



COPIA

**COMUNE DI ROVERETO**  
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. \_\_\_\_\_

**Deliberazione del Consiglio Comunale**

N. **25** registro delibere

Data **30/05/2018**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PL 06A "VIA ABETONE – SUD" - AMBITO A - IN VIA ABETONE E VIA BENACENSE II - P.E.D. 668 C.C. LIZZANA – APPROVAZIONE CON MODIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Il giorno trenta del mese di maggio dell'anno duemiladiciotto ad ore 20:45, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

composto dai Signori:

- |                                      |                        |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1. DALZOCCHIO MARA - PRESIDENTE      | 13. FERRARI GIAMPAOLO  | 24. PREVIDI MAURO      |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14. FILIPPI LUISA      | 25. ROMANO FRANCESCO   |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO       | 15. GEROLA FABRIZIO    | 26. SIMONCELLI NICOLA  |
| 4. AIROLDI MARIO                     | 16. GRAZIOLA GIUSEPPE  | 27. SOINI ALESSANDRO   |
| 5. ANGELI VILIAM                     | 17. LANARO DANIELE     | 28. STIZ GIANPAOLO     |
| 6. AZZOLINI CRISTINA                 | 18. LUSCIA ANDREA      | 29. TOMAZZONI MAURIZIO |
| 7. BETTINAZZI ROBERTO                | 19. MIORANDI ANDREA    | 30. VERGNANO PAOLO     |
| 8. BORTOT MARIO                      | 20. PARISI TITO        | 31. ZENATTI MARCO      |
| 9. CEMIN CLAUDIO                     | 21. PELLEGRINI LUIGINO | 32. ZENATTI MASSIMO    |
| 10. CHIESA IVO                       | 22. PLOTEGHER CARLO    |                        |
| 11. COLLA ELISA                      | 23. POZZER RUGGERO     |                        |
| 12. COMPER PAOLO                     |                        |                        |

Sono assenti i signori: Miorandi Andrea (giust.), Vergnano Paolo (giust.)

PRESIEDE: DALZOCCHIO MARA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
ASSISTE: FAURI DANIELA - VICESEGRETARIO GENERALE INCARICATO

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
dal **05/06/2018**  
al **15/06/2018**

DI GIORGIO GIUSEPPE  
f.to Segretario generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO DALZOCCHIO MARA

IL SEGRETARIO

F.TO FAURI DANIELA

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **16/06/2018**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

IL SEGRETARIO GENERALE

Relazione.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, con la variante denominata “Febbraio 2005”, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2384 di data 31 ottobre 2007, ed entrata in vigore in data 14 novembre 2007, ha introdotto, nell'area compresa tra la via Abetone e la via Benacense II, il Piano di Lottizzazione n. 6a “via Abetone – Sud”; in tale contesto il Piano Regolatore Generale prevedeva la realizzazione di costruzioni ad uso residenziale attraverso la demolizione degli edifici esistenti.

L'areale in parola ospitava un tempo il compendio produttivo facente parte del del gruppo Marangoni Spa e precisamente lo stabilimento di Marangoni Meccanica che produceva macchinari per la vulcanizzazione della gomma; lo stabilimento costruito attorno agli anni Settanta del secolo scorso era costituito da due edifici produttivi principali, un fabbricato per gli uffici ed altri due edifici minori per una superficie coperta di circa 9.000 mq. Tutto il compendio è stato dismesso nei primi anni del secolo (anno 2007) e versa in stato di totale abbandono.

Le successive varianti al Piano Regolatore Generale hanno di fatto confermato la previsione di Piano Attuativo, il quale prevede l'attuazione secondo due ambiti denominati “A” e “B” destinati principalmente ad edilizia residenziale.

In particolare per l'ambito “A”, rispetto ad una SUL massima ammessa di 18.500 mq, devono essere destinati a residenza a canone moderato con gestione privata, 4000 mq di SUL. Resta salva la possibilità nell'ambito delle destinazioni ‘uso ammesse, prevedere una quota parte di pubblici esercizi di servizi di interesse collettivo, ricettivo, terziario e commerciale. La realizzazione delle costruzioni previste deve avvenire con edifici con altezza massima nel limite di cinque piani, fatta eccezione per un edificio con una altezza massima di dieci piani. Vengono poi previste le opere di urbanizzazione per l'intero compendio.

