



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 1037

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI ROVERETO - "Variante Maggio 2023", variante al piano regolatore generale, accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera g) della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE.

Il giorno **18 Luglio 2025** ad ore **11:55** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

VICEPRESIDENTE

**ACHILLE SPINELLI**

Presenti:

ASSESSORE

**ROBERTO FAILONI  
FRANCESCA GEROSA  
MATTIA GOTTARDI  
SIMONE MARCHIORI  
MARIO TONINA**

Assenti:

PRESIDENTE  
ASSESSORE

**MAURIZIO FUGATTI  
GIULIA ZANOTELLI**

Assiste:

IL DIRETTORE GENERALE

**RAFFAELE DE COL**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione consiliare n. 30 di data 18 luglio 2023 il Consiglio comunale di Rovereto ha adottato in via preliminare, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera g) della L.P. 15/2015, la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale, seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli artt. 37 e 39 comma 3 della l.p.15/2015.

Con la variante in esame viene dato atto di come l'intesa, oltretutto la partecipazione attiva, tra la cittadinanza e l'Amministrazione abbia trovato concretizzazione con la stesura di alcuni.

Ai fini dell'articolo 18 della L.P. 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*), il Comune in delibera dà atto che la variante non interessa aree gravate da uso civico.

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della Legge Provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. La documentazione di variante adottata dal Comune di Rovereto perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato digitale in data 3 agosto 2023 con nota registrata al n. 599251 del protocollo provinciale; la variante è altresì inserita nel sistema Gestione piani urbanistici (GPU), secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna prende avvio il procedimento di valutazione del piano.

Ai sensi di quanto disposto al punto 8.3 dell'Allegato C della deliberazione provinciale n. 379/2022, ai fini della verifica preventiva degli strumenti urbanistici, con nota del giorno 19 settembre 2023, protocollo provinciale n. 705645, è stata indetta per il giorno 11 ottobre 2023, una Conferenza di Servizi. Nell'ambito della stessa le strutture competenti per le diverse tipologie di pericolo hanno verificato le interferenze delle nuove previsioni di variante con la cartografia della Carta della Pericolosità.

In considerazione dell'importanza e della complessità della variante per l'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota di data 13 settembre 2023, protocollo provinciale 689797, ai sensi dell'articolo 37, comma 5, della l.p. 15/2015, ha ritenuto di indire per il giorno 19 ottobre 2023 una Conferenza di Pianificazione in luogo della prevista conferenza dei servizi.

La Conferenza di Pianificazione, valutate le posizioni espresse in merito alle tematiche affrontate dalla variante e ponderati gli interessi coinvolti dalla medesima, nonché verificata la coerenza del PRG con il quadro definito dal PUP, con la Carta di sintesi della pericolosità (CSP) e con i contenuti della L.P.15/2015, si è espressa ai sensi del successivo comma 6 del medesimo articolo 37 della L.P. 15/2015 con il verbale conclusivo n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A).

Con nota prot. 816578 di data 2 novembre 2023, il verbale n. 12/2023 è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di Rovereto, la quale, preso atto dei suoi contenuti, con verbale di deliberazione consiliare n. 2 di data 15 febbraio 2024, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento, ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse nel suddetto parere. In tale delibera l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 3 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante di complessivi 30 giorni e che durante tale periodo non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse.

Gli elaborati, come adottati definitivamente, pervengono al Servizio competente in data 27 febbraio 2024, protocollo provinciale n. 151208, mediante il sistema informatico GPU.

Ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, il Servizio preposto, con nota di data 20 marzo 2024, registrata al protocollo provinciale n. 222769, ha convocato per il giorno 11 aprile 2024 la Conferenza di Servizi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.p. 30 novembre 1992, n. 23.

Successivamente il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del giorno 25 giugno 2024, protocollo provinciale n. 495656, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ha richiesto modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano. Il Comune di Rovereto, con nota del 20 dicembre 2024, protocollo provinciale n. 966820, ha trasmesso quanto richiesto. Il Servizio preposto, con nota del 18 aprile 2025, protocollo provinciale n. 317194, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), ha richiesto modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione ricevuta.

L'Amministrazione comunale, con note del 17 giugno 2025, prot. nn. 480759 e 480765 e del 19 giugno 2025, prot. n. 411649, ha trasmesso la documentazione di piano, modificata ed integrata secondo quanto indicato dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio.

Conseguentemente a quanto sopra, si ritiene di poter proporre alla Giunta Provinciale l'approvazione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, adottata definitivamente con verbale di deliberazione consiliare n. 2 di data 15 febbraio 2024, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nell'Allegato C, riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre.

Si evidenzia che il procedimento relativo all'approvazione della variante sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto in argomento, della durata di 60 giorni, iniziato il giorno 28 febbraio 2024, è stato concluso, tenuto conto delle sospensioni intervenute, con un ritardo di 198 giorni. Tale ritardo rispetto al termine di legge è imputabile alla necessità di valutare i documenti consegnati in diversi momenti a seguito delle integrazioni e chiarimenti, richieste ai sensi dell'articolo 38 della l.p. 15/2015.

Ciò premesso,

## LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

## d e l i b e r a

- 1) di approvare la variante non sostanziale al PRG del Comune di Rovereto, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 2 di data 15 febbraio 2024, con le modifiche apportate a seguito del verbale della Conferenza di Pianificazione n.

12/2023 di data 19 ottobre 2023 e successivamente ulteriormente modificata sulla base delle note del Servizio preposto dei giorni 25 giugno 2024, protocollo provinciale n. 495656 e 18 aprile 2025, protocollo provinciale n. 317194, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;

- 2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il verbale della Conferenza di Pianificazione n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023, corrispondente all'allegato A), le note del Servizio preposto dei giorni 25 giugno 2024, protocollo provinciale n. 495656 e 18 aprile 2025, protocollo provinciale n. 317194, corrispondenti all'allegato B) e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato C), che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;
- 3) dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;
- 4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 12:30

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 Allegato A

002 Allegato B

003 Allegato C

**Il Vice Presidente  
Achille Spinelli**

Questo atto, se trasmesso 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).

**IL DIRETTORE GENERALE  
Raffaele De Col**

Questo atto, se trasmesso 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).



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. 12/2023 DEL 19 ottobre 2023**

OGGETTO: Comune di Rovereto – adozione preliminare della variante al Piano Regolatore Generale “Maggio 2023” accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale - Rif. to. Delib. Cons. n. 30 di data 18 luglio 2023 (pratica 3036).

- 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 11:00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 689797 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		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
	Servizio Prevenzione Rischi e CUE - Ufficio Previsioni e pianificazione		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023

	Servizio Geologico		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
	Servizio Foreste		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
Ing. Diego Erroi	Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica	Direttore	<b>Delega</b> Prot. n. 807011 del 27/10/2023
	APPA – Settore qualità ambientale		<b>Parere</b> Prot. n. 657883 del 31/08/2023
	Servizio Agricoltura		
	Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette		<b>Parere</b> Prot. n. 717215 del 22/09/2023 e n. 636351 del 23/08/2023
	UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali		<b>Parere</b> Prot. n. 791849 del 23/10/2023
	Comunità della Vallagarina		
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 11:05.

Si prende atto che la Comunità della Vallagarina e il Servizio Agricoltura, seppur convocati alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, sono risultati assenti e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intendono acquisiti gli assenti di tali strutture secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

### **Premessa**

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, 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 tre accordi urbanistici, il primo interessa l'area del PL21 – Campolongo, e gli altri due l'abitato di Sacco ed in particolare l'area del colle Ameno e Vicolo Baroni.

Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 3 agosto 2023 (prot. n. 599251) ed il procedimento ha preso avvio.

In data 13 settembre 2023 (prot. 689797) 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. Viene dato atto di come l'intesa oltreché la partecipazione attiva tra la cittadinanza e l'Amministrazione abbia trovato concretizzazione con la stesura di una serie di specifici accordi urbanistici al fine di definire contenuti di interesse pubblico. In modo virtuoso la relazione tra cittadino e Amministrazione costituisce l'essenza metodologica per affrontare piccole e grandi questioni legate alla cura e all'attenta gestione del territorio. Gli accordi ai quali si è giunti rappresentano l'espressione concreta della partecipazione attiva della cittadinanza. Da tempo infatti insistevano questioni irrisolte avanzate dalla cittadinanza che necessitavano di trovare compiuta risposta da parte del Comune, che nel caso di specie ha ritenuto di dirimere tali questioni con accordi pubblici privati ai sensi dell'art. 25 della legge provinciale per il governo del territorio.

Gli accordi giunti a sottoscrizione riguardano quindi tre ambiti, il primo in località Campolongo nel territorio collinare di Noriglio dove la tematica da risolvere è relativa alla criticità rappresentata dalla capacità edificatoria riconosciuta dal vigente PRG rispetto alla delicatezza delle aree sotto i profili, ambientali, paesaggistici e urbanizzativi. Il secondo ambito oggetto di accordo è uno spazio aperto del centro storico di Borgo Sacco, in località Colle Ameno, per il quale l'Amministrazione mira alla valorizzazione turistico ricettiva per una più ampia fruizione del luogo. Il terzo accordo riguarda invece la realizzazione di un parcheggio a servizio di Borgo Sacco e in generale dei fruitori della ciclovia dell'Adige in un'area oggi agricola lungo Vicolo Baroni.

Il Comune sottolinea fin da subito l'interesse pubblico che permea tutti gli accordi sottoscritti, rispetto ai quali si richiamano, nel tempo, i numerosi passaggi nei Consigli Circostrizionali e nelle Commissioni Urbanistiche comunali.

