

Allegato A.01

PER 03 - Via Balista a S.Giorgio – comparto C

Controdeduzioni all'osservazione presentata dai proprietari del comparto C (Nicolodi Renzo, Gasperi Rosanna, Zendri Piergiorgio, Zendri Riccarda, Zendri Cristina e Nicolodi Remo) di data 7 luglio 2001, ns. prot. n. 29916 di data 7 luglio 2011.

1-2. Nell'osservazione la compagine proprietaria afferma di essere contraria alla perequazione e quindi non disponibile ed inoltre che ad approvazione definitiva, avvenuta senza accordo, verrà richiesto il rimborso del danno subito.

La perequazione urbanistica risulta essere uno strumento pianificatorio introdotto recentemente nell'ordinamento urbanistico della Provincia di Trento.

L'art. 53 della L.P. 1/2008, ai commi 1 e 2 recita, infatti, “ 1. Il piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. 2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce”.

Il PRG di Rovereto utilizza la possibilità, proposta e disciplinata dalla Legge Provinciale del Trentino n. 1 del 2008, di utilizzare tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. E' noto come la perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana.

Il perseguimento di questo obiettivo, affermato anche dalla Legge Provinciale, comporta la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

La mappatura dei valori del “diritto edificatorio” così formata consentirà di verificare e precisare il carattere perequativo e compensativo di meccanismi ipotizzati per dare attuazione alle politiche urbanistiche, ambientali e sociali che l'Amministrazione intende realizzare.

Nell'impiegare la perequazione urbanistica, il PRG di Rovereto concentra la sua attenzione soprattutto sulle aree e sull'edificato da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed ambientale.

L'istituto della perequazione e le connesse compensazioni, in altri termini, servono soprattutto per attivare i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che caratterizzeranno il disegno strategico del nuovo PRG. Per promuovere la riqualificazione delle aree individuate, pertanto, il PRG riconosce, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da trasferire nelle aree destinate ad edificazione.

La perequazione si attua mediante piani attuativi o programmi integrati d'intervento che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. E' noto infatti che, in genere, l'attuazione di politiche ambientali richiede il trasferimento dei diritti edificatori da aree da riqualificare o da salvaguardare ad aree prive di pregio ambientale ed idonee all'edificazione.

Dal quadro sopra delineato appare evidente che la perequazione urbanistica viene utilizzata in ambiti dove risulta rilevante la valenza pubblicistica dell'intervento di ristrutturazione edilizia delle aree, mediante la riqualificazione delle stesse e garantendo nuova edificazione, anche attraverso la realizzazione di nuove opere urbanizzative.

A Rovereto la perequazione urbanistica ha trovato applicazione in 6 aree di grande

interesse pubblico.

Nello specifico, l'area di perequazione di via Balista, identificata negli variante al PRG con la sigla PER 03, è caratterizzata da una vasta area attualmente occupata da attività produttive per la maggior parte in condizioni fatiscenti, ed è bisognosa di interventi di riqualificazione e della realizzazione di importanti opere pubbliche.

Gli obiettivi che si intendono raggiungere, con l'estensione dello strumento urbanistico perequativo all'area di via Balista, consistono nel:

- migliorare l'immagine urbana;
- attivare un processo di trasformazione degli edifici produttivi;
- creare nuovi spazi pubblici attrezzati;
- realizzare nuovi percorsi pedonali qualificati;

attraverso:

- la creazione di una nuova centralità urbana nei pressi della chiesa e lungo l'asse di via Balista;
- la riconversione dell'area produttiva in quartiere residenziale, prevedendo la demolizione degli edifici attualmente esistenti, la realizzazione di edifici di qualità per la residenza, il commercio e il terziario, creando un nuovo fronte qualificato su via Balista, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati, nonché di piazze pedonali;
- la realizzazione di nuovi spazi pubblici attrezzati e nuovi percorsi qualificati;
- il miglioramento di via Baroni Cavalcabò.

Dalla lettura degli obiettivi prefissati dall'amministrazione comunale emerge in modo chiaro e significativo la natura pubblicistica dell'intervento (creazione di una nuova piazza, allargamento della viabilità esistente) volto alla riqualificazione urbana dell'intero ambito.

La necessità di realizzare delle nuove opere pubbliche, nel contesto di un piano di riqualificazione di un'area urbana "degradata", assume senza dubbio una rilevanza per la collettività tale da non poter essere procrastinata nell'attesa di trovare la piena e totale condivisione da parte di tutti i soggetti proprietari delle aree interessate dall'intervento; la contrarietà di alcuni proprietari non può eludere il raggiungimento dell'obiettivo di trasformazione del comparto che l'amministrazione comunale si è imposto in termini strategici e prioritari. L'accordo con i proprietari, comunque, secondo quanto stabilito dalla legge non deve necessariamente avvenire a priori rispetto all'approvazione del PRG. Nella relazione del PRG, dalla tabella relativa al calcolo delle quantità edificatorie è stato stralciato il riferimento alla disponibilità dei proprietari, che risaliva ad una fase intermedia del processo di pianificazione, e non a quella conclusiva, ed era frutto di una prima indagine esplorativa.

Per quanto attiene alla pretesa di un risarcimento di asseriti danni, che si sostiene deriverebbero dall'applicazione dei principi perequativi, si rammenta che, a mente e a norma dell'art. 54, comma 1 della L.P. 1/2008, *"La perequazione si attua mediante i piani attuativi previsti dal capo IX di questo titolo. I piani attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui"*.

Nello specifico l'area di perequazione in questione risulta suddivisa in 5 comparti autonomi, dove gli interventi previsti possono essere attuati con piani di lottizzazione separati ed indipendenti tra loro, facilitando così l'operato dei privati e dell'amministrazione pubblica, potendo essere approvati e condotti in modi e tempi diversi.

Inoltre, l'amministrazione comunale, nella ricerca di equilibrato e quanto più possibile condiviso sviluppo della zona, conscia delle difficoltà che potrebbero incontrare i soggetti coinvolti nel processo di trasformazione che comporterà l'allontanamento di attività produttive esistenti, non ha definito dei tempi massimi entro cui attuare gli interventi, benché ciò sarebbe stato possibile ai sensi dell'art. 54, comma 4 della L.P. 21/2008 secondo cui *"Il piano regolatore può determinare le priorità da seguire nella redazione dei*

piani attuativi, prevedendo i termini massimi entro i quali i proprietari delle aree devono presentare la proposta di piano; decorsi inutilmente i termini il comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano”.

L'uso in essere, pertanto, non è affatto compromesso: la proprietà potrà mantenerlo finché non deciderà di fruire delle possibilità di trasformazione urbanistica previste dal PRG. Conseguentemente non si configura alcun danno per la proprietà, ma piuttosto una opportunità aggiuntiva.

L'alternativa all'applicazione dei suddetti strumenti perequativi sarebbe stata l'introduzione di un piano attuativo di riqualificazione, che però avrebbe richiesto l'accordo di tutti i soggetti proprietari coinvolti, con conseguenti maggiori difficoltà operative, non consentendo ai privati di procedere singolarmente ed in modo autonomo.

3. I proprietari asseriscono che non viene previsto in nessun modo il prezzo da rimborsare ai privati per la cessione delle aree, ma le stesse devono essere cedute gratis.

Relativamente alla richiesta di cessione di aree a titolo gratuito, si rammenta che la perequazione opera tenendo conto della situazione di fatto delle singole particelle indipendentemente dalle aree da cedere.

L'art. 54, comma 2, della L.P. 1/2008 prevede infatti che *“I piani attuativi previsti dal capo IX di questo titolo individuano le aree in cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da **cedere gratuitamente** al comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, o a eventuali interventi di riqualificazione ambientale”* ed ancora all'art. 41 *“Il regolamento di attuazione determina i contenuti dei piani attuativi d'iniziativa pubblica e d'iniziativa privata prevedendo, in particolare:...omissis...c) i contenuti degli schemi di convenzione da stipulare fra gli interessati e il comune, le garanzie da prestare e i termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la misura del contributo di concessione da corrispondere in relazione all'entità delle opere da realizzare direttamente a cura dei proprietari, le modalità della **cessione gratuita** al comune delle opere di urbanizzazione realizzate”.*

Dal quadro sopra espresso emerge quindi chiaramente che la cessione delle aree, necessarie alla realizzazione di opere urbanizzative, deve avvenire gratuitamente in quanto previsto per legge.

Per quanto riguarda il parametro di calcolo utilizzato per la definizione della Sul concessa, si precisa che la perequazione urbanistica si basa sui risultati ottenuti da indagini svolte nel corso della redazione del PRG e riferite ai prezzi espressi dal mercato immobiliare per le destinazioni urbanistiche più significative, mediante il ricorso a fonti informative indirette e verifiche a campione tramite fonti dirette. Fra le fonti indirette consultate, la “Guida Casa” della Fima si distingue perché le quotazioni immobiliari pubblicate possiedono due proprietà: un elevato grado di articolazione per zone urbane e per tipologie di immobili, ed un alto grado di condivisione e quindi di autorevolezza presso gli operatori locali. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), poi, è fonte ufficiale che, grazie al progressivo miglioramento delle sue informazioni, viene utilizzato in misura crescente dalle Pubbliche Amministrazioni. Tali quotazioni si prestano quindi ad essere dei riferimenti accreditati per l'estrazione della quota parte del valore dell'edificato attinenti all'area, e cioè il valore del “diritto edificatorio” e del “credito edilizio”.

Per tutte e sei le aree oggetto di perequazione, è stata condotta un'analisi qualitativa in merito a: localizzazione, prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati, la relativa Superficie Territoriale, la destinazione da PRG vigente, l'accessibilità al sistema viario urbano, la dotazione di servizi presenti per circoscrizione, i

vincoli paesaggistici o ambientali, la geomorfologia dei suoli, le fasce di rispetto e la pericolosità geologica, idrogeologico e valanghiva.

Per poter determinare il più probabile indice perequativo sono stati presi in considerazione anche i valori di mercato afferenti a ciascuna area, constatando che i valori di mercato sono molto vicini fra loro.

Ciò ha portato a individuare un'unica classe, poiché tutte le aree appaiono complessivamente omogenee fra loro, non comparando differenze marcate nell'insieme delle caratteristiche di fatto e di diritto.

Da quanto sopra evidenziato emerge che l'indice perequativo risulta identico per tutte le aree oggetto di trasformazione ed è stato fissato in 0,20 mq/mq.

4. Nel metodo di calcolo delle Sul di progetto i capannoni esistenti vengono considerati unicamente per la superficie, non tenendo conto delle altezze, dei piani,...

Per quanto riguarda la valutazione dell'edificato esistente, ai fini della definizione della Sul di progetto, si rimanda alla relazione illustrativa della variante al PRG, più volte citata, dove viene dettagliatamente illustrato il metodo di calcolo utilizzato, che vede l'applicazione di un coefficiente di destinazione sulla scorta delle funzioni insediate nei vari immobili presenti nell'area interessata dalla perequazione. Nello specifico la consistenza dei capannoni è quantificata in base al parametro superficiale e non volumetrico, in sintonia con la prassi affermatasi nella tecnica urbanistica ed anche con le consuetudini del mercato immobiliare; da qui la possibilità che, a fronte di volumi esistenti diversi, siano state attribuite nuove potenzialità edificatorie simili. Si precisa inoltre che sia nel calcolo della Sul esistente che nella determinazione di quella di progetto si utilizza quella indicata nelle "definizioni" delle Norme del PRG che recepiscono quella riportata nel Codice dell'Urbanistica e dell'Edilizia (luglio 2011) della Provincia di Trento, che definisce quale Superficie utile lorda (Sul) "la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei piani totalmente interrati".

5. Da un confronto tra la Sul di progetto a lui attribuita è in proporzione inferiore a quella attribuita ad altri proprietari che hanno volumetrie inferiori.

Il calcolo della Sul di progetto è la somma della Sul generata dalla superficie del lotto applicando l'indice perequativo di 0,20 e della Sul derivata dall'esistente, utilizzando la metodologia più volte citata. Quindi la Sul di progetto, di necessità, è diversa da quella esistente. Ma diversa, e più apprezzata nel mercato immobiliare, è anche la destinazione urbanistica di progetto rispetto a quella esistente, circostanza questa su cui l'osservazione presentata sorvola.

La perequazione, nel definire gli quantità edificatorie, fa sempre riferimento alle superfici e non ai volumi. Il parametro superficiale è quello tecnicamente appropriato per pianificare la trasformazione del costruito e del cambio di destinazione, soprattutto quando, come nel caso specifico, si passa da un uso produttivo ad una molto più pregiata destinazione residenziale.

6. La proprietà chiede di allargare via Cavalcabò usufruendo dello spazio attualmente libero del lotto D.

Rispetto alla previsione di allargamento di via Cavalcabò, si precisa che lo stesso è stato ideato nell'ottica di garantire l'allineamento con la parte di viabilità non coinvolta nell'ambito perequativo. Ne discende la necessità di utilizzare sia parte del Lotto C che

parte del lotto D.

7. Nell'osservazione, i proprietari del lotto C, affermano di ritenere un grosso errore che sia concessa la possibilità di edificare un condominio di 5 piani a pochi metri dal confine della chiesa.

Relativamente alle possibilità edificatorie previste nell'ambito del comparto A, si precisa che i nuovi edifici dovranno rispettare tutti i vincoli dettati dalla normativa vigente e che lo spazio pubblico, previsto per la costruzione di una nuova piazza, appare idoneo a garantire la riqualificazione dell'area antistante la chiesa e l'adiacente centro di aggregazione.

8. *Nell'osservazione si richiede di correggere alcuni errori:*

- *p.ed 1768:*
 - *di aggiungere la superficie del piano interrato della palazzina direzionale;*
 - *di modificare lo stato di conservazione del produttivo*
 - *di considerare le altezze dei capannoni di m. 7*
 - *e conseguentemente di aumentare la Sul di progetto da 2.306,70 a 3.015,26 mq*
- *p.ed 1767:*
 - *aggiungere la superficie dell'area produttiva attrezzata con impianti*
 - *e conseguentemente di aumentare la Sul di progetto da 360,52 a 515,59 mq*
- *p.ed 1766:*
 - *di considerare l'altezza del capannone di m. 7*
 - *e conseguentemente di aumentare la Sul di progetto da 1.048,579 a 1.158,80 mq*
- ***di portare pertanto la Sul complessiva di progetto da 3.800,98 a 4.689,65 mq***

Si rileva innanzitutto che l'osservante considera quale Sul di progetto solo quella generata dall'esistente e non quella derivante dalla superficie del lotto. Inoltre, con riferimento alle singole p.ed si risponde che:

p.ed 1768:

Le superfici indicate nel calcolo sono corrette, in quanto considerano le superfici esistenti esclusi i piani completamente interrati, in accordo alla definizione di SUL che è "la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei piani totalmente interrati". Dunque non viene considerata la superficie esistente dei piani totalmente interrati, ma per contro, non saranno considerate le superfici che, nell'attuazione dell'intervento saranno realizzate completamente interrate.

Per quanto riguarda le altezze indicate nella tabella di PRG da cui sono desunti i dati dell'osservazione, poiché esse sono ininfluenti rispetto al calcolo della Sul di progetto, al fine di evitare incomprensioni sono tolte da tale tabella.

Sono modificati nella tabella i parametri riferiti allo stato di manutenzione dell'edificio direzionale, al fine di renderli coerenti allo stato attuale.

La Sul di progetto risulta pertanto di 2.502,10 mq;

p.ed 1767:

E' aggiunta la superficie dell'area produttiva coperta realizzata in aderenza al capannone.

La Sul di progetto risulta pertanto di 626,09 mq;

p.ed 1766:

Sulle altezze si veda quanto detto precedentemente. Viene corretto, per contro, un errore materiale nel coefficiente dell'edificio produttivo. Per effetto di tale correzione, la Sul di

progetto è di 1.120,55 mq.

La Sul massima di progetto del Comparto C è di 4.248,75 mq.

9. Chiede la verifica della fattibilità dell'intervento in merito a distanze, parcheggi pubblici, ecc.e di portare l'altezza degli edifici a 6 piani.

Il grado di fattibilità dell'intervento è funzione, oltre che delle quantità edificatorie e delle loro destinazioni, delle soluzioni urbanistiche ed architettoniche di progetto che saranno decise dal promotore dell'intervento in relazione ai propri specifici obiettivi.

Si conferma in 5 il numero dei piani, al fine di mantenere un rapporto coerente con il contesto urbano di appartenenza.

Allegato A.02

PER 03 - Via Balista a S.Giorgio – comparto E

Controdeduzioni all'osservazione presentata dal sig. Marchiori Marcello, legale rappresentante della ditta VIEMME, proprietaria delle aree ricomprese nel del comparto E, di data 15 luglio 2001, ns. prot. n. 31402 di data 18 luglio 2011.

1, Nell'osservazione si asserisce la non corrispondenza tra la superficie fondiaria del comparto utilizzata nella scheda norma e quella catastale.

Per quanto attiene all'asserita discordanza tra la superficie fondiaria del comparto E, indicata nella scheda norma in mq. 4196 e la superficie catastale, indicata dall'Osservante in mq. 4825, si precisa che dalla lettura delle nuove mappe catastali (entrate in vigore nel dicembre 2011) tale discordanza non è più rilevabile. La superficie presa in considerazione per il calcolo degli indici urbanistici sarà quindi la superficie catastale, scaturente dalle nuove mappe, pari a mq. 4197. Si modifica in 4197 la superficie del comparto.

2, Nell'osservazione la compagine proprietaria afferma di non avere dato la “disponibilità” all'iniziativa.

La perequazione urbanistica risulta essere uno strumento pianificatorio introdotto recentemente nell'ordinamento urbanistico della Provincia di Trento.

L'art. 53 della L.P. 1/2008, ai commi 1 e 2 recita, infatti, “ 1. Il piano regolatore generale può essere redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. 2. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce”.

Il PRG di Rovereto utilizza la possibilità, proposta e disciplinata dalla Legge Provinciale del Trentino n. 1 del 2008, di utilizzare tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. E' noto come la perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana.

Il perseguimento di questo obiettivo, affermato anche dalla Legge Provinciale, comporta la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

Nell'impiegare la perequazione urbanistica, il PRG di Rovereto concentra la sua attenzione soprattutto sulle aree e sull'edificato da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed ambientale.

L'istituto della perequazione e le connesse compensazioni, in altri termini, servono soprattutto per attivare i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che caratterizzeranno il disegno strategico del nuovo PRG. Per promuovere la riqualificazione delle aree individuate, pertanto, il PRG riconosce, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da trasferire nelle aree destinate ad edificazione.

La perequazione si attua mediante piani attuativi o programmi integrati d'intervento che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. E' noto infatti che, in genere, l'attuazione di politiche ambientali richiede il trasferimento dei diritti

edificatori da aree da riqualificare o da salvaguardare ad aree prive di pregio ambientale ed idonee all'edificazione.

Dal quadro sopra delineato appare evidente che la perequazione urbanistica viene utilizzata in ambiti dove risulta rilevante la valenza pubblicistica dell'intervento di ristrutturazione edilizia delle aree, mediante la riqualificazione delle stesse e garantendo nuova edificazione, anche attraverso la realizzazione di nuove opere urbanizzative.

A Rovereto la perequazione urbanistica ha trovato applicazione in 6 aree di grande interesse pubblico.

Nello specifico, l'area di perequazione di via Balista, identificata negli variante al PRG con la sigla PER 03, è caratterizzata da una vasta area attualmente occupata da attività produttive per la maggior parte in condizioni fatiscenti, ed è bisognosa di interventi di riqualificazione e della realizzazione di importanti opere pubbliche.

Gli obiettivi che si intendono raggiungere, con l'estensione dello strumento urbanistico perequativo all'area di via Balista, consistono nel:

- migliorare l'immagine urbana;
- attivare un processo di trasformazione degli edifici produttivi;
- creare nuovi spazi pubblici attrezzati;
- realizzare nuovi percorsi pedonali qualificati;

attraverso:

- la creazione di una nuova centralità urbana nei pressi della chiesa e lungo l'asse di via Balista;
- la riconversione dell'area produttiva in quartiere residenziale, prevedendo la demolizione degli edifici attualmente esistenti, la realizzazione di edifici di qualità per la residenza, il commercio e il terziario, creando un nuovo fronte qualificato su via Balista, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati, nonché di piazze pedonali;
- la realizzazione di nuovi spazi pubblici attrezzati e nuovi percorsi qualificati;
- il miglioramento di via Baroni Cavalcabò.

Dalla lettura degli obiettivi prefissati dall'amministrazione comunale emerge in modo chiaro e significativo la natura pubblicistica dell'intervento (creazione di una nuova piazza, allargamento della viabilità esistente) volto alla riqualificazione urbana dell'intero ambito.

La necessità di realizzare delle nuove opere pubbliche, nel contesto di un piano di riqualificazione di un'area urbana di scarsa qualità, assume senza dubbio una rilevanza per la collettività tale da non poter essere procrastinata nell'attesa di trovare la piena e totale condivisione da parte di tutti i soggetti proprietari delle aree interessate dall'intervento; la contrarietà di alcuni proprietari non può eludere il raggiungimento dell'obiettivo di trasformazione del comparto che l'amministrazione comunale si è imposto in termini strategici e prioritari. L'accordo con i proprietari, comunque, secondo quanto stabilito dalla legge non deve necessariamente avvenire a priori rispetto all'approvazione del PRG. Nella relazione del PRG è stralciata dalla tabella relativa al calcolo delle quantità edificatorie il riferimento alla disponibilità, che risaliva ad una fase intermedia del processo di pianificazione, e non a quella conclusiva, e che era frutto di una prima indagine esplorativa.

3. La proprietà nell'osservazione chiede le finalità per cui viene chiesta la cessione di un'ulteriore area, rispetto a quella strettamente necessaria all'allargamento di via Balista.

La previsione di cessione di un'ulteriore area ad est della proprietà, rispetto a quella strettamente necessaria all'allargamento di via Balista, deriva dall'opportunità di non precludere, in un prossimo futuro, la possibilità di realizzare una nuova viabilità a servizio

dell'insediamento nella prospettiva della riqualificazione della restante parte del settore ovest dell'area artigianale di San Giorgio.

4. Nell'osservazione la compagine proprietaria chiede se esiste la reale disponibilità di un'altra area idonea al trasferimento degli impianti produttivi.

Relativamente alla richiesta di certezze, circa la possibilità di individuare una nuova area per il trasferimento degli impianti produttivi, si rinvia alla lettura degli strumenti urbanistici dove sono dettagliatamente indicate le aree destinate ad attività industriali ed artigianali.

Peraltro, preme precisare che l'amministrazione comunale conscia delle difficoltà che potrebbero incontrare i soggetti coinvolti nel processo di trasformazione, che vedrà l'allontanamento di attività produttive esistenti, non ha definito dei tempi massimi entro cui attuare gli interventi, così come possibile ai sensi dell'art. 54, comma 4 della L.P. 21/2008 "Il piano regolatore può determinare le priorità da seguire nella redazione dei piani attuativi, prevedendo i termini massimi entro i quali i proprietari delle aree devono presentare la proposta di piano; decorsi inutilmente i termini il comune può procedere d'ufficio alla redazione del piano".

L'uso in essere, peraltro, non è compromesso.

5. La proprietà solleva perplessità, circa la potenzialità edificatoria concessa, in quanto i proventi di un'eventuale alienazione non sarebbero sufficienti a coprire i costi del trasferimento dell'attività.

Per quanto riguarda il parametro di calcolo utilizzato per la definizione della Sul concessa, si precisa che la perequazione urbanistica si basa sui risultati ottenuti da indagini svolte nel corso della redazione del PRG e riferite ai prezzi espressi dal mercato immobiliare per le destinazioni urbanistiche più significative, mediante il ricorso a fonti informative indirette e verifiche a campione tramite fonti dirette. Fra le fonti indirette consultate, la "Guida Casa" della Fima si distingue perché le quotazioni immobiliari pubblicate possiedono due proprietà: un elevato grado di articolazione per zone urbane e per tipologie di immobili, ed un alto grado di condivisione e quindi di autorevolezza presso gli operatori locali. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), poi, è fonte ufficiale che, grazie al progressivo miglioramento delle sue informazioni, viene utilizzato in misura crescente dalle Pubbliche Amministrazioni. Tali quotazioni si prestano quindi ad essere dei riferimenti accreditati per l'estrazione della quota parte del valore dell'edificato attinenti all'area, e cioè il valore del "diritto edificatorio" e del "credito edilizio".

Per tutti e sei le aree, oggetto di perequazione, è stata condotta un'analisi qualitativa in merito a: localizzazione, prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati, la relativa Superficie Territoriale, la destinazione da PRG vigente, l'accessibilità al sistema viario urbano, la dotazione di servizi presenti per circoscrizione, i vincoli paesaggistici o ambientali, la geomorfologia dei suoli, le fasce di rispetto e la pericolosità geologica, idrogeologico e valanghiva.

Per poter determinare il più probabile indice perequativo sono stati presi in considerazione anche i valori di mercato afferenti a ciascuna area, constatando che i valori di mercato sono molto vicini fra loro.

Ciò ha portato a individuare un'unica classe, poiché tutte le aree appaiono complessivamente omogenee fra loro, non comparando differenze marcate nell'insieme delle caratteristiche di fatto e di diritto.

Da quanto sopra evidenziato emerge che l'indice edificatorio convenzionale risulta identico per tutte le aree oggetto di trasformazione ed è stato fissato in 0,20 mq/mq.

Per quanto riguarda la valutazione dell'edificato esistente, ai fini della definizione della Sul

di progetto, si rimanda alla relazione illustrativa della variante al PRG, dove viene dettagliatamente illustrato il metodo di calcolo utilizzato, che vede l'applicazione di un coefficiente di destinazione sulla scorta delle funzioni insediate nei vari immobili presenti nell'area interessata dalla perequazione.

Nello specifico, rispetto alla richiesta di valutare la potenzialità edificatoria concessa sull'area del comparto E, sulla scorta della natura ed entità delle attività da trasferire, si evidenzia che nel calcolo della SUL, l'incentivo al trasferimento dell'attività produttiva esistente è stato ulteriormente articolato. Ora prende in considerazione 4 classi: attività dimessa, attività senza impianti, attività con impianti, attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico.

Tale tipo di incentivo, peraltro, è riconosciuto a questa proprietà, come del resto alle altre, solo nel caso di un mantenimento in vita dell'attività economica attraverso il suo trasferimento in altra area in occasione della realizzazione del progetto di trasformazione urbanistica, e non nel caso di mera cessazione dell'attività economica.

L'incremento della Sul, in linea di principio, dovrebbe rendere conveniente l'operazione anche sotto il profilo tecnico finanziario, estimativo ed economico.

Allegato A.03

PL. 9 VIA UNIONE VIA ZOTTI

PREMESSA.

Le 3 osservazioni (n.1, 17 e 26) presentate, due delle quali entro il periodo di deposito della II° adozione alla Variante al PRG “Giugno 2009 – Territorio ambiente e paesaggio”, sono finalizzate al ripristino delle destinazioni urbanistiche previste medesimo strumento urbanistico nella versione approvata dal Consiglio Comunale in I° adozione.

Nel dettaglio si richiede di ripristinare la scheda norma denominata Piano di Lottizzazione “PL 09 via Unione e via Zotti” in quanto si ritiene che la modifica introdotta in II° adozione abbia prodotto:

- un danno patrimoniale alla società S. Giorgio srl, per quanto riguarda il comparto di via Unione, del quale risulta essere proprietaria;
- la mancata disponibilità dell'area di via Zotti (Ex-Alpe) al fine di consentire l'attuazione un unico Piano di Lottizzazione.

La Variante al PRG Giugno 2009 TAP adottata in I° adozione, prevedeva di disciplinare le azioni di trasformazione urbanistica delle aree di via Unione e di via Zotti attraverso l'individuazione di 2 comparti, per i quali la scheda norma PL n.9 stabiliva specifici e dettagliati parametri edificatori applicabili singolarmente a ciascun comparto.

La distinzione in due comparti, nasceva in primo luogo dalla volontà dell'Amministrazione comunale di mantenere separate le modalità attuative del comparto di via Zotti (Area Ex-Alpe) di proprietà comunale, dal comparto di via Unione di proprietà della società S.Giorgio S.r.l.

I comparti individuati dalla scheda norma, fanno riferimento ai disposti contenuti nell'art.39 della LP n.1/2008 nel quale si fa specifico riferimento alla facoltà del PRG o dei piani attuativi di prevedere dei comparti edificatori *...comprendenti uno o più edifici o aree costituenti unità minima d'intervento.*”

Tra i due comparti individuati dalla scheda norma PL n.09 non sussisteva nessun legame sia in termini attuativi che nella ripartizione delle capacità edificatorie.

Tra la prima e la seconda adozione della Variante Giugno 2009 sono emerse nuove esigenze da parte dell'Amministrazione Comunale che hanno riguardato:

- la pianificazione e la dislocazione sul territorio comunale di spazi e servizi di interesse pubblico quali scuole, asili ecc..
- la traduzione in termini pianificatori degli accordi assunti con la Provincia di Trento, contenuti nel protocollo d'intesa di data 26 novembre 2010, relativamente all'individuazione di un nuovo polo della formazione e dei servizi a San Giorgio da destinare alla realizzazione di una struttura. *..di eccellenza per la formazione tecnica e professionale a stretto contatto con il mondo dell'impresa e di collocare altri servizi pubblici con l'obiettivo di rendere in comparto parte integrante della città. ..”.*

Sulla scorta di tali indicazioni, la variante al PRG Giugno 2009 ha provveduto in fase di II° adozione all'individuazione:

- a) Sull'area di S. Giorgio di un ambito disciplinato dalla norma speciale n. 117.14 comprendente due comparti edificatori dei quali, il comparto B) ricalca la perimetrazione del Comparto di via Unione contenuto nella scheda norma PL n.09, di proprietà della Società S. Giorgio srl.

Su tale comparto risulta ammesso l'insediamento di :

Attività produttive di interesse locale (articolo 68 delle norme di attuazione); a norma e

a mente di quanto statuito dall'art 33 comma 6 lettera c) e comma 10 delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, approvato con la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5, servizi di interesse collettivo (articolo 11 comma 9 delle norme di attuazione) tra cui si annoverano plessi scolastici di interesse locale e sovracomunale, nonché strutture sanitarie, ambulatori, case di riposo ed altri servizi; attività terziarie (articolo 11 comma 2 delle norme di attuazione); funzioni commerciali (articolo 11 comma 3 delle norme di attuazione) e specificamente vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita fino a 2.000 mq.

Nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

rapporto massimo di copertura = 0,70

altezza massima = ml. 30,00 (esclusi i volumi tecnici)

verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

- b) Sull'area di via Zotti (ex –Alpe), di proprietà comunale, di un ambito disciplinato dalla norma speciale n. 117.13 nel quale risultano ammesse funzioni di interesse collettivo per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale (asili nido, scuole materne, scuole elementari, superiori, università, studentati, convitti, ecc.) e la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, anche interrati, e di verde pubblico.

Con riferimento alle osservazioni richiamate in premessa si argomenta quanto segue:

- 1) Per quanto riguarda l'ambito di via Unione di proprietà della società S. Giorgio srl, si ritiene:
 - che le modifiche introdotte in II° adozione della “Variante Giugno 2009 - TAP” non possano essere considerate penalizzanti in considerazione delle destinazioni d'uso ammesse e dei parametri edificatori assegnati dalla norma speciale 117.14;
 - le modifiche introdotte in II° Adozione semplificano la procedura edilizia per l'ottenimento delle autorizzazioni ad edificare in quanto non si prevede il ricorso a pianificazioni attuative di grado subordinato rispetto al PRG;
 - l'area è stata oggetto di stima da parte del Servizio espropri della PAT con riferimento alle previsioni della Variante al PRG sia della I° che della II° adozione, dalle quali si evince una valutazione dell'area pressoché equivalente;

- 2) Per quanto riguarda il comparto di via Zotti (area Ex Alpe) si ritiene necessario ribadire che:
 - la Società S. Giorgio Srl non ha mai stipulato convenzioni o accordi con il Comune di Rovereto relativi alla progettazione del Piano di lottizzazione “PL n.09 Via Unione via Zotti”;
 - ad oggi sull'ambito di lottizzazione PL n.09 non è stato presentato formalmente alcun progetto;
 - l'area é intavolata a favore del Comune di Rovereto, e pertanto non si comprende come il soggetto osservante possa vantare dei diritti patrimoniali e conseguentemente come possa dichiarare di aver subito un danno;
 - dal punto di vista urbanistico, la scelta di collocare nell'area ex-Alpe funzioni di interesse collettivo di tipo scolastico è suffragata dalle seguenti considerazioni.

L'amministrazione comunale, prima nel novero del bilancio 2006 e successivamente nel bilancio 2008/20101, ha inserito la realizzazione del nuovo plesso scolastico con i principi di bioarchitettura relativo all'asilo nido e scuola materna a Borgo Sacco per il servizio coordinato da 0 a 6 anni (prima infanzia).

In considerazione delle carenze di strutture per attività didattiche presenti nella zona di Borgo Sacco è stato individuato l'immobile di proprietà del Demanio dello Stato (p.ed. 386 e 387 e sulle pp. ff. 17,18/1 e 649 c.c. Sacco. c.c. Sacco) denominato "ex asilo nido Manifattura".

L'asilo nido "Borgo Sacco" di via Zigherane è infatti collocato in una struttura di proprietà non comunale, concessa in uso al Comune dal Ministero delle finanze, ex Monopoli di Stato, in base ad una convenzione a titolo oneroso, scaduta ormai dal 2001, e sulla quale da anni l'Amministrazione comunale investe risorse per garantire il minimo di idoneità per il suo funzionamento. La convenzione mette a disposizione del Comune soltanto l'ultimo piano e parte del verde, mentre il resto dell'ampio edificio, un tempo usata dal dopolavoro della Manifattura tabacchi è attualmente non utilizzato.

Già nel corso del 2006 era stato affidato all'arch. Raffaele Bordignon l'incarico di progettazione preliminare del plesso scolastico con principi di bioarchitettura con riutilizzo a scuola materna ed asilo nido del complesso ex manifattura a Borgo Sacco.

L'amministrazione comunale con deliberazione n. 37 di data 13 settembre 2006, ha approvato ai fini del finanziamento della spesa il progetto preliminare "settembre 2006" a firma dell'arch. Bordignon che prevede una spesa complessiva di € 11.640.000,00.

La giunta provinciale, con deliberazione n. 550 di data 07 marzo 2008, ha ritenuto idonea ed ammessa una spesa per l'acquisto dell'immobile e la realizzazione del nuovo plesso scolastico pari ad euro 9.057.598,14.

Successivamente con determinazione del dirigente del servizio edilizia pubblica di data 14 agosto 2008 n. 1808, è stato dato avvio alla procedura di gara per l'affidamento dei servizi di ingegneria relativi alla progettazione definitiva ed alla predisposizione degli elaborati di cui al D. Lgs. 81/2008, del plesso scolastico "ex Manifattura" a Borgo Sacco.

In seguito con successiva determinazione dirigenziale di data 12 aprile 2011 n 820 è stato assegnato all'ATI costituita da Marzoli architetti associati engineering srl, Civil engineering srl, lo svolgimento dei servizi tecnici di progettazione definitiva e prime indicazioni in merito ai costi per la sicurezza in fase di progettazione dei lavori di realizzazione con principi della bioarchitettura del plesso scolastico ex Manifattura Borgo Sacco.

Alla realizzazione del polo scolastico in parola, è previsto di procedere previa acquisizione, ristrutturazione e messa a norma dell'intero complesso ex manifattura, insistente sulle pp. ee. dd. 386 e 387 e sulle pp. ff. 17,18/1 e 649 c.c. Sacco mediante un accordo di natura patrimoniale con il Demanio dello Stato tramite la permuta di questo comparto con la Caserma dei Carabinieri (p.ed. 398 e 399 c.c. Sacco) di proprietà comunale.

Già nel corso del 2008 sono state effettuate delle stime inerenti l'operazione di permuta immobiliare sopra descritta. A distanza di tre anni la situazione è ancora bloccata posto che non sono stati raggiunti accordi con il Demanio dello Stato, pur con l'apporto della Provincia autonoma di Trento. Il Demanio ha avanzato delle questioni ostative senza peraltro fornire documentazione a sostegno delle richieste avanzate.

Ad oggi non avendo tragguardato l'accordo patrimoniale con il demanio dello Stato non sussiste la disponibilità del suolo sul quale è stata prevista la realizzazione del nuovo plesso scolastico per il servizio coordinato da 0 a 6 anni (prima infanzia).

A distanza di oltre cinque anni la programmazione dell'opera è stata inserita a Bilancio ed ha ottenuto il contributo provinciale ma l'intervento si presenta ancora allo stadio embrionale in quanto manca la disponibilità dell'area.

La situazione attuale presenta notevoli problematiche per la programmazione razionale di sviluppo e ampliamento degli edifici scolastici poiché non si riesce a soddisfare la domanda di funzioni scolastiche in risposta al continuo e costante incremento della popolazione scolastica.

Assume quindi notevole rilevanza e urgenza la pianificazione urbanistica di un'area alternativa da individuare nelle vicinanze della zona dell'asilo nido ex Manifattura e più in generale dell'intero quartiere di Borgo Sacco.

L'amministrazione comunale, nella seconda adozione della variante al piano regolatore generale, ha ritenuto opportuno individuare un'area alternativa a quella del Demanio dello Stato di immediata disponibilità (in quanto di proprietà del Comune) per avviare la progettazione esecutiva del plesso scolastico. Si ricorda infatti che ora, a distanza di cinque anni dall'originario affidamento professionale, il progetto risulta ancora definitivamente elaborato.

Stante la contrazione finanziaria delle risorse nel contesto del Bilancio comunale, l'ipotesi di collocare l'area, rispondente alle esigenze scolastiche, su proprietà allibrate al Comune di Rovereto, consente da un lato di eliminare i costi di esproprio e dall'altro l'immediata cantierizzazione dell'intervento. Come ben noto infatti la procedura ablatorio-espropriativa nelle migliori situazioni determina un differimento nell'esecuzione dell'intervento pubblico di qualche semestre oltre che l'allocazione nel quadro economico di spesa di ingenti risorse economiche.

Sulla scorta di queste considerazioni è quindi emersa la cogenza di imprimere, per le ragioni che verranno meglio specificate in seguito, la destinazione scolastica all'area "ex Alpe" originariamente interessata dal piano di lottizzazione di Via Unione – Via Zotti.

Alla luce di quanto sopra espresso l'Amministrazione comunale, non potendo procedere per motivazioni di carattere patrimoniale alla ristrutturazione complessiva e alla messa a norma dello stabile di via Zigherane, ha individuato nell'area ex Alpe la zona idonea per realizzare un servizio coordinato per l'infanzia da 0 a 6 anni.

La realizzazione di tale nuova struttura consentirebbe di accogliere in un unico edificio sia i bambini dell'asilo nido "Borgo Sacco" che quelli della Scuola materna equiparata "S. Antonio" in via Donizzetti, scuola che necessita di completa ristrutturazione in quanto non più rispondente ai requisiti di sicurezza, idoneità sanitaria e agibilità che ne consentano l'uso scolastico.

Tale soluzione determinerebbe il decongestionamento dell'area attigua a via Donizzetti, con l'opportunità per i bambini di poter disporre di uno spazio assolutamente più idoneo, ampio e immerso nel verde, andando a completare l'offerta di tali servizi che nel rione Sacco - San Giorgio si compongono anche della Scuola materna provinciale Fucine di via Volta, dotata di una capienza di 76 bambini con 3 sezioni e della Scuola materna provinciale Don Rossaro di San Giorgio, recentemente ristrutturata, e dotata di 2 sezioni con 51 posti disponibili.

La nuova struttura (nido) dovrebbe pertanto essere dimensionata per accogliere circa 70/80 bambini 0 – 3 anni e 150 bambini (6 sezioni) 3 – 6 anni (scuola materna), che corrispondono alle attuali 5 sezioni della Scuola materna equiparata S. Antonio più un'ulteriore sezione che sarebbe in grado di assorbire la potenziale utenza oggi non completamente soddisfatta.

L'area comunale denominata "ex Alpe" è contraddistinta dalle p.ed. 358 – 608 c.c. Sacco, risulta quindi idonea alle esigenze sopra rappresentate per i seguenti motivi:

- la superficie complessiva dell'area, formata dalla p.ed. 358 e dalla p.ed. 608 c.c. Sacco, presenta una consistenza catastale di mq. 9.607 ed è congrua rispetto alla realizzazione dell'intervento di edilizia scolastica. A tale riguardo si precisa che tale superficie presenta pressoché la medesima consistenza della superficie catastale del comparto "ex asilo Manifattura" che è pari a mq. 9.907;

- la proprietà delle p.ed. 358 e 608 c.c. Sacco è intavolata a nome del Comune di Rovereto e conseguentemente la realizzazione dell'intervento di edilizia scolastica non comporta alcun onere per l'acquisizione del terreno consentendo di conseguenza minori tempi per il proseguo della pratica e per la sua cantierizzazione;
- la posizione dell'area denominata "ex Alpe" è baricentrica rispetto al contesto urbano di Borgo Sacco e risulta quindi a servizio del quartiere. Risponde quindi in termini ottimali alle esigenze di connessione fra le utenze e la scuola. In questo modo si vengono a contrarre i percorsi casa-scuola riducendo tempi – percorsi – inquinamento garantendo un servizio scolastico prossimo alla maggior parte degli abitanti del quartiere;
- l'area risulta pianeggiante e ciò non comporta costi aggiuntivi di livellamento e sbancamento. Nello specifico con ben nota la planarità e la omogeneità morfologica delle aree a servizi pubblici è un requisito fondamentale per una loro fruizione qualitativa da parte dell'utenza con particolare riferimento a quella scolastica;
- sull'area esiste un manufatto edilizio industriale dismesso e il fatto di consentire la realizzazione della scuola costituisce un'occasione di riqualificazione dell'ambito territoriale che ad oggi è degradato per la presenza di capannoni industriali fatiscenti che mal si conciliano con il contesto circostante caratterizzato da una prevalenza ad uso abitativo residenziale;
- l'area comunale denominata "ex Alpe" confina con Viale Vittoria e con Via Zotti, con le relative piste ciclabili e quindi risulta ben servita sotto il profilo dei collegamenti concernenti la mobilità non solo viaria ma soprattutto relativa alle utenze deboli (ciclo pedonale). L'ubicazione è inoltre interessata dal transito di mezzi pubblici, infatti il lotto confina con Via Zotti (strada urbana) sulla quale è garantito il passaggio del trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- le realtà immobiliari sulle quali verrà realizzato il nuovo plesso scolastico pur confinando su un lato (come sopra detto) con una viabilità urbana, risultano in posizione tranquilla in quanto circondate sugli altri tre lati da edifici residenziali.

Allegato A.04

PL 13 – via Zigherane

Il piano di lottizzazione convenzionata denominato PL 13 via Zigherane è stato introdotto nel novero della prima adozione della variante al Piano Regolatore Generale “giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio” intervenuta con deliberazione del consiglio comunale n. 36 di data 3 agosto 2009. Il piano di lottizzazione interessa una superficie territoriale pari a mq 17361 con la possibilità di realizzare circa 9 edifici con finalità residenziali.

Il comparto così come appare dalle tavole del Piano Regolatore Generale della prima adozione confina, a nord con il torrente Leno (il limite della zona residenziale si pone a circa 20 m. dall'alveo del su richiamato torrente), a sud ed a est con aree agricole di pregio ed infine ad ovest con un tessuto residenziale consolidato.

Inoltre, il comparto in questione rientra nel contesto del parco del Leno di cui all'art. 34 delle NTA del Piano Regolatore Generale, nonché nel novero delle aree di tutela ambientale di cui all'art. 11 delle NTA del Piano Urbanistico Provinciale e all'art. 31 delle NTA della variante al Piano Regolatore Generale.

Tale previsione, nell'ambito della seconda adozione della variante “giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio”, intervenuta con deliberazione consigliere n. 24 di data 27 maggio 2011, per ragioni urbanistiche e sulla scorta di precise motivazioni, è stata stralciata sostituendo il comparto di lottizzazione con un area agricola di pregio, di cui all'art. 79 delle NTA delle più volte richiamata variante al Piano Regolatore Generale. Le motivazioni di tale scelta risultano puntualmente evidenziate negli elaborati di cui alla seconda adozione e nello specifico trovano accurata descrizione nel documento “Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai privati”.

Nello specifico le osservazioni formulate dalla scrivente Amministrazione in occasione della seconda adozione alla variante al Piano Regolatore Generale risultavano le seguenti:

“L’area edificata in via Zigherane, posta subito a sud del ponte omonimo, è stata realizzata a partire dagli anni ’50, quando non sussistevano vincoli urbanistici o paesaggistici, e man mano è stata potenziata senza alcun disegno organizzativo e di razionale sviluppo. Il suo ampliamento è durato fino a pochi anni fa, con l’aggiunta di singoli lotti “adiacenti all’esistente” o riempiendo i “buchi” che si erano andati a formare.

Di fatto, oggi, è un agglomerato di circa 25 edifici che non ha alcun rapporto con le aree circostanti, né presenta un minimo di unità urbanistica o architettonica, ma piuttosto suggerisce un’immagine di emarginazione dal tessuto urbano.

Risulta quindi evidente che aggiungere un’ulteriore urbanizzazione non fa altro che peggiorare una situazione già estremamente critica.

Tale nuova edificazione, poi, andrebbe ad inserirsi nelle aree ricomprese nel perimetro del Parco del Leno previsto dalla Variante.

La pianificazione tende a confermare il tessuto connettivo cioè il sistema continuo delle fasce riparali, degli argini, delle coltivazioni agrarie, orti e parchi pubblici esistenti che costituisce in sé la struttura fisica e la forma stabile del “parco del Leno”. All’interno di questo tessuto connettivo non c’è niente da aggiungere né da manipolare, non ci sono terreni da colonizzare o polverizzare.

Dichiarare l’esistenza di un “parco” significa, in questo caso, riconoscere la qualità del paesaggio esistente, salvaguardarne i margini ancora presenti tra città e spazi aperti, identificare gli strumenti per rendere tutto ciò possibile.

Il Parco, inoltre, tende a mantenere e consolidare il sistema di relazioni e cioè: la rete dei sistemi di percorrenza, senza dubbio la dimensione più importante del parco che identifica le forme di attraversamento e di conoscenza del paesaggio; la salvaguardia dei margini

che permettono di conoscere la misura reale e storica di uno spazio che gravita intorno a un corso d'acqua; l'insediamento di punti capillari - di presidio, di sosta, di conoscenza – che attribuiscono una connotazione al parco in quanto luogo con caratteristiche proprie, diverse da un altro; la visione unitaria del progetto e della sua percezione attraverso la messa a sistema dei punti, delle linee, degli ambiti sopra descritti.

Ancora, l'idea di parco vuole riqualificare le sponde e segnalare i punti di connessione trasversale: le vigne e i campi agricoli a nord e sud del torrente per le quali si conferma l'uso attuale favorire la fruizione pubblica dei campi coltivati e degli orti con regolamenti, accorgimenti progettuali indirizzati alla percorrenza e alla conoscenza; la foce, ovvero il sistema di orti e campi coltivati ai lati della foce; le terrazze, i punti visuali e di innesto con la pista ciclabile, gli spazi pubblici e le connessioni esistenti, incoraggiando l'uso degli spazi verdi come orti urbani e sistemi di avvicinamento al mondo ripariale e fluviale.

Va appena ricordato che il perimetro del parco parte dall'area dell'ex Cartiera ATI e scende fino alla foce del torrente, ma, indubbiamente la parte più significativa è quella dalla ferrovia al fiume Adige, dove si sviluppa la cosiddetta zona sportiva e poi la notevole superficie di verde pubblico, introdotta con il recepimento di un'osservazione, fino alla zona agricola di pregio preesistente.

Anche in questo caso la nuova edificazione mal si rapporta con l'esistente o prevista sequenza di uso pubblico o spazi aperti pubblici e privati che mantengono in evidenza, anzi rafforzano, il rapporto fra l'asta del torrente e i luoghi che vi si affacciano.

L'articolazione del parco in differenti aree, così come identificato nella cartografia di PRG, individuate in relazione alle caratteristiche specifiche dei diversi contesti urbani e paesaggistici presenti, rappresentanti ognuno un differente momento nell'evoluzione storica del rapporto fra città e torrente, non si attaglia con consistenti nuove volumetrie.

Le stesse Norme di attuazione impongono che ogni intervento proposto all'interno del perimetro del parco dovrà avere come obiettivo la tutela dei caratteri peculiari di ogni area individuata.

Peraltro, oltre le osservazioni pervenute, anche la Commissione Urbanistica Provinciale richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della Variante di garantire la tutela ambientale e paesaggistica. Nella relazione, infatti, si legge:

“La Commissione condivide pienamente le indicazioni contenute negli indirizzi e criteri per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone (capitolo XIX delle norme di attuazione), osserva tuttavia che le stesse hanno valenza indicativa e soprattutto non impediscono di incidere negativamente nelle aree che connotano il paesaggio tradizionale e tipico come le aree agricole al bordo dell'Adige, o ciò che resta ancora sulle rive del torrente Leno, oppure nelle fasce di contatto fra territorio costruito e territorio aperto. Questi territori infatti meriterebbero l'inedificabilità assoluta ed una progettazione di restauro del paesaggio tradizionale”.

E più avanti:

“La variante propone il consolidamento del sistema insediativo esistente ed il suo potenziamento con nuove aree edificabili libere o convenzionate ed aree soggette a piano attuativo.

In termini generali si esprime parere favorevole in merito all'edificabilità delle zone individuate, si evidenzia tuttavia, come affermato dal Piano stesso, la notevole importanza delle aree libere in fregio al torrente Leno al fine di realizzare l'area a parco: si invita pertanto a valutare approfonditamente la necessità di potenziare l'edificazione in, via delle Zigherane (PL 13”).

A seguito della seconda adozione e in forza di quanto stabilito dall'ordinamento urbanistico provinciale è pervenuta un'osservazione da parte dei proprietari del compendio interessato con la quale viene sostanzialmente richiesto il ripristino del PL 13 di via

Zigherane. L'osservazione formulata adduce una serie di riflessioni volte alla riconsiderazione dello stralcio effettuato nell'ambito della fase procedimentale volta alla formazione della variante al Piano Regolatore Generale. Le osservazioni formulate e le relative controdeduzioni trovano sintesi di seguito.

1. *Nell'osservazione si evidenzia che la creazione dell'area soggetta a lottizzazione non si pone minimamente in contrasto con la realizzazione del parco del Leno e risulta altresì strumentale a razionalizzare un completamento del compendio urbanizzativo.*

- In primis merita ricordare, a mente e a norma dell'art. 34 delle NTA del Piano Regolatore Generale, che “il Parco del Leno” è identificato dal segmento urbano del torrente e dall'insieme articolato di aree e percorsi ad esso afferenti per tratti caratteristici e configurati come sistema unitario di spazi aperti, come meglio rappresentato nella cartografia di P.R.G.

- L'obiettivo strategico riguarda il potenziamento della funzione connettiva e di relazione fra l'ambito individuato come parco nel Piano Regolatore Generale ed i tessuti urbani ed agricoli adiacenti, attraverso interventi di riqualificazione nel sistema di spazi aperti ricompresi all'interno del suo perimetro, ferme restando le destinazioni urbanistiche ad essi associate”.

- Ed inoltre, nella relazione illustrativa della variante si evidenzia come la pianificazione volta all'attuazione del parco del Leno tende a confermare il tessuto connettivo, cioè il sistema continuo delle fasce ripariali, degli argini, delle coltivazioni agrarie, orti e parchi pubblici esistenti che costituiscono in sé la struttura fisica e la forma stabile del parco. All'interno di questo tessuto non c'è niente da aggiungere, né da manipolare, non ci sono terreni da colonizzare o polverizzare. Dichiarare l'esistenza di un parco significa in questo caso riconoscere la qualità del paesaggio esistente, salvaguardarne i margini ancora esistenti, tra città e spazi aperti, identificare gli strumenti per rendere tutto ciò possibile.

Assume inoltre importanza, nell'ambito del parco del Leno, il cosiddetto sistema di relazioni che coincide, tra l'altro, con la salvaguardia dei margini che permettono di conoscere la misura reale e storica di uno spazio che gravita intorno ad un corso d'acqua. Nel nostro caso ciò appare quantomeno compromesso posto che il piano di lottizzazione non solo creava un'innaturale fronte e/o margine artificiale dell'edificazione nel contesto del Parco, ma si poneva in stretta competizione con il corso d'acqua (torrente Leno). Inoltre il sistema delle relazioni perdeva la visione unitaria del progetto di parco e della conseguenziale percezione della “messa a sistema” dei punti, delle linee, degli ambiti di rilevanza paesaggistica.

- L'inserimento localizzativo del PL 13 (pp. ff. 1804/1, 1806, 1835/1-2-3, 1839/9-20, 1841/1, 2175/6-7) avrebbe quindi generato un elemento distonico rispetto agli obiettivi strategici posti dalla variante al Piano con particolare riferimento all'orientamento di esaltare la matrice territoriale attraverso elementi di valorizzazione paesaggistica.

Il Piano Regolatore Generale si pone, infatti, non già l'obiettivo di attribuire nuove funzioni costruite ed antropiche agli spazi aperti, bensì quello di valorizzare il contesto esistente attraverso processi di riordino, recupero, ecc...

In quest'ottica risulta pertanto necessario restituire dignità ed identità ai territori residui (spazi aperti spesso al margine del costruito) che il recente processo di espansione ha reso luoghi senza qualità.

Si ricorda, infine, che la variante al Piano, prendendo atto del consumo di suolo

avvenuto negli ultimi decenni, della scarsa connettività ambientale, dell'alterazione dei paesaggi e della carenza di spazi aperti, pone in termini prioritari la necessità di contenimento del costruito, privilegiando il mantenimento dei suoli ineditati al fine di garantire una solida e condivisa percezione della città pubblica.

Per l'ambito insediativo posto in fregio a via Zigherane e via della Roggia, se si esclude il piano di lottizzazione oggetto di osservazione, si evidenzia come la variante al PRG ha di fatto consolidato lo stato esistente dei luoghi riproponendo la saturazione dell'intera area residenziale come già prevista dal PRG vigente. L'inserimento di un nuovo lotto di completamento operato in tale ambito dalla variante al PRG, non incide sui carichi urbanistici attuali, isediandosi in continuità con il tessuto residenziale esistente dal quale attinge modalità di accesso e vincoli di natura tipologico insediativa. Al pari, sotto un profilo paesaggistico, la nuova area di completamento introdotta dalla variante al PRG si colloca in un ambito defilato rispetto ai principi assi prospettici e non contrasta con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio agricolo promossa dal progetto di variante.

- La variante urbanistica è stata quindi rinnovata attraverso un'attenzione particolare all'orientamento paesaggistico, che fa leva sulla specificità dei luoghi, sulle possibili trasformazioni connesse al paesaggio e al senso di appartenenza ad un ambiente di vita sociale.

Introdurre, pertanto, un nuovo sistema residenziale, nell'ambito dell'area su cui in prima adozione era stato previsto il PL 13, avrebbe sicuramente determinato, in una zona dove l'espansione residenziale è stata realizzata a partire dagli anni Cinquanta senza alcun disegno organizzativo e di razionale sviluppo, la messa in crisi del più complesso sistema delle opere urbanizzative. Il quartiere edificato tra via della Roggia e via delle Zigherane, costituito da un agglomerato di circa 20 edifici, sarebbe infatti lievitato di una quota percentuale considerevole e comunque oltre il 50%.

2. *Nell'osservazione si asserisce che la scelta di stralciare la lottizzazione non ha determinato alcuna valutazione di carattere pubblicistico con particolare riferimento all'acquisizione a titolo gratuito di aree a favore del Comune di Rovereto, la cui disponibilità risultava essenziale per l'esecuzione degli interventi urbanizzativi (rete viabilistica e area sportiva in loc. Baldresca).*

Nei piani di lottizzazione, come sancito dall'ordinamento urbanistico provinciale, la cessione delle aree per la realizzazione di opere urbanizzative avviene a titolo gratuito e pertanto l'obbligazione in capo alla ditta lottizzante risulta ordinaria e pacifica. In tal senso si ricorda che lo schema di convenzione, relativo ai piani attuativi, pone a carico del proprietario (ditta lottizzante) gli oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente di quella secondaria e la cessione gratuita delle aree necessarie. Peraltro, non risulta del tutto pertinente parlare di perequazione urbanistica in quanto, nel caso di specie, l'amministrazione comunale ha ritenuto delineare l'ipotesi del piano di lottizzazione convenzionata e non già quello afferente la perequazione urbanistica.

Le aree che avrebbero dovuto costituire cessione da parte della ditta lottizzante risultano sostanzialmente due. La prima è un'area da destinare a verde pubblico, la cui forma è una striscia rettangolare della lunghezza di circa 120 mt e larghezza di circa 15 mt. A ben vedere la stessa avrebbe costituito una patrimonializzazione di un bene che poi, per lo più, avrebbe formato uno spazio ad esclusivo (o quasi) uso pertinenziale del comparto interessato dalla lottizzazione. Il verde pubblico non è infatti facilmente raggiungibile dai centri abitati di Rovereto e Borgo Sacco e si pone a servizio del complesso residenziale in

questione. In tal senso si richiamano le considerazioni evidenziate dal servizio verde del Comune di Rovereto in merito alla possibile acquisizione dell'area in parola, che con nota di data 13 settembre 2011, rafforza la posizione di cui sopra ribadendo la scarsa fruibilità dell'area verde da parte della collettività. La stessa area, per la sua collocazione, avrebbe infatti l'accesso attraverso aree private con conseguente necessità dell'amministrazione comunale di acquisire la viabilità interna o di individuare una servitù di passaggio di uso pubblico, con conseguenti oneri di manutenzione a carico dell'amministrazione stessa. La forma dell'area verde, inoltre, è difficilmente fruibile ed organizzabile come spazio a verde pubblico per la ridotta larghezza (circa 15 mt).

Sulla seconda area in cessione è invece stata prevista una tratta del collegamento viabilistico della località Baldresca con il centro cittadino di Rovereto. A tale riguardo merita sottolineare che tale previsione viabilistica, seppur confermata all'interno della seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale, è stata accompagnata da un'altra previsione, meno costosa ed impattante, in grado di risolvere il problema dell'accessibilità della zona denominata Baldresca. In tal senso si rammenta, infatti, che nel contesto della prima adozione alla variante al Piano l'unica connessione alla loc. Baldresca era rappresentata dal sottopasso in corrispondenza di via lungo Leno Sinistro; oggigiorno, con una nuova previsione urbanistica, introdotta nel contesto della seconda adozione della variante al piano, la Baldresca potrà essere anche raggiunta grazie ad un nuovo collegamento a via Zigherane e quindi alla costruenda bretella ai Fiori.

Per maggiori chiarimenti si richiama l'approfondimento allegato alla seconda adozione del Piano, a firma dell'ing. Roberto Lorenzi e intitolato "Analisi comparative in ordine alle soluzioni di raccordo della rete viabilistica cittadina con gli insediamenti residenziali ed il centro sportivo in località Baldresca".

La soluzione viabilistica alternativa costituisce pertanto un elemento di novità rispetto alla prima adozione e dilata pertanto nel medio periodo la necessità di acquisire i suoli indicati in cessione nel PL 13.

A supporto di ciò si evidenzia, altresì, che nel contesto del bilancio previsionale e programmatico dell'anno 2011 la scrivente Amministrazione ha già finanziato gli oneri progettuali per la realizzazione del collegamento alla Baldresca pressoché parallelo a via della Roggia introdotta dalla seconda adozione al piano, rimandando invece l'altra connessione in quanto più costosa.

3. *Nell'osservazione viene asserito che lo stralcio del PL 13 ha creato delle inammissibili disparità di trattamento rispetto al PL 16, prossimo a viale della Vittoria.*

Quanto sostenuto nell'osservazione, in merito al profilo in questione, pare non condivisibile in quanto le situazioni di fatto e giuridiche relative alle due aree risultano sostanzialmente diverse, come di seguito si avrà modo di evidenziare.

Per quanto attiene l'aspetto giuridico-procedimentale si deve ricordare che il PL 16 ha trovato collocazione nella variante al Piano sulla scorta di un articolato pregresso pianificatorio. Infatti, la collocazione dell'edificabilità nell'area PL 16 deriva dalla traslazione di identica superficie utile lorda, originariamente collocata sull'area Ex Consolata; quest'ultima contraddistinta da grande valenza paesaggistica (stante la sua collocazione collinare) e dalla presenza di vincoli in materia di sicurezza del territorio. A seguito di un iter amministrativo articolato e sulla scorta di specifici accordi l'Amministrazione comunale, nella logica di salvaguardare un diritto acquisito e qualificato, edificabilità sull'area ex Consolata impressa attraverso il Piano Regolatore Generale 2002, ottemperando a quanto disposto dalla sentenza del TRGA di Trento n. 295/2008 che annullava "in parte qua" le previsioni della variante al P.R.G. "Febbraio 2005" volte all'eliminazione dell'edificabilità sull'area Ex Consolata, ha deciso di imprimere una

destinazione edificatoria sull'area Ex Bossi-Fedrigotti acquisita dalla società Residenza al Sole.

Nella relazione illustrativa della seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale "giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio" si legge infatti che la lottizzazione di via Leonardo Da Vinci "...costituisce un caso molto particolare in quanto è l'area di "atterraggio" di diritti edificatori generati nell'area della Consolata dal precedente P.R.G. e trasferiti in quest'area di Sacco al fine di salvaguardare da nuova edificazione l'ambito a monte di Rovereto, in virtù del suo rilevante pregio paesaggistico".

Alla luce delle considerazioni sopra espresse è pertanto evidente che la posizione edificatoria concessa dal PL 16 è configurabile quale declinazione di una traslazione edificatoria consolidata, da altra area, e riconosciuta peraltro anche in sede di contenzioso amministrativo da parte del giudice "di prime cure".

Nel contesto del PL 13 la posizione giuridica è nettamente diversa in quanto la stessa non risulta consolidata; in tal senso si ricorda che lo strumento urbanistico in vigore sull'area in questione prevede una destinazione agricola. Nel caso di specie non appare pertanto rinvenibile un qualificato interesse del privato, proprietario del contesto PL 13, correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area più proficuo.

Per questo, l'eventuale variazione della previsione urbanistica impressa in sede di prima adozione, supportata come nel caso di specie con argomentazioni motivazionali contenute nelle osservazioni prodotte dai cittadini e dalla Commissione Urbanistica Provinciale con parere di data 03/03/2010, nonché nelle controdeduzioni elaborate dall'amministrazione rispetto alle osservazioni presentate tra la prima e la seconda adozione, appare legittimo e immune da censure in merito all'asserita disparità di trattamento con il PL 16. Nella fattispecie concreta in disamina (PL 13), invero, non appare rinvenibile un qualificato interesse del privato proprietario, correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area più proficuo. E ancora, nel caso di specie, si è infatti, in presenza di un'aspettativa generica del privato alla non "reformatio in peius" della destinazione di zona, cedevole e regressiva dinanzi alla discrezionalità del potere pubblico di pianificazione urbanistica. Per ragioni analoghe a quelle per cui il divieto di "reformatio in peius" è un criterio del tutto inidoneo, atteso il difetto di qualsivoglia copertura costituzionale a vincolare il legislatore (ex multis: Adunanza Plenaria C.S. 22.12.1999 n. 24).

Pertanto, non è configurabile un'aspettativa qualificata ad una destinazione edificatoria in relazione ad una precedente determinazione dell'Amministrazione, ma solo un'aspettativa generica ad una "reformatio in peius", analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspira ad una utilizzazione più proficua dell'immobile (cfr. C.S. Sez. IV, 04.03.2003, n.1191).

Dal quadro sopra espresso emergono delle situazioni giuridico-pianificatorie molto diverse tra le aree ricomprese nel PL 13 e nel PL 16, ragione per la quale non appare condivisibile quanto affermato in merito all'asserita disparità di trattamento.

Per quanto attiene l'aspetto più strettamente legato alla disciplina tecnico-urbanistica si sottolineano le seguenti considerazioni di raffronto tra la localizzazione del PL 13 e del PL 16, tese ad evidenziare diversità significative tra i due contesti territoriali:

- un primo elemento di diversità, tra le due localizzazioni emerge dal fatto che il PL 13 trova collocazione ad una distanza inferiore ai 20 mt dal torrente Leno, mentre il PL 16 dista oltre 200 mt. E' quindi evidente la notevole diversità di impatto rispetto al parco del Leno del PL 13 rispetto al PL 16;
- il PL 13 ricade nell'ambito delle aree di tutela ambientale di cui all'art. 11 delle NTA del PUP, che puntualmente recita "Sono aree di tutela ambientale i territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica,

ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà...”, di contro l'area di cui al PL 16 non rientra nel novero di queste aree tutelate. Sotto questo profilo scaturisce pertanto una legittimazione pianificatoria-urbanistica, afferente un diverso riconoscimento di destinazione d'uso, nella misura che sull'area di cui al PL 13 la pianificazione provinciale imprime un maggior grado di tutela rispetto all'area di cui al PL 16;

- l'area di cui al PL 16 è circondata su ben tre lati da edificazioni consolidate, ragione per cui risulta più vocata ad un cambio di destinazione d'uso, rispetto all'area di cui al PL 13, che per tre quarti del suo perimetro risulta confinare con un terreno agricolo di pregio. Inoltre a ben vedere, la conformazione del PL 13 costituisce un “avanzamento” in territorio aperto/agricolo dell'edificato, sporgente rispetto al margine dell'edificazione preesistente; Alla luce di quanto sopra espresso risulta evidente la sostanziale diversità delle due posizioni e quindi non è rinvenibile la disparità di trattamento asseritamente invocata nell'osservazione.

4. *Nell'osservazione si asserisce come tale scelta, relativa allo stralcio dell'area residenziale "si sia rilevata particolarmente anomala ed inattesa, posto e considerato che, alla luce dei colloqui effettuati con i competenti organi comunali, nella fase intercorrente tra la prima e la seconda adozione, veniva palesata la volontà di confermare e non di stravolgere le scelte effettuate in sede di prima adozione....”.*

Questo profilo assume particolare significato anche per il fatto che l'Amministrazione comunale, in ossequio al principio della più ampia partecipazione al procedimento amministrativo, tra la prima e la seconda adozione, ha contattato e dialogato in termini sistematici con il rappresentante della compagine proprietaria delle aree ricomprese nel perimetro del PL 13. In termini di dettaglio si ricorda, infatti, che alla luce dell'istruttoria condotta dopo la prima adozione, l'amministrazione ha formulato delle ipotesi intermedie, volte non già alla totale eliminazione della residenzialità, ma ad una contrazione della stessa per allinearla al margine dell'edificato esistente, e le ha portate a conoscenza degli interessati. Il rappresentante della proprietà, dopo i vari incontri intercorsi con il Sindaco e l'Assessore all'urbanistica, non ha accettato la riduzione della possibilità edificatoria, che nell'ultima proposta formulata ammontava al 40% della SUL introdotta nella prima adozione della variante.

P puntualmente si ricorda che gli incontri intercorsi con il Sindaco, l'Assessore competente ed i funzionari referenti, si sono tenuti in data 15/09/2010, 17/11/2010, 11/03/2011, 24/03/2011, 30/03/2011, 04/05/2011 e 05/05/2011.

Nello specifico si ritiene opportuno menzionare, seppure per sommi capi, la cronistoria dialettica e di confronto che fattualmente si è tradotta in innumerevoli incontri tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti interessati successivamente alla prima adozione. Ciò a testimonianza di come il Comune di Rovereto abbia dialogato in termini capillari e diffusi con gli interessati prima di addivenire alla scelta impressa con la seconda adozione del Piano.

Incontro 15/09/2010 tenutosi alla presenza dell'Assessore competente, del responsabile dell'Urbanistica e degli interessati: l'Amministrazione sottolinea che per l'area in questione vi sono dei ragionamenti in corso che potrebbero determinare una rivisitazione delle scelte condotte con la prima adozione nell'ottica di garantire il rispetto e la tutela del lungo fiume nonché l'approntamento di congrue opere urbanizzative. Gli interessati chiedono che venga mantenuta la previsione urbanistica facendo presente che il nuovo edificato andrà

a qualificare il quartiere.

Incontro del 17/11/2010 tenutosi alla presenza dell'Assessore competente del responsabile dell'urbanistica e degli interessati: l'Amministrazione sottolinea, sulla scorta di valutazioni condotte, che il Piano di lottizzazione dovrà essere rivisto delineando peraltro un'ipotesi di mediazione rispetto alla cubatura concessa, nello scrupoloso rispetto delle previsioni urbanistiche in materia di standard pubblici di cui al D.M. 14444/68.

Incontro 11/03/2011 tenutosi alla presenza del responsabile dell'urbanistica e degli interessati: il funzionario ha illustrato sotto un profilo tecnico la questione al fine di delineare con maggior puntualità le riflessioni urbanistiche sull'area.

Incontro 24/03/2011 tenutosi alla presenza del Sindaco, dell'Assessore competente e degli interessati: l'Amministrazione formula una ipotesi di indirizzo per una riformulazione dell'impianto progettuale anche attraverso un più razionale raccordo viabilistico ed urbanizzativo dell'area con il contesto e una contrazione della *jus aedificandi*.

Incontro 30/03/2011 tenutosi alla presenza dell'Assessore competente del consulente tecnico dell'Amministrazione e degli interessati: viene prospettata una soluzione di rivisitazione dell'impianto al fine di garantire una congrua e corretta urbanizzazione del contesto anche attraverso la contrazione della *jus aedificandi*. Dal verbale all'uopo predisposto si evince quanto segue:

“L'incontro si è svolto con la finalità di discutere ed approfondire, con la proprietà, l'eventuale modifica dell'assetto urbanistico dell'area vincolata a Piano di Lottizzazione. L'approfondimento si è reso necessario in quanto a seguito della 1° Adozione della Variante al PRG, sia il verbale di valutazione del Servizio Urbanistica della Provincia (Verbale di deliberazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n.1/2010), che alcune osservazioni pervenute durante il periodo di deposito degli atti (vedi oss. 142, 250, 284 e 310), evidenziavano alcune perplessità, e in alcuni casi la contrarietà, in merito alla scelta di potenziare l'edificazione in via delle Zigherane. Sulla scorta delle sollecitazioni pervenute si è provveduto quindi all'elaborazione di una nuova soluzione urbanistica la quale, ridefinendo i limiti dell'area di lottizzazione, tentava di risolvere contemporaneamente i nodi di criticità evidenziati, attraverso:

- una riduzione della capacità edificatoria dell'area;*
- una ricollocazione degli spazi aperti e delle aree destinate all'edificazione;*
- una modifica sostanziale della viabilità di servizio e delle modalità di accesso all'area.*

Con la finalità di garantire contestualmente la trasformazione urbanistica dell'area e la salvaguardia delle componenti paesaggistiche dell'ambito agricolo posto in fregio al torrente Leno.

L'incontro con la proprietà ha avuto per oggetto l'esame della soluzione progettuale formulata, al fine di avviare una discussione sulla base di elementi concreti (quali ad esempio la capacità edificatoria, l'organizzazione dell'area, gli accessi ecc...) e con lo scopo di giungere ad una soluzione condivisa sia dall'Amministrazione comunale, la quale sulla scorta delle osservazioni pervenute si è fatta carico di salvaguardare il più possibile le componenti paesaggistiche dell'area, che dalla proprietà, la quale intende mantenere inalterate le previsioni contenute negli elaborati della 1° adozione della variante al PRG.

Nel merito, la soluzione proposta prevede oltre ad una generale riconfigurazione dell'area di lottizzazione, l'individuazione di n.2 lotti (lotto A e lotto B) ed in particolare per il lotto A (in parte ricadente sulle proprietà degli interessati), una riduzione della capacità edificatoria (SUL) pari al 50% di quella prevista dalla scheda denominata PL 13 parte integrante degli elaborati del PRG di 1° adozione.

Prosegue dibattito

La proprietà dimostra assoluta contrarietà alla soluzione proposta.

L'assessore Robol informa i proprietari che la soluzione proposta dagli uffici è finalizzata ad evitare lo stralcio dell'area di lottizzazione.

La proprietà afferma, che sia l'ipotesi di riduzione della capacità edificatoria come proposta, che quella di stralcio dell'area, risultano penalizzanti in uguale misura".

Si allega la proposta progettuale (1) formulata dall'Amministrazione e prospettata agli interessati. Dalla lettura dello schema planimetrico proposto si apprende una diversa distribuzione dell'edificazione, la presenza di un impianto urbanizzativo razionale atto a garantire una solida quanto pertinente connessione del Piano di lottizzazione con il contesto circostante. Inoltre, nel contesto della proposta formulata, viene salvaguardata la tutela del torrente Leno in quanto l'edificazione è stata significativamente arretrata rispetto al lungo fiume sostituendo parte dell'edificato con un'area a verde pubblico.



Fig. 1 – Proposta progettuale 1

Incontro 04/05/2011 tenutosi alla presenza del Sindaco, dell'Assessore competente e degli interessati: viene prospettata una soluzione di impianto simile a quella proposta nell'incontro del 30 marzo 2011 con un abbattimento dell'impatto antropico (volumetria costruibile) pari al 40%. Gli interessati, pur non mostrando condivisione per la proposta, hanno tralasciato l'ipotesi di spostare la viabilità propria del piano di urbanizzazione verso est.

Si allega la proposta progettuale (2).



Fig. 2 – Proposta progettuale 2

Incontro 05/05/2011 tenutosi alla presenza del Sindaco, dell'Assessore competente e degli interessati: l'Amministrazione ha riformulato la proposta prospettata agli interessati nell'incontro precedente spostando come richiesto dagli stessi la viabilità della lottizzazione verso est e riconfermando nella sostanza gli altri contenuti metaprogettuali del Piano. A seguito di ulteriori riflessioni e affinamenti dell'impianto progettuale, posto che gli interessati non mostravano interesse, l'Assessore ha sottolineato che l'alternativa a quanto prospettato era lo stralcio dell'area di lottizzazione. Gli interessati hanno sottolineato che, sia l'ipotesi presentata che lo stralcio dell'area, risultano penalizzanti in uguale misura lasciando pertanto intendere che l'Amministrazione avrebbe potuto attuare la scelta ritenuta più opportuna.
Si allega la proposta progettuale (3).



Fig. 3 – Proposta progettuale 3

Il percorso sopra espresso è stato ampiamente e diffusamente supportato anche a livello strategico dai lavori della Commissione consiliare permanente in materia di Urbanistica e Territorio.

Si deve infatti ricordare che la Commissione consiliare permanente in materia di urbanistica e territorio ha ritenuto opportuno e coerente, contemperando gli aspetti urbanistici in gioco, tra la prima e la seconda adozione, delineare l'ipotesi dello stralcio delle previsioni edificatorie contemplate nel contesto della prima adozione alla variante "giugno 2009".

In tal senso si deve infatti ricordare che l'istruttoria tecnica, articolata in diverse proposte progettuali, già sopra evidenziate, è stata integrata da un puntuale dibattito amministrativo nell'ambito della Commissione Urbanistica e Territorio nello spazio temporale intercorrente tra la prima e la seconda adozione.

La questione oggetto di trattazione è stata valutata a più riprese da parte della Commissione Urbanistica e Territorio nelle sedute d.d. 16 marzo 2011, d.d. 30 marzo 2011 e d.d. 19 maggio 2011.

Dalla lettura dei rispettivi verbali si apprende che nella seduta del 16 marzo 2011 il Presidente della Commissione *"facendo sintesi delle varie espressioni dei Commissari, in accoglimento delle osservazioni della CUTA che richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della variante, di garantire la tutela ambientale e paesaggistica, per la notevole importanza delle aree libere in fregio al Leno, viste le osservazioni della Circoscrizione e dei privati, si propone la riduzione del 50% della volumetria e la modifica della viabilità del PL n. 13 via Zigherane"*.

La Commissione in termini favorevole nella seduta del 16 marzo 2011 ha quindi dato mandato all'Assessore competente di approfondire con la proprietà la proposta sulla base di quanto sopra evidenziato.

Nel verbale della seduta della Commissione del 30 marzo 2011 si evidenzia quanto segue: *"L'assessore riporta gli esiti dell'incontro avuto con i proprietari a seguito del ridisegno del piano stesso. Nonostante considerassero il nuovo disegno più favorevole si sono resi disponibili a ridurre la SUL solo del 10%. Alla sua espressa richiesta, la proprietà ha inoltre dichiarato che la proposta degli uffici non sia valida economicamente, quindi per loro non faccia differenza lo stralcio del piano o l'impostazione della nuova proposta degli uffici"*.

Appare quindi naturale poter affermare, con riferimento al quadro sopra espresso, che il Comune di Rovereto ha assunto la decisione di dar corso allo stralcio dell'edificabilità con la seconda adozione in un quadro generale di coerenza tecnico-amministrativa garantendo un affinamento degli aspetti motivazionali a supporto della scelta presa.

Questo testimonia che la scelta condotta dalla scrivente Amministrazione, di stralciare l'edificabilità, discende da un dibattito partecipato con gli interessati, che aveva quale scopo quello di meglio contemperare le varie esigenze pianificatorie ed urbanistiche ma che non ha sortito l'accordo auspicato e certamente non per responsabilità della scrivente Amministrazione.

Nell'ambito degli incontri di cui sopra sono state quindi prospettate le ragioni di interesse pubblico che nella sostanza fattuale hanno poi indotto l'autorità amministrativa a valutare soluzioni pianificatorie alternative rispetto a quelle impresse ai suoli in sede di prima adozione.

Dalla lettura dei disegni relativi alle proposte formulate si apprende che l'Amministrazione comunale ha posto in primo luogo la necessità di un ridisegno del compendio oggetto di

lottizzazione nella logica di salvaguardare il lungo fiume e di dotare l'area oggetto di lottizzazione con idonee opere urbanizzative.

Infatti la viabilità originariamente prospettata di connessione del piano di lottizzazione al contesto circostante risultava del tutto insufficiente e per nulla conforme ai principi di razionale accesso e recesso dal contesto.

Davanti all'indifferenza degli interessati l'Amministrazione si è pertanto trovata nella condizione di stralciare la potenzialità edificatoria ripristinando pertanto la destinazione agricola dei suoli.

Peraltro, anche la Commissione Urbanistica Provinciale nel parere di data 03/03/2010 "richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della Variante di garantire la tutela ambientale e paesaggistica. Nella relazione, infatti, si legge: *"La Commissione condivide pienamente le indicazioni contenute negli indirizzi e criteri per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone (capitolo XIX delle norme di attuazione), osserva tuttavia che le stesse hanno valenza indicativa e soprattutto non impediscono di incidere negativamente nelle aree che connotano il paesaggio tradizionale e tipico come le aree agricole al bordo dell'Adige, o ciò che resta ancora sulle rive dei torrente Leno, oppure nelle fasce di contatto fra territorio costruito e territorio aperto. Questi territori infatti meriterebbero l'inedificabilità assoluta ed una progettazione di restauro del paesaggio tradizionale"*.

E più avanti: *"La variante propone il consolidamento del sistema insediativo esistente ed il suo potenziamento con nuove aree edificabili libere o convenzionate ed aree soggette a piano attuativo. In termini generali si esprime parere favorevole in merito all'edificabilità delle zone individuate, si evidenzia tuttavia, come affermato dal piano stesso, la notevole importanza delle aree libere in fregio al torrente Leno al fine di realizzare l'area a parco: si invita pertanto a valutare approfonditamente la necessità di potenziare l'edificazione in, via delle Zigherane (PL 13)"*.

Ed ancora nel parere di data 03.03.2010 *"Il piano presenta una straordinaria ricchezza di analisi e verifiche sotto ogni profilo che legittimano le scelte. Tra le più significative, oltre a quelle preponderanti di tipo paesaggistico, spiccano l'esame del grado di attuazione del piano regolatore vigente, il dimensionamento della residenza e la verifica degli standards urbanistici. A fronte di una buona dinamica attuativa dello strumento vigente per quanto riguarda i settori produttivo e residenziale si nota una certa sfasatura per quanto riguarda il settore dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo. L'introduzione del nuovo sistema della perequazione certamente contribuirà a riallineare e rafforzare la città pubblica. Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale stimato per l'arco temporale 2008 – 2018 sono stati eseguiti i criteri emanati dalla giunta provinciale con propria deliberazione (delib. n. 1281, del 23 giugno 2006), individuando un fabbisogno di circa 3,300 nuovi alloggi per un volume totale di circa mc 904.000, si evidenzia al proposito che le previsioni residenziali teoriche del piano ammontano invece a circa 1,084,000, con una eccedenza di mc 180.000. Tale esubero, pur senza essere considerato di eccessive proporzioni... omissis..."*.

Inoltre nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 17/11/2011 viene sottolineato ed apprezzato come l'Amministrazione comunale al fine di garantire il più alto grado di tutela nei confronti delle aree ritenute sensibili dal punto di vista paesaggistico, ha delineato all'interno del capitolo XIX delle NTA ulteriori principi e azioni prescrittive nei confronti di eventuali interventi ammessi in queste aree. Ed ancora nella stessa valutazione tecnica viene evidenziato: *"pertanto, a seguito delle motivazioni espresse, si rileva che quanto contenuto nel capitolo XIX sia formulato nella direzione di garantire il più alto grado di tutela nei confronti dei paesaggi agricoli e lungo fiume, così come nelle aree più a stretto contatto con i paesaggi di margine urbano"*.

Dai richiami sopra evidenziato apparirebbe quindi in linea di indirizzo generale condivisibile il fatto di garantire una pianificazione attenta e particolarmente meticolosa per quanto attiene la conservazione e la salvaguardia dei paesaggi agricoli ivi compresi quelli interessanti il lungo fiume. In termini pertanto di strategia generale si ritiene che ciò sia addirittura un indirizzo guida da tenere in debita considerazione nelle scelte pianificatorie e di dettaglio.

Altro aspetto ribadito nella relazione della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica di data 17/11/2011 è quello legato ad una verifica connessa alle aree di protezione di pozzi e sorgenti (art. 18 delle Norme di attuazione) che interessano parzialmente l'ambito del P.L. 13. La riconferma delle destinazioni agricole impresse con la seconda adozione della variante giugno 2009 indubbiamente garantisce un alto livello di protezione per quanto attiene la presenza di pozzi e sorgenti.

Quantunque non materialmente allegate alle presenti considerazioni si richiamano le precedenti controdeduzioni contemplate nella seconda adozione sul punto in questione. Per le motivazioni sopra esposte si ritiene quindi necessario stralciare la previsione di lottizzazione e ripristinare la precedente destinazione agricola.”

Allegato A.05

PL 15 – via Monte Baldo

L'osservazione presentata dalla signora Tiziana Zampiccoli, ns. prot. n. 31409 di data 18.07.2011 è finalizzata a confermare la previsione ex ante la seconda adozione della variante al PRG "giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio" del PL 15 di via Monte Baldo.

La variante al PRG ha previsto in prima adozione l'individuazione di un Piano di lottizzazione convenzionata (PL n. 15) su un'area attualmente ad uso agricolo, in parte vincolata dalla presenza della fascia di rispetto del cimitero di Sacco.

Nel contesto della seconda adozione, a seguito di puntuale disamina della situazione, l'autorità comunale competente ha ritenuto prevalente l'interesse pubblicistico della cancellazione del PL nella sua globalità ed ha quindi impresso nuovamente la destinazione agricola. Le puntuali motivazioni della scelta in questione, intervenute con la seconda adozione della variante al PRG, risultano descritte nel documento rubricato "controdeduzioni..." che qui viene integralmente richiamato quantunque non materialmente allegato.

Entrando nello specifico va anzitutto evidenziato che tale fattispecie è viziata "ab origine" in quanto lo strumento urbanistico non poteva individuare una destinazione residenziale all'interno della fascia di rispetto essendo tale previsione in contrasto con quanto disposto dalla normativa in materia. Infatti, secondo l'art. 338 della legge sanitaria (T.U. 27 luglio 1934, n. 1265, modificata dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166) i cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno 200 mt dai centri abitati. Questa norma, dettata da evidenti ragioni igieniche deve essere rispettata in ogni caso e non mai derogabile da un piano regolatore o di costruzione o da altro progetto o piano urbanistico. Particolare importanza hanno la previsione di deroghe e riduzioni così come di seguito si esporrà. Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità rinveniente direttamente dalla legge che si impone, ex se, con efficacia diretta ed immediata, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici ed eventualmente in contrasto con i medesimi, i quali non sono idonei per la loro natura, ad incidere, sull'esistenza o sui limiti operativi del vincolo stesso (TAR Campania Napoli, sez. II N. 704/20027).

Le finalità perseguite dalla normativa, afferente il vincolo cimiteriale, sono di superiore rilievo pubblicistico e sono rivolte a garantire essenzialmente la futura espansione del cimitero, il decoro di un luogo di culto, nonché ad assicurare una cintura sanitaria intorno a luoghi per loro natura insalubri. Il divieto di costruire nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto cimiteriale integra pertanto un vincolo di inedificabilità assoluta. In quest'ottica, e nella logica di perseguire gli obiettivi sopra espressi (tutela dell'interesse pubblico all'igiene, esigenza di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura) deve ritenersi preclusa non solo la costruzione di nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto, ma anche gli interventi edilizi che non siano finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e più in generale quelli non ritenuti compatibili dalle norme di settore. In tal senso l'art. 66 dell'ordinamento urbanistico provinciale (L.P. 1/2008) evidenzia in termini generali le tipologie di opere realizzabili nelle fasce di rispetto, previa assunzione del favorevole parere dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari. Gli interventi consentiti sono la realizzazione dei servizi e delle strutture connesse con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili secondo i criteri stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale.

L'allegato 4 della delibera della Giunta provinciale 3 settembre 2010 n. 2023 rubricato "PROCEDURE PER LA RIDUZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E INDIVIDUAZIONE DEI CASI E DEI CRITERI PER LA REALIZZAZIONE NELLE FASCE MEDESIME DI SERVIZI E STRUTTURE CONNESSI CON L'ATTIVITÀ CIMITERIALE

NONCHÉ DI OPERE PUBBLICHE, D'INTERESSE PUBBLICO E DI ALTRI INTERVENTI EDILIZI RITENUTI COMPATIBILI”, assunta in attuazione della L.P. 1/2008, evidenzia all'art. 2 quanto segue: *“Ai fini del presente articolo, nell'individuazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico e degli altri interventi edilizi realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 66, comma 3, della legge urbanistica provinciale, si tiene conto della distanza rispetto al cimitero e del diverso impatto igienico-sanitario delle opere medesime, con specifico riferimento al piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria nonché anche in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo.*

2. Tenuto conto di quanto previsto dal comma 1, sono ammessi i seguenti interventi in relazione alla distanza dal cimitero:

a) ...omissis...

b) fascia compresa fra metri 25 e 50:

1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;

2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;

3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;

4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

c) fascia inferiore a 25 metri:

1) gli interventi di cui ai numeri 1), 2) e 4) della precedente lettera b).

3. Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale”.

La previsione urbanistica è quindi inficiata dal mancato rispetto della normativa vigente nella materia di cui trattasi. E' ben vero che l'area interessata è rimasta inedificabile, ma la stessa ha comportato l'introduzione di “diritti edificatori”, che non potevano sussistere fin dall'inizio, allocati sulla p.f. 147/3 in C.C. Sacco.

La previsione di una lottizzazione non può essere idonea a garantire la trasformazione urbanistica della p.f. 147/2 in C.C. Sacco.

Il piano di lottizzazione, nel caso in esame, non persegue la finalità di consentire una razionale organizzazione urbanistica ed edilizia dell'area, ma assume il ruolo di strumento per estendere la possibilità edificatoria a siti sui quali è imposta la quasi assoluta inedificabilità. Né, lo stesso, prevede infrastrutturazioni di sorta. Infatti la zona è già completamente urbanizzata.

Se si considera, inoltre, l'aspetto strettamente pianificatorio, l'obbligo di concentrare l'intera volumetria concessa dalla variante solo sulla p.f. 147/3, impone una riflessione sugli effetti urbanistici prodotti in termini di coerenza con il contesto circostante, caratterizzato dalla prevalenza di territorio agricolo e dalla presenza di un'edificazione sparsa, perlopiù di tipo monofamiliare, disposta a margine della viabilità esistente.

Il fatto di allocare l'intera edificabilità nell'ambito della p.f. 147/3, secondo le valutazioni urbanistiche che andremo ad esprimere, comporta problematiche di corretta ed omogenea contestualizzazione in quanto, nel rispetto degli indici previsti nei tessuti di completamento di cui all'art. 59 delle NTA, si verrebbe ad assentire un edificato con altezza pari a 4 piani.

Dando corso ai conteggi urbanistici si otterrebbe un indice di utilizzazione fondiaria reale pari 0,96 mq di SUL/mq e quindi, applicando i parametri stereometrico/urbanistici di cui al tessuto di completamento B4 (contemplati nell'art. 59 delle NTA, della variante al PRG), l'edificato potenzialmente realizzabile risulterebbe pari a 4 piani.

Nel dettaglio, i conteggi eseguiti risultano:

– SUL prevista: 700 mq

- superficie esterna alla fascia di rispetto cimiteriale: 1205 mq (parte della p.f. 147/3 di proprietà del sig. Bisoffi Fabio);
- corresponsione degli standard di cui al D.M. 1444/68 (come prevista dalla scheda dell'originario P.L.): 472,5 mq
- $(700\text{mq di SUL} \cdot 3\text{mt} = 2100 \text{ mc}, 2100\text{mc}/80\text{mc}/\text{abit} = 26,25\text{ab}/\text{equiv}, 26,25\text{ab}/\text{equiv} \cdot 18\text{mq}/\text{ab} = 472,5\text{mq})$;
- superficie disponibile all'edificazione: 732,5 mq (1205mq-472,5mq)
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,96 mq/mq (700mqdiSUL/732,5mq);

Ciò risulta un ulteriore elemento che conferma l'incoerenza di contesto della previsione urbanistica assunta qualora venisse confermato il PL e più in generale l'edificabilità con esso impressa.

Allegato A.06

PL 15 – via Monte Baldo

L'osservazione presentata dal sig. Bisoffi Fabio (15.07.2011 prot. n 3110) in qualità di proprietario della p.f. 147/3 in CC Sacco, ribadendo quanto formulato nelle osservazioni già presentate tra la I° e la II° adozione della Variante al PR G, è relativa alla richiesta di inserimento di un nuovo lotto residenziale di completamento B4 senza vincolo di lottizzazione con l'adiacente particella ricadente in fascia di rispetto cimiteriale.

La variante al PRG ha previsto in prima adozione l'individuazione di un Piano di lottizzazione convenzionata (PL n. 15) su un'area attualmente ad uso agricolo, in parte vincolata dalla presenza della fascia di rispetto del cimitero di Sacco.

Nel contesto della seconda adozione, a seguito di puntuale disamina della situazione, l'autorità comunale competente ha ritenuto prevalente l'interesse pubblicistico della cancellazione del PL nella sua globalità ed ha quindi impresso nuovamente la destinazione agricola. Le puntuali motivazioni della scelta in questione, intervenute con la seconda adozione della variante al PRG, risultano descritte nel documento rubricato "controdeduzioni..." che qui viene integralmente richiamato quantunque non materialmente allegato.

Entrando nello specifico va anzitutto evidenziato che tale fattispecie è viziata "ab origine" in quanto lo strumento urbanistico non poteva individuare una destinazione residenziale all'interno della fascia di rispetto essendo tale previsione in contrasto con quanto disposto dalla normativa in materia. Infatti, secondo l'art. 338 della legge sanitaria (T.U. 27 luglio 1934, n. 1265, modificata dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166) i cimiteri debbono essere collocati alla distanza di almeno 200 mt dai centri abitati. Questa norma, dettata da evidenti ragioni igieniche deve essere rispettata in ogni caso e non mai derogabile da un piano regolatore o di costruzione o da altro progetto o piano urbanistico. Particolare importanza hanno la previsione di deroghe e riduzioni così come di seguito si esporrà. Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità rinveniente direttamente dalla legge che si impone, ex se, con efficacia diretta ed immediata, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici ed eventualmente in contrasto con i medesimi, i quali non sono idonei per la loro natura, ad incidere, sull'esistenza o sui limiti operativi del vincolo stesso (TAR Campania Napoli, sez. II N. 704/20027).

Le finalità perseguite dalla normativa, afferente il vincolo cimiteriale, sono di superiore rilievo pubblicistico e sono rivolte a garantire essenzialmente la futura espansione del cimitero, il decoro di un luogo di culto, nonché ad assicurare una cintura sanitaria intorno a luoghi per loro natura insalubri. Il divieto di costruire nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto cimiteriale integra pertanto un vincolo di inedificabilità assoluta. In quest'ottica, e nella logica di perseguire gli obiettivi sopra espressi (tutela dell'interesse pubblico all'igiene, esigenza di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura) deve ritenersi preclusa non solo la costruzione di nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto, ma anche gli interventi edilizi che non siano finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e più in generale quelli non ritenuti compatibili dalle norme di settore. In tal senso l'art. 66 dell'ordinamento urbanistico provinciale (L.P. 1/2008) evidenzia in termini generali le tipologie di opere realizzabili nelle fasce di rispetto, previa assunzione del favorevole parere dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari. Gli interventi consentiti sono la realizzazione dei servizi e delle strutture connesse con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili secondo i criteri stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale.

L'allegato 4 della delibera della Giunta provinciale 3 settembre 2010 n. 2023 rubricato "PROCEDURE PER LA RIDUZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE E INDIVIDUAZIONE DEI CASI E DEI CRITERI PER LA REALIZZAZIONE NELLE FASCE

MEDESIME DI SERVIZI E STRUTTURE CONNESSI CON L'ATTIVITÀ CIMITERIALE NONCHÉ DI OPERE PUBBLICHE, D'INTERESSE PUBBLICO E DI ALTRI INTERVENTI EDILIZI RITENUTI COMPATIBILI.”, assunta in attuazione della L.P. 1/2008, evidenzia all'art. 2 quanto segue: *“Ai fini del presente articolo, nell'individuazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico e degli altri interventi edilizi realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 66, comma 3, della legge urbanistica provinciale, si tiene conto della distanza rispetto al cimitero e del diverso impatto igienico-sanitario delle opere medesime, con specifico riferimento al piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria nonché anche in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo.*

2. Tenuto conto di quanto previsto dal comma 1, sono ammessi i seguenti interventi in relazione alla distanza dal cimitero:

a) ...omissis...

b) fascia compresa fra metri 25 e 50:

1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;

2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;

3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;

4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

c) fascia inferiore a 25 metri:

1) gli interventi di cui ai numeri 1), 2) e 4) della precedente lettera b).

3. Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale”.

La previsione urbanistica è quindi inficiata dal mancato rispetto della normativa vigente nella materia di cui trattasi. E' ben vero che l'area interessata è rimasta inedificabile, ma la stessa ha comportato l'introduzione di “diritti edificatori”, che non potevano sussistere fin dall'inizio, allocati sulla p.f. 147/3 in C.C. Sacco.

La previsione di una lottizzazione non può essere idonea a garantire la trasformazione urbanistica della p.f. 147/2 in C.C. Sacco.

Il piano di lottizzazione, nel caso in esame, non persegue la finalità di consentire una razionale organizzazione urbanistica ed edilizia dell'area, ma assume il ruolo di strumento per estendere la possibilità edificatoria a siti sui quali è imposta la quasi assoluta inedificabilità. Né, lo stesso, prevede infrastrutturazioni di sorta. Infatti la zona è già completamente urbanizzata.

Se si considera, inoltre, l'aspetto strettamente pianificatorio, l'obbligo di concentrare l'intera volumetria concessa dalla variante solo sulla p.f. 147/3, impone una riflessione sugli effetti urbanistici prodotti in termini di coerenza con il contesto circostante, caratterizzato dalla prevalenza di territorio agricolo e dalla presenza di un'edificazione sparsa, perlopiù di tipo monofamiliare, disposta a margine della viabilità esistente.

Il fatto di allocare l'intera edificabilità nell'ambito della p.f. 147/3, secondo le valutazioni urbanistiche che andremo ad esprimere, comporta problematiche di corretta ed omogenea contestualizzazione in quanto, nel rispetto degli indici previsti nei tessuti di completamento di cui all'art. 59 delle NTA, si verrebbe ad assentire un edificato con altezza pari a 4 piani.

Dando corso ai conteggi urbanistici si otterrebbe un indice di utilizzazione fondiaria reale pari 0,96 mq di SUL/mq e quindi, applicando i parametri stereometrico/urbanistici di cui al tessuto di completamento B4 (contemplati nell'art. 59 delle NTA, della variante al PRG), l'edificato potenzialmente realizzabile risulterebbe pari a 4 piani.

Nel dettaglio, i conteggi eseguiti risultano:

- SUL prevista: 700 mq
- superficie esterna alla fascia di rispetto cimiteriale: 1205 mq (parte della p.f. 147/3 di proprietà del sig. Bisoffi Fabio);
- corresponsione degli standard di cui al D.M. 1444/68 (come prevista dalla scheda dell'originario P.L.): 472,5 mq
- $(700\text{mq di SUL} \cdot 3\text{mt} = 2100 \text{ mc}, 2100\text{mc}/80\text{mc}/\text{abit} = 26,25\text{ab}/\text{equiv}, 26,25\text{ab}/\text{equiv} \cdot 18\text{mq}/\text{ab} = 472,5\text{mq})$;
- superficie disponibile all'edificazione: 732,5 mq (1205mq-472,5mq)
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,96 mq/mq (700mqdiSUL/732,5mq);

Ciò risulta un ulteriore elemento che conferma l'incoerenza di contesto della previsione urbanistica assunta qualora venisse confermato il PL e più in generale l'edificabilità con esso impressa.

Allegato A.07 Ex Consolata

"In riferimento alla sentenza del TAR n.295 di data 21 novembre 2008, si richiede (con osservazione n. 13) che venga reinserita nel PRG, quale obbedienza ad una sentenza già pronunciata, l'edificabilità del comparto B della ex Consolata".

Con la variante al PRG GIUGNO 2009, si prendeva atto della sentenza del TAR n.295 di data 21.11.2008 nella quale veniva espressamente riconosciuto che "...il totale stralcio dell'edificabilità sull'ambito B è stato in effetti sufficientemente motivato per le addotte ragioni paesaggistiche, geologiche e viabilistiche espresse nella relazione alla variante, non altrettanto giustificata appare la scelta di dare ulteriore corso all'anzidetta atipica fase di perequazione urbanistica che avrebbe dovuto rappresentare, in esito ai formali contratti intercorsi, cui l'istante non si era sottratta, il riconoscimento di quell'affidamento e nel contempo dimostrare la coerenza di un tragitto pianificatorio...".

Sulla scorta di tale sentenza, con l'obiettivo di preservare un'area di importante valore paesaggistico della collina, i crediti edilizi maturati nell'area dell'ex- Consolata, venivano integralmente trasferiti a Sacco nell'ambito denominato vigneto "Bossi-Fedrigotti", liberando conseguentemente l'area dell'ex Consolata di ogni potenzialità edificatoria.

Al fine di chiarire l'attuale stato dell'arte, si riporta la relazione dell'Avv. Manica come allegata all'estratto verbale della seduta della commissione urbanistica comunale di data 27.aprole 2011:

Come è noto, il TRGA di Trento con sentenza n. 295, depositata il 21.11.2008 e non notificata all'Amministrazione resistente, annullava "in parte qua" le deliberazioni del Consiglio Comunale di Rovereto:

- *n. 14 dd. 23.03.2005 (1^ adozione della variante generale del PRG del Comune di Rovereto - variante febbraio 2005)*
- *n. 44 dd. 05.10.2006, recante: "Rivisitazione del procedimento di prima adozione della variante al PRG"*
- *la deliberazione del Consiglio comunale di Rovereto, n. 48 dd. 25.07.2007, recante: "rigetto osservazioni e adozione definitiva della variante al PRG"*
- *la deliberazione della Giunta Provinciale di Trento n. 2384 dd. 31.10.2007, approvata dalla GP di Trento nella parte in cui sono state modificate le previsioni edificatorie e le modalità di relativo utilizzo rispetto alle previsioni del previgente PRG 2002, per l'area di proprietà, denominata "ex Consolata".*

Il giudice amministrativo di "prima cure" disponeva l'annullamento degli atti provvedimenti citati, non tanto perché aveva reputato non sufficientemente motivato il totale stralcio dell'edificabilità sull'ambito B dell'area ex Consolata (venivano invero ritenute condivisibili in sede giurisdizionale le argomentazioni di ordine paesaggistico-geologico e viabilistico addotte dall'Autorità Urbanistica, al fine di suffragare la scelta dello stralcio dell'edificabilità), bensì - per contro - perché la P.A. dopo aver ingenerato un legittimo affidamento in capo alla società Residenza al Sole, in ordine alla possibilità edificatoria, mediante traslazione della relativa volumetria, in un'area ubicata a Borgo

Sacco, acquistata dalla società ricorrente, non confermava in sede di previsione urbanistica, la destinazione residenziale in tale area.

Tale decisione, peraltro immediatamente esecutiva "ex lege", determinava la reviviscenza delle coeve previsioni urbanistiche sull'area ex Consolata e quindi la possibilità da parte della società ricorrente di edificare sul comparto B di tale area in ossequio alle previsioni contenute nel PRG 2002.

A fronte di tale statuizione, l'Amministrazione proponeva nell'intento di evitare il passaggio in giudicato della decisione, rituale e tempestivo appello al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale al fine di conseguire la riforma e/o l'annullamento di tale decisione, assumendo in sintesi, che il giudice di primo grado avrebbe errato nel pervenire alle conclusioni menzionate, in quanto secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato, una motivazione esaustiva e congrua in tema di scelte urbanistiche, si impone solo in presenza di convenzioni di lottizzazione approvate, di un giudicato di annullamento di un diniego di concessione edilizia, di reiterazione di un vincolo scaduto e in ogni caso, allorché si sia in presenza di specifiche e qualificate aspettative in capo ai titolari, fondate su atti di contenuto concreto. Per contro, ad avviso dell'appellante Comune, nella fattispecie concreta, l'aspettativa della società Residenza al Sole a vedersi riconosciuto un diritto edificatorio sull'area ex Bossi-Fedrigotti a Borgo Sacco non appariva fondata su aspettative qualificate di tal guisa, in quanto mai l'Amministrazione aveva formalizzato una volontà in tal senso.

Peraltro, la Residenza al Sole non aveva nemmeno proposto in pendenza di giudizio, istanza di concessione edilizia sull'area "ex Consolata" e quindi non poteva accampare alcuna pretesa in ordine all'utilizzo di tale area in conformità alle coeve previsioni urbanistiche.

In epoca successiva alla sentenza, l'Amministrazione, adottava una nuova variante al PRG che reiterava lo stralcio totale dell'edificabilità sul comparto B dell'area ex Consolata, mentre imprimeva una destinazione edificatoria sull'area ex Bossi-Fedrigotti, acquistata dalla Residenza al Sole. Tale adozione faceva scattare le misure di salvaguardia che inibivano alla società Residenza al Sole di coltivare la richiesta di concessione edilizia sull'area ex Consolata, presentata in epoca successiva alla sentenza del TRGA, per contrasto con il piano adottato.

Ciò posto, si tratta di capire quali possano essere gli scenari che si possono profilare, allorché l'Autorità Urbanistica confermasse "tout court" in sede di seconda adozione siffatte previsioni, in pendenza di appello al Consiglio di Stato avverso la sentenza del TRGA di Trento n. 295/2008.

1) Prima ipotesi:

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale accoglie l'appello proposto dal Comune di Rovereto ed annulla per l'effetto la sentenza n. 295 del TRGA di Trento.

In questo caso problemi non si pongono, perché l'eventuale sentenza del Consiglio di Stato conferma l'operato dell'Autorità Urbanistica che inibisce in via definitiva l'edificazione sul comparto B dell'Area ex Consolata.

2) Seconda ipotesi:

Il Consiglio di Stato conferma la sentenza del giudice di 1° grado che comporta la

reviviscenza del PRG 2002 e quindi la possibilità edificatoria sul comparto B da parte della società ricorrente.

Tale ipotetica conseguenza però risulta "medio tempore" superata dalle nuove scelte operate dall'Autorità Urbanistica con il provvedimento di 1^a e 2^a adozione della variante al PRG, che ha reiterato l'azzeramento dell'edificazione sul comparto B dell'area ex Consolata, contemplando la possibilità edificatoria solo sull'area ex Bossi-Fedrigotti.

La sentenza passata in giudicato, invero, obbliga il Comune ad applicare la disciplina urbanistica vigente al momento in cui la sentenza passata in giudicato è stata notificata o comunicata in via amministrativa al Comune.

Al di fuori di tale ipotesi, in questa prospettiva, l'Autorità Urbanistica non deve tener conto della disciplina pianificatoria sopravvenuta in corso di giudizio. Pertanto sono opponibili all'interessato le variazioni dello strumento urbanistico intervenute prima del passaggio in giudicato della sentenza.

Non sono per contro opponibili all'interessato le variazioni dello strumento urbanistico intervenute dopo la notificazione della sentenza passata in giudicato (ex multis: Adunanza Plenaria del Cons. Stato, 08.01.1986, n. 1; Cons. St., sez. V 22.02.2002, n. 1079; TAR Lombardia, sez. I, 08.02.2007, n. 217).

In altri termini, la disciplina urbanistica da applicare in sede di esame di una richiesta di concessione edilizia, conseguente ad una declaratoria di illegittimità della previsione urbanistica è quella vigente al momento in cui la sentenza che dichiara l'illegittimità della previsione, sia passata in giudicato e notificata al Sindaco, quale legale rappresentante dell'Amministrazione, risultando opponibili all'interessato le variazioni dello strumento urbanistico sopravvenuto prima della notificazione della sentenza passata in giudicato. Ne deriva che appare legittimo il diniego che l'Amministrazione oppone all'istanza del ricorrente vincitore dopo l'annullamento in sede giurisdizionale della previsione urbanistica, basato sul nuovo piano regolatore, se questo sia stato adottato ed approvato prima della notificazione della decisione di annullamento passata in giudicato.

Nella fattispecie concreta in disamina, al momento dell'adozione del nuovo PRG, la sentenza del TRGA di Trento non è ancora passata in giudicato, nè è intervenuta la notifica della sentenza del Consiglio di Stato passata in giudicato.

Ne consegue che le nuove previsioni urbanistiche scaturite dal PRG adottato sono opponibili alla società Residenza al Sole, la quale pertanto non può invocare l'eventuale sentenza del Consiglio di Stato passata in giudicato, che annulli le coeve previsioni urbanistiche, per imporre al Comune una rivisitazione delle nuove previsioni scaturite dal piano adottato, al fine di valutare se apportare una deroga, "rectius" una variante, che recuperi in tutto o in parte la previsione annullata in via definitiva, compatibilmente con l'interesse pubblico, del piano abrogato, su cui si fondava l'originaria istanza della società Residenza al Sole.

In conclusione, vanno quindi fugati i timori secondo cui la conferma in sede di seconda adozione, della previsione edificatoria sull'area ex Bossi-Fedrigotti, possa consentire alla società Residenza al Sole, di vedersi riconosciuto, in caso di conferma da parte del Consiglio di Stato, della sentenza del TRGA di Trento, analogo diritto anche sull'area ex Consolata.

Ciò perché tale possibilità edificatoria è stata vanificata con la nuova variante al PRG, adottata prima del passaggio in giudicato della sentenza del Consiglio di Stato e

prima della notifica della stessa alla P.A.

Pertanto, in tal caso, legittimamente la P.A. oppone alla società Residenza al Sole tale nuova previsione urbanistica, senza incorrere in un vizio di elusione o violazione del giudicato.

Tale vizio sarebbe sussumibile solo nell'ipotesi in cui la sentenza del Consiglio di Stato di conferma della sentenza del TAR di Trento fosse stata emessa e notificata prima dell'adozione della nuova variante al PRG. ""

Allegato A.08

Ambito di concessione convenzionata "A.09 - VAL DI RIVA"

Controdeduzioni all'osservazione presentata dal sig. Marchelli Marco (15.07.2011 prot. n. 31199 in qualità di proprietario delle pp.ff. 2349, 405/2 e 402/7 in CC Rovereto, relativa alla richiesta di spostamento verso sud del tratto di innesto sulla rotatoria dello stadio Quercia dell'asse viario di progetto in modo da non incidere sulle particelle identificative della proprietà.

In forza dell'osservazione al Piano Regolatore Generale pervenuta in data 15/07/2011 n. di prot. 31199/11 d.d. 15/07/2011, e con riferimento ad un'analisi di dettaglio dei contenuti convenzionali che dovrebbero contraddistinguere il rapporto tra l'Amministrazione comunale e la ditta concessionaria proprietaria dei suoli contemplati nell'ambito di concessione convenzionata denominato "Val di Riva" si è ritenuto opportuno dar corso alle seguenti osservazioni e/o precisazioni.

Come ben noto la viabilità interessante il contesto della Val di Riva è stata interessata da una specifica variante al Piano Regolatore Generale rubricata "giugno 2008".

Con tale variante sono state modificate le fasce di rispetto stradali e nel contempo è stato rivisto la collocazione della viabilità in questione.

In primo luogo visionando le tavole grafiche della variante "giugno 2009" emerge la necessità di conformare le fasce di rispetto della viabilità sovracomunale con quelle indicate nel contesto della variante "giugno 2008".

In tal senso nel contesto della terza adozione al Piano Regolatore Generale, trovano quindi riproposizione le fasce di rispetto di cui alla variante "giugno 2008".

In secondo luogo nella scheda norma dell'ambito di concessione convenzionata "Val di Riva" tra le altre riflessioni urbanistiche emerge:

"Tale soluzione di fatto declassa detta viabilità della ferrovia, che costituiva la tangenziale di Rovereto prima della revisione del progetto, da strada di interesse provinciale a strada di interesse comunale.

Oltre a ciò, la soluzione progettuale prevede la riduzione della fascia di rispetto della futura circonvallazione di Rovereto nel tratto interessato dall'innesto con la S.S. n. 12 dagli attuali 60,00 m dall'asse a 25,00 m dal limite stradale di progetto, corrispondente alla fascia di rispetto delle strade di 2^a categoria esistenti.

In conseguenza di tali modifiche, si introduce sulle proprietà private un ambito di concessione convenzionata per definire puntualmente il tracciato della nuova viabilità sovracomunale per un tratto di circa 50,00 m a partire dall'anello rotatorio e quello della viabilità locale in fregio alla ferrovia per circa 90,00 m.

Per attuare parte delle nuove previsioni, i promotori delle iniziative edilizie dovranno sottoscrivere con il Comune un'apposita convenzione prima del rilascio dei titoli abilitatori all'edificazione, al fine di definire puntualmente la cessione del terreno necessario alla realizzazione della prima parte del nuovo tracciato della circonvallazione, la previsione delle forme di mitigazione dagli inquinamenti da traffico, la realizzazione del muro di sostegno della nuova viabilità secondo le caratteristiche che andranno concordate con il Servizio Infrastrutture Stradali e Ferroviarie della Provincia".

Dalla lettura dell'estratto della scheda norma appare inequivocabile che il promotore dell'iniziativa edilizia, all'atto del rilascio della concessione edificatoria, è chiamato di concerto con il Comune e la Provincia a definire puntualmente la cessione del terreno necessario alla realizzazione della prima parte del nuovo tracciato della circonvallazione ed ancora, nell'ambito del rapporto convenzionale, il proprietario dei suoli oggetto di ambito di concessione convenzionata è chiamato ad impegnarsi alla realizzazione di idonee forme di mitigazione dagli inquinamenti da traffico oltre che alla realizzazione del

muro di sostegno della nuova viabilità.

Ad oggi, l'iter progettuale della nuova circonvallazione non risulta definito in termini definitivi, né tanto meno esecutivi, ragione per la quale le previsioni obbligazionarie di cui sopra appaiono di difficile attuazione.

In altri e più chiari termini, posto che i promotori delle iniziative edilizie hanno già presentato alla scrivente Amministrazione il progetto edilizio del comparto per quanto attiene gli accessi e le infrastrutture viabilistiche nasce la conseguente necessità di puntualizzare le superfici oggetto di cessione per la realizzazione della prima parte del nuovo tracciato della circonvallazione oltre all'approntamento delle necessarie forme di mitigazione e la realizzazione del muro di sostegno della nuova viabilità.

Risulta illogico in questa fase temporale delineare la collocazione e l'approntamento del nuovo muro di sostegno a margine della nuova viabilità tenuto conto che il progetto della stessa (nuovo tracciato della circonvallazione) non risulta ancora puntualizzato secondo una progettualità definitiva ed esecutiva.

Dalle verifiche condotte, infatti, il nuovo tracciato risulta approdato alla valutazione di impatto ambientale ragione per la quale, secondo logica, lo stesso potrebbe subire delle modificazioni sia nella localizzazione sia nelle caratteristiche tipologiche e costruttive.

Inoltre, da verifiche condotte, è emerso che nel complesso iter concernente la valutazione di impatto ambientale sono state affinate diverse ipotesi nella logica di individuare la migliore soluzione volta al contenimento degli impatti (ambientali, patrimoniale, economici, antropici, etc.) diretti, indiretti ed indotti sull'intero territorio comunale.

In questo contesto l'Amministrazione comunale auspica che la soluzione progettuale relativa alla nuova circonvallazione risponda imprescindibilmente ai principi di minima occupazione dei suoli coltivati e non, sfruttando per quanto possibile percorsi viabilistici già esistenti, temperando inoltre al meglio le esigenze paesistiche e di tutela del territorio ivi compreso il tessuto edificato esistente.

Con menzione ai problemi legati allo studio di impatto ambientale si apprende che: *“in accoglimento dell'osservazione del Comune di Rovereto è stato modificato il tracciato dell'asse principale e la sistemazione della viabilità secondaria, che verrà realizzata a carico del Comune contestualmente ad una nuova lottizzazione in fase di progettazione”*.

Appare evidente che tale proposta risulta difficilmente realizzabile anche sulla scorta legata al fatto che i tempi di definizione progettuale della circonvallazione sono diversi e non coincidenti con quelli della presentazione da parte del soggetto promotore della progettualità nell'ambito della concessione convenzionata “Val di Riva”.

Alla luce pertanto del sopra espresso richiamo e tenendo anche conto della disponibilità, da parte del soggetto titolare dell'ambito sottoposto a concessione convenzionata “Val di Riva”, di accettare una soluzione che preveda anche un maggior grado di occupazione dell'arteria viaria nel novero della sua proprietà, si ritiene di aderire alla soluzione progettuale che meglio soddisfa le molteplici esigenze in disanima nel contesto dello studio di valutazione di impatto ambientale.

Ciò comporta pertanto l'assoluta condivisione da parte della scrivente Amministrazione di prefigurare un percorso della circonvallazione, almeno in corrispondenza dell'anello rotatorio e per un breve tratto dallo stesso, di occupare l'attuale sede stradale sbordando eventualmente verso i suoli appartenenti al proprietario dell'ambito della concessione convenzionata denominato Val di Riva nel rispetto del limite della fascia stradale e prioritariamente dell'edificato esistente sui suoli limitrofi.

Alla luce pertanto di queste riflessioni ed in ossequio al principio di economicità dell'azione pubblica si ritiene aggiornare i contenuti generali contemplati nella scheda norma della concessione convenzionata denominata “Val di Riva” come di seguito esposto.

“L'area individuata dalla presente scheda interessa le pp. ff. 402/1, 402/3, 402/4 e 405/4 tutte in C.C. Sacco, ubicate a fra via Valdiriva, via san Giorgio, la ferrovia e la rotatoria dello stadio Quercia.

La seconda adozione della Variante puntuale al P.R.G. "Giugno 2008 – Razionalizzazione della viabilità in via Valdiriva e in via S. Giorgio e modifica delle fasce di rispetto" prevede di rivedere il tracciato della viabilità prevista dal PRG in vigore, che corre parallelamente alla ferrovia sul lato ovest, ridefinendone gli ingombri ed eliminando il previsto sovrappasso e le relative rampe di raccordo. Assicura altresì i collegamenti con le strade esistenti, garantendo l'accessibilità alla limitrofe zone commerciali - produttive e alle zone residenziali esistenti senza prevedere ulteriori tronchi viari interessanti la rotatoria.

La Variante prevede inoltre di ridefinire l'ampiezza delle fasce di rispetto della strada comunale al bordo della ferrovia.

Tale soluzione di fatto declassa detta viabilità della ferrovia, che costituiva la tangenziale di Rovereto prima della revisione del progetto, da strada di interesse provinciale a strada di interesse comunale.

Oltre a ciò, la soluzione progettuale prevede la riduzione della fascia di rispetto della futura circonvallazione di Rovereto nel tratto interessato dall'innesto con la S.S. n. 12 dagli attuali 60,00 m dall'asse a 25,00 m dal limite stradale di progetto, corrispondente alla fascia di rispetto delle strade di 2^a categoria esistenti.

In conseguenza di tali modifiche, si introduce sulle proprietà private un ambito di concessione convenzionata per definire puntualmente il tracciato della nuova viabilità sovracomunale per un tratto di circa 80,00 m a partire dall'anello rotatorio e quello della viabilità locale in fregio alla ferrovia per circa 90,00 m.

*Per attuare parte delle nuove previsioni, i promotori delle iniziative edilizie dovranno sottoscrivere con il Comune un'apposita convenzione prima del rilascio dei titoli abilitatori all'edificazione **in cui dovranno acclarare la disponibilità relativa alla cessione del terreno necessario per l'approntamento della prima parte del nuovo tracciato della circonvallazione. Si precisa che la cessione avverrà a titolo gratuito per la parte di suolo privato perimetrato nella planimetria "indicazioni per la progettazione", mentre per l'eventuale eccedenza, l'acquisizione avverrà mediante le ordinarie procedure ablatorio-espropriative. Ad oggi, come ben noto, non essendo stato elaborato un progetto esecutivo della circonvallazione diventa fondamentale garantire alla pubblica Amministrazione la cessione, da parte del privato, dell'area non ancora definita in termini metrici con puntualità, ma potenzialmente occupabile dalle previsioni del nuovo tracciato viabilistico. Per queste ragioni, nelle "indicazioni per la progettazione" di cui alla presente scheda norma, le aree da cedere al Comune di Rovereto sono da intendersi puramente indicative, stante il fatto che il tracciato infrastrutturale indicato quale "viabilità di progetto" è suscettibile di traslazioni e/o modificazioni, che potranno essere effettuate sulla scorta delle valutazioni tecniche e degli approfondimenti ambientali che verranno condotti. Rimane evidente che tale disponibilità da parte del privato è limitata ai suoli contenuti all'interno dell'attuale ingombro della fascia di rispetto stradale, non risultando ammissibile lo spostamento del limite della stessa. Inoltre, fin da ora, si sottolinea che verosimilmente la cessione dell'area oggetto di discussione dovrà risultare connessa all'alternativa viabilistica maggiormente soddisfacente sotto il profilo ambientale e costruttivo. In termini specifici il nuovo asse viabilistico dovrà scaturire dalla ricerca della soluzione progettuale meno impattante, per quanto attiene gli aspetti ambientali, sulla scorta di un congruo studio di valutazione di impatto ambientale, nella logica di garantire il recupero di parte della viabilità esistente con particolare riferimento alla zona prossima allo svincolo dello stadio contraendo così l'occupazione di suoli pregiati e/o urbanizzati. In questa logica, la convenzione urbanistica non dovrà più contemperare l'obbligazione relativa alla realizzazione del muro di sostegno della nuova viabilità qualora la convenzione stessa, venga sottoscritta in un momento antecedente all'approvazione conclusiva del progetto esecutivo della nuova circonvallazione. Rimane a carico del promotore***

dell'iniziativa privata la sistemazione morfologica del suolo posto a confine con la progettanda viabilità, nella logica di garantire un idoneo presidio, prima provvisorio (qualora si renda necessario) e successivamente definitivo, mediante la realizzazione di recinzioni, arginelli o quant'altro necessario.

Infine, tenuto conto che il nuovo tracciato della circonvallazione risulta un'opera di interesse provinciale, sui contenuti e sugli indirizzi della convenzione in parola riguardanti l'infrastruttura viaria dovrà essere coinvolto, mediante l'espressione di specifico parere, anche il Servizio Infrastrutture stradali e ferroviarie della Provincia, prima di dar corso alla sottoscrizione della convenzione.

Allo stesso modo dovrà essere definita la cessione del terreno necessario alla realizzazione della viabilità locale interessata dall'ambito, nonché le eventuali opere di urbanizzazione primaria.

L'accesso comune all'area, che dovrà essere realizzato a cure e spese dei promotori dell'iniziativa edilizia, potrà essere provvisoriamente allocato sul previsto innesto della viabilità locale sulla rotatoria. Nella convenzione i proprietari dovranno impegnarsi a chiudere tale accesso, per motivi di sicurezza stradale, quando sarà realizzata la nuova strada in prossimità della ferrovia, e collocare i nuovi accessi/recessi rispettivamente:

- per la p.f. 402/1 dovrà essere spostato il più possibile verso sud;*
- per le pp.ff. 402/3, 402/4 e 405/4 dovrà essere spostato su via Valdiriva.*

Gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso delle aree interessate dall'ambito di concessione convenzionata sono quelli previsti dalla cartografia e dalle norme di attuazione della presente Variante”.

Le modificazioni sopra espresse evidenziate in grassetto risultano motivate in termini di logicità ed economicità procedimentale.

Appaiono inoltre condivise in termini essenziali dagli attori privati proprietari dei suoli limitrofi al primo tratto della circonvallazione a partire dall'anello rotatorio. Rimane altresì logico che fin da ora la scrivente Amministrazione in un'ottica di rispetto ambientale e paesaggistico, caldeggia la soluzione progettuale indicata nello studio di valutazione di impatto ambientale, già depositato presso il competente Servizio provinciale, determinante, in particolar modo per il primo tratto della circonvallazione, i minori impatti negativi sul territorio in senso lato e sull'edificato già esistente all'atto della stesura del presente Ambito di Concessione Convenzionata.

