



COPIA

**COMUNE DI ROVERETO**  
PROVINCIA DI TRENTO

## **Deliberazione del Consiglio Comunale**

N. **29** registro delibere

Data **18/07/2023**

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE “APRILE 2023” PER LA RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA – ADOZIONE.

Il giorno diciotto del mese di luglio dell’anno duemilaventitre ad ore 20:27, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito in adunanza ordinaria e pubblica

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

composto dai Signori:

- |                                      |                         |                        |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1. AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE    | 13. DIVAN LEONARDO      | 25. PLOTEGHER CARLO    |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14. DI SPIRITO GIUSEPPE | 26. POMAROLLI RICCARDO |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO       | 15. FAIT CARLO          | 27. POZZER RUGGERO     |
| 4. ANGELI VILIAM                     | 16. FILIPPI DAVIDE      | 28. PREVIDI MAURO      |
| 5. BERTOLINI GIUSEPPE                | 17. FRANCESCONI MIRIAM  | 29. ROBOL GIULIA       |
| 6. BETTINAZZI NICOLA                 | 18. GAIFAS BIANCA       | 30. VERONESI ROBERTO   |
| 7. BORTOT MARIO                      | 19. GALLI GABRIELE      | 31. ZAMBELLI ANDREA    |
| 8. BRESCIANI STEFANIA                | 20. KORICHI OMAR        | 32. ZUCHELLI RENATO    |
| 9. CAZZANELLI PAOLO                  | 21. LUZZI CRISTINA      |                        |
| 10. CHIESA IVO                       | 22. MINIUCCHI ANDREA    |                        |
| 11. CORRADINI FABRIZIO               | 23. MIORANDI ARIANNA    |                        |
| 12. COSSALI MICOL                    | 24. MULLICI FATIÖN      |                        |

Sono assenti i signori: Chemotti Roberto (giust.), Corradini Fabrizio (giust.), Divan Leonardo (giust.), Korichi Omar Abderrahman (giust.), Pomarolli Riccardo (giust.), Veronesi Roberto (giust.), Zucchelli Renato (giust.).

PRESIEDE: AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
ASSISTE: GARNIGA MARIANNA - SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
dal **21/07/2023**  
al **31/07/2023**

MARIANNA GARNIGA  
f.to Segretario generale supplente

Relazione.

L'Amministrazione comunale di Rovereto ha posto fra gli obiettivi strategici del suo operato il miglioramento della qualità degli spazi pubblici e per la mobilità, promuovendo la diffusione a capillarità di percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rendere la città il più possibile sicura, inclusiva e libera da barriere architettoniche e connessa con le diverse periferie.

Negli ultimi anni, sono stati compiuti diversi interventi per l'implementazione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative poste a sud del centro cittadino, con particolare riferimento a quelle di via del Garda.

L'apertura del collegamento viabilistico denominato "Bretella ai Fiori" ha avuto quale precipua finalità quella di promuovere un brano di città urbanizzata da quartiere di attraversamento veicolare, ad ambito prettamente urbano/residenziale. Il collegamento in parola consente infatti una fluidificazione del traffico, deviandolo verso l'esterno del nucleo cittadino e consentendo pertanto uno sgravio dell'attuale viabilità di quartiere, con particolare riferimento all'ambito riconducibile a via del Garda est – via dell'Abetone.

Ad oggi si pone quale obiettivo primario giungere ad una promozione, per la sua interessezza, della viabilità contraddistinta dalla denominata "via del Garda", stante la presenza di elementi distonici soprattutto nel tratto posto più a sud. Tale viabilità trova identificazione di fatto con una "strada mercato" su cui oggi si affacciano diverse attività commerciali, frutto della conversione di edifici produttivi dismessi, e spesso contraddistinta da fattori di vulnerabilità e disordine, fonte di potenziali pericolosità.

L'Amministrazione comunale negli anni ha sottoscritto numerose convenzioni urbanistiche con i soggetti attuatori degli interventi in tale realtà, nella logica di migliorare in maniera puntuale le opere urbanizzative viabilistiche inerenti il tratto compreso tra la rotonda via del Garda/via dell'Abetone e il sottopasso in località La Favorita.

In questo contesto emerge ora la necessità di affrontare il tema della riqualificazione di via del Garda in maniera più organica, mettere a sistema le iniziative finora condotte e individuare gli strumenti, anche con il coinvolgimento e la collaborazione dei privati, per poter realizzare la parte più significativa dell'intervento sull'asse viario.

E' indubbio che l'ambito stesso di via del Garda negli ultimi due decenni ha subito, a livello urbanistico prima e sostanziale poi, una significativa trasformazione funzionale con la riconversione da zona produttiva di interesse provinciale ad area mista, produttiva e commerciale, che ne ha alterato e/o modificato gli originari assetti ed equilibri.

Attualmente, il Piano Regolatore Generale inquadra il tratto di via del Garda ricompreso tra la rotonda di intersezione con la Bretellina ai Fiori e viale dell'Industria e la rotonda in località Favorita con un misto di destinazioni di tipo produttivo, terziario e commerciale.

L'importanza di intervenire sul tratto di viabilità in oggetto viene già sancita dall'art. 69 delle Norme di Attuazione del PRG, relativo alla "Zona integrata di via del Garda" laddove recita:

*"omissis*

*3. Nell'ambito della richiamata perimetrazione, il PRG inoltre prevede:*

- a) la possibilità di attuare anche interventi demo-ricostruttivi finalizzati a localizzare le nuove funzioni che si affacciano su via del Garda;*
- b) la riqualificazione del fronte dell'area industriale, l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale;*
- c) l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici.*

*L'Amministrazione provvederà, a proprie spese e cure tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, alla realizzazione delle opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del PRG.”.*

Il comma 3 del sopra riportato articolo normativo esprime una chiara volontà dell'ente pubblico di migliorare la viabilità del tratto stradale, che peraltro è inquadrata quale “Viabilità principale in potenziamento” sia attraverso un partenariato pubblico-privato con i promotori degli interventi privati, sia attraverso la riqualificazione stradale attivando le procedure ordinarie in materia di opere pubbliche.

