



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione della Giunta Comunale

N. **102** registro delibere

Data **09/06/2017**

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PL 05 “MASTER TOOLS” IN VIA RONCHI, VIA MAIOLICHE - P.ED. 2988, PPFF. 2154/3 E 2154/4 C.C. ROVERETO – APPROVAZIONE.

Il giorno nove del mese di giugno dell'anno duemiladiciassette ad ore 10:30, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

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

Sono assenti giustificati i signori: **Valduga Francesco**,

PRESIEDE: AZZOLINI CRISTINA

ASSISTE: FAURI DANIELA – VICESEGRETERARIO GENERALE INCARICATO

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **14/06/2017**
al **24/06/2017**

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE
Segretario generale

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

Relazione.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, con la variante denominata “Febbraio 2005”, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 2384 di data 31 ottobre 2007 ha introdotto, nell'area compresa tra via Ronchi e via Maioliche, il Piano di Lottizzazione n. 5 “Master Tools”, prevedendo la realizzazione di costruzioni ad uso residenziale attraverso il recupero degli edifici esistenti.

L'areale in parola ospitava un tempo il compendio produttivo dell'allora società Cofler & C. S.p.a., poi divenuta Dormer Italia S.p.a, attiva a partire dagli anni Venti del Secolo scorso nella produzione di utensili per la lavorazione metalli.

Con successiva variante allo strumento urbanistico, denominata “Maggio 2011” e approvata dalla Giunta provinciale con deliberazioni n. 2866 del 23/12/2011 e n. 562 del 23/03/2012, ha modificato il perimetro dell'ambito di lottizzazione comprimendo l'intervento residenziale e commerciale privato anche in termini di potenzialità edificatorie, scorporando da un lato l'area di interesse collettivo già prevista ad ovest del compendio, dall'altra una nuova area di interesse collettivo ad est per la nuova R.S.A..

La variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012, ha confermato le previsioni della Variante “Maggio 2011”, come analogamente le successive Varianti.

La variante al Piano Regolatore Generale denominata “Settembre 2016 – adeguamento art. 105 L.P. 15/2015”, adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 di data 27 febbraio 2017 ed attualmente in regime di Salvaguardia, non ha interessato l'ambito in oggetto.

Entrando nello specifico, la vigente scheda norma del piano di lottizzazione denominato PL 05 “Master Tools”, prevede la riqualificazione di un importante ambito del tessuto cittadino che, come sopra anticipato, in passato ospitava il compendio produttivo costituito da diverse costruzioni, ad oggi già demolite. Si richiama in tal senso la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 44.186/13 di data 18 novembre 2013.

Sinteticamente, la scheda ammette la realizzazione di almeno due fabbricati con un'altezza compresa tra 5 e 7 piani, avente funzioni residenziali, di interesse collettivo, commerciale, pubblici esercizi e terziario. La Superficie Utile Lorda complessiva massima realizzabile è stabilita in 9.500 mq, di cui al massimo 3.000 mq con destinazione commerciale. Particolare attenzione nella scheda norma viene posta nella finalità che la lottizzazione è chiamata a perseguire, in ordine ad una complessiva riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area.

Quanto sopra, dovrà trovare declinazione ponendo la necessaria attenzione al contesto in cui si colloca la zona, caratterizzata da un significativo dislivello di quota tra via Maioliche e via Ronchi. La scheda norma prevede inoltre la cessione di una superficie pari a 4200 mq da destinarsi a verde pubblico, parcheggio pubblico e percorsi ciclopeditoni.

La società lottizzante con nota pervenuta in data 17 marzo 2014 (prot. n. 10311/14 di data 17.03.2014) ha presentato dapprima una domanda di parere preventivo per il progetto di piano di lottizzazione; dall'istruttoria, condotta da subito in modo approfondito dagli uffici preposti, coadiuvati dalla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio, è emersa la necessità di approfondire e rivisitare la proposta progettuale ponendo attenzione alla quota di imposta degli edifici ed alla scansione delle loro altezze, in modo da permettere un miglior inserimento della nuova edificazione nel contesto.

