



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

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

**Controdeduzioni al verbale della Conferenza
di Pianificazione di data 19 ottobre 2023**

SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE CONTRODEDUZIONI AL VERBALE N. 11/2023 DEL 19 OTTOBRE 2023

Con deliberazione consiliare n. 29 di data 18 luglio 2023, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della L.P. 15/2015, in recepimento di un accordo pubblico privato che interessa l'ambito dell'ex Siric, prospettando la rigenerazione dell'area e la localizzazione di una nuova Grande Struttura di Vendita commerciale.

La Conferenza di Pianificazione provinciale, con verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 reso ai sensi dell'art. 37 commi 5 e 6 della L.P. 15/2015, si è espressa in relazione alla verifica di coerenza dei contenuti della Variante al Piano Regolatore Generale per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Si riportano di seguito le valutazioni condotte e le controdeduzioni rispetto ai profili sollevati, meglio sviluppate nelle seguenti sezioni:

1. Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della L.P. 15/2015
2. Valutazione integrata territoriale - VIT
3. Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità
4. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo
 - a) Tutela dell'aria ed agenti fisici - Matrice Rumore
- Matrice Aria
 - b) Valutazioni Ambientali
 - c) Tutela del suolo
5. Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale
 - a) Viabilità e mobilità
 - b) Artigianato e commercio
 - c) Patrimonio
 - d) Urbanistica e tutela del paesaggio

Appare rilevante premettere ed evidenziare fin d'ora come la variante interessa un ambito che, in considerazione delle dimensioni dell'area e sulla scorta della vigente strumentazione urbanistica, già ora è vocata ad accogliere attività commerciali, o meglio più medie strutture di vendita anche del settore merceologico misto/alimentare, senza alcun ulteriore vincolo.

La variante in oggetto, invece, è tesa a:

- ridurre gli indici di trasformazione dell'area sia in altezza che in superficie coperta;
- ridurre l'impatto generato dalle attività commerciali potenzialmente insediabili limitandone la merceologia ed espungendo quelle generanti impatti sul traffico;
- dettare delle regole insediative obbligatorie ispirate a criteri di sostenibilità ambientale;
- creare dei presupposti concreti per un recupero ambientale e paesaggistico non solo dell'area di interesse ma anche della via del Garda.

Ed ancora, parimenti, la possibilità di realizzare il percorso ciclo/pedonale e quindi la riqualificazione di Via del Garda, è già ammessa e contemplata nell'ambito della fascia di rispetto stradale dal disposto normativo vigente, indipendentemente pertanto dalla sua indicazione cartografica. L'inserimento del “tracciato” in fregio a via del Garda, 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.

Il soggetto lottizzante, si assume, quale opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, l'onere dell'esecuzione delle opere di riqualificazione di un importante tratto di via del Garda, secondo il progetto che l'Amministrazione comunale sta sviluppando nell'ambito della lottizzazione denominata “La Favorita” e sulla scorta della relativa convenzione urbanistica.

1. Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. 15/2015

1.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 3 -, relativamente al profilo “Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. 15/2015”

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto chiarimenti circa la conclusione riportata nell’ambito del documento di “verifica di assoggettabilità” rispetto a quanto disposto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. In particolare, si faceva richiamo al punto 4.3 – l’autovalutazione dei piani territoriali delle comunità (VAS) e la metodologia per la valutazione integrata territoriale, riportando che *“...nella localizzazione delle aree per le grandi strutture di vendita al dettaglio le Comunità ed i comuni di Trento e Rovereto assicurano il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell’ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento. (...) il rapporto ambientale relativo all’autovalutazione del PTC (...) contiene anche gli elementi della VIT al fine della definizione degli scenari per l’insediamento delle grandi strutture di vendita”*.

Alle riflessioni ivi condotte, veniva aggiunto anche quanto precisato nel parere di APPA – Settore qualità ambientale con riferimento alla necessaria cautela nell’esclusione a priori di una possibile procedura di screening VIA dell’intervento in progetto.

Per tali ragioni il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio valutava necessaria la redazione del rapporto ambientale ed in proposito richiamava le disposizioni di cui al d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Come già anticipato in sede di conferenza di pianificazione, condividendo la necessità di un approfondimento in proposito, ci si era riservato di controdedurre a quanto sollevato in sede di adozione definitiva.

1.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. 15/2015”

Al fine di valutare il profilo della Valutazione Ambientale Strategica per la variante oggetto di disamina, è stata dapprima condotta un’analisi dell’ambito di applicazione, sulla scorta di quanto stabilito dall’art. 3 del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg avente ad oggetto le disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente.

Il disposto normativo, al comma 1 del citato art. 3 prevede che siano sottoposti a valutazione strategica:

a) *i piani e i programmi che presentano entrambi i seguenti requisiti:*

- 1) *concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli;*
- 2) *contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale;*

Rispetto al primo requisito, lo stesso ricorre in quanto il piano riguarda la pianificazione territoriale e la destinazione dei suoli.

Per quanto attiene il secondo profilo, si riporta che la Valutazione d'Impatto Ambientale, in Provincia di Trento, è disciplinata dalla legge provinciale 17 settembre 2013, n. 19 e successive modifiche (definita anche come "legge provinciale sulla valutazione dell'impatto ambientale 2013"), nonché dal regolamento di esecuzione emanato con decreto del Presidente della Provincia 20 luglio 2015, n. 9-23/Leg.

Sono soggette alle procedure le opere, progetti, impianti o attività rientranti tra quelle individuate dalle tipologie progettuali previste negli allegati III e IV alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (cosiddetto "Codice dell'ambiente").

L'allegato III del d. lgs. n. 152/2006, individua l'elenco dei progetti di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano che sono soggette direttamente a procedura di valutazione dell'impatto ambientale, mentre l'allegato IV individua l'elenco dei progetti sottoposti a verifica di assoggettabilità (screening).

Tale elenco è suddiviso in 8 macrotipologie, all'interno delle quali sono state poi inserite le varie tipologie progettuali.

Per quanto di interesse, il punto “7. Progetti di infrastrutture” del citato allegato IV, alla lettera b) annovera *progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;*

La variante in parola, laddove prevede la localizzazione del nuovo piano di lottizzazione, interessa un ambito di poco inferiore ai 2 ettari, e nel complesso è destinato ad accogliere uno spazio a parcheggio funzionale all’attività commerciale largamente inferiore a 500 posti (trattandosi di una grande struttura di vendita del settore non alimentare, utilizzando lo standard mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita si ottiene $4.500 \times 1,0 / 12,5 = 360$ parcheggi.).

Inoltre, nel caso di specie, l'accordo urbanistico e la lottizzazione prevedono l'insediamento di una grande struttura di vendita, ma non la realizzazione di un centro commerciale (una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti nella struttura).

Posto che non ricorrono i requisiti, non si concretizza la necessità di cui alla lettera a).

Per quanto attiene il profilo 7.h) dell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: *“strade extraurbane secondarie non comprese nell'allegato II-bis e strade urbane con lunghezza superiore a 1.500 metri non comprese nell'allegato III”; af-bis) dell'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: “strade urbane di scorrimento”, si precisa quanto segue.*

Occorre evidenziare che l'inserimento del *“tracciato del percorso ciclabile”* in fregio a via del Garda è stato operato *“al fine di esplicitare l'interesse pubblico nella riqualificazione di via del Garda e nell'implementazione delle reti della mobilità sostenibile”* (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:

“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 P.R.G..”.

Quindi, la possibilità di realizzare il percorso ciclo/pedonale e la riqualificazione di via del Garda è ammessa nell'ambito della fascia di rispetto stradale dal disposto normativo vigente, indipendentemente dalla sua indicazione cartografica.

Inoltre, 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 che l'inserimento del *“tracciato del percorso ciclabile”* in fregio a via del Garda 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.

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, si evidenzia che nel novero della strumentazione urbanistica, la scheda norma precisa che:

“Il soggetto lottizzante, ai sensi di quanto stabilito nell'accordo urbanistico di data 30/05/2023, si assume, quale opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, l'onere dell'esecuzione delle opere di riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria “Ai Fiori” secondo il progetto che l'Amministrazione comunale sta sviluppando nell'ambito della lottizzazione “La Favorita” di cui alla convenzione urbanistica n. 9816 rep. com.le di data 26/07/2019.”.

Alla luce di quanto sopra esposto, non si ravvisano profili di interferenza fra il progetto di riqualificazione di via del Garda e la variante allo strumento urbanistico in oggetto.

Eventuali profili connessi alla VIA verranno pertanto definiti in seno all'approvazione del relativo progetto.

b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 39 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 (Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette).

Come argomentato negli elaborati di piano l'area non si pone all'interno o limitrofo a siti designati come zone di protezione speciale o siti di importanza comunitaria, escludendo quindi impatti sulle relative finalità di conservazione.

Il comma 2 dell'art. 3 del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, recita:

Fatto salvo quanto diversamente previsto dall'articolo 3 bis, sono inoltre sottoposti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica i piani e i programmi della Provincia autonoma di Trento, degli enti locali e dei parchi naturali provinciali, diversi da quelli indicati al comma 1, contenenti la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere o di interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti alle procedure di verifica o di valutazione di impatto ambientale in base alle norme vigenti, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente.

Sulla scorta di detto articolo, si è proceduto quindi a mettere a regime tutti gli elementi utili e necessari al fine di comprendere se la modifica prospettata poteva avere effetti significativi sull'ambiente, tenuto in ogni caso presente quanto stabilito dall'art. 3 bis del citato D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, con particolare riferimento al comma 2 e 8, come successivamente meglio dettagliato.

In considerazione che non sono emersi i profili obbligatori di sottoposizione a valutazione strategica, si è dato corso alla prima fase della procedura di VAS, quella relativa alla verifica di assoggettabilità.

Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale

Articoli 11 e 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17

Accanto a dette considerazioni sono state affiancate anche quelle inerenti i profili commerciali, ovvero 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).*

Preme evidenziare che detta disposizione normativa, nasce nel corso dell'anno 2010.

Con particolare riferimento all'insediamento delle grandi strutture di vendita, il punto 4.2 dei citati criteri di programmazione urbanistica commerciale tra l'altro precisa che:

“Nel caso del Comune di Trento e degli altri comuni compresi nel territorio della Val d'Adige individuati ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino), ai sensi dell'articolo 146 della legge urbanistica provinciale, l'accordo quadro di programma stabilisce la localizzazione di massima delle predette strutture cui segue la localizzazione definitiva, da parte del comune di Trento e degli altri comuni interessati.

Nel territorio della Comunità della Vallagarina, ai sensi dell'articolo 146 bis della legge urbanistica provinciale, la medesima localizzazione spetta al piano regolatore generale del Comune di Rovereto con riguardo al proprio territorio, sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma preordinato all'adozione del piano territoriale della comunità.”.

Ed ancora, il punto 4.3 dei criteri di programmazione di urbanistica commerciale recita:

La localizzazione delle grandi strutture di vendita da parte dei piani territoriali delle comunità e, nell'ambito dell'accordo-quadro di programma, i piani regolatori generali dei Comuni di Trento e di Rovereto, si basa sull'approfondimento degli scenari territoriali al fine dell'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali. Nella localizzazione delle aree per le grandi strutture di vendita al dettaglio le Comunità ed i comuni di Trento e Rovereto assicurano il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell'ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento. In particolare come specificato dall'articolo 32 delle norme di attuazione del PUP tale localizzazione è condotta dai piani territoriali delle comunità “anche in relazione alle infrastrutture di collegamento e ai servizi complementari richiesti.”.

omissis

A tal fine la Provincia autonoma di Trento con deliberazione della Giunta provinciale n. 1017 del 13 maggio 2011 ha incaricato il Politecnico di Torino di elaborare lo specifico studio relativo alla “Applicazione della metodologia di valutazione integrata territoriale per la costruzione di scenari territoriali del commercio in provincia di Trento”, con l'obiettivo di definire gli indirizzi disciplinari e la metodologia per la valutazione necessaria ai fini dell'individuazione degli ambiti territoriali e delle aree destinati alle grandi strutture di vendita al dettaglio. Ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC, previsto dall'articolo 23, comma 2, della legge urbanistica provinciale, contiene anche gli elementi della valutazione integrata territoriale al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita.”.

Occorre fin da principio evidenziare che il disposto normativo nasce e si sviluppa avendo a riferimento la L.P. 1/2008, tant'è che l'art. 146 bis della legge stessa, al comma 1 recitava:

“1. Nel territorio della comunità della Vallagarina, in deroga a quanto disposto dall'articolo 21, i contenuti previsti dal comma 3, lettere i), j) e k), del medesimo articolo sono disciplinati dal piano regolatore generale del comune di Rovereto, con riguardo al proprio territorio, sulla base di specifici indirizzi e criteri contenuti nell'accordo-quadro di programma. L'accordo-quadro di programma, previo assenso della Giunta provinciale, può prevedere che siano demandati al piano regolatore generale del comune di Rovereto ulteriori contenuti del PTC previsti dall'articolo 21.”.

A completamento, l'art. 21 comma 3 lettera j) concerneva

“la specificazione e l'integrazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del piano urbanistico provinciale, e la localizzazione delle grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, e del commercio all'ingrosso;”.

Sulla scorta del quadro normativo sopraespresso, la Comunità della Vallagarina nel 2015 ha elaborato il piano stralcio del Piano Territoriale di Comunità (PTC) in tema di commercio relativo alle Grandi Strutture di Vendita (GSV) che, con esclusione del territorio del comune di Rovereto, indicava le strutture già pianificate a livello provinciale e localizzava due nuovi ambiti, uno nel comune di Avio ed uno nel comune di Ala.

Per quanto attiene quanto di interesse, il PRG del Comune di Rovereto con variante denominata “Gennaio 2015”, di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 2 di data 3 febbraio 2015, ha provveduto all'adeguamento dello strumento urbanistico ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e alla localizzazione delle grandi strutture di vendita.

Costituisce parte integrante della variante l'elaborato denominato “Rendicontazione urbanistica”. Per tale profilo, si richiama che la variante stessa prospettava l'insediamento di una grande struttura di vendita che per superficie superiore a 1.500 mq all'epoca era soggetta a procedura di verifica a VIA (legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28). Pertanto la variante è stata assoggettata ad autovalutazione, ai sensi dell'art. 3 bis del Decreto del Presidente della Provincia dd. 14 settembre 2006 n. 15-

68/Leg come poi modificato e dell'art. 6 della legge urbanistica provinciale, resa in forma di rendicontazione urbanistica. In tale occasione è stata rilevata la sostanziale coerenza tra la proposta di variante e gli strumenti sovraordinati, oltre che quella tra la proposta di variante e gli obiettivi generali e strategici del PRG di Rovereto.