Anche la variante “Novembre 2015 – Anticongiunturale” attualmente posta in regime di salvaguardia ed adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 di data 17 aprile 2018, conferma le previsioni di piano attuativo come sopra richiamate.

Pertanto, merita rammentare che, in sede di prima adozione della variante sopra citata di cui alla deliberazione consigliere n. 24 di data 28 giugno 2017, sono state effettuate delle precisazioni operative nella scheda norma del piano di lottizzazione, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione in capo a ciascun ambito ed alla possibilità di attuare due lottizzazioni separate.

Si sono introdotte, inoltre, precisazioni in merito alla perimetrazione dell'area soggetta a piano di lottizzazione, scorporando una piccola particella fondiaria di proprietà comunale interessata dalla viabilità pubblica e ricomprendendo totalmente la p.ed. 668 C.C. Lizzana nell'ambito A della lottizzazione ai sensi dell'art. 49 comma 3 della L.P. 15/2015. Nel dettaglio, quindi, si è intervenuti apportando lievi modificazioni dei perimetri al fine del rispetto dei confini catastali.

Oggetto della presente è quindi l'ambito “A” della lottizzazione n. 06a “via Abetone – Sud” prevista dal Piano Regolatore Generale.

Entrando nello specifico, la scheda norma del piano di lottizzazione denominato PL 06a “via Abetone Sud” prevede la riqualificazione di un importante ambito del tessuto cittadino che, come sopra anticipato, in passato ospitava il compendio produttivo, costituito

da diverse costruzioni, di Marangoni Meccanica.

La Superficie Utile Lorda complessiva massima realizzabile è stabilita in 18.500 mq destinati prevalentemente a residenza privata di cui una quota da destinarsi a canone moderato, ammettendo comunque destinazioni nel limite del 15% della superficie massima per il terziario, tra il 5% ed il 10 % per il Commerciale. L'areale interessa una Superficie Territoriale di circa 18.000 mq. Tutto il lotto è contraddistinto da una unica realtà edificiale contraddistinta dalla p.ed. 668 del Comune Catastale di Lizzana.

Attualmente, una porzione di area in fregio a via Abetone, a seguito di accordo con il Comune, è utilizzata come parcheggio pubblico (circa 40 stalli).

A seguito di procedimento di aggiudicazione presso il Tribunale di Milano di data 26 aprile 2017, la società ROVIM SRL, risulta ad oggi proprietaria della p.ed. 668 C.C. Lizzana.

A seguito dell'acquisizione dell'area, la società Rovim S.r.l. si è attivata per definire un concept di sviluppo che risultasse compatibile con le aspettative del PRG in termini di miglioramento dell'assetto insediativo, di riqualificazione e rigenerazione di ambiti urbani degradati o dismessi e di individuazione di una maggiore dotazione di infrastrutture e/o attrezzature di valenza pubblica.

Al contempo la società stessa ha dato corso alle operazioni di sistemazione e pulizia del terreno nell'intorno degli edifici industriali, avviando tutte le procedure per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto e dei rifiuti solidi urbani non pericolosi.

Allo stato attuale è stata conclusa la bonifica delle coperture in lastre di cemento-amianto, previa presentazione, in tal senso, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 45238/17 di data 28/07/2017.

A seguito di preliminare confronto con l'Amministrazione Comunale, la società Rovim S.r.l. ha quindi esplicitato le proprie intenzioni di sviluppo presentando nei termini dell'art. 37 della L.P. 15/2015 proprie osservazioni alla variante al Piano Regolatore Generale "Novembre 2015 – Anticongiunturale".

In ragione della complessità della componente tecnico - pianificatoria che dette osservazioni sottendono, si è ritenuto che quanto proposto debba trovare declinazione attraverso specifico piano attuativo con efficacia di variante allo strumento urbanistico.

Le osservazioni stesse, comunque, sono state attentamente valutate e, in ragione dell'importanza che le stesse sottendono, in sede di adozione definitiva dello strumento urbanistico di variante di cui sopra di cui alla deliberazione del consiglio comunale n. 17 di data 17 aprile 2017, sono state oggetto di condivisione nei principali punti cardine, come meglio declinato in specifica sezione della relativa Relazione illustrativa, che di seguito si riportano.

Innanzitutto la proprietà propone la riduzione dell'indice della Superficie Utile Lorda, con particolare riferimento alla componente residenziale, al fine di garantire la restituzione di un sistema insediativo compatibile con il contesto urbano esistente, inserito in ampi spazi trattati a verde pubblico e privato.

Più precisamente, l'ammessa SUL di 18.500 mq viene ridotta a 12.000 mq, con una contrazione quindi in termini percentuali del 35% circa della capacità edificatoria, garantendo comunque il rispetto della quota minima (pari ad di 4.000,00 mq di superficie) da destinare a residenza a canone moderato come indicato nella scheda di piano. E inoltre contemplata la riduzione dell'altezza massima dell'edificio per il quale è ammessa la realizzazione di 10 piani a 9 piani.

Il promotore dell'iniziativa edilizia prevede quindi la realizzazione e successiva cessione all'Amministrazione di un'area a verde pubblico di 4.800 mq, comprensiva di percorsi ciclopeditoni, che garantiranno il collegamento tra le vie Benacense II e Abetone, al fine di creare un ambiente insediativo integrato con il quartiere di riferimento.

Nel contesto dell'intervento, viene inoltre contemplata la modifica del piano di spiccato esistente, nel limite massimo di 2,50 m, al fine di poter dar corso ad un sistema insediativo con un minor impatto edilizio, caratterizzato da ampi spazi trattati a verde pubblico e privato, e conseguentemente armonizzare lo sviluppo progettuale con il contesto urbano.

Ulteriormente viene considerata la possibilità di poter allocare le destinazioni residenziali, commerciale, terziario, servizi di interesse collettivo e parcheggi senza limiti percentuali, con l'obbligazione che le attività commerciali non potranno in ogni caso eccedere il limite delle medie strutture di vendita.

A ciò, si aggiunge l'esigenza, nell'ambito dell'intervento, di ampliare l'esistente attività commerciale sita in via del Garda (LIDL S.r.l.), naturalmente sempre nel rispetto dei limiti stabiliti dalle disposizioni di urbanistica commerciale per le medie strutture di vendita, al fine di poter conferire maggiore funzionalità all'attività insediata, nuovi parcheggi ed una nuova area interna di carico/scarico merci utile a risolvere le interferenze attuali su via Benacense II.

Nello scenario sopra espresso, la società richiedente ha poi espresso la propria disponibilità alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo una logica di partenariato pubblico privato.

Con l'approvazione del Piano di Lottizzazione, il promotore ha manifestato fin dall'origine l'intendimento di voler procedere celermente alla demolizione dei manufatti ad oggi insistenti sull'area al fine di pervenire quanto prima ad un recupero del compendio.

Alla luce di quanto fin d'ora esposto, la società stessa, ha quindi inoltrato in data 27 febbraio 2018 (prot. n. 13620/18), domanda di autorizzazione a lottizzare ai sensi di quanto disposto dall'art. 51 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

Il progetto di piano di lottizzazione presentato unitamente all'istanza, a firma dell'ingegnere Nicola Zuech, e dagli architetti Fabio Rossa, Andrea Saccani e Carlo Bassetti per l'areale oggetto di intervento contraddistinto da una superficie di circa 18.000 mq, si articola sostanzialmente nei seguenti ambiti: uno dedicato al "social housing" (ambito residenziale privato a canone moderato), tre ambiti per attività commerciali (di cui due inerenti medie strutture di vendita del settore alimentare) autonomi sotto un profilo degli accessi e della promiscuità dei servizi nonché, infine, un ambito a verde pubblico.