La società stessa, e precisamente la società “Presige House Srl”, ha quindi inoltrato in data 7 agosto 2014 (prot. n. 29011/14), domanda di autorizzazione a lottizzare ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.P. 1/2008; in tal senso si rammenta che secondo quanto disposto dall'articolo 121 comma 16 della sopravvenuta Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, l'articolo 51 “Procedimento di formazione dei Piani Attuativi” della legge citata, si applica anche al procedimento di adozione dei piani in corso alla di entrata in vigore della legge medesima.

Il progetto di piano di lottizzazione presentato unitamente all'istanza, a firma dell'architetto Paolo Baldessari, nell'ambito del lotto oggetto di intervento della superficie di 11.200 mq, prevede la realizzazione di tre edifici con forma “binata” a destinazione residenziale, suddivisi in tre ambiti di intervento.

L'edificazione prevede una scansione planivolumetrica degli edifici con andamento “ad onda”, che segue una sequenza, da ovest verso est, articolata per ciascun edificio/corpo di fabbrica rispettivamente in 5-7, 6-7, 7-6 piani fuori terra.

Il piano di riferimento per l'edificazione è stato individuato ad una quota di m. (-) 2,40 rispetto alla quota di via Ronchi.

La soluzione progettuale in oggetto si pone, nel rispetto della scheda dello strumento urbanistico, il fine di minimizzare e meglio inserire nel contesto urbano di riferimento l'edificazione. In tal senso è stato concepito anche l'assetto generale delle sistemazioni esterne inerenti le opere urbanizzative, con riferimento a rampe inerbite, raccordi e percorsi tra la via Maioliche e l'edificato.

Il progetto di piano di lottizzazione è stato quindi sottoposto, in data 4 settembre 2014, al parere della Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, la quale si è espressa con parere positivo.

Va inoltre precisato che parte dell'areale in disamina, è costituito da due realtà catastali identificate dalle pp. ff. 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto, le quali sono state aggiudicate alla società proponente, mediante asta pubblica di cui alla determina del Dirigente del Servizio Patrimonio ed Affari Generali n. 1020 di data 1 luglio 2016.

L'ambito del piano di lottizzazione è inoltre attraversato a sud, in fregio alla via Ronchi, dalla fascia di rispetto cimiteriale del cimitero di Santa Maria: tale fascia interessa l'area individuata quale superficie in cessione e da progetto viene prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico.

La vigente legge provinciale per il governo del territorio, L.P. 15/2015, prevede all'art. 62 che nelle fasce di rispetto cimiteriale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, oltre alla realizzazione dei servizi e delle strutture connessi con l'attività cimiteriale, sia consentita anche la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, nei casi e secondi i criteri stabili con separata deliberazione della Giunta Provinciale.

Per effetto di quanto stabilito dall'articolo 121 comma 3 della L.P. 15/2015, risulta applicabile l'articolo 2 dell'allegato 4 “*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, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili*” della D.G.P. n. 2023 di data 3 settembre 2010, che stabilisce quali siano gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto a seconda della distanza dal cimitero.

Nel dettaglio si rammenta che nella fascia di rispetto compresa tra 25 e 50 m sono ammessi:

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 degli edifici esistenti.

Nella fascia di rispetto inferiore a 25 metri sono ammessi:

1. gli interventi di cui ai numeri 1), 2). e 4). della fascia compresa tra 25 e 50 metri.

Nel caso del presente piano di lottizzazione, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, sono previsti i seguenti interventi:

- l'area a verde pubblico tra l'edificato e la via Ronchi;
- il percorso pedonale di collegamento tra via Ronchi e via Maioliche sul lato est dell'ambito di lottizzazione;
- la rampa di accesso al parcheggio privato dell'edificio contraddistinto dall'ambito funzionale "2".

Gli interventi proposti dal piano di lottizzazione rientrano quindi tra gli interventi ammissibili di cui ai numeri 1), 2) e 4) della precedente elencazione inerente la fascia di rispetto compresa tra 25 e 50 m, nonché al numero 1) della predetta fascia inferiore a 25 m.

L'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari ha espresso parere favorevole alla realizzazione degli interventi in fascia di rispetto cimiteriale..