Il contesto urbanistico sopra descritto ha favorito la riconversione delle aree che si affacciano su via del Garda, in particolare quelle con destinazione di Zona commerciale integrata.

Negli anni l'Amministrazione comunale, laddove ha potuto ed alla luce del disposto normativo sopra citato, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio si è attivata al fine di porre i presupposti per l'acquisizione delle aree in fascia di rispetto utili alla riqualificazione stradale.

La dinamicità del contesto è stata ulteriormente amplificata dalla riforma dell'urbanistica commerciale attuata dalla Provincia Autonoma di Trento che, attraverso una serie di disposizioni provinciali, ha liberalizzato l'insediamento di piccole e medie strutture di vendita nel territorio, purché rispettassero dei requisiti urbanistici ed ambientali ben precisi, individuati con il supporto scientifico del Politecnico di Torino.

La stessa Provincia aveva inoltre affidato al Politecnico di Torino uno studio a scala di comunità di valle ed a livello comunale per Trento e Rovereto al fine di individuare le aree idonee ad ospitare eventuali grandi strutture di vendita (Valutazione Integrata Territoriale). L'Amministrazione comunale aveva fatto proprio lo studio e si era allineata alle disposizioni provinciali attraverso la variante al PRG “Gennaio 2015” per l'adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e la localizzazione delle grandi strutture di vendita.

Con tale variante è stato dato corso all'individuazione di una nuova grande struttura di vendita all'estremità nord est del tratto di via del Garda.

Le condizioni per la trasformabilità individuate dal Politecnico di Torino hanno riguardato sia aspetti ambientali, quali la promozione della mobilità sostenibile e del verde, sia aspetti di natura commerciale legati alla promozione del territorio e della sua vocazione agricola.

È con l'approvazione del piano di lottizzazione in loc. Favorita che l'Amministrazione comunale ha fissato le basi della riqualificazione complessiva del tratto viario. La convenzione urbanistica di data 26 luglio 2019 rep. com.le n. 9816 ha stabilito, infatti, quale obbligo convenzionale in capo al soggetto promotore la progettazione e realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale di collegamento tra viale del Lavoro e la ciclovia dell'Adige. La società lottizzante si è inoltre impegnata alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del tratto rimanente fino alla rotatoria con la Bretellina ai Fiori e viale dell'Industria.

Ad oggi, attraversando il tratto in oggetto di via del Garda, è possibile constatare come il processo di rigenerazione delle aree produttive dismesse sia quasi terminato, mentre la viabilità non pare essere al passo, in prevalenza per la mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili, rendendo le connessioni tra le varie attività commerciali poco sicure.

In misura meno evidente, questo processo ha coinvolto anche l'asse della strada statale S.S. 12 tra l'abitato di S. Ilario e la rotatoria della stazione ferroviaria e tra gli abitati di Lizzanella e Lizzana.

A distanza di 8 anni dallo studio di applicazione dei criteri della Valutazione Integrata Territoriale al territorio comunale di data “dicembre 2014”, l’Amministrazione si è posta quale necessità pianificatoria pubblicistica la stesura dell’aggiornamento dello stesso studio nella logica di delineare corretti quanto opportuni e puntuali processi evolutivi e programmatici nell’ambito della strumentazione urbanistica e commerciale, alla luce delle dinamiche del commercio che si sono sviluppate rapidamente nell’ambito comunale successivamente al rapporto finale di ricerca, con particolare riferimento agli assi viari principali della città.

Lungo gli stessi, infatti, si è assistito alla riqualificazione di diversi comparti ex industriali dismessi a favore di nuove funzioni, prevalentemente commerciali miste a residenza, terziario ed interesse collettivo.

Tale fenomeno può essere considerato la fase conclusiva di un processo, avviato una cinquantina di anni fa e riguardante l’individuazione di un polo industriale della città ed il relativo trasferimento delle attività produttive esistenti a favore dell’espansione del centro abitato. Se lo spostamento con l’occupazione delle nuove aree è stato relativamente rapido ed ha visto la creazione del più grande polo industriale trentino, la rigenerazione delle aree dismesse non è stata altrettanto semplice. Molto spesso tali comparti sono stati inglobati nel centro abitato cittadino, degradandosi negli anni e rappresentando sempre più elementi detrattori sia di tipo sociale che ambientale. Negli ultimi anni, tuttavia, grazie all’attrattività ed al dinamismo immobiliare che ha contraddistinto il settore commerciale, si è assistito ad una conversione degli spazi abbandonati. Analogamente a margine della zona industriale, lungo via del Garda, con la riqualificazione è andata a consolidarsi una funzione prevalentemente di tipo commerciale e terziario.

Obiettivo è giungere ad una valorizzazione urbanizzativa e pubblicistica nell’intento di dare concreto riscontro all’ipotesi di interventi volti alla bonifica ambientale ed alla riqualificazione con recupero di alcuni spazi dismessi, alla luce anche dell’interesse di alcuni soggetti promotori a definire soluzioni di valorizzazione di obiettivi comuni e di valenza urbanizzativa interessanti per esempio l’asse viario di via del Garda.

Ciò detto, con determinazione dirigenziale n. 1301 di data 29 luglio 2022 è stato affidato al Politecnico di Torino l’aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto. L’elaborato definitivo denominato “Aggiornamento della Metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto” è stato redatto dal Politecnico in data 16 febbraio 2023 (ns. prot. n. 12039/23).

Una prima fase dello studio ha effettivamente evidenziato come le nuove dinamiche commerciali hanno alterato le configurazioni spaziali del commercio individuate nell’ambito della prima VIT. La disponibilità dei dati sul commercio ha permesso di apprezzare sia le variazioni spaziali che quelle temporali.