In termini di coerenza con i principi della legge provinciale l'Amministrazione riporta che la variante produce una riduzione del consumo di suolo con un bilancio delle aree che vede l'incremento delle agricole di quasi 2500 mq che la stessa variante riduce di circa 1.000 mq con due nuove aree destinate all'insediamento.

## **Elementi del piano**

I documenti di piano, oltreché dagli accordi urbanistici sottoscritti, sono composti da relazione illustrativa, norme di attuazione e schede norma nelle versioni definitiva e di raffronto, tavole 3 PGTIS, 3, 4, 9, 10, 11 (2:000, 5:000, vincoli), legenda PGTIS, aree variate nelle tavole 1, 2 e report, verifica usi civici, di assoggettabilità e interferenze CSP.

La variante in parola apporta modifiche ai contenuti del PUP limitatamente alla ripermetrazione dell'area agricola interessata dall'accordo n. 3 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 le conclusioni del documento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante precisandone le motivazioni di esclusione:

“Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale 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 previsto inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- d) interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZPS - Zone di protezione speciale) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;
- e) riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;
- f) comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

g) comportano 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;

In considerazione degli obiettivi della presente variante urbanistica si evidenzia che la Verifica di Assoggettabilità ha verificato la coerenza della variante al PRG proposta rispetto ai precedenti punti a), b) e c) come da successiva tabella.

Per quanto attiene il punto d) la verifica ha rilevato la sola vicinanza ad un sito della Rete Natura 2000. Preme comunque evidenziare che l'effetto della variante è quello di limitare fortemente gli interventi già consentiti e non introdurre nuove possibilità di intervento, pertanto non si ritiene necessaria la redazione della Valutazione di Incidenza.

Per quanto attiene il punto g) la presente variante comporta la puntuale ridefinizione del perimetro delle aree agricole del PRG e delle aree agricole del Piano Stralcio della Vallagarina, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio e delle relative linee guida, interessando un'area posta al margine di perimetri ormai compromessi. In particolare viene riconosciuta una nuova area agricola e ne viene stralciata una di superficie ampiamente inferiore. L'art. 37 delle Norme di Attuazione del PUP specifica in quali casi e condizioni gli strumenti di pianificazione subordinata, nello specifico PTC e PRG, possono modificare i perimetri delle aree agricole. Ed ancora, in materia di PTC, l'art. 36 della L.P. 15/2015 stabilisce che la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni. Nella relazione illustrativa sono contenute tali disposizioni normative ed è verificata la coerenza con le stesse. Preme comunque precisare che, come anche riportato nei precedenti paragrafi e nella tabella relativa ai Bilanci, nel complesso la variante al PRG interviene in duplice azione: da una parte incrementa le superfici ad area agricola e dall'altra riduce lo sviluppo edificatorio nel territorio comunale. Per tale ragione la stessa è coerente con quanto stabilito dall'art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di contenimento del consumo di suolo.

La Verifica di Assoggettabilità non ha invece, rilevato, la sussistenza dei successivi punti e) e f).

Per tutto quanto sopra si prescinde dalla redazione del Rapporto ambientale.

La variante al Piano Regolatore Generale in disamina non è soggetta a rendicontazione urbanistica.”

### **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 passa alla discussione della variante al PRG di **Rovereto** -"Maggio 2023" accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale - (PRAT. 3036).

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
1	POSITIVO
2	POSITIVO
3	POSITIVO
4	POSITIVO
5	Il Servizio Geologico richiama l'art.18 delle N.d.A. della CSP in fase di progetto, raccomandando il rispetto delle NTC 2018, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi agli scavi-riporti e allo smaltimento delle acque sul versante, essendo l'area limitrofa ad una penalità P2 litogeomorfologica. Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.
6	Il Servizio Geologico richiama l'art.18 delle N.d.A. della CSP in fase di progetto, raccomandando il rispetto delle NTC 2018, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi agli scavi-riporti e allo smaltimento delle acque sul versante, essendo l'area limitrofa ad una penalità P2 litogeomorfologica. Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della l.p. 11/2007.
7	POSITIVO
8	POSITIVO
9	POSITIVO
10	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 31 agosto 2023 ha espresso il seguente parere:

#### "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. A tal fine risulta quindi necessario segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti oggetto di procedimento presenti nella pagina web della scrivente Agenzia alla sezione "Suolo - Rifiuti" con l'esatta estensione areale, mentre per le destinazioni d'uso ammesse è possibile contattare la "U.O. Rifiuti e bonifica dei siti inquinati".

I siti riportati in devono essere individuati nella cartografia del PRG attraverso un apposito retino sovrapposto all'attuale destinazione d'uso e/o con uno specifico rimando nelle Norme di Attuazione ove manchi una precisa localizzazione. Tali siti possono essere chiusi con Analisi Di Rischio (e quindi ci si deve adeguare alle prescrizioni), possono essere in corso con ADR, bonificati con di ADR o con bonifica in corso e quindi non si devono intralciare le operazioni in corso.

Per quanto riguarda le ex discariche RSU SOIS bonificate presenti sul territorio provinciale L'ADEP – "Ufficio Ciclo dei rifiuti e bonifiche dei siti contaminati", si sta adoperando per ridefinire la corretta perimetrazione delle ex discariche RSU SOIS bonificate, pertanto l'esatta estensione areale di tale sito deve essere verificata presso tale ufficio ed inserita nella cartografia del PRG. Nella seguente tabella sono elencati siti non presenti nelle NdA del PRG.

<b>Codice</b>	<b>C. Num</b>	<b>Denominazione Sito</b>
SPI161058	161058	Contaminazione da Cr E Cr VI PRESSO L'AREA EX GALLOX
SIB161059	161059	Inquinam, da idrocarburi ex Marangoni-pp.ff. 1749,1751,1753 c.c. Lizzana
SPI161060	161060	Contaminaz. presso autorimessa autobus Trentino Trasporti - Via Prati
SNC161061	161061	Inquinamento da idrocarburi ex Marangoni - pp.ff. 1750,1752 c.c. Lizzana
SPI161062	161062	contaminazione falda ingresso ex Ariston
SNC161063	161063	sversamento fognatura su p.f. 201/24 C.C. Marco
SPI161064	161064	Potenziale contaminazione da rifiuti interrati presso Suanfarma
SNC161065	161065	SVERSAMENTO OLIO MOTORE PRESSO Suanfarma
SPI161066	161066	Stabilimento Suanfarma rinvenimento rifiuti NUOVA AREA

SPI = Sito Potenzialmente Inquinato

SNC = Sito Non Inquinato

SIB = Sito Bonificato

Per quanto riguarda le altre matrici di competenza sono stati esaminati gli elaborati relativi al PRG utilizzando gli shape file inviati sovrapponendoli ad alcuni tematismi di inquadramento generale:

Carta Tecnica Provinciale, Ortofoto (volo Agea 2020), idrografia provinciale, ecc...

Dalle analisi sopra descritte non si sono rilevati elementi ostativi e quindi si esprime parere positivo alla Variante in oggetto."

### **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.

### **Aree protette**

Il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette con parere di data 23 agosto 2023 come confermato in data 22 settembre 2023, ha precisato quanto segue:

"La Variante al PRG raccoglie n.5 accordi urbanistici relativi a n.3 ambiti territoriali stipulati tra l'Amministrazione comunale e alcuni privati, nelle loc. Campolongo (territorio collinare di Noriglio), Colle Ameno (centro storico di Borgo Sacco) e Vicolo Baroni (a nord dell'abitato di Borgo Sacco). Nel territorio comunale sono presenti le seguenti aree protette:

DENOMINAZIONE	CATEGORIA	CODICE (NATURA 2000)
Laghetti di Marco	ZSC	IT3120080
Monte Zugna	ZSC	IT3120114
Monte Ghello	ZSC	IT3120149
Lavini di Marco	Riserva naturale provinciale	-

Nelle tavole cartografiche, in qualità di unica area protetta ricompresa nella rappresentazione, la perimetrazione della ZSC IT3120149 "Monte Ghello" è correttamente riportata. Con particolare riferimento al file Vincoli5000\_Tavola04.pdf.p7m, in mappa, in corrispondenza della sopraccitata area protetta, viene erroneamente mostrata l'etichetta "SIC". Tale indicazione va sostituita con quella relativa alla "ZSC". Benché la perimetrazione delle due entità sia identica, per quanto sopra riportato, prego adeguare conseguentemente anche la legenda, ovvero in termini di denominazione dello strato, vestizione e campitura dei poligoni, utilizzando gli standard definiti della pianificazione urbanistica provinciale (Z328\_P.shp). Nella voce di legenda aggiungere altresì il riferimento al corrispondente articolo delle Norme di Attuazione, ovvero l'art.25.

Nelle norme di attuazione, all'art. 25 comma 1 e comma 3 aggiornare il riferimento normativo della Direttiva Uccelli, ovvero 2009/147/CE (in sostituzione di quella riportata 79/409/CEE). Nello stesso comma, riga 6 si evidenzia un refuso ortografico da correggere.

All'art. 25 comma 2 prego correggere le superfici delle aree protette con quelle qui di seguito riportate, ovvero ZSC IT3120080 "Laghetti di Marco" 36,15 ettari, ZSC IT3120114 "Monte Zugna" 1.692,94 ettari, ZSC IT3120149 "Monte Ghello" 147,69 ettari.

