



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 56

del Consiglio comunale

Protocollo n. 2010/29911

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C5 EX MICHELIN E ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G.

L'anno duemiladieci, addì nove del mese di marzo alle ore 18.15 nella sala delle adunanze a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale.

1. Pegoretti Renato	Presidente	26. Giuliani Bruna	
2. Andreatta Alessandro	Sindaco	27. Giuliano Nicola	
3. Aliberti Salvatore		28. Maestranzi Dario	
4. Angeli Eleonora		29. Maffioletti Gabriella	
5. Armellini Fabio		30. Manuali Giorgio	
6. Bertuol Gianfranco		31. Merler Andrea	
7. Bianchini Alberto		32. Micheli Franco	
8. Bornancin Daniele Maurizio		33. Patton Marco	
9. Bridi Vittorio		34. Pedrini Silvano	
10. Bungaro Corrado	ass.	35. Pedrotti Anna	ass.
11. Calza Roberta		36. Pedrotti Clemente	
12. Carlin Silvio	ass.	37. Pisoni Luca	
13. Cia Claudio		38. Porta Francesco	
14. Coppola Lucia		39. Purin Ruggero	
15. Coradello Antonio	ass.	40. Robol Andrea	
16. Dal Rì Paolo		41. Salizzoni Alberto	
17. De Stefano Guido		42. Salvati Nicola	ass.
18. De Eccher Manfred		43. Santini Flavio	
19. Di Camillo Ivana		44. Sembenotti Marco	
20. Ducati Massimo		45. Serra Paolo	
21. Frachetti Piergiorgio		46. Tomasi Marco	
22. Franceschini Marco		47. Tomasi Renato	
23. Franzoia Mariachiara		48. Trainotti Luca	
24. Gerosa Francesca		49. Villotti Claudio	
25. Giugni Giovanna		50. Zanlucchi Paolo	

e pertanto complessivamente presenti n. 45, assenti n. 5, componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

1. Biasioli Paolo		5. Maestri Lucia	ass.
2. Castelli Paolo		6. Marchesi Michelangelo	ass.
3. Conдини Fabiano	ass.	7. Plotegher Violetta	ass.
4. Gilmozzi Italo	ass.		

Assume la presidenza il signor Renato Pegoretti.
Partecipa il Segretario generale del Comune dott.ssa Cecilia Ambrosi.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Presidente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Il Consiglio comunale

udita la proposta del relatore riguardante l'oggetto n. 2010/110, corredata dal parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 81 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con D.P. Reg. 01.02.2005 n. 3/L, inserito in calce alla presente deliberazione;

premesso che il Piano Regolatore Generale vigente individua in Via Sanseverino a Trento tre zone C5 "soggette ad interventi di riqualificazione urbana", il cui utilizzo a fini edificatori, come prescritto dagli articoli 39 e 42 ter delle Norme di attuazione del P.R.G. è subordinato all'approvazione per ciascuna di esse di un piano attuativo che dovrà essere redatto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni riportate nella scheda facente parte dell'allegato 4.1. alle Norme di attuazione del P.R.G.;

tenuto conto che la normativa sopra citata prescrive che i piani attuativi delle tre aree individuate dalle lettere A-B-C sono subordinati all'approvazione di un preventivo piano guida unitario;

considerato che con deliberazione del Consiglio comunale 23.03.2004 n. 24 è stato approvato il suddetto piano guida unitario ai sensi dell'articolo 53 della L.P. 22/1991;

considerato che con deliberazione 08.03.2005 n. 32, il Consiglio comunale ha approvato il piano di lottizzazione relativo alla zona C5-A, predisposto dalla Società Iniziative Urbane S.p.a. in qualità di proprietaria delle aree, di seguito Ditta lottizzante;

richiamata la convenzione di lottizzazione sottoscritta dal Comune di Trento e dalla Ditta lottizzante in data 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep., registrata a Trento il 3 gennaio 2006 al n. 9 Vol. 69/S.IV;

considerato che con deliberazione del Consiglio comunale 25.07.2006 n. 73 è stato approvato uno schema di atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione sopra richiamata, atto aggiuntivo sottoscritto dal Comune di Trento e dalla Iniziative Urbane S.p.a. formalizzato in data 29 agosto 2006 al n. 1707 rep, registrato a Trento il 5 settembre 2006 al n. 200414 Vol. 69 S.Iv;

preso atto che la proprietà delle aree oggetto della lottizzazione è stata trasferita dalla società Iniziative Urbane S.p.a. alla società Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.a. con sede in Milano, corso Italia, 13, trasferimento formalizzato con atto stipulato in data 29 novembre 2007;

considerato che la convenzione vigente vincola l'abitabilità/agibilità degli edifici previsti alla consegna completa delle opere di urbanizzazione primaria;

considerato però che la diversa tempistica di realizzazione degli edifici che attualmente fanno riferimento ad un'unica concessione edilizia, pone un problema relativo alla localizzazione dell'area della logistica del cantiere attualmente installata su area che sarà parte del parco pubblico;

vista a questo proposito la proposta della Ditta lottizzante di procedere con la consegna delle opere di urbanizzazione primaria per fasi diversificate, e conseguente rilascio diversificato dell'abitabilità/agibilità degli edifici previsti, secondo le seguenti scadenze illustrate nella planimetria allegata "Fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria PA-0-1.018": prima fase 30.11.2011 con consegna della viabilità e di parte del parco pubblico corrispondente al 57% della sua superficie complessiva; seconda fase 30.06.2012 con ulteriore consegna di altra parte del parco per una superficie corrispondente al 71% e terza fase 31.12.2012 con consegna completa del parco;

valutata positivamente tale proposta non solo per le difficoltà logistiche segnalate ma anche per minimizzare l'interferenza dei mezzi di cantiere con la viabilità pubblica;

considerata l'opportunità di formalizzare la nuova impostazione della consegna delle opere frazionata con un atto aggiuntivo della convenzione di lottizzazione 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep.;

atteso in particolare che lo schema di atto aggiuntivo, che formerà parte integrante della convenzione di lottizzazione 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep., corredato della predetta documentazione tecnica denominata "Fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria PA-0-1.018" impegna in particolare la Ditta lottizzante a che:

"Le opere di urbanizzazione che fanno riferimento ad ogni singola fase dovranno essere ultimate anteriormente alla richiesta del primo certificato di agibilità/abitabilità per gli edifici relativi alla stessa fase ed in ogni caso entro il 30 novembre 2011 per la prima fase, il 30 giugno 2012 per la seconda fase ed il 31 dicembre 2012 per la terza fase, fatta salva la necessità di coordinamento con le opere pubbliche comunali previste al contorno, e fatte salve eventuali proroghe che il Comune potrà concedere su formale motivata istanza comunque non superiori a 60 giorni per ogni singola fase. A conclusione delle fasi 1 e 2 verrà redatto, a cura del collaudatore e sottoscritto dalla Direzione lavori, dal Responsabile del presente contratto e dalla Ditta lottizzante, un verbale di funzionalità delle relative opere di urbanizzazione primaria ai fini della sicurezza e della fruibilità immediata all'uso pubblico, con mantenimento in capo alla Ditta lottizzante di tutti gli oneri di manutenzione e relative assunzioni di responsabilità, fatta eccezione per gli interventi relativi allo sgombero neve. La consegna anticipata delle opere al Comune di Trento dovrà avvenire secondo la disciplina espressamente prevista dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici."

ritenuto di demandare al competente Ufficio Contratti presso la Segreteria generale l'incombenza di completare debitamente l'atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep., da stipularsi in forma di atto pubblico;

considerato inoltre che la Ditta lottizzante in fase di approfondimento progettuale dell'area ha rappresentato all'Amministrazione comunale l'opportunità, sia per un più corretto rapporto di proporzioni con lo spazio aperto che per la giusta riconoscibilità del fulcro della piazza sul percorso pubblico che collega il cosiddetto "Polo nord" costituito dal futuro museo della scienza e dal cosiddetto "Polo sud" costituito dal futuro centro congressi, di dare maggiore forza ai fronti degli edifici che definiscono la piazza, richiedendo conseguentemente una maggiore altezza (23 metri) per questi edifici rispetto a quella consentita (18,50 metri);

precisato che tale nuova altezza non comporta aumento delle superfici utili in quanto la maggior quantità di superficie utile sugli edifici che avranno maggiore altezza viene compensata dalla minore previsione di superficie utile su altre zone dell'area di progetto;

atteso che a tal fine la Ditta lottizzante ha presentato la seguente nuova versione degli elaborati, con l'indicazione delle nuove altezze, che sostituiranno quelli vigenti:

- Relazione tecnico descrittiva
- Planimetria generale Piano guida
- Planimetria generale di progetto
- Planimetria generale spazi pubblici e spazi privati
- Abaco materiali: prospetti
- Planimetria generale parcheggi pubblici a raso e portici ad uso pubblico
- Profili principali terreno – Stato attuale/progetto;

precisato che la nuova altezza proposta è difforme da quanto previsto non solo dal piano di lottizzazione ma anche da quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e in particolare nella scheda Zona C5 – Trento area ex Michelin dell'allegato 4.1 – dati quantitativi riguardanti le zone C3, C4, C5, C6 e D7;

visto altresì quanto previsto al comma 5 dell'art. 38 della L.P. 4 marzo 2008 n. 1 (norma direttamente applicabile) ai sensi del quale se il piano attuativo richiede delle modifiche alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi la deliberazione del Consiglio comunale che lo approva costituisce adozione di variante al Piano

Regolatore Generale. In questo caso si applica la procedura di approvazione delle varianti al Piano Regolatore Generale;

atteso che la Commissione consiliare per l'Urbanistica, opere pubbliche e viabilità ha esaminato la proposta di variante al piano di lottizzazione e contestuale variante al Piano regolatore generale nella seduta del 5 febbraio 2010 esprimendo parere favorevole;

atteso che il Consiglio della Circoscrizione San Giuseppe-Santa Chiara con deliberazione 22.10.2009 n. 77 ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

- Chiarire da dove provengono i 500 m2 che vengono spostati sugli edifici soggetti a innalzamento da 18,5 a 23 metri;
- Presentazione di una sezione sull'edificio soggetto a innalzamento e prospettante la nuova piazza con riferimento agli edifici esistenti ad est della ferrovia;

precisato che le questioni poste dal Consiglio circoscrizionale sono state chiarite in un incontro tenutosi in data 5 febbraio 2010;

atteso che la Commissione edilizia comunale nelle sedute del 28 settembre 2009 e 23 novembre 2009 ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante al piano di lottizzazione zona C5 area ex Michelin;

ritenuta quindi la proposta di atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep., congrua e meritevole di approvazione;

visti gli articoli:

- 53, 54 e 55 della L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m. ed i.;
- 38, comma 5 della L.P. 04.03.2008 n. 1;
- 39 e 42 ter delle Norme di attuazione del P.R.G.;

visti inoltre:

- il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto adige approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 28.10.2008 n. 122;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 03.11.1994 n. 169 e 31.07.2002 n. 117;
- il Regolamento del decentramento approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 16.03.1999 n. 38 e 25.02.2009 n. 68;
- il Regolamento sul procedimento amministrativo approvato e da ultimo modificato con deliberazioni consiliari 12.04.1995 n. 99 e 07.05.1997 n. 46;
- il Regolamento per la determinazione del contributo di concessione edilizia approvato e convalidato rispettivamente con deliberazioni consiliari 20.06.2002 n. 97 e 02.07.2002 n. 103, da ultimo modificato con deliberazione consiliare 06.11.2007 n. 129;
- la Variante 2004 approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione 01.02.2008 n. 200;
- la Variante 2008 Opere Pubbliche - Gruppo A, approvata con deliberazione della Giunta provinciale 09.01.2009 n. 2;
- la Variante per il riequilibrio delle aree residenziali di recente insediamento approvata con deliberazione della Giunta provinciale 03.04.2009 n. 725;
- la Variante per Opere Pubbliche 2009 approvata con deliberazione della Giunta provinciale 30.07.2009 n. 1903;
- la Variante 2008 Opere Pubbliche – Gruppo B, approvata con deliberazione della Giunta provinciale 30.12.2009 n. 3280
- il Piano di lottizzazione e relativo schema di convenzione approvati con deliberazione del Consiglio comunale 08.03.2005 n. 32;
- la convenzione di lottizzazione di data 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep.;
- l'atto aggiuntivo alla convenzione 29 agosto 2006 al n. 1707 rep.;

dato atto che la presente deliberazione non presenta profili di rilevanza contabile e non necessita pertanto l'espressione del parere di regolarità contabile di cui all'art. 12 del Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 01.08.2002 n. 122;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 26, comma 3, lettera b) del D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;

constatato e proclamato da parte del Presidente, assistito dai segretari questori in qualità di scrutatori, il seguente esito della votazione:

presenti n. 45 (quarantacinque), voti favorevoli n. 31 (trentuno), voti contrari n. 8 (otto), Consiglieri astenuti n. 6 (sei);

sulla base di tali risultati il Consiglio comunale

d e l i b e r a

1. di approvare ai sensi dell'articolo 55, comma 3 della L.P. 05.09.1991 n. 22, la modifica al piano di lottizzazione costituita dagli elaborati tecnici illustrati in premessa e l'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione di data 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep., nel quale si richiama la presente, che firmato dal Segretario forma parte integrante ed essenziale della deliberazione, da stipularsi in forma di atto pubblico, individuando la Ditta lottizzante nella società CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A., proprietaria tavolarmente iscritta, o suoi aventi causa;
2. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 14, comma 1 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, spetterà al soggetto stipulante in rappresentanza del Comune completare lo schema di atto aggiuntivo della convenzione di lottizzazione di data 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep. di cui al presente provvedimento, con gli elementi negoziali accidentali in accordo con il contraente privato;
3. di indicare quale responsabile della gestione dell'atto aggiuntivo, ai sensi dell'articolo 12, commi 1 e 2 del Regolamento per la disciplina dei contratti, il dirigente del Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità;
4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del Regolamento per la disciplina dei contratti, provvederà alla stipulazione dell'atto aggiuntivo della convenzione di lottizzazione 21 dicembre 2005 al n. 1578 di rep. e atto aggiuntivo 29 agosto 2006 al n. 1707 rep., il Dirigente del Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità il quale sarà sostituito in caso di sua assenza o impedimento dal Dirigente del Servizio Sportello imprese e cittadini;
5. di adottare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 40 e 42 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 nonché degli articoli 38, comma 5 e 148, comma 5, della L.P. 04.03.2008 n. 1, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente conseguente alla variazione delle previsioni del piano di lottizzazione, denominata "P.R.G. - Variante parametri edificatori area C5 ex Michelin", predisposta dal Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità e costituita dalla documentazione descritta in premessa, nella quale si richiama la presente, che firmata dal Segretario forma parte integrante ed essenziale della deliberazione;
6. di disporre il deposito degli atti di cui al punto 5. e della presente deliberazione alla libera visione del pubblico presso gli uffici comunali del Servizio Urbanistica e pianificazione della mobilità in Via del Brennero n. 312 – Top Center - Trento, per la durata di trenta giorni consecutivi, previo avviso da pubblicarsi sul Bollettino ufficiale della Regione e su un quotidiano locale nonché sul sito web del Comune di Trento;
7. di trasmettere, contemporaneamente al deposito di cui sopra, la documentazione relativa alla Variante in argomento unitamente alla presente deliberazione, al Servizio provinciale competente in materia di urbanistica, come previsto dall'articolo 40, comma 4 della L.P. 22/1991 nonché dall'articolo 148, comma 5 della L.P. 04.03.2008 n. 1;
8. di dare atto che la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione di cui al punto 1. non potrà avvenire se non alla conclusione dell'iter di approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale di cui al punto 5.

Allegati parte integrante:

- Elaborati grafici di variante al piano di lottizzazione area C5 ex Michelin.
- Schema di atto aggiuntivo alla convenzione di lottizzazione.
- Elaborato fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Variante parametri edificatori P.R.G. area C5 ex Michelin.

IL SEGRETARIO
f.to Ambrosi

IL PRESIDENTE
f.to Pegoretti

Alla presente deliberazione è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- certificazione iter.