Parte integrante del piano di lottizzazione è lo schema di convenzione, costituito da 19 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, obblighi generali, le condizioni generali di attuazione edificatoria d'ambito, i vincoli progettuali e le opere funzionali, nonché la cessione delle aree all'Amministrazione comunale e la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi 4.200 mq (peraltro non a scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione), in conformità ai contenuti della scheda Norma del Piano di Lottizzazione n. 5. "Master Tools". Nello specifico è prevista la cessione di una fascia prospiciente la via Ronchi, con l'approntamento di un parco pubblico non attrezzato; inoltre è prevista la realizzazione con cessione delle aree relative al percorso ciclopeditonale posto sul lato nord – nord/ovest di collegamento fra la via Maioliche e via Ronchi e di un percorso pedonale posto sul lato est del lotto.

Con i suddetti percorsi ci si prefigge di realizzare anche un ambiente particolarmente integrato fra le edificazioni e la viabilità di quartiere che si pone in termini di coerenza con l'obiettivo di rafforzare la rete di connessioni con il tessuto esistente, con particolare riferimento alle strutture pubbliche del quartiere (edifici scolastici, attrezzature sportive, ecc...).

La realizzazione di tali opere urbanizzative, come emerge dalla lettura del rapporto convenzionale, sarà posta a totale carico ed onere della ditta proponente; si evidenzia, pertanto, che l'onere derivante dalla realizzazione di tali opere urbanizzative (parco pubblico antistante via Ronchi, rampe di raccordo con via Maioliche, percorsi ciclopeditonali e sistemazioni in genere), dell'importo stimato indicativamente in Euro 191.037,89, non godrà di alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione. In tal senso, si precisa che tali opere sono riconducibili a quelle delineate dall'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 rubricato "Opera pubblica realizzata a spese del privato".

Peraltro appare comunque doveroso richiamare la specifica analisi nel contesto di riferimento, redatto dal progettista in data luglio 2014 / agosto 2016, inerente le dotazioni di verde pubblico e parcheggi, tesa a valutare l'idoneità delle stesse in relazione al carico

urbanistico generato dall'edificazione rispetto all'ambito "di quartiere" nel quale si inserisce intervento.

La convenzione stessa, peraltro, è il risultato di un'attenta istruttoria e una prolungata e articolata trattativa con il soggetto promotore, mirata a regolare l'edificazione dell'areale. In tal senso è stato strutturato uno specifico crono-programma finalizzato a garantire uno sviluppo edilizio proporzionato alle effettive richieste di mercato, ponendosi in linea con le aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio. Nel dettaglio, gli interventi edilizi privati dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto di tre distinti ambiti e trovare autonoma realizzazione, in considerazione di una congrua autonomia sia per quanto attiene il profilo formale che per quello funzionale. In maniera del tutto organica, la cessione del comparto pubblico e la realizzazione delle opere urbanizzative sono connesse con gli stralci realizzativi delle edificazioni previste; in maniera del tutto opportuna sono stati previsti stralci funzionali anche per il comparto pubblico che dovrà anticipare e seguire l'edificazione privata; in ogni caso il tempo di realizzazione di quest'ultimo è stabilito nel termine massimo di 48 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica.

L'edificazione attuativa del comparto dovrà quindi avvenire per stralci e la prosecuzione dell'edificazione stessa è subordinata al completamento delle opere precedentemente assentite. In altri e più chiari termini lo sfruttamento edilizio del comparto verrà effettuato in ordine alla effettiva domanda di nuove abitazioni nella logica di evitare inutili compromissioni di suolo vergine, non seguite dall'effettiva fruizione abitativa di quanto costruito. In questo modo i permessi di costruire dei singoli stralci verranno rilasciati gradualmente e solo dopo l'intervenuta ultimazione dei corpi di fabbrica precedentemente assentiti. Tale impostazione appare scontata ma risponde a principi di assoluta innovazione, garantendo nel contempo: la tutela del contesto in relazione agli effetti bisogni antropici, la limitazione dell'immissione sul mercato di ulteriori masse immobiliari non correlate da effettive richieste di utilizzo, la riduzione temporale degli impatti diretti ed indiretti volta "all'aggressione costruttiva" non rapportata ai bisogni della gente.