All'art. 25 comma 4, alla luce della recente riforma in materia di valutazione di incidenza ambientale, al fine di aggiornare i riferimenti normativi vigenti, si suggerisce la sostituzione del testo proposto con quanto qui di seguito riportato, ovvero:

"Nei siti e nelle zone della rete "Natura 2000" si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE nonché al DPR 357/97. Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sulle aree "Natura 2000", ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto alle procedure secondo le quali è resa la valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 39 della l.p. 23 maggio 2007, n.11 e del corrispondente regolamento d'attuazione, di cui al decreto del Presidente della Provincia n. 50- 157/Leg. d.d. 03/11/2008 e ss.mm."

All'art. 26 comma 2 aggiornare la superficie della riserva naturale provinciale, pari a 35,6 ettari.

All'art. 26 comma 3 esplicitare le successive deliberazioni della Giunta provinciale che regolamentano le attività concesse e vietate nella riserva naturale provinciale, ovvero la D.G.P. 30 dicembre 1993, n.19729 e la D.G.P. 18 marzo 2022, n.388.

Nella relazione illustrativa è corretto il riferimento alla ZSC "Monte Ghello", con specifico riferimento al vicino ambito oggetto di variante in loc. Campolongo. Per tale ZSC si invita ad utilizzare la denominazione completa ovvero includere il codice comunitario assegnato "IT3120149".

Tutto ciò premesso, il parere su questa variante al piano regolatore generale del Comune di Rovereto è positivo, ma condizionato all'inserimento di quanto sopra richiesto."

## Beni culturali

L'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali Ufficio beni architettonici con nota di data 23 ottobre 2023, come anticipata per le vie brevi in occasione della conferenza di pianificazione, ha espresso il seguente parere:

*"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici*

Si esprime nulla-osta all'esecuzione della variante in oggetto. Nelle zone oggetto di variante non sussistono realtà di competenza soggette al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio. L'"Accordo urbanistico pubblico-privato per lo sviluppo turistico e la valorizzazione paesaggistica relazionale legata alla mobilità dolce lungo il fiume Adige" interessa alcune particelle di proprietà pubblica che per le caratteristiche non sono soggette all'accertamento dell'interesse per effetto del combinato disposto dall'art.10 e 12 del sopracitato Codice, mentre l'"Accordo urbanistico e patrimoniale connesso all'acquisizione delle aree utili alla realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e delle connessioni turistiche lungo il fiume Adige" interessa un terreno di proprietà privata non soggetto a vincolo espresso di cui all'art. 13 del citato Decreto, né comunque - per proprie caratteristiche - soggetto alla verifiche per effetto del combinato disposto dei citati artt. 10 e 12 quando sarà acquisito, con qualsivoglia procedura, al patrimonio pubblico.

Per quanto riguarda la tutela delle vestigia della Prima guerra mondiale

Riguardo agli "Accordi urbanistici e patrimoniali volti alla tutela dell'area soggetta a piano di lottizzazione n. 21 "Campolongo"" si fa presente che la p.f. 1379 C.C. Rovereto - sulla quale viene trasferita parte dell'edificabilità del piano di lottizzazione - si trova nelle vicinanze di alcune trincee posizionate al limitare del colle verso il fiume Leno, vestigia della Prima guerra mondiale. La particella in questione si trova sufficientemente distante da tali presenze, ma si richiama comunque la L. 7 marzo 2001, n. 78 Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale che tutela tali vestigia.

*Per gli aspetti relativi ai beni archeologici*

Si esprime nulla osta alla variante in oggetto. Con riferimento al progetto previsto nella p.f. n. 30/2 CC Sacco si ribadisce quanto espresso con parere prot. 452903 del 18 luglio 2019, in occasione della conferenza di servizi finale deliberante - Struttura ricettiva Bicigrill sul colle Ameno - C.C. Sacco p.f. n. 30/2 (Comune di Rovereto). Si ricorda che la prescrizione di sorveglianza da parte di operatori archeologici specializzati dovrà riguardare ogni movimento terra, a qualunque profondità, anche superficiale. Si chiede la sostituzione, nelle norme di attuazione, del testo relativo alle aree a tutela archeologica con quello di seguito allegato.

#### **AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA**

Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dell'Unità di missione strategica Soprintendenza per i beni e le attività culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T. (di seguito UMSt-UBA), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.

Aree di proprietà pubblica - Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dall'allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

Aree a tutela 01 - Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte della UMSt-UBA. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione della UMSt-UBA sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

Aree a tutela 02 - Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della UMSt-UBA. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile o del terreno, o aventi titolo, alla UMSt-UBA. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio. Successivamente, al fine di poter programmare gli interventi, la UMSt-UBA dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Scoperte fortuite - Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

Si richiede inoltre l'aggiornamento delle aree a tutela archeologica (Z303), recentemente incrementate dall'attività di tutela dell'Ufficio beni archeologici. Per informazioni e per gli shapefiles aggiornati rimane a disposizione la dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), funzionaria archeologa dell'Ufficio beni archeologici."

#### **Patrimonio**

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica interviene in riferimento ai contenuti dell'accordo urbanistico connesso all'area di vicolo Clemente Baroni ed in particolare nel merito della stima allegata. Sono richiesti chiarimenti circa il coefficiente assunto nella percentuale del 24% corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato e circa i valori medi riportati che paiono più alti rispetto alle medie conosciute. In proposito si chiarisce fin da subito che per il caso di specie si riconosce la difficoltà nel reperire dati attuali relativi ad atti di compravendita di aree simili nella zona da prendere a riferimento quale elemento certo.

Il Comune, chiarito che la stima mette in gioco valori poco significativi, fornisce elementi circa il parametro assunto del 24% desunto da analisi pluriennali condotte dallo stesso rispetto ad alcuni valori colti da opinion leader e testi di riferimento in materia estimativa, i quali in sintesi riportano che fatto 100 il valore di vendita di 1mq, 24 rappresenta il valore medio di incidenza del terreno (qualora l'indice di edificabilità sia pari ad 1). Tale coefficiente rappresenta uno standard che l'Amministrazione ha da tempo adottato quale criterio nelle stime di competenza e che si rifà ad approfondimenti che per le vie brevi potranno essere condivisi con il Servizio provinciale.

Il Comune concorda con il rilievo dell'ing. Erroi circa il valore riportato nella stima, più alto rispetto alla media, indica infatti che lo stesso è stato abbattuto del 20% arrotondando a 458,40 €/mq. Si riporta un'osservazione circa la difficoltà nel reperire contratti, anche nel confronto con l'Agenzia delle Entrate di Trento, si segnala in ogni caso che lo stesso coefficiente, seppur alto, è lo stesso utilizzato per determinare il vantaggio del privato. Tenuto conto dello scopo della stima si riporta che la finalità era in particolare quella di garantire la coerenza con il principio di proporzionalità tra il beneficio privato e quello pubblico che si concretizza nel riconoscimento del credito edilizio a fronte della cessione dell'area per la realizzazione del futuro parcheggio da parte dell'amministrazione.

Il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica riporta inoltre alcune perplessità nella scelta di assumere il più probabile valore indennitario nella media tra i valori di mercato dell'area agricola e residenziale ai sensi del c. 3 dell'art 14 LP 6/93 che prevede "per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale il valore di mercato è determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico, della destinazione urbanistica dei terreni circostanti". In considerazione dello specifico ambito il Servizio propone l'individuazione di un valore medio ma tendente più a quello agricolo che a quello residenziale e quindi più basso rispetto a quello adottato di 244,20 €/mq. In proposito i valori di stima dovrebbero essere corretti in diminuzione, sebbene si condivide la portata modesta delle entità coinvolte.

Il Comune riporta le considerazioni svolte circa la scelta di optare per una media "secca" tra i valori di mercato ed in particolare si riporta che il lotto edificabile confina prevalentemente con aree insediative, residenziali e - come da previsione - a parcheggio.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, rilevato che anche l'accordo urbanistico relativo all'ambito del Colle Ameno è corredato da una perizia di stima, evidenzia la necessità di alcuni chiarimenti avvalendosi dell'ausilio e dell'esperienza del presente Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica anche se, per la stima in parola, non sono in valutazione valori relativi ad aree soggette a vincolo espropriativo. In particolare la stima ha l'obiettivo di palesare il beneficio privato determinato dalla variante urbanistica e quantificare conseguentemente le opere da realizzare a beneficio pubblico. Viene chiesta illustrazione del metodo e condivisione del risultato.

Il Comune riporta i contenuti della stima che si sostanziano nella definizione di tre metodi al fine di determinare il plusvalore generato con ragionevole certezza, posto che situazioni simili rappresentano spesso definizioni incerte in ambito estimativo soprattutto visti i bassi valori in esame.

In proposito interviene quindi il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica a conferma dell'operato del Comune riconoscendo l'oggettiva difficoltà nella determinazione di valori per casi simili per i quali, in ogni caso, si condividono gli ordini di grandezza pur richiamando quando già riportato circa il parametro del 24% considerato alto.

### **Urbanistica e tutela del paesaggio**

Al fine di procedere con la verifica di coerenza con quanto stabilito dall'art. 25 della l.p. 15/2015, come in sede di conferenza, si riportano in via sintetica i contenuti degli accordi e le conseguenti modifiche apportate al PRG in recepimento di questi.

#### Ambito 1. PL21 – Campolongo

Gli accordi urbanistici sottoscritti per l'area oggetto del PL21 in loc. Campolongo sono cinque in ragione delle molteplici proprietà coinvolte e delle negoziazioni condotte.

Nel merito la relazione illustrativa riporta le vicende urbanistiche che hanno interessato l'area con il riconoscimento dell'edificabilità a partire dagli anni '80. A differenza dei lotti limitrofi il compendio non ha trovato conclusione e nel tempo si sono determinate rilevanti problematiche di accesso ai fondi che si aggiungono alle già note criticità geologiche. Inoltre l'esposizione del versante collinare e le rilevanti quantità edificabili rendono di fatto poco appetibile l'intervento che si pone peraltro in

contrasto con gli obiettivi e le finalità di valorizzazione e tutela paesaggistica perseguiti dall'amministrazione.

Come riportato negli accordi sottoscritti, l'amministrazione riconosce un rilevante interesse pubblico nella contrazione delle capacità edificatorie, nella riduzione degli interventi di nuova edificazione nel versante in oggetto con il ripristino di destinazioni compatibili con la fragilità del territorio in ragione delle tematiche di sicurezza idrogeologica e di tutela ambientale e paesaggistica.

L'attuale capacità edificatoria dell'ambito viene quantificata quindi in 1.922 mq di SUN per una superficie di 3,844 mq (tenuto conto di una porzione dell'area già esclusa in quanto asservita ad una p.f. limitrofa). Al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile l'indice viene ridotto nella misura del 39% e la restante quantità viene tradotta in crediti edilizi, di cui 966 mq iscritti nell'apposito registro e 208 mq trasferiti nell'ambito B contraddistinto dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto. L'area di cui all'ambito A, che origina il credito, viene quindi ricondotta ad una destinazione agricola e perimetrata con il riferimento alla norma speciale 117.27.

Relativamente all'ambito B, la relazione riporta di come l'individuazione di questo sia frutto di accordo fra i privati con il coinvolgimento anche di soggetti terzi rispetto ai proprietari delle aree di cui al PL21. L'atterraggio dei 208mq di SUN avviene con il riconoscimento di un lotto residenziale di circa 500mq per la realizzazione di un'unità residenziale da destinarsi al fabbisogno abitativo primario che il vigente PRG individua quale area a bosco. L'area individuata, oltre a rappresentare di per sé un consumo di suolo per la collina di Rovereto, non appare idonea alla realizzazione di nuovi interventi edilizi. Il compendio, anche con riferimento alla situazione orografica evidentemente sfavorevole, risulta infatti particolarmente esposto paesaggisticamente e in rapporto visivo diretto con il Castello di Rovereto. Si segnala inoltre la rilevanza delle problematiche relative all'accessibilità del fondo, posto che la relazione riporta di come al lotto si acceda con servitù dalla p.f. 1362/44, si riporta che per quanto attiene l'idoneità – in vari approfondimenti condotti – l'intavolazione di servitù di passaggio non rilevi sotto il profilo urbanistico ai fini di considerare una particella fondiaria dotata di idonea viabilità per l'edificazione.

#### Ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco

L'accordo urbanistico sottoscritto illustra quale rilevante interesse pubblico lo sviluppo e la valorizzazione della mobilità dolce e del turismo ciclabile, l'implementazione dell'offerta ricettiva di Rovereto, ed in particolare, di Borgo Sacco, il mantenimento e la diffusione delle tradizioni territoriali, il miglioramento della relazione tra l'abitato di Borgo Sacco ed il fiume Adige.

La relazione riporta dell'interesse della proprietà dell'area per la realizzazione di un'attività economica, e di come - nel tempo - anche l'amministrazione abbia condiviso l'opportunità di valorizzare il compendio riconoscendo la possibilità di concretizzare un intervento compatibilmente con le peculiarità del sito. Oggi il PRG riconosce infatti particolare tutela al Colle, ricompreso nell'insediamento storico con la disciplina di cui al vigente articolo 51 - Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica che lo qualificano come inedificabile se non per la possibilità di realizzare 25mq di esercizio pubblico o di vicinato.

La proprietà ha quindi maturato una proposta di accordo urbanistico che concretizza il beneficio privato nella realizzazione di una struttura da destinarsi a bed&breakfast (per 120mq di SUN) con l'impegno a concedere in uso all'Amministrazione gli spazi privati esterni in occasione di particolari eventi e al cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclabile sulla confinante p.f. 23/5 C.C. Sacco nonché al completamento delle opere di consolidamento del limitrofo muraglione per l'ammontare di € 29.990,25 come da stima.

Circa la possibilità di realizzare un intervento diverso da quanto ammesso dal vigente PRG si richiama innanzitutto la disciplina delle aree libere all'interno dell'insediamento storico. È noto infatti come in queste aree l'edificazione sia da limitarsi il più possibile in ragione del ruolo che i vuoti rivestono nella valorizzazione del costruito storico e delle relazioni tra questo e il contesto, in particolare nel richiamato rapporto - per il caso in esame - tra il Borgo di Sacco e il Fiume Adige che la variante dice di voler enfatizzare. Come evidente dal nome - Colle Ameno – l'area è posta in posizione altimetrica privilegiata rispetto al Borgo e al Fiume, rappresenta un elemento rilevante nel riconoscimento e nella percezione del luogo e non a caso è ricompresa tra le invarianti dello Strumento Urbanistico Provinciale in quanto area archeologica e quindi paesaggio rappresentativo. Per tali ragioni non si condivide l'opportunità di interessare il sito da interventi edilizi.

#### Ambito 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco

Anche in questo caso la relazione riporta l'interesse manifestato da tempo dalla proprietà delle aree coinvolte per addivenire alla sottoscrizione di un accordo urbanistico. Da questo si evince che, con il ricorso al principio della compensazione, l'amministrazione mira alla realizzazione nel breve periodo di posti auto a servizio di centro storico e ciclovia. Ricordato che l'area oggi è ricompresa tra le aree agricole di cui all'art. 37 del PUP, il contenuto dell'accordo si sostanzia nell'individuazione di un'area a parcheggio pubblico (per 19 posti) la cui cessione si traduce nel riconoscimento - a titolo di indennizzo - di crediti edilizi nella misura di 250 mq di SUN localizzati in una nuova area residenziale di 838 mq.

Preso atto della necessità di un parcheggio pubblico e condiviso il ricorso allo strumento della compensazione, si esprimono perplessità circa l'opportunità di localizzare allo stesso tempo il credito edilizio, posto che tale facoltà non è prevista in senso stretto dall'art. 27 della l.p. 15/2015 e che la neo introdotta area residenziale rappresenta a tutti gli effetti un nuovo consumo di suolo da verificarsi ai sensi dell'art. 18 della l.p. 15/2015. Per altro si aggiunge che la nuova area rappresenta un episodio edilizio che interrompe il limite esistente del costruito e interessa direttamente l'accesso da nord all'abitato storico di Borgo Sacco rispetto al quale si segnala la rilevanza del muro in pietra che delimita il contesto agricolo rispetto alla viabilità e al Fiume.

Esposto quanto sopra, si riportano quindi alcune considerazioni trasversali rispetto al ricorso allo strumento dell'accordo e nel merito dei contenuti di quanto proposto in relazione ai principi e alla disciplina di cui all'articolo 25 della legge provinciale.

In sede di conferenza è stato infatti precisato che il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, a seguito di specifici approfondimenti e occasioni formative, intende promuovere e tutelare la correttezza dell'azione urbanistica dei Comuni e della stessa Giunta provinciale con particolare riferimento alla complessità dello strumento degli accordi urbanistici. In proposito si intende diffondere una cultura e una conoscenza di quanto la vigente disciplina provinciale mette a disposizione in termini di piani, programmi e strumenti, con invito al ricorso agli accordi solo laddove opportuno e indispensabile. Quanto segue contribuisce al perseguimento di quanto dichiarato riportando in via estesa concetti utili alla comprensione e valutazione delle specifiche casistiche sopra riportate.

In riferimento alle precondizioni per una pianificazione territoriale negoziata si riporta innanzitutto che la legittimità dell'urbanistica contrattuale non implica che sia opportuno ricercare e praticare accordi in ogni situazione e in ogni contesto. A tal proposito va tenuto presente come debba essere garantita la capacità dell'accordo di rispondere a una specifica esigenza pubblica verificata e ancora insoddisfatta nello specifico contesto considerato e non a un'esigenza pubblica in qualche modo indotta. L'accordo non può essere determinato né modulato sulla soddisfazione dell'interesse privato dello stipulante, al quale venga, in qualche modo, formalmente affiancato o giustapposto un interesse pubblico pianificatorio dai confini sfumati.

Relativamente al tema del rilevante interesse pubblico di un accordo urbanistico, un elemento imprescindibile è costituito dal rapporto tra la proposta di accordo e la pianificazione urbanistica vigente. L'attività negoziale infatti deve risultare coerente con gli obiettivi che l'amministrazione comunale ha esplicitato nei propri documenti di pianificazione e di programmazione e non costituirne una pratica derogatoria. In tal senso si suggerisce l'adozione da parte dell'amministrazione comunale di apposite linee guida così da definire un quadro formalizzato di obiettivi e strategie che trovino riferimento nello strumento urbanistico vigente.

Rispetto alla mancata valorizzazione dell'interesse pubblico il rischio è quello di degradare gli accordi a strumenti tesi a soddisfare interessi privatistici realizzando effetti sicuramente contrari ai principi costituzionali di uguaglianza e di imparzialità. Per l'individuazione del rilevante interesse pubblico occorre uscire dalla prospettiva del mero scambio tra prestazioni, ovvero della modifica di una previsione di piano tramite variante in cambio della realizzazione di opere di urbanizzazione, valorizzando la compartecipazione tra pubblico e privato nella realizzazione di un interesse pubblico rilevante. Va posta attenzione a non confondere le valutazioni relative al beneficio privato e pubblico con quelle relative all'interesse pubblico. Le valutazioni in ordine ai benefici sono fondamentali nell'attività di negoziazione ma non possono sostituirsi alla valutazione sull'interesse pubblico rilevante che sostiene l'accordo.

Tra gli svantaggi dell'urbanistica negoziata vi è il rischio che le decisioni prese tramite un accordo urbanistico siano assunte in modo frammentario e non programmato sulla base di valori d'uso e di mercato, piuttosto che sui valori costitutivi e conformativi del territorio. La valutazione di singoli interventi può far perdere la visione d'insieme e il perseguimento del reale interesse pubblico. La ricerca di un consenso del privato deve mirare ad ottenere il raggiungimento del migliore assetto del territorio nell'interesse della collettività altrimenti non raggiungibile.

L'interesse pubblico deve essere dimostrato, deve essere prevalente e trovare, nel vincolo che il privato assume con l'accordo, la soddisfazione migliore, cioè quella che non sarebbe consentita dall'esercizio della funzione pianificatoria secondo il modello classico.

L'obbligo di motivazione in ordine all'esistenza del rilevante interesse pubblico deve essere sancito in termini analitici, indicando gli elementi su cui si fonda l'accordo imponendone la specifica illustrazione, tra questi non può mancare l'illustrazione dell'indispensabilità del ricorso all'accordo - e non agli ordinari procedimenti pianificatori - per la soddisfazione dell'interesse pubblico. L'effettiva esistenza delle ragioni di necessità sono da porsi anche in considerazione della tipologia di procedimento al quale accede l'accordo urbanistico ai sensi dell'art. 39 c. 2 della l.p. 15/2015.

Nel caso di bilanciamento con contributo oneroso da parte privata di rammenta che un accordo non può diventare un contratto a prestazioni corrispettive in quanto significherebbe la privatizzazione della funzione urbanistica, costituzionalmente inconcepibile e comunque non consentita dalla legislazione ordinaria. Un accordo dovrà sempre risultare strumento formale e soprattutto sostanziale di soddisfacimento dell'interesse pubblico. Il vantaggio economico-patrimoniale del comune, che non è elemento essenziale dell'accordo, deve essere un fattore ulteriore, che può anche contribuire a determinare la rilevanza dell'interesse pubblico, giustificativo dell'accordo, ma non può costituirlo "ex se" e in via esclusiva. L'interesse pubblico-urbanistico non può essere contrattualizzato.

In conclusione si afferma che in ragione di quanto sopra non si riscontra la necessaria coerenza rispetto a quanto stabilito dall'art. 25 della l.p. 15/2015 per i contenuti degli accordi e le conseguenti modifiche apportate al PRG in recepimento di questi.

Visto quanto osservato, sia con riferimento al ricorso all'accordo sia nel merito dei contenuti proposti, il Comune precisa la condivisione dei principi enunciati riconoscendo gli stessi in quanto adottato in via preliminare dal Consiglio comunale e più in generale nell'azione portata avanti dall'Assessore competente e dagli Uffici preposti. Il Comune non è nuovo alla pratica degli accordi e nel tempo ne ha affinato la tecnica oltreché i contenuti. In ragione di ciò il Comune ritiene di meglio precisare i contenuti di quanto proposto al fine di dimostrare la coerenza necessaria.

Infine riguardo alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente a questo Servizio, ferma restando la competenza del Comune di Rovereto all'adozione delle scelte di piano e all'esame delle osservazioni presentate nel periodo di deposito degli atti, si rileva che il presente parere contiene esplicitamente o implicitamente risposta adeguata rispetto ai relativi contenuti critici qualora gli stessi assumano rilevanza al fine della valutazione di competenza della Provincia.

### **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 12.30

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/



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica subordinata**  
 Via Mantova 67 - 38122 Trento  
 T +39 0461 497013  
 F + 39 0461 497079  
 pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
 @ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
 web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI ROVERETO  
 SEDE

S013/18.2.2-2023-109/DP

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di Rovereto – variante al Piano Regolatore Generale “Maggio 2023” accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale. Adozione definitiva - Rif. to. Delib. Cons. n. 2 di data 15 febbraio 2024 (pratica 3036).

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, 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 tre accordi urbanistici relativamente alle aree del PL21 – Campolongo nell'abitato di Noriglio e del colle Ameno e Vicolo Baroni nell'abitato di Sacco. Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 3 agosto 2023 e in data 13 settembre 2023 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. Il 19 di ottobre 2023 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 2 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ne ha trasmesso il verbale n. 12/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 2 del 15 febbraio 2024, pervenuta in data 27 febbraio 2024, il Comune di Rovereto ha definitivamente adottato la variante in oggetto, richiamando che nel periodo di deposito non sono state formulate osservazioni.

La variante al PRG definitivamente adottata ha visto la sostanziale conferma dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. Con nota di data 25 giugno 2024 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha quindi reso al Comune il parere ai sensi dell'art. 38 c. 2 della l.p. 15/2015.

In data 20 dicembre 2024 il Comune di Rovereto ha trasmesso una nota di controdeduzioni a conferma di tutte le previsioni di variante, alla nota sono allegati due elaborati integrativi la relazione illustrativa per un approfondimento paesaggistico e relativamente al fabbisogno abitativo e dimensionamento residenziale. Tali elaborati sono ricondotti correttamente ad allegati alla relazione illustrativa e portano la dicitura di recepimento delle prescrizioni del Servizio per l'approvazione, nel frontespizio non dovrebbero però trovare spazio i richiami alle deliberazioni del

Consiglio Comunale in quanto tali documenti non hanno trovato adozione da parte di tale organo e non sono richiamati nelle deliberazioni da questo assunte.

In ragione dei contenuti riportati nella nota di riscontro quali controdeduzioni a quanto osservato con il parere sopra richiamato si precisa la necessità che questi vengano ricondotti a uno degli elementi essenziali del PRG, approvabili da parte della Giunta provinciale, quindi nel caso di specie questi dovrebbero rappresentare, anch'essi, un contenuto della relazione illustrativa o un allegato a questa.

Il parere reso in merito ai contenuti adottati definitivamente richiamava e ribadiva i rilievi espressi in sede di Conferenza di Pianificazione con particolare riguardo alle considerazioni conclusive circa le caratteristiche che devono connotare l'urbanistica negoziata. Considerata la scelta dell'Amministrazione di confermare tutte le previsioni nonostante le criticità segnalate, si riportava la necessità di modifica di alcuni contenuti al fine di assicurare la coerenza con la disciplina provinciale. In proposito si rammenta che l'attività di co-pianificazione per parte provinciale ha lo scopo di supportare le Amministrazioni nelle scelte di competenza nell'ambito del procedimento di cui agli artt. 37 e 38 della l.p. 15/2015 precisato che il PRG è approvato dalla Giunta provinciale e che il comune modifica il PRG per adeguarlo alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere conclusivo della Conferenza di pianificazione.

Con il parere di data 25 giugno 2024 si riportava quindi,

- di ammettere il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico per gli ambiti 1. PL21 – Campolongo e 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco, in quanto necessario e previsto per la gestione dei crediti edilizi, seppur con la richiesta di chiarimenti e modifiche;
- di escludere il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico per l'ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco, in quanto non si ravvisavano elementi di necessità previsti dalla disciplina né di opportunità in ragione della non coerenza con i principi di cui all'art. 25 c.2 della l.p. 15/2015.

Nel merito dell'accordo 1. PL21 – Campolongo, tenuto conto dell'art. 123 delle NdA del vigente PRG, si esprimevano criticità circa il riconoscimento di un credito edilizio senza la cessione all'amministrazione comunale dei suoli che lo generano e la scelta di prevedere l'atterraggio di parte di tali crediti nell'ambito B, oggi area non destinata all'insediamento e appartenente ad un soggetto terzo rispetto alle proprietà coinvolte nel PL21. Per tale ambito si riportavano criticità di ordine paesaggistico, di orografia dei luoghi e per le opere di urbanizzazione oltreché di consumo di suolo ai sensi dell'art. 18 della l.p. 15/2015 rispetto al quale si apponeva un vincolo di prima abitazione in assenza di considerazioni afferenti il dimensionamento di tale fabbisogno residenziale.

Relativamente all'accordo 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco, si reputavano necessari alcuni chiarimenti circa l'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 27 della l.p. 15/2015 posto che sono riconosciuti crediti edilizi a titolo compensativo per la cessione di un'area da destinarsi a parcheggio pubblico a cura e spese dell'Amministrazione. Si esprimevano perplessità circa la modalità di determinazione del credito e la scelta di localizzarlo interessando un'area agricola in assenza di valutazioni da condursi ai sensi dell'art. 18 della l.p. 15/2015. In ragione dell'urgenza di spazi per la sosta che motiva la previsione, posto che l'accordo riguarda la sola cessione dell'area, si chiedeva supporto nella definizione di una tempistica di riferimento per il raggiungimento dell'obiettivo prefissato dall'Amministrazione.

Rispetto a quanto da ultimo precisato e trasmesso dall'Amministrazione si rileva che,

- l'ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco viene confermato con la motivazione che l'accordo discende e persegue i dichiarati obiettivi dell'Amministrazione e che la possibilità di realizzare l'attività di bed&breakfast è riconosciuta a fronte della concessione in uso all'Amministrazione degli spazi privati esterni in occasione di particolari eventi e del cofinanziamento di opere per €29.990,25 confermando la sussistenza dei presupposti per la sottoscrizione dell'accordo. Relativamente agli aspetti paesaggistici viene integrato l'elaborato "Approfondimento II alla Relazione Illustrativa: Relazioni paesaggistiche" dove sono riportate due ipotesi di realizzazione della nuova struttura.

Si rileva che quanto controdedotto non aggiunge elementi utili alla revisione del parere già espresso che viene quindi confermato nella valutazione negativa resa sia relativamente alla possibilità di ricorrere allo strumento dell'accordo urbanistico, sia per quanto attiene la destinazione urbanistica impressa all'area. Si rinvia ai precedenti pareri per l'illustrazione delle

motivazioni, precisato che la modifica non può rientrare in un procedimento di variante non sostanziale attraverso la sottoscrizione di un accordo, che il rilevante interesse pubblico non può essere tradotto in termini di temporaneità e occasionalità né tantomeno in termini monetari di contribuzione al completamento di opere pubbliche.

- ambito 1. PL21 – Campolongo, relativamente al tema della coerenza interna la nota di controdeduzioni riporta di come l'intervento proposto si ponga in continuità con precedenti azioni urbanistiche, ad in particolare con le norme speciali NS 117.23, 117.25 e 117.26, ad oggetto accordi urbanistici dai simili contenuti che hanno conseguito una positiva valutazione. In proposito si osserva che la coerenza interna tra le azioni sottese alla presente variante e lo strumento urbanistico vigente è da condursi con la norma di portata generale che struttura l'impianto di piano e non tanto con il singolo episodio per il quale si è ammessa una disciplina particolare in ragione delle specificità del caso o del contesto entro il quale l'Amministrazione ha ritenuto di assumere la scelta. Si riporta inoltre di come, anche le norme speciali portate ad esempio, riportino, in tutto o in parte, la cessione delle aree generatrici di crediti, diversamente da quanto accade per l'accordo in oggetto.

A riscontro delle criticità afferenti la scelta localizzativa, con particolare riferimento ai temi paesaggio e consumo di suolo, sono integrati appositi elaborati di approfondimento allegati alla relazione di cui si prende atto osservando quanto riportato in conclusione della presente con riferimento all'art. 18 della l.p. 15/2015.

- ambito 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco, anche in questo caso la nota di controdeduzioni porta a supporto della previsione in esame alcune norme speciali che hanno trovato approvazione ed in particolare le NS 117.22, 117.23 e 117.24. Tali norme hanno ad oggetto anche interventi afferenti la città pubblica, con cessioni e/o realizzazione di opere, ma sono sorrette e motivate da interventi di 'riqualificazione urbanistica e ambientale' (cfr. 117.22 e 117. 24) o dal 'contenimento di nuovi interventi edilizi' (cfr. 117.23), anche richiamando quanto già sopra espresso relativamente all'ambito 1 e al tema della coerenza, non si comprende la pertinenza dei casi riportati rispetto a quello in esame.

A supporto delle proprie controdeduzioni il Comune richiama inoltre quanto afferma la giurisprudenza relativamente alla non necessità, di norma, di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione dello strumento urbanistico stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento ai contenuti della relazione di accompagnamento al progetto di variante del piano (...).

In proposito si riporta che la medesima giurisprudenza prosegue nel precisare *“che le scelte urbanistiche richiedono una motivazione più o meno puntuale a seconda che si tratti di previsioni interessanti la pianificazione in generale ovvero un'area determinata. Pertanto, mentre richiede una motivazione specifica la c.d. variante puntuale o specifica, ossia la variante che interessi aree determinate del PRG, per le quali quest'ultimo prevedeva diversa destinazione (a maggior ragione in presenza di legittime aspettative degli interessati), altrettanto non può dirsi allorché la destinazione di un'area muta per effetto dell'adozione di un nuovo PRG o di una variante c.d. generale, che provveda ad una nuova e complessiva definizione del territorio comunale. Infatti, in quest'ultima ipotesi non è in discussione la destinazione di una singola area, bensì il complessivo disegno di governo del territorio da parte dell'ente locale, di modo che la motivazione non può riguardare ogni singola previsione, ma il complesso delle scelte effettuate dall'ente con il nuovo strumento urbanistico, secondo criteri di sufficienza e congruità.”*

Ne consegue che nel caso di specie la motivazione è dovuta in quanto riferita a specifica e puntuale variante e non a previsioni di carattere generale.

Relativamente ai chiarimenti in materia di compensazione urbanistica, si rammenta che l'art. 27 della l.p. 15/2015 ammette la possibilità di riconoscere diritti edificatori nella forma di credito edilizio in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio e in alternativa all'indennizzo oneroso. Su tale presupposto nel precedente parere si ammetteva il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico come da c. 5 dello stesso articolo. La disamina in ordine alla portata dell'articolo 27 della l.p. 15/2015 illustrata nella nota di controdeduzioni, oltre ad apparire poco lineare, tende ad una declinazione interpretativa che non appartiene alla competenza dell'amministrazione comunale. Ne consegue che tale contenuto non è oggetto di valutazione e non rappresenta elemento a supporto delle previsioni introdotte dalla variante.

Relativamente al tema delle tempistiche a supporto dell'urgenza dichiarata di disporre degli spazi di sosta, viene riportata la coerenza di tale esigenza con gli impegni assunti dell'Amministrazione

come richiesto dalla circoscrizione e rappresentato nei documenti di programmazione comunale. La nota di controdeduzione chiarisce inoltre le modalità di determinazione del credito edilizio.

A riscontro dei rilievi in ordine a consumo di suolo e all'art. 18 della l.p. 15/2015 è integrato l'elaborato di dimensionamento del fabbisogno abitativo.

In ragione delle previsioni di cui alle presente variante che producono consumo di suolo, visto l'art. 18 della l.p. 15/2015 ed in particolare il c.1 lett. e) - con la possibilità per i PRG di individuare nuove aree destinate agli insediamenti residenziali solo in risposta ad un fabbisogno abitativo ed in assenza di soluzioni alternative coerentemente con il carico insediativo massimo definito - nei precedenti pareri si esprimevano criticità posto l'assenza di tali valutazioni e il richiamo ad un bilanciamento che la variante proponeva tra previsioni inserite e previsioni stralciate nella stessa. A riscontro di quanto osservato il Comune ha ora inteso integrare l'elaborato 'Fabbisogno abitativo e dimensionamento residenziale' che sebbene indispensabile elemento più volte definito necessario supporto della variante risulta tardivo, in quanto documento che non appartiene alla documentazione di piano come adottata dal competente Consiglio Comunale. Il documento di dimensionamento attiene ai fondamentali dello strumento urbanistico comunale e rappresenta una parte importante del quadro di riferimento per l'assunzione di scelte pianificatorie di competenza dell'organo assembleare. Si esprimono quindi perplessità circa la scelta di integrare tale elaborato piuttosto che rivedere le previsioni generatrici di consumo di suolo in contrasto con l'art. 18.

Ciò considerato, nel caso di specie ed in ragione delle competenze attribuite e della valutazione di opportunità evidentemente condotta dal Comune, si prende atto della scelta e si riportano di seguito alcune considerazioni in merito ai contenuti del documento.

In ragione della tipologia di variante viene prodotto un elaborato che, con riferimento al dimensionamento 2008-2018 di cui alla variante "Giugno 2009 – Territorio, Ambiente, Paesaggio", prospetta un fabbisogno abitativo al 2033 di 879.891 metri cubi residenziali per una popolazione stimata di 42.457 abitanti. Il dimensionamento non è condotto quindi in applicazione della metodologia di cui ai criteri approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 dd 23 giugno 2006 ma tende piuttosto ad aggiornare il dimensionamento precedente. Si riporta infatti che la variante 2009, a fronte di un dimensionamento residenziale pari a 904.394mc, conteneva previsioni per 1.056.453mc. Tali previsioni sono state oggetto di riduzione da parte delle varianti che si sono susseguite (di 39.570mc) per una previsione di nuove aree residenziali aggiornata nel piano vigente di 1.016.883mc. Relativamente alla presente variante, e quindi all'aggiornamento del dimensionamento vigente, viene riportato che il dato della popolazione stimata al 2018 pari a 42.555 abitanti deve essere confrontato con la popolazione al 31 dicembre 2023 pari a 40.361 unità e con una proiezione demografica di 42.457 unità al 2033, anno assunto quindi a riferimento per il dimensionamento proposto. Il fabbisogno abitativo stimato al 2018 trova conseguentemente sostanziale conferma nel fabbisogno proposto al 2033, determinato in 879.891mc, anche tenuto conto che sono confermati i dati al 2008 relativamente a disagio abitativo, alloggi pubblici e residente temporanei. Relativamente all'attuazione delle previsioni insediative di cui alla variante 2009 si riporta che, indicativamente, nel periodo 2008 – 2023 sono stati autorizzati volumi residenziali per 617.288mc, tale dato desunto dalle dichiarazioni Istat e rappresentativo di una generica attività edilizia, viene messo a confronto con il 'volume potenziale da PRG'. Viene quindi precisato che i contenuti della presente variante rilevano nella determinazione delle previsioni residenziali del piano con la riduzione di 1.228mc, per un volume previsto che si attesta in 1.015.655mc. Le conclusioni dell'elaborato riportano quindi l'estensione al 2033 del fabbisogno abitativo determinato come sopra brevemente riportato, che rispetto alla variante 2009 vede una contrazione del 2,71% e un volume residenziale che a sua volta si riduce del 3,86% confermando la coerenza nell'azione pianificatoria dell'Amministrazione comunale. Viene quindi affermato che la variante introduce previsioni coerenti con il fabbisogno abitativo in quanto volte a mantenere l'equilibrio del piano vigente creando al contempo singole occasioni che possono trovare attuazione graduale in ragione delle reali esigenze abitative.

