



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "APRILE 2023" per la RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

**Controdeduzioni alle Osservazioni ed
Osservazioni Correlate dei Privati**

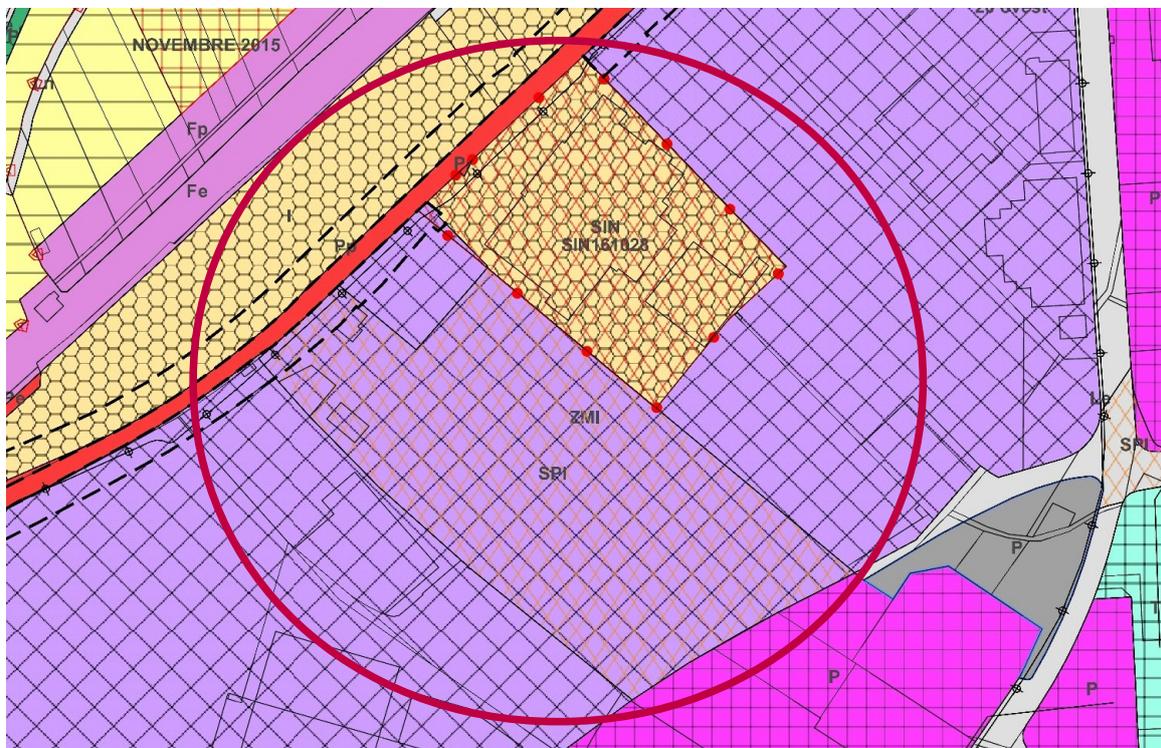
Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 29	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE NEI TERMINI DI DEPOSITO**
ai sensi degli artt. 37 comma 4 e 39 della L.P. 15/2015

Ambito oggetto delle Osservazioni – Estratto P.R.G. adottato



N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
<p>1 presentata il 24/08/23 (prot.n. 58435/23)</p>	<p>La nota in oggetto, articolata nei contenuti, presenta alcune osservazioni e proposte di modifica alla variante che contemplano aspetti di varia natura, tutte correlate alle possibili interferenze della nuova previsione urbanistica con l'attività esistente nell'area di proprietà dell'osservante. I contenuti sono molto simili a quelli dell'Osservazione n. 2, redatta dall'azienda locataria dell'area in oggetto. Si riporta di seguito una sintesi della nota suddivisa per punti:</p> <p>1. Osservazioni generali sul procedimento attuato dal Comune correlate alla tipologia di strumento utilizzato, ovvero la “variante non sostanziale” per accordi urbanistici, limitatamente alla previsione del collegamento ciclo-pedonale di raccordo tra il sottopasso ferroviario della ciclovia dell'Adige e la pista ciclabile esistente lungo via del Garda non essendovi la sottoscrizione di accordi con tutti i proprietari coinvolti; per tale previsione si sostiene si sarebbe dovuto procedere con la procedura ordinaria garantendo il potere partecipativo di tutti i proprietari coinvolti. La proprietà nega la propria acquiescenza all'opera in riferimento alla modifica cartografica introdotta anche agli effetti di una futura apposizione del vincolo di pubblica utilità.</p> <p>2. Osservazioni sulla compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche previste in area Ex Siric in riferimento alle funzioni di attività ricettive, attività di servizio alla persona e terziario, asserendo una presunta incompatibilità delle stesse con le attività produttive in essere; l'osservazione è volta alla tutela delle aziende insediate verso possibili future modificazioni alle previsioni, anche di settore, che si pongano in contrasto con le attività oggi svolte. Eventuali interventi mitigativi dovranno essere posti in capo al proprietario pro-tempore dell'area ex Siric.</p> <p>3. Osservazioni in merito all'ambito acustico con le quali si chiede che non venga mutata la classificazione attuale, sulla scorta delle nuove previsioni urbanistiche; si chiede altresì il mantenimento della classe VI nei pressi dell'area di proprietà.</p>	<p>pp.edd. 1094, 1093, 756, 755 C.C. Lizzana</p> <p>pp.edd. 751, 752, 753 C.C. Lizzana</p>	<p>Area classificata quale “Zona Integrata di via del Garda” di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione; fascia di rispetto stradale (art. 98.6); siti potenzialmente inquinati (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p> <p>Piano di Lottizzazione n. 24 “Ex Siric” con funzione prevalente di grande struttura di vendita; siti inquinati da bonificare (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p>

	<p>4. Osservazioni in merito allo stato dei terreni/falda ed alla contaminazione dei suoli. I suoli di proprietà sono stati definiti non contaminati nel 2021 ed è stata autorizzata la conclusione del monitoraggio periodico. Nell’osservazione si precisa che ogni eventuale alterazione dello stato dei terreni/falda conseguenti al trattamento di air sparging dovrà essere imputato alla proprietà del comparto ex Siric; chiede all’Amministrazione comunale di prescrivere in sede autorizzativa tutti accorgimenti necessari ad evitare il deterioramento qualitativo delle acque di falda ed a consentirne l’emungimento da parte dell’attività.</p> <p>5. Osservazioni in merito l’ambito emissioni, in particolare odorose correlate alla presenza dei processi produttivi esistenti – ivi compreso il depuratore - ed alle possibili incompatibilità con la destinazione introdotta dalla variante al PRG. Viene evidenziato che la nuova destinazione non dovrà limitare l’attività produttiva in essere e che eventuali oneri derivanti dalla necessità di adottare accorgimenti e/o interventi sull’attività preesistente non dovranno essere posta a carico dell’attività stessa.</p> <p>6. Osservazioni in merito le modifiche previste dal piano di riqualificazione del fronte strada ricadenti sulla proprietà il cui progetto è in corso di approvazione. Con l’osservazione si riprendono i temi già oggetto di confronto con l’Amministrazione comunale, ovvero il paventato aumento del pericolo derivante dalle interferenze tra la pista ciclabile ed il passo carraio dell’attività e gli eventuali oneri connessi alla messa in sicurezza degli utenti per la presenza dei mezzi pesanti in sosta e/o in manovra che dovranno restare in capo al Comune.</p> <p>7. Osservazioni in merito allo screening viabilistico asserenti una correlazione tra il potenziale aumento delle problematiche legate all’indice di servizio della rete stradale davanti all’area di proprietà e l’aggravio della situazione di sicurezza dell’accesso/recesso, anche relativamente alle problematiche collegate alla prevista pista ciclopedonale, posta proprio sull’accesso stesso. In riferimento allo scenario 2 dello screening viabilistico ed alle ipotizzate limitazioni si asserisce la mancata valutazione degli</p>		
--	---	--	--

	<p>aggravi per le attività produttive che si affacciano su via del Garda.</p> <p>In sintesi con l'osservazione si chiede:</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'adozione della procedura ordinaria per l'approvazione della variante nelle parti in cui essa non riguarda l'area ex Siric;2. la revisione delle destinazioni d'uso previste nel piano di lottizzazione Ex Siric per eliminare destinazioni non coerenti con quanto esistente nelle immediate vicinanze;3. di non modificare la zonizzazione acustica;4. che venga tenuto conto delle particolarità idriche e geologiche della zona e che qualsiasi modifica causata da fonti esterne, la risoluzione non possa essere posta in capo alla ditta;5. che venga considerata la presenza, anche olfattiva, dei processi produttivi esistenti - ivi compreso il depuratore - e che eventuali mitigazioni non vengano poste in capo alle aziende che a qualsiasi titolo possano esercitare l'attività nell'area;6. che si continui il fruttuoso confronto con l'amministrazione per stabilire la migliore e più sicura condizione di realizzazione della riqualificazione di Via del Garda senza penalizzare la ditta scrivente e tenendo conto degli oggettivi impedimenti;7. che si valutino in maniera dettagliata le implicazioni relative alla sicurezza ed alla congestione della viabilità nelle ore di punta rispetto alla variazione della percorribilità di Via del Garda con particolare attenzione per il sito di cui all'osservazione.		
--	--	--	--

L'osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

ESITO DELLA VALUTAZIONE
Osservazione nel complesso priva di elementi utili alla revisione della proposta di variante al P.R.G., ad accezione dei rilievi sollevati rispetto alla previsione di usi “ricettivi”, che in accoglimento vengono espunti.
MOTIVAZIONE
Profilo 1. Per quanto attiene il primo profilo, si rileva quanto segue. Occorre dapprima evidenziare che l'inserimento del “ <i>tracciato del percorso ciclabile</i> ” in fregio a via del Garda è stato operato “ <i>al fine di esplicitare l'interesse pubblico nella riqualificazione di via del Garda e nell'implementazione delle reti della mobilità sostenibile</i> ” (rif. Relazione Illustrativa pag. 14). Va quindi dapprima rammentato, che l'indicazione del tracciato interessa di fatto ambiti ricadenti nella fascia di rispetto stradale, classificati dal P.R.G. quali “Zona integrata di via del Garda” di cui all'art. 69 delle relative Norme di Attuazione. Detto disposto normativo, al comma 3 recita: <i>“Nell'ambito della richiamata perimetrazione, il PRG inoltre prevede:</i> a) <i>la possibilità di attuare anche interventi demo-ricostruttivi finalizzati a localizzare le nuove funzioni che si affacciano su via del Garda;</i> b) <i>la riqualificazione del fronte dell'area industriale, l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale;</i> c) <i>l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici.</i> <i>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 P.R.G..”</i> Dato atto quindi, che la possibilità di realizzare il percorso pedonale è ammesso dal disposto normativo indipendentemente dalla sua indicazione cartografica, in secondo luogo si riporta a conferma quanto segue. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 123 di data 25 giugno 2019, è stato approvato il progetto di lottizzazione dell'area “La Favorita” (di cui alle pp.edd. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana). Con il medesimo provvedimento è stato approvato, ai sensi dell'art. 51 Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato quale parte integrante e sostanziale, disciplinante i rapporti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale. In particolare, l'art. 7 della schema di convenzione poi sottoscritto, tra l'altro recita “ <i>omissis Il soggetto privato sottoscrittore della presente convenzione si impegna altresì a predisporre specifico progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, finalizzato alla sistemazione e riqualificazione urbana di via del Garda nel tratto ricompreso tra la “Siric” e il sottopasso ferroviario posto a nord della lottizzazione in oggetto. L'intervento tecnico dovrà essere elaborato nel rispetto delle direttive e degli orientamenti riqualificatori che verranno stabiliti dal Comune di Rovereto. omissis</i> ”. In data 17 febbraio 2021 (prot. n. 13.427/21), i soggetti promotori hanno presentato una richiesta di variante al piano di lottizzazione come approvato che, fermi restando i profili e i contenuti della convenzione citati, richiedeva delle modifiche alle previsioni del P.R.G. per una più razionale programmazione degli interventi. Fra i contenuti della variante si provvedeva ad adeguare la cartografia di PRG alle nuove previsioni relative ai percorsi ciclopedonali definite nell'ambito del progetto di lottizzazione originario quali “liberalità”. Con deliberazione consiliare n. 46 di data 3 agosto 2021, è stata approvata detta variante, la quale è entrata in vigore il 12 novembre 2021. In data 6 febbraio 2020 (ns. prot. n. 8539/20) è stato depositato il progetto preliminare dei due stralci funzionali relativi alla pista ciclopedonale, per poi procedere già nel marzo con la condivisione con gli Uffici del successivo step progettuale (progetto definitivo), utile

all’acquisizione dei necessari e preliminari pareri di competenza degli enti a vario titolo coinvolti. Per concludere, si richiama l’art. 90 delle Norme di Attuazione del P.R.G. laddove al comma 4 stabilisce che *“I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso, interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m.”*.

Alla luce del quadro sopra espresso, emerge quindi che l’inserimento del “tracciato del percorso ciclabile” in fregio a via del Garda è stato effettivamente operato al fine di esplicitare nel novero della strumentazione urbanistica l’implementazione delle reti della mobilità sostenibile, anche se la realizzazione delle opere stesse non necessitava di specifica previsione urbanistica.

Soccorre nuovamente in tal senso l’art. 90 delle Norme di Attuazione del P.R.G., laddove al comma 2 precisa che *i tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, all’interno di eventuali strumenti subordinati e/o nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.*

Da ultimo, accedendo in astratto alla tesi dell’osservante anche se non condivisibile, si evidenzia che la realizzazione del percorso ciclo-pedonale assorbe indubbiamente valenza di opera pubblica, indipendentemente dal fatto che lo stesso avvenga a cura e spese del promotore dell’iniziativa edilizia, ai sensi dell’art. 56 comma 2 del D. Lgs. n. 36/2023.

Pertanto, ipotizzando che l’opera richieda una variante allo strumento urbanistico, la stessa rientrerebbe indubbiamente nella fattispecie di quelle di cui all’art. 39 comma 2 lett. b) della L.P. 15/2015 (le varianti per opere pubbliche), che vengono considerate urgenti o non sostanziali al pari della varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici; le stesse comportano l’applicazione delle disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall’articolo 37 e prescindono dalle forme di pubblicità previste dall’articolo 37, comma 1 (art. 39 comma 3).

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta priva di fondamento la censura rispetto al procedimento esperito dall’Amministrazione comunale, avendo quest’ultima correttamente attuato la procedura per le varianti urgenti o non sostanziali. Non si registra quindi alcun danno per il diritto dei proprietari frontisti in via del Garda interessati dal tracciato del percorso ciclo-pedonale, in quanto le vigenti disposizioni normative del P.R.G. già contemplano la possibilità, tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, di realizzare le opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del P.R.G., con la conseguenza che l’individuazione cartografica assume mera valenza esplicitativa.

Parimenti, appaiono prive di fondamento le riserve sollevate avverso ad eventuali procedure ablatorie, in quanto detto profilo è già assorbito e ammesso nel contesto della vigente norma di piano; si rammenta in tal senso che possono essere oggetto di osservazioni solo le modifiche allo strumento urbanistico e nel pubblico interesse.

Profilo 2.

Per quanto attiene il secondo profilo, laddove si asserisce che alcune delle destinazioni d’uso previste dalla variante per l’ambito denominato “ex Siric” risultano incompatibili con l’attuale destinazione delle aree limitrofe e delle attività produttive in essere, facendo espresso riferimento alle *attività ricettive, attività di servizio alla persona e terziario*, si rileva quanto segue.

Occorre dapprima rammentare che la variante allo strumento urbanistico oggetto della disamina è intervenuta 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” di cui all’art. 69 delle relative Norme di Attuazione.

Per la vigente destinazione di zona oggetto di stralcio, alla quale peraltro sono assoggettate

anche le aree dell'osservante, individuata per l'appunto nella “Zona integrata di via del Garda”, il comma 2 del menzionato articolo 69 recita:

“2. Nella zona mista di integrazione, oltre a quanto previsto dal precedente art. 68, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni:

a) attività terziarie;

b) omissis [comma abrogato]

c) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio con le limitazioni di cui all'art. 101 quinquies comma 4;

d) commercio all'ingrosso.”

Le destinazioni dell'art. 68 a cui si fa rinvio, recita:

1. *Costituiscono le parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva di interesse locale. Ferme restando le relative disposizioni provinciali, in esse sono ammesse le seguenti destinazioni:*

a) *produzione industriale e artigianale di beni;*

b) *lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;*

c) *produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;*

d) *attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;*

e) *stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;*

f) *impianti e attrezzature per le comunicazioni, i trasporti e la logistica;*

g) *deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;*

h) *impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva;*

i) *commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;*

j) *strutture di servizio quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, palestre, centri benessere, discoteche, centri culturali, sociali e sanitari, strutture per manifestazioni musicali, sportive, espositive e religiose, sedi per associazionismo, servizi di interesse collettivo, ecc;*

k) *rimessaggio camper (limitatamente alle aree appositamente individuate nelle tavole di PRG ed alle condizioni del successivo comma 6);*

l) *impianti e depositi per l'autotrasporto;*

m) *commercio all'ingrosso;*

n) *esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli, e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;*

o) *attività terziarie che per dimensione insediativa, infrastrutture di pertinenza e per carico urbanistico richiedono rilevanti spazi e volumi, quali attività di servizio, uffici, attività ludico/ricreative;*

omissis

5. *Nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale all'art. 93.”.*

Per quanto riguarda pertanto l'asserita incompatibilità delle attività terziarie e delle attività di servizio alla persona, non si registra alcun contrasto dei contenuti della variante adottata, in quanto già attualmente, in forza dello strumento urbanistico vigente, nel contesto delle aree denominate di integrazione di via del Garda, le stesse sono consentite.

Un ragionamento ulteriore merita la contestazione dell'attività ricettiva.

Preme in tal senso rilevare che le norme dello strumento urbanistico vigente, sopra riportate, già ora nella zonizzazione di via del Garda consentono la realizzazione di “foresterie”.

In tal senso, si riporta che l’art. 93 del regolamento di attuazione della legge provinciale per il governo del territorio, stabilisce che nell’ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie *destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti* dal articolo stesso. In particolare, il comma 6 precisa che le foresterie *devono soddisfare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla disciplina provinciale per gli esercizi di affittacamere*.

Detto riferimento trova la sua radice all’art. 30 della L.P. 7/2002 rubricato “Tipologie degli esercizi extra-alberghieri”; inoltre lo stesso è stato altresì assunto nella Tabella A - Spazi di parcheggio - funzioni e standard, facente parte del medesimo regolamento provinciale, laddove richiama il profilo “foresterie” nel contesto delle strutture extra-alberghiere di cui all’art. 30 della L.P. 7/2002, avente ad oggetto la disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri.

Per quanto sopra esposto, in una formula limitata e circoscritta, una tipologia particolare di attività riconducibile a quella ricettiva è già ammessa nell’ambito della zonizzazione di via del Garda, e pertanto non può intendersi quale attività avulsa dal contesto.

Ad ogni buon conto le **attività ricettive** non rientrano nei contenuti e nelle finalità dell’accordo, e pertanto **si ritiene accoglibile il loro stralcio** dalla scheda di lottizzazione, come richiesto peraltro anche in sede di Conferenza di pianificazione.

Infine, si rileva che frontistante alle realtà immobiliari dell’osservante, separata dalla sola via del Garda, il vigente strumento urbanistico individua una “Zona commerciale integrata D6” di cui all’art. 72 delle Norme di Attuazione della superficie di circa 22.000 mq (occupata sostanzialmente da un Centro Commerciale).

Le disposizioni vigenti, per detta destinazione di zona, al comma 1 recitano:

“1. Tali zone sono prevalentemente destinate ad insediamenti per l’esercizio di attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita in conformità a quanto previsto al capitolo XIX rubricato “Programmazione urbanistica nel settore commerciale”). Sono ammesse anche ulteriori funzioni ed attività quali: terziario, esercizi pubblici, attività artigianali, ricettive, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, attività di servizio alla persona nonché attività di commercio all’ingrosso.”

E quindi pacifico, che la nuova zonizzazione e le relative disposizioni attuative, anche alla luce dello stralcio dell’attività ricettiva, non comportano l’introduzione di un *quid novi* rispetto alle funzioni ammesse tale da generare elementi forieri di problematiche alle attività produttive in essere, richiamando in termini sostanziali le vigenti disposizioni per le zone commerciali.

Appare evidente che la zona oggetto della variante viene destinata prevalentemente ad attività di tipo commerciale quale grande struttura di vendita, mentre costituiscono attività ulteriori utili a consentire la formazione di un ambiente commerciale integrato funzioni quali: esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

In conclusione le attività oggetto dell’osservazione, fermo restando l’accoglimento dello stralcio di quelle ricettive, costituiscono già adesso possibilità di sviluppo del contesto di via del Garda, quale parte integrante del tessuto urbanistico vigente: l’insediamento delle nuove funzioni non potrà quindi comportare l’inserimento di limitazioni al compendio produttivo.

Da ultimo, si rileva che l’osservazione pare non consideri l’evolversi della pianificazione urbanistica e dei criteri insediativi, che nel tempo hanno portato alla trasformazione di una zona destinata prettamente ad attività produttive, ad una zona che già allo stato vigente ammette l’inserimento di una gamma di attività, nel novero delle quali le attività “produttive” costituiscono solo una parte delle funzioni contemplate.

A margine, e ancorché la zonizzazione urbanistica vigente non sia una “Zona produttiva di interesse locale D2” di cui all’art. 68 delle Norme di Attuazione (diversa quindi da quella in disamina), pare utile rilevare come l’evolversi delle funzioni nel contesto delle zone produttive, sia

stato declinato anche nel novero della legge provinciale. Giova richiamare in tal senso l'art. 118 “Attività ammesse nelle aree produttive del settore secondario” della legge provinciale per il governo del territorio che testimonia l'apertura delle zone produttive stesse ad integrarsi con altre attività:

“3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti, ai sensi delle norme di attuazione del PUP, sono ammesse, oltre alle attività previste dal comma 1, le attività terziarie che per dimensione insediativa, infrastrutture di pertinenza e per carico urbanistico richiedono rilevanti spazi e volumi, quali attività di servizio, uffici, palestre, attività ludico-ricreative, strutture per manifestazioni musicali, sportive ed espositive. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammesso il commercio all'ingrosso e la vendita diretta dei prodotti agricoli e di prodotti ad essi accessori da parte di produttori agricoli singoli o associati, nonché, entro i limiti massimi delle medie strutture di vendita previsti dalla normativa provinciale, la vendita di materiali che richiedono rilevanti spazi e volumi quali la vendita di veicoli, incluse le macchine edili e i macchinari per l'agricoltura, di macchine utensili e di mobili.”.

Alla luce di quanto sopra esposto, le destinazioni previste dalla zonizzazione di variante, anche alla luce del parziale accoglimento dei rilievi sollevati attraverso lo stralcio dell'uso ricettivo, sono coerenti con il quadro urbanistico esistente, non costituendo quindi per le aziende insediate introduzione di limiti verso possibili future modificazioni, e pertanto l'osservazione appare priva di fondamento.

Profilo 3.

Con detto profilo, si chiede che non venga mutata l'attuale classificazione acustica sulla scorta delle nuove previsioni urbanistiche, con il mantenimento della classe VI nei pressi dell'area di proprietà.

Per quanto riguarda i valori limite di immissione ed emissione, il decreto 14/11/1997 prevede che questi siano differenziati a seconda delle diverse destinazioni d'uso del territorio e siano stabiliti attraverso uno specifico strumento di pianificazione e controllo dell'inquinamento acustico: la “Classificazione Acustica Comunale” (o anche “Zonizzazione Acustica Comunale”).

La Zonizzazione Acustica Comunale suddivide il territorio in 6 tipi di zone “acusticamente omogenee” (secondo quanto indicato dalla Tabella A allegata al D.P.C.M. 14 novembre 1997). A ciascuna porzione omogenea di territorio, viene quindi assegnato un valore limite massimo diurno e notturno, valido per la rumorosità in ambiente esterno. I valori sono definiti nelle Tabelle B, C e D allegate al D.P.C.M. 14 novembre 1997 e riguardano: i limiti assoluti di emissione, immissione ed i valori di qualità.

L'area di rigenerazione urbana “ex Siric”, ricade interamente nella CLASSE VI. Anche i ricettori esterni all'area di lottizzazione posti a sud di via del Garda e ricadenti nell'area integrata di via del Garda, sono soggetti ai limiti della CLASSE VI mentre i ricettori commerciali, posti a nord di Via del Garda, ricadono nella CLASSE V.

Si evidenzia quindi che la variante allo strumento urbanistico è assistita da specifica valutazione previsionale di impatto acustico di data 24 aprile 2023 redatta dal dott. ing. Pietro Maini. Lo studio di impatto acustico ha evidenziato, in via previsionale, il rispetto dei limiti acustici imposti dalle norme amministrative (limiti assoluti di emissione e limiti differenziali).

Ciò doverosamente premesso, in primo luogo, si richiama che la variante al P.R.G. non introduce nuove attività incoerenti rispetto alle previsioni vigenti, costituendo già adesso possibilità di sviluppo del contesto di via del Garda, quale parte integrante del tessuto urbanistico vigente.

La zona oggetto della variante, infatti, viene destinata prevalentemente ad attività di tipo commerciale quale grande struttura di vendita, ammettendo ulteriori funzioni utili a consentire la formazione di un ambiente commerciale integrato.

Detta circostanza è coerente anche con la previsione urbanistica frontistante alle realtà immobiliari dell'osservante, separata dalla sola via del Garda, laddove il vigente strumento urbanistico individua una “Zona commerciale integrata D6” di cui all'art. 72 delle Norme di Attuazione della superficie di circa 22.000 mq (occupata sostanzialmente da un Centro

Commerciale).

Per quanto riguarda il profilo acustico, si rileva quanto segue.

Appare chiaro, comparando le due situazioni pianificatorie (vigente e di variante), che la nuova zonizzazione e le relative disposizioni attuative, non comportano l'introduzione di un quid novi rispetto alle funzioni già ammesse, o comunque tali da generare elementi forieri di problematiche alle attività produttive in essere. Infatti, la variante allo strumento urbanistico oggetto della disamina è intervenuta individuando una nuova area soggetta a piano attuativo potenziando la funzione prevalente commerciale (grande struttura di vendita), in luogo della “Zona integrata di via del Garda”, senza introdurre nuove attività incoerenti rispetto alle previsioni vigenti.

Dette attività già adesso costituiscono possibilità di sviluppo del contesto di via del Garda, quale parte integrante del tessuto urbanistico vigente.

Ne consegue quindi che l'insediamento delle funzioni di variante non genera potenziali effetti indiretti in materia acustica che non siano già attualmente presenti.

Rilevato quindi che già attualmente l'intero asse di via del Garda può ospitare destinazioni commerciali (medie strutture di vendita), non si può che prendere atto della discrasia tra la pianificazione ambientale (zonizzazione acustica adottata nell'anno 2013) ed il P.R.G. nella sua attuale configurazione.

Ciò posto, preme evidenziare che in ogni caso la zonizzazione acustica è comunque uno strumento subordinato al piano regolatore.

Sarà quindi opportuno programmare, successivamente, un aggiornamento della zonizzazione acustica, utilizzando criteri uniformi ed omogenei sull'intero territorio comunale ed applicando le più recenti linee guida P.A.T..

Un approfondimento ulteriore richiede la paventata “penalizzazione” per l'attività insediata, nell'ipotesi di una riclassificazione acustica nella Classe V o IV.

Nel caso di introduzione del nuovo ricettore commerciale (Eurobrico) e di un supposto declassamento dall'attuale CLASSE VI alla futura CLASSE V, detto cambiamento di classe porterebbe ad un abbassamento di 10 dBA dei limiti assoluti di Emissione/Immissione per il solo periodo notturno, mentre in periodo diurno i limiti assoluti rimarrebbero invariati (si veda a tal proposito la legenda della Zonizzazione Acustica riportata nella figura seguente).

LEGENDA	LIMITI DI IMMISSIONE [dB(A)]	
	Periodo diurno (06:00 - 22:00)	Periodo notturno (22:00 - 06:00)
 Classe I	50	40
 Classe II	55	45
 Classe III	60	50
 Classe IV	65	55
 Classe V	70	60
 Classe VI	70	70

Per l'area “ex Siric” la variante urbanistica in disamina non ammette destinazioni d'uso tali da consentire un utilizzo del ricettore in periodo notturno, posto che i previsti “usi ricettivi”, come richiesto nella presente osservazione e in sede di Conferenza di pianificazione, sono stati espunti dagli usi ammessi nella nuova scheda.

Considerato quindi che le nuove attività commerciali prospettate in area “ex Siric” saranno limitate al solo periodo diurno, un eventuale futuro abbassamento dei limiti assoluti nel periodo notturno non comporterà alcuna penalizzazione per le attività produttive limitrofe già insediate.

Peraltro, un'eventuale futura riclassificazione acustica nella CLASSE V o nella CLASSE IV porterebbe all'applicazione del cosiddetto “limite differenziale” di cui all'art. 4 del DPCM 14/11/97 (limite che oggi non è applicabile in CLASSE VI). Va in tal senso rammentato che detto limite differenziale va rispettato solo all'interno degli ambienti abitativi che, nel caso specifico, sono invece le aree di vendita interne al nuovo edificio commerciale.

L'involucro edilizio del nuovo complesso “Eurobrico” dovrà garantire un elevato isolamento acustico dal rumore esterno (pari ad almeno 42 dB per ottemperare al DPCM 5/12/97) e pare sensato che per motivazioni di risparmio energetico, le aree di vendita non verranno utilizzate nella condizione “a finestre aperte”.

In considerazione dell'attuale rumorosità in ambiente esterno prodotta dalle attività industriali al contorno (misurata nello studio di impatto acustico con livelli diurni inferiori a 60 dBA) pare che questa risulti del tutto insignificante all'interno nel nuovo edificio commerciale.

Quindi, è ragionevole pensare che l'utilizzo commerciale del nuovo ricettore non porterà a evidenti penalizzazioni per la preesistente attività industriali, in termini di conformità al “limite differenziale diurno” con riferimento alle aree di vendita interne del futuro edificio “Eurobrico”.

Dette valutazioni trovano concreto riscontro anche nell'assenza ad oggi di conflittualità acustiche sollevate dall'insediamento delle varie attività commerciali similari lungo via del Garda.

Ad ogni buon conto, nel contesto dell'auspicato procedimento di aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, detto profilo potrà essere indagato ed essere oggetto di approfondimento, seguendo lo specifico iter tecnico/amministrativo sulla scorta delle linee guida provinciali.

Sarà intrapreso, quindi, un percorso partecipativo con gli stakeholders, con la possibilità di definire tra l'Amministrazione ed i soggetti interessati, compreso quindi l'osservante, situazioni puntuali.

Nel caso di presenza di “conflittualità acustiche” l'Amministrazione dovrà provvedere ad adottare anche un Piano Comunale di Risanamento Acustico ai sensi dell'art. 7 comma 2 della Legge 447/95, con l'indicazione delle priorità, delle modalità e dei tempi per il risanamento acustico, tenendo conto delle priorità di determinati usi.

Nel corso dell'iter di adozione di un nuovo Piano di Classificazione Acustica o del Piano Comunale di Risanamento Acustico sarà fatta salva, per ogni soggetto avente titolo, la facoltà di porre osservazioni o presentare ricorso amministrativo.

In conclusione, lo studio di impatto acustico ha evidenziato, in via previsionale, il rispetto dei limiti acustici e con la presente variante non si generano potenziali effetti indiretti che già attualmente non siano presenti nel tessuto urbanistico di via del Garda. Posto quindi che con la variante in oggetto non è in discussione la modifica del piano di classificazione acustica del territorio comunale, che potrà essere valutata, qualora vi siano i necessari presupposti, nei modi e con le procedure di approvazione previsti in materia, l'osservazione appare priva di fondamento.

Profilo 4.

Con il quarto profilo, si sollevano delle questioni in ordine allo stato dei terreni/falda ed alla contaminazione dei suoli. Partendo dal presupposto che i suoli di proprietà dell'osservante sono stati definiti non contaminati nel 2021, si precisa che ogni eventuale alterazione dello stato dei terreni/falda conseguenti al trattamento di “air sparging” dovrà essere imputato alla proprietà del comparto ex Siric.

Pare doveroso inquadrare l'argomento.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 268 del 1 marzo 2019, è stato approvato il progetto operativo di bonifica dell'area ex Siric.

Il progetto operativo di bonifica era stato predisposto su incarico del Comune di Rovereto, quale esecutore d'ufficio in via sostitutiva degli interventi di bonifica.

Tale progetto prevedeva l'insufflazione di aria in falda (per l'appunto *air sparging*), lungo tutto il perimetro a valle del sito, con lo scopo di attivare la precipitazione dei metalli disciolti (Ferro e Manganese principalmente) e fare in modo che le rispettive concentrazioni rientrassero in determinati limiti, stabiliti per le acque di falda.

In data 15 febbraio 2021 la società Euro Immobiliare Spa è diventata proprietaria dell'area, assumendosi anche l'onere della realizzazione degli interventi di bonifica già approvati e non ancora avviati.

La ditta, a valle dell'esecuzione del test pilota previsto dal progetto di bonifica, constatato che la contaminazione in falda da Ferro e Manganese era circoscritta ad una zona molto più limitata rispetto allo scenario alla base del progetto del 2018, ha presentato in data 25 novembre 2022 una variante progettuale che prevedeva di limitare l'intervento di bonifica, mediante *air sparging*, ad una zona più ristretta e mirata.

Detto progetto di bonifica, è monitorato dall’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente, e la variante ha conseguito l’approvazione con delibera della Giunta Provinciale n. 140 di data 3 febbraio 2023.

In ordine a detta circostanza, preme quindi precisare che la possibilità di realizzare interrati non declina dalla variante al P.R.G. in disamina, ma è invece già ammessa in forza dello strumento urbanistico in vigore.

Tutto ciò premesso, si rinviene una carenza di relazione fra la procedura di bonifica (in ogni caso già prevista e quindi indipendente), la variante al P.R.G. (di tipo pianificatorio e non un titolo abilitativo edilizio diretto, autonoma rispetto all’attuale bonifica e priva di *quid novi* rispetto a interventi di scavo) e le osservazioni che dovrebbero essere mosse in relazione alla modifica dello strumento urbanistico. L’osservazione, pertanto, non è pertinente.

Accanto a ciò, recependo comunque quanto sollevato ancorché non pertinente, occorre evidenziare che nel sistema relativo alla responsabilità ambientale connessa all’obbligo di bonifica, è principio ormai consolidato quello espresso dagli artt. 242 e 244 del D. Lgs. 152/2006, secondo cui l’obbligo di bonifica è in capo al responsabile dell’inquinamento, che le autorità amministrative hanno l’onere di individuare e ricercare. Tale principio è stato costantemente ribadito dal Giudice Amministrativo e anche la giurisprudenza comunitaria si è orientata secondo i predetti termini; con ciò, pertanto, si intende dipanare le preoccupazioni dell’osservante rispetto a profili di inquinamento imputabili a terzi.

E’ inoltre altresì pacifico, che in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, con l’ausilio degli enti a ciò preposti, verranno assunte agli atti le necessarie autorizzazioni in materia al fine di consentire l’insediamento delle nuove attività, evitando il deterioramento qualitativo delle acque di falda.

Profilo 5.

Vengono sollevate delle osservazioni in merito l’ambito emissioni, in particolare odorose correlate alla presenza dei processi produttivi esistenti ed alle possibili incompatibilità con la destinazione introdotta dalla variante al PRG.

Innanzitutto preme fare rinvio a quanto già ampiamente dibattuto in riferimento al secondo profilo.

La nuova zonizzazione e le relative disposizioni attuative, non comportano l’introduzione di nuove funzioni rispetto a quelle già ammesse nel contesto di via del Garda.

La zona oggetto della variante, infatti, viene destinata prevalentemente ad attività di tipo commerciale quale grande struttura di vendita, ammettendo ulteriori funzioni utili a consentire la formazione di un ambiente commerciale integrato.

Detta circostanza è coerente anche con la previsione urbanistica frontistante alle realtà immobiliari dell’osservante, separata dalla sola via del Garda, laddove il vigente strumento urbanistico individua una “Zona commerciale integrata D6” di cui all’art. 72 delle Norme di Attuazione della superficie di circa 22.000 mq (occupata sostanzialmente da un Centro Commerciale).

Le citate attività, costituiscono già adesso possibilità di sviluppo del contesto di via del Garda, quale parte integrante del tessuto urbanistico vigente; ne consegue quindi che l’insediamento delle nuove funzioni non genera potenziali effetti indiretti in materia acustica che già attualmente non siano presenti e pertanto le osservazioni mosse non appaiono pertinenti.

A margine si rammenta che eventuali problematiche legate alle emissioni, sono gestite nel novero delle funzioni dell’Agenzia Provinciale per la Protezione dell’Ambiente, ad un livello diverso da quello pianificatorio in argomento.

Alla luce di quanto sopra esposto, le destinazioni previste dalla zonizzazione di variante, coerenti con il quadro urbanistico esistente, non costituiscono per le aziende insediate introduzione di limiti avverso eventuali emissioni, fermo restando che è comunque posto in capo all’attività produttiva l’onere di esercitare nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di emissioni, comprese quelle “odorose”, con ciò intendendo che gli eventuali interventi conformativi alle norme di settore non possono essere imputati a terzi. L’osservazione è priva di fondamento.

Profilo 6.

Con l'osservazione si riprendono i temi già oggetto di confronto con l'Amministrazione comunale, ovvero il paventato aumento del pericolo derivante dalle interferenze tra la pista ciclabile ed il passo carraio dell'attività e gli eventuali oneri connessi alla messa in sicurezza degli utenti per la presenza dei mezzi pesanti in sosta e/o in manovra che dovranno restare in capo al Comune.

In primo luogo è rilevante evidenziare che con il procedimento di variante in disamina non si è ad autorizzare alcuna opera pubblica, ma trattasi di una variante con carattere pianificatorio: viene introdotta la perimetrazione del comparto di lottizzazione denominato “ex Siric” e rappresentato indicativamente il collegamento ciclo-pedonale; l'art. 90 delle Norme di Attuazione del P.R.G. al comma 2 precisa che i tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, all'interno di eventuali strumenti subordinati e/o nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.

In concreto, la scheda del piano di lottizzazione declina i contenuti dell'accordo urbanistico; con espresso riferimento al profilo inerente le opere di urbanizzazione e precisamente la ciclo-pedonale, viene individuato 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.

Ciò detto si ritiene comunque utile inquadrare la problematica sollevata.

La riqualificazione di via del Garda è un processo che l'Amministrazione comunale sta incentivando negli anni attraverso azioni di partenariato pubblico privato contestualizzate alla riqualificazione di compendi privati.

Merita ricordare che la realizzazione del miglioramento della viabilità nei pressi dell'intersezione a rotatoria con la Bretellina ai Fiori e viale dell'Industria, oltre alla redazione di un metaprogetto per la riqualificazione di via del Garda, sono già stati attuati nell'ambito della convenzione urbanistica di data 19 ottobre 2015 legata al Piano di lottizzazione di via del Garda Ovest.

È tuttavia 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 Caproni, via del Garda e il sottopasso alla ferrovia del Brennero (stralcio 1). La società lottizzante si è inoltre impegnata alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del tratto tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero, via del Garda e la rotatoria “ai Fiori” (stralcio 2).

L'attuazione del progetto è stata suddivisa in due stralci sia in termini di coerenza con l'entità dell'intervento privato, sia per la definizione degli aspetti patrimoniali. In particolare per quest'ultimo aspetto preme evidenziare che il primo stralcio è caratterizzato da proprietà pubbliche e del soggetto lottizzante, mentre il secondo stralcio coinvolge prevalentemente aree di terzi con i quali l'Amministrazione ha avviato delle procedure di dialogo al fine di acquisire le aree e creare le condizioni per l'addivenire alla realizzazione dell'intervento.

Il progetto preliminare di entrambi gli stralci è stato presentato dal soggetto lottizzante in data 6 febbraio 2020 (ns. prot. n. 8539/20).

Per quanto attiene lo stralcio 1 il progetto esecutivo di data giugno 2022, dopo l'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni necessari, è stato approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta comunale n. 78 di data 18 aprile 2023 per una spesa complessiva di € 460.000,00.=. a carico del soggetto promotore.

La progettazione dello stralcio 2 è proseguita separatamente viste anche le implicazioni di natura patrimoniale sopra richiamate che hanno reso necessari approfondimenti al fine di valutare la migliore ipotesi progettuale.

Non appena definiti i necessari profili progettuali, in ossequio alla L.P. 26/93 “Legge provinciale sui lavori pubblici”, si procederà nel rispetto dell'art. 18, con le necessarie procedure informative.

Come emerge chiaramente, quindi, il processo rigenerativo di via del Garda è già da tempo avviato, indipendentemente dalla presente variante che rispetto al profilo pista ciclo-pedonale,

delinea solamente il soggetto che eseguirà le opere a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 56 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, mentre il progetto definitivo ed esecutivo sono oggetto di separato procedimento.

Rispetto ai profili di criticità sollevati dall'osservante, è chiaro quindi che gli stessi saranno oggetto di approfondimento nel contesto della progettazione dell'opera pubblica.

Pur ribadendo l'infondatezza delle osservazioni, pare utile a margine evidenziare che la progettazione del percorso ciclopedonale è stata affrontata fondandosi su presupposti analitici; un primo fattore è stato quello della verifica del numero di veicoli attratti dalle attività commerciali e produttive insistenti nel tratto di via del Garda e come tali potenzialmente interferenti con la ciclabile in corrispondenza dei loro accessi carrai.

L'analisi identifica primariamente il numero medio giornaliero di veicoli correlati alle varie attività. Tali dati sono stati estrapolati sia per il tramite degli accessi commerciali (n° persone) forniti direttamente dai privati oppure direttamente alle attività produttive oppure, in ultimo, interpolando le superfici produttive e commerciali con i parametri desumibili dagli studi del traffico o da studi di settore di carattere generale.

I flussi sono stati quindi oggetto di analisi, in considerazione dei seguenti aspetti:

- i flussi veicolari commerciali e quelli legati ai servizi raggiungono il loro valore di punta nel weekend;
- i flussi ciclopedonali sono maggiori nel weekend (per un principio generale di maggiore utilizzo della bicicletta nel fine settimana);
- le attività industriali generalmente risultano chiuse nei giorni festivi ovvero nel weekend;
- i flussi correlati alle attività industriali sono concentrati nelle fasce della prima mattina e del secondo pomeriggio sia per quanto riguarda i dipendenti sia per quanto riguarda i mezzi pesanti.

La progettazione, si è quindi posta l'obiettivo di ridurre al minimo la possibile interferenza tra i flussi veicolari e i flussi ciclabili e garantire il migliore livello di sicurezza per i ciclisti, con la conseguenza che è risultato decisamente opportuno evitare il posizionamento della ciclabile sul lato ovest di via del Garda e quindi evitare l'interferenza con i flussi veicolari correlati al Centro Commerciale e alla stazione di rifornimento carburanti.

Nel processo di progettazione verranno quindi analizzate le singole interferenze al fine di adottare le migliori soluzioni e gli interventi mitigativi nell'ottica di eliminare le situazioni di potenziale pericolo.

Nel caso di specie, l'Amministrazione comunale si è già attivata con l'osservante al fine di gettare i presupposti per una fattiva collaborazione pubblico-privato nell'individuare una soluzione che soddisfi le aspettative di tutti soggetti coinvolti.

L'osservazione non è pertinente.

Profilo 7.

Da ultimo, vengono mosse delle osservazioni in merito allo screening viabilistico, asserenti una correlazione tra il potenziale aumento delle problematiche legate all'indice di servizio della rete stradale davanti all'area di proprietà e l'aggravio della situazione di sicurezza dell'accesso/recesso, anche relativamente alle problematiche collegate alla prevista pista ciclopedonale, posta proprio sull'accesso stesso.

Va quindi nuovamente ricordato, che la variante allo strumento urbanistico, per le motivazioni sopra meglio articolate non costituisce approvazione del progetto dell'opera pubblica, che seguirà autonoma e separata procedura.

La funzione dello studio viabilistico, è utile per valutare gli impatti sulla viabilità derivanti dall'insediamento della grande struttura di vendita non alimentare e quindi della "tenuta" della viabilità stessa e quali siano gli ipotetici interventi migliorativi al fine di evitarne il congestionamento.

Gli aspetti progettuali della riqualificazione di via del Garda, e quindi della progettazione della pista ciclopedonale (secondo stralcio) andranno quindi approfonditi in seno alla procedura a ciò deputata, anche con l'ausilio e sulla scorta dello screening viabilistico.

Parimenti, verranno nel caso approfondite, in relazione all'ipotetico scenario 2 dello screening

viabilistico, le eventuali limitazioni anche in merito alla valutazione degli asseriti aggravati per le attività produttive che si affacciano su via del Garda.

Pur rilevando fin d'ora quindi la non pertinenza delle osservazioni sollevate, si ritiene utile evidenziare quanto segue.

Occorre innanzi tutto rammentare che l'Amministrazione si pone, quale obiettivo primario, quello di giungere ad una promozione per la sua interesse della viabilità contraddistinta dalla denominata “via del Garda”, stante la presenza di elementi distonici soprattutto nel tratto posto più a sud. Infatti, 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.

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.

L'incremento delle unità commerciali presenti oggi nel tratto viario in considerazione, ha portato ad un aumento del flusso veicolare e parzialmente del flusso ciclabile e pedonale. Non bisogna, inoltre, scordare la presenza dei numerosi accessi e recessi al tratto viario che interferiscono con il flusso veicolare con rallentamenti e interruzioni.

Attualmente, nel tratto considerato, via del Garda non presenta marciapiedi se non in alcuni piccoli tratti e lo spazio potenzialmente dedicato, a lato della strada, ai pedoni o ciclisti è praticamente sempre occupato da macchine in sosta.

Pare evidente che il prospettato intervento di riqualificazione di via del Garda attraverso la regimazione dei percorsi ciclo-pedonali, non può che ridurre le potenziali occasioni di pericolo.

E' in questo contesto di ridefinizione della viabilità nella scala urbana, che trova fondamento e lettura il processo di rigenerazione della via del Garda.

In questo contesto urbano, in cui convivono flussi pedonali, commerciali e produttivi, è pacifico che le traiettorie seguite dagli utenti, veicoli o pedoni, possano tra di loro intrecciarsi in alcuni punti (detti anche punti di conflitto).

Nella progettazione si opererà sviluppando l'obiettivo di limitare la presenza di detti punti di conflitto, attraverso un'opportuna regolazione delle manovre che vedrà, fra i sistemi adottati, ingressi e uscite in destra, l'utilizzo delle regole di precedenza (a destra), le regole di priorità (con segnaletica fissa), ecc..

Nel processo di progettazione verranno quindi analizzate le singole interferenze al fine di adottare le migliori soluzioni e gli interventi mitigativi nell'ottica di eliminare le situazioni di potenziale pericolo.

Nel caso di specie, l'Amministrazione comunale si è già attivata con l'osservante al fine di gettare i presupposti per una fattiva collaborazione pubblico-privato nell'individuare una soluzione che soddisfi le esigenze di tutti soggetti coinvolti.

L'osservazione non è pertinente.

In sintesi:

1. non è possibile accedere all'adozione della procedura ordinaria per l'approvazione della variante nelle parti in cui essa non riguarda l'area ex Siric, in quanto per le motivazioni sopra meglio articolate si è correttamente proceduto secondo quelle previste per le varianti urgenti o non sostanziali;
2. le attività ricettive non rientrano nei contenuti e nelle finalità dell'accordo, e quindi si ritiene accoglibile il loro stralcio dalla scheda di lottizzazione; le attività commerciali, terziarie e di servizio alla persona sono già consentite nel contesto delle aree denominate di integrazione di via del Garda in forza dello strumento urbanistico vigente e pertanto non si registra alcun contrasto dei contenuti della variante adottata;
3. con la presente variante non si generano potenziali effetti indiretti che già attualmente non siano presenti nel tessuto urbanistico di via del Garda e non è in discussione la modifica del

- piano di classificazione acustica del territorio comunale, che potrà essere valutata, qualora vi siano i necessari presupposti, nei modi e con le procedure di approvazione previsti in materia;
4. il progetto di bonifica, è monitorato dall’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente, ed ha conseguito l’approvazione da ultimo con delibera della Giunta Provinciale n. 140 di data 3 febbraio 2023. Nel sistema relativo alla responsabilità ambientale connessa all’obbligo di bonifica, è principio ormai consolidato quello espresso dagli artt. 242 e 244 del D. Lgs. 152/2006, secondo cui l’obbligo di bonifica è in capo al responsabile dell’inquinamento, che le autorità amministrative hanno l’onere di individuare e ricercare. In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, con l’ausilio degli enti a ciò preposti, verranno assunte agli atti le necessarie autorizzazioni in materia al fine di consentire l’insediamento delle nuove attività, in considerazione delle particolarità idriche e geologiche della zona;
 5. le destinazioni previste dalla zonizzazione di variante, coerenti con il quadro urbanistico esistente, non costituiscono per le aziende insediate introduzione di limiti avverso eventuali emissioni, fermo restando che è comunque posto in capo all’attività produttiva l’onere di esercitare nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di emissioni, comprese quelle “odorose”, con la conseguenza che eventuali interventi conformativi alle norme di settore non possono essere imputati a terzi;
 6. come ampiamente dimostrato dal percorso già intrapreso, è importante per l’Amministrazione continuare fruttuosamente il confronto con l’osservante al fine di individuare la soluzione più idonea a soddisfare le esigenze e le aspettative di tutti soggetti coinvolti;
 7. attualmente, il tratto di via del Garda preso in disamina, è fattualmente un contesto urbano, in cui convivono flussi pedonali, commerciali e produttivi, ma non presenta marciapiedi se non in alcuni piccoli tratti e lo spazio potenzialmente dedicato, a lato della strada, ai pedoni o ciclisti è praticamente occupato da macchine in sosta. Il prospettato intervento di riqualificazione di via del Garda, attraverso la regimazione dei percorsi ciclo-pedonali, non può che ridurre le potenziali occasioni di pericolo. Nel processo di progettazione verranno analizzate le singole interferenze al fine di adottare le migliori soluzioni e gli interventi mitigativi nell’ottica di eliminare le situazioni di potenziale pericolo.

N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
<p>2 presentata il 24/08/23 (prot.n. 58446/23 e prot.n. 58456/23)</p>	<p>La nota, presentata dalla società locataria delle pp.edd. 1094, 1093, 756 e 755 C.C. Lizzana (inviata due volte), contiene alcune osservazioni e proposte di modifica alla variante che contemplan aspetti di varia natura, tutte correlate alle possibili interferenze della nuova previsione urbanistica con l'attività svolta dalla società stessa. Le considerazioni prodotte riecheggiano l'osservazione 1 mossa dalla società proprietaria dell'area. Per tale motivo, per favorire una lettura più efficace ivi si intende richiamata la sintesi dei contenuti dell'osservazione 1 sopra illustrata, a cui si fa rinvio.</p>	<p>pp.edd. 1094, 1093, 756, 755 C.C. Lizzana</p>	<p>Area classificata quale “Zona Integrata di via del Garda” di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione; fascia di rispetto stradale (art. 98.6); siti potenzialmente inquinati (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p>
		<p>pp.edd. 751, 752, 753 C.C. Lizzana</p>	<p>Piano di Lottizzazione n. 24 “Ex Siric” con funzione prevalente di grande struttura di vendita; siti inquinati da bonificare (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p>

L'osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

ESITO DELLA VALUTAZIONE
Osservazione priva di elementi utili alla revisione della proposta di variante al P.R.G.
MOTIVAZIONE
<p>Le osservazioni e proposte di modifica alla variante, contemplano aspetti di varia natura, correlati alle possibili interferenze della nuova previsione urbanistica con l'attività svolta dalla società stessa.</p> <p>Con già anticipato, le considerazioni prodotte riecheggiano l'osservazione 1, mossa dalla società proprietaria dell'area.</p> <p>Per tale motivo e per favorire una lettura più efficace, in relazione ai singoli profili, si fa espresso rinvio alle valutazioni meglio articolate per l'osservazione 1 che precede, le quali ivi si intendono integralmente richiamate.</p> <p>In sintesi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. non è possibile accedere all'adozione della procedura ordinaria per l'approvazione della variante nelle parti in cui essa non riguarda l'area ex Siric, in quanto per le motivazioni sopra meglio articolate, si è correttamente proceduto secondo quelle previste per le varianti urgenti o non sostanziali;2. è priva di fondamento la richiesta di revisione delle destinazioni d'uso previste nel piano di lottizzazione ex Siric, in quanto del tutto coerenti con il quadro urbanistico esistente nelle vicinanze;3. con la variante in oggetto non è in discussione la modifica del piano di classificazione acustica del territorio comunale, che potrà essere valutata, qualora vi siano i necessari presupposti, nei modi e con le procedure di approvazione previsti in materia;4. il progetto di bonifica, è monitorato dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, ed ha conseguito l'approvazione da ultimo con delibera della Giunta Provinciale n. 140 di data 3 febbraio 2023. Nel sistema relativo alla responsabilità ambientale connessa all'obbligo di bonifica, è principio ormai consolidato quello espresso dagli artt. 242 e 244 del D. Lgs. 152/2006, secondo cui l'obbligo di bonifica è in capo al responsabile dell'inquinamento, che le autorità amministrative hanno l'onere di individuare e ricercare. In sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, con l'ausilio degli enti a ciò preposti, verranno assunte agli atti le necessarie autorizzazioni in materia al fine di consentire l'insediamento delle nuove attività, in considerazione delle particolarità idriche e geologiche della zona;5. le destinazioni previste dalla zonizzazione di variante, coerenti con il quadro urbanistico esistente, non costituiscono per le aziende insediate introduzione di limiti avverso eventuali emissioni, fermo restando che è comunque posto in capo all'attività produttiva l'onere di esercitare nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di emissioni, comprese quelle "odorose", con la conseguenza che eventuali interventi conformativi alle norme di settore non possono essere imputati a terzi;6. come ampiamente dimostrato dal percorso già intrapreso, è importante per l'Amministrazione continuare fruttuosamente il confronto con l'osservante al fine di individuare la soluzione più idonea a soddisfare le esigenze e le aspettative di tutti soggetti coinvolti;7. attualmente, il tratto di via del Garda preso in disamina, è fattualmente un contesto urbano, in cui convivono flussi pedonali, commerciali e produttivi, ma non presenta marciapiedi se non in alcuni piccoli tratti e lo spazio potenzialmente dedicato, a lato della strada, ai pedoni o ciclisti è praticamente occupato da macchine in sosta. Il prospettato intervento di riqualificazione di via del Garda, attraverso la regimazione dei percorsi ciclo-pedonali, non può che ridurre le

potenziali occasioni di pericolo. Nel processo di progettazione verranno analizzate le singole interferenze al fine di adottare le migliori soluzioni e gli interventi mitigativi nell'ottica di eliminare le situazioni di potenziale pericolo.

N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
<p>1 presentata il 14/09/23 (prot.n. 63060/23)</p>	<p>Con l'ulteriore osservazione, lo scrivente evidenzia i seguenti punti:</p> <p>1. il termine assegnato per le ulteriori osservazioni è di soli dieci giorni; è stato quindi previsto, in errata applicazione dell'art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015, un termine dimezzato rispetto a quello indicato all'art. 37 comma 4 della L.P. 15/2015;</p> <p>2. le osservazioni sono state riassunte in modo tendenzioso e non integrale; nello specifico, quanto al profilo n. 1, si evidenzia che la sintesi operata dal Comune induce il lettore a ritenere che la lamentela sia unicamente circoscritta al mancato coinvolgimento nel procedimento della scrivente e degli altri proprietari confinanti. Tuttavia, l'osservazione reca una lamentela ben più profonda e generale: “si osserva che il procedimento esperito dal Comune è illegittimo con riferimento alle aree che non rientrano nella proprietà ex Siric, in quanto per le aree ulteriori la procedura che si sarebbe dovuta adottare avrebbe dovuto essere quella ordinaria”. Ciò che è stato contestato è che, a causa dell'adozione di una procedura semplificata, non solo non vi è stato il coinvolgimento dei privati, ma sono stati anche omessi tutti gli altri necessari adempimenti, tra i quali rientrava l'obbligatorio coinvolgimento della Provincia di cui all'art. 37 commi 5 e 6 L.P. 15/2015. Adottando una procedura semplificata, il relativo pronunciamento della Provincia risulta meramente eventuale (art. 39 comma 3 L.P. 15/2015);</p> <p>3. la “planimetria delle aree interessate dalle osservazioni pervenute nei termini di deposito” allegata alla nota in oggetto e pubblicata sul sito del Comune ritrae unicamente poco più che le aree di proprietà della scrivente. Tuttavia, data la portata generale delle osservazioni relative alla procedura erroneamente adottata dal Comune secondo l'osservante, nonché di quelle relative alla pista ciclabile, le aree interessate dalle osservazioni della scrivente non sono solo quelle di proprietà, bensì tutte quelle oggetto di variante. L'art. 37 comma 4</p>	<p>pp.edd. 902/6, 1594, 779, 1747, 1746, 1765, 1094, 754, 1406, 1542, 1761, 743, 631, 1104, 1743 p.f. 1707 C.C. Lizzana</p>	<p>Area classificata quale “Zona Integrata di via del Garda” di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione; fascia di rispetto stradale (art. 98.6); siti potenzialmente inquinati (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90), viabilità principale esistente e in potenziamento (art. 89).</p>

	<p>L.P. 15/2015 impone di pubblicare “una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni”, non la planimetria delle aree di proprietà di chi ha svolto le osservazioni. Viene richiamato che la ratio della norma è consentire ai terzi che sono o possono essere coinvolti dalle osservazioni di presentare le proprie ulteriori osservazioni. Limitare invece l'individuazione delle aree a poco più di quelle della scrivente, impedirebbe ai terzi di percepire la portata delle osservazioni presentate e l'incidenza delle stesse sulle rispettive aree. Con ciò si limiterebbe ulteriormente la partecipazione dei privati in palese spregio delle tutele garantite dalla normativa richiamata e dai principi generali che dovrebbero regolare l'azione amministrativa.</p> <p>In conclusione si chiede:</p> <ol style="list-style-type: none">1. di prevedere un periodo di pubblicazione di venti giorni come indicato all'art. 37 co. 4 L.P. 15/2015, così da consentire una maggiore garanzia dei diritti di partecipazione dei privati;2. di trasmettere gli atti alla struttura provinciale competente per l'indizione della conferenza di pianificazione e l'adozione del prescritto parere ex art. 37 commi 5 e 6 L.P. 15/2015;3. di pubblicare le planimetrie adeguate “con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni”.		
--	---	--	--

L'osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

ESITO DELLA VALUTAZIONE
Osservazione correlata priva di elementi utili alla revisione della proposta di variante al P.R.G.
MOTIVAZIONE
<p>Profilo 1.</p> <p>L'osservazione rileva che il termine assegnato per le ulteriori osservazioni è di soli dieci giorni, prevedendo quindi, in errata applicazione dell'art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015, un termine dimezzato rispetto a quello indicato all'art. 37 comma 4 della L.P. 15/2015.</p> <p>Come già ampiamente chiarito in relazione alla prima osservazione - primo profilo, la censura rispetto al procedimento esperito dall'Amministrazione comunale ed alle tempistiche a ciò correlate, è priva di fondamento, in quanto detta Amministrazione correttamente ha attuato la procedura per le varianti urgenti o non sostanziali.</p> <p>In tal senso e con particolare riferimento al tracciato del percorso ciclo-pedonale, per facilità si richiama che le vigenti disposizioni normative del P.R.G. già contemplano la possibilità, tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, di realizzare le opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del P.R.G., con la conseguenza che l'individuazione cartografica assume mera valenza esplicitativa.</p> <p>Inoltre, accedendo in astratto alla tesi dell'osservante anche se non condivisibile, si evidenzia che la realizzazione del percorso ciclo-pedonale assorbe indubbiamente valenza di opera pubblica, indipendentemente dal fatto che lo stesso avvenga a cura e spese del promotore dell'iniziativa edilizia, ai sensi dell'art. 56 comma 2 del D. Lgs. n. 36/2023. Conseguentemente, ipotizzando che l'opera richieda una variante allo strumento urbanistico, la stessa rientrerebbe indubbiamente nella fattispecie di quelle di cui all'art. 39 comma 2 lett. b) della L.P. 15/2015 (le varianti per opere pubbliche), che vengono considerate urgenti o non sostanziali al pari della varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici; le stesse comportano l'applicazione delle disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37 e prescindono dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1 (art. 39 comma 3).</p>
<p>Profilo 2.</p> <p>Si contesta che le osservazioni sono state riassunte in modo tendenzioso e non integrale. Con particolare riferimento al profilo n. 1, si evidenzia che la sintesi operata dal Comune induce il lettore a ritenere che la lamentela sia unicamente circoscritta al mancato coinvolgimento nel procedimento della scrivente e degli altri proprietari confinanti.</p> <p>Rispetto a detta lamentela, preme precisare che l'amministrazione ha operato ai sensi del combinato disposto degli art. 37 comma 4 e 39 commi 1, 2 e 3 della L.P. 15/2015, che per facilità di seguito si riportano:</p> <p style="text-align: center;">Art. 37</p> <p><i>“4. Nel termine previsto dal comma 3 chiunque può presentare osservazioni sul piano nel pubblico interesse. Entro venti giorni dalla scadenza del termine il comune pubblica, per venti giorni consecutivi, nel sito internet del comune o nel sito internet del consorzio dei comuni trentini, l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano interessati dalle osservazioni pervenute e una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Contestualmente alla pubblicazione, le osservazioni pervenute sono messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. I termini previsti da questo comma sono perentori.”</i></p>

Art. 39

“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:

omissis

b) le varianti per opere pubbliche;

omissis

g) le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;

omissis.

3. Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1.

omissis”.

Alla luce del quadro normativo sopraespresso, l'Amministrazione doveva quindi pubblicare *“l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano interessati dalle osservazioni pervenute e una planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni”.*

Come ben si può rilevare, la disposizione normativa non fa alcun riferimento ai contenuti dell'osservazione.

Diversamente, il Comune di Rovereto, per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale, ha pubblicato anche una SINTESI dell'osservazione pervenuta, che in quanto tale non è chiaramente il testo integrale.

Rimane evidente che la pubblicazione di tale SINTESI, non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, tant'è che la nota accompagnatoria della pubblicazione evidenzia che le osservazioni pervenute sono messe a disposizione del pubblico presso gli Uffici.

Viene quindi evidenziato che l'osservazione reca una lamentela ben più profonda e generale: *“si osserva che il procedimento esperito dal Comune è illegittimo con riferimento alle aree che non rientrano nella proprietà ex Siric, in quanto per le aree ulteriori la procedura che si sarebbe dovuta adottare avrebbe dovuto essere quella ordinaria”.*

Detta circostanza è già stata oggetto di approfondimento nel novero della prima osservazione – primo profilo.

In sintesi, l'inserimento del “tracciato del percorso ciclabile” in fregio a via del Garda esterno alle aree “ex Siric” è stato operato al fine di esplicitare nel novero della strumentazione urbanistica l'implementazione delle reti della mobilità sostenibile, anche se la realizzazione delle opere stesse non necessitava di specifica previsione urbanistica.

In altri termini, le vigenti disposizioni normative del P.R.G. già contemplano la possibilità, tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, di realizzare le opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del P.R.G..

L'adozione della procedura semplificata, non ha in definitiva comportato il mancato coinvolgimento dei privati.

Impregiudicate le forme di pubblicità della variante di cui agli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015, che prevedono il deposito di tutti gli elaborati tecnici della variante al PRG in oggetto, in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso reso noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune, si evidenzia quanto segue.

Ancorchè la normativa di settore non preveda specificatamente la pubblicazione delle osservazioni “correlate”, considerati i contenuti delle stesse e al fine di una più ampia pubblicità e trasparenza, si è ritenuto opportuno provvedere con nota di data 21 settembre 2023 (ns. prot. n. 65030/23), ad una nuova pubblicazione per 20 (venti) giorni - dal 22 settembre fino al giorno 11 ottobre 2023 - con contestuale deposito delle osservazioni pervenute nelle precedenti fasi.

In tal senso, detta pubblicazione muove, in una visione organica e coordinata, nel legittimo diritto

alla partecipazione alle scelte pianificatorie sancita dall'art. 19 della L.P. 15/2015.

Ed ancora, pare rilevante evidenziare che l'Amministrazione comunale nel corso del periodo compreso fra la fine dell'anno 2022 ed i primi mesi del 2023 (quindi prima della variante sulla scorta che l'intervento era ammissibile dalle norme), ha contattato tutti i proprietari interessati dalla realizzazione delle pista ciclopedonale, e taluni soggetti ad oggi hanno già formalmente manifestato il loro consenso. L'osservante stesso, quale proprietario interessato, è stato in tal senso originariamente informato con email di data 20 ottobre 2022 (ns. prot. n. 71.123/2022).

Viste le effettive tempistiche di pubblicazione, per quanto sopra esposto non si registra in definitiva alcuna sostanziale mancanza di coinvolgimento dei privati, né una disparità di trattamento da ricondursi a procedure denominate semplificate o ordinarie.

Parimenti non sono stati omissi tutti gli altri necessari adempimenti, ivi compreso il coinvolgimento della Provincia di cui all'art. 37 commi 5 e 6 L.P. 15/2015; infatti con nota di data 13 settembre 2023 (ns. prot. n. 62839/23), il servizio provinciale Urbanistica e tutela del paesaggio - Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio ha convocato la conferenza di Pianificazione per il giorno giovedì 19 ottobre 2023 ad ore 9.00.

Profilo 3.

Viene infine contestato che la “*planimetria delle aree interessate dalle osservazioni pervenute nei termini di deposito*” allegata alla nota di pari oggetto e pubblicata sul sito del Comune, ritrae unicamente poco più che le aree di proprietà della scrivente.

Si rileva, in considerazione della portata generale delle osservazioni relative alla procedura secondo l'osservante erroneamente adottata dal Comune, nonché di quelle relative alla pista ciclabile, che le aree interessate dalle osservazioni non sono solo quelle di proprietà dello stesso, bensì tutte quelle oggetto di variante.

Viene richiamato che la ratio della norma è consentire ai terzi che sono o possono essere coinvolti dalle osservazioni di presentare le proprie ulteriori osservazioni.

Limitare invece l'individuazione delle aree a poco più di quelle della scrivente, impedirebbe ai terzi di percepire la portata delle osservazioni presentate e l'incidenza delle stesse sulle rispettive aree. Con ciò si limiterebbe ulteriormente la partecipazione dei privati in palese spregio delle tutele garantite dalla normativa richiamata e dai principi generali che dovrebbero regolare l'azione amministrativa.

Va da prima rammentato, in relazione alla pubblicità della variante, che ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 tutti gli elaborati tecnici della variante al PRG in oggetto, compresa la deliberazione, sono stati depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso reso noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune.

Per quanto attiene la pubblicazione delle mere osservazioni, l'Amministrazione ha effettivamente provveduto a pubblicare la planimetria evidenziando le aree oggetto delle osservazioni inerenti la pista ciclopedonale, indicando la parte di proprietà dell'osservante.

In relazione a detta circostanza infatti si precisa, a chiarimento, che:

- la planimetria delle osservazioni, ancorché non previsto dalla normativa, è stata assistita da una sintesi dei contenuti delle osservazioni;
- i rilievi condotti dall'osservante in relazione alla pista ciclopedonale sono di natura procedurale della variante;
- l'osservante, ha sollevato rilievi legati ad effetti derivanti dalla variante stessa con riferimento alle aree nella propria disponibilità;
- l'osservante non si è qualificato quale delegato a rappresentare altri proprietari.

Ad ogni buon conto, preso atto delle osservazioni “correlate depositate”, anche se la normativa di settore non prevede specificatamente la pubblicazione delle stesse (come già ampiamente argomentato nel precedente profilo), in considerazione dei relativi contenuti - ivi compreso

codesto profilo - e al fine di una più ampia pubblicità e trasparenza, si è ritenuto opportuno provvedere con nota di data 21 settembre 2023 (ns. prot. n. 65030/23), ad una nuova pubblicazione per 20 (venti) giorni - dal 22 settembre fino al giorno 11 ottobre 2023 - con contestuale deposito delle osservazioni pervenute nelle precedenti fasi.

In tal senso, detta pubblicazione muove, in una visione organica e coordinata, nel legittimo diritto alla partecipazione alle scelte pianificatorie sancita dall'art. 19 della L.P. 15/2015.

In tale occasione, è stata quindi pubblicata una nuova planimetria estesa all'intero tratto della pista ciclopedonale, ivi compresa quella esterna all'ambito della proprietà e Siric.

Viste le effettive tempistiche di pubblicazione ed alla luce anche della nuova planimetria che assorbe i rilievi contestati, non si registra alcuna sostanziale mancanza di coinvolgimento dei privati, né una disparità di trattamento da ricondursi a procedure comunque denominate semplificate o ordinarie.

In sintesi:

1. in una visione organica e coordinata, nel legittimo diritto alla partecipazione alle scelte pianificatorie sancita dall'art. 19 della L.P. 15/2015, a far data dal 22 settembre 2023 si è ritenuto opportuno provvedere ad una nuova pubblicazione con contestuale deposito delle osservazioni pervenute nelle precedenti fasi per un periodo di pubblicazione di venti giorni, al fine di una più ampia pubblicità e trasparenza;
2. sono stati trasmessi sin dall'origine gli atti alla struttura provinciale competente, tant'è che la stessa con nota di data 13 settembre 2023 (ns. prot. n. 62839/23), ha convocato la conferenza di Pianificazione per il giorno giovedì 19 ottobre 2023 ad ore 9.00;
3. in una visione organica e coordinata, nel legittimo diritto alla partecipazione alle scelte pianificatorie sancita dall'art. 19 della L.P. 15/2015, a far data dal 22 settembre 2023 si è ritenuto opportuno provvedere ad una nuova pubblicazione con contestuale deposito delle osservazioni pervenute nelle precedenti fasi per un periodo di pubblicazione di venti giorni, adeguando la planimetria con l'indicazione dell'intera pista ciclabile oggetto delle osservazioni.

N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
<p>2 presentata il 14/09/23 (prot.n. 63032/23)</p>	<p>La nota, presentata dal soggetto sottoscrittore dell'accordo urbanistico sulla scorta delle osservazioni depositate agli atti, osservando preliminarmente che le osservazioni formulate disattendono i presupposti di cui all'art. 37 comma 4 della L.P.15/2015 ai sensi del quale "...chiunque può presentare osservazioni sul piano nel pubblico interesse..... ", rileva i seguenti punti:</p> <p><u>1. Osservazioni generali sul procedimento</u>, precisando che correttamente, con la deliberazione C.C. 29/2023, è stata disposta l'adozione della variante al PRG in oggetto ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della L.P. n. 15/2015, quale variante "urgente o non sostanziale", in quanto pienamente ascrivibile alle "varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici", introducendo nuove previsioni urbanistiche esclusivamente con riferimento ad aree di proprietà del promotore;</p> <p><u>2. Osservazioni sulla compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche previste in area ex Siric.</u> Rispetto a quanto osservato, si richiamano le previsioni pianificatorie espresse per il tramite dell'art. 69 – zona integrata di via del Garda e del richiamato art. 101 quinquies Insedimento delle attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario ivi compresa l'individuazione di zone con carattere multifunzionale. La procedura pianificatoria prelude alla trasformazione della destinazione urbanistica dell'area da produttiva a commerciale. Si creano quindi i presupposti di compatibilità di cui all'art. 72 delle norme di attuazione. Venendo agli aspetti relativi alla zonizzazione acustica, rispettate le disposizioni vigenti in materia non sussistono presupposti che possano generare profili di incompatibilità fra le destinazioni ammesse.</p> <p><u>3. Osservazioni in merito all'ambito acustico.</u> Si evidenzia che nella redazione della variante al PRG sono stati valutati gli impatti acustici, diretti ed indiretti, correlati alle</p>	<p>pp.edd. 1094, 1093, 756, 755 C.C. Lizzana</p> <p>pp.edd. 751, 752, 753 C.C. Lizzana</p>	<p>Area classificata quale "Zona Integrata di via del Garda" di cui all'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione; fascia di rispetto stradale (art. 98.6); siti potenzialmente inquinati (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p> <p>Piano di Lottizzazione n. 24 "Ex Siric" con funzione prevalente di grande struttura di vendita; siti inquinati da bonificare (art. 94); piste ciclabili e ciclopedonali esistenti (art. 90).</p>

	<p>nuove forme di inquinamento acustico di progetto, considerando una destinazione commerciale.</p> <p>Lo studio di impatto acustico ha evidenziato che i livelli di emissione sonora prodotti da un nuovo esercizio commerciale risulteranno conformi alla vigente zonizzazione acustica e saranno ammissibili anche nel caso di futuri "declassamenti", nell'ambito di eventuali aggiornamenti della zonizzazione.</p> <p>L'adozione della variante al PRG e l'insediamento dell'attività commerciale non comporta, come conseguenza, la necessità di "declassamenti" o di modifiche alla classificazione acustica vigente.</p> <p>Allo stesso modo, il procedimento di adozione della variante urbanistica al PRG, non può limitare "pro futuro" in modo generico ed indeterminato la competenza/dovere dell'Amministrazione Comunale di regolamentare l'inquinamento acustico, in adempimento alla Legge 447/95 e ss.mm.. Nell'eventualità di un futuro aggiornamento alla zonizzazione acustica comunale, questo procedimento seguirà uno specifico iter tecnico/amministrativo, adottando un percorso partecipativo con gli stakeholders. Nell'iter di adozione di un nuovo piano di classificazione acustica sarà fatta salva per ogni cittadino o avente titolo, la facoltà di porre osservazioni o presentare ricorso amministrativo.</p> <p><u>4. Osservazioni in merito allo stato dei terreni/falda acquifera.</u></p> <p>Le società osservanti esprimono le loro preoccupazioni in merito ad eventuali alterazioni dello stato qualitativo del terreno e della falda e alla possibilità che la responsabilità e i costi di mitigazione o bonifica di tali alterazioni possano venir loro imputate. In merito a tali rilievi si evidenzia che l'Air Sparging è una tecnologia consolidata, il cui impiego nel trattamento di contaminazioni da metalli è ampiamente documentata in letteratura. La saturazione con Ossigeno della falda può, inoltre, favorire l'attivazione di processi degradativi biologici aerobici che possono contribuire a migliorare lo stato qualitativo della falda a valle del sistema di Sparging. Si evidenzia inoltre che il progetto di messa in sicurezza che prevede l'installazione del sistema di Air Sparging è stato prima condiviso con gli enti di controllo e successivamente approvato dagli stessi.</p>		
--	---	--	--

Dal punto di vista della responsabilità di eventuali contaminazioni o modifiche allo stato qualitativo della falda, si evidenzia che vale quanto fissato dalla parte Quarta Titolo V del Digs 152 del 2006 e s.m.: gli obblighi di messa in sicurezza e/o bonifica ricadono sul soggetto responsabile della contaminazione. Si rileva, pertanto, che sia la scrivente che i confinanti posti a valle in senso idrogeologico rispetto al moto di falda non potranno essere ritenuti responsabili di eventuali modifiche dello stato della qualità della falda derivanti da contaminazioni che hanno un'origine esterna alla loro proprietà.

5. Osservazioni in merito alle emissioni, in particolare odorose. Il monitoraggio dell'impatto odorigeno è attuato da APPA, in base alle linee guida definite dalla D.g.p.n. 1087 del 24.06.2016 in ordine alla caratterizzazione, all'analisi e alla definizione dei criteri tecnici e gestionali per la mitigazione delle emissioni delle attività ad impatto odorigeno (art. 102 sexies del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti). In ossequio alle norme di settore, si presume che il depuratore delle società scriventi sia posto in esercizio nel rispetto dei parametri di legge, scongiurando il verificarsi delle circostanze ipoteticamente evidenziate. Qualora sia acclarata normativamente la necessità o l'obbligo, per le attività di nuovo insediamento, di attuare particolari misure di salvaguardia, verranno posti in atto tutti gli accorgimenti del caso in fase di definizione del titolo abilitativo, fatte salve le osservazioni formulate dai competenti Servizi Provinciali, in fase di istruttoria della variante in itinere.

6. e 7. Osservazioni in merito alle modifiche previste dal piano di riqualificazione del fronte strada sulla proprietà Aquaspace s.p.a. e allo screening Viabilistico.

Le numerose esperienze acquisite su ambiti simili, evidenziano come l'obbligo di svolta a destra su assi commerciali e industriali, è un intervento che determina, al contrario di quanto rappresentato in osservazione, una riduzione dell'incidentalità e una fluidificazione dei flussi veicolari, con riduzione significativa delle interferenze fra veicoli. Gli interventi di limitazione alla svolta sono utilizzati per eliminare i punti di conflitto,

	<p>causa di incidenti. La nuova regolamentazione può determinare l'allungamento di alcuni percorsi di accesso /recesso che nel caso specifico sono contenuti dalla presenza della rotatoria "del Millennium Center" e dalla volontà insita nel ridisegno dell'asse di via del Garda di rivedere i flussi di attraversamento.</p> <p>Lo studio viabilistico, ha comunque preso in considerazione nelle sue valutazioni tutti gli elementi viabilistici necessari per una corretta stima degli effetti indotti. Il dettaglio con cui si è proceduto alla definizione dello stato esistente chiarisce che, nei limiti propri delle stime modellistiche, le valutazioni viabilistiche effettuate, in particolar modo in merito all'imposizione del divieto di svolta a sinistra lungo via del Garda, non evidenziano problematiche che non siano state descritte ed adeguatamente affrontate, fatte salve le valutazioni che a tempo debito verranno formulate dai competenti servizi provinciali e comunali.</p> <p>L'osservazione verte in primo luogo sulle ripercussioni viabilistiche su via del Garda derivanti da un lato dall'imposizione del divieto generalizzato di svolta a sinistra, in secondo luogo sulle interferenze determinate dall'organizzazione di infrastrutture per la ciclabilità e pedonalità sul bordo strada.</p> <p>La seconda tipologia di criticità sollevata dall'osservazione va affrontata a partire dalla natura dell'asse in questione.</p> <p>Gli strumenti di pianificazione della mobilità comunali evidenziano quanto è ormai dato dall'esperienza: il tratto di S.S. 240 che costeggia il centro commerciale Millennium si presenta come un asse commerciale con caratteristiche sempre più urbane, anche in virtù delle aperture recenti o prossime di nuove attività.</p> <p>Tale situazione porta inevitabilmente con sé una trasformazione dell'uso dell'asse, con presenza crescente di utenze deboli che ne fruiscono. Il PUM per altro evidenzia l'opportunità di declassare a strada di quartiere tale via, per assecondare e non ostacolare tale nuova funzione. In quest'ottica non è possibile né corretto non assicurare alle utenze deboli spazi confacenti alla loro mobilità, tenendo conto in fase di progettazione di dettaglio di tutte le soluzioni che assicurino comunque la minor interferenza possibile con la movimentazione dei mezzi motorizzati soprattutto negli ambiti</p>		
--	--	--	--

	di accesso e recesso ai siti produttivi e commerciali.		
--	--	--	--

L'osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

ESITO DELLA VALUTAZIONE
Osservazione che conferma i fondamenti giuridici della proposta di variante al P.R.G.
MOTIVAZIONE
Le osservazioni correlate depositate dal soggetto sottoscrittore dell'accordo urbanistico, sono volte a controdedurre alle osservazioni depositate agli atti, evidenziando la fondatezza della procedura di variante condotta e il rispetto dei fondamenti normativi a cui si ispira, sollevandosi da ipotetiche responsabilità dirette e indirette derivanti dall'attuazione dello strumento urbanistico.