Particolare attenzione è stata poi posta, in ossequio ai principi di contenimento del consumo del suolo formulati nella L.P. 15/2015, prevedendo espressamente la facoltà, a favore del lottizzante, di trasferire una parte delle potenzialità edificatorie assegnate dal P.R.G. all'area corrispondente al presente Piano di Lottizzazione, su altre aree destinate all'insediamento. Nell'ipotesi in cui la parte lottizzante intenda avvalersi della facoltà alla medesima assegnata, le modalità di trasferimento dovranno essere individuate in un preventivo specifico accordo di programma e/o urbanistico da perfezionare tra la parte lottizzante stessa ed il Comune di Rovereto. Detto accordo dovrà individuare le modalità e le tempistiche di adozione dei provvedimenti che renderanno possibile il trasferimento della quota di S.U.L. su altra area da individuare mediante un contemperamento tra il soddisfacimento di rilevanti interessi pubblici e la garanzia di un equilibrio economico per la parte lottizzante medesima.

Per sua natura, l'accordo di programma e/o urbanistico, in ossequio ai contenuti di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, dovrà trovare in ogni caso recepimento nel P.R.G. secondo le procedure previste dalla citata legge per il governo del territorio per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione.

Appare pacifico che la possibilità di de-localizzare parte della capacità edificatoria in altri siti, risponde alla necessità di decongestionare il contesto in parola, favorendo così una uniforme distribuzione delle opportunità edificatorie sull'intero territorio. Il meccanismo quindi che viene prefigurato, quale possibilità per il decongestionamento dell'ambito soggetto a lottizzazione, è quello che risponde al noto principio urbanistico del

“decollo” dal contesto e conseguente “atterraggio” in altro e/o in altri siti di una porzione delle potenzialità edificatorie stesse.

La convenzione stabilisce inoltre i termini per eventuali penali e proroghe, i rapporti patrimoniali, modalità e tempi di cessione delle aree, ivi compresa la cessione per stralci dell'area a verde pubblico sopra citata, garanzie fideiussorie, aspetti legati al contributo di costruzione.

Al riguardo merita specificare che per la definizione della categoria di intervento cui ricondurre l'intervento previsto nell'ambito della lottizzazione e la conseguente corretta applicazione del contributo di costruzione, è stata condotta specifica istruttoria con gli uffici provinciali, al fine di definire la valutazione degli importi dovuti.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, si è espresso in tal senso con nota di data 1 febbraio 2017, chiarendo che per il compendio in parola è da ricondursi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi di quanto definito dall'art. 77 comma 2 della Legge Provinciale 15/2015, con la conseguenza che l'aliquota da applicarsi al costo medio di costruzione è definita nel 5%, determinata ai sensi dell'art. 87 comma 3 lett d) della stessa legge con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016.

Peraltro si evidenzia che il soggetto lottizzante si assume attraverso la convenzione l'impegno di realizzare a proprie cure e spese le opere funzionali al comparto residenziale, quali la rete delle fognature e di distribuzione idrica, i cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, la rete di teleriscaldamento, le piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, gli spazi per la sosta, le aree a verde privato, ecc.

La lottizzazione in oggetto, è tesa a declinare i sopramenzionati profili, che l'Amministrazione ha concertato con il soggetto promotore a seguito di approfondimenti e un proficuo quanto articolato dibattito, nella logica di garantire il rispetto del preminente interesse pubblico nell'alveo della pianificazione attuativa, consentendo così un attento impiego del suolo senza peraltro addivenire a sfruttamenti edificatori scorrelati e alieni dagli effettivi bisogni della comunità.

Il progetto è stato presentato in data 17 agosto 2016 alla Circoscrizione n. 4 “Rovereto Sud”, che nella stessa seduta ha espresso il parere di merito.

Si da atto inoltre che il piano attuativo è stato in deposito per 20 giorni consecutivi a far data del 1 agosto 2016, senza riscontrare osservazioni pervenute nel pubblico interesse.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, si deve evidenziare quanto previsto dall'articolo 51, combinato disposto dei comma 3 e 4, della legge provinciale per il governo del territorio, il quale prevede che il piano di lottizzazione di iniziativa privata venga approvato dalla Giunta comunale previa l'acquisizione del parere della CPC, quando interessa un'area con superficie inferiore a mq 15.000 nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. In tal senso si precisa, quindi, che l'area interessata dal piano di lottizzazione in disamina ha una superficie di mq 11.200, inferiore dunque a mq 15.000.