Tutto quanto sopra considerato si rileva che il dimensionamento residenziale prodotto sviluppa solo in parte i contenuti richiesti dalla deliberazione di Giunta provinciale n. 1281/2006 che si rammenta ha mantenuto validità come provvedimento di attuazione del corrispondente articolo 30 del PUP 2008, costituisce il metodo per il controllo delle previsioni residenziali e fornisce i criteri ed i dati di base "per il dimensionamento dei piani generali e delle loro varianti". Non è quindi prevista

la possibilità di aggiornare il dimensionamento vigente, questo è infatti strettamente riferito ad un periodo determinato rispetto al quale sono state valutate le dinamiche demografiche, abitative ed economiche che sono oggetto di profondi mutamenti tra decenni. Anche la disciplina provinciale ha introdotto importanti novità con la l.p. 15/2015 con particolare riferimento al tema della limitazione del consumo di suolo e della riqualificazione con ampie possibilità di intervento e recupero del patrimonio edilizio esistente.

In proposito risulta di particolare importanza l'analisi dell'attuazione delle previsioni residenziali del piano vigente che non può essere trattata con il solo riferimento alle dichiarazioni Istat dei titoli edilizi. Tale verifica dovrebbe infatti essere condotta in aderenza ai dati reali al fine di assicurare la rispondenza del dimensionamento del piano al fabbisogno calcolato e quindi determinare le eventuali necessità future senza produrre sovradimensionamenti o deficit abitativo.

In ogni caso si comprende la volontà dell'Amministrazione di produrre un documento a supporto delle previsioni di cui alla presente variante e non di rappresentare un rinnovato quadro di riferimento per la pianificazione comunale. In particolare l'elaborato dovrebbe motivare la necessità abitativa per le previsioni residenziali di cui agli ambiti 1 e 3 introdotte in riduzione di un'area a bosco e un'area agricola. Tali previsioni però non sono richiamate nel documento, se non - si immagina - nella volumetria residenziale confermata del piano vigente e quindi in via indiretta, posto che viene richiamato il solo stralcio di 1.228mc di aree residenziali. Si ribadisce quindi quanto già osservato nei pareri precedenti in merito al bilanciamento tra previsioni residenziali stralciate e introdotte nella medesima variante, posto che il piano è sovradimensionato e che anche le conclusioni del documento integrato affermano che *"In altri termini, le potenzialità edificatorie del piano evidenziano quindi una capacità residua utile ad assorbire le esigenze concrete, inducendo a contenere ulteriori nuovi sviluppi, anche in termini di consumo di suolo."*

In conclusione l'elaborato integrato non supporta le previsioni residenziali che contrastano con il limite al consumo di suolo di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015, tali previsioni non sono quindi ammissibili. Si rivedano conseguentemente i contenuti della presente variante.

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (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).



---

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica subordinata**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
T +39 0461 497013  
F + 39 0461 497079  
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it  
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI ROVERETO  
SEDE

S013/18.2.2-2023-109/DP

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Comune di Rovereto – variante al Piano Regolatore Generale “Maggio 2023” accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale. Adozione definitiva - Rif. to. Delib. Cons. n. 2 di data 15 febbraio 2024 (pratica 3036).

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, 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 tre accordi urbanistici relativamente alle aree del PL21 – Campolongo nell'abitato di Noriglio e del colle Ameno e Vicolo Baroni nell'abitato di Sacco. Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 3 agosto 2023 e in data 13 settembre 2023 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. Il 19 di ottobre 2023 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 2 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ne ha trasmesso il verbale n. 12/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione consiliare n. 2 del 15 febbraio 2024, pervenuta in data 27 febbraio 2024, il Comune di Rovereto ha definitivamente adottato la variante in oggetto, richiamando che nel periodo di deposito non sono state formulate osservazioni.

La variante al PRG definitivamente adottata ha visto la sostanziale conferma dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni.

Gli elementi di risposta e controdeduzione rispetto a quanto osservato nella valutazione del piano sono contenuti nell'elaborato “Controdeduzioni al verbale della conferenza di pianificazione di data 19 ottobre 2023”.

Relativamente alla documentazione allegata alla deliberazione si rileva che in adozione definitiva sono riportate anche una relazione paesaggistica e una relazione geologica-geotecnica a supporto di una specifica previsione di variante. In via generale si osserva che tutti i contributi, anche analitici, devono essere ricondotti a uno degli elementi essenziali del PRG e, nel caso di specie,

questi dovrebbero rappresentare un contenuto della relazione illustrativa a cura del progettista di piano tenuto conto che tutti gli elaborati sono da ultimo approvati da parte della Giunta provinciale.

Con riferimento alla documentazione di piano definitivamente adottata si osserva quanto segue.

Rileva innanzitutto precisare che, a seguito di quanto osservato in sede di Conferenza di pianificazione, in adozione definitiva sono stati recepiti i rilievi dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, del Servizio sviluppo sostenibile e aree protette e della UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali, relativamente alla rappresentazione cartografica e disciplina normativa dei tematismi di rispettiva competenza. Sebbene la variante riguardi unicamente la traduzione urbanistica degli accordi sottoscritti dall'Amministrazione comunale, visto quanto sopra riportato, la documentazione di piano viene integrata in ragione dell'adempimento a quanto richiesto dalle strutture provinciali.

Tramite nota prot. 222769 di data 20 marzo 2024, è stata quindi convocata la conferenza di servizi per il giorno 11 aprile 2024, al fine di una verifica dei contenuti adottati in via definitiva da parte dei servizi provinciali per gli aspetti di merito.

Con nota di data 10 aprile 2024 il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica ha precisato che *"nel prendere atto della documentazione tecnica integrativa trasmessa, si conferma la condivisione degli ordini di grandezza degli importi unitari stimati al fine della verifica del "principio di proporzionalità , parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi"*.

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 26 marzo 2024, ha comunicato che *"La variante in oggetto è stata analizzata controllando il recepimento delle indicazioni fornite nella prima adozione che risultano essere state accolte sia per le varianti in cartografia che per i rimandi alla normativa ambientale nelle NdA del PRG. Rispetto alla prima adozione non si sono riscontrati ulteriori motivi ostativi alla adozione definitiva del PRG e quindi si rilascia un parere positivo alla adozione definitiva del PRG in oggetto."*

Relativamente alla valutazione di merito per quanto di competenza, in ragione delle controdeduzioni riportate a conferma di tutti i contenuti adottati in via preliminare e riscontrato che tali elementi non paiono rilevare al fine di una rivalutazione delle previsioni adottate, si ribadiscono i rilievi espressi in sede di Conferenza di Pianificazione con particolare riguardo alle considerazioni conclusive circa le caratteristiche che devono connotare l'urbanistica negoziata.

Precisato quanto sopra, il ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico può essere considerato necessario al fine della gestione di crediti edilizi previsti per gli ambiti 1. PL21 – Campolongo e 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco. Nell'ambito 1. i crediti edilizi sono riconosciuti a fronte della riclassificazione della destinazione dei suoli da residenziale ad agricola, nell'ambito 2. viene invece definita una compensazione per la cessione di un'area soggetta a vincolo espropriativo.

In tali ragioni di necessità non è però possibile ricondurre quanto previsto con l'accordo urbanistico di cui all'ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco, rispetto al quale a riferimento permangono unicamente i principi di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015. Si richiamano in proposito gli elementi fondamentali che devono connotare gli accordi come già ampiamente illustrati in sede di conferenza, ai quali si aggiungono le considerazioni di ordine paesaggistico e di opportunità circa la possibilità di realizzare in loc. Colle Ameno interventi edilizi quali quelli prospettati. Per tali ragioni si ribadisce la valutazione negativa sia relativamente alla coerenza con i principi di cui all'art. 25 della l.p. 15/2015 sia con riferimento alle previsioni introdotte nello strumento urbanistico a seguito della sottoscrizione dell'accordo.

Relativamente agli ambiti 1. PL21 – Campolongo e 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco si riporta inoltre quanto segue.

#### Ambito 1. PL21 – Campolongo

Il rilevante interesse pubblico che connota l'accordo urbanistico sottoscritto viene qualificato nella contrazione della capacità edificatoria sottesa al PL21, ritenuta oggi fuori scala rispetto al contesto dell'abitato di Noriglio, al fine di ristabilire un corretto rapporto pianificatorio nell'area considerata fragile sotto i profili paesaggistici, ambientali e urbanizzativi. In proposito viene richiamato anche il Documento Unico di Programmazione comunale, approvato nel 2023, che riporta l'urgenza di addivenire ad una risoluzione delle problematiche che connotano l'ambito del PL21 – Campolongo. A fronte della classificazione agricola dell'ambito A vengono quindi riconosciuti crediti edilizi per 1.174mq, dei quali 966 iscritti a registro e 208 localizzati nell'ambito B. In proposito si rammenta la

disciplina di cui all'art. 123 del vigente PRG il quale, al comma 2, riporta come il riconoscimento del credito avvenga a seguito della cessione all'amministrazione comunale dei suoli che lo generano, e al comma 3bis individua le zone del territorio comunale dove possono trovare collocazione tali diritti edificatori (tessuti saturi e di completamento a prevalente funzione residenziale). Anche in termini di coerenza interna dello stesso strumento urbanistico comunale, non si comprende la pertinenza della localizzazione di cui all'ambito B. Per quest'ultimo viene tra l'altro interessato un soggetto terzo rispetto alle proprietà coinvolte nel PL21, tra le parti infatti sono richiamati accordi civilistici per il trasferimento della quota di SUN (208mq).

Rispetto all'ambito individuato per la localizzazione del credito - p.f. 1379 CC Rovereto - si osservano, seppur in scala ridotta, problematiche analoghe a quanto illustrato rispetto alle criticità che interessano il PL21, quali esposizione paesaggistica, orografia dei luoghi e opere di urbanizzazione. La nuova area residenziale viene poi riconosciuta con il vincolo di prima abitazione, tesa quindi a soddisfare l'esigenza residenziale primaria. In proposito però risultano assenti considerazioni afferenti il dimensionamento di tale necessità e quindi, ai sensi dell'art. 18 della l.p. 15/2015 la possibilità di consumare suolo per nuove aree destinate a insediamenti residenziali. In ragione poi di quanto osservato circa il tema dell'accesso al fondo, si segnala che le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e funzionali all'intervento edilizio, dovrebbero essere oggetto di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della l.p. 15/2015.

Per l'ambito B si ribadiscono inoltre le criticità paesaggistiche di un intervento edilizio in un versante esposto visivamente e dalla pendenza acclive, che di certo richiede interventi di sistemazione dei luoghi rilevanti sotto il profilo realizzativo di rampe e muri di contenimento per la definizione del necessario piano di costruzione. Tali considerazioni non si ritengono superate da quanto riportato nella relazione paesaggistica a firma dell'arch. Baroni rispetto alla quale si richiama anche quanto riportato in premessa circa gli elementi che compongono un PRG.

Le controdeduzioni riportano infine che, sostanzialmente, l'ambito B rappresenta piccolo sacrificio rispetto ai vantaggi della riclassificazione di cui all'ambito A. Si osserva che tali comparazioni non sono condivisibili nel metodo e nell'approccio, ogni previsione deve avere dignità urbanistica e non vi sono aree sacrificabili in funzione di altre.

### Ambito 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco

In ragione di quanto controdedotto si reputano necessari alcuni chiarimenti circa l'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 27 della l.p. 15/2015. La permuta di aree o l'attribuzione di crediti compensativi rappresentano alternative all'usuale indennizzo pecuniario (indennità di esproprio) che l'Amministrazione può valutare in ragione dell'opportunità e della scelta di stretta competenza della stessa. Detto questo, va precisato che l'articolo 27 non prevede il ricorso alla permuta a titolo compensativo in alternativa al riconoscimento di crediti edilizi e che non è mediante la compensazione che il pianificatore impone il vincolo espropriativo. L'art. 27 riporta infatti che il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione e che, in caso di aree soggette a vincoli espropriativi il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione.

L'accordo sottoscritto riconosce a titolo compensativo crediti edilizi nella misura di 250 mq di SUN per la cessione dell'area che lo stesso assoggetta a vincolo espropriativo, ed in particolare a parcheggio pubblico. Per quanto attiene le motivazioni circa la necessità dell'area a parcheggio e l'urgenza di disporre di tali spazi - come sostenuto anche dalla Circostrizione - posto che l'accordo riguarda unicamente la cessione delle aree, si chiedono chiarimenti circa gli impegni assunti dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere.

Si richiama inoltre che l'accordo contempla anche la localizzazione del credito compensativo, in particolare viene interessata l'area limitrofa a quella del parcheggio, di medesima proprietà, oggi agricola. In relazione alla scelta di localizzare il credito si ribadisce quanto sopra richiamato per l'ambito 1. circa la coerenza interna dello strumento urbanistico comunale laddove all'art. 123 detta una compiuta disciplina dei crediti edilizi con particolare riferimento alle aree di atterraggio degli stessi. Si ribadisce inoltre la necessità di dimostrare e dimensionare il fabbisogno abitativo primario in relazione a quanto disposto dall'art. 18 della l.p. 15/2015, e quindi della possibilità di consumare suolo agricolo, che non può meramente rientrare in un bilanciamento tra previsioni entro la stessa variante al PRG.

Si rileva infine la necessità di chiarimenti circa la determinazione del credito localizzato. Il credito compensativo viene determinato con apposita perizia di stima e, ai sensi del comma 2 dell'art. 27, corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione. Si ritiene che la scelta di localizzare il credito mediante il riconoscimento di una apposita area residenziale in luogo della vigente area agricola, debba tenere conto del cambio di destinazione e quindi dell'incidenza del valore del terreno divenuto edificabile. Parimenti si osserva che la determinazione del credito localizzato dovrebbe tenere conto dell'onere assunto dall'Amministrazione con l'impegno "a consentire l'accesso alla porzione della p.f. 89/7 CC Sacco destinata all'edificabilità attraverso l'area in cessione, qualora necessario anche a mezzo di idonea servitù".

Ciò premesso, al fine di proseguire con l'iter di approvazione si chiede di integrare e modificare i contenuti della variante al PRG in oggetto, come sopra descritto.

Il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso sino alla consegna degli elaborati in formato digitale modificati secondo quanto sopra indicato.

Distinti saluti

**IL DIRIGENTE**  
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (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).

# Codici Hash Comune di Rovereto – 3036

Doc	Tipo	Oggetto	Mitt/Dest
869387252	ALL	VerificaAssoggettabilita_Var_Accordi_completo.pdf.p7m.p7m.p7m	
869387236	ALL	Report aree variate - approvazione GP_signed.pdf	
869387247	ALL	verifica_usi_civici_completo.pdf.p7m.p7m.p7m	
869387219	ALL	Relazione illustrativa allegato II.pdf	
869387188	ALL	Relazione illustrativa allegato I.pdf	
869387144	ALL	Relazione illustrativa - seguito.pdf	
869387124	ALL	Relazione accordi definitiva - rev 29_01_2024 - co.pdf.p7m.p7m.p7m	
869387068	ALL	PTIS1000_Sacco3 per approvazione GP_signed.pdf	
869387034	ALL	PRG5000_Tavola10.pdf.p7m.p7m.p7m	
869387014	ALL	PRG5000_Tavola09.pdf.p7m.p7m.p7m	
869386851	ALL	PRG5000_Tavola08.pdf.p7m.p7m.p7m	
869386680	ALL	PRG5000_Tavola07.pdf.p7m.p7m.p7m	
869386382	ALL	PRG5000_Tavola6 per approvazione GP_signed.pdf	
869386215	ALL	PRG5000_Tavola04.pdf.p7m.p7m.p7m	
869386100	ALL	PRG5000_Tavola3 per approvazione GP_signed.pdf	
869386038	ALL	PRG5000_Tavola01.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385879	ALL	PRG2000_Tavola22.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385861	ALL	PRG2000_Tavola21.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385823	ALL	PRG2000_Tavola20.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385772	ALL	PRG2000_Tavola19.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385660	ALL	PRG2000_Tavola18.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385591	ALL	PRG2000_Tavola17.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385477	ALL	PRG2000_Tavola16 per approvazione GP_signed.pdf	
869385448	ALL	PRG2000_Tavola14.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385316	ALL	PRG2000_Tavola13 per approvazione GP_signed.pdf	
869385283	ALL	PRG2000_Tavola11.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385258	ALL	PRG2000_Tavola10.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385219	ALL	PRG2000_Tavola09.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385179	ALL	PRG2000_Tavola07.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385139	ALL	PRG2000_Tavola06.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385131	ALL	PRG2000_Tavola05.pdf.p7m.p7m.p7m	
869385091	ALL	PRG2000_Tavola03.pdf.p7m.p7m.p7m	
869384820	ALL	PRG2000_Tavola02.pdf.p7m.p7m.p7m	
869384807	ALL	PRG2000_Tavola01.pdf.p7m.p7m.p7m	
869384721	ALL	PL_Generalita_maggio_agg giugno 2025 raff2_per app.pdf	
869384672	ALL	PL_Generalita_maggio_agg giugno 2025 def2_per appr.pdf	
869384659	ALL	PGTIS1000_Sacco1.pdf.p7m.p7m.p7m	

869384605	ALL	NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE Accordi 2023 - defini.pdf
869384575	ALL	NORME DI ATTUAZIONE VARIANTE Accordi 2023 - defini.pdf
869384554	ALL	LegendaPGTIS1000 per approvazione GP_signed.pdf
869384535	ALL	Legenda5000vincoli.pdf.p7m.p7m.p7m
869384519	ALL	Legenda2000.pdf.p7m.p7m.p7m
869384531	ALL	Legenda5000.pdf.p7m.p7m.p7m
869384511	ALL	interferenze_CSP_completo.pdf.p7m.p7m.p7m
869384492	ALL	controdeduzioni_PAT - accordi 2023 - 29_1_2024 - c.pdf.p7m.p7m.p7m
869384470	ALL	AreeVariate_5000_Tavola06 per approvazione GP_sign.pdf
869384363	ALL	AreeVariate_5000_Tavola03 per approvazione GP_sign.pdf
869384302	ALL	Accordi Urbanistici - per approvazione GP_signed.pdf
869384182	ALL	5000Vincoli_Tavola10.pdf.p7m.p7m.p7m
869384144	ALL	5000Vincoli_Tavola09.pdf.p7m.p7m.p7m
869384118	ALL	5000Vincoli_Tavola08.pdf.p7m.p7m.p7m
869384030	ALL	5000Vincoli_Tavola07.pdf.p7m.p7m.p7m
869383922	ALL	5000Vincoli_Tavola6 per approvazione GP_signed.pdf
869383803	ALL	5000Vincoli_Tavola04.pdf.p7m.p7m.p7m
869383674	ALL	5000Vincoli_Tavola3 per approvazione GP_signed.pdf
869383609	ALL	5000Vincoli_Tavola01.pdf.p7m.p7m.p7m
869383519	ALL	5000AreeVariate_Tavola10.pdf.p7m.p7m.p7m
869383499	ALL	5000AreeVariate_Tavola09.pdf.p7m.p7m.p7m
869383425	ALL	5000AreeVariate_Tavola08.pdf.p7m.p7m.p7m
869382851	ALL	5000AreeVariate_Tavola07.pdf.p7m.p7m.p7m
869382639	ALL	5000AreeVariate_Tavola04.pdf.p7m.p7m.p7m
869382579	ALL	5000AreeVariate_Tavola01.pdf.p7m.p7m.p7m