Gli ambiti previsti, sono di seguito sintetizzati secondo le specifiche articolazioni:

- AMBITO A: edificio denominato "A" nella Tav. 10, posto a nord dell'area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggio, accessi, verde) con destinazione commerciale (del settore alimentare);
- AMBITO B: edificio denominato "B" nella Tav. 10, posto ad est dell'area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggio, accessi, verde) con destinazione commerciale (del settore non alimentare, attività di servizio, pubblici esercizi);
- AMBITO C: edificio denominato "C" nella Tav. 10, posto a sud dell'area di lottizzazione in ampliamento (aderenza) all'edificio esistente con destinazione commerciale alimentare;
- AMBITO D: n° 2 edifici denominati unitariamente "D" nella Tav. 10, posti ad ovest dell'area di lottizzazione ed opere private connesse (parcheggi, accessi, verde) con destinazione residenziale;
- AMBITO PUBBLICO articolato come segue, meglio indicato nella Tav. 10:
  - AMBITO E1: opere di urbanizzazione consistenti nel parco pubblico;
  - AMBITO E2 : opere di urbanizzazione consistenti nell'arredo urbano via Abetone;
  - AMBITO E3 : opere di urbanizzazione consistenti nella riqualificazione del

tratto lungo via Benacense II,, nei limiti di spesa previsti dalla stima parametrica dei costi di cui all'elaborato 6.1, ed in conformità alla scelta tipologica d'intervento, che verrà successivamente e separatamente definita dall'Amministrazione comunale;

- AMBITO E4 : opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione (fornitura e posa) di un tratto di acquedotto in via del Garda che permetta il collegamento di rete tra il collettore presente in via Benacense II ed il collettore presente in via Abetone;

- AMBITO F: area residua con funzioni di transito.

Gli ambiti (ad eccezione di quello pubblico) dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto di una congrua autonomia compositiva, sia per quanto attiene l'aspetto formale che funzionale.

Elemento caratterizzante del piano attuativo è la realizzazione del parco che in parte sarà pensile, sfruttando la prevista modifica del piano di spiccatto, con caratteristiche di "parco di quartiere"; la rimodellazione del sito in questione, muove dal presupposto che attestandosi l'areale su via Benacense II e via Abetone, poste a quote diverse, occorre mitigare tale differenza con una modifica del piano di spiccatto; nel dettaglio, quindi, il comparto commerciale non alimentare, offrirà il solaio superiore come parte del parco "pensile".

La soluzione progettuale in oggetto comporta peraltro una rivisitazione dei contenuti della scheda dello strumento urbanistico, con particolare riferimento ai seguenti profili:

- riduzione della Superficie Utile Lorda massima edificabile;
- riduzione dell'altezza massima dell'edificio con 10 piani a 9 piani con contestuale ampliamento del sedime dello stesso;
- eliminazione dei limiti percentuali per le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali con ulteriori specifiche;
- realizzazione e cessione di un comparto a verde pubblico per 4.800 mq, comprensivo di collegamenti ciclo -pedonali di relazione tra la via Abetone e la via Benacense II in luogo delle superfici da destinarsi a verde ad uso pubblico, spazi pubblici ed usi collettivi stabilite nella scheda norma;
- ampliamento della superficie commerciale esistente su via del Garda (individuata attualmente dalla p.ed. 1626 C.C Lizzana);
- mancata realizzazione del parcheggio pubblico nelle dimensioni indicate nella scheda di piano.

Peraltro, al fine di garantire una attuazione integrata dei contenuti della scheda norma, anche in una logica di uniformità delle valutazioni, le modifiche sono state estese anche al connesso ambito B.

Per quanto sopra, quindi, emerge che l'approvazione del piano attuativo richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, in linea con principi ed obiettivi già evidenziati in sede di variante alla strumentazione urbanistica.

Soccorre in tal senso l'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015 laddove recita: "*Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.*".

Ciò detto, il progetto di piano di lottizzazione è stato sottoposto, in data 22 marzo 2018, all'esame 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 19 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 individuandole per stralci funzionali.

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 Euro 770.086,98) 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.

La società lottizzate inoltre, si costituisce garante per l'adempimento degli obblighi scaturenti, in capo al privato, dalla stipulanda convenzione in attuazione dell'accordo urbanistico prot. comunale n. 31764/17 del 25 maggio 2017 tra Comune di Rovereto e Lidl Italia srl, limitatamente all'esecuzione delle opere eseguibili su area pubblica. In particolare tale accordo prevede, lungo il lato nord di via del Garda prospiciente l'ambito del supermercato Lidl Srl, la realizzazione di un marciapiede al fine di mettere in sicurezza i collegamenti pedonali tra l'abitato posto a sud di via del Garda stessa e l'isolato individuato tra via del Garda, via Abetone e via Benacense II.

In aggiunta a quanto descritto, la ditta lottizzante, per spirito di liberalità, si impegna a realizzare a propria totale cura e spese, in area del territorio comunale esterna al perimetro della lottizzazione, e per un importo massimo onnicomprensivo pari ad euro 640.000,00 (seicentoquarantamila/00) previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, un'opera pubblica ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016, la cui identificazione e progettazione verrà puntualmente concordata con l'Amministrazione Comunale, con separata convenzione.

Nel novero della documentazione progettuale, è stato prodotto specifico Studio di impatto sul sistema "parcheggi e mobilità" redatto dall'ing. Bruno Gobbi Frattini di data febbraio 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 dall'edificazione rispetto all'ambito "di quartiere" nel quale si inserisce l'intervento.

La convenzione stessa, peraltro, è il risultato di un'attenta istruttoria e una prolungata e articolata trattativa con il soggetto promotore, mirata a regolare l'edificazione dell'areale. In tal senso è stato strutturato uno specifico crono-programma finalizzato a garantire uno sviluppo edilizio in linea con le aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio. 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. In maniera del tutto organica, la cessione del comparto pubblico e la realizzazione delle opere urbanizzative sono connesse con gli stralci realizzativi delle edificazioni previste che dovrà anticipare e seguire l'edificazione privata.

La convenzione stabilisce inoltre i termini per eventuali penali e proroghe, i rapporti patrimoniali, modalità e tempi di cessione delle aree, ivi compresa la cessione per

stralci dell'area a verde pubblico sopra citata, 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 degli ambiti privati 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.

In tal senso si rileva che il piano di lottizzazione mira a concretizzare un intervento di recupero che è da ricondursi ad una ristrutturazione urbanistica, sostituendo infatti un tessuto edilizio ormai degradato mediante un insieme sistematico di interventi che vanno a ridefinire, anche alla luce dei profili e degli obiettivi che il soggetto promotore si pone, un nuovo disegno dell'isolato attraverso una ridefinizione dei fabbricati esistenti. La lettura complessiva dell'intervento affronta le tematiche legate alla rete stradale, ivi compresa una rilettura dei fabbisogni infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione determinata in relazione alle caratteristiche degli insediamenti del piano attuativo nonché alle reali esigenze di quartiere.

Alla luce del parere reso dalla P.A.T. - Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in data 26 febbraio 2018 (prot. n. S013/2018/117261/18.2.5/LC-CB), considerato che quanto proposto è riconducibile agli interventi di quale "recupero", di cui all'art. 77 comma 2 della L.P. 15/2015, il contributo in oggetto da corrispondere sarà determinato secondo l'aliquota del 5% del costo medio di costruzione - ai sensi dell'art. 87 della L.P. 15/2015 - come stabilito dal regolamento edilizio comunale in materia di contributo di costruzione.

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, gli spazi per la sosta, le aree a verde privato, 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 e un proficuo quanto articolato dibattito, nella logica di garantire il rispetto del preminente interesse pubblico nell'alveo della pianificazione attuativa, .

Tutto ciò detto, si richiama, con particolare riferimento ai profili procedurali, che la lottizzazione in oggetto richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale in relazione a quanto in narrativa illustrato, ponendosi peraltro in linea con principi ed obiettivi già evidenziati nella strumentazione urbanistica.

Si rammenta, all'uopo, che a mente del comma 4 dell'art. 49 rubricato "Disposizioni generali" del capo III "Strumenti di Attuazione della Pianificazione" della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge Provinciale per il Governo del Territorio" la deliberazione comunale che approva il Piano stesso, costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico. A tal fine deve essere applicata la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al P.R.G. secondo i contenuti dell'articolo 39 "Varianti al PRG" della stessa legge provinciale.

In forza dell'art. 42 comma 2 della L.P. 15/2015, si deve ricordare che "Non è ammessa l'adozione dei PRG e delle relative varianti nel semestre antecedente al primo giorno utile del turno elettorale per il rinnovo ordinario del consiglio comunale, o a decorrere dall'adozione del decreto di scioglimento anticipato del consiglio comunale. Non possono essere adottate più di tre varianti al PRG nello stesso biennio" (comma 2). Il comma 4 precisa per altro che le varianti considerate urgenti o non sostanziali di cui all'art. 39 comma 2, come la presente, non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale si ricorda che la L.P. 15/2015 ha



modificato l'iter per la formazione delle varianti ai piani regolatori. Ne consegue che nella fattispecie della presente variante si applicano le disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 della legge sopracitata e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma 1, in relazione all'avviso di avvio del procedimento.

Ai sensi dell'art. 37 citato, si riassume di seguito l'iter procedimentale inerente la variante in oggetto. Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare osservazioni sulla variante nel pubblico interesse. La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità. Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

Il Comune modifica la variante al PRG per adeguarlo alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere e decide in merito alle osservazioni pervenute, apportando al Piano le seguenti modifiche e garantendo comunque la coerenza con il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia. Il Comune procede quindi all'adozione definitiva della variante al PRG nel termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione del parere senza un nuovo deposito. La mancata adozione definitiva entro il termine sopracitato comporta l'estinzione di diritto del procedimento. Il Comune trasmette la variante al Piano alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione.

A mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 si sottolinea come la presente deliberazione, costituendo "adozione" genera per l'ambito in disamina le misure di salvaguardia estese alla pluralità delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica e sopra meglio articolate;

La variante nel suo complesso non contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6.

In forza dell'art. 20 della L.P. 15/2015, nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione dei piani, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione.

Conseguente, nel caso di specie, è stato redatto il rapporto ambientale di data aprile 2018, a firma dell'ing. Bruno Gobbi Frattini e come richiesto dal comma 7 dell'art. 3 bis del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, le relative conclusioni della procedura di verifica, vengono di seguito sintetizzate.

Il progetto di piano attuativo in oggetto rafforza i contenuti e le strategie già delineate dalla strumentazione urbanistica vigente, inserendosi quindi entro il quadro definito dal Piano Regolatore Generale e dalle disposizioni sovraordinate, rispettandone i principi e le previsioni. Nel dettaglio detto rapporto conclude:

- *“la distribuzione dei valori di traffico, attualmente esistenti sulla rete stradale limitata al contorno della zona interessata l'intervento, consente già adesso sufficienti condizioni di deflusso;*
- *il potenziale incremento di flussi nello stato di progetto (variabili tra il 3-4% su via Abetone, tra il 4-6% su via del Garda e il 6% su via Benacense II con incrementi maggiori in corrispondenza del tratto tra la rotatoria ed il centro commerciale LIDL) non comporta un peggioramento delle condizioni di deflusso veicolare; si potrebbe verificare, eventualmente, un leggero incremento dei tempi di attesa in corrispondenza delle rotatorie ubicate su via del Garda, anche se a medio termine la normale maggiore attrazione della bretella “ai Fiori” e successivamente quella prevista “alla Mira” dovrebbe portare un ulteriore e deciso decremento dei flussi su via dell'Abetone;*
- *la viabilità di accesso/recesso a servizio del nuovo insediamento previsto garantisce un corretto inserimento dell'intervento sotto il profilo viabilistico e sotto il profilo della sosta delle aree commerciali previste secondo gli standard urbanistici richiesti;*
- *l'attuale area a parcheggio pubblico, attualmente presente su via dell'Abetone, visto l'esiguo utilizzo nell'arco della giornata, (10 posti di giorno (20% di occupazione media) e 4 (8% di occupazione media) notturni di cui almeno il 50% risulta costituito da veicoli commerciali) di fatto non preclude il suo cambio di utilizzo in area a parco pubblico incrementando l'area a verde per i residenti in quanto gli standard urbanistici di sosta risultano comunque soddisfatti nello scenario di progetto che prevede una notevole riduzione del carico urbanistico previsto (da 18.500 mq di SUL previsti nella scheda di lottizzazione convenzionata PL06a agli 12.000 mq di progetto con una variazione percentuale in diminuzione di oltre il 35%).*
- *la maggiore superficie destinata a parco pubblico rispetto al piano di lottizzazione convenzionata sarà destinata ai fruitori del comparto e in parte alle aree residenziali presenti nella zona che possono accedere a tali aree utilizzando il percorso ciclabile esistente lungo via Abetone in collegamento tra il centro di Rovereto e gli abitati di Lizzana – Lizzanella ed il collegamento lungo via del Garda e a piedi utilizzando i percorsi pedonali esistenti al contorno (Lizzana – Lizzanella) e il nuovo percorso di progetto in attraversamento il tutto a favore della mobilità lenta. ciclabile e pedonale, a base della politica di promozione attivata con forza dal Comune di Rovereto;*
- *Premesso quanto già riportato nei precedenti capitoli e nei punti sopra evidenziati, ne consegue che la superficie di parcheggio prevista nella scheda di lottizzazione convenzionata PL06a di circa 1500 mq, corrispondenti a 66 posti auto, non risulta necessaria. Infatti l'edificazione esistente è recente ed è dotata normalmente di sosta propria autosufficiente e la nuova edificazione (residenziale), essendo stata ridotta sensibilmente, non richiede una quota propria di parcheggi ulteriori allo standard previsto. Il nuovo comparto sarà dotato di 277 posti auto in parte interrati (destinazione residenziale).*

*I piano di recupero per l'area ex Marangoni in esame risulta coerente per una pianificazione di rango superiore e contiene elementi progettuali e normativi di rilevanza stringente per la futura progettualità del sito, La variante contiene inoltre misure mitigative atte a determinare la sostenibilità delle singole azioni, anche in quanto ad eventuali aspetti sinergici con altre fonti di impatto in aree contermini. Le azioni relative all'aera in esame non introducono effetti significativi sulla pianificazione di macroarea.*

*Infine data la tipologia, l'entità e localizzazione delle variazioni previste, non si*

*ritiene possano essere impatti negativi legati all'attuazione delle azioni descritte."*

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.

La presente variante non sortisce indirettamente effetti finanziari tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio dell'Amministrazione comunale.

In particolare si rileva che pur incidendo la riduzione della potenzialità edificatoria, in diminuzione dei valori a base di calcolo ai fini dell'IMposta Immobiliare Semplice si rileva quanto segue.

Nel caso di specie, il valore imponibile per il soggetto lottizzante, non è da ricondursi ai criteri comunali ma, poiché l'area è stata acquisita con decreto di trasferimento del 18/10/2017, detto valore va ricondotto all'importo di aggiudicazione.

Per espressa previsione normativa di cui all'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014, "in deroga" sia al criterio generale del valore di mercato al 1° gennaio di ogni anno (di cui al comma 4 della norma stessa), sia ai valori a base di calcolo comunali di riferimento per gli accertamenti (comma 6), i valori derivanti da atti fiscalmente rilevanti (quale è appunto il decreto di trasferimento) trova applicazione per 3 periodi d'imposta successivi a quello iniziale.

Ne consegue che il gettito IMIS non sarà oggetto di variazione fino al l'anno 2020; le modifiche al valore imponibile potrebbero in definitiva trovare applicazione solo a far data dall'anno 2021, sempreché non venga conclusa l'edificazione con il relativo accatastamento.

Tutto ciò naturalmente salvo modifiche di aliquote oppure il concretizzarsi di una nuova compravendita che dovesse intervenire per la medesima area.

Va comunque considerato, per detti profili, che la riduzione dell'indice dell'area edificabile, in linea con gli obiettivi della legge provinciale per il governo del territorio, contribuisce a perseguire 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.

In tale logica, l'intervento determina un ritorno collettivo dell'ambiente e del patrimonio locale, che assume una valenza primaria rispetto agli effetti di natura finanziaria. Ed ancora si vuole evidenziare che il recupero dell'ambito appare, ancorché indirettamente, funzionale a rendere maggiormente interessante e/o appetibile l'edificato compiuto, in un'ottica di maggior impiego/utilizzo dei corpi di fabbrica esistenti.

Preme inoltre rammentare 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 5 marzo 2018 ha espresso il parere di merito.

La Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio ha esaminato gli elaborati nella seduta di data 12 marzo 2018, esprimendo parere in merito.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale, e del relativo schema di convenzione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

premessi quanto sopra;

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

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;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2018-2020;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 53 di data 29 dicembre 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2018-2020;

viste le Deliberazioni adottate dalla Giunta comunale n. 1 di data 9 gennaio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020 – 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, e n. 27 di data 20 febbraio 2018 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018 - 2020 - parte obiettivi;

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 al PRG - Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015 ” approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017 ed entrata in vigore il 7 giugno 2017;

vista la variante “*Novembre 2015 – Anticongiunturale*”, attualmente in regime di salvaguardia e adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 di data 17 aprile 2018;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale con funzione di C.P.C. nelle seduta di data 22 marzo 2018;

visto il nulla-osta di connessione alle reti dei Servizi di data 8 maggio 2018 (ns. prot n. 32662/18) del gruppo SET Distribuzione Spa e Novareti Spa;

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, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.L.L.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio Luigi Campostri;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del servizio patrimonio e finanze Festi Gianni;

ad unanimità di voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano dai 30 consiglieri presenti e votanti,

#### delibera

1. di autorizzare la società “Rovim S.r.l.” nella persona del legale rappresentante, alla lottizzazione della p.ed. 668 CC Lizzana posta in via Abetone e via Benacense II, approvando il progetto redatto dall'ing. Nicola Zuech, e dagli architetti Fabio Rossa, Andrea Sacconi e Carlo Bassetti, costituito dai seguenti elaborati:

|             |   |
|-------------|---|
| TAV 01      | Estratto PRG – Scheda norma PL06a   |
| TAV 02      | Rilievo plani-altimetrico, sezioni e profili terreno attuale                  |
| TAV 03      | Planimetria regime dei suoli  |
| TAV 04      | Sezioni e profili di progetto   |
| TAV 05      | Planimetria delle demolizioni   |
| TAV 06      | Planimetria di comparazione esistente / progetto                              |
| TAV 07      | Schemi di allacciamento sottoservizi  |
| TAV 08A     | Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche (Tavola 1)  |
| TAV 08B     | Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche (Tavola 2)  |
| TAV 09      | Viste generali da via Benacense II e via Abetone                              |
| TAV 10      | Schema Urbanizzazioni primarie, servitù, diritti di superficie, cessione aree |
| TAV 11      | Comparazione Volumi, S.U.L. e S.U.N.  |
| TAV 12      | Riqualificazione di via Benacense II – Ipotesi Progettuali                    |
| 1.1         | Relazione Tecnica Illustrativa  |
| 1.2         | Documentazione fotografica  |
| 2.1         | Relazione geologica e geotecnica  |
| 3.1         | Relazione tecnica previsionale di clima acustico                              |
| 4.1         | Studio di impatto sul sistema parcheggi e mobilità                            |
| 4.2         | Rendicontazione Urbanistica   |
| 5.1         | Norme Tecniche di Attuazione  |
| 6.1         | Opere di Urbanizzazione: stima parametrica dei costi                          |
| 6.2         | Opere di Urbanizzazione: descrizione delle lavorazioni                        |
| scheda P.L. | Piano di Lottizzazione PL06a Via Abetone sud - raffronto                      |
| scheda P.L. | Piano di Lottizzazione PL06a Via Abetone sud - finale                         |

2. di approvare, ai sensi dell'articolo 51 e secondo i contenuti dell'articolo 49 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 19 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
3. di dare atto che l'approvazione del piano attuativo richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che a mente di quanto previsto dall'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015, la presente deliberazione costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico e segnatamente modifica della scheda norma "PL 06a - Via Abetone Sud" dello strumento urbanistico;
4. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione intervengono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica con la progettazione in oggetto, secondo le disposizioni provinciali in materia;
5. di disporre, ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 che tutti gli elaborati tecnici della presente variante al PRG, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune;
6. di dare atto che a norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg, è stato predisposto giusto e articolato rapporto ambientale di data aprile 2018, a firma dell'ing. Bruno Gobbi Frattini, e che nella compagine premessuale del presente provvedimento amministrativo sono state riportate le conclusioni della procedura di verifica, a mente e a norma di quanto richiesto dall'art. 3 bis, comma 7, del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg.; si precisa altresì, che il rapporto ambientale costituisce parte integrante e sostanziale degli atti della presente deliberazione;
7. 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;
8. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;
9. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
10. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;

11. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) opposizione alla Giunta Municipale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
  - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. del 02.07.2010, n. 104;
  - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
12. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.