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

premesso quanto sopra;

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

visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

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

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27 gennaio 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2017-2019;

vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 di data 31 gennaio 2017, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2017-2019;

vista la Deliberazione n. 16 di data 7 febbraio 2017 con la quale la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2017-2019 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta Comunale;

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

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

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

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

viste le "Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1" approvate con Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg e tuttora applicabili ai sensi dell'articolo 121, comma 3, della L.P. 15/2015;

visto il vigente piano regolatore generale del Comune di Rovereto così come modificato da ultimo con la rettifica delle previsioni del P.R.G. ai sensi dell'art. 34 della L.P. 1/2008 relativa alla correzione di errori materiali approvata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 44 di data 23 luglio 2015;

vista la variante attualmente posta in regime di salvaguardia, "*Settembre 2016 -*

Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015" " adottata definitivamente dal Consiglio Comunale in data 27 febbraio 2017 con propria deliberazione n. 9;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale con funzione di C.P.C. nelle seduta di data 4 settembre 2014;

visto il parere espresso dal consiglio circoscrizionale alla Circoscrizione n. 4 "Rovereto Sud" nella seduta di data 17 agosto 2016;

visto il parere dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari della P.A.T. di data 18 agosto 2010 e la nota di data 2 gennaio 2015 – a firma della dott.ssa Manuela Spaccini – che ne conferma la validità alla luce del progetto aggiornato in data 2014;

vista la nota di data 7 gennaio 2015, dell'Area Operativa Tramissione di Padova della Terna Rete Italia spa, di compatibilità tra la rete elettrodotto da 132 kV denominata "Lizzana – Pista" che corre in fregio all'ambito di lottizzazione e le edificazioni e trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui al progetto di lottizzazione;

visto il nulla-osta di connessione alle reti dei Servizi di data 3 settembre 2014 del gruppo SET Distribuzione Spa – Dolomiti Reti Spa;

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

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

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

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L:

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

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

delibera

1. di autorizzare la società "Presige House Srl" nella persona del legale rappresentante, alla lottizzazione delle ppff. 2154/3 e 2154/4 e p.ed. 2988 C.C. Rovereto, poste in via Ronchi – via Maioliche secondo il progetto di lottizzazione redatto dall'arch. Paolo

Baldessari, costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 01: Estratto PRG Rovereto – Scheda Piano di Lottizzazione;
 - TAV 02: Estratto Mappa – Nuova zonizzazione e cessione aree – individuazione lotti privati;
 - TAV 02/1: Superfici distinte aree cedute;
 - TAV 03: Rilievo planialtimetrico – Sezioni profili terreno attuale e futuro;
 - TAV 04: Schema P.L. nr. 5 – Piano terra;
 - TAV 05: Schema P.L. nr. 5 – Piano interrato 1;
 - TAV 06: Schema P.L. nr. 5 – Piano interrato 2;
 - TAV 07: Schema P.L. nr. 5 – Piano terra e sezione distanze dalla linea elettrica;
 - TAV 08: Norme e schemi calcolo S.U.L. e parcheggi;
 - TAV 09: Piante, prospetti, materiali e finiture;
 - TAV 10: Viste Generali da via Ronchi e via Maioliche;
 - TAV 11: Schemi e profili smaltimenti – rete acque nere – dettagli
 - TAV 12: Schemi smaltimenti – rete acque bianche;
 - TAV 13: Schemi e profili smaltimenti – rete acque bianche – dettagli;
 - TAV 30: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – piante;
 - TAV 31: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 02.1;
 - TAV 32: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 07;
 - TAV 33: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 3 – sezione 08;
 - TAV 34: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – piante;
 - TAV 35: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 14;
 - TAV 36: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – piante;
 - TAV 37: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 1 – sezione 19;
 - TAV 38: Muro di confine proprietà pubblica e privata – lotto 2 – sezione 24;
 - TAV 39: Muri di recinzione tra area pubblica e privata;
 - TAV 40: Percorsi Ciclo- pedonali – Planimetria Generale;
 - TAV 41: Planimetria generale – schema smaltimenti acque bianche – Posizionamento pozzetti elettrici;
 - TAV 42: Sezione 1 – sezione 2;
 - TAV 43: Sezione 3 – sezione 4;
 - TAV 44: Sezione 5 – sezione 6;
 - TAV 45: Sezione 7 – sezione 8;
 - TAV 46: Dettagli caditoie, pozzetti, cassonetto stradale;
 - Relazione Tecnica illustrativa;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione geologica – geotecnica;
 - Relazione tecnica previsionale riguardante la valutazione del clima acustico;
 - Percorsi ciclopeditoni – relazione tecnica;
 - Opere di urbanizzazione relative ai percorsi ciclopeditoni, sistemazione del terreno e predisposizione impianti illuminazione – Computo metrico estimativo di massima;
 - Muri di recinzione tra area pubblica e privata – stima presunta dei costi;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 51 Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 19 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti

lottizzanti e l'Amministrazione comunale;

3. di precisare che nell'ambito dello schema di convenzione di cui al punto 2 del presente dispositivo assumono preminente interesse pubblico, tra l'altro, i seguenti riferimenti programmatico-concettuali:
 - ◆ gli interventi edilizi sono stati previsti secondo un programma temporale graduale e differito nel tempo nella logica di garantire uno sviluppo edilizio proporzionato alle effettive richieste di mercato, ponendosi in linea con le aspettative proprie della legge provinciale per il governo del territorio. In tal senso si richiama che gli interventi edilizi dovranno essere assentiti separatamente ed in termini gradualisti, nel rispetto di quattro distinti ambiti e trovare realizzazione, in considerazione di una autonomia sia per quanto attiene il profilo formale che funzionale. Tale assunto garantisce il rispetto del preminente interesse pubblico nell'alveo della pianificazione attuativa, consentendo così un attento impiego del suolo senza peraltro addivenire a sfruttamenti edificatori scorrelati e alieni dagli effettivi bisogni della comunità;
 - ◆ è altresì espressamente prevista la possibilità, previo specifico accordo di programma e/o urbanistico, di trasferire una parte delle potenzialità edificatorie assegnate dal P.R.G. all'area corrispondente al Piano di Lottizzazione in oggetto, su altre aree destinate all'insediamento. Ciò dovrà naturalmente concretizzarsi, in ossequio ai contenuti di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, con il recepimento nel P.R.G. di tali modifiche. Appare pacifico che la possibilità di de-localizzare parte della capacità edificatoria in altri siti, risponde alla necessità di decongestionare il contesto in parola, favorendo così una uniforme distribuzione/ripartizione delle potenzialità edificatorie sul territorio. Il meccanismo quindi che viene prefigurato, quale possibilità per il decongestionamento dell'ambito soggetto a lottizzazione, è quello che risponde al noto principio urbanistico del "decollo" dal contesto e conseguente "atterraggio" in altro e/o in altri siti di una porzione delle potenzialità edificatorie stesse;
4. di prendere atto che la società lottizzazione, come emerge dalla lettura dello schema convenzionale, si è impegnata a realizzazione le opere urbanizzative, a totale propri oneri e cura; in tal senso si evidenzia che gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere urbanizzative (parco pubblico antistante via Ronchi, rampe di raccordo con via Maioliche, percorsi ciclopedonali e sistemazioni in genere), dell'importo stimato indicativamente in Euro 191.037,89, non godranno di alcuna decurtazione dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti, senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione;
5. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
6. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;

7. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
8. di stabilire che costituisce presupposto e condizione sospensiva della stipulazione della convenzione di cui al precedente punto 2, la sottoscrizione tra il Comune di Rovereto e il soggetto lottizzante del contratto di compravendita delle pp. ff. 2154/3 e 2154/4 C.C. Rovereto, di cui alla determina del Dirigente del Servizio Patrimonio ed Affari Generali n. 1020 di data 1 luglio 2016;
9. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
10. di precisare che avverso il presente provvedimento, e ciò ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992 n. 23 e s.m, sono ammessi:
 - ricorso in opposizione alla Giunta comunale da parte di ogni cittadino, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79 c. 5 del D.Preg. N.3/L del 2005 e s.m.;
 - ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del DLgs. 2.7.2010 n. 104.
11. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.L.L.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

N. 1 allegato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO AZZOLINI CRISTINA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO FAURI DANIELA

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **25/06/2017**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale