



Comune di Rovereto

ASSESSORATO ALLA QUALITA' DEL VIVERE URBANO

COMUNE di
ROVERETO

c_h612
A00001

Prot. P

N. 0044821 - dd 28/06/22

Fasc: 14 2022/0000002



Preg.mo

Consigliere Comunale

dott. PIERGIORGIO PLOTEGHER

SEDE

Spett.le

e.p.c.

Segreteria Generale

SEDE

Rovereto, 28 giugno 2022

OGGETTO: risposta interrogazione "ex Cava Torelli".

Con la presente e con riferimento alla Sua cortese interrogazione di data 25/06/2022, ns. prot. n. 44497/22), evidenzio quanto di seguito esposto.

Occorre innanzitutto premettere che si è data attenta lettura della Vostra cortese interrogazione. Appare importante, prima di dare concreta risposta, contestualizzare in termini sintetici la questione urbanistica, connessa alla proposta formulata dal privato e concertata con l'amministrazione al fine di accrescere la valenza dell'interesse pubblicistico.

Di seguito alcune riflessioni di sintesi.

Va dapprima rammentato che l'areale costituisce una discarica dimessa che l'attuale proprietario ha promosso a superficie impiegabile per funzioni altre, stante le indagini geologiche condotte sul suolo, che hanno acclarato l'assenza di rischi per la salute.

L'ambito in disamina è in attesa di una rifunzionalizzazione così come previsto dal PRG. In tal senso l'attuale strumento urbanistico prevede che le aree, una volta bonificate, possano essere utilizzate per la realizzazione di nuove attrezzature o equipaggiamenti civili, quali tra l'altro parcheggi (anche pertinenziali) e simili, nonché depositi di materiali e di attività; pare quindi essenziale evidenziare come già ad oggi l'area può assolvere a funzioni produttivo/commerciali all'aperto.

Appare peraltro opportuno evidenziare come l'areale in questione richiede in ogni caso una marcata urbanizzazione del contesto (parcheggi e viabilità) per una messa a sistema dei collegamenti urbanizzativi.

In questo scenario, il privato ha formulato una proposta che persegue la finalità di garantire la cessione di tutte quelle superfici che sono utili per addivenire al potenziamento urbanizzativo del contesto di quartiere.

Attraverso l'istituto del piano attuativo con efficacia di variante la P.R.G., il soggetto promotore ha proposto una soluzione che, tra l'altro, ha anche trovato una intesa con la Parrocchia di S. Giorgio, al fine di concretizzare nuovi parcheggi per funzioni collettive, oratoriali, religiose, ecc..

In definitiva al soggetto privato, di contro alla cessione di suoli per una superficie complessiva di 4.400 mq, viene data la possibilità di edificare un modesto capannone.

Pare utile rammentare che ad oggi lo strumento urbanistico ammette l'utilizzo dell'area costituita dalla ex Cava Torelli quale deposito all'aperto per il materiale edile, ma che tale circostanza creerebbe delle disinergie qualora l'edificio a ciò funzionale si trovasse delocalizzato.

Nel caso di specie, la soluzione prospettata, oltre a permettere il recupero di un'area degradata reinserendo in termini definiti un'attività legata al commercio di materiale edile, libererebbe l'edificio esistente già occupato dall'attività stessa e situato in via Cavalcabò, andando a costituire il primo passo per addivenire ad una riqualificazione dell'ambito sito in località S. Giorgio.

Per quanto sopra articolato, emerge come il privato ha accettato un accordo urbanistico che prevede un preponderante interesse pubblicistico a favore dell'amministrazione. E' indubbio, infatti, che la zona ad oggi è degradata e bisognosa di una rifunionalizzazione compatibile con il contesto, e che le circostanze hanno quindi creato una sinergia tra pubblico e privato.

Un ulteriore cenno va infine condotto anche in relazione ai timori che emergono dall'interrogazione in oggetto.

Come evidenziato nella Vostra missiva, la via S. Giorgio attualmente abbisogna di essere allargata, e la proposta del soggetto promotore costituisce un'opportunità per dare risposta alle necessità degli utenti. Il miglioramento urbanizzativo non deve essere però essere necessariamente legato ad un incremento del traffico, in quando il percorso viario potrà essere essere oggetto di regolamentazione dell'utenza, tesa a tragguardare il mantenimento delle attuali caratteristiche.

In tal senso si evidenzia come l'inserimento dell'edificio di progetto, è stato oggetto di attenta valutazione, anche rispetto ai carichi di traffico indotti, al fine di non pregiudicare l'attuale assetto urbanistico:

- il progettato edificio troverebbe articolazione lungo il lato est dell'areale e pertanto, nella peggiore delle ipotesi, si attesterebbe a circa 30 m dagli edifici residenziali posti ad ovest

l'altezza dell'edificio stesso limitata a 11 m concorrerebbe quindi a salvaguardare il soleggiamento degli edifici residenziali stessi;

- la forma ad "L" e la sopra citata articolazione prevista lungo il lato est, sono utili a salvaguardare gli spazi visuali della chiesetta di S. Giorgio e del centro religioso.

Ciò premesso, in relazione ai contenuti dell'interrogazione, si evidenzia che:

- l'operazione ha la finalità di promuovere e valorizzare, abbandonando il degrado, un contesto ambientale dismesso da fin troppo tempo quale è l'ex Cava Torelli, secondo i principi dell'attuale strumento di pianificazione; la modifica urbanistica è quindi volta alla riqualificazione ambientale di un contesto interessato da un'attività antropica degradante. Ciò impregiudicato, a margine appare quindi utile rammentare che l'amministrazione non può fungere da immobiliare proponendo capannoni dismessi;
- lo studio urbanistico è stato accompagnato da valutazioni specialistiche in tema di traffico che non rilevano criticità di contesto. Peraltro si evidenzia che nell'ambito di quartiere è già attualmente insediata un'attività delle stesse caratteristiche commerciali, e che analogamente il piano di lottizzazione prevede l'accesso alla nuova struttura tramite la stessa via Cavalcabò. In ogni caso, per quanto attiene la via S. Giorgio, l'utenza che la percorre potrà essere oggetto di regolamentazione tesa a tragarare il mantenimento delle attuali caratteristiche;
- l'operazione in oggetto non è mossa da nessun interesse speculativo, ma privilegia in maniera preponderante l'interesse pubblico sovraordinato. E' bene infatti sottolineare come vi siano dei benefici diretti, quali le cessioni di suoli utili ad urbanizzare il contesto, ben superiori rispetto a quelli che l'amministrazione fornisce di contro, e dei benefici indiretti quali il miglioramento urbanizzativo, la riduzione del potenziale pericolo per le persone, l'eliminazione di situazioni di degrado, ecc..
- la circoscrizione ha espresso il suo parere in un'ottica dialettica e di effettiva partecipazione; l'amministrazione terrà conto del parere in seno alla discussione della proposta di deliberazione che verrà sottoposta al civico consesso.

Fiducioso di aver risposto esaurientemente, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

L'Assessore alla qualità del vivere urbano

Andrea Miniucchi