Comparando le configurazioni spaziali 2022 con quelle riconosciute nel 2014, è evidente come l’attuale configurazione di via del Garda nasca dall’unione di due agglomerazioni che nel 2014 risultavano essere distinte, sia relativamente alla tipologia di offerta commerciale sia rispetto ai flussi di mobilità intercettati e generati.

Si può perciò affermare che la Grande Struttura di Vendita insediatasi nell’ambito di via del Garda – Ovest e inaugurata nel dicembre 2015, ha svolto funzione di “cerniera” tra la zona nord e sud di via del Garda, configurando l’offerta commerciale localizzata sull’asse stradale come un unico sistema lineare.

La riorganizzazione della viabilità, grazie alla realizzazione della Bretella ai Fiori, configura tale ambito come potenziale area di attrazione di un’offerta commerciale, complementare a quella del centro storico.

L'approccio scientifico del Politecnico di Torino è stato quello di promuovere interventi in grado di rafforzare configurazioni spaziali già esistenti, ed evitarne la creazione di nuove. In tale ottica la valutazione inerente la possibilità di insediamento di nuove grandi strutture di vendita si è concentrata sulle aree ad oggi vocate al commercio, individuate e non attuate o parzialmente attuate, collocate all'interno delle configurazioni spaziali.

In estrema sintesi lo studio individua due zone vocate all'insediamento di nuove grandi strutture di vendita: la prima in Via del Garda, in corrispondenza con l'edificio dismesso denominato "Ex Siric" e la seconda in corrispondenza del Piano di Lottizzazione P.L. 03a "Merloni Nord".

Per ciascuna delle due aree, lo studio ha quindi delineato le condizioni per la trasformabilità in coerenza con i criteri provinciali di programmazione urbanistica del commercio.

Pur considerando favorevolmente le potenzialità di sviluppo delle due aree e la loro vocazione commerciale, nell'applicazione della Valutazione Integrata Territoriale attraverso lo strumento urbanistico si deve considerare l'attuale diverso grado di possibilità di attuazione di una rigenerazione urbana:

- l'area Ex Siric è stata acquistata qualche anno fa ad un'asta fallimentare da un imprenditore che ha un progetto di sviluppo sull'area ed ha preso contatti con l'Amministrazione al fine di condividere un percorso di valorizzazione pubblico – privata;
- l'ambito soggetto alla Lottizzazione "Merloni Nord" era stato oggetto di approvazione di un piano di lottizzazione nel 2010, mai portato a realizzazione, e nell'ambito della ripianificazione dell'ambito di lottizzazione con la Variante al PRG "Febbraio 2022: Ripianificazione Merloni Nord" l'Amministrazione comunale ha inteso aggiornare le opere di urbanizzazione alle odierne necessità di miglioramento della fluidificazione del traffico stradale e, vista la complessa situazione patrimoniale esistente, aumentare il ventaglio delle possibilità di intervento permettendo anche sviluppi autonomi da parte dei singoli proprietari.

Ciò posto, appare opportuno richiamare come sia ormai pacifica e riconosciuta sia in ambito di studi, sia a livello normativo, l'importanza del partenariato pubblico privato e della presenza di un promotore che abbia un progetto di sviluppo efficace dell'area privata e che veda la compartecipazione alla costruzione della città pubblica sia come valore in sé sia come valore aggiunto anche per l'ambito privato.

In questo quadro fattuale e contesto, considerata la puntuale attenzione alla valorizzazione di via del Garda, ha quindi trovato approfondimento una proposta di intervento riguardante il compendio "ex Siric", formulata dall'attuale soggetto proprietario degli immobili.

L'areale in oggetto, costituisce un compendio unitario di superficie complessiva pari a circa mq 18.700, il quale ospita un fabbricato principale (di superficie pari a circa mq 6.000 circa e volume pari a circa mc 54.300) e un fabbricato secondario (di superficie pari a circa mq 460 e volume pari a circa mc 4.100).

Detti edifici rappresentano la parte residuale derivante dalla demolizione di ulteriori due edifici già esistenti nell'ambito (uno della superficie pari a circa mq 1.720 e volume pari a circa mc 18.750, l'altro di superficie pari a circa mq 1.040 e volume pari a circa mc 11.350).

Il compendio ex Siric era pertanto edificato per complessivi circa mq 9.220 e per una volumetria complessiva pari a circa mc 88.500 (corrispondente a sua volta al 45% del potenziale edificatorio concesso dal PRG vigente pari a circa mc 196.000, derivante dalla superficie del lotto x 0,70 - rapporto di copertura - x 15 m - altezza massima -).

Detti manufatti sono contraddistinti da schemi architettonici e tipologici tipici degli ambienti industriali, sono da tempo privi di funzioni e attualmente versano in condizioni di degrado, ma fattualmente l'areale costituisce un luogo strategico per la localizzazione di funzioni commerciali.

Secondo le previsioni del vigente PRG, come già sopra anticipato, l'area è soggetta alla disciplina stabilita dall'art. 69 delle Norme di Attuazione "Zona integrata di via del Garda", ai sensi del quale sono ammesse, oltre alle attività di cui alle zone produttive di interesse locale D2 (art. 68), attività terziarie, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio e all'ingrosso.

L'ambito Ex Siric è noto alla memoria dei roveretani per le complesse vicende che hanno coinvolto la storica fabbrica, ormai chiusa da anni ma al centro di un delicato processo di bonifica, iniziato anni fa e non ancora completato.

Lo stato di abbandono in cui versa ora e la colonizzazione da parte delle piante, quale segno di una riappropriazione dei luoghi da parte della natura, rendono il compendio decontestualizzato rispetto al processo di rigenerazione che sta avvenendo lungo via del Garda.

L'aspetto ambientale, legato ai procedimenti di bonifica, resta comunque un importante tassello da analizzare, prodromo a qualsiasi intervento di natura urbanistica.

Il procedimento di bonifica del sito è iniziato qualche anno prima dell'entrata in vigore dell'attuale D. Lgs. 152/2006. La normativa precedente, ovvero il D.M. 471/1999, prevedeva analogamente alla nuova norma, la necessità di caratterizzare la contaminazione e di giungere alla bonifica dei siti se la qualità dei terreni e delle acque non corrispondeva ai parametri di legge.

Il Piano della Caratterizzazione inquadrava il sito, descrivendo il territorio circostante e analizzando la situazione geologica e idrogeologica, l'evoluzione storica dell'azienda e delle attività/lavorazioni svolte sull'area. Il Piano è stato aggiornato successivamente all'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2006 al fine di renderlo conforme alla nuova normativa.

Nel documento sono stati censiti e definiti tutti i materiali presenti oltre ad ogni altro possibile elemento che potesse essere una fonte di contaminazione.

Le operazioni di messa in sicurezza sono iniziate nel 2016 e terminate l'anno successivo sulla base di un Piano di Caratterizzazione approvato nel 2014.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006, passaggio essenziale dell'iter di bonifica è diventata la specifica analisi del rischio sanitario-ambientale del sito. Con l'Analisi del Rischio si determinano gli obiettivi di bonifica accettabili per il sito specifico che considerano le specificità dell'area inquinata (caratteristiche delle matrici ambientali, degli eventuali edifici, destinazione urbanistica, tipo di attività che verranno svolte sul sito, ecc...). Nel mese di giugno 2017 è stata redatta l'analisi del rischio sanitario-ambientale del sito specifica per l'area in oggetto che è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 384 di data 12 marzo 2018.

Successivamente, il Comune di Rovereto, quale esecutore d'ufficio in via sostitutiva degli interventi di bonifica, ha trasmesso alla P.A.T. il progetto di messa in sicurezza permanente della falda attraverso la realizzazione di un sistema di sparging con iniezione di aria. Il progetto, che prevedeva come prima fase l'esecuzione di un test pilota per la definizione dei parametri dell'impianto, è stato approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 268 di data 1 marzo 2019.

L'attuale proprietà, a seguito dell'aggiudicazione dell'ambito, è subentrata al Comune negli oneri di bonifica, realizzando dapprima i test necessari alla progettazione dell'impianto di sparging e successivamente nella sua realizzazione secondo la

configurazione definitiva. Tale impianto è stato messo in funzione nel mese di aprile 2023. Sono quindi in corso le operazioni di monitoraggio.

In questo quadro fattuale e contesto ha quindi trovato approfondimento, di comune accordo tra la parte privata e l'Amministrazione, una proposta di intervento riguardante il predetto compendio, formulata dal soggetto proprietario degli immobili individuato nella società Euro Immobiliare S.p.A..

La proposta di intervento del soggetto privato ha trovato declinazione nell'accordo urbanistico di data 30 maggio 2023 (prot. n. 37552/23) che riguarda sostanzialmente, da un lato l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) del settore non alimentare pari a 4.500 mq., all'insegna "Eurobrico - Far da sé" (attività a grande fabbisogno di spazi, già presente in via del Garda, alternativa all'offerta delle attività insediate in centro storico, senza entrare in competizione con esse) e, dall'altro, l'esecuzione di opere volte al miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali lungo via del Garda.

Relativamente a quest'ultimo profilo si precisa che il soggetto promotore si è impegnato a realizzare, a propria cura e spese senza alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto, le opere urbanizzative ed infrastrutturali finalizzate alla sistemazione e riqualificazione urbana di Via del Garda per un importo complessivo stimato in Euro 1.967.000,00.

Per quanto attiene il compendio privato, l'intervento prospettato prevede la riqualificazione dell'area; la nuova destinazione di piano definisce una riduzione sia della superficie coperta massima ammessa (da circa 13.100 mq a 8.850 circa) che delle "volumetrie" potenzialmente assentibili (da circa 196.000 mc e circa 88.500 mc), oltre a contemplare una sistemazione a verde pari al 25% della superficie fondiaria.

Per quanto attiene gli assetti infrastrutturali e di riqualificazione urbanistica, quanto prospettato contempla la complessiva riqualificazione di una porzione di territorio che presenta, allo stato, svariate criticità in relazione al traffico ed all'asse stradale, fornendo nel contempo una possibile ridefinizione del rapporto strada/volumi commerciali e di accessibilità, realizzando opere infrastrutturali, un apposito percorso ciclo-pedonale e cessioni di aree.

Ciò posto, appare evidente come l'intervento prospettato possa porsi quale volano per la riqualificazione di una area dismessa e come occasione per la tanto auspicata riqualificazione – anche di dettaglio – del sistema delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali.

A seguito della definizione degli obiettivi e delle finalità definiti nell'accordo urbanistico, si rende quindi necessario, ai fini della sua attuazione, procedere con l'aggiornamento dello strumento pianificatorio di riferimento attraverso l'attivazione di una specifica variante.

A riguardo preme evidenziare che la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "*Legge Provinciale per il governo del territorio 2015*" all'art. 23 comma 2 lett. f) numero 3) inserisce tra i contenuti del Piano Territoriale di Comunità anche l'individuazione "*delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010)*".

L'art. 36 "*Disposizioni particolari per specifici territori*" della suddetta legge provinciale al comma 3 recita quanto segue:

*“3. Con riferimento ai contenuti dell'articolo 23, la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni. In ogni caso, il P.R.G. del Comune di Rovereto definisce i contenuti previsti dall'articolo 23, comma 2, lettera e), e lettera f), numeri 2) e 3), con riguardo al proprio territorio. Successivamente la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto procedono rispettivamente all'adozione del PTC e del PRG, secondo quanto previsto dalle procedure degli articoli 32 e 37.”*

Il successivo comma 4 specifica inoltre che, per tali contenuti, il PRG tiene luogo del PTC e viene approvato secondo la propria procedura di formazione.