Rispetto a detto quadro normativo appaiono rilevanti le innovazioni successivamente introdotte dalla L.P. 15/2015.

Si sottolinea in particolare l'art. 36 della L.P. 15/2015, laddove al comma 3 recita:

“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 PRG 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.

4. Il PRG del Comune di Trento e degli altri comuni compresi nel territorio individuato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera a), della legge provinciale n. 3 del 2006 e il PRG del Comune di Rovereto, per i contenuti indicati nel comma 3, tengono luogo del PTC e sono approvati con la procedura di formazione del PRG.”

A completamento si riporta il riferimento all'art. 23 comma 2 lettera f) numero 3) della citata L.P. 15/2015 che recita:

“all'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. 172 (legge provinciale sul commercio 2010);”

Appare in primis evidente come i criteri di programmazione commerciale non siano stati allineati al vigente Art. 23 - Obiettivi, contenuti e struttura del PTC della L.P. 15/2015.

Allo stesso modo, il quadro normativo riguardato nei criteri di programmazione commerciale, richiamando la precedente legge urbanistica, non evidenziano come la nuova legge urbanistica abbia rimosso i riferimenti ai contenuti nell'accordo-quadro di programma preordinato all'adozione del piano territoriale della comunità, teso a fissare specifici indirizzi e criteri.

Ma l'innovazione, è anche l'esplicita differenziazione degli strumenti urbanistici che devono essere seguiti. Detta circostanza è stata ulteriormente sottolineata nel successivo comma 4 dell'art. 36 della L.P. 15/2015, laddove meglio si specifica che il PRG del Comune di Rovereto, per i contenuti indicati nel precedente comma 3, tiene luogo del PTC ed è approvato con la procedura di formazione del PRG.

Anche per il profilo di cui sopra soccorre l'art. 3 bis delle disposizioni regolamentari concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, (D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg) laddove recita:

“1. Il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale n. 1 del 2008 sono sottoposti a valutazione strategica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.

2. I piani regolatori generali e i piani dei parchi naturali provinciali sono soggetti a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.”

Sulla scorta del quadro normativo sopraespresso, si è proceduto quindi a mettere a regime tutti gli elementi utili e necessari, considerando che la localizzazione di una nuova grande struttura di vendita si basa sull'approfondimento degli scenari territoriali, e che deve essere assicurato il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale.

Inoltre, posto che il PRG del Comune di Rovereto per i profili legati alla localizzazione delle grandi strutture di vendita viene approvato con la procedura di formazione del PRG., - e pertanto non è obbligatoriamente sottoposto a valutazione strategica (art. 3 bis commi 1 e 2) -, si è dato corso alla prima fase della procedura di VAS, quella relativa alla verifica di assoggettabilità.

E' in questo contesto che quindi deve essere letto l'inciso *“Ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC, previsto dall'articolo 23, comma 2, della legge urbanistica provinciale, contiene anche gli elementi della valutazione integrata territoriale al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita.”*.

Il riferimento all'art. 23 comma 2 è relativo alla L.P. 1/2008 rubricato “Adozione del piano territoriale della comunità” e recita:

“2. Il progetto di piano territoriale è adottato dalla comunità ed è depositato per novanta giorni consecutivi in tutti i suoi elementi, compreso il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione, a disposizione del pubblico. Il deposito decorre dal giorno successivo a quello di pubblicazione del provvedimento di adozione del piano nel Bollettino ufficiale della Regione. Le date di deposito del piano, inoltre, sono rese note mediante avviso pubblicato su almeno un quotidiano locale e sul sito web della comunità. Nel periodo di deposito chiunque può prendere visione del progetto e presentare osservazioni nel pubblico interesse.”.

Nel caso di specie trattasi di una puntuale variante al piano regolatore generale e non di un progetto di piano territoriale che deve essere necessariamente accompagnato da un rapporto ambientale. Accanto a ciò si ricorda che l'art. 3 bis delle disposizioni regolamentari concernenti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente recita:

“1. Il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale n. 1 del 2008 sono sottoposti a valutazione strategica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.

2. I piani regolatori generali e i piani dei parchi naturali provinciali sono soggetti a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.”.

Appare quindi conseguente che se il PRG del Comune di Rovereto per i profili legati alla localizzazione delle grandi strutture di vendita viene approvato con la procedura di formazione del PRG, ancora di più, nel contesto di una variante tesa alla localizzazione inserita nel contesto di un piano già adeguato alla normativa di urbanistica commerciale (eseguito l'aggiornamento della VIT), debbasi fare riferimento alla rendicontazione urbanistica, e non ad un rapporto ambientale previsto nell'ambito di un progetto di piano territoriale.

In secondo luogo, appare avere ruolo rilevante anche il mancato allineamento dei criteri di programmazione di urbanistica commerciale con l'evolversi delle diverse disposizioni in materia di valutazione impatto ambientale. All'epoca in cui hanno trovato declinazione le disposizioni commerciali, erano sottoposte a procedure di verifica a VIA sulla scorta della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 (tabella A- 10. b. Progetti di riassetto urbano, costruzione di centri commerciali e parcheggi - IV) le grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. Ciò determinava quindi un presupposto per cui di fatto tutte le localizzazioni delle grandi strutture di vendita erano sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS. Ad oggi, invece, le soglie per le procedure di verifiche a VIA

sono state ricondotte ai soli centri commerciali (D.Lgs. 31/03/1998 n. 114 – art. 4 comma 1 lett. g)). Questo per evidenziare che i criteri commerciali in materia di urbanistica sono stati valutati da parte del Comune anche con una lettura integrata dell'evolversi delle disposizioni normative di rango superiore, rispetto alle quali i criteri commerciali non sono stati allineati.

La verifica di assoggettabilità

Al fine di contestualizzare le verifiche da condurre per la variante del P.R.G., quindi, è stato dapprima considerato che l'intero “processo” di VAS comprende le seguenti fasi:

- a) lo svolgimento della verifica di assoggettabilità;
- b) la consultazione preliminare;
- c) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- d) la pubblicità, consultazione e partecipazione;
- e) il parere della struttura ambientale;
- f) la fase decisionale e informazione sulla decisione;
- g) il monitoraggio.

Ciò posto, si è quindi dato corso alla verifica di assoggettabilità, la quale è stata quindi condotta allo scopo di valutare se il piano :

- assicura il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale
- possa avere impatti significativi sull'ambiente
- debba quindi essere sottoposto a VAS.

Pertanto, considerato che la variante si inserisce nel contesto di un PRG già adeguato ai criteri di urbanistica commerciale, avvenuto con la variante “Gennaio 2015”, l'analisi condotta ha tenuto conto dei contenuti dell'art. 4 comma 5 del Regolamento sulla valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al D.P.P. 3 settembre 2021, n. 17-51/Leg laddove recita:

“5. La verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche di piani e programmi o di strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità a VAS o alla VAS, si limita ai soli impatti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.”

La verifica di assoggettabilità a VAS è quindi limitata, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali, ritraibile anche dall'art. 12 comma 6 del D.Lgs. 152/2006 ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dallo strumento sovraordinato.

Deve, conseguentemente, ritenersi che, la verifica di assoggettabilità a VAS risulta anch'essa limitata ai soli aspetti della pianificazione attuativa non valutati in occasione dell'approvazione del Piano sovraordinato sottoposto a VAS e conseguentemente pare rilevante sottolineare, rispetto a tale profilo, che la destinazione commerciale risulta già ammessa per l'area in oggetto (medie strutture di vendita), in forza della precedente attività di pianificazione.

Sulla scorta di quanto sopra, quindi:

- è stato verificato il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale;
- al fine di dare concreta declinazione, per il profilo PTC, ai contenuti dell'art. 36, si è provveduto a condividere la proposta di piano con la Comunità della Vallagarina. Quest'ultima si è espressa ritenendo che la variante risulta 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;
- 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 ed è stato assunto quale parte integrante delle verifiche in ossequio alle disposizioni in materia di urbanistica commerciale;
- sono stati indagati tutti i profili che possano avere impatti significativi sull'ambiente anche con il supporto di indagini specifiche:
 - Studio geologico tecnico preliminare di data febbraio 2023;
 - Relazione Ambientale - Area Ex Siric - Rovereto (TN) di data aprile 2023;
 - Relazione Ambientale - Avvio impianto di Sparging - Area Ex Siric;
 - Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” di data febbraio 2022;
 - Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana;
 - Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” di data 24 aprile 2023;
 - Verifica dei criteri della deliberazione della GP 1339/2013 per la localizzazione della GSV; che non hanno evidenziato impatti significativi sull'ambiente.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità, è altresì previsto il coinvolgimento della “struttura ambientale”. Considerato che l'art. 20 comma 3 della L.P. 15/2015 stabilisce che la struttura provinciale competente in materia di ambiente cui rinviare le disposizioni provinciali è sostituita, relativamente agli strumenti di pianificazione territoriale dei comuni dalle rispettive strutture competenti in materia di ambiente, è stato acquisito agli atti il parere dell'ufficio comunale Verde e Ambiente. Con detto parere di data 5 luglio 2023 (agli atti prot. n. 47227/23), l'Ufficio rileva che la documentazione agli atti non evidenzia impatti negativi e significativi sull'ambiente e la coerenza con le previsioni urbanistiche sovraordinate.

La verifica di assoggettabilità, ha quindi escluso la sussistenza dei presupposti per la redazione del rapporto ambientale, ovvero della rendicontazione urbanistica, sulla scorta dell'attività di autovalutazione della variante al piano regolatore generale, verificando ed esplicitando (su scala locale) le coerenze con il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge urbanistica provinciale, contenendo anche gli elementi della valutazione integrata territoriale.

Arrivati a detta conclusione, si è altresì considerato il già menzionato art. 3 bis (concernente gli strumenti di pianificazione territoriale), di cui alle disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, riguardante la valutazione degli effetti dei piani sull'ambiente, che tra l'altro al comma 8 recita:

“8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 3 non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica:

omissis

d) le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione;”.

In considerazione che nell'ambito della procedura di assoggettabilità non sono emersi elementi per cui il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente, trattandosi di variante puntuale non afferente ad interventi sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni, non si è dato corso alla prosecuzione delle successive fasi (rapporto ambientale ovvero rendicontazione urbanistica) non essendone soggetta.

In altri termini, la localizzazione in seno alla variante è avvenuta nel rispetto della procedura di valutazione strategica che si è definita con la verifica di assoggettabilità, tenuto conto che il PRG del Comune di Rovereto per i profili legati alle grandi strutture di vendita, viene approvato con la procedura di formazione del PRG.

Profili sostanziali

Occorre premettere che, la valutazione di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente

e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

In termini concreti si richiama che la variante interessa un'area:

- attualmente degradata,
- che per la strumentazione urbanistica vigente può accogliere attività commerciali, o meglio più medie strutture di vendita anche del settore merceologico misto/alimentare, senza alcun ulteriore vincolo/approfondimento.

Non potrebbe quindi trovare diverso approccio valutativo, una variante come quella in oggetto che è tesa a:

- ridurre gli indici di trasformazione dell'area sia in altezza che in superficie coperta;
- togliere la possibilità di introdurre attività produttive/industriali foriere di impatti ambientali;
- ridurre l'impatto generato dalle attività commerciali potenzialmente insediabili limitandone la merceologia ed espungendo quelle generanti impatti sul traffico;
- dettare delle regole insediative obbligatorie ispirate a criteri di sostenibilità ambientale;
- creare dei presupposti concreti per un recupero ambientale e paesaggistico non solo dell'area di interesse ma anche della via del Garda.

E' quindi in questo contesto che sono state condotte le verifiche e redatti gli elaborati della variante, nel presupposto quindi di una “localizzazione” che si inserisce nell'ambito delle procedure previste per la formazione del PRG, avuto riguardo ad uno strumento di pianificazione già adeguato in materia di urbanistica commerciale.

Sintesi e Conclusioni

Per quanto attiene il profilo relativo alla asserita necessità di dar corso alla valutazione ambientale strategica mediante stesura di rapporto ambientale della variante in parola si ritiene che debba essere condotto un attento ragionamento logico interpretativo delle norme vigenti.

La delibera della Giunta provinciale relativa ai criteri di programmazione urbanistica commerciale sottolinea che *“il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC previsto dall'art. 23, comma 2 della Legge 1/2008 contiene anche gli elementi della valutazione integrata territoriale ai fini della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita.”*.

Il richiamo deliberativo sopra espresso deve essere correttamente contestualizzato al caso di specie. Infatti la delibera della Giunta provinciale n. 1339/2013 e ss.mm.ii. si riferisce all'art. 23, comma 2 della Legge provinciale 1/2008 (peraltro oggi abrogato) che disciplina l'iter di adozione generale del Piano Territoriale della Comunità e non certamente l'adozione di una variante puntuale al Piano Regolatore Generale come nel nostro caso di specie.

A conferma di ciò si ricorda che l'art. 23, comma 2 della L.P. 1/2008 prevede che *“Il progetto di piano territoriale è adottato dalla comunità ed è depositato per novanta giorni consecutivi in tutti i suoi elementi, compreso il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione, a disposizione del pubblico. Omissis ...”*.

Appare pacifico che nel mentre si adotta il Piano Territoriale della Comunità questo dovrà essere accompagnato dal relativo rapporto ambientale concernente l'autovalutazione del Piano stesso.

A ben vedere l'inciso della delibera della Giunta provinciale n. 1339/2013: *“ne consegue che il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC, previsto dall'art. 23, comma 2, della legge urbanistica provinciale, contiene anche gli elementi della valutazione integrata territoriale al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita”* non stabilisce in termini automatici l'obbligatorietà della stesura di un rapporto ambientale se non nella fattispecie dell'adozione di un nuovo progetto di Piano Territoriale. Per i profili di compatibilizzazione ambientale relativi ad una modifica puntuale, seppur pianificante una grande struttura di vendita, nell'ambito del Piano Regolatore Generale di Rovereto (già peraltro adeguato ai criteri concernenti l'urbanistica commerciale) si rende necessario dar corso ad una

verifica ambientale che dovrà attivarsi con il primo livello previsto dalla procedura di VAS qual'è la verifica di assoggettabilità.

A ciò soccorre la specifica previsione dell'art. 36 della L.P. 15/2015 che ai commi 3 e 4 dispone espressamente che per il Comune di Rovereto l'individuazione e l'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio potrà avvenire, assicurando coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni, attraverso l'adozione di una variante al Piano Regolatore Generale seguendo specificatamente le relative procedure di formazione (art. 37 della L.P. 15/2015).

Richiamando ora l'art. 37 della L.P. 15/2015 si apprende che i contenuti dello stesso non fanno automatico rinvio allo strumento del rapporto ambientale come espressamente evidenziato nell'art. 23, comma 2 della L.P. 1/2008.

Appare pacifico che l'art. 20 della L.P. 15/2015 rubricato “Valutazione dei Piani” assicura alla pianificazione (piani urbanistici) un'adeguata valutazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Nel caso dei PRG (art. 20, comma 2) la valutazione in parola “*verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP.*”.

Il ragionamento condotto appare quindi non relazionare in termini di mero automatismo la predisposizione del rapporto ambientale con la previsione di qualsivoglia variante, localizzata come nel caso di specie, per l'insediamento di una grande struttura di vendita.

Orbene, la VAS è un processo inserito nel procedimento di approvazione dei piani urbanistici finalizzato a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali e assicurando la coerenza con lo sviluppo di condizioni sostenibili.

In termini attuativi, per comprendere se un Piano deve essere sottoposto all'intera procedura di Valutazione Ambientale Strategica, si dovrà fare riferimento agli artt. 3 e 3 bis del Decreto del Presidente della Provincia 14/09/2006 n. 15-68/Leg.

Procediamo ora brevemente (in quanto la trattazione è già stata ampiamente dibattuta nella parte che precede) ad una disamina delle singole fattispecie. L'articolo 3 del DPP 15-68/Leg. definisce i casi in cui il Piano deve essere sottoposto alle procedure di valutazione strategica.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del Decreto sopra citato si configura una esclusione automatica in quanto il punto 2 non trova verifica. Non siamo infatti in presenza di opere e di interventi i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione ambientale.

Analogamente dicasi per la fattispecie dell'art. 3, comma 1, lett. b). La modifica del Piano non interessa zone di protezione speciali, siti di importanza comunitaria, etc.

Per quanto attiene la fattispecie citata dal comma 2 dell'art. 3, pur escludendo quanto argomentato dall'art. 3 bis del medesimo Decreto, vengono interessati alle procedure in parola i Piani volti alla definizione di opere o interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti alle procedure di verifica o di valutazione di impatto ambientale, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente. In questo frangente il Comune di Rovereto ha quindi attivato molteplici focus del tutto puntuali su tutte le componenti ambientali coinvolte dalla modifica pianificatoria nella logica di indagare i relativi profili interessati. In questo modo sono state delineate le potenziali interferenze tra previsione pianificatoria e componenti ambientali di riferimento. Solo a titolo esemplificativo si ricordano alcune valutazioni condotte:

- aggiornamento della Valutazione Integrata Territoriale;
- studio geologico tecnico;
- relazioni ambientale;
- screening viabilistico;
- criteri di sostenibilità ambientale;
- valutazione previsionale di impatto acustico;
- verifica dei criteri della deliberazione della GP 1339/2013.

Al termine dell'istruttoria di cui sopra è stato elaborato uno studio di sintesi che, per il corposo quanto dettagliato approfondimento condotto, contempla i contenuti sostanziali propri di un rapporto ambientale.

Di fatto la sintesi elaborata, tenendo conto dell'assoluta coerenza della previsione urbanistica con il contesto ambientale/territoriale, ha tradotto l'esito della procedura di VAS nel documento rubricato “Verifica di assoggettabilità”.

Dalla lettura di questo documento scaturisce che non risulta necessario e coerente con la procedura della Valutazione Ambientale Strategica (processo) dar corso all'elaborazione del rapporto ambientale.

Ad integrazione di ciò si cita anche la fattispecie di cui all'art. 3 bis, comma 8, lett. d) del DPP 15-68/Leg-2006, che statuisce che non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica *“le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della L.P. 28 del 1988 e del relativo Regolamento di esecuzione”*.

La variante oggetto di disamina non prevede opere ed interventi di tal guisa.

Volendo quindi aderire al chiaro disposto appena citato, non pare che vi siano dubbi rispetto alla palmare esclusione della variante al PRG “Aprile 2023” dalle procedure afferenti la Valutazione Strategica (rapporto ambientale).

Più in generale, sul tema del rapporto fra VIA e VAS, non va dimenticato che, pur sussistendo dei punti di contatto fra i due istituti, la VAS si discosta dalla VIA quanto ad ambito applicativo, mirando alla valutazione preventiva degli effetti sull'ambiente non tanto di attività progettuali, quanto di azioni pianificatorie e programmatiche, anticipando, così, lo strumento della tutela ad una fase antecedente alla redazione e stesura del singolo progetto da realizzare. In altri termini, la VAS presenta un carattere complessivo e non può approfondire, per ogni singola opera, tutti i profili ambientali, poiché, essendo finalizzata alla soluzione di problemi su scala geografica più ampia, si concentra sugli impatti “strategici”, mentre è compito della VIA operare a livello di specifico intervento. Peraltro, pare avvalorare tale conclusione l'art. 6, comma 12 del D.Lgs. 152/2006, laddove recita *“Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale, urbanistica o della destinazione dei suoli conseguenti all'approvazione dei piani di cui al comma 3-ter, ...omissis... ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere”*.

Alla luce di una attenta valutazione dei contenuti di approfondimento tecnico del documento predisposto rubricato “verifica di assoggettabilità”, emerge peraltro che gli stessi risultano perfettamente rispondenti a quanto richiesto nel rapporto ambientale. In altri più chiari termini, sostanzialmente il rapporto ambientale sebbene titolato quale “verifica di assoggettabilità” è stato predisposto. L'Amministrazione ha poi assolto tutti gli elementi procedurali richiesti dalla normativa di settore tra cui si ricordano le forme di pubblicazione e di pubblicità. La documentazione che assorbe quindi il rapporto ambientale è stata infatti pubblicata al pari degli altri elementi del PRG; quindi si deve ritenere assolto in termini formali anche il dato del confronto e dell'eventuale interlocuzione con i soggetti interessati. In tal senso si evidenzia come gli elementi contemplati nel novero della documentazione depositata costituiscono un approfondimento specifico e logico in relazione a tutte le variabili ambientali e socio economiche, tipizzanti il rapporto ambientale.

2. Valutazione integrata territoriale - VIT

2.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 4 -, relativamente al profilo “Valutazione integrata territoriale - VIT”

Il Comune ha affidato al Politecnico di Torino l'aggiornamento della metodologia di valutazione integrata territoriale per il territorio di Rovereto.

In ragione degli approfondimenti effettuati, a seguito della disamina condotta in seno alla Conferenza di Pianificazione, è stato chiesto di meglio precisare la correlazione tra le conclusioni desunte dall'analisi dell'attuale offerta commerciale e la scelta di individuare ulteriori aree idonee alla localizzazione di grandi strutture di vendita. Inoltre è stato chiesto di valutare se ricondurre ed approfondire la scelta alla valutazione delle alternative da rapporto ambientale.

2.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Valutazione integrata territoriale - VIT”

Per quanto attiene l'opportunità di un aggiornamento della VIT a livello di Comunità di Valle, premesso che tale scelta compete all'Ente territorialmente competente, preme evidenziare che la Valutazione Integrata Territoriale condotta dal Politecnico di Torino ha anticipato alcune valutazioni in merito all'offerta commerciale delle GSV nell'ambito del più ampio contesto territoriale.

Ritornando all'indagine relativa al territorio di Rovereto, la prima parte dello studio, centrata sull'analisi dell'offerta commerciale esistente, ha analizzato l'evoluzione del settore nel periodo decennale decorso dall'adozione della VIT a seguito delle scelte pianificatorie condotte. La stessa ha rilevato le modifiche alle configurazioni spaziali anche in termini di struttura.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto sulle aree a destinazione commerciale da PRG non ancora attuate. Alla luce dello stato attuale dell'offerta commerciale, la scelta pianificatoria alla base delle valutazioni condotte nella seconda parte dello studio, è stata quella di trovare delle modalità in grado di rafforzare le configurazioni spaziali esistenti, potenziando la loro offerta attraverso la possibilità di insediamento di GSV nell'ambito di aree già a vocazione commerciale da PRG. La stessa VIT, sulla scorta dell'analisi sull'offerta commerciale residua, afferma quanto segue: *“A seguito dell'analisi della struttura distributiva dell'offerta commerciale così organizzata, emerge una prima visione del territorio comunale, caratterizzata da quattro configurazioni spaziali del commercio che, consolidandosi nel tempo, rappresentano localizzazioni ottimali per lo sviluppo del commercio. Al fine di garantire uno sviluppo coerente del sistema dell'offerta commerciale, risulterebbe auspicabile insediare le nuove GSV entro o in prossimità delle configurazioni spaziali riconosciute. Con questa logica, le aree sopra analizzate con il parametro “Analisi Urbanistica” vengono qui selezionate in base al loro posizionamento territoriale rispetto alle configurazioni spaziali dell'offerta commerciale. L'obiettivo di questo passaggio conoscitivo si propone con l'insediamento di una eventuale GSV di consolidare e/o completare le configurazioni esistenti, rafforzando le polarità dell'offerta formatesi nel tempo entro il territorio comunale, diversificando ulteriormente l'offerta all'interno di tali sistemi territoriali commerciali, instaurando con gli esercizi di vendita esistenti relazioni sinergiche e competitive, ma anche avvantaggiandosi della presenza di infrastrutture e servizi già realizzati.”* (pag. 50)

La stessa relazione illustrativa alla variante evidenzia questo passaggio a pag. 7 quando afferma che *“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.”*

Ed ancora, in relazione alla richiesta di valutazione delle alternative, pare chiara l'analisi condotta dal Consiglio Comunale, con particolare riferimento al passaggio delineato nella deliberazione n. 29 di data 18 luglio 2023, laddove recita:

“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 contestato, 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.”

Come sopra illustrato, i profili dei quali si chiede l'approfondimento, sono stati ponderati in sede di pianificazione. Con particolare riferimento al profilo “valutazione delle alternative” infine, si evidenzia che l'analisi non può essere ricondotta ad una mera disamina delle alternative, quanto piuttosto all'espressione dell'Amministrazione comunale rispetto a profili di interesse pubblico nella trasformazione urbanistica di un ambito. Allo stato attuale il Consiglio Comunale non ha ritenuto attuale la trasformazione di un'areale priva di un accordo pubblico/privato che garantisca lo sviluppo coerente ed integrato della parte pubblica e di quella privata con il conseguente raggiungimento di un preminente interesse pubblico.

Detti profili, non si ritiene possano essere ricondotti nell'ambito di un elaborato tecnico quale il rapporto ambientale.

3. Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità

3.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 5 -, relativamente al profilo “Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità”

Di seguito, per semplicità, si riportano le seguenti precisazioni, che la Conferenza richiama:

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” - “IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”;

- le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015;

3.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità”

In ordine alla circostanza che le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua, si rileva che il vigente strumento urbanistico risponde a tale requisito.

Pertanto, con riferimento all'aggiornamento della rete idrografica del Piano urbanistico provinciale di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1747 di data 29 settembre 2023, le analisi tecniche condotte evidenziano che le variazioni apportate nell'ambito del territorio comunale risultano assolutamente marginali e comunque sono finalizzate a rendere più aderente le revisioni del Piano Urbanistico Provinciale alla situazione fattuale.

Nel dettaglio, una prima modifica cartografica interessa un tratto di roggia che si innesta sulla parte alta di via Dante. Il tratto di roggia nella cartografia del PUP viene confermato quale tratto non coperto; nella dimensione reale infatti tale tratto risulta a cielo aperto. Il piano regolatore rappresenta già l'aggiornamento prospettato, non necessitando quindi alcun provvedimento di allineamento con la previsione prevista a livello provinciale.

Una seconda modifica è localizzata in corrispondenza della rotatoria “La Favorita”; gli elaborati del PUP evidenziano un nuovo tratto del Rio Coste, peraltro esistente. Anche in questo caso lo strumento urbanistico locale risulta già allineato.

Con riferimento al richiamo riguardante l'aggiornamento delle norme di attuazione della variante in esame con rinvio alla disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico di cui alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, parimenti si osserva che il vigente strumento urbanistico risponde a tale requisito.

Con la variante al P.R.G. denominata “Marzo 2019 – Adeguamento L.P. 15/2015”, il Comune ha provveduto ad impostare il proprio strumento di pianificazione uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti della legge provinciale per il governo del territorio e del relativo regolamento di attuazione.

Nel procedimento volto all'approvazione della variante, a seguito delle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT n. 35/19 di data 29 giugno 2019 reso ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.P. 15/2015, nell'ottica di stralciare specifiche disposizioni riprese dalle norme del PUP o dalle leggi o disposizioni provinciali al fine di evitare la duplicazione nelle diverse fonti normative, si è proceduto ad aggiornare le norme di attuazione dello strumento urbanistico.

In tale occasione è stato aggiornato anche il capitolo VI “Tutela geologica e pericolosità”; in particolare, gli artt. 17 “Carta di sintesi geologica” e 19 “Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche” sono stati conformati alle osservazioni formulate in sede di esame da parte degli uffici provinciali.

4. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

4a.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 6 -, relativamente al profilo “Tutela dell'aria ed agenti fisici”

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, ha evidenziato quanto segue.

Matrice Rumore

La Variante proposta prevede la ricollocazione dell'attività commerciale “EUROBRICO”, oggi situata presso il Centro Commerciale Millenium Center, nell'area “ex Siric”.

Tale spostamento comporta il passaggio del punto vendita dalla fascia posta ad ovest di via del Garda, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, inserita dal Piano di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di Rovereto in classe V, all'area posta ad est di via del Garda, una zona secondo il Servizio provinciale attualmente a vocazione industriale, inserita in Classe VI.

Viene rilevato che la Classe VI è riservata alle aree “esclusivamente interessate da attività industriali”, risultando quindi incompatibile con la presenza al suo interno di una struttura commerciale. La ricollocazione di “EUROBRICO”, implicherebbe quindi la necessità di un aggiornamento del PCCA del Comune di Rovereto, con il “declassamento acustico” dell'area almeno alla Classe V “Aree prevalentemente industriali”.

A tal proposito, ancorché il documento predisposto dal Tecnico Competente in Acustica (TCA), Pietro Maini abbia evidenziato che l'impatto acustico legato all'inserimento della nuova attività garantisce il rispetto dei limiti normativi anche in presenza di una Classe V o IV, dall'altro si ritiene che tale condizione andrebbe a penalizzare le attività industriali già insediate sul territorio ponendo a loro carico il rispetto di vincoli più restrittivi.

L'inserimento di tali attività in una Classe acustica inferiore comporterebbe più stringenti limiti assoluti diurni e notturni, e l'obbligo di rispetto del criterio differenziale [+5dB (A) per il periodo diurno, +3dB (A) per gli stabilimenti che hanno impianti operanti nel periodo notturno], attualmente non applicato per i ricettori che ricadono in Classe VI.

Viene altresì evidenziato che le “Linee guida per la predisposizione o l'aggiornamento del piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.)” adottate dalla Provincia Autonoma di Trento, prevedono l'assegnazione delle Classi in base ad aree con esigenze acustiche omogenee, mentre in questo caso si andrebbero a far convivere realtà miste.

Altro aspetto sollevato è quello legato al rumore indotto dal traffico veicolare. Le valutazioni prodotte dal TCA, basate sia su misure in campo che sullo “STUDIO DI SCREENING VIABILISTICO” agli atti, evidenziano per una strada di tipologia Db, *“possibili lievi superamenti del valore limite per il rumore da traffico veicolare (65 dBA)”* sulle facciate degli edifici più vicini a via del Garda. In relazione a tale criticità, si ritiene che i due scenari proposti non risultino risolutivi.

Matrice Aria

Per quanto concerne l'inquinamento atmosferico, non sono state rilevate problematiche legate alle variazioni di traffico veicolare.

4a.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Tutela dell’aria ed agenti fisici”

Matrice Rumore

Pur essendo condivisibile l’osservazione di APPA che rileva come nell’area “Ex Siric”, l’insediamento di una nuova struttura commerciale potrebbe risultare “incompatibile” con la Classe VI indicata dalla vigente zonizzazione acustica, si osserva quanto segue.

Tale “incompatibilità” tra usi già pianificati (o già insediati) e la Zonizzazione Acustica vigente, è un dato di fatto presente lungo tutto il lato sud-est di via del Garda.

Allo stato attuale infatti, sono già presenti ed in esercizio innumerevoli attività commerciali ed anche alcuni edifici esclusivamente residenziali ad est di via del Garda (e come tali quindi “incompatibili” con la Classe VI), e tale situazione è peraltro conforme alle previsioni del P.R.G. Occorre in tal senso fin d’ora contestualizzare l’ambito di interesse (con particolare riferimento al lato sud-est di via del Garda), ed evidenziare come l’evolversi della pianificazione urbanistica e dei criteri insediativi, nel tempo hanno portato alla trasformazione di una zona originariamente 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.

Pare opportuno 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 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.

Ancorchè in sede di Conferenza, il Servizio provinciale abbia rilevato l’ambito quale attualmente a vocazione industriale, si rileva che per la vigente destinazione di zona oggetto di stralcio, 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, ammetto peraltro oltre alle attività produttive ed artigianali seguenti destinazioni:

- 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;
- 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;
- commercio all’ingrosso;
- 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;
- 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;
- foresterie.

E’ in questo contesto che si ritiene debba trovare lettura la variante in disamina.

Nell’ambito della scheda norma della lottizzazione riguardante l’ambito dell’area “ex Siric”, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- 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 artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

Per quanto attiene le attività ricettive, originariamente ammesse nell’ambito oggetto di variante, non rientrando nei contenuti e nelle finalità dell’accordo, come richiesto in sede di Conferenza dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e nell’osservazione mossa dai privati nell’ambito del procedimento, sono state espunte dagli usi ammessi nella nuova scheda.

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.

Come sopra già anticipato, 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 alla 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.

Ciò detto, per meglio illustrare l’attuale situazione, si riporta a seguire un estratto della zonizzazione con l’indicazione di alcune attività commerciali attualmente presenti lungo via del Garda ed ubicate all’interno della CLASSE VI. Lo stesso peraltro vale per altre parti della Zona Industriale e per molteplici aree localizzate sull’intero territorio del Comune di Rovereto.

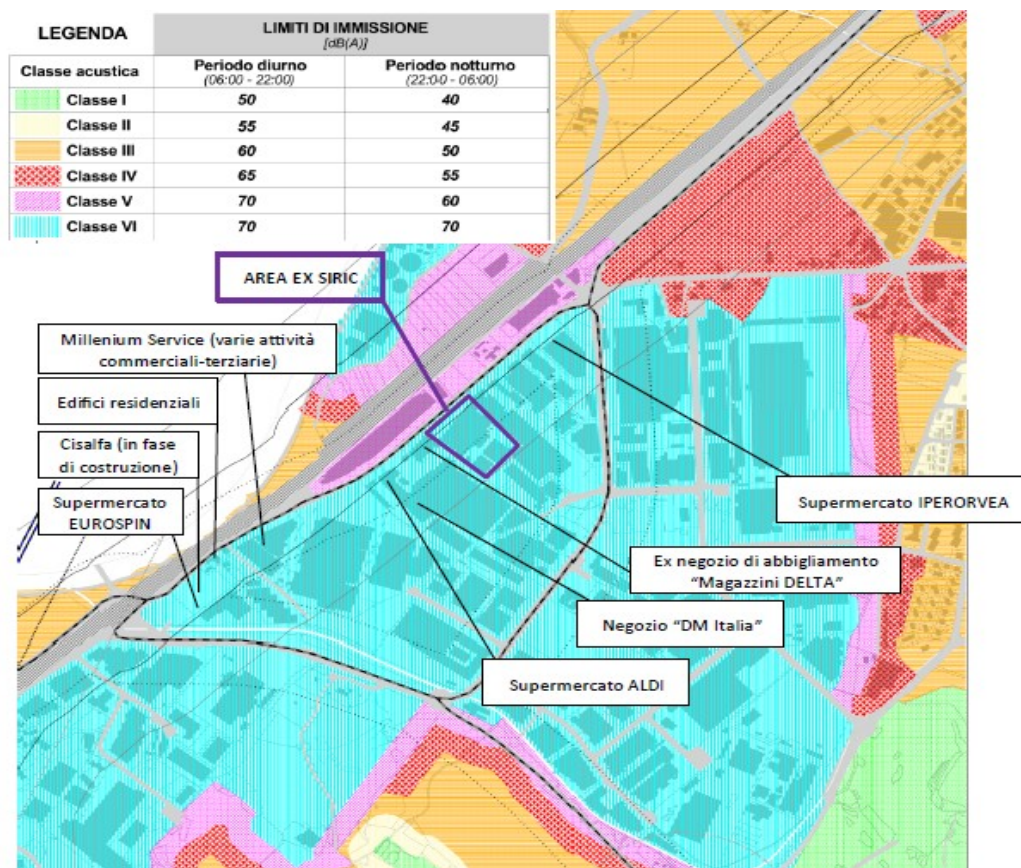


Figura 1. Estratto dalla Zonizzazione Acustica del Comune di Rovereto con indicazione delle principali attività commerciali ubicate lungo il lato Est di via del Garda e ricadenti in CLASSE VI

Pare utile chiarire, alla luce di quanto sopra illustrato, che detta situazione deriva dal fatto che la Zonizzazione Acustica di Rovereto (adottata nell'anno 2013) è stata redatta sulla base dell'uso reale del territorio (quindi di oltre 10 anni fa) e in alcuni casi, tenendo conto di quanto previsto dalla precedente variante al PRG "Giugno 2009: Territorio - Ambiente - Paesaggio".

La zonizzazione acustica però, nel tempo, non è stata aggiornata alle successive varianti di PRG, alle relative attuazioni pianificatorie e agli effettivi ed intervenuti sviluppi edilizi.

Nel periodo tra il 2013 ed il 2023 sono state adottate molteplici varianti al PRG e sono stati avviati vari piani attuativi di iniziativa privata e misto pubblico-privata, piani d'area, ambiti di perequazione urbanistica.

E' quindi evidente che la circostanza rilevata in sede di Conferenza, ovvero che la classe indicata dalla Zonizzazione Acustica 2013 non sia più conforme all'uso delle aree come previsti dagli strumenti urbanistici e risultanti dallo stato dei luoghi, sia in realtà diffusa in altri ambiti.

Per il caso specifico, e quindi la modifica riguardante l'area "ex Siric", per quanto sopra esposto non pare che la discrasia rilevata tra la pianificazione ambientale (zonizzazione acustica) ed il P.R.G., possa essere considerata ostativa alla variante urbanistica prospettata, dal momento che già attualmente l'intero asse di via del Garda può ospitare ed ospita destinazioni commerciali (medie strutture di vendita) e in ogni caso, che la zonizzazione acustica rimane comunque uno strumento subordinato al piano regolatore.

Di seguito si riportano in sintesi i titoli abilitativi edilizi con i quali sono state assentite le localizzazioni delle attività commerciali/terziarie e residenziali lungo il lato sud-est di via del Garda.

- **Supermercato IperOrvea (Grande Struttura di Vendita mista)**

SCIA prot. n. 1099/15 di data 28 ottobre 2015

- **Magazzini Delta (Media Struttura di Vendita non alimentare)**

Autorizzazione edilizia prot. n. 24117/00 di data 24 gennaio 2002

Condono edilizio prot. n. 31060/19 di data 6 maggio 2019

Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 66827/19 di data 1 ottobre 2019

- **Supermercato Aldi – Negozio DM Italia (Medie strutture di vendita miste)**

Permesso di costruire prot. n. 10931/17 di data 21 febbraio 2017 e successive varianti

- **CONDOMINIO CTZ (Medie strutture di Vendita non alimentari, pubblico esercizio, terziario)**

Permesso di costruire prot. n. 50664/11 di data 28 novembre 2011 e successive varianti

Permesso di costruire prot. n. 17841/12 di data 3 maggio 2012 e successive varianti

SCIA prot. n. 22612/14 di data 23 giugno 2014

SCIA prot. n. 83514/21 di data 25 novembre 2011

- **CONDOMINIO CENTRO POLIFUNZIONALE PRISMA (Media Struttura di Vendita, pubblico esercizio)**

Concessione edilizia prot. n. 10315/08 di data 11 marzo 2008 e successive varianti

DIA prot. n. 41492/12 di data 12 ottobre 2012

Concessione edilizia prot. n. 2498/13 di data 22 gennaio 2013

Concessione edilizia prot. n. 20698/15 di data 5 maggio 2015

SCIA prot. n. 63561/18 di data 2 ottobre 2018 e successive varianti

- **Millennium Service (edificio a destinazione terziaria – commerciale – artigianale)**

Concessione edilizia prot. n. 12535/04 di data 14 ottobre 2004

SCIA prot. n. 3415/15 di data 22 gennaio 2015

SCIA prot. n. 4693/19 di data 22 gennaio 2019

- Edifici Residenziali

p.ed. 360 C.C. Lizzana

Concessione di edificare in sanatoria prot. n. 428/1-86C di data 19 marzo 1993 (condono L. 47/1985)

Concessione di edificare prot. n. 17922/02 di data 7 ottobre 2002

p.ed. 365/1 C.C. Lizzana

Concessione di edificare prot. n. 2859/93 di data 19 aprile 1993

p.ed. 365/3 C.C. Lizzana

Licenza edilizia prot. n. 4269/1-71 di data 25/02/1971

Condono edilizio L. 47/1985 prot. n. 1340/1 di data 16 febbraio 2000

p.ed. 559 C.C. Lizzana

Licenza edilizia prot. n. 2736/2-55 di data 16 giugno 1955

Concessione di edificare prot. n. 47468/97 di data 15 maggio 1998

p.ed. 742 C.C. Lizzana

Licenza edilizia prot. n. 3298/1 di data 16 giugno 1955

Licenza edilizia prot. n. 457/8 – 71 di data 27 settembre 1972

- Supermercato Eurospin (Media Struttura di Vendita mista)

Permesso di costruire prot. n. 62571/19 di data 12 settembre 2019 e successive varianti

- Cisalfa (Media Struttura di Vendita mista)

Permesso di costruire prot. n. 36877/22 di data 25 maggio 2022 e successive varianti

Come suggerito dall’Agenzia Provinciale per la Protezione dell’Ambiente, invece, sarà opportuno programmare, successivamente, un aggiornamento della zonizzazione acustica, con un rifacimento del piano di classificazione acustica, utilizzando criteri uniformi ed omogenei sull’intero territorio comunale ed applicando le più recenti linee guida P.A.T. (vds. Determinazione n. 8 del 28/09/2015 "Linee guida per la predisposizione o l'aggiornamento del piano comunale di classificazione acustica").

In tal senso l’Ufficio Verde Ambiente del Comune di Rovereto ha già avviato tempestivamente il percorso di ricalibrazione globale degli strumenti afferenti la pianificazione territoriale per quanto attiene gli aspetti legati all’acustica. In tale contesto è in fase di ultimazione l’aggiornamento sostanziale del Regolamento Comunale in materia di Inquinamento acustico, a cui farà seguito l’aggiornamento del Piano di classificazione acustica, a completamento dell’intero comparto regolamentare in materia acustica comunale.

Per quanto attiene il tema della “penalizzazione” per le attività industriali già insediate al contorno dell’area “ex Siric” nell’ipotesi di una riclassificazione acustica nella Classe V o IV, va anticipato che tale circostanza è solo ipotetica e potrebbe risultare anche del tutto inesistente.

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 precedente).

Per l’area “ex Siric” la variante urbanistica proposta non ammette destinazioni d’uso tali da consentire un utilizzo del ricettore in periodo NOTTURNO, posto che i previsti “usi ricettivi”, come richiesto in sede di Conferenza dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e nell’osservazione mossa dai privati nell’ambito del procedimento, 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, per ovvie ragioni 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 le preesistenti 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 nell'assenza di conflittualità acustiche sollevate dall'insediamento delle varie attività commerciali similari lungo via del Garda, evidenziate nella richiamata Figura 1.

Ad oggi, infatti, non risultano pervenute segnalazioni di disturbo, avviati procedimenti amministrativi o insorte problematiche legate al rumore che coinvolgano attività produttive precedentemente insediate nella zona industriale.

Ad ogni buon conto, nel contesto dell'auspicato procedimento di aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, verranno valutate tali situazioni di “cambio di classe” e seguiranno 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, 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.

Per quanto attiene all'aspetto legato al rumore indotto dal traffico veicolare, pur prendendo atto dei rilievi formulati, e riportando che le variazioni dei livelli di valore sono in ogni caso lievi (lo scenario 1 implica un lieve incremento dei livelli di rumorosità lungo via del Garda mentre lo scenario 2 mostra una lieve ma non risolutiva mitigazione degli impatti lungo la medesima via), si ritiene rilevante evidenziare che una variante puntuale al P.R.G. come quella in disamina, riguardante il mero areale “ex Siric”, non può certo essere deputata a risolvere problematiche viabilistiche e di mobilità a scala comunale o addirittura sovracomunale.

Come già sopraespresso, si ritiene in tal senso, che solamente con un aggiornamento generale del Piano di Classificazione Acustica Comunale e l'eventuale Piano Comunale di Risanamento Acustico, si potranno affrontare tali tematiche, attraverso il coordinamento ed il recepimento di soluzioni alternative tratte anche da altri strumenti programmatici comunali (es. Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, studi specialistici ed indagini ambientali).

4b.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 7 -, relativamente al profilo “Valutazioni ambientali”

Gli uffici provinciali rilevano che con la Variante “Aprile 2023” si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- insediare una grande struttura di vendita del settore non alimentare nell’area “ex Siric”, ubicata lungo via del Garda, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio, dei relativi spazi accessori e dei necessari parcheggi;
- riqualificare via del Garda attraverso interventi di ridefinizione della sezione stradale, realizzazione di marciapiedi e aiuole alberate, costruzione di un contro viale affiancato da una pista ciclabile.

Al riguardo si fa presente che in fase di progettazione il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra nell’ambito di applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale.

Ciò posto viene rammentato in particolare che, ai sensi dell’art. 3, comma 1, della l.p. n. 19 del 2013:

- sono sottoposti a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) i progetti elencati nell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006;
- sono sottoposti a procedimento di VIA (da acquisire nell’ambito del Provvedimento autorizzatorio unico provinciale PAUP) i progetti elencati nell'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006;
- sono sottoposti a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) ogni modifica o estensione dei progetti di cui agli allegati III e IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull’ambiente, salvo che la modifica o l’estensione sia autonomamente inclusa nell'allegato III;
- sono sottoposti a procedimento di VIA ogni modifica o estensione dei progetti di cui all'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006, ove la modifica o l’estensione di per sé sono conformi agli eventuali limiti stabiliti dal medesimo allegato.

Relativamente al caso specifico, a titolo indicativo viene evidenziato che risultano potenzialmente pertinenti le seguenti tipologie progettuali:

- 7.b) dell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: “progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto”;
- 7.h) dell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: “strade extraurbane secondarie non comprese nell'allegato II-bis e strade urbane con lunghezza superiore a 1.500 metri non comprese nell'allegato III”; affbis) dell'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: “strade urbane di scorrimento”.

Al riguardo viene ricordato che, una volta definite le caratteristiche e le dimensioni dell’intervento, il proponente può chiedere, ai sensi dell’art. 3, comma 3, della l.p. n. 19 del 2013, una valutazione preliminare all’U.O. per le valutazioni ambientali del Settore qualità ambientale dell’APPA, trasmettendo adeguati elementi informativi del progetto, al fine di individuare l’eventuale procedura da avviare.

4b.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Valutazioni ambientali”

Per quanto attiene la necessità di sottoporre a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) i progetti elencati nell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006, con particolare riferimento al punto 7.b) si richiama quanto già sopra articolato.

La variante in parola, laddove prevede la localizzazione del nuovo piano di lottizzazione, interessa un ambito di poco inferiore ai 2 ettari, e nel complesso è destinato ad accogliere uno spazio a parcheggio funzionale all'attività commerciale largamente inferiore a 500 posti (trattandosi di una grande struttura di vendita del settore non alimentare, utilizzando lo standard mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita si ottiene $4.500 \times 1,0 / 12,5 = 360$ parcheggi.).

Inoltre, nel caso di specie, l'accordo urbanistico e la lottizzazione prevedono l'insediamento di una grande struttura di vendita, ma non la realizzazione di un centro commerciale (una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti nella struttura).

Posto che non ricorrono i requisiti, non si concretizza la necessità di sottoporre a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) il progetto.

Per quanto attiene il profilo 7.h) , come in precedenza già affrontato, si rileva che l'inserimento del “tracciato del percorso ciclabile” in fregio a via del Garda è stato operato *“al fine di esplicitare l'interesse pubblico nella riqualificazione di via del Garda e nell'implementazione delle reti della mobilità sostenibile”*.

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 vigente, al comma 3 già contempla e ammette la possibilità di realizzare il percorso ciclo/pedonale e la riqualificazione di via del Garda nell'ambito della fascia di rispetto stradale, indipendentemente quindi dalla sua indicazione cartografica.

Inoltre, si richiama che l'art. 90 delle Norme di Attuazione del P.R.G. 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. Detto riferimento normativo, tra l'altro, richiama quanto disposto dall'art. 4 comma 6 della L.P. 11 giugno 2010 n. 12.

Alla luce di quanto sopra, emerge che l'inserimento del “tracciato del percorso ciclabile” in fregio a via del Garda 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.

Da ultimo, si richiama che nel novero della strumentazione urbanistica, la scheda norma precisa che il soggetto lottizzante si assume, quale opera di urbanizzazione non soggetta a scomputo dal contributo di costruzione dovuto, l'onere dell'esecuzione delle opere di riqualificazione del tratto di via del Garda compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria “Ai Fiori”. Ciò secondo il progetto che l'Amministrazione comunale sta sviluppando nell'ambito della lottizzazione “La Favorita” di cui alla convenzione urbanistica n. 9816 rep. com.le di data 26/07/2019.

Non si ravvisano quindi profili urbanistici di consequenzialità fra il progetto di riqualificazione di via del Garda e la variante allo strumento urbanistico in oggetto.

Va peraltro rammentato che la prospettata riqualificazione del tratto di circa 1000 m dell'esistente via del Garda richiamata in sede di Variante, si sostanzia con interventi che riguardano percorsi ciclo-pedonali e/o marciapiedi nonchè aree a verde, e quindi profili che per il caso di specie non appaiono assoggettati a VIA o screening.

Per quanto sopra, in conclusione, eventuali profili connessi alla VIA o screening verranno quindi nel caso approfonditi ulteriormente e definiti in seno all'approvazione del relativo progetto, anche sulla scorta delle scelte e delle soluzioni progettuali adottate.

4c.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 7 -, relativamente al profilo “Tutela del suolo”

Viene richiamato il disposto normativo di cui al D. Lgs. 152/2006 laddove prevede che le regioni, sulla base dei criteri definiti dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici, debbano predisporre l'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica.

Inoltre, si riporta che il Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (TULP), prevede che l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente deve predisporre l'anagrafe dei siti da bonificare, in osservanza delle disposizioni statali in materia.

L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché da un'apposita appendice tecnica al piano regolatore generale dei comuni interessati, che - in deroga alle leggi provinciali vigenti - è approvata e progressivamente aggiornata da ciascun comune sulla base dei dati dell'anagrafe.

Il sopra citato riferimento all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stato abrogato e sostituito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La variante interessa un Sito inquinato (SIN161028 – EX SIRIC SPA) e quindi da bonificare.

Viene quindi riportato che il procedimento di bonifica è in fase conclusiva, la destinazione d'uso prevista è coerente con l'analisi di rischio sito specifica ma si evidenzia che gli interventi sull'area dovranno essere compatibili con le ipotesi alla base dell'analisi di rischio o dovrà eventualmente esserne verificata la compatibilità con una nuova analisi di rischio.

4c.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Tutela del suolo”

Con particolare riferimento alla condizione che gli interventi sull'area dovranno essere compatibili con le ipotesi alla base dell'analisi di rischio o dovrà eventualmente esserne verificata la compatibilità con una nuova analisi di rischio, si riporta quanto segue.

Sulla scorta di quanto sollevato, è stato prodotto agli atti un “*addendum analisi di rischio sanitario-ambientale sito specifica*” rispetto a quella effettuata nel 2017 per l'area in oggetto, di data novembre 2023 e a firma dell'ing. Loris Dallago.

In particolare la relazione si è resa necessaria con riferimento alla previsione, nel progetto dell'edificio ad uso commerciale che sarà realizzato sull'area ex Siric, di un locale interrato adibito a parcheggio (originariamente non contemplato), e del quale si sono valutati i rischi legati all'inalazione di vapori indoor.

Le verifiche condotte hanno preso in esame sia il suolo superficiale che quello profondo, con degli approfondimenti rispetto alla concentrazione di idrocarburi.

Anche l'acqua sotterranea è stata oggetto di campagne di monitoraggio. Per l'aggiornamento dell'analisi di rischio, sono stati assunti a riferimento i diversi piezometri in loco e le indagini condotte anche nel tempo.

Lo scenario integrativo dell'analisi di rischio è stato condotto quindi tenendo in considerazione i bersagli umani adulti (destinazione commerciale) e le vie di esposizione correlate con la realizzazione di un parcheggio interrato.

Per quanto riguarda sia il suolo profondo che la falda acquifera, l'addendum definisce una situazione tale da non generare rischi per le vie di esposizione costituite dall'inalazione indoor anche in presenza di un locale interrato. L'unico parametro da rispettare in fase esecutiva degli interventi che viene prescritto, è la frazione areale di fratture delle fondazioni (indice posto a 0,001).

Inoltre, sulla scorta dello studio geologico tecnico preliminare, non emergono interferenze fra l'interrato e il noto innalzamento locale della falda che si attesta alla quota limite di 6.4 metri di profondità dal piano di campagna attuale.

Ad ogni buon conto, per i profili di dettaglio si rinvia alle relazioni specialistiche menzionate agli atti depositate.

Si evidenzia che sull'area è attivo un impianto di messa in sicurezza permanente della falda che dovrà essere preservato.

5. Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

5a.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 8 -, relativamente al profilo “Viabilità e mobilità”

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche, Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione Strade ha espresso parere favorevole subordinato ad alcune prescrizioni e raccomandazioni:

- 1) trattandosi di infrastrutture urbane, al fine di impedire pericolose interferenze bici-pedone cercare di evitare i percorsi ciclopedonali promiscui, prevedendo sempre una separazione fisica tra l'utenza ciclabile e quella pedonale;
- 2) al fine di incentivare ulteriormente la mobilità sostenibile, prevedere per le aree oggetto di riqualificazione un'adeguata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio;
- 3) viene ricordato che la L 2/2018 “Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica”, all'art.8 commi 4 e 5 prevede quanto segue:
“4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche.”
“5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale.”
- 4) al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale viene rilevata opportuna l'integrazione delle norme di attuazione del P.R.G. con una previsione del seguente tenore:
“L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26).”;
- 5) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come successivamente modificata ed integrata. Si chiede altresì di evidenziare graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere;
- 6) si rammenta che indipendentemente dal parere reso in conferenza di pianificazione, qualora gli interventi previsti dalla variante in oggetto riguardino, sia direttamente che indirettamente strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto di dette arterie, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade.

5a.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Viabilità e mobilità”

Per quanto attiene i profili inerenti la riqualificazione di via del Garda, nell'ambito della progettazione saranno oggetto di approfondimento e di valutazione i profili inerenti alla sicurezza, adottando soluzioni idonee con il contesto ed evitando pericolose interferenze bici-pedone.

E' sempre in sede di progetto della riqualificazione di via del Garda e delle definizioni del percorso ciclo-pedonale, quale scala a ciò adeguata, che si adotteranno soluzioni idonee per spazi per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità degli spazi.

In relazione a quanto rammentato rispetto all'art. 8 commi 4 e 5 della L 2/2018, si terrà conto dei disposti normativi che verranno sviluppati alla scala progettuale adeguata.

Ed ancora, come rilevato dal Servizio provinciale, al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale, si integra l'art. 89 rubricato “Viabilità” delle Norme di Attuazione del P.R.G. con il seguente comma :

“14. L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione.”

In merito agli interventi da realizzarsi in fascia di rispetto stradale, appare pacifico che in sede di progettazione ci si atterrà a quanto prescritto nella delibera della Giunta Provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come successivamente modificata ed integrata.

Per quanto attiene la raccomandazione di evidenziare graficamente negli elaborati di Piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto stradali, merita sottolineare quanto di seguito evidenziato.

Detto profilo è stato già riscontrato in relazione alla seconda adozione della variante “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente, Paesaggio”, laddove il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio provinciale di data 17 novembre 2011 evidenziava sostanzialmente i medesimi profili; pertanto di seguito si richiamano le seguenti controdeduzioni.

Le tavole del Piano Regolatore Generale per i tratti di mobilità principali individuano graficamente le relative fasce di rispetto, tenendo conto dei rapporti dimensionali scaturiti dalla relativa delibera della Giunta Provinciale.

Peraltro, la scelta pianificatoria è stata quella di non riportare, per ragioni di miglior leggibilità delle planimetrie del Piano Regolatore Generale, il limite delle fasce di rispetto nel contesto delle strade urbane o suburbane.

Infatti, la rappresentazione dei limiti delle fasce di rispetto delle suddette viabilità avrebbe comportato, stante la loro articolazione e notevole sviluppo urbano, una eccessiva presenza di grafie e concentrazioni di linee nelle planimetrie con una conseguente riduzione della leggibilità puntuale del Piano.

Ad ogni buon conto l'art. 98 comma 6, punto 6.1 rubricato “Il PRG definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali; per una migliore lettura degli elaborati grafici, in alcuni casi la riduzione è espressamente indicata attraverso specifico richiamo al presente comma. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita come segue: per le strade esistenti confermate: mt. 5 dal ciglio; per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio; omissis....”.

Appare quindi evidente che la Norma tecnica di attuazione del Piano soccorre, o per meglio dire surroga, in termini di efficienza e leggibilità pianificatoria la mancata indicazione del limite delle fasce di rispetto stradali per le strade comunali e subcomunali.

Da non dimenticare appare poi la circostanza per la quale la definizione esatta o la collocazione esatta della fascia di rispetto sotto un profilo cartografico diventa operazione incerta tenendo conto della scala in cui si opera (1:1000, 1:2000, etc).

E' convinzione quindi che la disposizione regolamentare in merito alle fasce di rispetto sopra espressa, riesca in termini lineari, chiari e logici a surrogare a pieno titolo la rappresentazione cartografica.

Infine, per quanto attiene la necessità di acquisire i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade qualora gli interventi prospettati dalla variante in oggetto riguardino, sia direttamente che indirettamente strade provinciali e/o statali e/o interferiscano con la relativa fascia di rispetto, si conferma che in sede di approvazione del relativo progetto, anche sulla scorta delle scelte e delle soluzioni progettuali adottate, verranno nel caso acquisiti i necessari nullaosta.

Peraltro a margine, con riferimento alla via del Garda o meglio alla Strada Statale n. 240 “Loppio – Val di Ledro”, per il tratto di interesse ed in relazione ai profili patrimoniali si precisa quanto segue.

Con verbale di delimitazione dell’Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (A.N.A.S.) - Compartimento di Bolzano di data 18 settembre 1973 e successivo verbale di consegna di data 6 settembre 1974 sempre reso da A.N.A.S., veniva consegnato al Comune di Rovereto il Tratto di Strada Statale n. 240 dal Km. 0,000 al Km. 1,870.

Successivamente, con verbale di “Constatazione della delimitazione dei centri abitati del Comune di Rovereto e consegna di tratti di strade statali e provinciali interni al centro abitato con più di diecimila abitanti del Comune di Rovereto (art. 4 e 6 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada)” di data 24 marzo 2000, il Servizio Gestione del Patrimonio Stradale provinciale consegnava, tra l’altro, il tratto di Strada Statale n. 240 dal Km. 1,800 (Chiesetta) al Km. 3,000 (ponte sull’Adige escluso).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 di data 26 novembre 2014, il Comune di Rovereto disponeva in ordine all’acquisizione della S.S. 240, nel tratto dal Km. 0,000 al Km. 3,000 ed in particolare delle pp. ff. 1544/3, 1617/1 e 1618 C.C. Lizzana.

L’intavolazione del diritto di proprietà a nome del Comune di Rovereto – Beni Demaniali è avvenuta in data 20 ottobre 2023 sub. G.N. 5712/3.

5b.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 8 -, relativamente al profilo “Artigianato e commercio”

Il Servizio Artigianato e commercio ha valutato la variante conforme ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

5c.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 9 -, relativamente al profilo “Patrimonio”

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica ha chiesto chiarimenti circa la presenza, tra la documentazione di variante, di un prospetto di sintesi di vantaggi e svantaggi in termini economici, in quanto si riscontrano unicamente descrizioni qualitative degli interventi e l'ammontare stimato delle opere in capo al privato per la riqualificazione della via del Garda.

In tal senso viene indicato come in riscontro il Comune abbia riportato che sono stati quantificati gli oneri per realizzare l'intervento di riqualificazione di via del Garda, con indicazione di un importo presunto delle opere di circa 2 milioni di euro.

Le aree coinvolte dalla realizzazione della riqualificazione di via del Garda, sono e saranno oggetto di puntuali accordi con i privati nell'ambito della più ampia progettazione pubblica che conseguirà alla variante. Detti accordi, quindi, assumono/assumeranno diverse configurazioni in ragione della realtà coinvolta e delle valutazioni anche di stima specifiche per ciascun caso.

5c.2 CONTRODEDUZIONI e PRECISAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Patrimonio”

A completamento di quanto emerso in sede di Conferenza di Pianificazione, si precisa che a partire dall'ottobre 2022 l'amministrazione ha condiviso l'idea progettuale di riqualificazione di via del Garda, evidenziando la volontà di addivenire ad ipotesi di partenariato pubblico privato.

Ad oggi alcuni soggetti hanno acconsentito alla cessione a titolo gratuito delle aree interessate dalla progettualità di riqualificazione, per una superficie di circa 2.800 mq, mentre per la superficie di circa 1.900 mq si sono di fatto riscontrati i presupposti di regolarizzazione “dello stato reale dei luoghi” (art. 31 L.P. 6/1993), che si concretizza parimenti con acquisizioni a titolo gratuito. Per quanto attiene la superficie di circa 1.300 mq sono in corso approfondimenti con i soggetti interessati al fine di addivenire a soluzioni condivise di acquisizione delle aree.

5d.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 8 -, relativamente al profilo “Urbanistica e tutela del paesaggio”

Viene richiamato che la variante, in recepimento dei contenuti dell'accordo urbanistico sottoscritto, interviene ridefinendo per il compendio della “Ex Siric” la vigente Zona integrata di via del Garda di cui alla specifica disciplina dell'art. 69 delle norme, con una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata. Inoltre, si riporta che viene individuato il tracciato del percorso ciclabile in progetto e quindi proposta una nuova scheda per il piano di lottizzazione “PL24 – Ex Siric”.

In ragione di tali modifiche si segnala:

- la necessità di individuare l'ambito esteso soggetto all'accordo urbanistico con lo specifico tematismo da legenda standard (Z515_P) associandovi adeguato riferimento normativo come da art. 124 delle norme vigenti;
- in relazione alla nuova scheda, si riporta la necessità di adeguare le norme generali alle disposizioni di cui alla L.P. 15/2015 e regolamento unico edilizio provinciale e le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo, con l'esclusione ad esempio della ricettività.

In sede di Conferenza, in risposta alla richiesta di meglio precisare il principio di proporzionalità, dando necessaria evidenza anche al beneficio privato con la localizzazione della grande struttura di vendita, si argomentava quanto segue.

Le attuali dimensioni e spazi accessori di cui l'attività dispone all'interno del centro commerciale Millennium non sono più grado di soddisfare le richieste della clientela e rappresentano un limite forte al posizionamento nel mercato di cui al settore merceologico di riferimento. La disponibilità di ampi superfici per l'esposizione degli articoli di vendita e di un parcheggio vicino e dedicato rappresentano elementi imprescindibili per un'attività commerciale attuale e concorrenziale.

Infine, sempre in sede di conferenza, veniva posta nuovamente attenzione rispetto alle modalità di coinvolgimento delle diverse ed ulteriori proprietà private coinvolte nella riqualificazione della via del Garda, quest'ultima a cura e spese della parte privata.

Si argomentava come da tempo l'Amministrazione abbia concentrato lungo via del Garda l'azione amministrativa volta ad una ampia e risolutiva progettazione dell'asse stradale.

In tale sede veniva quindi richiamato come l'articolo 69 delle norme di piano, precisi la previsione e la volontà di realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione stessa nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale.

Numerosi sono stati i contatti intercorsi con tutti i soggetti presenti le cui aree sono direttamente interessate, confermando che con la maggioranza di questi si è già giunti a preliminari intese e che in taluni casi troveranno concretizzazione cessioni volontarie ed a titolo gratuito, a testimonianza della condivisione e della bontà dell'operato dell'amministrazione.

5d.2 CONTRODEDUZIONI e PRECISAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Urbanistica e tutela del paesaggio”

Occorre nuovamente rammentare che la variante interessa un ambito che, in considerazione delle dimensioni della zona e sulla scorta della vigente strumentazione urbanistica, già ora è vocata ad accogliere attività commerciali ovvero più medie strutture di vendita (anche del settore merceologico misto/alimentare), senza alcun ulteriore vincolo.

La variante in oggetto, peraltro, è tesa a ridurre gli indici di trasformazione dell'area sia in altezza che in superficie coperta, a ridurre l'impatto generato dalle attività commerciali potenzialmente insediabili limitandone la merceologia ed espungendo quelle generanti impatti sul traffico, dettare delle regole insediative obbligatorie ispirate a criteri di sostenibilità ambientale, creare dei presupposti concreti per un recupero ambientale e paesaggistico non solo dell'area di interesse ma anche della via del Garda.

Ed ancora, parimenti si rammenta che la possibilità di realizzare il percorso ciclo/pedonale e quindi la riqualificazione di Via del Garda, è già ammessa e contemplata nell'ambito della fascia di rispetto stradale dal disposto normativo vigente, indipendentemente pertanto dalla sua indicazione cartografica. L'inserimento del “tracciato” in fregio a via del Garda, 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.

Ciò dovutamente premesso, per quanto attiene i profili cartografici, si è provveduto ad individuare l'ambito esteso soggetto all'accordo urbanistico con lo specifico tematismo da legenda standard (Z515_P) associandovi adeguato riferimento normativo.

L'art. 124 rubricato “Accordi urbanistici” delle Norme di Attuazione del P.R.G. è stato quindi aggiornato con il seguente comma:

“12. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al recupero dell'area “ex Siric” - pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, definito nell'ambito della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto “Variante Aprile 2023 per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda”, concluso tra Comune di Rovereto e Euro Immobiliare S.p.A. (prot. n. 37552/23 di data 30 maggio 2023);”.

Con riferimento alla necessità di adeguare le norme generali alle disposizioni di cui alla L.P. 15/2015 e relativo regolamento di attuazione nonché le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo, con l'esclusione ad esempio della ricettività, si precisa quanto segue.

Le norme generali delle schedature sono state aggiornate alla vigente legge provinciale per il governo del territorio.

Per quanto riguarda le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo si osserva comparando le due situazioni pianificatorie (vigente - art. 69 - e di variante - scheda P.L. 24 -), che la nuova zonizzazione e le relative disposizioni attuative, non comportano l'introduzione di un *quid novi* rispetto alle funzioni già ammesse, ad eccezione dell'uso ricettivo.

Rispetto a quest'ultimo profilo, ancorchè 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; le norme dello strumento urbanistico vigente nella zonizzazione di via del Garda consentono infatti la realizzazione di “foresterie”.

In tal senso, si osserva 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, con particolare riferimento al comma 6 che precisa che le stesse 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. Ad ogni buon conto, posto che le attività ricettive non rientrano nei contenuti e nelle finalità dell’accordo urbanistico, che mira a potenziare la componente commerciale, si ritiene accoglibile il loro stralcio dalla scheda di lottizzazione, come richiesto peraltro anche in sede di Conferenza di pianificazione e nell’osservazione mossa dai privati nell’ambito del procedimento. Le altre attività riportate nella scheda di lottizzazione, già adesso costituiscono possibilità di sviluppo del contesto di via del Garda, quale parte integrante del tessuto urbanistico vigente, e pertanto vengono confermate.

Per quanto riguarda la necessità di dare evidenza anche al beneficio del privato, e le argomentazioni addotte in sede di conferenza, si ritiene utile precisare che detti profili trovano esposizione nel novero della “Verifica di assoggettabilità”, ricompresa nella documentazione di piano.

Per stralcio si riportano alcuni passaggi significativi.

“Pag. 29 – Il progetto di una grande struttura di vendita

omissis

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura commerciale al dettaglio di 4.500 mq di superficie di vendita con insegna “Eurobrico-far da sé”.

omissis

Il progetto prevede la chiusura dell’esercizio negli attuali locali del centro commerciale Millennium (circa 3.000 mq. di sv) per realizzare nell’area Ex Siric un esercizio con una superficie di vendita di 4.500 mq. (+1.500 mq., circa).

Dal punto di vista della computazione delle superfici commerciali in incremento vanno quindi considerati i 1500 mq di cui si è appena detto; ma va considerato che all’interno del millenium, i 3000 mq liberati verranno in ogni caso occupati da altre attività del settore commerciale “non alimentare”.

omissis

La logica sulla quale si basa il progetto si identifica nel dare la possibilità di una migliore prestazione al consumatore locale, viste le esigenze di spazio e di servizio crescenti del settore a cui appartiene la grande superficie di vendita in oggetto.

La formula commerciale dei punti vendita Eurobrico, infatti, si caratterizza su vasta esposizione a tema con ampio assortimento di prodotti una parte dei quali dei quali sono ad elevato ingombro fisico.

I temi vanno dal giardino (cura e arredo) alla manutenzione della casa e “fai da te” (utensili, vernici, ferramenta, idraulica, edilizia, falegnameria, elettricità); dall’arredo per gli spazi interni (illuminazione, riscaldamento, arredo bagno,...) a accessori per gli spazi esterni e il tempo libero (barbecue, attrezzature pic nic, piscine bimbi etc).

I punti vendita si sviluppano su superfici che vanno dai 1.500 ai 6.000 metri quadrati e propongono oltre 50.000 referenze a scaffale.

omissis

Alla luce di tali caratteristiche, con la realizzazione del progetto aumenta la superficie ma rimane inalterata la formula commerciale della GSV.

In sintesi la crescita dimensionale dell’area vendita prevista nel progetto dell’esercizio di Rovereto rispetto alla situazione attuale è finalizzata ad ampliare gli spazi dedicati ai prodotti e alla clientela e migliorare la capacità di servizio in un settore in cui l’assistenza pre vendita e l’esposizione necessitano di spazi adeguati e sempre crescenti.

Pag. 38

Da ultimo per il consumatore e per la collettività:

- *La logica sulla quale si basa il progetto si identifica nella possibilità di dare un migliore servizio al consumatore locale, viste le esigenze di spazio e di servizio crescenti del settore a cui appartiene la grande superficie di vendita.*
- *Per la clientela verrebbe ad essere molto più comoda la fruibilità con aree parcheggio integrate con il verde in prossimità di ingresso/uscita.*
- *Con la realizzazione del progetto aumenta la superficie ma rimane inalterata la formula commerciale dell'esercizio. “.*

Non va sottaciuto che con la realizzazione del progetto di Grande Superficie di Vendita:

- si recupera un'area dismessa e degradata;
- si riduce la superficie coperta massima ammessa (da circa 13.100 mq a 8.850 mq circa);
- si riducono le “volumetrie” potenzialmente assentibili (da circa 196.000 mc e circa 88.500 mc);
- si riduce e regola la superficie di vendita insediabile: la vigente strumentazione urbanistica ammette l'insediamento di più medie strutture di vendita (anche del settore merceologico misto/alimentare) mentre con la variante, seppur localizzando la Grande Struttura di Vendita, si pongono limiti merceologici e di superficie di vendita;
- si contempla una sistemazione a verde pari al 25% della superficie fondiaria;
- diventa occasione per la tanto auspicata riqualificazione – anche di dettaglio – del sistema delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali, posto che il soggetto promotore si è impegnato a realizzare, a propria cura e spese quale intervento in liberalità, 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.

Detti profili si confermano assolutamente idonei (e non solo sufficienti) per la positiva valutazione dell'equilibrio e della proporzionalità dell'operazione proposta.

A completamento di quanto emerso in sede di Conferenza di Pianificazione e con riguardo agli avvenuti contatti intercorsi con tutti i soggetti la cui aree sono direttamente interessate dalle opere di riqualificazione di via del Garda nella tratta intercorrente tra la rotatoria con via dell'Industria e lo svincolo in località Favorita, si riporta che ha partire dall'ottobre 2022 detti soggetti sono stati resi edotti della strategicità della progettualità, posto che la connessione costituisce un'urbanizzazione bisognosa di radicali interventi nella logica di rigenerare dal tessuto pubblico delle opportunità non solo di collegamento con il contesto circostante ma anche di vera occasione per il miglioramento dell'intero ambito.

L'amministrazione ha quindi condiviso l'idea progettuale evidenziando la volontà di addivenire ad ipotesi di partenariato pubblico privato, prevedendo la compartecipazione degli attori interessati attraverso soluzioni condivise.

Ad oggi è possibile sintetizzare il seguente quadro fattuale. Alcuni soggetti hanno acconsentito alla cessione a titolo gratuito delle aree interessate dalla progettualità di riqualificazione, per una superficie di circa 2.800 mq, mentre per la superficie di circa 1.900 mq si sono di fatto riscontrati i presupposti per l'applicazione del disposto dell'art. 31 L.P. 6/1993, quale regolarizzazione “dello stato reale dei luoghi”. Per quanto attiene la superficie di circa 1.300 mq sono in corso approfondimenti con i soggetti al fine di addivenire a soluzioni condivise di acquisizione delle aree.

6. Conclusioni

Si prospettano le controdeduzioni sopraesposte, quali integrazioni dei contenuti della variante rispetto alle osservazioni formulate, utili al del proseguo dell'iter.

Allegato:

- verbale n. 11/2023 di data 19 ottobre 2023 della Conferenza di Pianificazione



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 11/2023 DEL 19 ottobre 2023

OGGETTO: Comune di Rovereto – adozione preliminare della variante al Piano Regolatore Generale “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda - Rif. to. Delib. Cons. n. 29 di data 18 luglio 2023 (pratica 3035).

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, “Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale”;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, “Legge provinciale per il governo del territorio”;
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15”;

L'anno 2023, il giorno 19 del mese di ottobre alle ore 09:00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 689858 di data 13 settembre 2023, al seguente link <https://meet.google.com/mtc-iwsa-qjb>, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La conferenza di pianificazione è stata convocata in “videoconferenza” con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento. I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link sopra citato con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app “meet” di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione.

Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Arch. Andrea Miniucchi	Comune di Rovereto	Assessore	
Ing. Luigi Campostrini	Comune di Rovereto	Dirigente	
Geom. Roberto Bonatti	Comune di Rovereto	Direttore	
Ing. Martina Brotto	Comune di Rovereto	Funzionario incaricato	
Geom. Alessandra Zoller	Comune di Rovereto	Funzionario incaricato	
	Servizio Bacini Montani		Espresso nella conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
	Servizio Prevenzione Rischi e CUE - Ufficio Previsioni e pianificazione		Espresso nella conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023

	Servizio Geologico		Espresso nella conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
	Servizio Foreste		Espresso nella conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
Dott. Edoardo Meneghelli	Servizio Artigianato e commercio	Funzionario incaricato	Parere Prot. n. 767435 del 12/10/2023
Ing. Diego Erroi	Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica	Direttore	Delega Prot. n. 807025 del 27/10/2023
	APPA – Settore qualità ambientale		Parere Prot. n. 768791 del 12/10/2023
	Servizio opere stradali e Ferroviarie		Parere Prot. n. 765524 del 12/10/2023
	Servizio gestione strade		
	Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale		Parere Prot. n. 772875 del 16/10/2023
Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Presidente	
Daria Pizzini	Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio	Relatore	

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 09:05.

Premessa

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 29, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della l.p. 15/2015 in recepimento di un accordo pubblico privato che interessa l'ambito dell'ex Siric con la localizzazione di una nuova Grande Struttura di Vendita commerciale. A tal proposito, in ragione del contenuto come da art. 23 c. 2 lett. f) p.to 3) della l.p. 15/2015, il PRG del Comune di Rovereto tiene luogo del PTC ai sensi dell'art. 36 commi 3 e 4 della stessa. Rispetto alla coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni si prende atto del parere reso al Comune dalla Comunità della Vallagarina come riportato in relazione.

Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 2 agosto 2023 (prot. n. 595464) ed il procedimento ha preso avvio.

In data 13 settembre 2023 (prot. 689858) il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015. In questo modo l'amministrazione comunale potrà illustrare in dettaglio la variante adottata ed i servizi competenti potranno avere risposta nella medesima conferenza ad eventuali richieste di chiarimento. Vengono pertanto applicati i termini del procedimento di cui all'articolo 37 della l.p. 15/2015, chiarito che resta ferma la tipologia di variante prescelta dal Comune.

Contenuti della variante

Aprono la discussione i rappresentanti del Comune di Rovereto che illustrano i contenuti e le finalità della variante. In particolare l'Amministrazione comunale 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 specifica finalità quella di promuovere un brano di città urbanizzata da quartiere di attraversamento veicolare, ad ambito prettamente urbano/residenziale.

Ad oggi si pone quale obiettivo primario giungere ad una promozione, per la sua interezza, 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.

Da tempo l'Amministrazione affronta, con gli strumenti a disposizione, il tema della riqualificazione di via Garda, oggi vi è la necessità di rendere organici gli interventi rispetto ad un contesto interessato da una significativa trasformazione funzionale con la riconversione dei tessuti in origine produttivi. Al riguardo particolare attenzione va posta a quegli spazi in attesa di trasformazione o dismessi che è obiettivo dell'Amministrazione ricomprendere nel processo di rigenerazione. Anche con il supporto specialistico del Politecnico di Torino, attraverso la redazione dell'aggiornamento della Valutazione integrata territoriale, sono state individuate le dinamiche commerciali del territorio comunale al fine di rafforzare le configurazioni esistenti.

In tale contesto trova declinazione l'accordo urbanistico che riguarda da un lato l'insediamento di una grande struttura di vendita e dall'altro l'esecuzione di opere volte alla concreta riqualificazione del sito dismesso oltreché dell'asse di via del Garda con il conseguente miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali.

Elementi del piano

I documenti di piano si compongono dell'accordo urbanistico corredato da relazioni ambientali, screening viabilistico, criteri di sostenibilità ambientali adottati nel compendio, valutazione previsionale di impatto acustico, valutazione integrata territoriale e stato di consistenza. Gli elaborati sono poi composti da relazione illustrativa, scheda norma nelle versioni definitiva e di raffronto, tavole 13, 16, 3 e 6 (2:000, 5:000, vincoli), aree variate, verifica usi civici, studio geologico e verifica di assoggettabilità.

La variante in parola non apporta modifiche ai contenuti del PUP e non interessa beni gravati da uso civico.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

Richiamato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m. e considerato l'art. 20 della l.p. 15/2015 la deliberazione riporta gli approfondimenti condotti nell'ambito dell'allegata verifica di assoggettabilità. Tale documento analizza la coerenza della variante rispetto ai livelli di pianificazione sovraordinati e gli effetti relativi all'insediamento di una grande struttura di vendita sul settore commerciale, verifica i criteri di cui alla normativa urbanistica del settore commerciale e raffronta il progetto con le risultanze della VIT, procede con un'analisi delle dinamiche e ricadute sul traffico conseguenti all'insediamento di una grande struttura di vendita in via del Garda e descrive i criteri di sostenibilità che si intendono adottare.

Dopo una sintesi delle valutazioni nella parte conclusiva si valuta la necessità di procedere con il Rapporto Ambientale. Si riporta di seguito l'esito della verifica stessa:

"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."

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha chiesto chiarimenti circa la conclusione sopra riportata rispetto a quanto disposto dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ed in particolare dal punto 4.3 – l'autovalutazione dei piani territoriali delle comunità (VAS) e la metodologia per la valutazione integrata territoriale. Lo stesso precisa infatti che "...nella localizzazione delle aree per le grandi strutture di vendita al dettaglio le Comunità ed i comuni di Trento e Rovereto assicurano il rispetto dei vincoli e del quadro di riferimento del Piano urbanistico provinciale, garantendone la coerenza con la relativa disciplina ed evidenziando nell'ambito della valutazione strategica gli elementi di approfondimento. (...) il rapporto ambientale relativo all'autovalutazione del PTC (...) contiene anche gli elementi della VIT al fine della definizione degli scenari per l'insediamento delle grandi strutture di vendita".

Si rammenta inoltre che, come disposto dall'art. 36 già richiamato, nei casi del comma 3 ed ai sensi del comma 4 dello stesso il PRG di Rovereto tiene luogo del PTC ed è approvato con la procedura di formazione del PRG.

Nella riflessione si aggiunge anche quanto precisato nel parere di APPA – Settore qualità ambientale con riferimento alla necessaria cautela nell'esclusione a priori di una possibile procedura di screening VIA dell'intervento in progetto.

Per tali ragioni il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio valuta necessaria la redazione del rapporto ambientale ed in proposito richiama le disposizioni di cui al d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Il Comune conclude condividendo la necessità di un approfondimento in proposito ma riservandosi di controdurre a quanto sopra disposto in sede di adozione definitiva.

Valutazione integrata territoriale - VIT

Il Comune ha affidato al Politecnico di Torino l'aggiornamento della metodologia di valutazione integrata territoriale per il territorio di Rovereto. Il lavoro di analisi trova confronto negli scenari definiti nell'ambito della valutazione condotta nel 2014 anche con riferimento al territorio della Comunità. La riorganizzazione della viabilità conseguente alla realizzazione della Bretella ai Fiori e l'insediamento nel 2015 della grande struttura di vendita nell'ambito di via del Garda hanno determinato un sistema lineare dell'offerta commerciale.

In ragione delle dinamiche commerciali analizzate si rileva innanzitutto l'opportunità di un aggiornamento della VIT a livello di Comunità di Valle ovvero ad una scala sovralocale capace di comprendere o prefigurare gli effetti determinati dagli scenari che le scelte urbanistiche sottendono. In proposito si prende atto della scelta di un aggiornamento parziale, ma si rammenta l'importanza di un quadro conoscitivo il più possibile rappresentativo.

Per quanto attiene la prima parte della valutazione si prende atto delle descrizioni delle configurazioni spaziali di insediamento commerciale riconosciute per il comune di Rovereto ed in particolare per la CS.II – Garda: *“La configurazione spaziale CS.II – Garda (Tavola 16) è un’agglomerazione lineare urbana si sviluppa per due chilometri lungo la SS240 (via del Garda). L’agglomerazione è situata all’interno delle circoscrizioni Rovereto Sud e Lizzana – Mori stazione ed è prossima al passaggio della Bretella ai Fiori. Dal punto di vista dell’offerta commerciale (2022), l’agglomerazione è composta da quindici EV, undici MSV, tre GSV (Mobilpiù, IperOrvea e CasaTua in via del Garda) e un CC (Millenium). L’offerta commerciale della configurazione è completa, sia rispetto ai formati di vendita (nonostante una netta prevalenza delle superfici di vendita di grande dimensione), sia per la specializzazione commerciale. La superficie di vendita complessivamente insediata nella localizzazione è di 30.492 mq.”*

La valutazione continua nella seconda parte con l'individuazione di ambiti urbani di potenziale sviluppo commerciale. Nell'approfondimento rientrano analisi urbanistiche, l'assetto insediativo e i cd criteri di localizzazione come da deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 /2013. Gli ambiti potenziale per una eventuale localizzazione sono individuati nell'area Merloni nord e Ex Siric in via del Garda.

In ragione degli approfondimenti condotti si chiede di meglio precisare la correlazione tra le conclusioni desunte dall'analisi dell'attuale offerta commerciale e la scelta di individuare ulteriori aree idonee alla localizzazione di grandi strutture di vendita. Posto che sono comparate le due soluzioni localizzative, e che l'ambito Merloni nord, come riportato in deliberazione e relazione illustrativa, viene escluso con riferimento alla non attualità e concretezza di una eventuale azione pianificatoria per l'area, si valuti se ricondurre ed approfondire la scelta alla valutazione delle alternative da rapporto ambientale.

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e s.m. è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 11 ottobre 2023, di cui si riporta il verbale.

“Nell'ambito del procedimento di esame dei piani regolatori e relative varianti adottati, di cui agli articoli 37 e 39 della l.p. n. 15/2015, la Conferenza verifica le interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità secondo quanto indicato nell'allegato C, punto 8.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” - “IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;
- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;
- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”;

- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;
- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Si comincia ad analizzare la variante al PRG di Rovereto -"Aprile 2023" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda- (PRAT. 3035).

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	POSITIVO
3	POSITIVO
4 (variante non indicata-pista ciclabile)	POSITIVO

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 12 ottobre 2023 ha espresso il seguente parere:

"TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI

Matrice Rumore

La Variante proposta prevede la ricollocazione dell'attività commerciale "EUROBRICO", oggi situata presso il Centro Commerciale Millenium Center, nell'area "ex Siric".

Tale spostamento comporta il passaggio del punto vendita dalla fascia posta ad ovest di via del Garda, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, ed inserita dal Piano di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di Rovereto in classe V, all'area posta ad est di via del Garda, una zona attualmente a vocazione industriale ed inserita in Classe VI.

La Classe VI è riservata alle aree "esclusivamente interessate da attività industriali" e risulta quindi incompatibile con la presenza al suo interno di una struttura commerciale; la ricollocazione di "EUROBRICO" implica quindi la necessità di un aggiornamento del PCCA del Comune di Rovereto, con il "declassamento acustico" dell'area almeno alla Classe V "Aree prevalentemente industriali". A tal proposito, se da un lato il documento predisposto dal Tecnico Competente in Acustica (TCA), Pietro Maini, ha evidenziato che l'impatto acustico legato all'inserimento della nuova attività garantisce il rispetto dei limiti normativi anche in presenza di una Classe V o IV, dall'altro si andrebbero a penalizzare le attività industriali già insediate sul territorio ponendo a loro carico il rispetto di vincoli più restrittivi. L'inserimento di tali attività in una Classe acustica inferiore comporterebbe infatti non soltanto più stringenti limiti assoluti diurni e notturni, ma anche l'obbligo di rispetto del criterio differenziale (+5 dB(A) per il periodo diurno, +3dB (A) per gli stabilimenti che hanno impianti operanti nel periodo notturno), attualmente non applicato per i ricettori che ricadono in Classe VI. Evidenziamo inoltre che le "Linee guida per la predisposizione o l'aggiornamento del piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.)" adottate dalla Provincia Autonoma di Trento, prevedono l'assegnazione delle Classi in base ad aree con esigenze acustiche omogenee, mentre in questo caso si andrebbero a far convivere realtà miste.

Altro aspetto rilevante è quello legato al rumore indotto dal traffico veicolare. Le valutazioni prodotte dal TCA, basate sia su misure in campo che sullo "STUDIO DI SCREENING VIABILISTICO" redatto da Net Mobility srl nel febbraio 2022 ha evidenziato, per una strada di tipologia Db, "possibili lievi superamenti del valore limite per il rumore da traffico veicolare (65 dBA)" sulle facciate degli edifici più vicini a via del Garda. In relazione a tale criticità, i due scenari proposti non risultano risolutivi. Lo scenario 1 implica un lieve incremento dei livelli di rumorosità lungo via del Garda. Lo scenario 2, per quanto maggiormente orientato ad un'ottica di mobilità sostenibile, mostra una lieve ma non risolutiva mitigazione degli impatti lungo via del Garda e va ad incrementare i flussi veicolari su via dell'Industria e viale Caproni. Premesso che il rispetto dei valori limite di immissione per i ricettori posti all'interno delle fasce di pertinenza stradali (Tabella 2, del d.P.R. n.142 del 30 marzo 2004), deve essere garantito dal gestore delle stesse e conseguito mediante l'attività pluriennale di risanamento prevista ai sensi dell'articolo 2, del D.M. 29 novembre 2000, riscontriamo che nessuno degli scenari offre una risoluzione dei conflitti acustici esistenti.

Nella prospettiva di una riqualificazione di via del Garda che offra una soluzione a tale problematica e nell'ambito di un Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) che miri ad una riduzione del traffico

motorizzato e ad una valorizzazione delle modalità di trasporto sostenibili, riteniamo utile valutare soluzioni alternative di viabilità locale su scala più ampia.

Matrice Aria

Per quanto concerne l'inquinamento atmosferico, non si rilevano problematiche legate alle variazioni del traffico veicolare.

VALUTAZIONI AMBIENTALI

Dalla documentazione depositata emerge che con la Variante "Aprile 2023" si intendono perseguire i seguenti obiettivi: insediare una grande struttura di vendita del settore non alimentare nell'area "ex Siric", ubicata lungo via del Garda, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio, dei relativi spazi accessori e dei necessari parcheggi; riqualificare via del Garda attraverso interventi di ridefinizione della sezione stradale, realizzazione di marciapiedi e aiuole alberate, costruzione di un contro viale affiancato da una pista ciclabile. Al riguardo si fa presente che in fase di progettazione il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale.

Per quanto di competenza si ricorda in particolare che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della l.p. n. 19 del 2013: sono sottoposti a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) i progetti elencati nell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006, tenendo in considerazione anche i criteri definiti dal decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 30 marzo 2015 (eventuale riduzione del 50% delle soglie dell'allegato IV stesso); sono sottoposti a procedimento di VIA (da acquisire nell'ambito del Provvedimento autorizzatorio unico provinciale PAUP) i progetti elencati nell'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006;

sono sottoposti a procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) ogni modifica o estensione dei progetti di cui agli allegati III e IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente, salvo che la modifica o l'estensione sia autonomamente inclusa nell'allegato III;

sono sottoposti a procedimento di VIA ogni modifica o estensione dei progetti di cui all'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006, ove la modifica o l'estensione di per sé sono conformi agli eventuali limiti stabiliti dal medesimo allegato.

Relativamente al caso specifico, considerate le ipotesi della nuova pianificazione, a titolo indicativo si evidenzia che risultano potenzialmente pertinenti le seguenti tipologie progettuali:

7.b) dell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: "progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto";

7.h) dell'allegato IV alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: "strade extraurbane secondarie non comprese nell'allegato II-bis e strade urbane con lunghezza superiore a 1.500 metri non comprese nell'allegato III"; af-bis) dell'allegato III alla parte II del d.lgs. n. 152 del 2006: "strade urbane di scorrimento".

Al riguardo si ricorda che, una volta definite le caratteristiche e le dimensioni dell'intervento, il proponente può chiedere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della l.p. n. 19 del 2013, una valutazione preliminare all'U.O. per le valutazioni ambientali del Settore qualità ambientale dell'APPA, trasmettendo adeguati elementi informativi del progetto, al fine di individuare l'eventuale procedura da avviare.

TUTELA DEL SUOLO

L'art. 251 del d.lgs. 152/2006 prevede che "le regioni, sulla base dei criteri definiti dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici (ex APAT oggi ISPRA), predispongano l'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica", inoltre l'art. 77bis del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.i. (TULP) al comma 10 prevede che "l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente predisponga l'anagrafe dei siti da bonificare, in osservanza delle disposizioni statali in materia. " L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), nonché da un'apposita appendice tecnica al piano regolatore generale dei comuni interessati, che - in deroga alle leggi provinciali vigenti - è approvata e progressivamente aggiornata da ciascun comune sulla base dei dati dell'anagrafe. L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve inoltre essere comunicato all'ufficio tecnico erariale competente". Il sopra citato art. 18 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stato abrogato e sostituito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La variante in oggetto si trova sopra un Sito inquinato (SIN161028 – EX SIRIC SPA) e quindi da bonificare. Il procedimento di bonifica è in fase conclusiva, la destinazione d'uso prevista è coerente con l'analisi di rischio sito specifica ma si evidenzia che gli interventi sull'area dovranno essere compatibili con le ipotesi alla base dell'analisi di rischio (per es. no interrati e grado di fratturazione delle superfici inferiori a) o dovrà eventualmente esserne verificata la compatibilità con una nuova analisi di rischio. Si evidenzia che sull'area è attivo un impianto di messa in sicurezza permanente della falda che dovrà essere preservato. In ogni caso gli interventi sono subordinati alla conclusione del procedimento.

TUTELA DELLE ACQUE

La variante si trova in un'area indicata nella criticità idrica sotterranea, approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 2563 di data 10/10/2008 ed aggiornata negli anni, individua in corrispondenza della zona industriale di Rovereto 14b "Aree di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda" per le quali vanno rispettate le norme relative alla specifica area. Le superfici della ex SIRIC, interessate dalla variante al PRG, ricadono all'interno delle aree nelle quali è stata riscontrata la contaminazione della falda da PFAS, seppur su livelli di concentrazione che non ne pregiudicano l'utilizzo previsto dalla variante."

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Viabilità e mobilità

L'Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche, Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione Strade, in data 12 ottobre 2023 ha espresso parere favorevole subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

"1) trattandosi di infrastrutture urbane, al fine di impedire pericolose interferenze bici-pedone cercare di evitare i percorsi ciclopeditoni promiscui, prevedendo sempre una separazione fisica tra l'utenza ciclabile e quella pedonale; infatti è stato osservato come il forte aumento dell'uso della bicicletta degli ultimi anni abbia reso più pericolosa la promiscuità bicipedone, soprattutto in ambito urbano;

2) al fine di incentivare ulteriormente la mobilità sostenibile, prevedere per le aree oggetto di riqualificazione un'adeguata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio;

3) A questo riguardo, si ricorda che la L2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica" tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale." Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati anche nell'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile"

4) al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: "L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 - articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - articolo 26).";

5) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;

6) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti."

Il Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale con parere di data 16 ottobre 2023 ha precisato di non rilevare osservazioni in riguardo alle varianti proposte.

Artigianato e commercio

Con parere di data 12 ottobre 2023 il Servizio Artigianato e commercio riporta quanto segue:

"- letto l'accordo urbanistico, concluso in data 30 maggio 2023 ai sensi e per le finalità dell'art. 25 della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015, per "interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con promozione, mediante recupero, di spazi dismessi e degradati", comprensivo dell'approfondimento di natura urbanistica e commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale nel processo di rigenerazione urbana del compendio "ex Siric" e di Via del Garda a firma dell'arch. Roberto Vignola;

- preso atto della relazione del Comune di Rovereto sulla variante al PRG “aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda e del connesso parere positivo di coerenza con obiettivi e temi comuni reso dalla Comunità della Vallagarina (prot. 47219 dd. 05/07/2023);
- letta la relazione viabilistica “Rigenerazione urbana area ex Siric – Rovereto (TN)” a firma del Gruppo di progetto ing. Francesco Seneci e ing. Francesco Avesani la quale conclude indicando 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”;
- letta la valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto “Rigenerazione urbana area “ex Siric” a Rovereto” ex art. 8, comma 4 legge quadro n. 447/1995 e ss.mm. a firma dell’ing. Pietro Maini, la quale in entrambi gli scenari ipotizzati (sola apertura di un punto vendita, oppure apertura di un punto vendita con connessa riqualificazione di via del Garda) non rileva futuri “sensibili innalzamenti dei livelli acustici lungo le infrastrutture stradali principali” o, nello scenario due, che prevede una parziale deviazione dei flussi veicolari da via del Garda a viale Caproni, ipotizza “variazioni [in miglioramento] del clima acustico del tutto impercettibili” su via del Garda e un aumento della rumorosità da traffico in modo marginale su viale Caproni;
- letta la relazione “criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric” a firma dell’arch. Roberto Vignola, la quale conclude con indicatori positivi sugli aspetti del verde, alberature, mitigazione e contrasto alla co2 ed agli inquinanti, riduzione effetto isola di calore, risparmio energetico (classe A), qualità del costruito, mobilità sostenibile, gestione sostenibile dell’intervento, riduzione dell’inquinamento luminoso e con aspetti di non aggravamento rispetto alla sostenibilità del sistema idrografico;
- letto il rapporto finale di attività dell’aggiornamento della metodologia di valutazione integrata territoriale (VIT) nel comune di Rovereto elaborato dal Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino – Gruppo di ricerca coordinato dalla prof.ssa Grazia Brunetta – il quale riporta che “dei sette ambiti con potenzialità insediativa per la localizzazione di GSV, soltanto due – l’ambito Merloni Nord e l’ambito di via del Garda – ricadono entro o in prossimità di una configurazione spaziale e sono potenzialmente aree su cui localizzare una nuova GSV per lo sviluppo commerciale di Rovereto” e ne individua i punti di forza e i punti di debolezza, la sintesi dei quali conferma la coerenza di entrambe le aree con i criteri indicati all’art. 5.2 dell’allegato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013; ritiene che la variante risulti conforme ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..”

Il Funzionario incaricato interviene in conferenza di pianificazione confermando i contenuti del parere reso con riferimento alla coerenza di quanto proposto circa i criteri approvati. Nel merito si riporta quanto emerso nei confronti preliminari intercorsi, con particolare riferimento alle perplessità a suo tempo avanzate circa l’opportunità di insediare una nuova grande superficie di vendita in via del Garda, anche con riguardo agli effetti sulla viabilità. In proposito si prende atto degli approfondimenti condotti nello studio specifico con lo screening viabilistico il quale riporta che l’incremento dei flussi di traffico potenzialmente attratto e generato dal nuovo edificio commerciale non apporta modifiche sostanziali al regime di circolazione.

Patrimonio

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica chiede chiarimenti circa la presenza tra la documentazione di variante di un prospetto di sintesi di vantaggi e svantaggi in termini economici, in quanto si riscontrano unicamente descrizioni qualitative degli interventi e l’ammontare stimato delle opere in capo al privato per la riqualificazione della via del Garda. In proposito si precisa che il Servizio non è competente alla valutazione di detta quantificazione, in assenza di riferimenti circa le aree coinvolte e i rispettivi valori non si riportano considerazioni di merito dal punto di vista patrimoniale.

Il Comune riporta che sono stati quantificati gli oneri per realizzare l’intervento di riqualificazione con indicazione di un importo presunto delle opere di circa 2 milioni di euro. Le aree coinvolte sono e saranno oggetto di puntuali accordi con i privati nell’ambito della più ampia progettazione pubblica che conseguirà alla variante. Detti accordi possono assumere diverse configurazioni in ragione della realtà coinvolta e delle valutazioni anche di stima specifiche per ciascun caso. Si conferma che gli elaborati di variante non riportano valutazioni delle aree ai fini espropriativi anche in ragione dell’assenza ad oggi di adeguata progettazione.

Urbanistica e tutela del paesaggio

La variante, in recepimento dei contenuti dell’accordo urbanistico sottoscritto, interviene ridefinendo per il compendio della “Ex Siric” la vigente Zona integrata di via del Garda di cui alla

specifica disciplina dell'art. 69 delle norme, con una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata con funzione prevalente di grande struttura di vendita. Viene inoltre individuato il tracciato del percorso ciclabile in progetto e quindi proposta una nuova scheda per il piano di lottizzazione "PL24 – Ex Siric".

In ragione di tali modifiche si segnala la necessità di individuare l'ambito esteso soggetto all'accordo urbanistico con lo specifico tematismo da legenda standard (Z515_P) associandovi adeguato riferimento normativo come da art. 124 delle norme vigenti.

In proposito alla nuova scheda si riporta la necessità di adeguare le norme generali alle disposizioni di cui alla l.p. 15/2015 e regolamento unico edilizio provinciale e le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo, con l'esclusione ad esempio della ricettività.

Considerato che l'accordo è l'elemento centrale della variante, di seguito se ne affrontano gli aspetti di rilievo al fine di verificare la coerenza con quanto stabilito dall'art. 25 della l.p. 15/2015 e l'applicabilità delle previsioni.

Gli elaborati di piano adottati descrivono compiutamente le tematiche del rilevante interesse pubblico e dei benefici attesi dall'operazione di riqualificazione nel suo complesso e negli impegni che la parte privata ha assunto con la sottoscrizione dell'accordo tra i quali, oltre alla riqualificazione del compendio Ex Sirici, si riportano opere di sistemazione della via del Garda per l'importo stimato di euro 1.967.000,00, la cessione di 1.010 mq di area funzionale alla riqualificazione, l'incremento dei livelli occupazionali con almeno 8 nuovi lavoratori per una occupazione complessiva dell'ambito di almeno 28 addetti e l'individuazione di un'attività del settore non alimentare da insediarsi nel centro commerciale Millennium in luogo dell'Eurobrico oggetto di chiusura e trasferimento.

In risposta alla richiesta del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di meglio precisare il principio di proporzionalità, dando necessaria evidenza anche al beneficio privato con la localizzazione della grande struttura di vendita, il Comune precisa quanto segue.

Le attuali dimensioni e spazi accessori di cui l'attività dispone all'interno del centro commerciale Millennium non sono più grado di soddisfare le richieste della clientela e rappresentano un limite forte al posizionamento nel mercato di cui al settore merceologico di riferimento. La disponibilità di ampi superfici per l'esposizione degli articoli di vendita e di un parcheggio vicino e dedicato rappresentano elementi imprescindibili per un'attività commerciale attuale e concorrenziale.

Il Comune riporta come sufficiente la descrizione qualitativa di detti benefici a vantaggio del privato quale elemento per la positiva valutazione dell'equilibrio e della proporzionalità dell'operazione proposta.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio chiede infine conferma di quanto precedente illustrato circa le modalità di coinvolgimento delle diverse ed ulteriori proprietà private coinvolte nella riqualificazione della via del Garda a cura e spese della parte privata.

Il Comune riporta come da tempo si concentri lungo via del Garda l'azione amministrativa volta ad una ampia e risolutiva progettazione dell'asse stradale che ad oggi si è tradotta in puntuali interventi e parziali cessioni di aree. L'articolo 69 delle norme di piano anticipa la previsione e la volontà dell'Amministrazione per la realizzazione delle opere necessarie a detta riqualificazione nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale. Infine si riportano i numerosi incontri e colloqui intercorsi con tutti i soggetti presenti le cui aree sono direttamente interessate precisando che con molti di questi si è già giunti a preliminari intese e che in taluni casi troveranno concretizzazione in cessioni volontarie, a testimonianza della condivisione e della bontà dell'operato dell'amministrazione.

Conclusione

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Rovereto, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter.

La seduta è chiusa alle ore 10.45

Il Presidente della Conferenza
- ing. Guido Benedetti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente,

predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

DP/