente scheda "Modalità di gestione dei flussi veicolari e ciclabili" è passibile di affinamenti e/o modificazioni, anche in ragione della redistribuzione dei flussi di traffico che la realizzazione della nuova bretella ai Fiori determinerà.

Ulteriori condizioni per la trasformabilità:

Ai sensi di quanto disposto dal documento "Rapporto finale di ricerca" dell'"Applicazione dei criteri della metodologia di valutazione integrata territoriale nel comune di Rovereto" redatto dal Politecnico di Torino, sono state individuate le seguenti ulteriori condizioni per la trasformabilità dell'area:

- Specializzazione di offerta: realizzare, all'interno della struttura di vendita, uno spazio adeguatamente ampio e flessibile riservato alla vendita diretta di prodotti agricoli locali, da attuarsi anche con formule quali la vendita per commissione o l'affidamento in gestione separata di reparto ad imprenditori agricoli; in tal senso il lottizzante promuoverà un'azione di coordinamento dei produttori agricoli locali, promuovendo la struttura come luogo di aggregazione.

- Emissioni inquinanti: il lottizzante si impegnerà a concordare con l'amministrazione le modalità, delle verifiche ricognitive ex ante / ex post da eseguire, in merito alle emissioni di inquinanti da traffico stradale determinate dalle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendite.

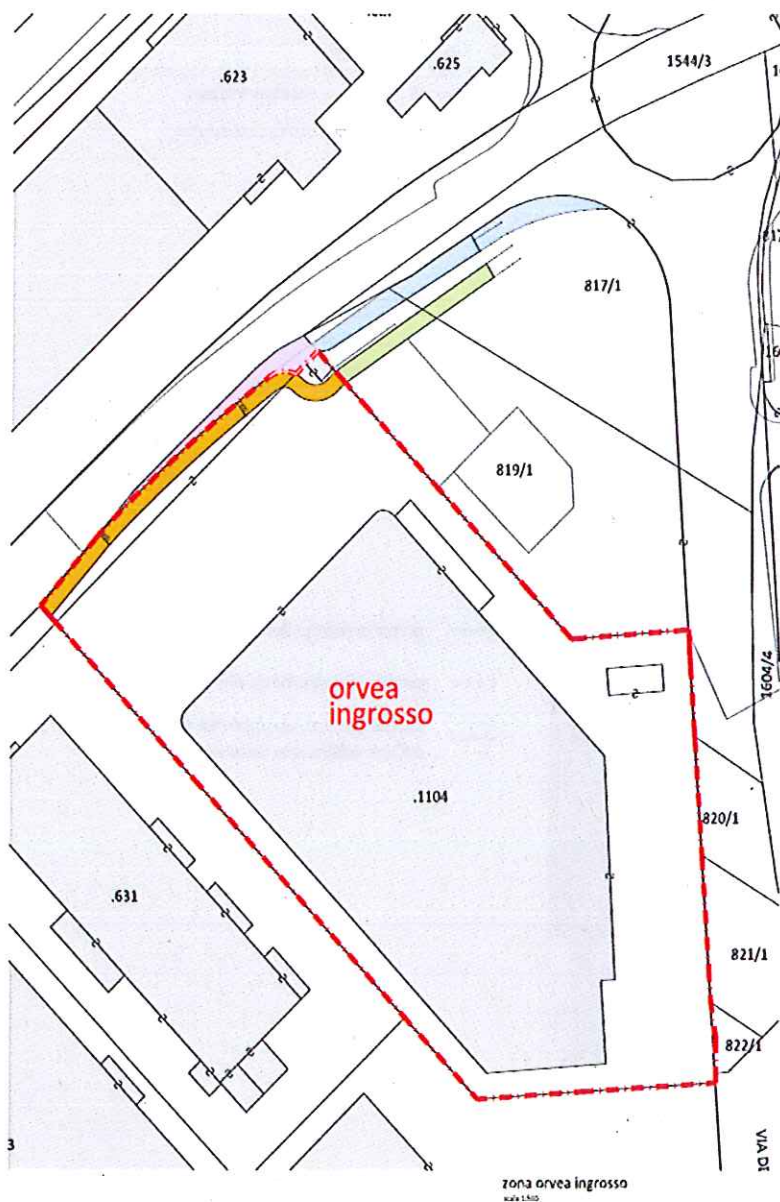
- Qualità architettonica: la progettazione dovrà puntare alla riqualificazione dell'involucro della struttura attualmente presente, ricercando soluzioni tipologiche e formali adeguate e migliorative dell'edificio esistente e del contesto urbano, attualmente di scarsa qualità.

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

Aree in cessione



LEGENDA

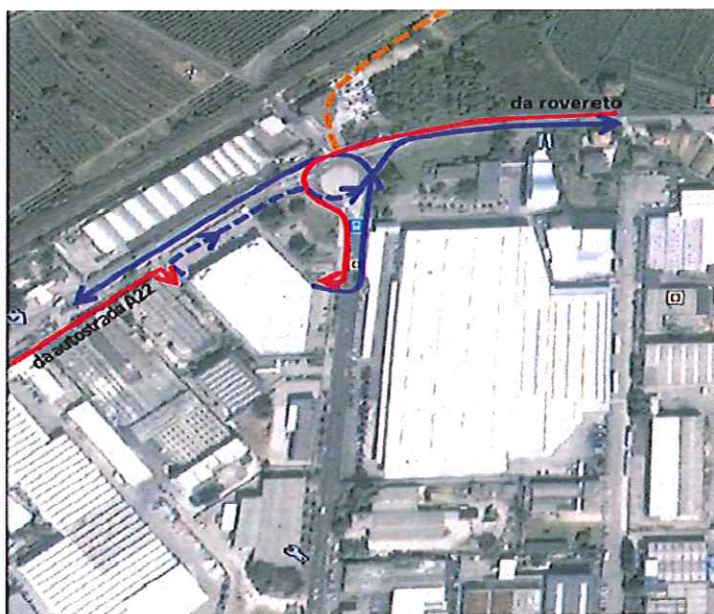
-  area in cessione per realizzazione percorso ciclo/pedonale
-  area in cessione art. 89 NTA
-  area di proprietà pubblica per completamento percorso ciclo/pedonale
-  area di proprietà pubblica per allargamento viabilità carraia

Orvea Ingrosso
di Presidente

Guido Rinaldi

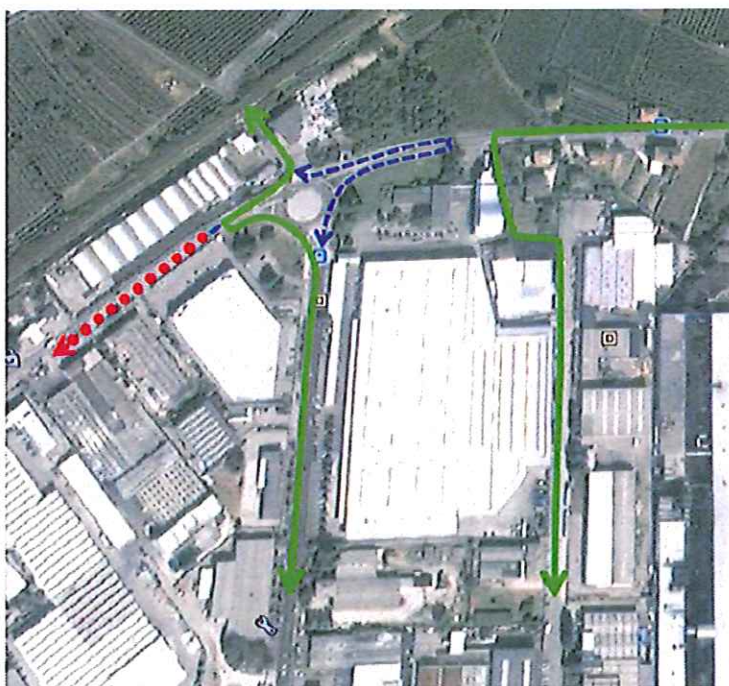
PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Modalità di gestione dei flussi veicolari e ciclabili



LEGENDA

- veicoli in entrata
- veicoli in uscita – uscita principale
- - - veicoli in uscita – uscita secondaria



- percorso ciclo/pedonale esistente
- ... percorso ciclo/pedonale di progetto
- - - ulteriori percorsi ciclo/pedonali previsti dall'amministrazione comunale

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Comparto Est

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto Est è contraddistinto da parte della p.ed. 1291 e dalla p.f. 1696 in C.C. Lizzana.

Il piano prevede la riqualificazione urbanistica e la realizzazione lungo il lato nord-ovest di una ciclabile da cedere al Comune e l'ampliamento del tratto di via Porte Rosse che si sviluppa in fregio al presente comparto.

La progettazione dovrà porre particolare cura al sistema degli accessi sia carrabili che ciclopeditoni e alle considerazioni di cui all'indagine viabilistica allegata alla presente variante (rif. Allegato XXXX). Dovrà inoltre essere inibito l'accesso oggi esistente da via del Garda e non potranno essere previsti altri accessi da detta via; l'accesso all'area dovrà essere previsto da via Porte Rosse.

L'individuazione del presente comparto non equivale alla individuazione di una nuova grande struttura di vendita. In tal senso l'accordo precisa che la grande struttura di vendita ad oggi esistente potrà essere mantenuta con la limitazione merceologica al solo settore non alimentare.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

In tale comparto si applicano le disposizioni di cui all'art. 72 "Zone commerciali integrate – D6" delle norme di attuazione del PRG. L'accordo pubblico/privato richiamato in precedenza, reca disposizioni relative alle limitazioni inerenti funzioni/merceologie ammesse nel comparto.

Opere di urbanizzazione e cessioni:

Le opere di urbanizzazione previste in questo comparto sono di seguito descritte:

- 1) la realizzazione a titolo gratuito delle opere necessarie all'ampliamento della sezione stradale del tratto di via Porte Rosse che confina con la proprietà di Orvea e la conseguente cessione della porzione della p.ed. 1291 e della p.f. 1696 in C.C. Lizzana realtà da esso interessate. La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà essere di almeno 3 metri; tale dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera. È ammessa la cessione di una superficie di larghezza inferiore ai 3 metri per il solo tratto posto in corrispondenza della cabina elettrica esistente, che oggi dista circa 2 metri dal ciglio stradale. Resta fermo il fatto che, qualora l'intervento prevedesse la delocalizzazione di detta cabina la superficie da cedere dovrà avere larghezza pari ad almeno 3 metri.
- 2) la realizzazione a titolo gratuito del tratto di pista ciclopeditone posta in fregio a via del Garda e la cessione del relativo suolo. La superficie oggetto di cessione a titolo gratuito dovrà essere di almeno 3 metri; tale dimensione potrà essere incrementata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera.
- 3) la disponibilità a cedere una porzione di suolo individuata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest della proprietà su richiesta dell'Amministrazione comprensiva delle opere relative, qualora si ritenesse necessario effettuare ulteriori modifiche viabilistiche (come ad esempio mini rotatoria, incrocio a raso o simili). La porzione succitata è individuata in termini indicativi nell'Allegato A; la forma dell'area in cessione potrà essere variata in base alle esigenze funzionali di realizzazione dell'opera, nel rispetto della superficie totale.
- 4) la rinuncia alla possibilità di accedere al comparto da via del Garda, prescegliendo come unico accesso quello da via Porte Rosse. La dismissione dell'attuale accesso da via del Garda si renderà obbligatoria a seguito della realizzazione dell'ampliamento di via Porte Rosse, a prescindere dalla rideterminazione dell'assetto viabilistico del tratto di via del Garda a nord dell'attuale Orvea2000 che potrà essere pensata solo a seguito del completamento della Bretellina ai Fiori e in ragione della redistribuzione dei flussi di traffico.

La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto.

Sistema degli accessi:

La progettazione dovrà porre particolare cura al sistema degli accessi, garantendo il rispetto delle modalità di gestione dei flussi di traffico in arrivo e in partenza descritte dalla relazione viabilistica (rif. Allegato n. XXX) allegata alla presente variante e rappresentati dalle indicazioni per la progettazione.

PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DEL GARDA – EST E OVEST

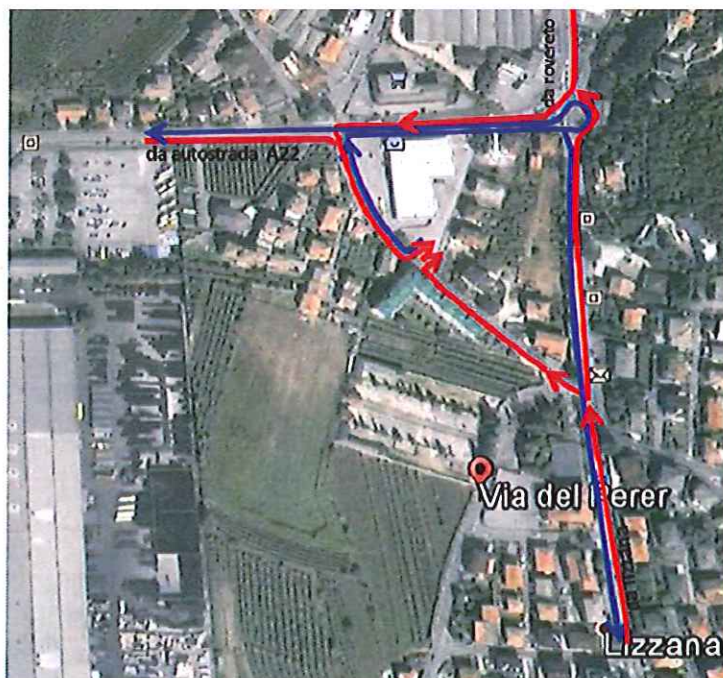
INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

Aree in cessione



PL 20 [Piano di Lottizzazione convenzionata] VIA DEL GARDA – EST E OVEST

Modalità di gestione dei flussi veicolari e ciclabili



LEGENDA

- veicoli in entrata
- veicoli in uscita



- percorso ciclo/pedonale esistente
- percorso ciclo/pedonale programmato: area oggetto di cessione
- ulteriori percorsi ciclo/pedonali previsti dall'amministrazione comunale

Carla Bini
Presidente

Roberto