La normativa provinciale se da un lato riconosce, quindi, alle grandi strutture di vendita una valenza sovracomunale in qualità di centri di attrazione, dall'altro interviene lasciando al Comune di Rovereto la libertà di definire alcuni contenuti strategici in materia pianificatoria.

Per effetto dell'art. 36 della legge per il governo del territorio, con comunicazione di data 3 luglio 2023 (ns. prot. n. 46758/23) si è provveduto ad inoltrare alla Comunità della Vallagarina specifica documentazione, volta alla condivisione della prospettata modifica. In data 5 luglio 2023 (ns. prot. n. 47219/23) perveniva puntuale nota di riscontro da parte della Comunità stessa, nella quale si rileva come *“la Variante al Piano Regolatore Generale “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, risulti complessivamente coerente con gli obiettivi e i temi comuni condivisi e declinati a livello sovracomunale dal Documento Preliminare al PTC e dai piani stralcio del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina e, a livello comunale, dal Piano regolatore generale del comune di Rovereto.”*

Stabilito, quindi, che lo strumento urbanistico coinvolto nella definizione dell'attuazione a livello pianificatorio dell'accordo è il Piano Regolatore Generale (PRG), occorre riferirsi ai contenuti dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 *“Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”* che al capitolo 5 fissa le *“Indicazioni per la localizzazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio”*.

In tale sede l'allegato individua il piano attuativo quale strumento di pianificazione atto a contenere i principali riferimenti per la progettazione delle nuove grandi strutture di vendita, fissandone i criteri principali.

Alla luce di quanto sopra, con la presente variante si interviene individuando, quale modifica alla cartografia del P.R.G., una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata con funzione prevalente di grande struttura di vendita stralciandola dalla *“Zona integrata di via del Garda”*.

Al fine di esplicitare l'interesse pubblico nella riqualificazione di via del Garda e nell'implementazione delle reti della mobilità sostenibile si è inoltre provveduto ad inserire il tracciato del percorso ciclabile.

E' stata altresì redatta la scheda norma del nuovo piano di lottizzazione, secondo le indicazioni dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 *“Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)”*.

In particolare l'art. *“6.2 – Parametri edilizi”* del suddetto Allegato definisce criteri e parametri che il piano attuativo deve rispettare ai fini dell'apertura di nuove grandi strutture di vendita:

- a) *il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento;*
- b) *il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;*
- c) *almeno una quota non inferiore al 25 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;*
- d) *gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed;*
- e) *gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.*

Nell'ottica di perseguire gli obiettivi di rigenerazione della via del Garda focalizzata sugli aspetti ambientali, urbanistici e paesaggistici e di non contrapposizione con il centro storico, la scheda nei suoi contenuti generali contestualizza l'interesse pubblico preminente derivante dall'accordo urbanistico. Gli indici urbanistici delle aree interessate dal perimetro di lottizzazione fanno espresso riferimento alle disposizioni provinciali sopra citate che, per le grandi strutture di vendita, vengono così definiti:

- 1) Superficie territoriale: = 18.682 mq
- 2) Superficie fondiaria: <= 17.672 mq (al netto delle opere di urbanizzazione)
- 3) Superficie coperta: <= 50% della Superficie fondiaria
- 4) Superficie di vendita al dettaglio: <= 40% della Superficie fondiaria con il limite di 4.500 mq (fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10 comma 4 della L.P. 17/2010)
- 5) Sistemazione a verde: >= 25% della Superficie fondiaria (fatto salvo quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale")
- 6) Altezza: <= 10 m

Vengono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita). Sono ammesse inoltre ulteriori funzioni ed attività quali esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività ricettive, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

Coerentemente con la destinazione assegnata, le distanze dai confini e dai fabbricati da rispettarsi sono quelle stabilite dalle norme di attuazione del PRG per le zone C, come coordinate con le disposizioni provinciali in materia.

Viene inoltre prescritta per gli edifici una distanza minima di 15 m dal ciglio stradale, e indicato l'obbligo relativo al rispetto della classe energetica B+ ed all'utilizzo delle energie rinnovabili per almeno il 30% del fabbisogno dell'intero insediamento.

La scheda declina i contenuti dell'accordo urbanistico che individua quale onere del soggetto lottizzante la realizzazione del progetto di riqualificazione di via del Garda nel tratto compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria "Ai Fiori". È inoltre prevista la cessione delle relative aree di proprietà, mentre è in capo all'Amministrazione comunale l'acquisizione delle aree private di terzi interessate dalle

opere, in linea con quanto stabilito anche dall'art. 69 "Zona integrata di via del Garda" delle NTA del PRG.

Vengono inoltre evidenziati i vincoli ambientali presenti nell'area ed indica il rispetto le azioni necessarie previste dagli Enti preposti e dalle disposizioni in materia, ferma restando, nell'ambito della stesura del piano attuativo, la redazione di una specifica relazione di sintesi delle operazioni svolte e di quelle, nel caso, ancora da attuare.

Tra le ulteriori condizioni per la trasformabilità assumono particolare rilievo le prescrizioni derivanti dall'applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la L.P. 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" come successivamente definiti con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013, contestualizzate nell'ambito del rapporto finale dell'attività di "Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel Comune di Rovereto", di cui alla consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino di data febbraio 2023.

Dette condizioni riguardano: la sicurezza del territorio con particolare riferimento agli eventuali impatti di emissioni climalteranti, derivanti in particolare dal traffico in relazione alle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendita; l'integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche attraverso sistemi di spazi pubblici e di aggregazione; l'accessibilità all'area basata sulla "mobilità dolce" e sostenuta dal trasporto pubblico locale - risulta pertanto elemento imprescindibile la realizzazione della riqualificazione di via del Garda; lo studio del carico aggiuntivo di traffico generato dalla nuova localizzazione di GSV e la realizzazione di parcheggi secondo i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

Sono state oggetto di specifico approfondimento le possibili ricadute viabilistiche conseguenti alla realizzazione del nuovo complesso ad uso commerciale. A tal riguardo si fa richiamo allo screening viabilistico di data "febbraio 2022" a firma del dott. Ing. Francesco Seneci, reso a supporto della stesura della variante urbanistica in oggetto. Per valutare gli effetti indotti sulla rete dell'area urbana, sono stati analizzati gli scenari temporali attuali e di progetto. La stima dei flussi di traffico sulla rete è stata realizzata avvalendosi di un modello di micro-simulazione del traffico, utile a stimare le condizioni di circolazione risultanti dall'interazione tra il sistema della domanda ed il sistema dell'offerta di trasporto che caratterizzano il bacino territoriale di riferimento.

Nelle conclusioni, lo studio riporta gli esiti delle simulazioni dalle quali emerge che negli scenari di progetto (fascia considerata 17:00-18:00), l'incremento dei flussi di traffico potenzialmente attratto e generato dal nuovo edificio commerciale (composto da veicoli leggeri di addetti e visitatori e da veicoli pesanti di approvvigionamento merci) non apporta modifiche sostanziali al regime di circolazione rilevato durante la campagna di indagine. In estrema sintesi lo studio afferma che la viabilità riesce a supportare il carico veicolare in transito lungo l'asse commerciale di via del Garda e lungo l'asse industriale di viale Caproni/viale dell'Industria, senza cali prestazionali della rete.

Ed ancora, pare rilevante evidenziare che il progetto di variante è corredato da Valutazione previsionale di impatto acustico di data 24 aprile 2023 a firma dott. ing. Pietro Maini, nonché da specifiche relazioni di natura ambientale a firma dott. ing. Loris Dallago.

Con specifica relazione a firma dott. arch. Roberto Vignola, sono stati puntualmente affrontati anche i profili di sostenibilità ambientale adottati nel compendio.

Lo sviluppo delle modifiche al P.R.G. trova declinazione negli elaborati di cui è corredata la variante, come di seguito elencati:

- *Accordo Urbanistico*
- *Relazione illustrativa;*

- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 24 Ex Ex Siric – definitivo*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 24 Ex Siric – raffronto;*
- *PRG 2000: tavole n. 13, 16 - scala 1:2000;*
- *PRG 5000: tavole n. 3, 6 - scala 1:5000;*
- *PRG Vincoli: tavole n. 3, 6 - scala 1:5000;*
- *Aree Variate – report;*
- *Aree Variate: tavola unica - scala 1:5000;*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione;*
- *Studio geologico tecnico preliminare a supporto progetto per rigenerazione urbana area ex Siric – p.ed. 751 C.C. Lizzana (di data febbraio 2023 a firma dr. geol. Marco Cavalieri);*
- *Verifica di assoggettabilità (a firma dott. arch. Roberto Vignola).*

La documentazione di piano stessa, è altresì corredata dai seguenti studi preliminari, indagini, relazioni e documenti a supporto:

- *Relazione Ambientale - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data aprile 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago);*
- *Relazione Ambientale - Avvio impianto di Sparging - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data maggio 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago);*
- *Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” - Rovereto (TN) (di data febbraio 2022 a firma dott. ing. Francesco Seneci);*
- *Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric (a firma dott. arch. Roberto Vignola);*
- *Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” a Rovereto (di data 24 aprile 2023 a firma dott. ing. Pietro Maini);*
- *Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta);*
- *Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività – Cartografia (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta);*
- *Stato di consistenza “Maggio 2023” (dott. ing. Nicola Zuech).*

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

Conseguentemente, nel caso di specie, come sopra riportato è stata elaborata la Verifica di Assoggettabilità ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e smi, a firma dell'arch. Roberto Vignola, e come richiesto dal relativo art. 3 bis comma 7, si riportano di seguito le conclusioni della procedura di verifica.

*“La redazione del rapporto ambientale costituisce un passaggio necessario ed avviene in ossequio alle disposizioni normative provinciali nel caso di redazioni di revisioni e varianti al Piano Regolatore Generale e si rende necessaria al fine di:*

- a) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;*

- b) *verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;*
- c) *verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.*

*La redazione del rapporto ambientale è prevista nel caso in cui la revisione o la variante urbanistica al Piano Regolatore Generale:*

- d) *interessi i siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC – siti di interesse comunitario identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, successivamente designati in ZPS - Zone di protezione speciale, ZSC - zone speciale di conservazione) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;*
- e) *riguardi opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;*
- f) *comportino l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;*
- g) *comportino la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP.*

*La Verifica di Assoggettabilità redatta ha constatato la coerenza della variante al PRG proposta rispetto ai punti a), b) e c) e non ha evidenziato interferenze con i successivi punti d), e) f) e g) ragione per la quale si prescinde dalla redazione del Rapporto ambientale.*

*La variante al Piano Regolatore Generale, definita dall'accordo urbanistico avente ad oggetto l'intervento di rigenerazione urbana del compendio ex Siric connesso agli interventi di rigenerazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con la contestuale promozione, mediante recupero, di spazi dismessi o degradati non è soggetta a rendicontazione urbanistica.”.*

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

La variante al Piano regolatore comunale in oggetto è stata valutata ponendo attenzione anche alle relazioni con i piani sovraordinati (es. PUP, PTC...), al fine di assicurare coerenza rispetto ai piani sovraordinati stessi.

Vista la portata della presente, che di fatto conferma strategie e principi fondanti del PRG in vigore, le verifiche condotte non hanno evidenziato elementi di criticità, assicurando la coerenza con i piani sovraordinati.

Ciò detto, per meglio definire la tipologia della presente variante al P.R.G, in ottemperanza all'art. 39 “Varianti al PRG” comma 4 della L.P. 15/2015, si richiamano di seguito i contenuti dei relativi commi 1 e 2 che recitano:

*“ 1. Le varianti al PRG sono adottate con il procedimento che regola la formazione del piano o con la procedura semplificata disciplinata dal comma 3, nei casi previsti dal comma 2.*

*2. Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:*

- a) *le varianti adottate in caso di motivata urgenza;*
- b) *le varianti per opere pubbliche;*
- c) *le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche;*
- d) *le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48,*

- relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;*
- e) *le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento;*
  - f) *le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti;*
  - g) *le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;*
  - g bis) *le varianti relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali;*
  - h) *le varianti previste dal titolo V, capo I, sezione II, relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia;*
  - i) *le varianti conseguenti a patti territoriali;*
  - j) *le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;*
  - j bis) *le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi;*
  - k) *le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4."*

Si precisa, in tal senso, che la presente modifica urbanistica assorbe valenza di variante relativa a specifiche previsioni corredata da accordo urbanistico (art. 39 comma 2 lett. g), e quindi come tale da considerarsi non sostanziale.

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

A tal riguardo si precisa che detta condizione è rispettata in quanto nel biennio sono state adottate le seguenti varianti, rientranti nella fattispecie "urgenti o non sostanziali":

- Variante al PRG "Riordino ex Cava Torelli";
- Variante P.R.G. "Feb. 2022: Ripianificazione Merloni nord";
- Variante PRG Piano Attuativo zona "La Favorita";
- Variante al PRG "Giugno 2021 - Inedificabilità 2019-2020";
- Piano di Lottizzazione con efficacia di Variante al PRG: P.L. 18 - Comparto B1.

A margine si chiarisce che, parallelamente alla presente variante al PRG, gli uffici stanno lavorando alla predisposizione di una ulteriore variante non sostanziale per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica mediante la sottoscrizione di accordi urbanistici. La suddetta variante, anch'essa non sostanziale, sia per contenuti che per localizzazione non interferisce con la variante in oggetto.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, si ricorda che per la presente variante si applicano quindi le disposizioni relative alla formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 della più volte citata legge provinciale 15/2015 (ai sensi dell'art. 39 comma 3 L.P. 15/2015) e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma 1, in relazione all'avviso di avvio del procedimento.

Ai sensi dell'art. 37 citato, si riassume di seguito l'iter procedimentale inerente la variante in oggetto. Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare

osservazioni sulla variante nel pubblico interesse. La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità. Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

A mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 si sottolinea come la presente adozione genera le misure di salvaguardia estese alla pluralità ovvero totalità delle previsioni urbanistiche sancite dalla variante in parola.

Rispetto ai profili di natura finanziaria indirettamente connessi con il presente provvedimenti, si rileva che la modifica riguardante l'introduzione della nuova destinazione urbanistica, inciderà variando di gettito IM.I.S.. Detta variazione, alla data odierna non è però quantificabile in termini puntuali, in quanto la base imponibile è suscettibile di mutazioni sia in funzione di fattori che dovranno essere separatamente definiti, che della fase del procedimento in vista del piano di lottizzazione. Le verifiche preliminari condotte, hanno tuttavia evidenziato che la variazione del gettito IM.I.S. è tale da non pregiudicare gli equilibri di bilancio dell'Amministrazione comunale.

In conclusione, preme sottolineare che la presente variante al Piano regolatore Generale, attraverso l'accordo urbanistico, esplica molteplici effetti nel raggiungimento del pubblico interesse, che di seguito si sintetizzano.

In primo luogo, anche se non per importanza, ciò permette di procedere alla rigenerazione urbana di un contesto industriale dismesso e degradato.

Inoltre, si pongono i presupposti per la realizzazione di un intervento di riqualificazione di un tratto di via del Garda, a cura ed onere del soggetto lottizzante e senza alcuno scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Suddetto intervento, a mezzo di opere e cessioni, costituisce un importante tassello per lo sviluppo e la diffusione della rete di mobilità sostenibile, per la creazione di percorsi idonei e per il rinnovamento e la messa in sicurezza di un ambito commerciale/industriale, attraverso la creazione di una viabilità di tipo urbano che mira ad elevare lo standard qualitativo anche nelle aree con funzioni diverse da quelle più prettamente residenziali.

Appare quindi pacifico il forte interesse pubblico, meglio declinato nel novero dell'accordo urbanistico, che mira al perseguimento di detti obiettivi in sinergia con attori privati, con una indiscussa ripercussione positiva per l'Amministrazione comunale anche sotto il profilo economico.

La Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio ha valutato la proposta di variante nella seduta di data 29 maggio 2023.

La variante al piano regolatore è stata presentata alle circoscrizioni riunite in seduta plenaria in data 12 giugno 2023 convocata con nota di data 5 giugno 2023 (prot. n. 39339/23) nella quale si chiedeva anche di formulare i pareri ai sensi dell'articolo 17, comma 2 del regolamento dei consigli circoscrizionali sulla proposta di variante.

Come da documentazione conservata agli atti dell'Ufficio Decentramento, le circoscrizioni si sono riunite per l'espressione del relativo parere, secondo il seguente calendario:

- seduta del 27 giugno 2023 – Circoscrizione n. 1 “Rovereto Centro”;
- seduta del 19 giugno 2023 – Circoscrizione n. 2 “Rovereto Nord”;
- seduta del 19 giugno 2023 – Circoscrizione n. 3 “Sacco – S. Giorgio”;
- seduta del 28 giugno 2023 – Circoscrizione n. 4 “Rovereto Sud”;

- seduta del 26 giugno 2023 – Circoscrizione n. 5 “Lizzana – Mori Ferrovia”;
- seduta del 26 giugno 2023 – Circoscrizione n. 6 “Marco”;
- seduta del 29 giugno 2023 – Circoscrizione n. 7 “Noriglio”.

Le circoscrizioni si sono espresse tutte positivamente, in tali casi anche evidenziando gli effetti positivi delle azioni puntuali della variante.

Per quanto attiene il tema della prevenzione della corruzione, alla Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio e alle Circoscrizioni è stato preventivamente fornito il materiale relativo alla proprietà e alla localizzazione dell’area oggetto di variante, da consultare per individuare eventuali casi di incompatibilità dei consiglieri con relativo obbligo di astensione dall’espressione del parere di competenza.

Detto materiale è stato messo a disposizione dei consiglieri comunali ai fini della valutazione di eventuali obblighi di astensione dalla deliberazione, ai sensi dell’art 65 del Codice degli Enti Locali del Trentino Alto-Adige.

Alla luce di quanto sopra espresso sussistono pertanto tutti i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per dar corso all’adozione della variante di cui trattasi,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

vista la legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

vista la legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 “Disciplina dell’attività commerciale”;

visti i Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, ai sensi dell’articolo 11, comma 2 e dell’articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 (Disciplina dell’attività commerciale);

visto l’accordo urbanistico di data 30 maggio 2023 (prot. n. 37552/23) sottoscritto tra il Comune di Rovereto e la società Euro Immobiliare S.p.A.;

visto il parere della Comunità della Vallagarina agli atti al prot. n. 47219/23 di data 5 luglio 2023, di coerenza con obiettivi e temi comuni;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con la variante al PRG "Riordino ex Cava Torelli", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 469 di data 17 marzo 2023 ed entrata in vigore il 24 marzo 2023;

visto il Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.;

vista la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, e considerato che gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e, in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all’esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza, tenuto conto che la scadenza

dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile (punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m.);

visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.;

visto lo 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;

visto il vigente Regolamento di contabilità, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 13 gennaio 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 2 di data 13 gennaio 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2023-2025;

vista la deliberazione della Giunta comunale n. 5 di data 14 gennaio 2023 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – parte finanziaria, con la quale sono state affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 81 di data 2 maggio 2023;

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;

svoltasi la discussione come da verbale di seduta e rilevato che non sono state registrate incompatibilità da parte dei Consiglieri presenti ai sensi dell'art. 36 del Regolamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione n. 10 di data 05.04.2022;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – resi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio patrimonio e finanze Gianni Festi;

constatato e proclamato, da parte della Presidente assistita dagli scrutatori, il seguente esito della votazione effettuata in forma palese per alzata di mano:

Consiglieri presenti: n. 25  
favorevoli: n. 17  
contrari: n. 0  
astenuti: n. 8 (Angeli, Di Spirito, Gaifas, Galli, Luzzi, Mullici, Pozzer, Zambelli)  
non partecipano al voto: n. 0

delibera

1. di adottare ai sensi e per gli effetti degli articoli 37, 38 e 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 rubricata “Legge provinciale per il governo del territorio”, la variante al Piano Regolatore Generale denominata Variante “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, redatta dall’Ufficio e costituita dai seguenti elaborati:

- *Accordo Urbanistico*
- *Relazione illustrativa;*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 24 Ex Ex Siric – definitivo*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 24 Ex Siric – raffronto;*
- *PRG 2000: tavole n. 13, 16 - scala 1:2000;*
- *PRG 5000: tavole n. 3, 6 - scala 1:5000;*
- *PRG Vincoli: tavole n. 3, 6 - scala 1:5000;*
- *Aree Variate – report;*
- *Aree Variate: tavola unica - scala 1:5000;*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione;*
- *Studio geologico tecnico preliminare a supporto progetto per rigenerazione urbana area ex Siric – p.ed. 751 C.C. Lizzana (di data febbraio 2023 a firma dr. geol. Marco Cavalieri);*
- *Verifica di assoggettabilità (a firma dott. arch. Roberto Vignola).*

La documentazione di piano stessa, è altresì corredata dai seguenti studi preliminari, indagini, relazioni e documenti a supporto:

- *Relazione Ambientale - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data aprile 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago);*
- *Relazione Ambientale - Avvio impianto di Sparging - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data maggio 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago);*
- *Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” - Rovereto (TN) (di data febbraio 2022 a firma dott. ing. Francesco Seneci);*
- *Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric (a firma dott. arch. Roberto Vignola);*
- *Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” a Rovereto (di data 24 aprile 2023 a firma dott. ing. Pietro Maini);*
- *Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta);*
- *Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività – Cartografia (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta);*
- *Stato di consistenza “Maggio 2023” (dott. ing. Nicola Zuech).*

2. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione intervengono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche contenute nella variante adottata, secondo le disposizioni provinciali in materia;
3. di disporre, ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 che tutti gli elaborati tecnici della presente variante al PRG, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune;
4. di dare atto che a norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg la presente variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità e che nella compagine premessuale del presente provvedimento amministrativo sono state riportate le conclusioni della procedura di verifica, a mente e a norma di quanto richiesto dall'art. 3 bis, comma 7, del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg.; si precisa altresì che da esito della verifica di assoggettabilità, la presente variante non rientra nella fattispecie da sottoporre a rendicontazione urbanistica;
5. di dare atto che il presente provvedimento di mera natura urbanistica, non sortisce indirettamente effetti finanziari tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio dell'Amministrazione Comunale;
6. di dare atto che la variante non contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6;
7. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato secondo le disposizioni del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, a provvedere a tutti gli atti necessari al proseguimento dell'iter procedura dell'approvazione della variante, ivi compresi quelli amministrativi e gestionali;
8. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m;
  - b) ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs del 02/07/2010, n. 104;
  - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
9. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO AZZOLINI CRISTINA

IL SEGRETARIO

F.TO GARNIGA MARIANNA

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **01/08/2023**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 ss.mm..

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

f.to Garniga Marianna

---

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale