



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

La redazione della presente variante ha visto la collaborazione di varie figure e professionalità:

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto, geom. Alessandra Zoller

Premessa

La Variante al P.R.G. “Maggio 2023”, è finalizzata a declinare accordi urbanistici, relativi a 3 ambiti di territorio, che sono stati stipulati tra l’Amministrazione comunale ed alcuni privati.

Gli stessi, riguardano obiettivi comuni di valorizzazione paesaggistico-ambientale e di promozione turistica; seppur dislocati in zone diverse del territorio, infatti, sono accomunati da un forte interesse pubblico manifestato in diversi occasioni e livelli.

In tutti i casi, l’approdo all’accordo urbanistico rappresenta un importante punto di partenza per dare risposta a richieste di miglioramento della qualità di servizi e spazi - pubblici e privati - e della sicurezza del territorio.

La concertazione dell’interesse pubblico e privato è stata affinata a più riprese, tanto che le idee germinali di queste intese erano già presenti nell’ambito della Variante al PRG “Novembre 2015: Anticongiunturale”.

Negli anni seguenti, sono maturate e si sono sviluppate delle soluzioni capaci da un lato di assicurare coerenza con i vincoli pianificatori, e dell’altro di dare risposta, bilanciandole, alle esigenze dell’Amministrazione e dei privati.

In ogni caso l’Amministrazione comunale, nella stesura dei diversi accordi, ha inteso assicurare che il preminente interesse pubblico sia perseguito secondo tempi e modalità il più possibile disgiunti dall’azione e dalla volontà dei privati.

ACCORDI URBANISTICI E PATRIMONIALI VOLTI ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 21 “CAMPOLONGO”

Premesse

L'accordo urbanistico in oggetto deriva dalla necessità di dare risposta ad una posizione urbanistica che cerca una soluzione da numerosi anni.

Per comprenderne meglio i termini ed il contorno in cui la stessa si è sviluppata e l'approccio con cui oggi viene affrontata, è importante ricostruire il contesto storico e culturale degli ultimi cinquanta anni, in cui la pianificazione territoriale ha svolto un ruolo fondamentale nella costruzione dello spazio di vita della comunità trentina.

La sfida della ricostruzione nel dopoguerra – il passaggio dal mondo rurale tradizionale a quello moderno – è stata colta attraverso un processo di governo del territorio che ha saputo trarre le proprie radici dall'esperienza di autogoverno delle comunità montane che ben conoscevano l'istituto della Regola e l'importanza della collaborazione per raggiungere obiettivi condivisi.

Il percorso avviato negli anni '60 e che continua tuttora *“ha stimolato la capacità collettiva di interrogarsi su come aggiornare lo spazio abitato e su come scegliere, responsabilmente, le soluzioni ai nuovi problemi. È un processo che richiede di sapere combinare capacità tecniche e abilità politico-amministrative, in quanto le decisioni, per essere efficaci, devono essere sostenute dal consenso delle comunità locali.”*

Negli anni '50 il Trentino versava in uno stato di arretratezza oggi difficilmente immaginabile, in cui la popolazione delle piccole comunità montane viveva in condizioni modeste ed erano isolate fra loro per la scarsità dei collegamenti. La produzione industriale non era sviluppata al punto tale da dare occupazione a tutti i lavoratori e l'agricoltura di montagna, per il suo rendimento, non era in grado di fornire sufficiente sostentamento alle famiglie. Il disagio vissuto dalle persone era tale da indurre una nuova ondata di emigrazione verso nuovi paesi; era comunque presente il fenomeno dell'urbanesimo: le persone decidevano di spostarsi dalle vallate ai fondovalle in cerca di lavoro e di condizioni di vita migliori. Il **Piano Urbanistico Provinciale del 1967**, la cui formazione era stata avviata negli anni '60, si poneva l'obiettivo di risollevare il Trentino dalla condizione di povertà ed emarginazione ponendo le basi per lo sviluppo economico che tardava ad attecchire in territorio montano. L'ambizioso ed innovativo disegno puntava alla valorizzazione delle risorse locali, alla riorganizzazione dei settori produttivi ed alla dotazione di infrastrutture e servizi.

Furono individuati alcuni grandi poli industriali, nelle zone favorite da una buona dotazione delle infrastrutture, dalla disponibilità di risorse idriche e di energia. Rovereto, la cui vocazione industriale era già da qualche cinquantennio indiscussa, rientrava a pieno titolo tra queste. A partire dal sistema delle rogge creato per utilizzare l'acqua del torrente Leno per far funzionare filatoi e filande disseminati nel centro storico cittadino, per poi continuare con la presenza di importanti stabilimenti e fabbriche, come la Manifattura Tabacchi, il Cottonificio Pirelli, e le limitrofe ditte Bini, Crotti, Komarek, la cartiera A.T.I., le ditte Cielo, Radi Xilos, Burli, Frigorim, Augusta, Camuzzi nell'area ad est della statale, la Marangoni Pneumatici, il Nastrificio di Rovereto, la Cofler. L'Amministrazione comunale nei precedenti decenni aveva già puntato allo sviluppo industriale della città, sia favorendo la vendita di terreni di proprietà a basso prezzo verso privati interessati a

realizzare nuove fabbriche, sia cofinanziando la costruzione della centrale idroelettrica della Ponale per alimentare il comparto industriale.

Parallelamente alla formazione del Piano Urbanistico Provinciale, il Comune di Rovereto stava lavorando alla stesura del **Piano Regolatore Generale**, in collaborazione con gli stessi professionisti che lavoravano allo strumento pianificatorio provinciale. Ed è proprio in questo piano regolatore che compaiono alcuni elementi fondamentali per la struttura della città: la statale n. 12, una nuova arteria viabilistica a nord di Sacco per l'ingresso in città con un sovrappasso alla ferrovia, ma soprattutto l'individuazione di una nuova area industriale in località Bine Longhe. Obiettivo del PRG era favorire lo sviluppo del comparto produttivo localizzandolo in uno specifico polo che non interferisse dal punto di vista viabilistico con lo sviluppo delle funzioni urbane. Lo stesso strumento pianificatorio comunale, approvato nel **1972**, prevedeva il mantenimento di alcune aree industriali dislocate nel territorio cittadino e per altre incentivava già la riconversione verso funzioni più armoniche con lo sviluppo urbano.

Il piano prevedeva, al fine di dare risposta all'incremento della popolazione, anche nuove aree di espansione residenziale localizzate per lo più nel fondovalle; per la parte collinare, caratterizzata da una prevalenza di territorio agricolo e forestale in cui si inserivano insediamenti storici sparsi, erano previste delle nuove limitate aree residenziali situate nei pressi delle zone già edificate. Non è ancora prevista un'espansione dell'abitato di Campolongo.



Figura 1: PRG 1971 Tavola 7 - Noriglio

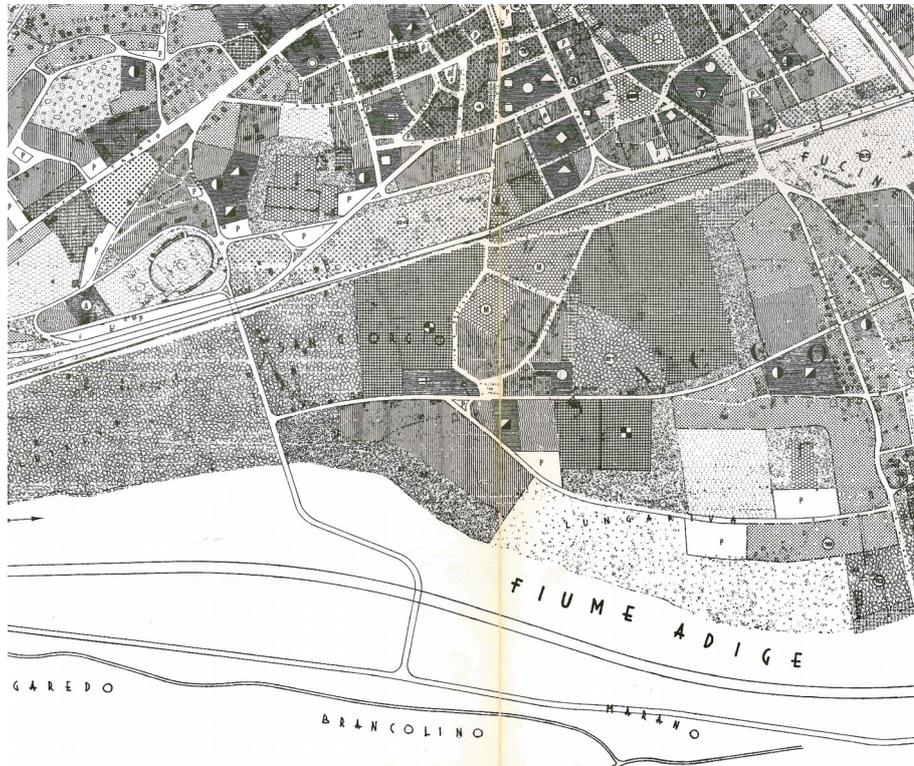


Figura 2: PRG 1971 Tavola 8 - Rovereto e S. Giorgio

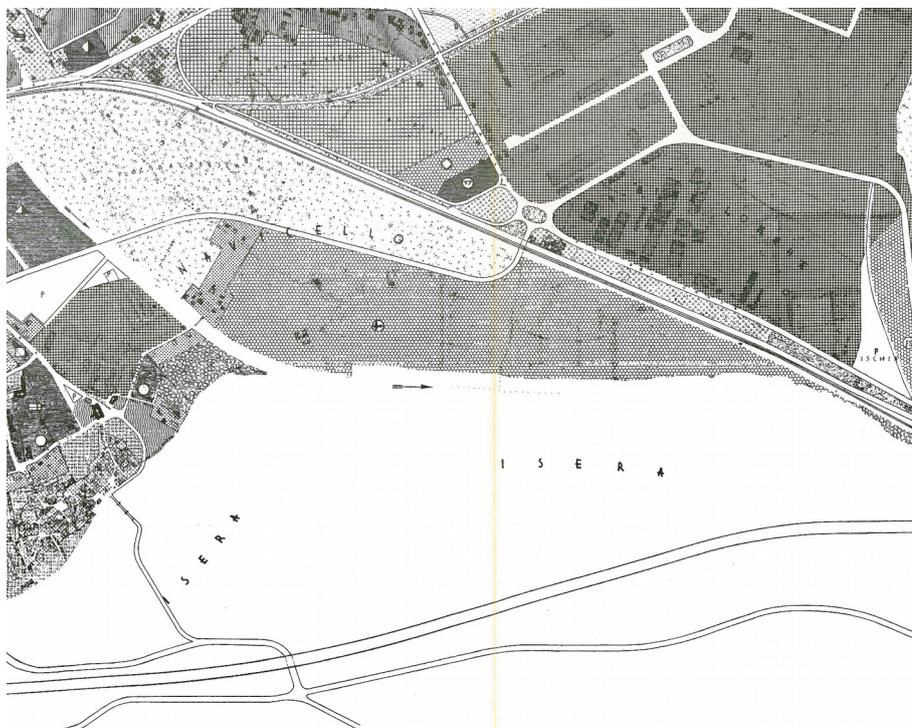


Figura 3: PRG 1971 Tavola 11 – Loc. Bine Longhe

Lo sviluppo economico del Trentino, dapprima sostenuto in termini urbanistici dal Piano Urbanistico Provinciale, vide un ulteriore grado di supporto con l’istituzione dei Comprensori attraverso il **Secondo Statuto del Trentino**; l’obiettivo di superare i limiti della frammentazione in piccoli comuni, veniva raggiunto attraverso una gestione dell’ente pubblico ad una scala intermedia in grado di assicurare l’efficacia amministrativa, l’efficienza economica ed il prestigio politico e culturale. I Comprensori divennero negli ‘70 e ‘80 il perno della pianificazione provinciale e si registrò un importante fermento.

Il Piano Regolatore di Rovereto, dalla sua parte, supportava l’espansione anche attraverso un sovradimensionamento delle aree residenziali. Nel **1985** veniva, infatti, approvata una **nuova variante al PRG** in cui si individuavano nuove aree di espansione, prevalentemente nella zona di fondovalle. Veniva riconosciuta una peculiarità del territorio di Noriglio in cui il carattere agricolo collinare doveva essere mantenuto, e quindi le aree di nuova espansione dovevano gravitare sui centri esistenti. D’altra parte, l’esigenza di mantenere ed implementare i servizi esistenti doveva essere giustificata da un sufficiente carico urbanistico. È con questa variante al PRG che vennero individuate nuove aree di espansione residenziale lungo viale dei Colli, una delle quali in località Campolongo.

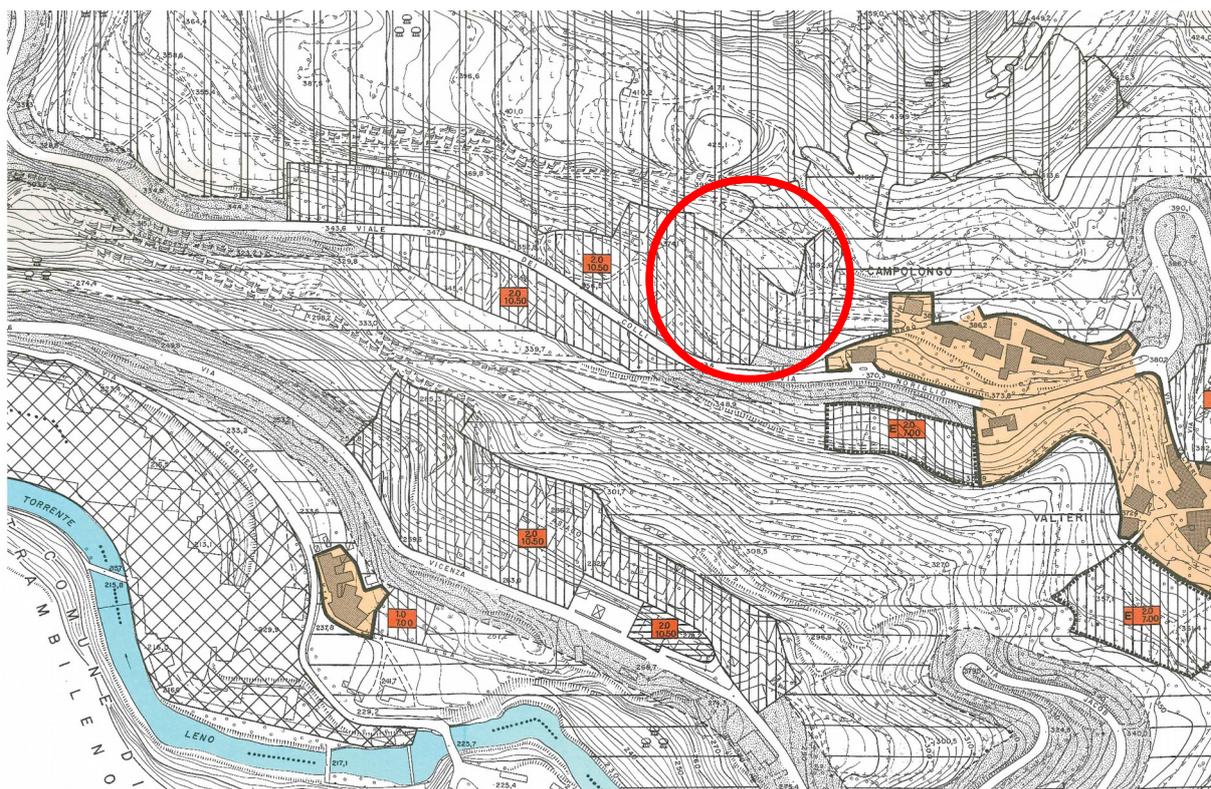


Figura 4: PRG 1985 - Tavola 9 - Loc. Campolongo



Figura 5: PRG 1985 Tavola 12 - Noriglio Polo Servizi

È proprio in questo contesto che si posero le basi a livello provinciale per la prima revisione del Piano Urbanistico Provinciale: la rinnovata attrattività del territorio e la competitività turistica, industriale ed agricola si scontrarono con il tema del limite allo sviluppo, a causa di alcune situazioni critiche in termini urbanistici, ambientali e paesaggistici. I temi affrontati dalla **variante al PUP del 1987** erano relativi alla sicurezza del territorio, alla protezione ambientale ed alla riorganizzazione degli insediamenti ed erano declinati in tre sistemi: ambientale, insediativo e dei collegamenti. Vennero introdotte le aree di tutela ambientale e si cominciò a marcare la fragilità geologica del territorio montano.

Questa nuova visione venne recepita nello strumento di pianificazione comunale con la **variante al PRG approvata nel 1992**.

Tale piano sostanzialmente confermò l'impianto urbano territoriale di Rovereto individuato con il PRG del 1985 ed apportò solo lievi modifiche alla viabilità. Pose, invece, la sua attenzione al territorio aperto che venne indagato in termini più analitici e puntuali, tanto da produrre dei nuovi elaborati cartografici denominati "Vincoli ambientali" di affiancamento a quelli già presenti per la disciplina urbanistica. Filo conduttore di questa nuova cartografia è la tutela ambientale derivante dai vincoli idrogeologici e paesaggistici. Al di là delle puntuali indicazioni relative alle aree soggette a tutela ambientale, idrogeologica, cave, discariche, aree archeologiche, vengono individuate due aree come emergenze significative in termini ambientali e paesaggistici da normare in modo più dettagliate: l'area dei Lavini e la zona del Cengio Alto. Dal punto di vista della fragilità ambientale, vengono riconosciute nel territorio collinare di Noriglio alcune zone soggette a frana ed altre aree

con diversi gradi di penalità geologica. Rimasero comunque confermate le aree di espansione già previste dai precedenti strumenti di pianificazione.

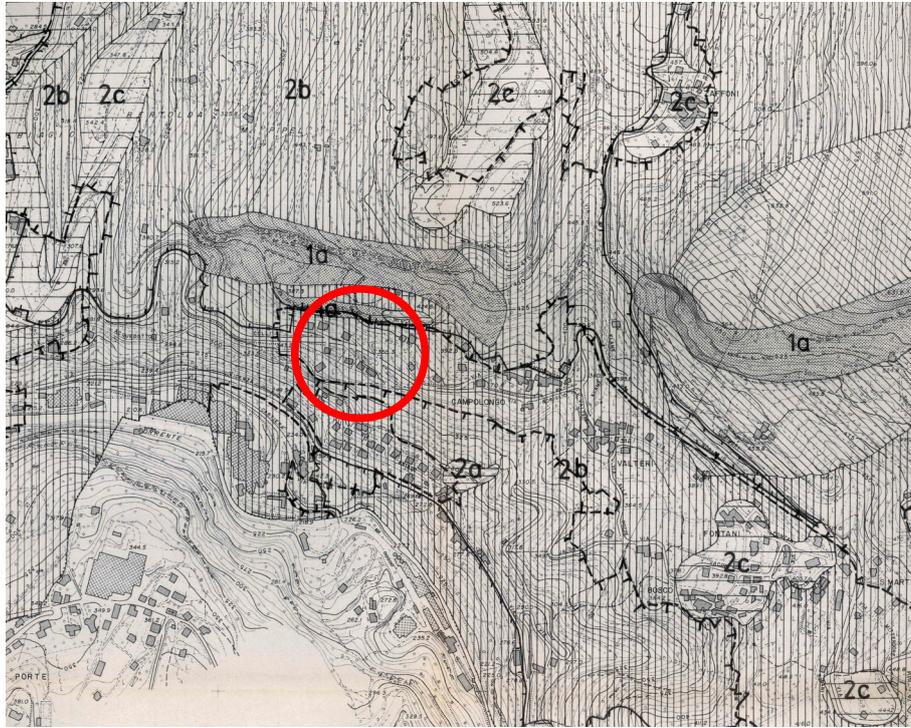


Figura 6: PRG 1990 Vincoli Ambientali - Tavola 5 – Frazioni di Noriglio

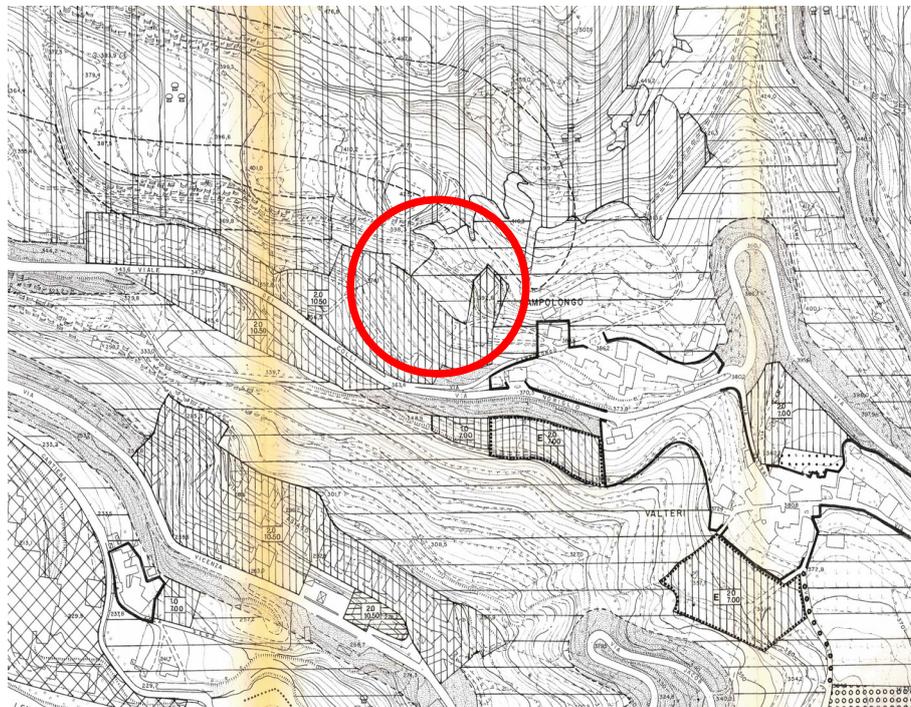


Figura 7: PRG 1990 scala 1:2000 Tavola 9 - Loc. Campolongo



Figura 8: PRG 1990 scala 1:2000 Tavola 12 - Noriglio Polo Servizi

La pianificazione comunale di Rovereto visse una nuova stagione in occasione della redazione del nuovo Piano Regolatore Generale approvata nel 2002, uno strumento che aspira alla lunga durata per la sua capacità di rafforzare l'identità e la specificità di Rovereto.

Questo obiettivo ambizioso fu perseguito attraverso la creazione di un team di piano in cui collaborassero diverse figure professionali, coinvolgendo anche professionisti locali e cittadini. Un importante contributo al ridisegno della città fu dato dalla ridefinizione di alcune aree dismesse o in corso di dismissione e considerate strategiche anche al di fuori del loro contesto, alla rivisitazione della viabilità di progetto, alla revisione degli standard urbanistici.

Anche questo PRG riconosce e riconferma la vocazione agricola dell'ambito di Noriglio e punta al recupero ai fini agro-turistici dei terrazzamenti. Il piano mira anche ad individuare una nuova collocazione del plesso scolastico nei pressi del campo sportivo e, perché questa non resti isolata, prevede alcune nuove abitazioni in modo da completare il disegno della nuova area di espansione. Per quanto riguarda, invece, l'abitato di Campolongo il piano riconosce la parziale già avvenuta edificazione, lasciando la previsione di espansione per le aree ancora libere.



Figura 9: PRG "Novembre 1999 - Edizione Luglio 2001" - Tavola 14 - nuovo polo scolastico Noriglio



Figura 10: PRG "Novembre 1999 - Edizione Luglio 2001" - Tavola 10 - abitato di Campolongo

Il primo periodo successivo all'approvazione del nuovo piano regolatore fu segnato da un grande fermento edilizio. La città di Rovereto stava assistendo alla realizzazione di un polo museale in Corso Bettini che avrebbe dato una nuova linfa vitale alla città; parallelamente gli interventi privati si susseguivano andando a delineare nuove aree urbane. L'introduzione del piano d'area quale nuovo strumento di pianificazione subordinata al PRG consentiva infatti dei procedimenti più snelli, incentivando gli interventi edilizi.

Questo contesto dinamico e comunque teso all'espansione, dovette fare i conti con i limiti legati allo sviluppo quando quest'ultimo interessa aree caratterizzate dalla fragilità. Fu il caso delle aree collinari subito a monte del Mart.

La variante al PRG “Febbraio 2005” intervenne proprio rivalutando gli strumenti di pianificazione subordinata, più idonei al fine di garantire una tutela ambientale, idrogeologica e paesaggistica del territorio, introducendo misure precauzionali in sede di pianificazione.

La parziale rivisitazione della Variante stessa, adottata due anni dopo la prima adozione, intervenne riducendo drasticamente le potenzialità edificatorie di un'area di primo versante, denominata Ex Consolata, per motivi legati alla sicurezza idrogeologica ed alla mancata idoneità delle urbanizzazioni. La soluzione fu sostenuta da considerazioni ancora attuali legate alla riduzione del consumo di suolo, al riconoscimento di una qualità dello stesso in funzione del grado di naturalità, alla necessità di garantire delle idonee urbanizzazioni ed in primis di una viabilità di accesso adeguata. Furono anni in cui anche a scala provinciale si sperimentava un approccio verso un modello di pianificazione integrata: furono approvati il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP), la Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette” e si stava lavorando ad una nuova legge urbanistica nonché ad una variante al Piano Urbanistico Provinciale che recepisce e facesse propri i principi della Convenzione Europea del Paesaggio del 2000.

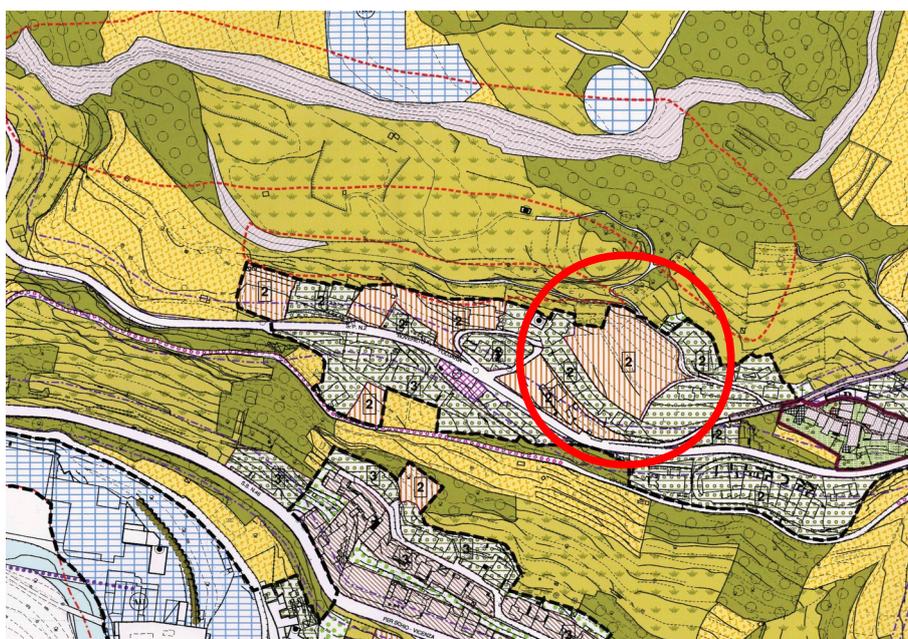


Figura 11: Variante al PRG “Febbraio 2005” - Tavola 10 - abitato di Campolongo

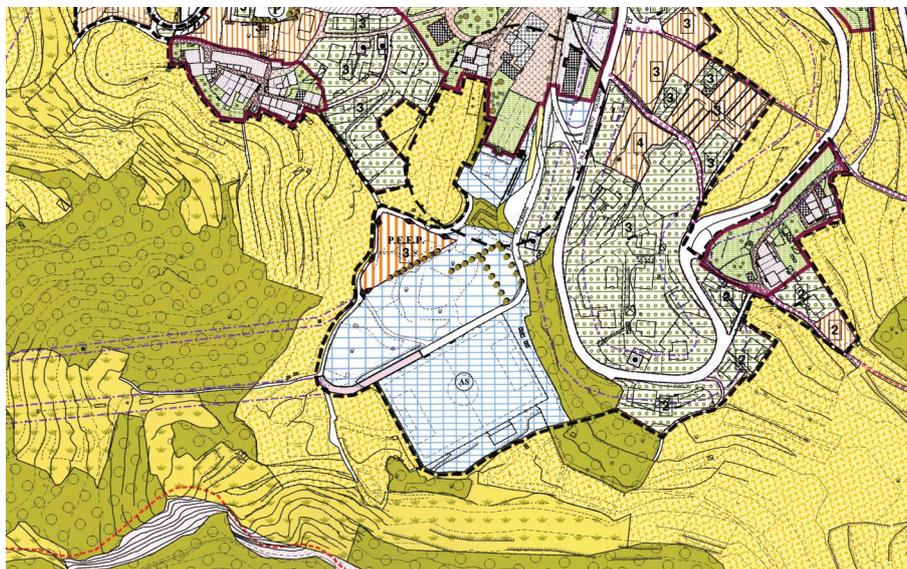


Figura 12: Variante al PRG "Febbraio 2005" - Tavola 14 - nuovo polo scolastico

Il Piano Urbanistico Provinciale del 2008 pose la difesa e la qualificazione del paesaggio tra gli indirizzi strategici finalizzati a sostenere il recupero e la valorizzazione dell'identità storica, ambientale, culturale e sociale del Trentino. Il piano identificò gli aspetti ambientali e paesaggistici caratterizzanti i territori della provincia definendoli "invarianti", sottolineandone il ruolo di componenti strutturali del territorio e del paesaggio. I cosiddetti ambiti del paesaggio, rappresentati nella Carta del Paesaggio, costituirono risorse importanti dal punto di vista sociale ed economico, in particolare per quanto riguarda il turismo. La percezione del paesaggio interessava sia le comunità a cui sono legati i valori identitari, sia le rappresentazioni ai fini di mercato.

Il Comune di Rovereto stava parallelamente lavorando ad una innovativa variante al Piano Regolatore Generale, la Variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio" adottata in prima istanza nel 2009 ed approvata nel 2012.

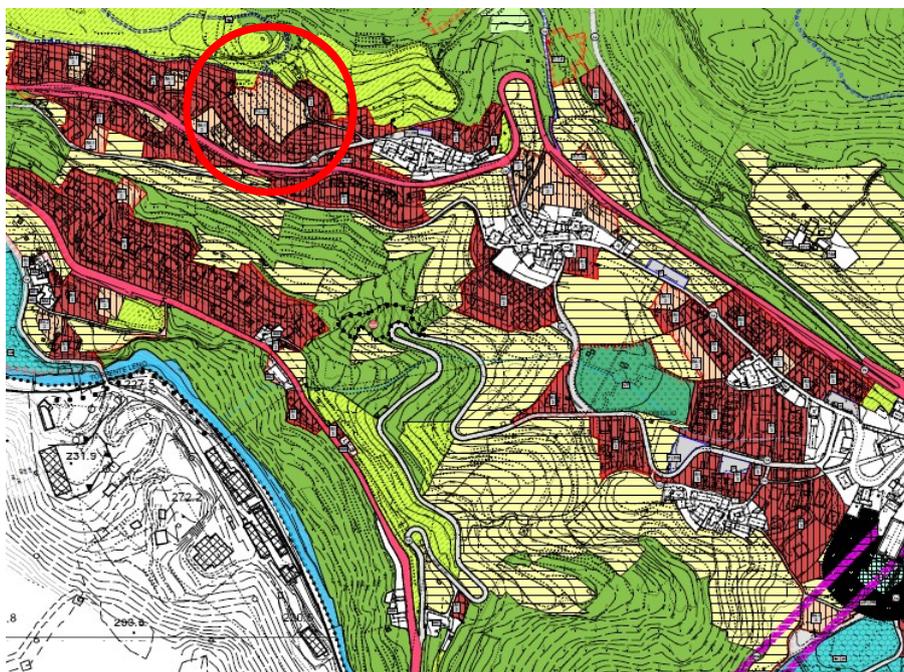


Figura 14: Variante al PRG "Giugno 2009" - Tavola 11- abitato di Campolongo

E' nell'ambito del procedimento della variante al Piano Regolatore Generale Novembre 2015 "Anticongiunturale", e sulla scorta degli approfondimenti che ha trovato definizione la scheda norma del Piano di Lottizzazione n. 21 "Campolongo", atta a definire gli aspetti urbanizzativi, ambientali e patrimoniali connessi all'edificazione sulle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio; tale modifica si è resa necessaria sulla scorta delle valutazioni condotte dall'amministrazione comunale, la quale ha rilevato l'insufficienza e l'inidoneità delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli aspetti viabilistici di accessibilità al lotto, connessi con l'utilizzo ai fini edificatori dell'ambito in oggetto.

Nei contenuti della sopracitata scheda norma, si riconosce l'interesse pubblico alla contrazione della capacità edificatoria del lotto, considerata oggi fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nella tessitura territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. A tal fine, nella scheda norma viene precisato che *"l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata avente quali finalità non solo di riconoscere funzionalmente ed operativamente la necessità di un ampliamento stradale minimo per addivenire ad una congrua urbanizzazione del contesto ma, in relazione della criticità oggettiva del contesto, anche di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree."*

E' pertanto in questo contesto che hanno trovato condivisione e sottoscrizione gli accordi urbanistici e patrimoniali volti alla tutela dell'area a monte della loc. Campolongo.

Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati

Il lotto individuato dal perimetro del piano di lottizzazione n. 21 è catastalmente identificato dalle pp.ff. 1273 – 1274 – 1275 1277 e 1278/1 tutte in C.C. Noriglio e si compone di una superficie catastale complessiva di circa 4.255 mq.

Al lotto stesso si accede attraverso l'incrocio che dalla viale dei Colli porta alla via Campolongo.

Il primo tratto di via Campolongo (catastalmente individuato dalla p.f. 4637/2 di proprietà comunale) si snoda per una lunghezza di circa 135 m, e lungo lo stesso sono disposti numerosi accessi alle abitazioni esistenti. La larghezza di questo primo tratto di viabilità è mediamente determinata in m 4,40.

Giunta nei pressi della p.ed. 391 C.C. Noriglio, la viabilità esistente svincola a sinistra attraverso la p.f. 4634 (nuovamente di proprietà pubblica) per circa 60 m. Lungo questo secondo tratto la viabilità esistente riduce sensibilmente la larghezza fino alla quota minima di circa m 2,65.

L'attuale imbocco al lotto edificabile avviene attraverso un passaggio della larghezza di circa m 2,00.

Inquadramento generale – scala a vista



Estratto Google Maps marzo 2021

incrocio viale dei Colli – via Campolongo



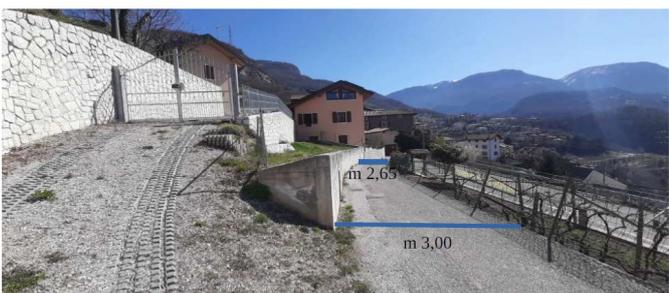
via Campolongo – primo tratto



via Campolongo – secondo tratto



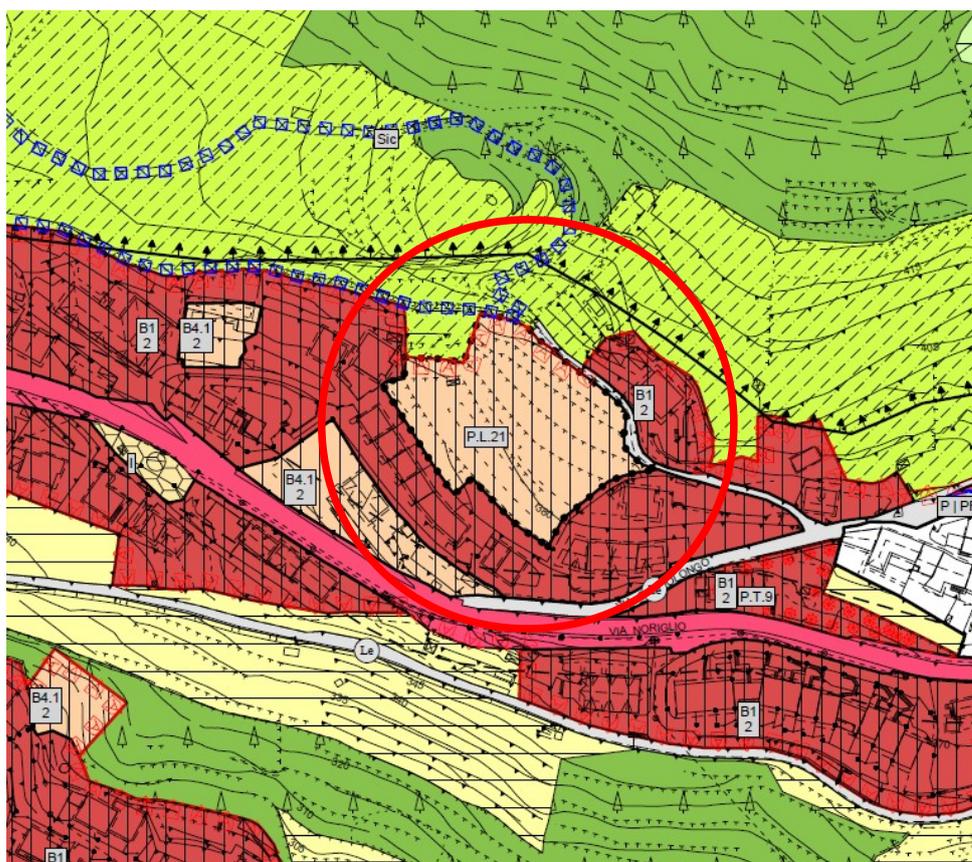
via Campolongo – secondo tratto



accesso al lotto edificabile



Il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area in oggetto quale Piano di lottizzazione convenzionato n. 21 “Campolongo” di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del P.R.G. ed alla relativa scheda norma, destinato a funzioni prevalenti residenziali; l'area ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 5 “Il territorio di Noriglio” (art. 33.2.5) e la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P2 - bassa e P3 - media di cui agli artt. 17 e 16 delle N.d.A. PUP.



Estratto PRG vigente – scala a vista

La vigente scheda norma relativa al “PL 21” definisce i parametri urbanistici di riferimento. In termini puntuali le destinazioni e gli indici urbanistici trovano rinvio e riferimento all'art. 59 “Tessuti di completamento B4” delle norme di attuazione del PRG e più precisamente ai tessuti di completamento B4.1 con numero di piani massimo pari a 2.

I parametri edificatori risultano pertanto i seguenti:

- altezza massima: 2 piani;
- indice di utilizzazione fondiaria inferiore o uguale a 0,50;
- indice di permeabilità superiore o uguale a 0,30.

Una disamina delle pratiche edilizie pregresse e degli atti tavolari, ha evidenziato che la cubatura edilizia propria della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, con formale atto contrattualistico civile è stata trasferita a favore della p.f. 1278/2 C.C. Noriglio.

In tal senso occorre fare richiamo all'atto di compravendita e costituzione servitù del 29/04/1994 (G.N. 2413/1) di rep. n. 12.113 del Notaio dott. Mauro Barisone, dal quale si evince che i proprietari della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio *“costituiscono a carico di detta particella ed a favore della p.f. 1278/2 in C.C. Noriglio per la quale accetta ed acquista la società EFFETRE S.R.L. con sede in Rovereto, a mezzo come sopra, la perpetua servitù di poter utilizzare a favore della p.f. 1278/2 la capacità edificatoria prevista dalle norme urbanistiche per la p.f. 1278/1.”*

Ad oggi, pertanto, per il principio fondamentale di asservimento delle aree, tale proprietà risulta fattualmente priva di edificabilità.

Ne deriva che l'attuale capacità edificatoria dell'ambito di lottizzazione oggetto di disamina, al netto della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio essendo per l'appunto già stata asservita (superficie catastalmente definita in 411 mq), risulta quantificabile in 1.922 mq di S.U.N. (ovvero la superficie di 3.844 mq x l'indice pari a 0,5).

Accanto a ciò, si rileva che in forza del contratto di compravendita di data 19 febbraio 2016 rep. com.le n. 9612 sottoscritto con il Comune di Rovereto, sono stati staccati 32 mq dall'originaria p.f. 1274 C.C. Rovereto (sup. catastale 712 mq), per essere aggregati, previa demanializzazione, alla p.f. 4634 C.C. Rovereto di proprietà comunale. Detto acquisto è stato disposto tuttavia riconoscendo in capo ai soggetti proprietari lo “Jus aedificandi” sui 32 mq della particella ceduti al Comune. Presso il Libro Fondiario, in atti sub G.N. 1106, vi è pertanto evidenza di un diritto edificatorio, a carico della p.f. 4634 limitatamente ai mq. 32 individuati nel tipo di frazionamento n. 243/2014 (ai sensi dell'art. 1 del contratto di compravendita sopra menzionato). L'indice asservito risulta quantificabile in 12 mq di S.U.N. (ovvero la superficie di 32 mq x l'indice pari a 0,5).

Attuale situazione viabilistica ed ambientale

Profili viabilistici

L'attuale imbocco di via Campolongo da viale dei Colli avviene attraverso un incrocio che si sviluppa parallelamente allo stesso rendendo di fatto difficoltoso raggiungere la via Campolongo per chi giunge da Noriglio ovvero da ovest. L'attuale incrocio non consente infatti, di effettuare agevolmente la svolta diretta a destra, con la conseguenza che per raggiungere la via Campolongo si deve effettuare l'inversione di marcia a valle dell'incrocio per poi imboccare la via nel corretto senso di marcia.

Di conseguenza, gli automobilisti che percorrono la via Campolongo verso valle, raggiunto l'incrocio con Viale dei Colli devono obbligatoriamente dirigersi in direzione est (Rovereto). In tal senso l'incrocio è dotato di apposita segnaletica verticale con indicazione dell'unica direzione di marcia ammessa.

Oltre alla criticità di cui sopra (incrocio), se il primo tratto di viabilità di via Campolongo pare tutto sommato idoneo per larghezza allo scorrimento di veicoli in doppio senso di marcia, tale condizione non trova conferma oltre la svolta sinistrosa nei pressi della p.ed. 391.

Questo secondo tratto di Via Campolongo, della lunghezza di circa 60 metri, presenta larghezze non idonee allo scorrimento dei veicoli in doppio senso di marcia riportando dimensioni minime prossime a 2,65 metri. Su tale tratto di viabilità gravitano attualmente gli accessi delle pp.ed. 391 – 685 e 578 per un totale di 4 unità immobiliari residenziali, come emerge dalle visure catastali.

L'edificazione futura si stima permetta in astratto la nuova edificazione di 20/30 nuove unità immobiliari di diverse superfici del tutto incompatibili con il tratto di viabilità esistente ed in particolare con la larghezza attuale del percorso nonché delle relative strutture di sostegno esistenti. Si evidenzia che tale aumento di carico urbanistico risulterebbe inconciliabile con l'esigenza da parte dei mezzi di soccorso antincendio di raggiungere la nuova edificazione. La stessa cantierizzazione dell'area pare, allo stato attuale, inattuabile.

Peraltro, tutti i potenziali interventi di allargamento della viabilità esistente potrebbero essere effettuati solo con positivo coinvolgimento delle proprietà private finitime, interferendo anche con gli attuali accessi.

A margine si rileva, altresì, che il percorso di accesso al lotto edificato sarebbe di tipo misto carrabile pedonale, e che l'aumento del carico antropico significativo comporterebbe l'aumento del rischio, in termini di sicurezza, del percorso dei pedoni.

Si riscontra, da ultimo, che l'accesso al lotto edificabile è possibile solo attraverso un passaggio della larghezza di circa m 2,00, costretto tra la limitrofa p.ed. 539 ed il prosieguo della viabilità pubblica in p.f. 4634, con le conseguenti criticità per il suo adeguamento in relazione alla potenzialità edificatoria.

Profili ambientali

Preme precisare, che il tratto di viale dei Colli sottostante il lotto edificabile, è oggetto d'osservazione per frequenti episodi di allagamento delle abitazioni a valle della viabilità, determinati con tutta probabilità dell'eccesso di acque meteoriche che per conformazione dei terreni tendono ad accumularsi proprio a valle del lotto edificabile.

La conseguenza dell'antropizzazione delle aree soggette a lottizzazione comporterebbe, senz'altro, un'importante riduzione delle aree permeabili arrecando inevitabilmente un evidente aggravio della già delicata situazione idrogeologica della zona.

L'ulteriore impermeabilizzazione dei suoli dovuta alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto dal P.R.G., quindi, rischierebbe di impattare in maniera negativa su una situazione di per sé delicata, alterandone gli attuali equilibri.

Preme precisare che la stessa scheda norma del Piano di Lottizzazione in oggetto, raccomanda preventivi approfondimenti relativi alla regimazione delle acque meteoriche.

Anche la parete rocciosa posta a monte del sito, è stata oggetto in passato di importanti interventi di consolidamento, a seguito di crolli rocciosi. L'eventuale edificazione dell'area, è infatti in tal senso subordinata alla verifica della stabilità della parete rocciosa stessa o alla rilevazione in ordine alla necessità di integrare, a carico dei lottizzanti, le opere di difesa finora realizzate.

Appaiono quindi evidenti i limiti di sviluppo del lotto, non solamente in riferimento a ragioni urbanizzative ma anche per quelle afferenti la sicurezza del suolo.

Da ultimo, ma non per importanza, si richiama che l'ambito è limitrofo alla Zona Speciale di Conservazione, e che conseguentemente la possibilità di effettuare gli interventi è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti disposizioni in materia, e quindi alla valutazione di incidenza; circostanza che porta ancora una volta in evidenza, la delicatezza dell'ambito in questione.

In sintesi, vi è dunque l'interesse pubblico dell'Amministrazione a voler ridurre gli interventi di nuova edificazione nell'ambito del versante in oggetto, per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica.

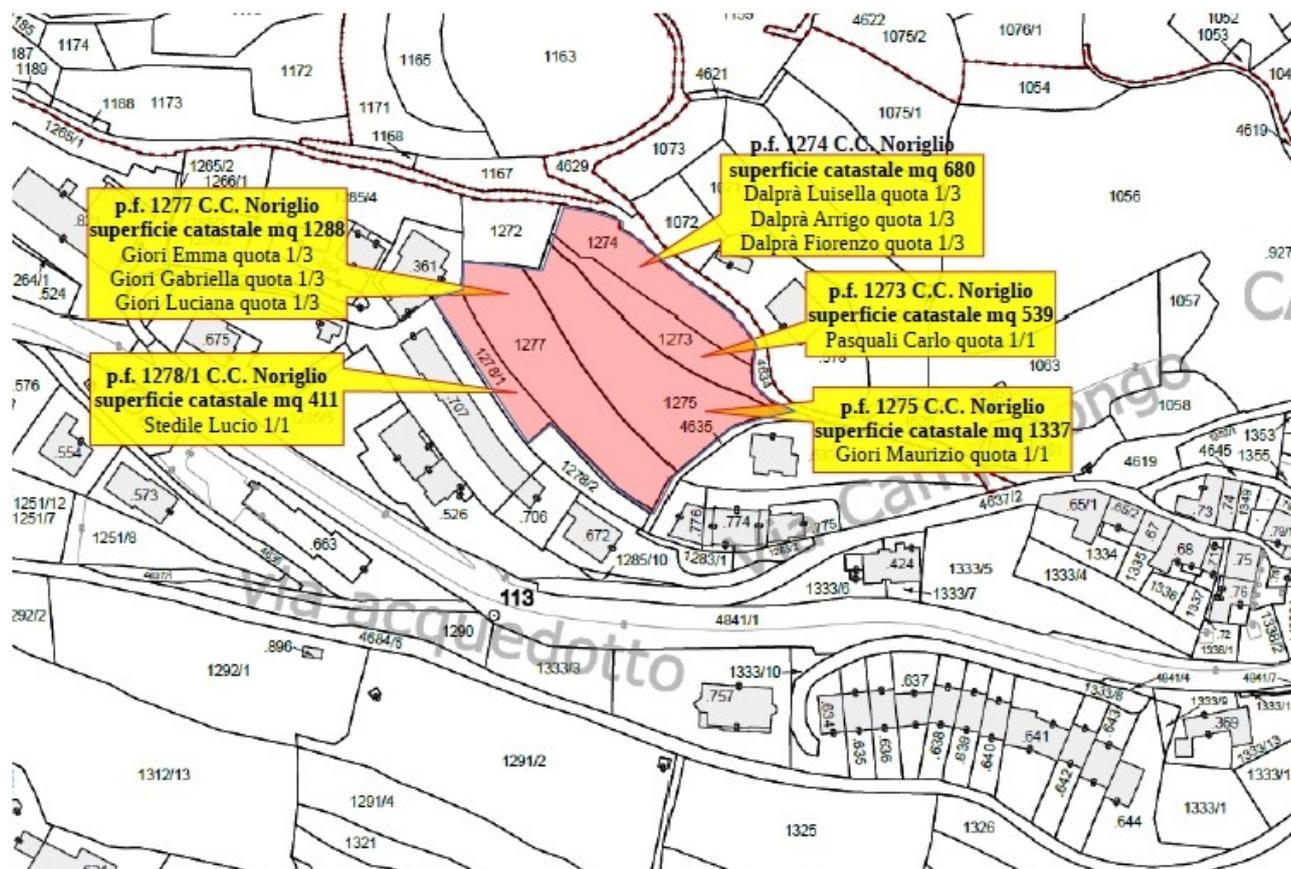
Attuale situazione edilizio-patrimoniale

L’ambito di lottizzazione, della superficie di circa 4.255 mq, come sopra già esposto è composto dalle pp. ff. 1273, 1274, 1275, 1277, 1278/1 C.C. Noriglio.

Le proprietà delle realtà immobiliari annotate al Libro Fondiario risultano le seguenti:

particella fondiaria	proprietario	sup.catastale
1273	Pasquali Carlo	539
1274	Dalprà Arrigo	680
	Dalprà Fiorenzo	
	Dalprà Luisella	
1275	Giori Maurizio	1337
1277	Giori Emma	1288
	Giori Gabriella	
	Giori Luciana	
1278/1	Stedile Lucio	411
TOTALE		4255

Ad ogni buon conto, di seguito si sintetizza anche con l’ausilio grafico lo stato patrimoniale.



Gli accordi urbanistici

Alla luce del contesto sopra illustrato e per le motivazioni ivi espresse, hanno trovato condivisione e sottoscrizione i seguenti accordi urbanistici e patrimoniali volti alla tutela dell'area a monte della loc. Campolongo:

- accordo di data 27 aprile 2023 (ns. prot. n. 29242/23) – p.f. 1278/1 – Stedile Lucio e Remo;
- accordo di data 2 maggio 2023 (ns. prot. n. 30525/23) – p.f. 1274 C.C. Noriglio e p.f. 1379 C.C. Rovereto - Dalprà Arrigo, Fiorenzo e Luisella, Pedrotti Alessandro;
- accordo di data 5 maggio 2023 (ns. prot. n. 31480/23) – p.f. 1273 C.C. Noriglio – Pasquali Carlo;
- accordo di data 5 maggio 2023 (ns. prot. n. 31498/23) – p.f. 1275 C.C. Noriglio – Giori Maurizio;
- accordo di data 11 maggio 2023 (ns. prot. n. 32898/23) – p.f. 1277 C.C. Noriglio – Giori Emma, Gabriella e Luciana;
- accordo di data 25 maggio 2023 (ns. prot. n. 36439/23) – p.f. 1274 C.C. Noriglio - Dalprà Arrigo, Fiorenzo e Luisella.

In forza dei citati accordi, i proprietari delle realtà fondiariae, per sé ed aventi causa, rinunciano alla relativa capacità edificatoria, quantificata in circa 1.922 mq di S.U.N. sviluppabile con altezza massima 2 piani.

Con i medesimi accordi i proprietari acconsentono:

- alla ridefinizione dal valore odierno di capacità edificatoria, ad un valore complessivo massimo di 1.174 mq di S.U.N. La contrazione dell'indice, nella misura del 39% circa è resa necessaria al fine di assicurare il raggiungimento dell'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo;
- alla ripartizione della nuova S.U.N. assegnata secondo la seguente tabella, seguendo il principio di proporzionalità rispetto alle quote di proprietà degli attuali terreni interessati dal vigente Piano di Lottizzazione “PL 21- Campolongo”:

particella fondiaria	proprietario	sup.catastale	% di proprietà	quota parte crediti edilizi
1273	Pasquali Carlo	539	14,02%	165
	Dalprà Arrigo			69,33
1274	Dalprà Fiorenzo	680	17,69%	208
	Dalprà Luisella			69,33
1275	Giori Maurizio	1337	34,78%	408
	Giori Emma			131,00
1277	Giori Gabriella,	1288	33,51%	393
	Giori Luciana			131,00
		3844	100,00%	1174

1278/1	Stedile Lucio	411		
--------	---------------	-----	--	--

TOTALE **4255**

- al trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, pari a **208 mq**, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto;
- al riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di **966 mq** di S.U.N., ripartita secondo la tabella sopra riportata, da iscriversi nell'apposito registro (al netto dell'indice connesso alla p.f. 1274 già oggetto di localizzazione);

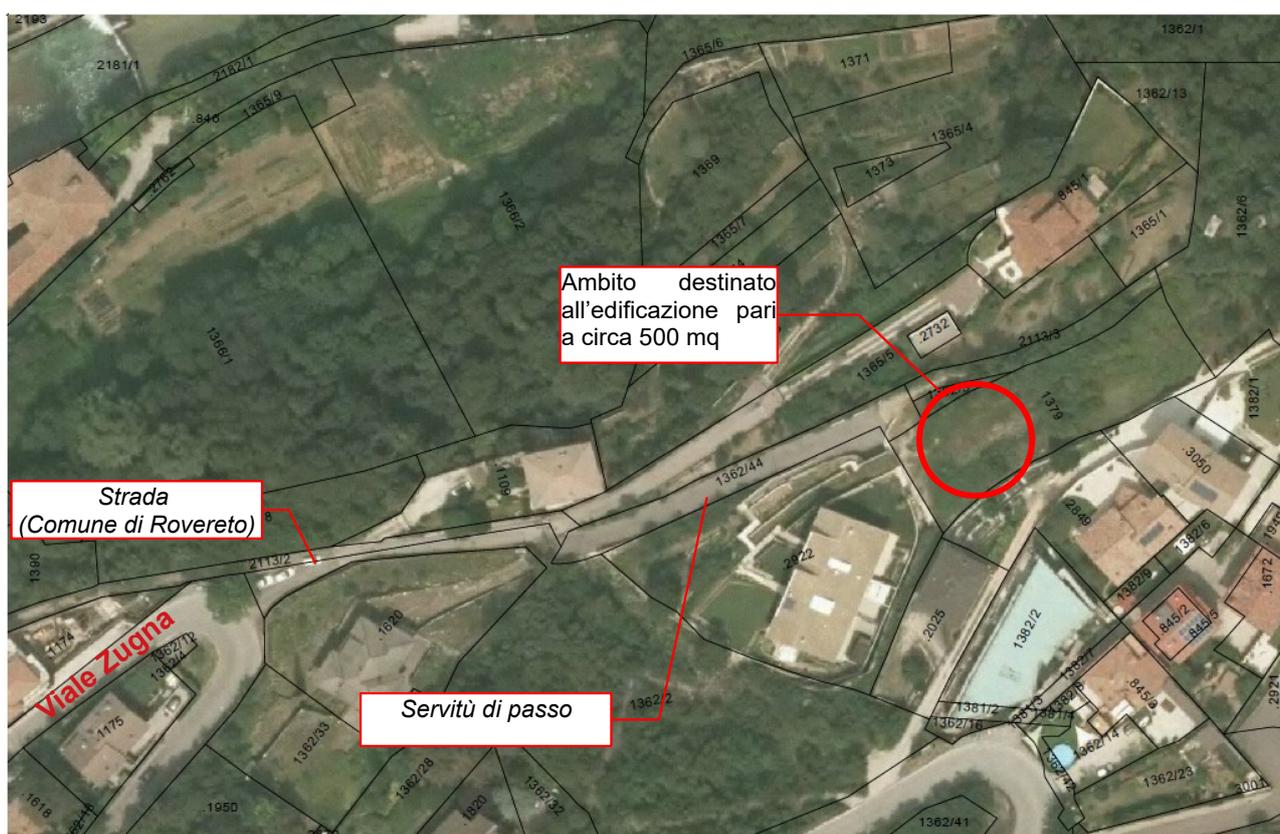
- al riconoscimento di crediti edilizi nella misura forfettaria di 9,76 mq di S.U.N., da iscriversi nell'apposito registro, in relazione alla cancellazione del diritto edificatorio annotato al Libro Fondiario a carico della p.f. 4634 (comunale) e a favore della p.f. 1274 C.C. Noriglio, limitatamente a 32 mq;
- al conseguente adeguamento delle previsioni urbanistiche della p.f. 4634 (di proprietà comunale) facendo riferimento agli attuali confini catastali;
- alla ridefinizione della destinazione urbanistica delle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio, originariamente soggette a lottizzazione, in “Zona agricola” (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG);
- alla ridefinizione della destinazione urbanistica della p.f. 1278/1 C.C. Noriglio, originariamente soggetta a lottizzazione, in “Tessuto Saturo da tutelare B1 - piani nro 2” (art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

L'ambito di trasferimento - inquadramento

Frutto di accordo fra i privati, al fine di accogliere parzialmente (nella misura di 208 mq di SUN) la ricollocazione dell'indice generato dalle realtà fondiari in loc. Campolongo oggetto di trasformazione in aree agricole, è stata individuata la p.f. 1379 C.C. Rovereto.

Detta realtà fondiaria è apparsa compatibile, per ubicazione e viabilità, ad accogliere il parziale trasferimento dell'edificabilità.

La citata p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà del sig. Alessandro Pedrotti, è raggiungibile da una laterale di Viale Zugna.



Scala a vista

La citata p.f. 1379 C.C. Rovereto, di proprietà del sig. Alessandro Pedrotti e della superficie di 1193 mq catastali, è raggiungibile da una strada laterale di Viale Zugna.

Per quanto attiene le modalità di accesso, si rileva che il primo tratto, contraddistinto dalle pp.ff. 2113/2 e 1362/2 della lunghezza di circa 60 m, risulta di proprietà comunale, mentre il secondo tratto, identificato dalla p.f. 1362/44 C.C. Rovereto sempre della lunghezza di circa 60 m e largo circa 5 m, risulta privato. Una verifica al Libro Fondiario ha evidenziato la presenza di una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo, a favore della p.f. 1379 citata.

Il percorso, pavimentato, per caratteristiche e dimensioni appare idoneo per svolgere le funzioni viabilistiche di accesso al nuovo lotto.



Il lotto destinato ad accogliere l'edificabilità, identificato su una superficie di circa 500 mq nell'angolo ad ovest della particella, si inserisce in un contesto prevalentemente antropizzato e già dotato di urbanizzazioni. L'ambito appare idoneo ad assolvere alla funzione di cerniera e di connettivo con il soprastante complesso edificato, declinando in termini fattuali, una destinazione di "completamento".

Non vi sono vicoli idrogeologici e/o ambientali che rendono inidonea la proposta collocazione del lotto, che sarà destinata ad accogliere una sola unità residenziale da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario.

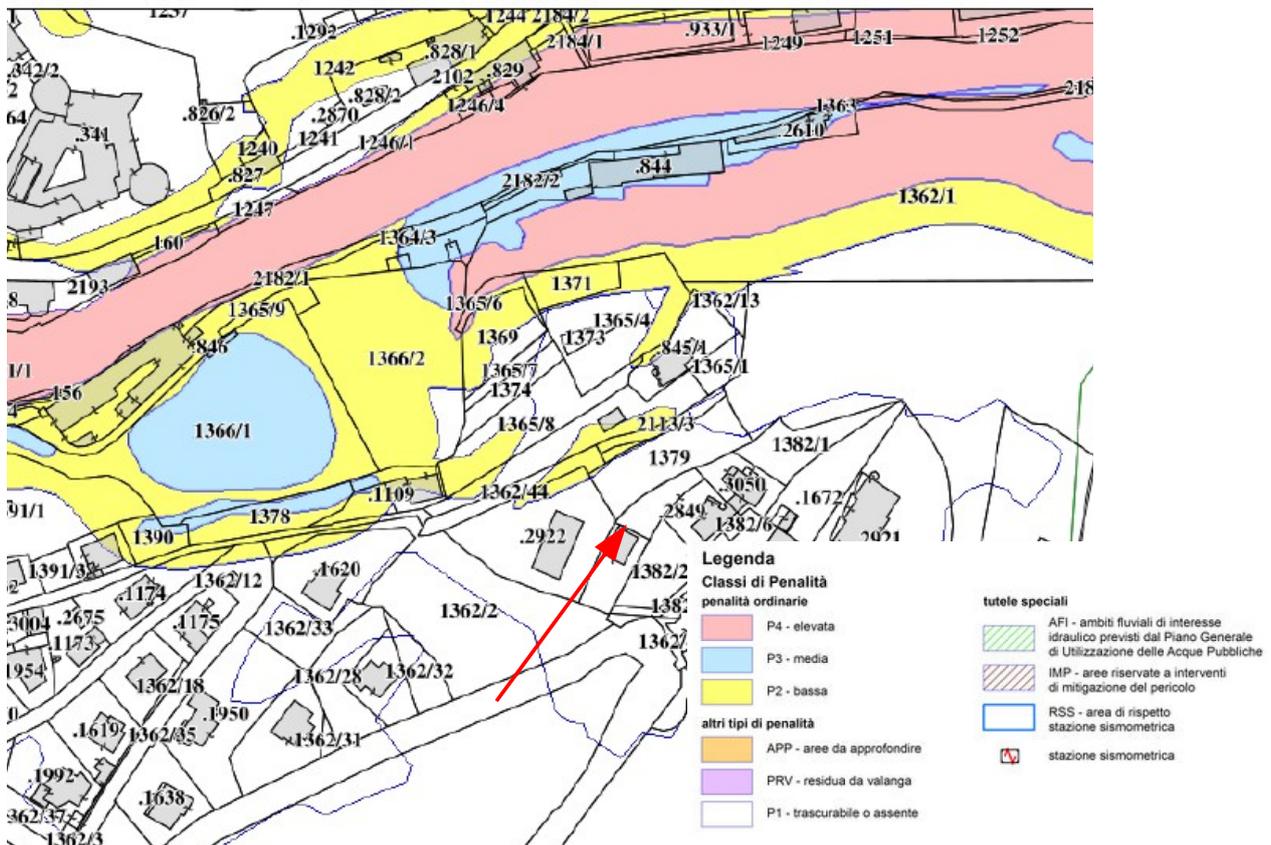
Al fine di garantire inserimento paesaggistico coerente con il contesto, si prevede la definizione di un nuovo parametro da rispettare, e precisamente il vincolo a definire zone a verde piantumato, non sottocostruite, pari ad almeno il 20% dell'ambito edificabile.

Il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area oggetto di disamina quale "Area a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G.; l'area stessa ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7) e dell'Ambito del paesaggio verticale della Ruina Dantesca - Zugna (art. 38 bis).



Estratto vigente PRG

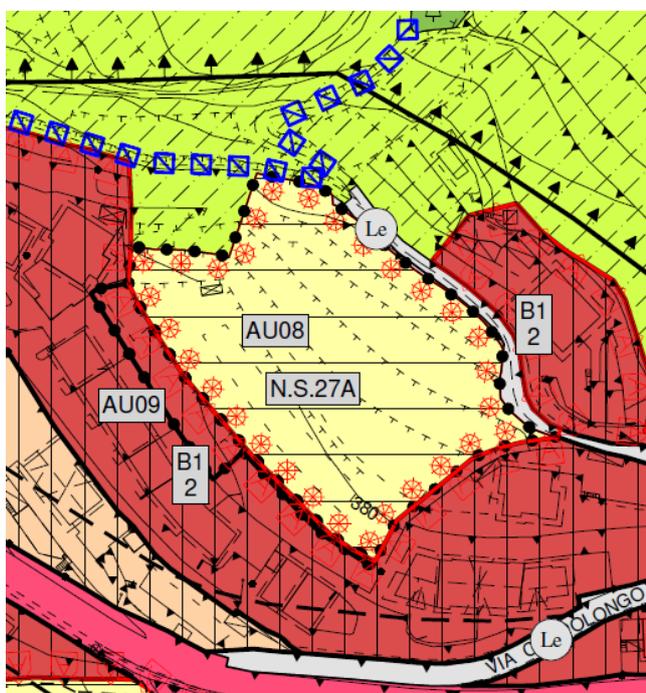
La Carta di sintesi della pericolosità assegna alla realtà fondiaria penalità P1 - trascurabile o assente (Art.18), marginalmente P2 - bassa (Art.17); di seguito si riporta per stralcio.



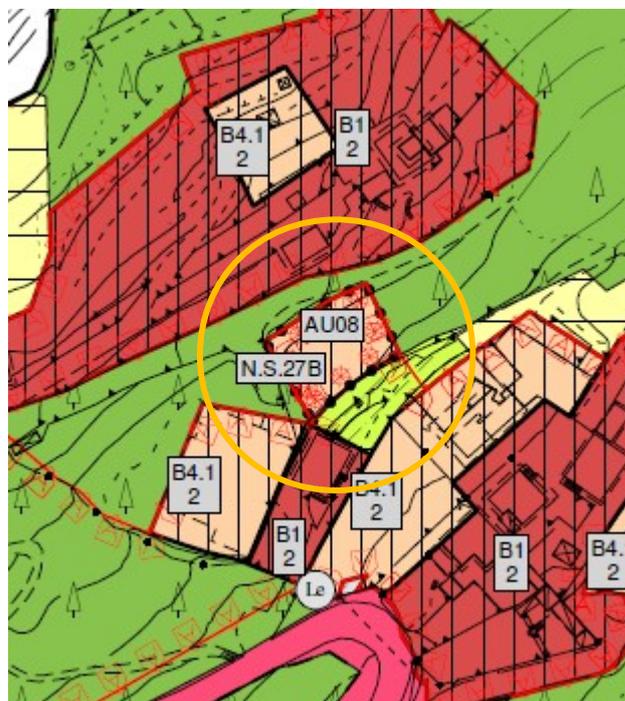
Da ultimo, si registra che l'area è soggetta alle disposizioni in materia di vincolo idrogeologico. Alla luce della classificazione dell'area nel novero della Carta di Sintesi della Pericolosità, in considerazione della contenuta portata dell'edificabilità assegnata e dei conseguenti limitati impatti potenziali (anche in termini di altezza di scavo), in assenza di pericoli derivanti da crolli rocciosi, non si ravvisano elementi ostativi.

In tal senso si ribadisce che la trasformazione dell'area a bosco, si inserisce quale introduzione di un tassello di completamento alla zona residenziale già definita dal PRG.

La variante al Piano Regolatore Generale



Ambito A



Ambito B

Variante al P.R.G. - scala a vista

Motivazioni ed obiettivi

La proposta di variante, trova origine dalla necessità di salvaguardare sotto il profilo paesaggistico e ambientale, una zona delicata e fragile, cercando di traguardare un punto di equilibrio con le aspettative dei privati.

La potenzialità edificatoria della zona, come in premessa illustrato frutto di precedenti visioni pianificatorie ma ad oggi fuori scala rispetto al contesto, necessita di essere eliminata al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nel contesto territoriale in termini sia di carattere paesaggistico che di carico urbanistico.

A seguito di puntuale quanto dettagliata istruttoria, derivante dal bilanciamento degli interessi pubblici e privati, attraverso la stipula degli accordi urbanistici si è dapprima convenuta la contrazione della capacità edificatoria del lotto, il trasferimento di una minima parte della potenzialità stessa nel novero di un nuovo lotto idoneo e il riconoscimento, per la quota residua, di crediti edilizi.

Va quindi rammentato come l'esigenza di contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire la salvaguardia dell'ambiente, è stata affrontata anche a livello europeo, con l'obiettivo di arrivare al consumo netto di suolo zero.

E' in questo contesto, che gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica devono perseguire la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

Va quindi precisato, altresì, che il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisce, all'interno del medesimo perimetro, interventi di “desigillazione”, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Fulcro del sistema di contrasto al consumo di suolo è quindi la “desigillazione” delle aree impermeabili ed il loro ripristino a verde o ad uso agricolo che, sulla scorta di uno specifico accordo d'obbligo nei confronti del Comune, costituisce il presupposto per poter “consumare nuovo suolo”. In altri termini, in prima approssimazione, si può quindi definire “credito” la posizione attiva di chi riguarda un intervento di “desigillazione” anche potenziale di un'area, che viene riprogrammata a verde o ad uso agricolo, individuata in accordo con il Comune, con conseguente facoltà per il titolare del credito stesso, di “consumare” una certa quantità di nuovo suolo permeabile.

Trovano quindi forma, alla luce di quanto sopra, motivazioni e obiettivi poste alla base dei menzionati accordi urbanistici, che tendono all'utilizzo dei moderni strumenti di pianificazione del territorio, costantemente ispirati al contenimento del consumo del suolo ovvero a limitare la sua progressiva erosione generata dalle dinamiche di urbanizzazione del territorio, promuovendo la conservazione del verde permeabile e prediligendo la densificazione modesta dei comparti già edificati e dotati di adeguate infrastrutture e sottoservizi.

Va da sé, che lo stralcio dell'area edificabile in località Campolongo andrà a liberare dal possibile consumo di suolo la superficie di 3.844 mq, che potrà essere riprogrammata, solo il profilo urbanistico, a zona agricola, prevedendo la ridefinizione di nuovo suolo “consumato” della sola superficie di 500 mq.

Detta operazione andrà pertanto ad affrancare un sito che presenta chiare fragilità dal punto di vista idrogeologico (vedasi la Carta di Sintesi della Pericolosità) e ambientale (area limitrofa ad un Sito di Interesse Comunitario).

Lo stesso indice generato dalle realtà fondiarie, stimato nella SUN di 1938 mq (1922 mq + 16 mq), è stato ridotto della percentuale del 39%, per poi essere trasformato in gran parte in crediti “volanti”, e solo in una minima parte (208 mq) per essere ricollocato sul territorio coinvolgendo un'area libera, circostanza frutto di accordo fra i privati e che interessa una realtà fondiaria compatibile, per ubicazione e viabilità, ad accogliere il parziale trasferimento dell'edificabilità.

E' palese che la variante al piano, per il profilo in oggetto, riguarda la rimozione dell'impatto derivante da una importante edificazione, che potrebbe incidere in termini unitari, nella realizzazione di circa 20/30 unità immobiliari residenziali.

Ferma restando la contrazione dell'indice di edificabilità, l'utilizzo del credito edilizio garantisce una gradualità nell'edificazione in aree dotate di adeguate infrastrutture e sottoservizi.

Ed ancora, le disposizioni all'uopo inserite nel comparto normativo, permetteranno una localizzazione dei crediti secondo criteri di densificazione, spalmandoli non solo nel tempo ma nell'intero territorio comunale, sortendo un complessivo effetto di riduzione degli impatti diretti e indiretti sul territorio cittadino dovuti alle nuove costruzioni. La diluizione della fabbricabilità,

risponderà così anche ad una necessità di valenza sociale, correlata al miglioramento della qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti.

Pare opportuno altresì aprire una parentesi rispetto al “credito edilizio”. Il ricorso a detto istituto trova un primo affaccio nella variante al P.R.G. “Giugno 2009: Territorio Ambiente Paesaggio” con l'introduzione delle perequazioni urbanistiche.

Poi, con la Variante al P.R.G. “Febbraio 2014”, l'utilizzo del credito edilizio “volante” e il ricorso all'istituto della compensazione urbanistica hanno permesso sia di dare risposta a situazioni foriere di criticità, che di avere a disposizione dell'Amministrazione comunale aree pubbliche senza fare ricorso alle procedure espropriative.

Per fare un punto della situazione, nel tempo sono circa 6.290 mq i crediti edilizi “volanti” generati, e di questi ben 2.670 mq circa sono già “atterrati” e sono stati quindi localizzati.

Ad oggi, si registra un progressivo ricorso all'utilizzo del credito, complici il minor timore rispetto a questo istituto, il progressivo esaurimento delle aree edificabili libere, nonché le recenti modifiche normative di carattere provinciale, e precisamente la deliberazione della Giunta provinciale n. 2091 del 3 dicembre 2021 recante l'aggiornamento delle premialità e degli indici edilizi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile.

Si rammenta, in tal senso, che per gli interventi di nuova costruzione (di cui all'art. 77 comma 1 lettera g) numero 1) della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e precisamente quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici mediante l'utilizzo degli indici urbanistici), è riconosciuta esclusivamente la premialità consistente nella riduzione del contributo di costruzione pari al 20 per cento dell'importo dovuto (nei limiti di quanto previsto dall'articolo 86 della L.P. 1/2008 e fatte salve comunque specifiche condizioni).

Diversamente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli altri interventi di nuova costruzione (previsti dall'art. 77 comma 1 lettera g) numero 2) della legge provinciale per il governo del territorio 2015), anche comportanti la demolizione e ricostruzione, le premialità pur concretizzandosi in ampliamento di Superficie Utile Netta (SUN) esistente o di riduzione del contributo di costruzione, facendo riferimento ai valori di cui alla Tabella A del rispettivo Allegato, soggiacciono al rispetto del massimo pari al 35 per cento di ampliamento totale della SUN esistente, ottenuto calcolando la somma di tutti gli incrementi concessi.

Per quanto sopra esposto, laddove gli interventi riguardano la “nuova costruzione”, è evidente come le premialità volumetriche siano oggetto in taluni casi di esclusione e in altri di importanti limitazioni, con la conseguenza che il ricorso al credito edilizio si appalesa quale soluzione alternativa sempre più ricorrente.

I proprietari, con la sottoscrizione dell'accordo urbanistico, hanno rinunciato all'edificazione sul lotto in oggetto, accettando la delocalizzazione della “cubatura”.

Pare essere degna di approfondimento, la circostanza per cui la capacità edificatoria stessa non è stata traslata in toto su altre zone residenziali, ma si è tradotta in un riconoscimento di “crediti edilizi” ridefiniti secondo principi di proporzionalità e di congruità e tenendo conto del rapporto costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione; in tal senso si chiarisce quanto segue.

Posto che il credito edilizio esprime, in termini unitari (di Superficie Utile Netta), una quantità di nuova edificazione realizzabile, normalmente il valore del credito edilizio si stima attraverso la cosiddetta “incidenza area”, ovvero il valore dell'incidenza del fattore produttivo “suolo” sul valore di mercato dell'edificazione.

Tuttavia, nel caso specifico, non si può fondare l'operazione sulla scorta di una stima del valore di mercato dei beni immobili, perché da un lato entrano in gioco valori intangibili ed

incommensurabili, dall'altro la capacità edificatoria è stata traslata con una sua evidente contrazione.

Va inoltre rammentato che il territorio comunale è stato suddiviso in aree e zone omogenee sottoposte a distinta disciplina contenuta negli articoli delle norme di attuazione dello strumento urbanistico, così classificate anche in relazione alla suddivisione in zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68. Nel caso in esame, si evidenzia che le aree di decollo e di atterraggio sono da ricondursi entrambe a zone territoriali che, sostanzialmente, tragguardano le medesime destinazioni d'uso (residenziale), senza quindi registrare fluttuazioni del valore dell'indice in ragione della ricollocazione.

Occorre infine rammentare che l'accordo urbanistico prevede la ricollocazione dello jus aedificandi originariamente previsto nell'ambito della località Campolongo in zone vocate all'accoglimento.

Appare dunque chiara la matrice pubblicistica dell'operazione (pur partendo da un ambito privato) e pertanto le considerazioni non coinvolgono solamente benefici e costi diretti, ma anche benefici e costi sociali, che derivano come conseguenza dall'attuazione della suddetta operazione nei confronti dell'ambiente e della collettività.

Esiste pertanto un'analisi degli impatti ambientali, economici e sociali, decisiva per l'operazione ma in sostanza intangibile.

Assume pertanto sostanziale rilievo pubblicistico l'eliminazione della possibilità edificatoria in località Campolongo, traducendosi in fattori di interesse di natura antropica, ambientale e paesaggistica.

In questo contesto è maturato il bilanciamento degli interessi pubblici e privati; con la stipula degli accordi urbanistici si è potuto contrarre l'attuale capacità edificatoria del lotto nella misura del 39%, per poi convenire al trasferimento di una minima parte della potenzialità stessa nel novero di un nuovo lotto idoneo e il riconoscimento, per la quota residua, di crediti edilizi.

Ne consegue, dinnanzi agli obiettivi posti e alle citate motivazioni, che sono apparsi recessivi e fuorvianti approcci di tipo estimativo.

Le modifiche cartografiche

In considerazione di quanto sopra, la variante allo strumento urbanistico propone la modifica della destinazione di piano delle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio (definite Ambito A) da Piano di lottizzazione convenzionata “P.L. 21 Campolongo” ad area agricola.

Per la p.f. 1278/1 C.C. Noriglio invece, si propone la modifica della destinazione da Piano di lottizzazione convenzionata “P.L. 21 Campolongo” a “zona B – Tessuto saturo da tutelare B1” con numero piani 2, in ragione sia dell’avvenuta cessione della propria cubatura edilizia alla p.f. 1278/2 C.C. Noriglio, che per continuità con la zona confinante con il lotto.

Infine, si contempla l’adeguamento delle previsioni urbanistiche della p.f. 4634 (di proprietà comunale) facendo riferimento, laddove confinante con il piano attuativo, agli attuali confini catastali.

Ambito A

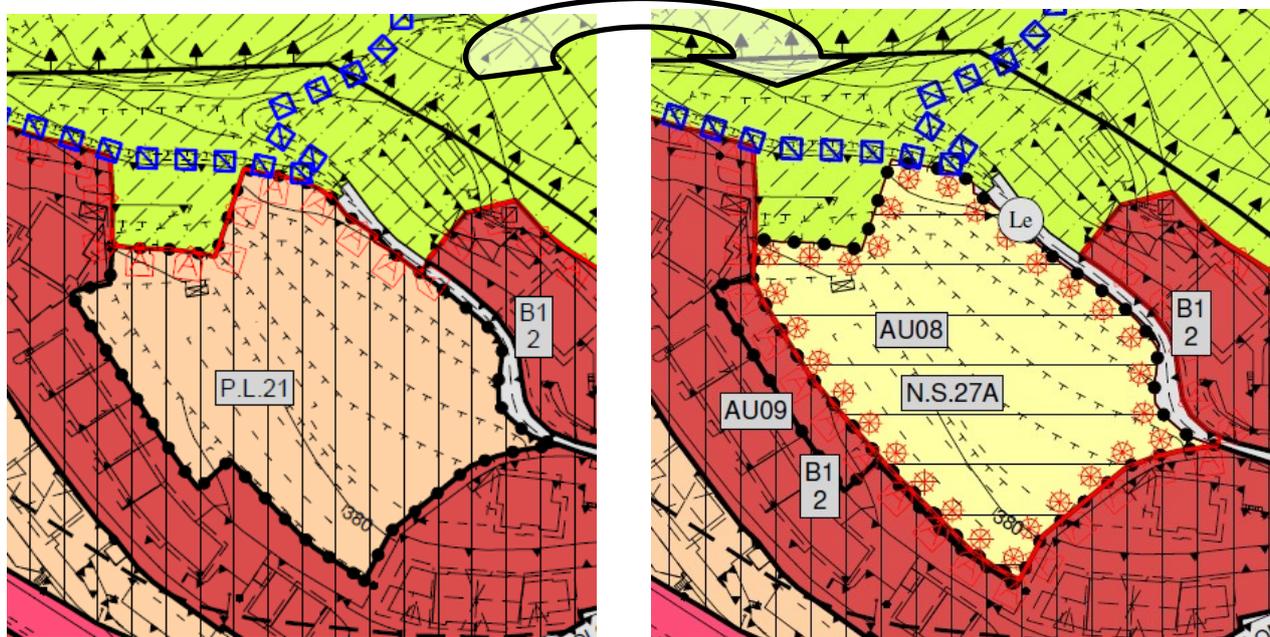
*zona C - Aree soggette a piani attuativi –
schede norma” con funzione prevalente
residenziale*

Scheda Norma PL n. 21

Norma Speciale art. 117.27

Zona agricola (art. 78)

*Tessuto Saturo da tutelare (art. 56) con n. 2
piani*



estratto Tav. 11 – scala a vista

Con riferimento alla p.f. 1379 C.C. Rovereto (denominata Ambito B), si propone la modifica della destinazione di zona da “Area a Bosco” di cui all’art. 81 delle norme di attuazione a “Funzioni prevalenti residenziali” con richiamo cartografico alla nuova Norma Speciale “Loc. Campolongo – Viale Zugna” di cui all’art. 117.27 delle Norme di Attuazione del PRG stesso.

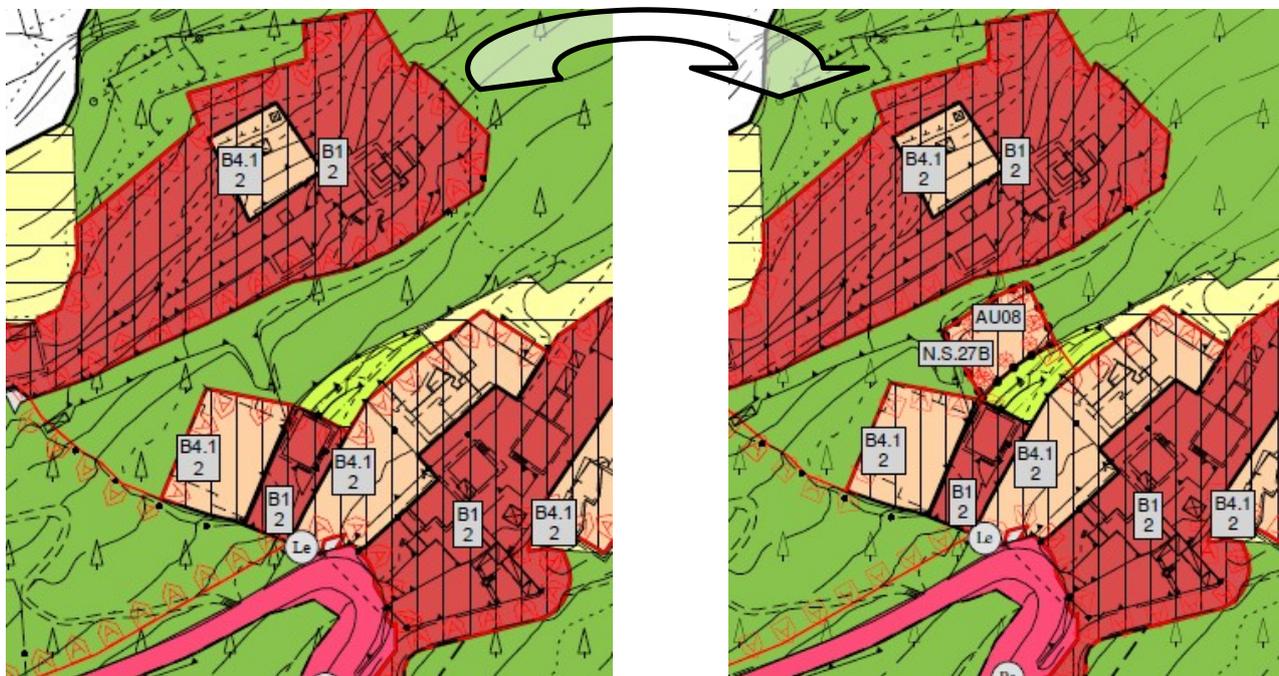
Ambito B

Area a Bosco (art. 81)

Area a Bosco (art. 81)

Norma Speciale art. 117.27

Funzioni prevalenti residenziali



Estratto Tav. 10

La Norma Speciale

Al fine di dare completa definizione ai profili pianificatori per l'ambito in questione, è stata redatta specifica Norma Speciale tesa a disciplinare anche gli interventi ammessi.

Art. 117.27 Loc. Campolongo – Viale Zugna

1. Secondo quanto previsto dagli accordi urbanistici di data 2 maggio 2023 (ns. prot. n. 30525/23), di data 5 maggio 2023 (ns. prot. n. 31480/23, n. 31498/23), di data 11 maggio 2023 (ns. prot. n. 32898/23) e di data 25 maggio 2023 (ns. prot. n. 36439/23), allegati alla variante al PRG “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, la presente norma speciale interessa due ambiti, denominati ambito A e ambito B. L'ambito A individua l'area a monte dell'incrocio che dalla via dei Colli porta alla via Campolongo, mentre l'ambito B trova collocazione nel contesto di viale Zugna.

2. Ambito A:

a) A fronte della revisione degli interventi ammessi sulle pp.ff. 1273, 1274, 1275, 1277 C.C. Noriglio site in località Campolongo, finalizzata all'eliminazione delle nuove edificazioni per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica, con l'entrata in vigore della variante “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, l'Amministrazione riconosce un credito edilizio nella misura di 975,76 mq di SUN (966 mq + 9,76 mq), da utilizzarsi secondo le modalità di seguito precisate. Tale credito edilizio è pari al 39% della capacità edificatoria generata dall'ambito.

b) I diritti edificatori di cui alla precedente lettera a) potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt. 56 “Tessuto saturo da tutelare B1”, 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”, 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3” e 59 “Tessuti di completamento B4”, secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà atterrare nelle zone B1, B2, B3 e B4 sia come sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti, che come nuova edificazione isolata ed è ammessa la realizzazione di volumi interrati a servizio degli interventi realizzati utilizzando il credito edilizio. Tale credito potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL/SUN di seguito indicate:

- fino ad un massimo di 150 mq di SUL/125 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
- fino ad un massimo di 350 mq di SUL/291 mq di SUN nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.

Tale SUL/SUN, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al 30% (per le zone B1, B2 e B3, si considera la SUL/SUN esistente aumentata dell'incremento ammesso); qualora l'area non sia pertinenziale ad edifici esistenti il credito non potrà essere utilizzato. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale e strutturale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL/SUN di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. La sopraelevazione dovrà comunque rispettare l'altezza massima espressa in metri prevista nell'art. 6.2.7 delle norme tecniche di attuazione, in relazione al numero di piani indicati nel cartiglio. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

- c) Il trasferimento dei diritti edificatori di cui alla lettera b) dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, secondo le procedure in materia.
- d) Per quanto non specificato dalla presente norma speciale trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 15/2015 oltre alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione.
- e) Il Comune, ai sensi dell'art. 26, comma 6 della L.P. 15/2015, annovererà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.
- f) A fronte della revisione degli interventi ammessi sulla p.f. 1274 C.C. Noriglio sita in località Campolongo, finalizzata all'eliminazione delle nuove edificazioni per ragioni di sicurezza idrogeologica, di tutela ambientale e paesaggistica, con l'entrata in vigore della variante “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, l'Amministrazione riconosce un credito edilizio nella misura di 208 mq di SUN, da utilizzarsi secondo le modalità precisate al seguente comma 3. Tale credito edilizio è pari al 39% della capacità edificatoria generata dall'ambito.
- g) Gli interventi ammessi per l'Ambito A, sono quelli disciplinati dal precedente dall'art. 78 “Aree agricole”.

3. Ambito B:

- a) In tale ambito, della superficie di circa 500 mq, è previsto lo sfruttamento del credito edilizio pari a 208 mq di SUN, di cui al precedente comma 2 lettera f).
- b) L'area è destinata alla realizzazione di una sola unità residenziale da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario; l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici urbanistico-edilizi:
 - S.U.N. massima: mq 208
 - altezza massima: n. 2 piani
 - Destinazione d'uso: residenziale (prima casa)
 - RP (rapporto di permeabilità): $\geq 0,30$
 - area a verde piantumato, non sottocostruito $\geq 0,20$
- c) Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.
- d) Al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio sarà valutata la necessità di eseguire eventuali opere urbanizzative integrative; qualora necessarie, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, saranno definite modalità di progettazione, esecuzione, collaudo e relativi aspetti economico/patrimoniali.

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

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

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

Estratto Inquadramento strutturale del PUP

Loc. Campolongo

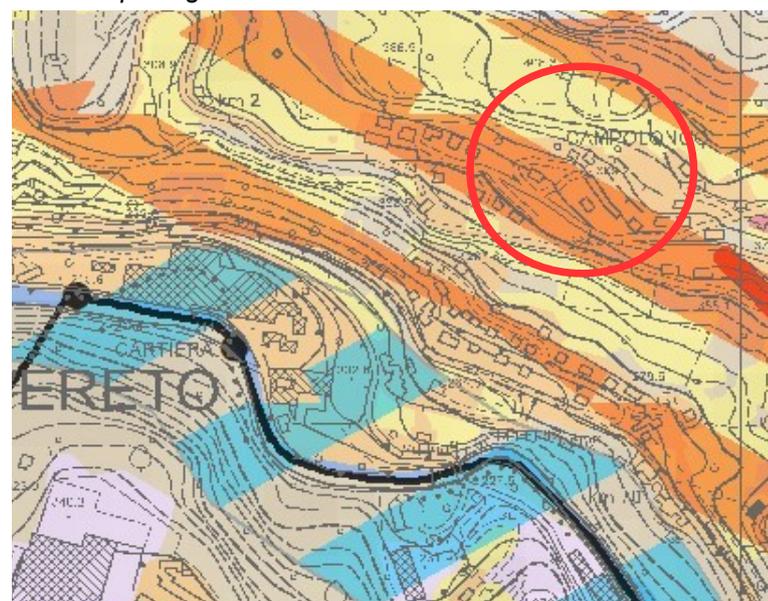


1.d Aree agricole e silvo-pastorali



Estratto Carta del Paesaggio del PUP

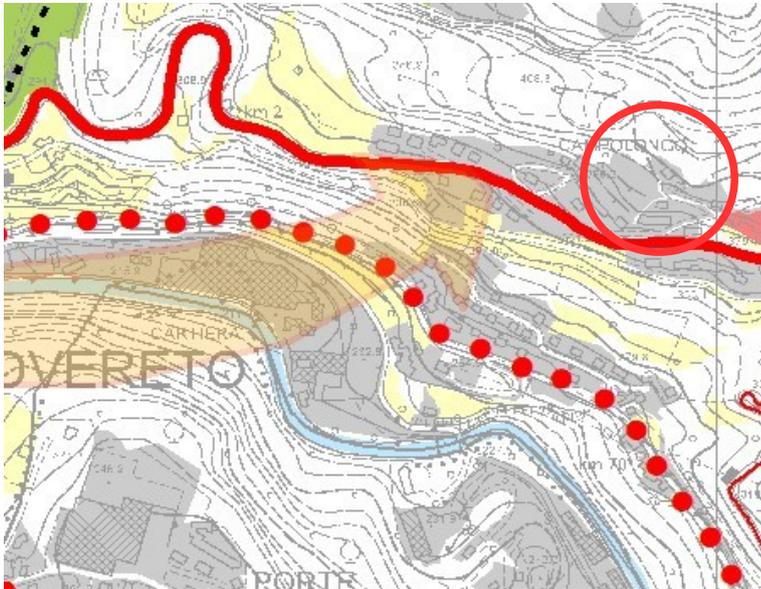
Loc. Campolongo



1. Sistemi complessi di paesaggio



**Estratto Sistema insediativo e Reti infrastrutturali
 Loc. Campolongo**

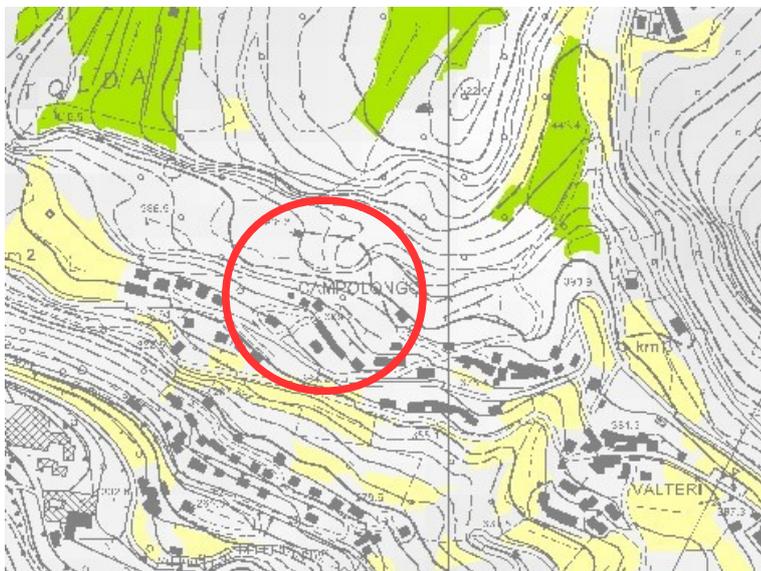


- Aree estrattive
- Aree agricole
- Aree agricole di pregio
- Aree a pascolo

Reti per la mobilità

esistente	di progetto	da potenziare

**Estratto Sistema Aree Agricole
 Loc. Campolongo**



Sistema delle aree agricole

- Area agricola di pregio
- Area agricola

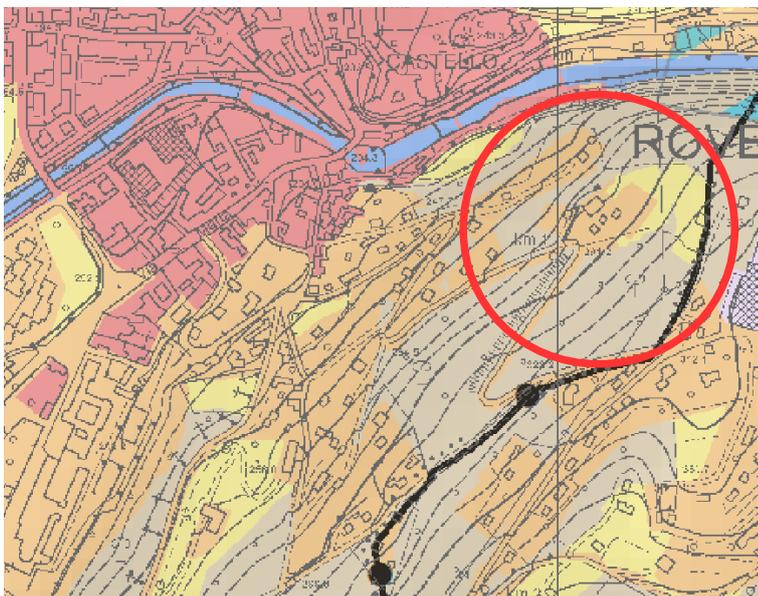
Estratto Inquadramento strutturale del PUP
 Nuovo lotto viale Zugna



1.d Aree agricole e silvo-pastorali

-  Foreste demaniali e boschi di pregio
-  Aree boscate
-  Pascoli
-  Aree agricole di pregio

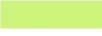
Estratto Carta del Paesaggio del PUP
 Nuovo lotto viale Zugna



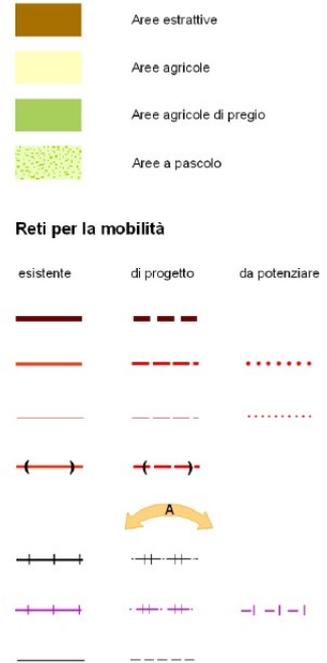
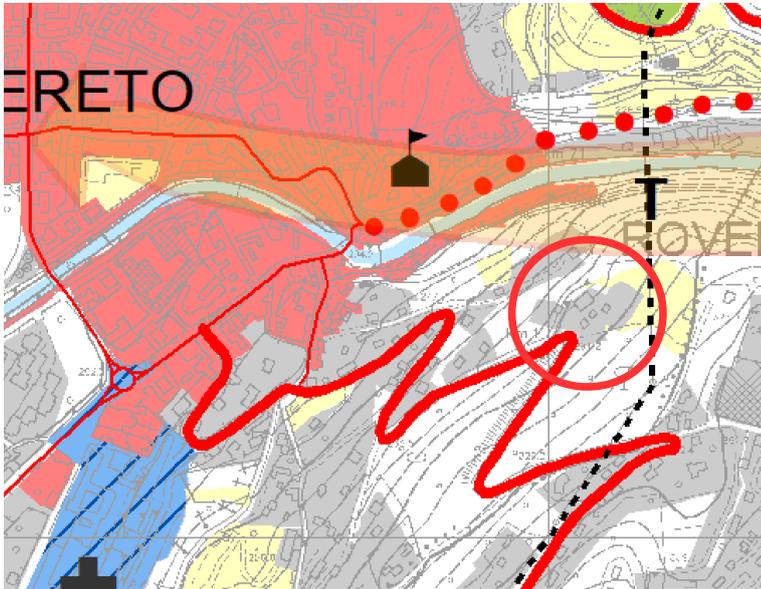
1. Sistemi complessi di paesaggio

-  Di interesse edificato tradizionale
-  Di interesse rurale
-  Di interesse forestale
-  Di interesse alpino
-  Di interesse fluviale

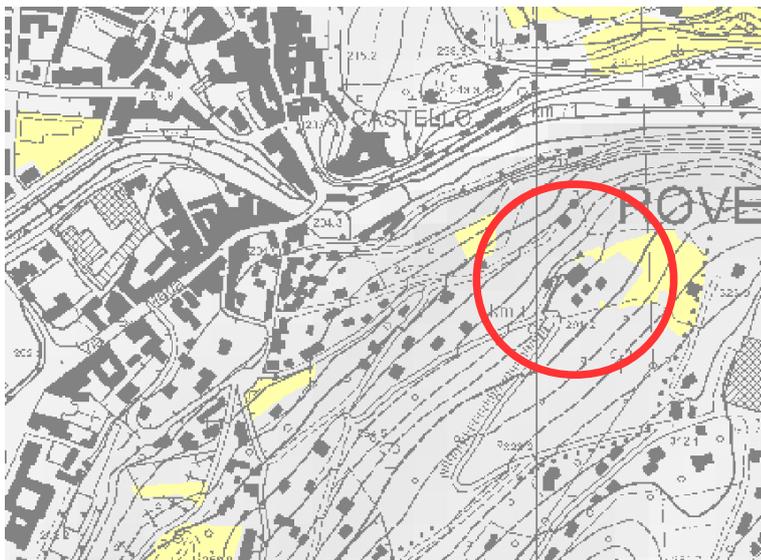
2. Ambiti elementari di paesaggio

-  Insediamenti storici
-  Aree urbanizzate recenti
-  Aree produttive
-  Cave
-  Aree rurali
-  Pascoli
-  Rocce
-  Fiumi, torrenti, laghi
-  Riserve naturali
-  Ghiacciai

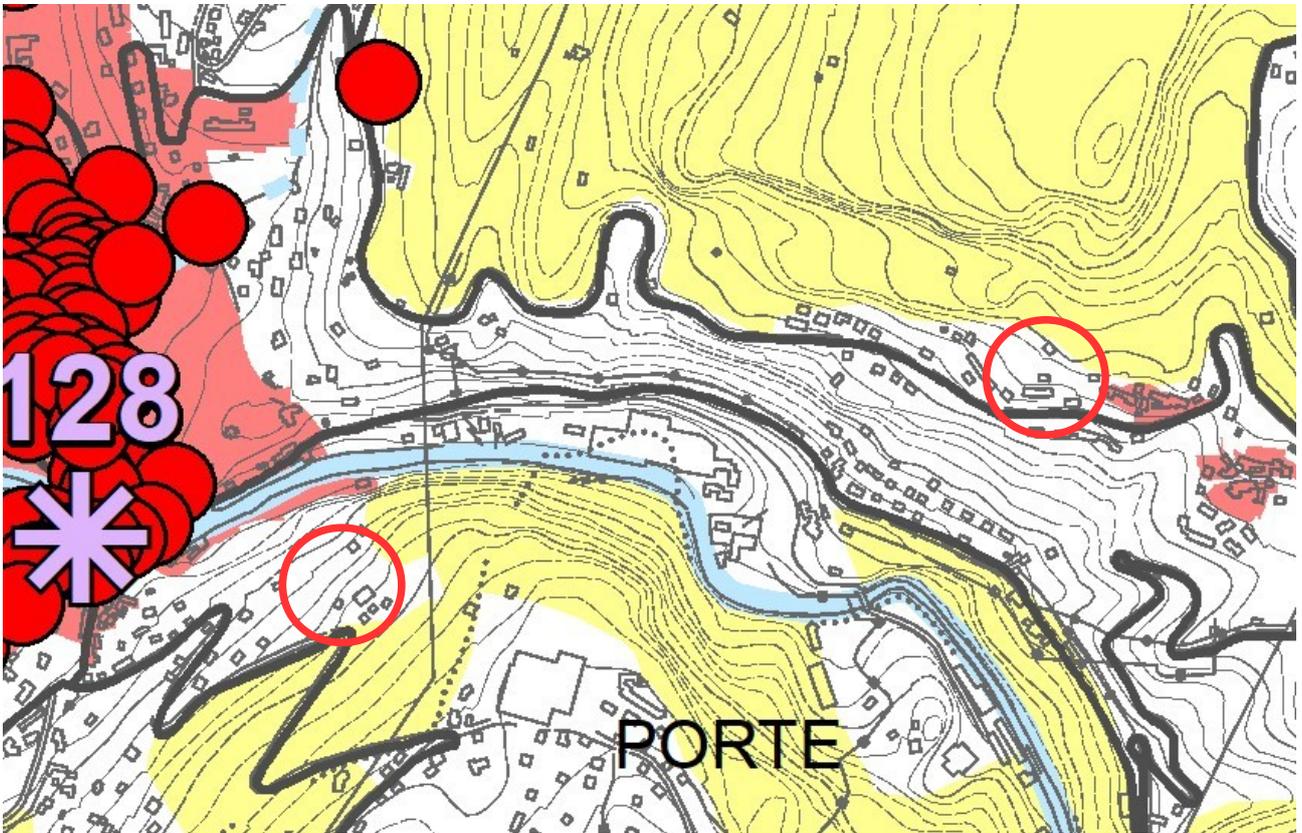
*Estratto Sistema insediativo e Reti infrastrutturali
 Nuovo lotto viale Zugna*



*Estratto Sistema Aree Agricole
 Nuovo lotto viale Zugna*



Estratto Tutele Paesistiche



-  Insediamenti storici
-  Autostrada
-  Viabilità
-  Ferrovia

1. Area di tutela ambientale

-  Area di tutela ambientale

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Al fine di dare completamento alla disamina della variante al Piano Regolatore Generale, appare coerente illustrare le relazioni intercorrenti con gli altri strumenti di pianificazione comunale.

Piano Urbano della Mobilità (PUM)

Con propria decisione di data 30 agosto 2010, la Giunta municipale ha espresso il proprio orientamento favorevole alla predisposizione di un progetto unitario di mobilità che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un'ottica di favorire gli utenti più deboli, soddisfare i bisogni di mobilità della popolazione, migliorare la sicurezza di tutti gli utenti della strada, migliorare la qualità dell'ambiente, riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici, aumentare la percentuale dei cittadini trasportati dal mezzo pubblico.

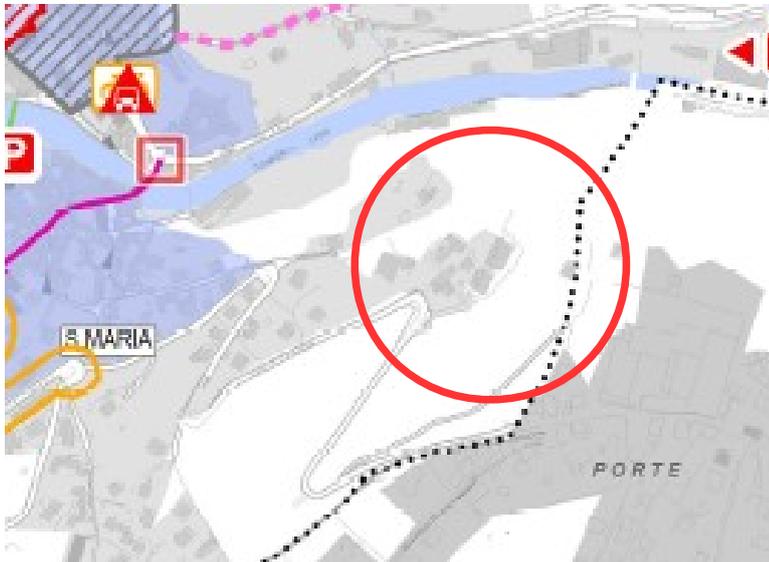
La relativa documentazione tecnica è stata oggetto di approvazione del civico consenso mediante delibera del Consiglio Comunale di data 29 aprile 2013 n. 9.

Per il caso di specie, di seguito si riportano gli estratti degli elaborati grafici.

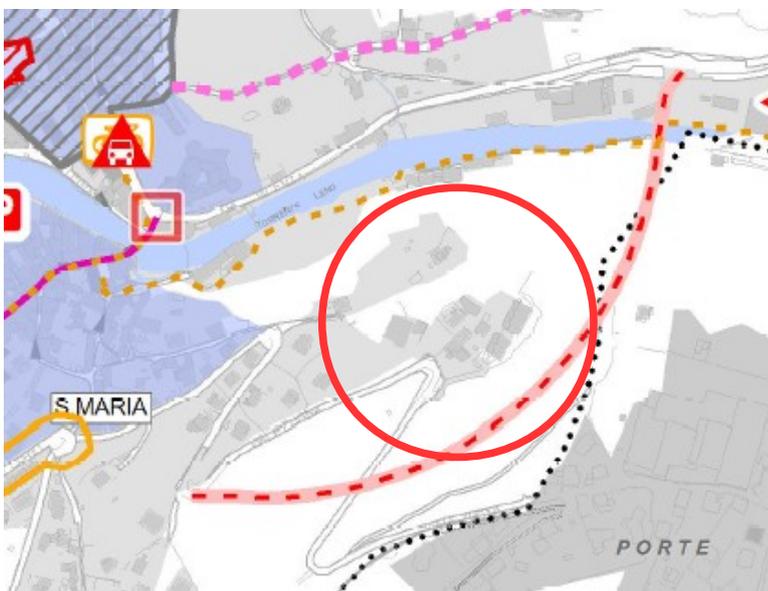
Estratto Tav. C1 – Progetto Breve Termine
Nuovo lotto viale Zugna



Estratto Tav. C2 – Progetto Medio Termine
Nuovo lotto viale Zugna



Estratto Tav. C3 – Progetto Lungo Termine
Nuovo lotto viale Zugna



PROGETTO	Riqualificazione / controllo viario	ELEMENTI CARTOGRAFICI
Infrastrutture di progetto		elementi del sistema mobilità esistenti
viabilità di progetto	semafori da sopprimere	parcheggi strategici esistenti
ipotesi di nuova viabilità	rotonde di progetto	semafori
ciclabili di progetto	obblighi di svolta / sensi unici di progetto	rotonde esistenti
collegamenti pedonali	nodi da riorganizzare	sensi unici
Sosta / Intermodalità	nodi da mettere in sicurezza	zona traffico limitata
bike sharing bici in centro	divieto mezzi pesanti	cartografia
bike sharing pedalata assistita	assi stradali da fluidificare	ciclabile esistente
bici sicura	assi stradali da riqualificare	ferrovia
ciclostazione	ambiti di moderazione del traffico	autostrada
parcheggi strategici di progetto	zona traffico limitato di progetto	perimetro centro abitato da PRG
parcheggi scambiatori	Isole ambientali	principali aree di trasformazione
punti di Interscambio modale	relazioni tra isole ambientali di cui governare le qualità	confine comunale
autostazione di progetto	isole ambientali	
car sharing		

Legenda

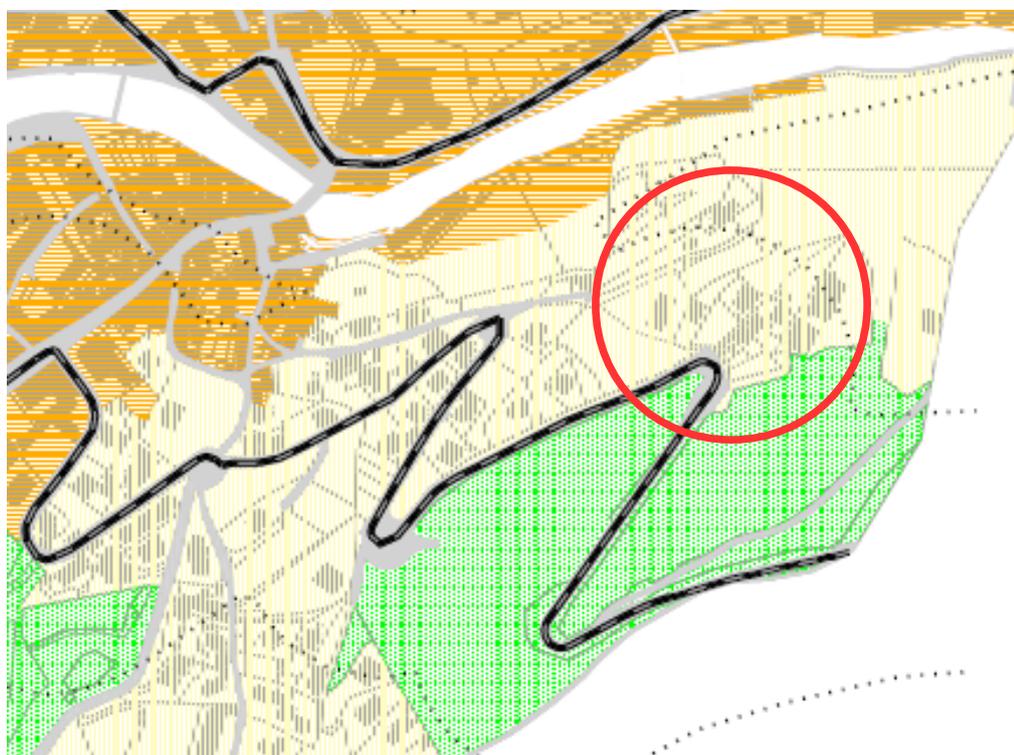
Sulla scorta di quanto sopra, la documentazione del piano non evidenzia elementi di contrasto fra la variante al piano e gli scenari di sviluppo della rete viabilistica.

Piano di Classificazione Acustica

L'obiettivo della zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.

Il significato di questo strumento legislativo è quello di fissare dei limiti per il rumore tali da garantire le condizioni acustiche ritenute compatibili con i particolari insediamenti presenti nella porzione del territorio considerata. Quest'adempimento è dunque l'operazione preliminare e necessaria per garantire la possibilità di raggiungere gli obiettivi previsti dal provvedimento legislativo.

Il Consiglio Comunale di Rovereto con deliberazione n. 33 di data 5 Novembre 2013 ha approvato il nuovo “Piano di classificazione acustica del territorio comunale” – Legge 26.10.1995 n° 447.



Estratto Tav. 4
 Nuovo lotto viale Zugna

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

In relazione al profilo in argomento, pare utile richiamare alcuni passaggi della relazione descrittiva che accompagna l’approvazione del Piano comunale di classificazione acustica.

In particolare si rileva che l’identificazione delle corrispondenze tra le categorie omogenee d’uso del suolo e le classi acustiche, è avvenuta attraverso l’analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., come riassunta nella tabella a seguire:

*Tabella n. 1
Corrispondenza destinazione d’uso da PRGC e classi acustiche*

Aree PRG	Legenda	Classi
A	INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI	II-III
B1	ZONE EDIFICATE SATURE	II-III
B2 - B3 - B4	ZONE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO	II-III
B5 – B6	ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE	II-III
C4	ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DEI LUOGHI CENTRALI	III-IV
D1	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	V-VI
D2	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO	V-VI
D3	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI RISERVA	V-VI

In particolare, per l’identificazione delle classi acustiche delle porzioni di territorio considerate, si è fatto uso della tabella di seguito riportata:

Tabella n.2

Descrizione	Classi	
Agricolo/Commerciale/Artigianale	aree urbane e agricole con presenza di attività commerciali e artigianali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici con continuità;	III
Zone di Quietè	aree particolarmente protette, aree nelle quali la quiete è elemento di base: ospedali, case di riposo, grandi aree di svago o parchi pubblici; zone residenziali di pregio	I
Residenziale	aree residenziali con : - traffico veicolare locale; - limitata presenza di attività commerciali ed uffici; - assenza di attività industriali ed artigianali; - bassa densità di popolazione.	II
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - traffico veicolare di attraversamento; - presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza, seppur limitata, di attività artigianali; - assenza di attività industriali; - media densità di popolazione.	III
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - intenso traffico veicolare in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie - elevata presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza di attività artigianali; - presenza di piccole attività industriali; - alta densità di popolazione.	IV
Servizi e Commerciale	aree di tipo misto, con attività di servizi (parcheggi, ecc.) legate ad attività commerciali, e media densità di popolazione;	III
Impianti Sportivi e ricreativi	impianti sportivi e ricreativi che non necessitano, per la loro fruizione, di particolare quiete (campi da calcio, tennis, basket, ecc.);	III
Servizi, Residenziale e Commercio	aree di tipo misto dove sono presenti servizi connessi ad attività di tipo commerciale e ad uso residenziale (uffici, poste, banche con posteggi ed abitazioni circostanti);	III
Impianti tecnologici	Are riservate ad impianti tecnologici quali depuratori, centraline idroelettriche, ecc.;	IV
Istituti scolastici	aree scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, se costituiscono insediamento a sé stante; se inserite in altri insediamenti maggiori, rientreranno nella classificazione assegnata al complesso;	I

Dalla combinata lettura delle tabelle sopra illustrate, emerge che l’individuazione del nuovo lotto è compatibile con la classificazione acustica (Classe II).

ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO – PRIVATO PER LO SVILUPPO TURISTICO E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RELAZIONALE LEGATA ALLA MOBILITA' DOLCE LUNGO IL FIUME ADIGE

Premesse e inquadramento

I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella sono proprietari della p.f. 30/2 C.C. Sacco, una realtà fondiaria situata in località Colle Ameno e prospiciente alla ciclovia dell'Adige. Il Piano Regolatore Generale inquadra l'areale in questione tra gli “Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica” di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Lo stesso rientra inoltre tra le aree con un vincolo di tutela storico-archeologica e tra le aree ricomprese nell'ambito fluviale di interesse paesaggistico.

I proprietari, nel corso dell'anno 2012 hanno provveduto ad un'importante riqualificazione dell'area che si presenta oggi come uno dei luoghi con rilevante valenza paesaggistica dell'abitato di Borgo Sacco. L'intervento riqualificatorio è stato eseguito completamente a spese della compagine proprietaria, senza alcun tipo di contribuzione pubblica e/o agevolazione fiscale.

Gli stessi hanno poi presentato, nell'ambito del procedimento della variante “Novembre 2015: Anticongiunturale”, istanza tesa alla realizzazione nel suddetto fondo di una struttura di tipo ricettivo/pubblico esercizio quale intervento di valorizzazione dello stesso. La richiesta non è stata accolta per una valutazione di coerenza legata alla non aderenza ai contenuti del bando. Ciò nonostante, nell'ambito del procedimento medesimo è emersa chiaramente la volontà espressa dalla Circoscrizione di Sacco – S. Giorgio volta a promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale, anche in considerazione della valenza paesaggistica della zona. Pare opportuno, in tal senso, richiamare quanto emerso in sede circoscrizionale già in fase di prima disamina della citata Variante Anticongiunturale (verbale n. 06/2017 di data 20 giugno 2017 – Circoscrizione Sacco – San Giorgio).

“Il presidente e il consiglio valutano positivamente il progetto che, rispettando i vincoli archeologici e paesaggistici, faccia rivivere un angolo di Sacco con una forte identità storica. Il presidente propone che per determinate aree particolari di Rovereto, tipo Colle Ameno, vengano normate puntualmente e indipendentemente, in relazione alle diverse caratteristiche della zona in cui sono. Il consigliere omissis concorda con l'intento di far rivivere un luogo, in passato ridotto a discarica, che può essere anche un indotto economico per il quartiere. La consigliera omissis sottolinea che non sono i consiglieri a poter regolare la materia ma, tenendo conto delle mutazioni storiche e sociali dell'ambiente, considera positiva un'iniziativa privata che, oltre a salvaguardare un luogo, lo valorizzi incrementando una funzione sociale e culturale. Il consiglio è unanime nel richiedere all'amministrazione di dare la possibilità di realizzare la struttura con una superficie maggiore e che il tutto sia un lavoro fatto in sincrono tra privato e amministrazione comunale per così realizzare un'opera salvaguardando l'ambiente in cui si trova concordando le varie ipotesi di progettazione ritenute fondamentali per ottenere un ottimo risultato.”

La stessa Commissione Urbanistica Comunale ha ribadito l'interesse pubblico che riveste la valorizzazione dell'ambito (rif. nota di data 20 gennaio 2020 prot. n. 4525/20).

Alla richiesta di suddetti organi affinché l'Esecutivo comunale si impegnasse ad esplorare la fattibilità di un ulteriore intervento di valorizzazione in linea sia con le esigenze della proprietà che con quelle pubbliche, nel mese di ottobre 2018, dopo un'istruttoria condotta in accordo con gli uffici provinciali, l'Amministrazione ha inviato una nota ai signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella in cui si sono prospettate diverse possibilità di intervento sull'area, non solo attraverso l'attivazione di un procedimento di variante al PRG, ma anche mediante l'istituto della deroga urbanistica. In

particolare la lettera chiedeva di valutare anche l'interesse da parte della proprietà di realizzare una struttura a supporto e valorizzazione della rete di mobilità dolce quale un Bicigrill.

La proprietà, ritenendo confacente anche alle proprie esigenze la realizzazione per l'appunto di un bicigrill, ha attivato la procedura di deroga sottoposta a Conferenza di Servizi in data 10 luglio 2019 e 22 luglio 2019.

La conferenza di servizi finale, ha rilevato l'impossibilità di realizzare nell'area in oggetto detta struttura, evidenziando dei profili di criticità rispetto al regolamento provinciale in materia, anche con riferimento alla filosofia dei bicigrill. Tuttavia, lo stesso Presidente della conferenza di servizi ha sottolineato che il Colle Ameno risulterebbe un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti.

Alla luce di ciò, i signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella hanno presentato in data 9 ottobre 2019 (prot.n. 69509/19) una proposta di sottoscrizione di accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione, nell'area di proprietà, di una struttura da destinare a bed&breakfast con alloggio del gestore. Tale struttura verrebbe realizzata con l'obiettivo di promuovere e sviluppare l'offerta ricettiva a servizio della ciclovvia dell'Adige e potrebbe essere luogo di valorizzazione e diffusione delle tradizioni territoriali, in grado di ospitare eventi culturali, musicali ed altre manifestazioni.

La proposta ha trovato concretizzazione con la sottoscrizione dell'*Accordo urbanistico pubblico-privato per lo sviluppo turistico della p.f. 30/2 C.C. Sacco e la valorizzazione paesaggistica relazionale legata alla mobilità dolce lungo il fiume Adige* di data 29 aprile 2022.

A fronte degli obblighi ed oneri assunti dal privato, l'amministrazione comunale si è impegnata a definire e adeguare le previsioni urbanistiche al fine di permettere il recepimento dell'accordo stesso.

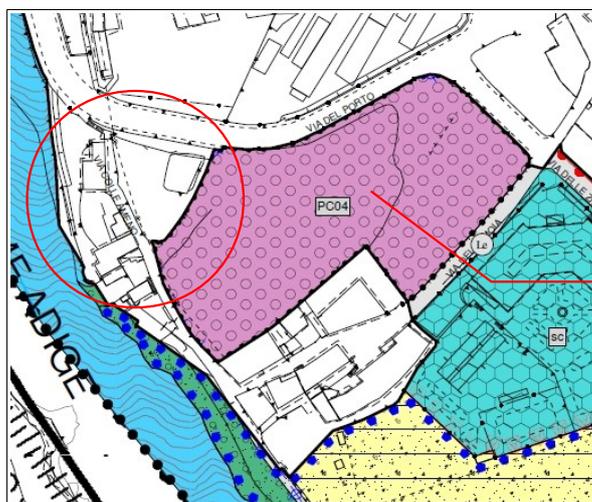


Ortofoto PAT 2015 – scala a vista

Il vigente Piano Regolatore Generale e i vincoli sovraordinati - inquadramento

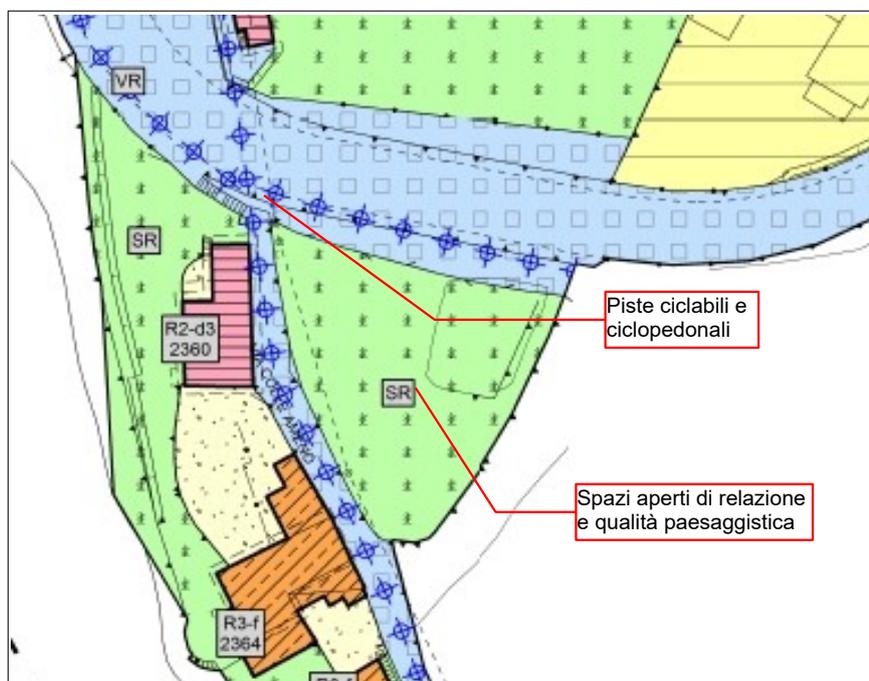
Il vigente Piano Regolatore Generale classifica l'area in oggetto tra gli “Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica” di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La realtà fondiaria, contraddistinta dalla p.f. 30/2 C.C. Sacco, rientra nel novero delle aree ricomprese fra il Centro Storico di Borgo Sacco ed il Fiume Adige. Le vigenti disposizioni prevedono che in questi spazi risultino prioritarie tutte le azioni dirette a recuperare lo storico rapporto fra il fiume ed il centro storico, mediante interventi di riqualificazione degli attuali assetti delle singole aree interessate.



A.04
(Ambito di concessione convenzionata)
Via al Porto – Borgo Sacco

Estratto Tav. 9 PRG vigente – scala a vista



Piste ciclabili e
ciclopeditoni

Spazi aperti di relazione
e qualità paesaggistica

Estratto Tav. 3 PGTIS Borgo Sacco vigente – scala a vista

L'art. 51 delle Norme di Attuazione rubricato “Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica” ammette interventi funzionali a garantire il mantenimento dell'alta qualità del contesto paesaggistico, anche attraverso la realizzazione di piccoli manufatti con funzioni agricole/rurali di presidio del territorio oppure con funzioni di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato di prodotti agroalimentari del territorio ed affini, con superficie coperta massima di 25 mq ed altezza massima di 3,5 ml, qualora il lotto abbia una superficie di almeno 1.000 mq. Sono inoltre ammessi gli interventi di manutenzione delle aree con riferimento ad una loro rigenerazione/recupero formale e funzionale.

Il PRG individua tre ambiti da sottoporre a tutela; per l'area ricompresa fra il centro storico di Borgo Sacco ed il Fiume Adige, risultano prioritarie tutte le azioni dirette a recuperare lo storico rapporto fra il fiume ed il centro storico, mediante interventi di riqualificazione degli attuali assetti delle singole aree interessate (accessi dal centro storico al lungofiume, valorizzazione degli usi agricoli tradizionali, miglioramento degli elementi di arredo funzionale minimo delle aree).

La cartografia del PUP “Inquadramento strutturale” individua nell'ambito in oggetto, la presenza di Beni archeologici rappresentativi, circostanza richiamata nel novero della tavola n. 3 “Vincoli” del P.R.G..

Trattasi di siti contestualizzati, vincolati a ben precise norme conservative ai sensi del D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42.

Detto sito è identificato dal codice **A75**, e si riferisce ad un area con resti di un insediamento di età preistorica e protostorica, vincolata con D.P.G.P. n. 9836 del 16-12-1997.

Detto profilo trova definizione nell'ambito delle Norme di Attuazione del P.R.G. all'art. 29 “Aree di interesse archeologico”.

L'areale risulta pertanto vincolato a precise norme conservative ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. Qualsiasi intervento di modifica è pertanto soggetto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza provinciale.



Estratto Tav. 3 Vincoli – PRG vigente – scala a vista

La tavola delle reti ecologiche e ambientali del PUP individua le aree di protezione fluviale poste lungo i corsi d'acqua principali meritevoli di tutela per il loro interesse ecologico e ambientale, anche sulla base degli ambiti fluviali d'interesse ecologico del piano generale per l'utilizzazione delle acque pubbliche, da disciplinare e valorizzare secondo principi di continuità e naturalità.

Tali aree sono riportate nel Piano Territoriale della Comunità - Stralcio in materia di “Reti ecologiche e ambientali e aree di protezione fluviale” a cui si fa espresso riferimento anche per quanto attiene alla disciplina attuativa, e nella tav. 3 relativa ai vincoli nonché alle invariati del PRG, in adeguamento ai citati contenuti.

Si precisa in tal senso che con deliberazione n. 1 di data 06 febbraio 2019, resa ai sensi dell'art. 33 della L.P. 15/2015, la Giunta Provinciale ha approvato il Piano Stralcio del PTC in materia di “Aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale”.

Per concludere, la “Carta di Piano – Foglio 81090 Rovereto” evidenzia la presenza, per l'area di interesse, di un “Ambito fluviale di interesse paesaggistico”.

La relativa Norme di Attuazione, all'art. 4 “Aree di protezione fluviale: ambito paesaggistico”, stabilisce quanto segue.

1. *Nelle aree caratterizzate da un elevato valore paesaggistico, si prescrivono azioni finalizzate alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri naturali e degli originali aspetti fisici del territorio.*
2. *Gli interventi ammissibili dalla pianificazione subordinata devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri paesaggistici:*
 - 2.1. *I progetti per la costruzione di nuovi edifici o relativi agli edifici esistenti dovranno essere estesi anche alle aree pertinenziali al fine di mitigare visivamente i manufatti. La progettazione del verde dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone uguali a quelle prevalenti nel contesto. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali evitando, quindi, finiture con effetti riflettenti e colorazioni sgargianti.*
 - 2.2. *Le opere d'infrastrutturazione, gli attraversamenti delle vie d'acqua (ponti, passerelle, viadotti stradali o ferroviari, elettrodotti, gasdotti etc.) devono essere evitati nelle aree caratterizzate da un'accentuata integrità dell'ambiente naturale e in quelle che presentano elevati valori storico-testimoniali come particolari tipi di colture (grano saraceno, avena, segale, orzo, etc.), terrazzamenti, sentieri, cesure, sistemi di irrigazione, etc.; particolare attenzione deve essere posta al fine di non alterare i “segni” degli antichi letti del fiume Adige (paleoalvei).*
 - 2.3. *La scelta tipologica delle strutture di attraversamento deve essere attentamente valutata in relazione ai caratteri contestuali specifici al fine di proteggere l'integrità dell'alveo e limitare l'impatto in elevazione rispetto alle quinte visive, nell'ottica comunque di assicurare l'inserimento paesaggistico delle nuove opere in un contesto extraurbano dove è opportuno evitare strutture stilisticamente ridondanti.*
 - 2.4. *Le nuove infrastrutture viarie (strade, piste ciclopedonali e sentieri) dovranno essere realizzate in modo da evitare il più possibile le opere d'arte; se la tipologia dell'opera lo permette, si dovranno impiegare tecniche costruttive tradizionali, materiali naturali del luogo e fondi permeabili.*
 - 2.5. *Per le infrastrutture aeree i pali di sostegno, in zone con copertura vegetale d'alto fusto, non dovranno superare l'altezza delle piante del contesto in cui vengono realizzate; le colorazioni devono essere di tipo mimetico e diversificate a seconda della copertura vegetale e degli sfondi. E' sconsigliato l'impiego di sostegni a traliccio.*
 - 2.6. *In presenza di opere di sistemazione idraulica e idraulico-forestale di valore storico-testimoniale, gli interventi devono tendere alla loro conservazione, recupero e*

valorizzare. Per le opere di recente realizzazione, qualora gli interventi risultino tecnicamente possibili e compatibili con le finalità di difesa idrogeologica, dovrà essere valutata l'eventuale opportunità di riqualificazione ambientale dei manufatti, anche attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

- 2.7 Sia i nuovi interventi sia le manutenzioni straordinarie dovranno contemperare già in fase di progettazione esigenze paesaggistiche e di tutela degli ambienti acquatici.*
- 2.8 Nelle aree demaniali devono essere perseguite azioni coordinate ed unitarie volte alla salvaguardia e alla valorizzazione dei valori paesaggistici ed ambientali nonché delle relazioni ecologiche con in sistema fluviale.*

Si coglie l'occasione, per richiamare che nel corso di maggio 2014, è stata presentata al Comune di Rovereto domanda di concessione edilizia per la realizzazione di una struttura da adibire ad esercizio pubblico, entro la menzionata area della Concessione Convenzionata A.04 “via al Porto – Borgo Sacco”.

Sulla scorta delle proposte progettuali e dei contenuti normativi della scheda norma della Concessione Convenzionata A.04 “via al Porto – Borgo Sacco”, è stato predisposto lo schema di convenzione, approvato dalla Giunta comunale con deliberazione n. 99 di data 8 luglio 2014.

Si rammenta che il rapporto convenzionale individua le obbligazioni relative al primo lotto/stralcio degli adempimenti complessivamente richiesti dal Piano Regolatore Generale, in ragione del fatto che l'intervento edilizio è significativamente ridotto rispetto alle potenzialità complessive concesse dal PRG. In concreto, la compagine proprietaria si è impegnata a trasferire al Comune l'intera superficie prevista in concessione e a realizzare le opere urbanizzative funzionali alla sistemazione dello spazio a verde pubblico/parcheggio pubblico prospettante via Zigherane; inoltre si è impegnata ad integrare le opere ciclopedonali ricomprese tra l'ingresso del surrichiamato parcheggio ed il limite della compagine proprietaria ubicato lungo via del Porto.

Il progetto assentito, coerentemente, contempla quindi la realizzazione di un percorso ciclopedonale che si sviluppa in fregio a via delle Zigherane e via del Porto e prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico posto all'incrocio tra le suddette vie, con accesso da via delle Zigherane.

In data 18 novembre 2014 è stata firmata la convenzione urbanistica agli atti al rep.com.le n. 9534. Le opere sono state autorizzate con provvedimento di concessione edilizia n. 47084/14 di data 26 novembre 2014 e i lavori sono iniziati il giorno 9 gennaio 2015.

Detti interventi sono terminati il giorno 24 luglio 2015 e oggetto di collaudo di data 24 luglio 2014 (prot. n. 36612/15); con determinazione del Dirigente del Servizio Territorio di data 29/07/2015 n. 1021/2015 si è dato corso all'approvazione dello stato finale e all'approvazione del collaudo stesso.

Dal quadro sopraespresso, emerge quindi come ad oggi rimanga ancora da realizzazione il secondo stralcio del percorso ciclopedonale, fermo restando che le aree sono già in disponibilità dell'amministrazione comunale.

L'accordo urbanistico

Come già in premessa rilevato, la realtà fondiaria contraddistinta dalla p.f. 30/2 C.C. Sacco, si pone in un contesto strategico, prospiciente alla ciclovia dell'Adige.

L'ambito, nel corso dell'anno 2012 è stata oggetto di un'importante riqualificazione, a totale cura ed onere da parte del privato, tant'è che ad oggi si presenta, per tutto l'abitato di Sacco, come uno dei luoghi avente rilevante valenza paesaggistica.

E' in questo contesto che è maturata una puntuale attenzione dell'Amministrazione tesa a promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale, in considerazione della valenza della zona e delle caratteristiche che la pongono quale luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti.

La valorizzazione dell'ambito costituisce infatti indubbio interesse pubblico, traguardando 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.

L'azione dell'Amministrazione si è quindi sviluppata, sorretta dai seguenti principi:

- l'accordo con il privato deve essere in linea con quanto previsto dalla L.P. 15/2015, con particolare riferimento all'art. 18 "Limitazione del consumo di suolo" e all'art. 25 "Accordi urbanistici";
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie devono essere congrue rispetto all'entità delle opere di urbanizzazione a carico dei privati; da definirsi e commisurarsi attraverso specifica relazione di stima;
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie devono tenere conto della viabilità di accesso e della relativa capacità di carico urbanizzativo;
- l'accordo può definire forme di utilizzo degli spazi privati per eventi culturali, musicali ed eventuali ulteriori manifestazioni.

Sulla scorta di queste premesse, in data 29 aprile 2022 (ns. prot. n. 31113/22), i signori Claudio Battisti e Antonella Galvagni in qualità di proprietari, hanno sottoscritto con l'Amministrazione comunale, un accordo urbanistico, del quale di seguito si sintetizzano i contenuti.

L'amministrazione, si è impegnata a riconoscere l'edificabilità nell'ambito della p.f. 30/2 C.C. Sacco, in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, adeguando le previsioni urbanistiche secondo i seguenti parametri:

- S.U.N. pari a mq 120
- altezza massima uguale a 1 piano (senza interrato salvo volumi tecnici previa autorizzazione del servizio preposto alla tutela archeologica)
- usi ammessi: residenziale (prima casa) con uso ad Bed & Breakfast
- RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,30$

A fronte di ciò, gli stessi proprietari si sono impegnati:

- al cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco nonché alla realizzazione e all'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5 C.C. Sacco;
- a concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale e/o alla Circoscrizione lo spazio privato esterno, in occasione di eventi e/o particolari manifestazioni assumenti valenza pubblicitaria.

L'importo del cofinanziamento delle opere inerenti il collegamento ciclopedonale, è stato elaborato con specifico rapporto di stima di data 28 aprile 2022 allegato all'accordo, ed è stato determinato in Euro 29.990,25, pari al plus economico conseguente all'operazione urbanistica.

Al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio, si dovrà dar corso alla stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, tesa a regolare i citati aspetti economico/patrimoniali.

La variante al Piano Regolatore Generale



Variante al P.R.G. - estratto PGITS Sacco ta. 03 scala a vista

Motivazioni, obiettivi e valutazioni

La proposta di modifica del P.R.G., muove innanzitutto dall'obiettivo di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale, anche in considerazione della valenza paesaggistica della zona.

In più occasioni, infatti, è emerso come l'ambito del Colle Ameno risulti un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti, ponendo i necessari presupposti per la maturazione dell'attenzione volta a promuovere quindi azioni di natura urbanistica per la valorizzazione in tal senso dell'areale.

Detta valorizzazione, pone le sue basi sul mantenimento o meglio incremento dell'attrattività del contesto urbano, favorendo la compresenza delle funzioni.

Si intende inoltre, promuovere il miglioramento del livello di qualità del contesto stesso, favorendo la manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive.

In concreto, l'interesse pubblico che si intende traggere attraverso la valorizzazione dell'ambito si può sintetizzare come segue :

- implementazione dell'offerta ricettiva di Rovereto ed in particolare di Borgo Sacco. L'accordo urbanistico sottoscritto, prevede che l'immobile non solo sia destinato al solo fabbisogno abitativo primario (in coerenza con l'art. 18 della L.P. 15/2015), ma che venga destinato ad uso Bed & Breakfast (condizione da declinarsi in sede di convenzione urbanistica). Ciò declina l'obiettivo di incrementare l'attrattività del contesto urbano in parola, favorendo la compresenza delle funzioni.

- sviluppo e la valorizzazione della mobilità dolce e del turismo ciclabile. In coerenza con il punto precedente, si intende sviluppare l'opportunità data dalla limitrofa presenza di percorsi ciclo-pedonali (esistenti e di progetto), al fine di creare un'occasione di valorizzazione del turismo legato alla mobilità ciclabile.
- il mantenimento e la diffusione delle tradizioni territoriali. L'accordo prevede forme di utilizzo degli spazi privati per eventi culturali, musicali ed eventuali ulteriori manifestazioni. E' infatti stabilito che detta condizione, in sede di titolo abilitativo edilizio, debba trovare declinazione a mezzo di apposita convenzione da sottoscrivere ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, contemplando l'obbligo di concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale e/o alla Circoscrizione lo spazio privato esterno. Ciò in occasione di eventi e/o particolari manifestazioni assumenti valenza pubblicitaria, nel numero di almeno 3 eventi l'anno, ciascuno della durata massima di due giorni con esclusione dei tempi di approntamento e/o preparazione, per una durata decennale.
La presenza di un sito archeologico, inoltre, potrebbe costituire occasione per la definizione di strutture didascaliche destinate a valorizzare la storia antica del sito presso un più ampio pubblico.
- il miglioramento della relazione tra l'abitato di Borgo Sacco ed il fiume Adige. Con ciò si intende, un miglioramento funzionale, declinato con l'obbligo al cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco, nonché un miglioramento paesaggistico, attraverso l'onere della realizzazione e dell'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5 C.C. Sacco.

La Stima

Pur richiamando che la valorizzazione dell'ambito traguardata dalla variante in oggetto è sorretta dalla definizione di un indubbio interesse pubblico, ciò non toglie, in ossequio ai principi e alle finalità cardini dell'azione urbanistica, la necessità di soppesare con puntualità, rigore e attenzione i vantaggi diretti, indiretti ed indotti ascrivibili sia alla sfera pubblica, sia a quella privata.

Per questa ragione, quale atto di trasparenza e ossequiando i principi di proporzionalità e di congruità, la scrivente amministrazione ha accompagnato e supportare gli atti di piano con valutazioni estimative, tese a valutare la congruità della nuova destinazione urbanistica e delle relative capacità edificatorie, tenendo conto del rapporto costi/benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione.

Per quanto sopra, si richiama, quale parte integrante dell'accordo urbanistico sottoscritto, il Rapporto di Stima di data 28 aprile 2022 (ns. prot. n. 30.475/22) del Servizio Tecnico e Sviluppo strategico – Ufficio amministrativo, stime e espropi.

Lo stesso mira a quantificare, attraverso 3 diverse soluzioni estimative, il plus economico conseguente all'operazione urbanistica.

Le soluzioni estimative determinano il plus economico con riferimento:

- al valore di capitalizzazione del reddito;
- all'indice fondiario dell'area;
- al valore di trasformazione;

tenendo in debita considerazione le seguenti circostanze:

- il Piano Regolatore Generale vigente, ammette una modesta edificazione della superficie massima di 25 mq, nella quale possono trovare collocazione un’azienda con valenza di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato;
- la variante allo strumento urbanistico è volta a consentire la realizzazione di un appartamento destinato al fabbisogno abitativo primario.

In sintesi, il plus economico conseguente all’operazione urbanistica, viene pertanto determinato quale media delle soluzioni estimative citate, che definiscono l’importo pari ad € 29.990,25. Detto importo, è stato assunto a riferimento al fine di definire l’entità delle opere urbanizzative a carico dei privati, in termini congrui rispetto alla nuova destinazione urbanistica e alle relative capacità edificatorie.

Nel dettaglio, le necessarie modifiche alle previsioni del P.R.G. sono da sintetizzarsi secondo quanto segue.

La modifica cartografica

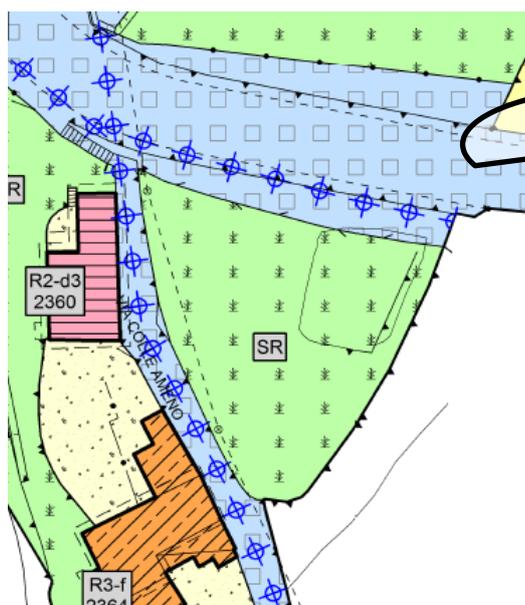
Quanto in narrativa, si declina, in termini sostanziali con la modifica della destinazione urbanistica della p.f. 30/2 C.C. Sacco, facendo espresso riferimento alla Norma Speciale, mantenendo quindi di base quelli che sono gli obiettivi e le finalità delle disposizioni inerenti “Gli spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica”.

“Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica”

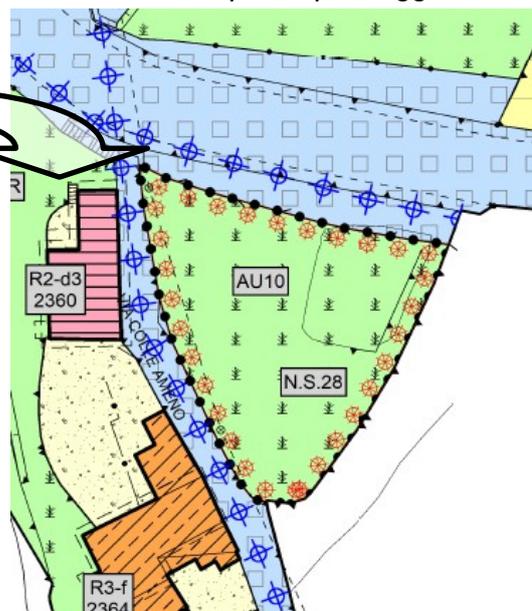
Norma Speciale art. 117.28

nonché

“Funzione prevalente di spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica”



estratto Tav. 3 PGITS Sacco vigente – scala a vista



estratto Tav. 3 PGITS Sacco di variante – scala a vista

La Norma Speciale

Al fine di dare completa definizione dei profili pianificatori per l'ambito in questione, è stata redatta una specifica Norma Speciale.

La norma stessa, declina gli obiettivi e le finalità delle disposizioni inerenti “*Gli spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica*”, adeguandole al fine di poter dare concreta valorizzazione all'ambito in oggetto, nel rispetto delle disposizioni stabilite dal PTC per l'“*Ambito fluviale di interesse paesaggistico*”.

Si ravvisa fin d'ora che l'area è già stata interessata nel passato da istanze tese alla realizzazione di interventi, e la Soprintendenza per i Beni Culturali non ha escluso la possibilità di poter eseguire nuove edificazioni.

Si fa riferimento, in tal senso, alla Determinazione della Soprintendenza per i Beni Culturali n. 1127 di data 26 ottobre 2015, con la quale si autorizzava l'esecuzione di lavori per la realizzazione di un manufatto con funzioni agricole rurali.

Ed ancora, si richiama la Conferenza di servizi finale deliberante, convocata il giorno 22 luglio 2019 in relazione al progetto “Struttura ricettiva Bicigrill sul colle Ameno” redatto dall'arch. Brunella Avi, allo scopo di rilasciare l'assenso alla realizzazione della struttura, in conformità al disciplinare “Caratteristiche costruttive e disciplinare d'attuazione dell'uso collettivo del marchio” approvato con D.G.P. n. 1771/2015.

Dalla lettura del citato verbale n. 3 di data 22 luglio 2019, emerge che la Soprintendenza si è espressa in termini favorevoli sia per quanto attiene agli aspetti di tutela architettonica, sia per quelli di tutela archeologica, a prescindere che l'esito della conferenza sia stato non favorevole in quanto il progetto non soddisfaceva le disposizioni del disciplinare sopra citato.

Pertanto, si evidenzia come l'intervento avrebbe potuto essere utile per ospitare strutture didascaliche destinate a valorizzare la storia antica del sito.

Nel caso di specie, pertanto, la preliminare autorizzazione della Soprintendenza competente in materia di Beni Archeologici della Provincia Autonoma di Trento, si porrà a salvaguardia delle attività di ricerca e di scavo archeologico, dello studio e restauro delle strutture rinvenute nonché per gli interventi di valorizzazione per migliorare e favorire la fruizione pubblica, ponderando la compatibilità delle opere di progetto con il sito archeologico stesso.

Si rammenta che rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali e provinciali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

Per quanto riguarda il profilo inerente la presenta, per l'area di interesse, di un “Ambito fluviale di interesse paesaggistico” si rileva quanto segue.

L'art. 4 “Aree di protezione fluviale: ambito paesaggistico”, delle Norme di Attuazione del PTC, contempla anche la realizzazione di nuovi edifici, evidenziando al fine di un corretto inserimento paesaggistico l'importanza delle aree pertinenti al fine di mitigare visivamente i manufatti e contemplando, in termini di privilegio, l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

La proposta Norma Speciale, al fine di consentire la realizzazione della nuova costruzione, declina anche detti principi paesaggistici e pertanto non si registrano elementi di criticità anche rispetto al profilo in disamina.

Art. 117.28 Colle Ameno

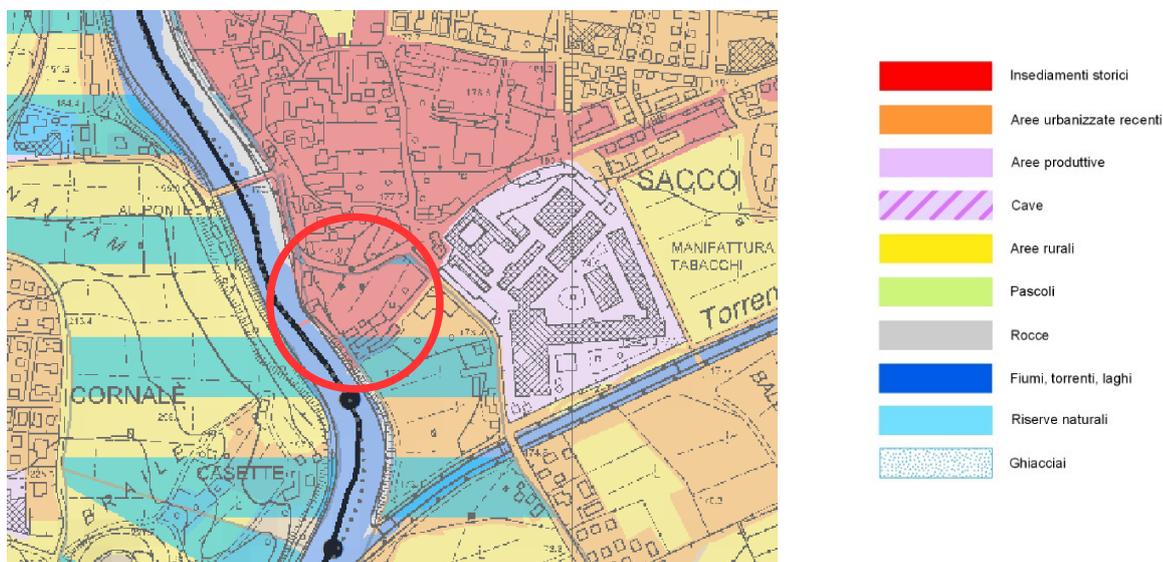
1. Secondo quanto previsto dall'accordo urbanistico di data 29 aprile 2022 (ns. prot. n. 31.113/22), allegato alla variante al PRG “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, la presente norma speciale stabilisce quanto segue.
2. L'ambito interessato dalla presente norma speciale si colloca fra il centro storico di Borgo Sacco e il fiume Adige. Trattasi di area che per posizione, articolazione di forme e di usi, relazioni con contesti architettonici e paesaggistici, rappresenta un luogo importante per la valorizzazione del territorio e per recuperare lo storico rapporto fra il fiume ed il centro storico. In tale area è ammessa l'edificazione, nel rispetto dei seguenti indici urbanistico-edilizi:
 - S.U.N. massima: mq 120
 - altezza massima: n. 1 piano (senza interrato salvo volumi tecnici previa autorizzazione del servizio preposto alla tutela archeologica)
 - Destinazione d'uso: residenziale (prima casa) con uso ad Bed & Breakfast
 - RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,30$
3. La realizzazione dell'edificio dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti eventualmente derivanti. Allo scopo si dovranno adottare le soluzioni di maggiore efficacia sotto il profilo della riduzione dell'impatto paesaggistico e ambientale. Il progetto dovrà essere esteso anche alle aree pertinenziali al fine di mitigare visivamente il manufatto. La progettazione del verde dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone uguali a quelle prevalenti nel contesto. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali evitando, quindi, finiture con effetti riflettenti e colorazioni sgargianti.
4. La realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali provinciale competente in materia di beni archeologici.
5. Le costruzioni devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati delle zone A e dalle strade previste nelle tavole del PRG.
6. Al momento della presentazione del permesso di costruire, si darà corso alla predisposizione e alla stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, tesa a regolare i seguenti aspetti economico/patrimoniali:
 - obbligo di concedere in uso gratuito all'amministrazione comunale e/o alla Circostrizione lo spazio privato esterno per eventi culturali, musicali ed eventuali ulteriori manifestazioni assuntive valenza pubblicitaria;
 - cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco nonché alla realizzazione e all'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5, tutte in C.C. Sacco;
 - destinazione del fabbricato al fabbisogno abitativo primario con uso Bed & Breakfast;
 - eventuale definizione di strutture didascaliche destinate a valorizzare la storia antica del sito archeologico presso un più ampio pubblico.

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

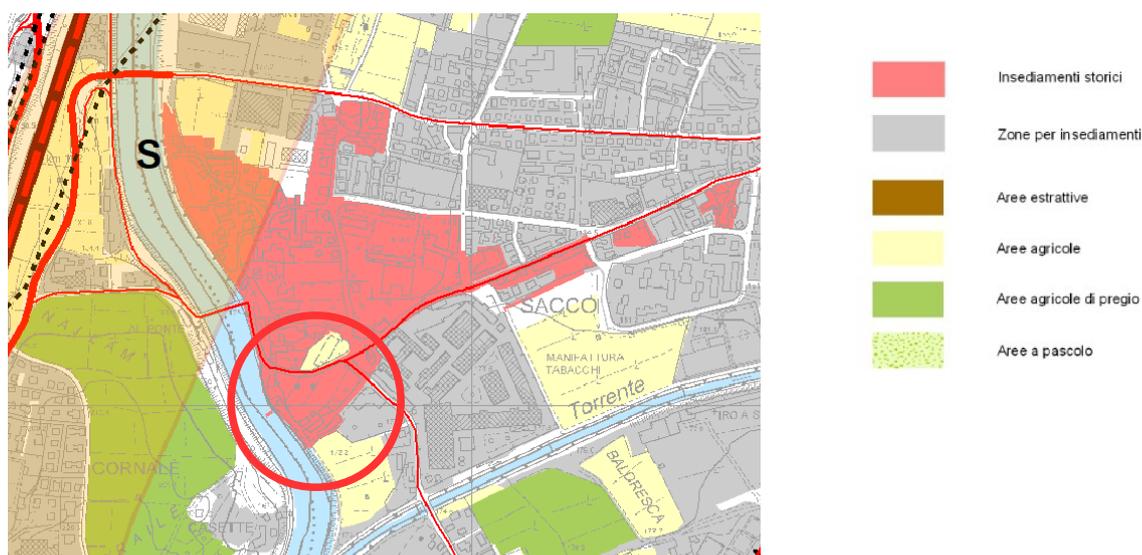
La presente variante al Piano regolatore comunale è stata valutata ponendo attenzione anche alle relazioni con i piani sovraordinati (es. PUP, PTC...), al fine di assicurare coerenza rispetto ai piani sovraordinati stessi.

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

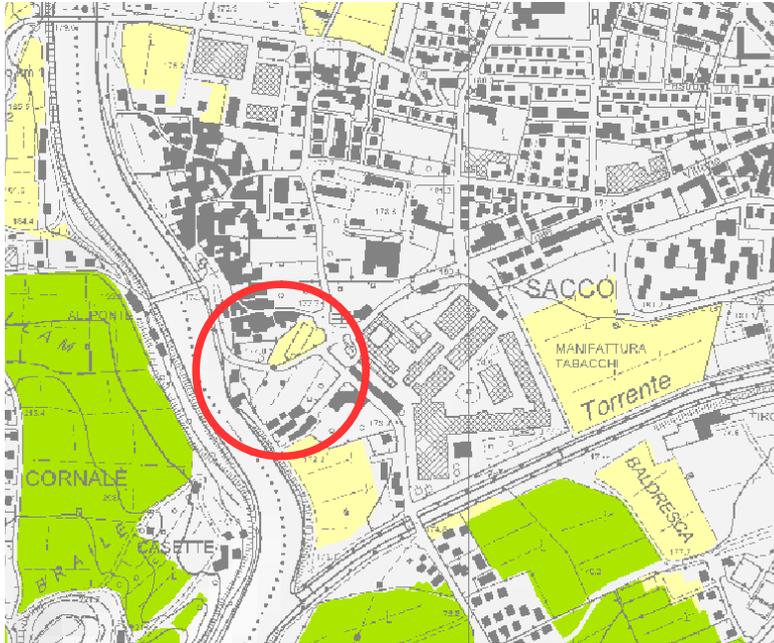
Estratto Carta del Paesaggio del PUP



Estratto Sistema insediativo e Reti infrastrutturali



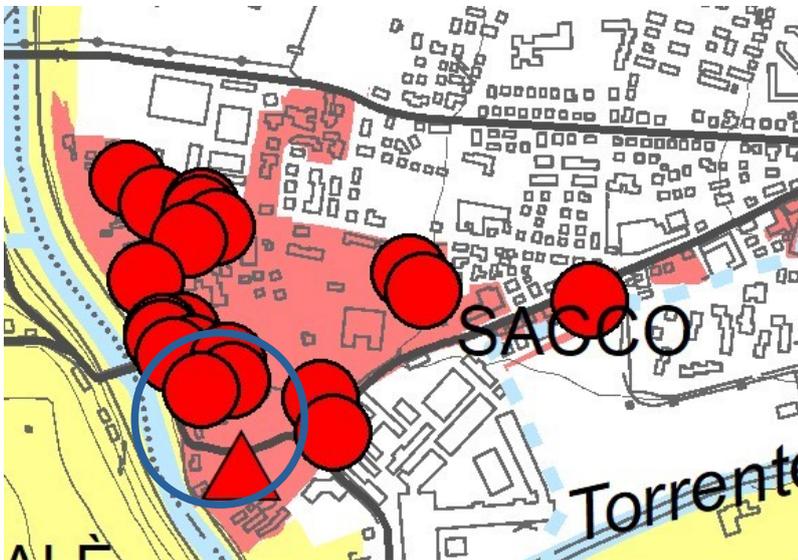
Estratto Sistema Aree Agricole



Sistema delle aree agricole

- Area agricola di pregio
- Area agricola

Estratto Tutele Paesistiche



- Insediamenti storici
- Autostrada
- Viabilità
- + Ferrovia

1. Area di tutela ambientale

- Area di tutela ambientale

2. Beni ambientali

- Beni ambientali (L.P. 05.09.1991, n. 22)

3. Beni culturali

- Beni artistici e storici (D. Lgs 22.01.2004, n. 42)
- Beni archeologici (D. Lgs 22.01.2004, n. 42)
- Aree di interesse archeologiche

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Al fine di dare completamento alla disamina della soluzione progettuale, appare coerente illustrare le relazioni intercorrenti con gli altri strumenti di pianificazione comunale.

Piano Urbano della Mobilità (PUM)

Con propria decisione di data 30 agosto 2010, la Giunta municipale ha espresso il proprio orientamento favorevole alla predisposizione di un progetto unitario di mobilità che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un'ottica di favorire gli utenti più deboli, soddisfare i bisogni di mobilità della popolazione, migliorare la sicurezza di tutti gli utenti della strada, migliorare la qualità dell'ambiente, riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici, aumentare la percentuale dei cittadini trasportati dal mezzo pubblico.

La relativa documentazione tecnica è stata oggetto di approvazione del civico consenso mediante delibera del Consiglio Comunale di data 29 aprile 2013 n. 9.

Per il caso di specie, di seguito si riportano gli estratti degli elaborati grafici.



Estratto Tav. C1 – Progetto Breve Termine



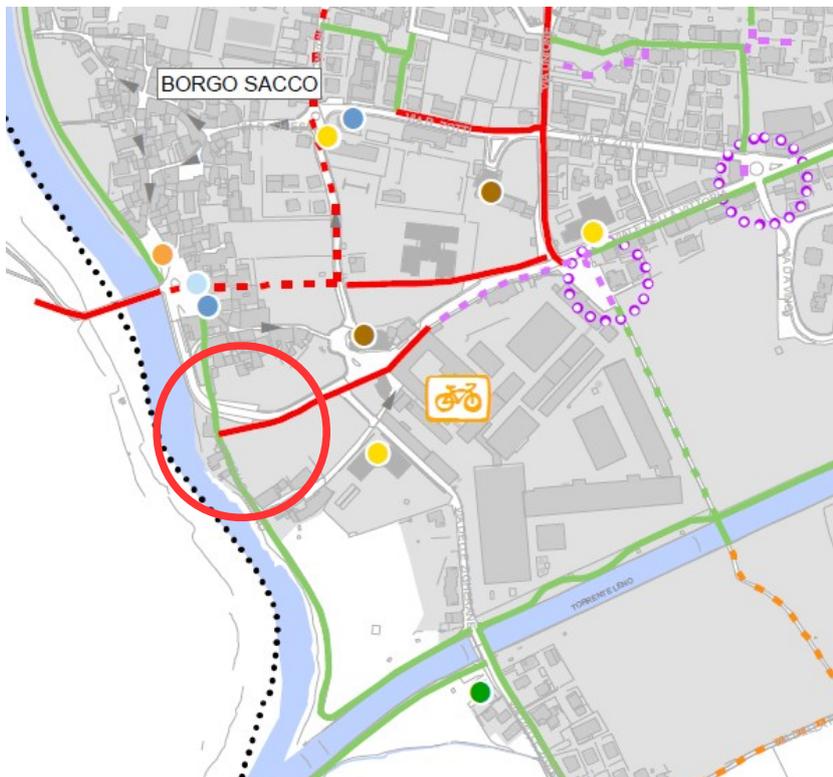
Estratto Tav. C2 – Progetto Medio Termine



Estratto Tav. C3 – Progetto Lungo Termine

PROGETTO	Riqualificazione / controllo viario	ELEMENTI CARTOGRAFICI
Infrastrutture di progetto		elementi del sistema mobilità esistenti
viabilità di progetto	semafori da sopprimere	parcheggi strategici esistenti
ipotesi di nuova viabilità	rotonde di progetto	semafori
ciclabili di progetto	obblighi di svolta / sensi unici di progetto	rotonde esistenti
collegamenti pedonali	nodi da riorganizzare	sensi unici
Sosta / Intermodalità	nodi da mettere in sicurezza	zona traffico limitata
bike sharing bici in centro	divieto mezzi pesanti	cartografia
bike sharing pedalata assistita	assi stradali da fluidificare	ciclabile esistente
bici sicura	assi stradali da riqualificare	ferrovia
ciclostazione	ambiti di moderazione del traffico	autostrada
parcheggi strategici di progetto	zona traffico limitato di progetto	perimetro centro abitato da PRG
parcheggi scambiatori	Isole ambientali	principali aree di trasformazione
punti di interscambio modale	relazioni tra isole ambientali di cui garantire la qualità	confine comunale
autostazione di progetto	isole ambientali	
car sharing		

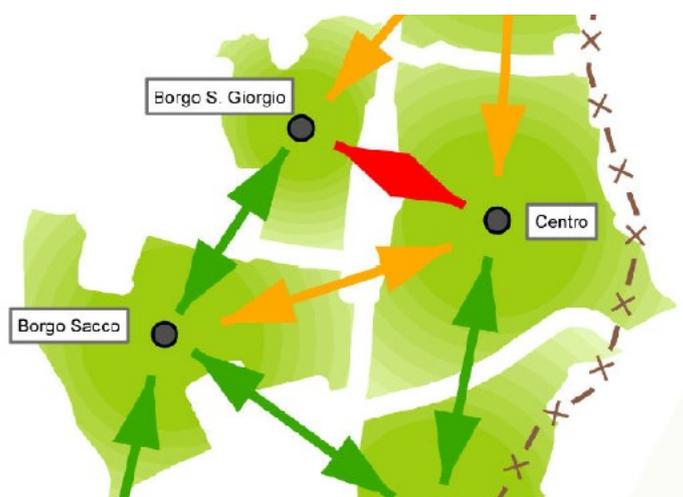
Legenda



Estratto Tav. C4 – Carta della Ciclabilità

- | | | |
|--|--|---|
| <p>punti di Interesse</p> <ul style="list-style-type: none"> stazioni ferroviarie autostazione impianto sportivo Baldresca MART municipio ospedale piscina comunale stadio universita servizi sanitari di quartiere servizi e funzioni culturali servizi per l'istruzione servizi dell'amministrazione Impianti sportivi chiese | <p>percorsi ciclabili</p> <ul style="list-style-type: none"> percorsi ciclabili esistenti percorsi esistenti promiscui su strade a basso traffico percorsi ciclabili esistenti oggetto di adeguamento percorso natura progetto esecutivo o definitivo progetto preliminare o di fattibilita percorsi ciclabili proposti da PUM percorsi proposti promiscui su strade a basso traffico percorsi ciclabili previsti da PRG discontinuita e criticita della rete ciclabile bici in centro pedalata assistita (progetto) ciclostazione (progetto) bici sicura | <p>isole ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> isole ambientali <p>cartografia</p> <ul style="list-style-type: none"> sensi unici ferrovia autostrada limite comunale perimetro centro abitato da PRG |
|--|--|---|

Legenda



Sistema delle macro relazioni

Sulla scorta di quanto sopra, la documentazione del piano non evidenzia elementi di contrasto fra la variante al piano e scenari di sviluppo della rete viabilistica, ma per converso ne conferma la coerenza.

Piano di Classificazione Acustica

L'obiettivo della zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.

Il significato di questo strumento legislativo è quello di fissare dei limiti per il rumore tali da garantire le condizioni acustiche ritenute compatibili con i particolari insediamenti presenti nella porzione del territorio considerata. Quest'adempimento è dunque l'operazione preliminare e necessaria per garantire la possibilità di raggiungere gli obiettivi previsti dal provvedimento legislativo.

Il Consiglio Comunale di Rovereto con deliberazione n. 33 di data 5 Novembre 2013 ha approvato il nuovo “Piano di classificazione acustica del territorio comunale” – Legge 26.10.1995 n° 447.



Estratto Tav. 3

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

In relazione al profilo in argomento, pare utile richiamare alcuni passaggi della relazione descrittiva che accompagna l’approvazione del Piano comunale di classificazione acustica.

In particolare si rileva che l’identificazione delle corrispondenze tra le categorie omogenee d’uso del suolo e le classi acustiche, è avvenuta attraverso l’analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., come riassunta nella tabella a seguire:

*Tabella n. 1
 Corrispondenza destinazione d’uso da PRGC e classi acustiche*

Aree PRG	Legenda	Classi
A	INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI	II-III
B1	ZONE EDIFICATE SATURE	II-III
B2 - B3 - B4	ZONE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO	II-III
B5 – B6	ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE	II-III
C4	ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DEI LUOGHI CENTRALI	III-IV
D1	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	V-VI
D2	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO	V-VI
D3	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI RISERVA	V-VI

In particolare, per l’identificazione delle classi acustiche delle porzioni di territorio considerate, si è fatto uso della tabella di seguito riportata:

Tabella n.2

Descrizione	Classi	
Agricolo/Commerciale/ Artigianale	aree urbane e agricole con presenza di attività commerciali e artigianali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici con continuità;	III
Zone di Quietè	aree particolarmente protette, aree nelle quali la quiete è elemento di base: ospedali, case di riposo, grandi aree di svago o parchi pubblici; zone residenziali di pregio	I
Residenziale	aree residenziali con : - traffico veicolare locale; - limitata presenza di attività commerciali ed uffici; - assenza di attività industriali ed artigianali; - bassa densità di popolazione.	II
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - traffico veicolare di attraversamento; - presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza, seppur limitata, di attività artigianali; - assenza di attività industriali; - media densità di popolazione.	III
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - intenso traffico veicolare in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie - elevata presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza di attività artigianali; - presenza di piccole attività industriali; - alta densità di popolazione.	IV
Servizi e Commerciale	aree di tipo misto, con attività di servizi (parcheggi, ecc.) legate ad attività commerciali, e media densità di popolazione;	III
Impianti Sportivi e ricreativi	impianti sportivi e ricreativi che non necessitano, per la loro fruizione, di particolare quiete (campi da calcio, tennis, basket, ecc.);	III
Servizi, Residenziale e Commercio	aree di tipo misto dove sono presenti servizi connessi ad attività di tipo commerciale e ad uso residenziale (uffici, poste, banche con posteggi ed abitazioni circostanti);	III
Impianti tecnologici	Aree riservate ad impianti tecnologici quali depuratori, centraline idroelettriche, ecc.;	IV
Istituti scolastici	aree scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, se costituiscono insediamento a sé stante; se inserite in altri insediamenti maggiori, rientreranno nella classificazione assegnata al complesso;	I

Dalla combinata lettura delle tabelle sopra illustrate, emerge che l’individuazione del nuovo ambito è compatibile con la classificazione acustica (Classe III).

ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE CONNESSO ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE UTILI ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROSSIMITA' DELL'ABITATO DI SACCO A SERVIZIO DEL CENTRO STORICO E DELLE CONNESSIONI TURISTICHE LUNGO IL FIUME ADIGE

Premesse e inquadramento

Anche l'accordo urbanistico in oggetto, nasce con il fine di dare una risposta concreta ad un fabbisogno da anni irrisolto, in questo caso dell'abitato di Borgo Sacco.

Per comprenderne meglio i contorni che hanno originato l'accordo urbanistico in disamina e l'approccio con cui viene affrontata l'esigenza collettiva, è importante ricostruire l'evolversi del contesto pianificatorio dell'ambito, con particolare riferimento alla vigente previsione di un parcheggio pubblico nel contesto della Scheda Norma relativa al Piano di Lottizzazione “PL 18 – Via all'Adige”.

Occorre quindi dapprima richiamare le vicende che hanno interessato il limitrofo comparto produttivo. Se nel Piano Regolatore Generale del 1992, la situazione urbanistica dell'area rispecchiava l'effettivo utilizzo della stessa, prevedendo prevalentemente una destinazione urbanistica di area produttiva di interesse locale, è con il Piano Regolatore Generale “Novembre 1999 – Edizione Luglio 2001” che sono stati introdotti importanti elementi innovatori.

Obiettivo di tale strumento urbanistico era individuare aree della città da riqualificare, riconvertire e/o valorizzare attraverso lo strumento d'intervento denominato “Piano d'Area”, un intervento edilizio diretto convenzionato. Tra queste aree veniva annoverata anche detta area produttiva, introducendo il Piano d'Area n. 17, anche se con una perimetrazione non del tutto corrispondente all'attuale.

Detto piano d'area prevedeva, nella parte a sud di via all'Adige, la realizzazione di un “comparto residenziale relazionato alla dismissione e trasferimento di attività produttive ad al completamento del disegno urbano di Sacco con l'inserimento di un parcheggio di servizio al centro storico.”

Lo scopo del piano d'area era quello di dare una nuova definizione del disegno urbano di Sacco, spingendolo fino alla via all'Adige, ricollocare oltre la stessa tutte le attività produttive, assumendo la viabilità pubblica esistente quale elemento fisico di separazione fra le due diverse funzioni del territorio.

Successivamente, la variante al PRG “Giugno 2009: Territorio – Ambiente -Paesaggio” ha mantenuto, in prima adozione, il vincolo di piano d'area e la perimetrazione dello stesso, confermando la localizzazione a nord di via Pasubio del comparto produttivo e ridisegnando la zona destinata all'insediamento residenziale, spostando gli edifici più a ovest (Comparto A) e invece individuando più a est una destinazione di tipo “verde agricolo sottocostruito” (Comparto B).

Con le successive adozioni della suddetta variante sono intervenute alcune modifiche: il piano d'area è stato sostituito da un piano di lottizzazione (attraverso la scheda norma denominata “P.L. 18 – Via all'Adige”), è stato ampliato il sedime dello stesso nella parte più a sud, individuando per l'area libera a ridosso del centro storico una nuova destinazione a verde pubblico da cedere all'Amministrazione comunale al momento dell'attivazione del primo comparto. Analogamente la realizzazione del parcheggio pubblico (di cui al comparto C), inizialmente prevista al rilascio del primo provvedimento edilizio, è stata resa indipendente dall'attivazione dei diversi comparti con un cronoprogramma correlato all'entrata in vigore della Variante stessa.

Entra quindi in gioco, la Variante PRG “Novembre 2015: anticongiunturale”. Nell'ambito della procedura di adozione ha trovato istruttoria e declinazione la richiesta formulata dalla signora

Manica Marina, riguardante la modifica della destinazione agricola della p.f. 89/7 C.C. Sacco finalizzata alla cessione e alla realizzazione a carico del soggetto promotore di un parcheggio pubblico di circa 19 posti auto a fronte del riconoscimento, su parte della medesima realtà fondiaria, di un ambito da destinarsi al fabbisogno abitativo primario.

Tale area, trova individuazione in Vicolo Baroni, nei pressi dello slargo attualmente utilizzato come parcheggio, adiacente alla “Pista ciclabile Valle dell’Adige”, nei pressi del sottopasso ciclabile di via all’Adige.

La richiesta trovava declinazione nella redazione di una proposta di accordo urbanistico e patrimoniale ritenendo preminente *l’interesse pubblico per la realizzazione dell’area di sosta al fine di implementare l’offerta di infrastrutture a servizio della residenza, ed in secondo luogo, a servizio della rete di percorsi pedonali e ciclabili che si diramano a partire dal centro storico di Sacco e lungo il Fiume Adige.*

In sede circoscrizionale, già in fase di prima disamina (verbale n. 06/2017 di data 20 giugno 2017 – Circoscrizione Sacco – San Giorgio) è emerso l’interesse della comunità in merito alla realizzazione di un parcheggio in prossimità del centro storico, chiedendo all’amministrazione di addivenire ad una soluzione pubblico/privato concorde, utile per riuscire a concretizzare lo sviluppo del parcheggio pubblico, fondamentale per l’insediamento di Borgo Sacco.

Nel corso del processo di disamina delle osservazioni, tale interesse è stato ribadito (verbale n. 03/2018 di data 06 marzo 2018 – Circoscrizione Sacco – San Giorgio).

Tale proposta di accordo, però, non trovava poi finalizzazione con la sottoscrizione e pertanto la variante non ha potuto declinare, sotto il profilo urbanistico, l’interesse pubblico.

Preme altresì evidenziare che in seguito, in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 di data 19 novembre 2019, ha trovato approvazione un piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G., che ha comportato, per quanto di interesse, una parziale rivisitazione dei contenuti della menzionata scheda norma “P.L. 18 – Via all’Adige”.

In particolare, appare rilevante evidenziare lo spostamento temporale della realizzazione e cessione dell’area a parcheggio, di cui al comparto C.

Per quanto attiene detta fattispecie, merita infatti precisare che la modifica si è resa necessaria alla luce della normativa “Seveso”, cui risulta soggetta l’attività produttiva attualmente insediata, ed alle implicazioni ad essa connesse.

Nel corso degli anni, la normativa citata si è modificata da un iniziale assolvimento di obblighi esclusivamente da parte dello stabilimento, ad un concorrente nell’azione di misure preventive da parte degli enti territoriali nell’elaborazione degli strumenti di pianificazione dell’assetto del territorio mantenendo delle opportune distanze tra gli stabilimenti stessi e le aree residenziali o frequentate dal pubblico.

In questa logica è apparso del tutto incongruo il mantenimento di una previsione della scheda norma, che anticipa e obbliga la cessione e realizzazione del parcheggio pubblico rispetto alla delocalizzazione dello stabilimento produttivo, anche in considerazione delle interferenze connesse ai periodici interventi di manutenzione delle reti infrastrutturali interrato, fondamentali per il profilo sicurezza, poste a ridosso dell’accesso al nuovo parcheggio.

Conseguentemente, la cessione del parcheggio pubblico è stata allineata alla realizzazione del denominato Comparto A il quale, in quanto deputato alla residenza, non potrà iniziare fino a quando tutta l’attività produttiva non sarà trasferita nella parte nord di via all’Adige.

Per quanto sopra esposto, appare chiaro che la realizzazione del parcheggio di cui al Comparto C è strettamente vincolata all’iniziativa del privato e, ad oggi, non appaiono concretizzate le condizioni per lo spostamento dell’attività produttiva.

In questo contesto, è quindi maturato l’accordo urbanistico sottoscritto con la signora Manica Marina in data 14 luglio 2022 (ns. prot. n. 48481/22), sulla scorta della manifestata disponibilità ad un partenariato pubblico privato e del confermato interesse pubblico dell’Amministrazione a

realizzare un parcheggio collettivo in prossimità dell’abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige.

Ha trovato quindi declinazione, per le finalità di cui al sopracitato accordo, l’art. 27 della L.P. 15/2015 in materia di “Compensazione urbanistica”, e precisamente il riconoscimento dell’edificabilità, nella misura di 250 mq di SUN su parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, per contro della cessione della porzione di 558 mq di superficie entro 60 giorni dall’approvazione della presente variante al PRG, destinata al recepimento dell’accordo urbanistico.

Il nuovo metodo di approccio, riguarda all’Amministrazione comunale l’opportunità di poter entrare da subito in possesso delle aree necessarie per la realizzazione dell’opera urbanizzativa, permettendo di dare così un riscontro immediato e concreto all’interesse pubblico sotteso, senza dover quindi attendere un’iniziativa demandata al privato.

L’area, strategica al fine di assolvere alla prospettata funzione, si colloca in una posizione delocalizzata rispetto al limitrofo stabilimento produttivo soggetto alla legge “Seveso”, e le nuove previsioni urbanistiche mantengono e/o migliorano le attuali distanze.

Il nuovo parcheggio, attestandosi a circa 80 m dallo stabilimento, non interferisce con la conduzione dell’unità produttiva e non ne aggrava la gestione del rischio.

Analogo ragionamento va condotto rispetto all’individuazione del lotto residenziale il quale, ponendosi a circa 60 m dell’impianto, migliora le minime distanze esistenti (circa 35 m per le residenze ad ovest dello stabilimento e circa 20 m per quelle ad est).

Quanto sopra quindi, appare in linea con quanto disposto dal Decreto Legislativo 26 giugno 2015 n. 105 “Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose”.

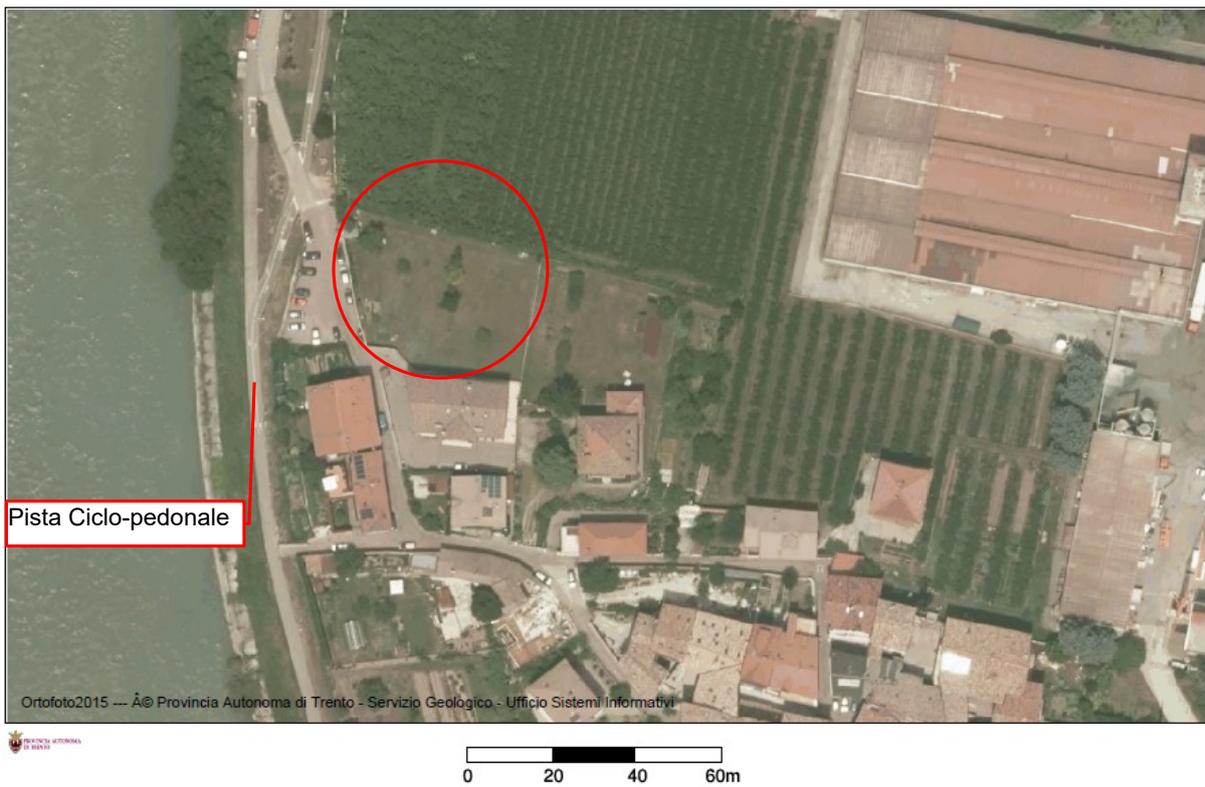
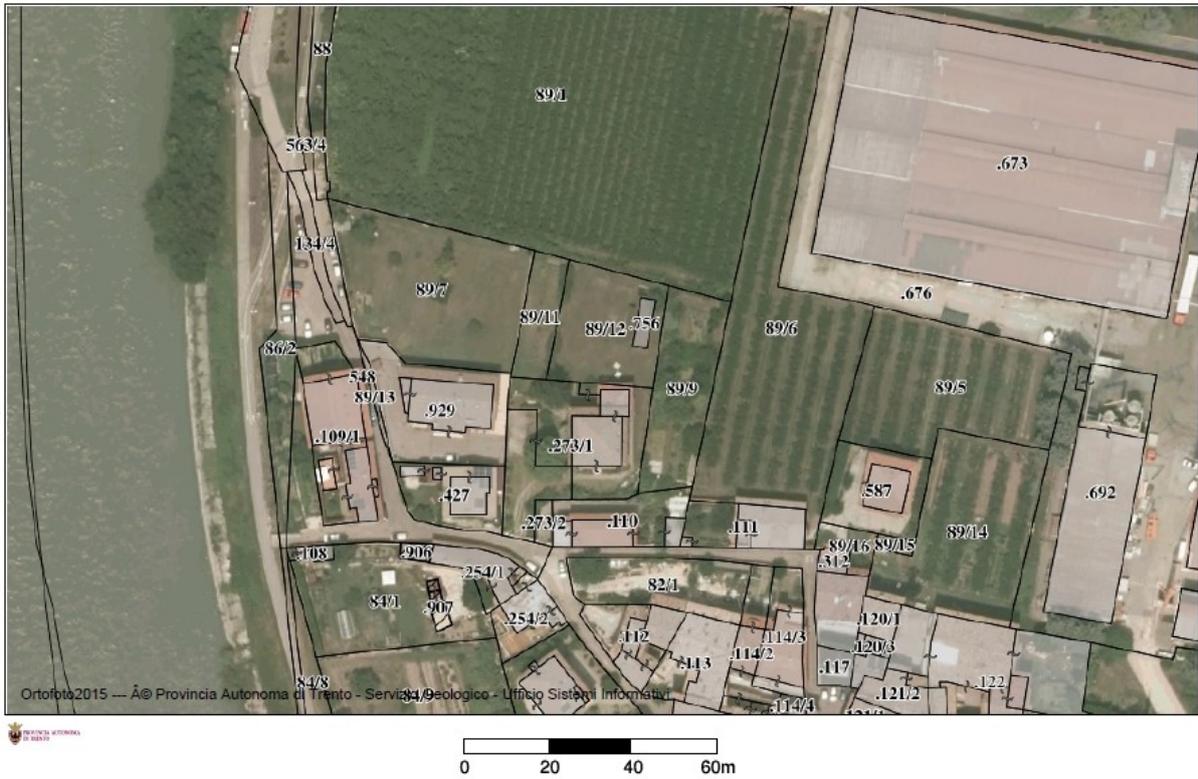
Si richiama in particolare l’art. 22 comma 2, laddove stabilisce che nelle zone interessate dagli stabilimenti, gli enti territoriali, nell’elaborazione e nell’adozione degli strumenti di pianificazione dell’assetto del territorio, tengono conto, in base agli elementi informativi acquisiti, della necessità di prevedere e mantenere opportune distanze di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le aree ricreative e, per quanto possibile, le principali vie di trasporto.

Preme precisare in tal senso, che dalla lettura del Piano di Emergenza Esterna dello stabilimento, reso ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 105/2015 (approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2077 di data 20 dicembre 2019) emerge quanto segue.

La ditta insediata è un’industria chimica che offre prodotti agrofarmaci e prodotti a base di rame per l’industria e la zootecnia. Il core business dell’azienda è rappresentato dal solfato di rame la cui utilizzazione più tradizionale, ma al contempo attualissima, è quella in agroalimentare come anticrittogamico. Nell’industria invece viene utilizzato in diverse applicazioni: dalla galvanica, all’industria zootecnica, alla produzione dei circuiti stampati, all’industria tessile.

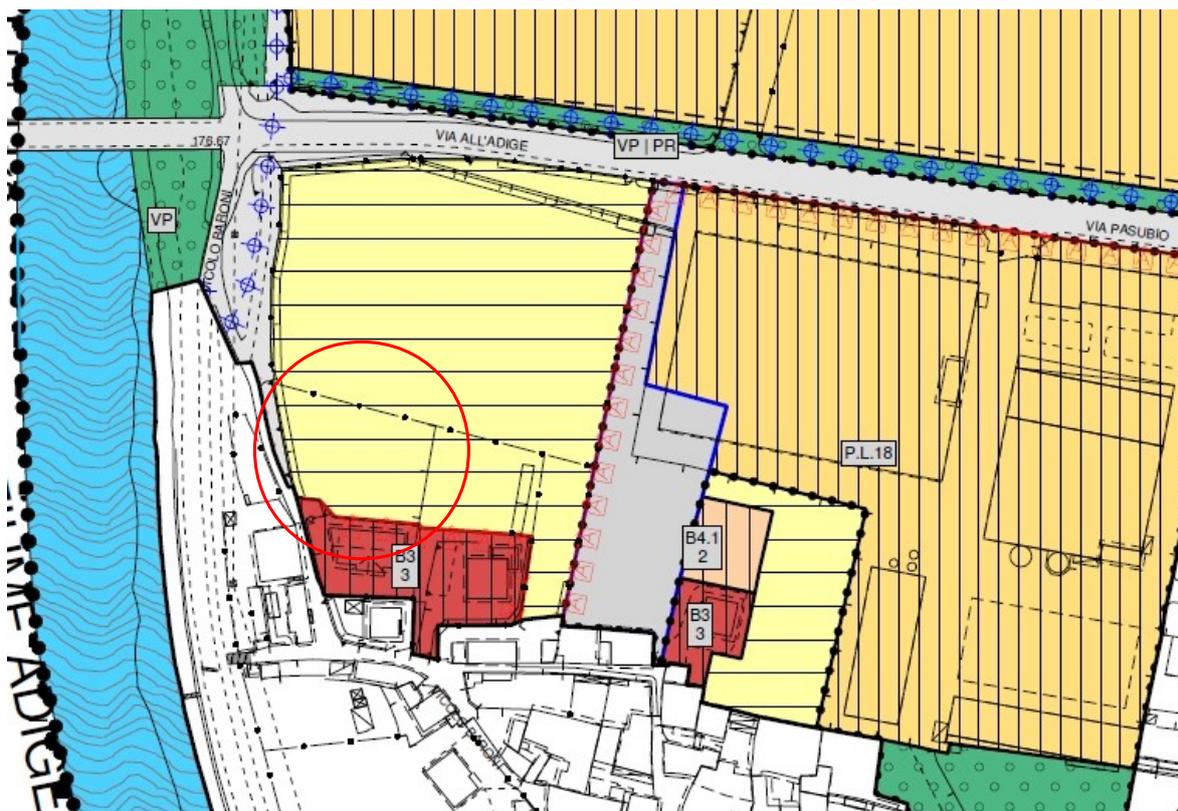
Dal Rapporto di Sicurezza si evince che i fattori di rischio d’incidente rilevante per l’attività sono inerenti gli stoccaggi dei prodotti e che l’unico evento pericoloso che può determinarsi si riferisce ad un eventuale svasamento dei prodotti in corso d’acqua.

I dati desumibili dal rapporto di Sicurezza, definiscono che non vi sono eventi incidentali credibili che possano estendersi al di fuori dei confini dello stabilimento, impattando così sul territorio urbanizzato, con la precisazione che il pericolo paventato è sostanzialmente limitato all’ambiente e non alle persone.



Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati

Il vigente Piano Regolatore Generale classifica la realtà fondiaria in oggetto, della superficie catastale di 1.396 mq, quale “Area agricola” di cui all’art. 78 delle relative Norme di Attuazione; l’area ricade all’interno dell’Ambito omogeneo di paesaggio 1 “Vigneti di Rovereto” (art. 33.2.1).



Estratto PRG vigente – scala a vista

La cartografia del PUP “Sistema Aree Agricole”, individua l’area oggetto di disamina quale area agricola.

Preme altresì precisare che con deliberazione n. 1 di data 06 febbraio 2019, ai sensi dell’art. 33 della L.P. 15/2015, la Giunta Provinciale ha approvato il Piano Stralcio del Piano Territoriale della Comunità in materia di “aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale” che, coerentemente, ha assegnato la destinazione agricola all’area stessa.

In relazione a quanto sopra, per quanto attiene i profili connessi con il PUP e il PTC si rileva quanto segue.

Il comma 2 dell’articolo 37 delle Norme di Attuazione del PUP rubricato “Aree agricole”, prevede che i PTC possano precisare i perimetri delle aree agricole sulla base di ulteriori analisi e

valutazioni della qualità e della potenzialità dei suoli, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio e delle relative linee guida.

Nel caso di specie, la ridefinizione oggetto della presente si ritiene possa essere ricondotta a detta fattispecie, posto che riguarda un'area ubicata ai margini della delimitazione del PUP stesso e di superficie modesta. Inoltre, la localizzazione in prossimità del centro storico dell'abitato di Sacco nonché dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige, attribuisce all'area i necessari requisiti in termini di potenzialità, utili alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

La stessa, ancorché definita nel novero della carta del paesaggio quale area rurale, si trova contermina all'insediamento storico e ad aree recentemente urbanizzate. La modesta superficie proposta in variante, si pone al margine di perimetri ormai compromessi, senza alterare rapporti paesistici tradizionali (campagna, margini storici).

Il comma 8 dell'articolo 37 citato, ammette che i piani regolatori generali possono ridurre in via eccezionale le aree agricole, previa specifica verifica degli effetti derivanti dalla riduzione da effettuare nell'ambito dell'autovalutazione, con particolare riferimento alla carta del paesaggio, e se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio, per:

- l'individuazione di aree da destinare a opere, servizi e attrezzature pubblici di livello locale per l'adeguamento agli standard previsti dalla legge urbanistica;
- l'individuazione di nuove aree a destinazione residenziale o ricettiva, compatibilmente con i parametri di cui all'articolo 30 e nel rispetto delle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Rimanendo confermati i profili inerenti la carta del paesaggio, è pacifico, come peraltro avvalorato da pregresse procedure pianificatorie in premessa richiamate, il preminente interesse pubblico volto alla realizzazione dell'area di sosta (parcheggio pubblico) al fine di implementare l'offerta di infrastrutture a servizio della residenza (ambito in prossimità del centro storico dell'abitato di Sacco), nonché a servizio della rete di percorsi pedonali e ciclabili che si diramano a partire dal centro storico stesso e lungo il Fiume Adige.

Il riconoscimento di 250 mq di SUN, a fronte della cessione delle aree, appare del tutto compatibile sotto il profilo del dimensionamento residenziale, in quanto da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario e di modesta entità.

In riferimento alle disposizioni in materia di governo del territorio, si richiama che coerentemente con quanto sopra, l'art. 23 comma 2, lettera f punto 1 della L.P. 15/2015 stabilisce che il PTC contiene l'individuazione delle aree sovracomunali, con riferimento alla precisazione dei perimetri delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio.

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.

Per effetto dell'art. 36 della legge per il governo del territorio, posto che la Comunità di Valle dovrà assicurare, di concerto con il Comune, la coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni, al tal riguardo in data 11 maggio 2023 (ns. prot. n. 33171/23) si è proceduto ad inoltrare preventiva e specifica nota volta alla condivisione della prospettata modifica.

La Carta di Sintesi della Pericolosità assegna penalità P1 – trascurabile o assente di cui all’art. 18 delle N.d.A..



L'accordo Urbanistico

Preme fin da subito menzionare, che anche la p.f. 89/7 C.C. Sacco si pone in un contesto strategico, prospiciente alla ciclovia dell'Adige e a ridosso del centro storico.

Per quanto in premessa meglio articolato, l'acquisizione al patrimonio comunale della realtà fondiaria in oggetto, costituisce indubbio interesse pubblico, costituendo elemento essenziale al fine di dare concrete e certe risposte alle esigenze dell'abitato di Sacco, indipendentemente dalla volontà edificatoria del soggetto privato.

L'azione dell'Amministrazione si è quindi sviluppata, sorretta dai seguenti principi:

- l'accordo con il privato deve essere in linea con quanto previsto dalla L.P. 15/2015, con particolare riferimento all'art. 18 “Limitazione del consumo di suolo” e all'art. 25 “Accordi urbanistici”;
- l'accordo deve promuovere il miglioramento della qualità del contesto urbano di Borgo Sacco, favorendo l'innovazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni collettive al fine di soddisfare interessi pubblici;
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie devono essere congrue all'entità dell'area del privato in cessione alla pubblica amministrazione, circostanza da definirsi e commisurarsi attraverso specifica relazione di stima;
- la nuova destinazione urbanistica e le relative capacità edificatorie devono tenere conto della viabilità di accesso e della relativa capacità di carico urbanizzativo.

Sulla scorta di queste premesse, in data 14 luglio 2022 (ns. prot. n. 48481/22), la signora Manica Marina in qualità di proprietaria, ha sottoscritto con l'Amministrazione comunale, un accordo urbanistico, del quale di seguito si sintetizzano i contenuti.

La signora Manica Marina si è impegnata a cedere, libera da vincoli, la porzione interessata della p.f. 89/7 C.C. Sacco per una superficie pari ad almeno 558 mq, senza alcuna decurtazione del contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, entro 60 gg dall'approvazione della Variante al PRG destinata al recepimento dell'accordo urbanistico.

Per contro, l'amministrazione si è impegnata a riconoscere l'edificabilità nell'ambito della p.f. 89/7 C.C. Sacco, in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, adeguando le previsioni urbanistiche secondo i seguenti parametri:

- S.U.N. pari a mq 250
- altezza massima uguale a 3 piani
- usi ammessi: residenziale (prima casa)
- RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,25$

L'amministrazione, inoltre, si è impegnata a consentire l'accesso alla porzione della p.f. 89/7 C.C. Sacco destinata all'edificazione attraverso l'area in cessione, qualora necessario anche a mezzo di idonea servitù, che verrà nel caso formalizzata nell'ambito dell'atto teso a definire il nuovo assetto patrimoniale.

La variante al Piano Regolatore Generale



Variante al P.R.G. - estratto Tav. 9 - scala a vista

Motivazioni ed obiettivi

La proposta di modifica del P.R.G., muove innanzitutto dall'obiettivo di promuovere il miglioramento della qualità del contesto urbano di Borgo Sacco in termini concreti, favorendo l'innovazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni collettive al fine di soddisfare interessi pubblici.

In più occasioni, è emersa infatti la necessità di implementare gli spazi a parcheggio collettivi nei pressi del centro storico e della pista ciclo-pedonale, incoraggiando in tal senso azioni di natura urbanistica.

La variante allo strumento pianificatorio in disamina, pone inoltre i necessari presupposti per l'incremento dell'attrattività del contesto urbano, favorendo la compresenza delle funzioni.

Se da un lato il P.R.G. ha già localizzato la previsione di un nuovo parcheggio pubblico, dall'altro occorre prendere atto che detta previsione si inserisce nel contesto di sviluppo della relativa scheda norma (PL 18 – via all'Adige), ed è quindi riconducibile, di fatto, agli standard urbanistici che il D.M. 1444/68 ha disciplinato quando ha definito i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o, per l'appunto, a parcheggi.

Lo sviluppo della dotazione territoriale, è inoltre indubbiamente vincolata alle scelte dei privati correlate allo sviluppo dell'attività aziendale mentre, per contro, le necessità dell'abitato di Borgo Sacco sono attuali e impongono un'azione concreta e non subordinata alla volontà privata.

Sulla scorta di quanto sopra è quindi maturata, vista la disponibilità del privato, l'opportunità data dall'art. 27 della L.P. 15/2015 "Compensazione Urbanistica".

Lo strumento della compensazione, permette infatti di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede.

La compensazione urbanistica, in presenza di un'area preordinata all'esproprio, prevede la cessione volontaria dell'area al Comune e l'attribuzione al cedente di una “cubatura”.

Con i “diritti edificatori” corrispettivi, le amministrazioni possono attuare obiettivi di pianificazione e di programmazione urbanistica, senza dover ricorrere a provvedimenti d'imperio di carattere espropriativo, ma attraverso un'attività di concertazione con i privati, e soprattutto senza dover pagare in denaro il sacrificio dei proprietari ma “compensandoli” con “moneta urbanistica”, ossia con una determinata quantità di “volumetria edificabile” da spendere in specifici ambiti la cui individuazione spetta agli strumenti urbanistici.

L'azione, per le motivazioni sopraesposte, si pone in linea con gli obiettivi di cui all'art. 18 “Limitazione del consumo del suolo” della L.P. 15/2015, ma in ogni caso, si rammenta che la valutazione dei contenuti della variante, deve avvenire in termini “complessivi”.

La Stima

La modifica urbanistica traguardata dalla variante in oggetto è volta alla definizione di un indubbio interesse pubblico; ciò non toglie, in ossequio ai principi e alle finalità cardini dell'azione urbanistica, la necessità di soppesare con puntualità, rigore e attenzione i vantaggi diretti, indiretti ed indotti ascrivibili sia alla sfera pubblica, sia a quella privata.

Per questa ragione, quale atto di trasparenza e ossequiando i principi di proporzionalità e di congruità, la scrivente amministrazione ha accompagnato e supportato gli atti di piano con valutazioni estimative, tese a valutare la congruità della nuova destinazione urbanistica e delle relative capacità edificatorie, tenendo conto del rapporto costi/benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione.

Alla luce quanto sopra anticipato, occorre introdurre i riferimenti dell'art. 27 “Compensazione urbanistica” della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

- “1. Il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio, da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento, per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione o nel caso di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e).*
- 2. 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. Il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati e tenuto conto degli indici edificatori convenzionali ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera b). Questo comma si applica anche con riferimento alle aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico di competenza della Provincia, della Regione e dello Stato.*
- 3. Nel caso di immobili soggetti a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e), o ai sensi delle disposizioni di questa legge in materia di riqualificazione, il PRG o i piani attuativi previsti dall'articolo 26, comma 5, possono riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. Per il riconoscimento del credito edilizio il PRG si avvale di perizie asseverate redatte da professionisti abilitati, secondo principi di proporzionalità e di congruità e tenendo conto del rapporto costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione.*

4. *omissis*

5. *I rapporti tra il comune e il proprietario dell'area interessata nei casi previsti dal comma 1 sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25, comma 1; l'accordo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione. Per le aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico di competenza della Provincia, della Regione e dello Stato l'accordo è sottoscritto, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree, dall'amministrazione competente a eseguire l'opera, e stabilisce le modalità di cessione delle aree all'amministrazione.*

6. *omissis*

7. *I crediti edilizi disciplinati dal comma 6 sono negoziabili fra i soggetti interessati dopo la realizzazione degli interventi previsti dai piani attuativi di cui all'articolo 26, comma 5, dai permessi di costruire convenzionati di cui all'articolo 84, o dagli accordi urbanistici previsti dal comma 5. Fino alla realizzazione di questi interventi i crediti edilizi possono essere ceduti solo se l'acquirente sottoscrive l'accordo urbanistico originariamente concluso tra i soggetti interessati e il comune. La cessione dei crediti edilizi a un altro soggetto per la loro utilizzazione è annotata nel registro previsto dall'articolo 26, comma 6.”.*

Ciò posto, al fine di determinare lo sviluppo edificatorio “compensativo”, si è dato corso alla stesura di specifica stima di data 14 luglio 2022 (ns. prot. n. 48463/22) del Servizio Tecnico e Sviluppo strategico – Ufficio amministrativo, stime e espropri, che ivi si intende richiamata integralmente.

Nell'ambito della stima stessa sono indicati ed esplicitati i criteri, nonché sviluppati i metodi di calcolo. Ad ogni buon conto, per semplicità, di seguito se ne sintetizzano i contenuti.

Al fine di definire il “diritto edificatorio” da riconoscere alle aree private, dapprima è stato fatto riferimento al comma 2 dell'art. 27 della L.P. 15/2015, laddove la disciplina urbanistica prevede 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.

In tale caso il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione, ed è stimato mediante perizie asseverate.

Detto rapporto di stima, si articola in 3 passaggi tecnici:

- determinazione del più probabile valore del suolo in cessione all'amministrazione;
- determinazione del più probabile valore dell'area edificabile con indice convenzionale 1 mq/mq;
- determinazione della S.U.L./S.U.N. attribuibile al privato per effetto della cessione dell'area di interesse pubblico a favore del Comune.

Per determinare il valore del suolo in cessione all'amministrazione è stato analizzato il contesto in cui lo stesso si colloca, posto che detto valore deriva dalla media del più probabile valore di mercato dei terreni confinanti; nel caso di specie sono state valutate le aree di valenza residenziale (sature e di nuovo impianto) e quelle agricole.

La media dei valori unitari dei suoli, approssima in forza della norma disciplinante l'espropriazione per pubblica utilità (L.P. 6/93), il più probabile valore indennitario e precisamente l'importo di 244,20 €/mq.

Effettuando il prodotto tra il valore unitario del suolo così determinato e l'estensione della superficie per il futuro parcheggio pari a 558 mq, è stato determinato il valore dell'area in cessione pari a € 135.263,60.

Quale secondo passaggio tecnico, è stato determinato il più probabile valore di mercato di un'area residenziale a Borgo Sacco con indice convenzionale 1 mq/mq, in considerazione che il soggetto

promotore è vincolato alla realizzazione di residenza destinata al solo fabbisogno primario (prima casa), e precisamente pari a 458,40 €/mq.

Alla luce dei valori sopra richiamati, è stato quindi determinato il diritto edificatorio compensativo, ottenuto attraverso il rapporto tra il valore della superficie dell'area in cessione e l'importo del suolo con indice fondiario 1 mq/mq, e determinato in 250 mq di Superficie Utile Netta (S.U.N.).

La modifica cartografica

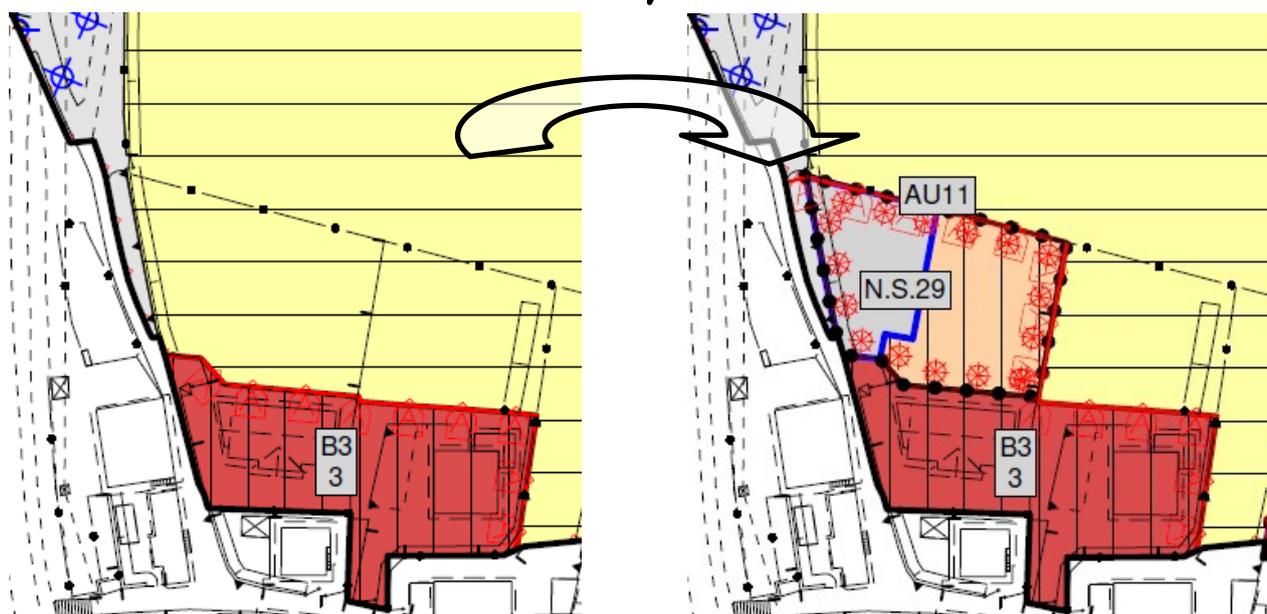
Quanto in narrativa, si declina, in termini sostanziali con la modifica della destinazione urbanistica della p.f. 89/7 C.C. Sacco, introducendo l'ambito destinato a parcheggio pubblico e quello destinato alla nuova residenza, con espresso riferimento alla rispettiva Norma Speciale.

Area Agricola

Norma Speciale art. 117.29

Funzione prevalente parcheggio pubblico

Funzione prevalente residenziale



estratto Tav. 9 vigente – scala a vista

estratto Tav. 9 di variante – scala a vista

La Norma Speciale

Al fine di dare completa definizione per i profili pianificatori dell'ambito in questione, è stata redatta una specifica Scheda norma per l'areale al fine di disciplinare gli interventi.

Art. 117.29 Vicolo Baroni

- 1. Secondo quanto previsto dall'accordo urbanistico di data 14 luglio 2022 (ns. prot. n. 48.481/22), allegato alla variante al PRG “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, la presente norma speciale individua due ambiti denominati A e B, stabilendo quanto segue.*
- 2. A fronte della cessione dell'ambito denominato A, costituito da parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco della superficie pari ad almeno 558 mq individuata in cartografia con funzione prevalente a parcheggio, libera da vincoli ed entro 60 giorni dall'approvazione della variante “Maggio 2023 – Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica-ambientale”, l'Amministrazione riconosce un diritto edificatorio nella misura di 250 mq di SUN, secondo le modalità di seguito precisate. Gli interventi ammessi all'interno dell'ambito A, in seguito della cessione, sono quelli disciplinati dal precedente dall'art. 86 “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata”.*
- 3. All'ambito B, costituito dalla parte residua della p.f. 89/7 C.C. Sacco, della superficie pari a circa 838 mq, si assegna l'edificabilità in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, nella misura di 250 mq di SUN; tale credito edilizio diventa effettivamente spendibile nell'area, con intervento edilizio diretto, a partire dall'adempimento degli obblighi di cessione e di quelli derivanti nei confronti dell'Amministrazione di cui al precedente comma 2. Per l'ambito B valgono i seguenti parametri:*
 - S.U.N. massima: mq 250*
 - altezza massima: n. 3 piani*
 - Destinazione d'uso: residenziale (prima casa)*
 - RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,25$**L'accesso all'ambito in oggetto potrà avvenire anche attraverso l'area in cessione di cui al precedente ambito A; i relativi profili patrimoniali saranno oggetto di definizione in sede di formalizzazione dell'atto di cessione.*
- 4. Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*

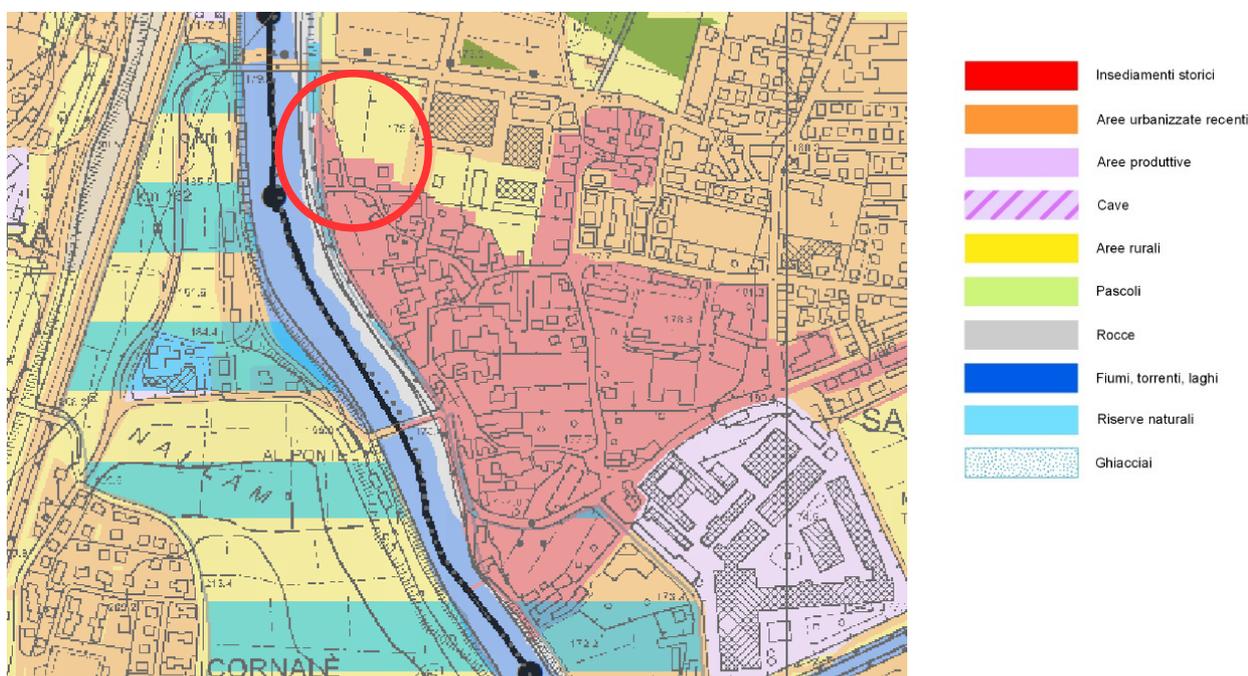
Relazioni con la pianificazione sovraordinata

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

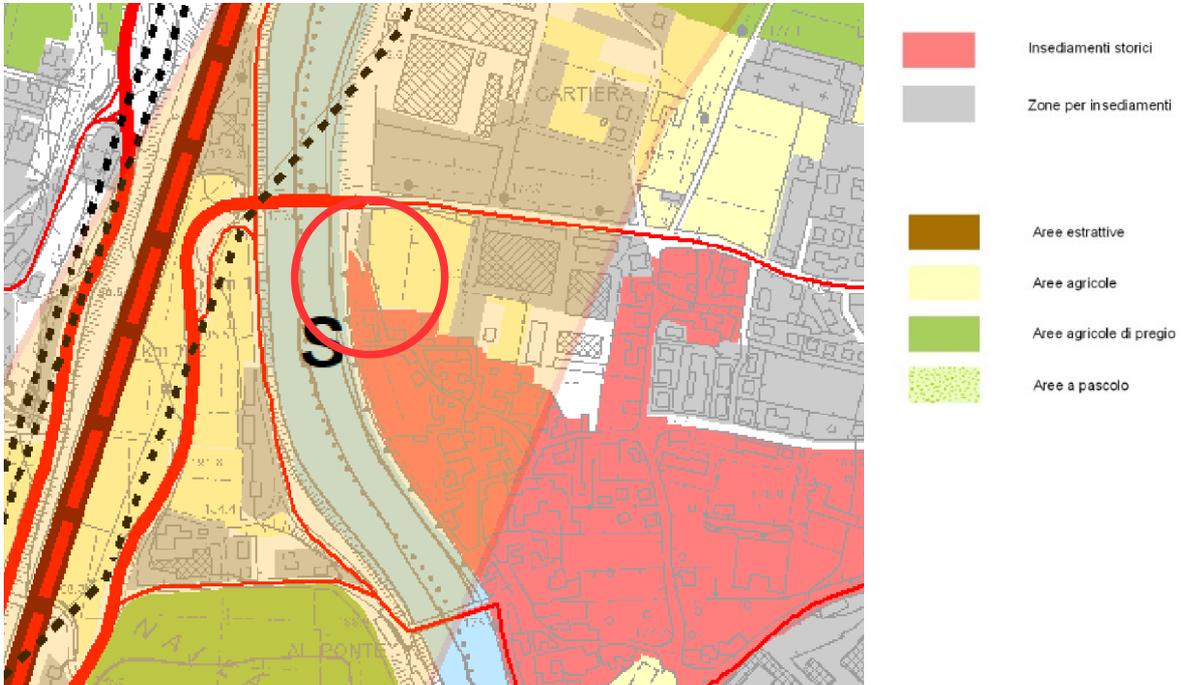
Vista la portata della stessa, che di fatto conferma strategie e principi fondanti del PRG in vigore, le verifiche condotte non hanno evidenziato elementi di criticità, assicurando la coerenza con i piani sovraordinati.

Per quanto attiene i profili connessi con le aree agricole, si rinvia alla precedente sezione “Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati”.

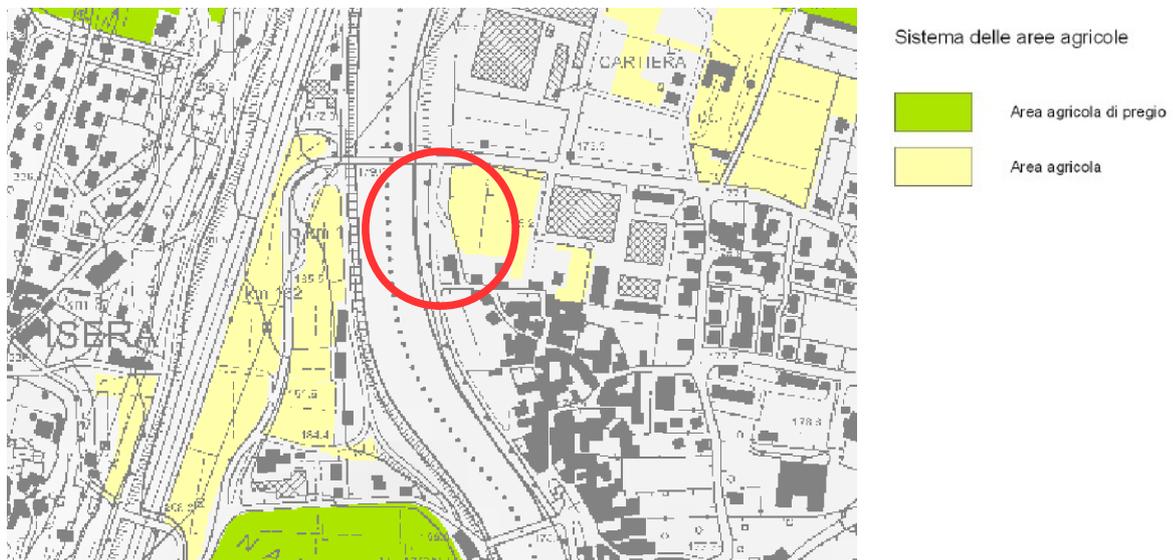
Estratto Carta del Paesaggio del PUP



Estratto Sistema insediativo e Reti infrastrutturali



Estratto Sistema Aree Agricole



Estratto Tutele Paesistiche



Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Al fine di dare completamento alla disamina della soluzione progettuale, appare coerente illustrare le relazioni intercorrenti con gli altri strumenti di pianificazione comunale.

Piano Urbano della Mobilità (PUM)

Con propria decisione di data 30 agosto 2010, la Giunta municipale ha espresso il proprio orientamento favorevole alla predisposizione di un progetto unitario di mobilità che contempli tutti i tipi di mobilità all'interno dell'area comunale, con un'ottica di favorire gli utenti più deboli, soddisfare i bisogni di mobilità della popolazione, migliorare la sicurezza di tutti gli utenti della strada, migliorare la qualità dell'ambiente, riducendo sia l'inquinamento atmosferico che acustico, ridurre i consumi energetici, aumentare la percentuale dei cittadini trasportati dal mezzo pubblico.

La relativa documentazione tecnica è stata oggetto di approvazione del civico consenso mediante delibera del Consiglio Comunale di data 29 aprile 2013 n. 9.

Per il caso di specie, di seguito si riportano gli estratti degli elaborati grafici.



Estratto Tav. C1 – Progetto Breve Termine



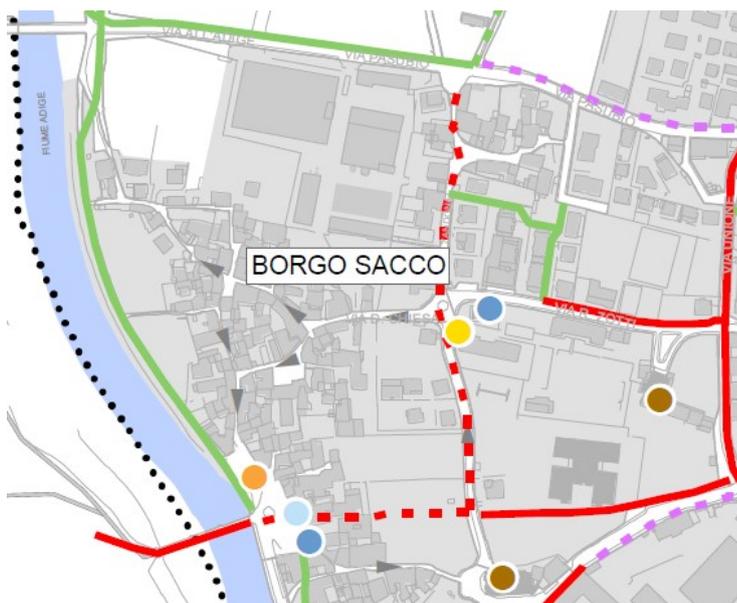
Estratto Tav. C2 – Progetto Medio Termine



Estratto Tav. C3 – Progetto Lungo Termine

PROGETTO	Riqualificazione / controllo viario	ELEMENTI CARTOGRAFICI
Infrastrutture di progetto		elementi del sistema mobilità esistenti
viabilità di progetto	semafori da sopprimere	parcheggi strategici esistenti
ipotesi di nuova viabilità	rotonde di progetto	semafori
ciclabili di progetto	obblighi di svolta / sensi unici di progetto	rotonde esistenti
collegamenti pedonali	nodi da riorganizzare	sensi unici
Sosta / Intermodalità	nodi da mettere in sicurezza	zona traffico limitata
bike sharing bici in centro	divieto mezzi pesanti	cartografia
bike sharing pedalata assistita	assi stradali da fluidificare	ciclabile esistente
bici sicura	assi stradali da riqualificare	ferrovia
ciclostazione	ambiti di moderazione del traffico	autostrada
parcheggi strategici di progetto	zona traffico limitato di progetto	perimetro centro abitato da PRG
parcheggi scambiatori	Isole ambientali	principali aree di trasformazione
punti di interscambio modale	relazioni tra isole ambientali di cui garantire la qualità	confine comunale
autostazione di progetto	isole ambientali	
car sharing		

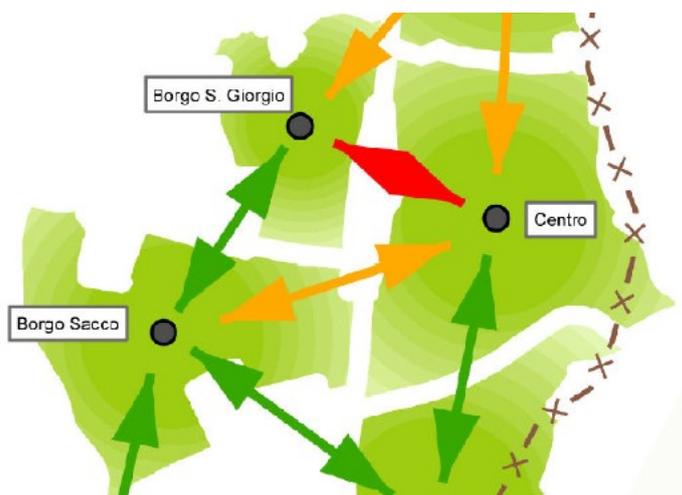
Legenda



Estratto Tav. C4 – Carta della Ciclabilità

- | | | |
|--|--|---|
| <p>punti di Interesse</p> <ul style="list-style-type: none"> stazioni ferroviarie autostazione impianto sportivo Baldresca MART municipio ospedale piscina comunale stadio universita servizi sanitari di quartiere servizi e funzioni culturali servizi per l'istruzione servizi dell'amministrazione Impianti sportivi chiese | <p>percorsi ciclabili</p> <ul style="list-style-type: none"> percorsi ciclabili esistenti percorsi esistenti promiscui su strade a basso traffico percorsi ciclabili esistenti oggetto di adeguamento percorso natura progetto esecutivo o definitivo progetto preliminare o di fattibilita percorsi ciclabili proposti da PUM percorsi proposti promiscui su strade a basso traffico percorsi ciclabili previsti da PRG discontinuita e criticita della rete ciclabile bici in centro pedalata assistita (progetto) ciclostazione (progetto) bici sicura | <p>isole ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> isole ambientali <p>cartografia</p> <ul style="list-style-type: none"> sensi unici ferrovia autostrada limite comunale perimetro centro abitato da PRG |
|--|--|---|

Legenda



Sistema delle macro relazioni

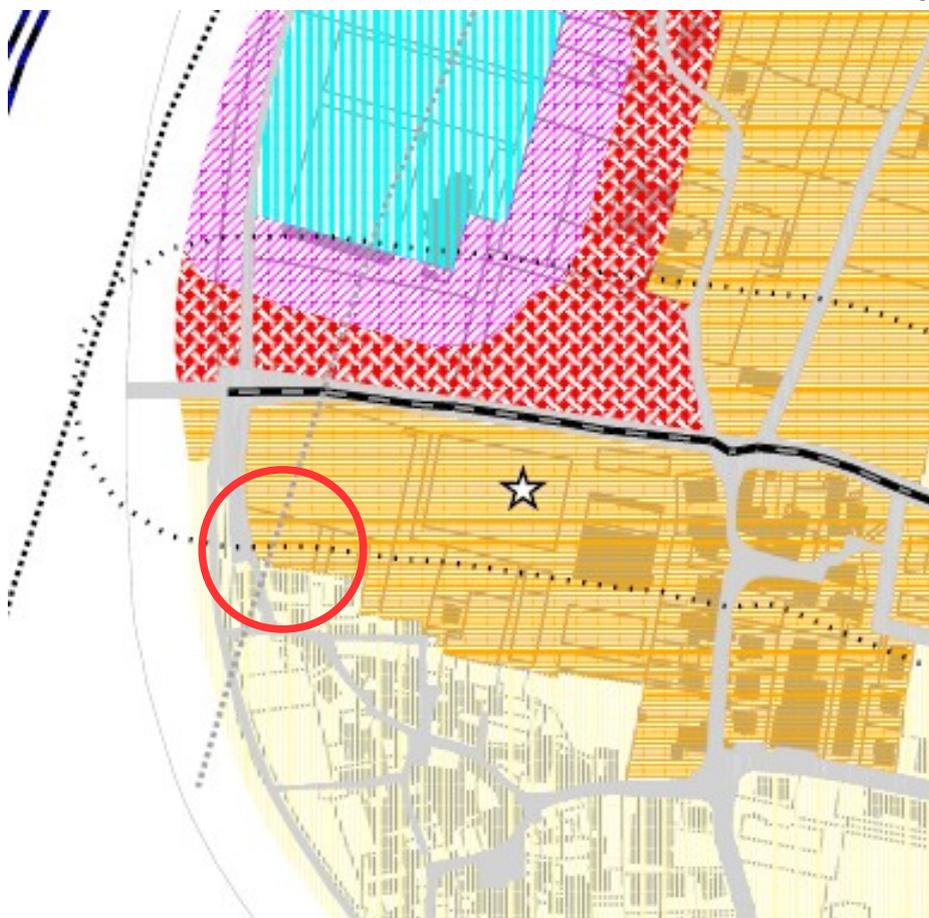
Sulla scorta di quanto sopra, la documentazione del piano non evidenzia elementi di contrasto fra la variante al piano e scenari di sviluppo della rete viabilistica, ma per converso ne conferma la coerenza.

Piano di Classificazione Acustica

L'obiettivo della zonizzazione acustica è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale.

Il significato di questo strumento legislativo è quello di fissare dei limiti per il rumore tali da garantire le condizioni acustiche ritenute compatibili con i particolari insediamenti presenti nella porzione del territorio considerata. Quest'adempimento è dunque l'operazione preliminare e necessaria per garantire la possibilità di raggiungere gli obiettivi previsti dal provvedimento legislativo.

Il Consiglio Comunale di Rovereto con deliberazione n. 33 di data 5 Novembre 2013 ha approvato il nuovo “Piano di classificazione acustica del territorio comunale” – Legge 26.10.1995 n° 447.



Estratto Tav. 3

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

In relazione al profilo in argomento, pare utile richiamare alcuni passaggi della relazione descrittiva che accompagna l’approvazione del Piano comunale di classificazione acustica.

In particolare si rileva che l’identificazione delle corrispondenze tra le categorie omogenee d’uso del suolo e le classi acustiche, è avvenuta attraverso l’analisi delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., come riassunta nella tabella a seguire:

*Tabella n. 1
Corrispondenza destinazione d’uso da PRGC e classi acustiche*

Aree PRG	Legenda	Classi
A	INSEDIAMENTI ED ELEMENTI STORICI	II-III
B1	ZONE EDIFICATE SATURE	II-III
B2 - B3 - B4	ZONE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO	II-III
B5 – B6	ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE	II-III
C4	ZONE MISTE PER LA FORMAZIONE DEI LUOGHI CENTRALI	III-IV
D1	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	V-VI
D2	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI NUOVO IMPIANTO	V-VI
D3	ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI RISERVA	V-VI

In particolare, per l’identificazione delle classi acustiche delle porzioni di territorio considerate, si è fatto uso della tabella di seguito riportata:

Tabella n.2

	Descrizione	Classi
Agricolo/Commerciale/ Artigianale	aree urbane e agricole con presenza di attività commerciali e artigianali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici con continuità;	III
Zone di Quietè	aree particolarmente protette, aree nelle quali la quiete è elemento di base: ospedali, case di riposo, grandi aree di svago o parchi pubblici; zone residenziali di pregio	I
Residenziale	aree residenziali con : - traffico veicolare locale; - limitata presenza di attività commerciali ed uffici; - assenza di attività industriali ed artigianali; - bassa densità di popolazione.	II
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - traffico veicolare di attraversamento; - presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza, seppur limitata, di attività artigianali; - assenza di attività industriali; - media densità di popolazione.	III
Residenziale e Misto	aree di tipo misto con : - intenso traffico veicolare in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie - elevata presenza di attività commerciali ed uffici; - presenza di attività artigianali; - presenza di piccole attività industriali; - alta densità di popolazione.	IV
Servizi e Commerciale	aree di tipo misto, con attività di servizi (parcheggi, ecc.) legate ad attività commerciali, e media densità di popolazione;	III
Impianti Sportivi e ricreativi	impianti sportivi e ricreativi che non necessitano, per la loro fruizione, di particolare quiete (campi da calcio, tennis, basket, ecc.);	III
Servizi, Residenziale e Commercio	aree di tipo misto dove sono presenti servizi connessi ad attività di tipo commerciale e ad uso residenziale (uffici, poste, banche con posteggi ed abitazioni circostanti);	III
Impianti tecnologici	Are riservate ad impianti tecnologici quali depuratori, centraline idroelettriche, ecc.;	IV
Istituti scolastici	aree scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, se costituiscono insediamento a sé stante; se inserite in altri insediamenti maggiori, rientreranno nella classificazione assegnata al complesso;	I

Dalla combinata lettura delle tabelle sopra illustrate, emerge che l’individuazione del nuovo lotto è compatibile con la classificazione acustica (Classe III).

Rendicontazione Urbanistica

Costituisce parte integrante della presente variante la Rendicontazione Urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del suo regolamento di attuazione, rappresentata dalla Verifica di Assoggettabilità. La valutazione ambientale strategica integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei P.R.G. tale valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza della variante con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e, nel caso particolare, con il PUP.

Le conclusioni della rendicontazione urbanistica, richiamate anche nella delibera di adozione della variante, riportano che la stessa variante non produce effetti significativi sulla pianificazione di rango superiore, e che le modifiche proposte risultano coerenti con il principio della limitazione al consumo di suolo e con il PRG vigente.

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

Alla data di adozione della variante in oggetto non risultano pendenti altre procedure di variante al Piano Regolatore Generale che interessano l'ambito in disamina. A margine si rileva che separatamente sono state attivate le procedure di adozione della variante al P.R.G. “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda.

Considerazioni generali finali e analisi rispetto al consumo suolo

La Variante al P.R.G. “Maggio 2023”, è finalizzata a declinare accordi urbanistici che riguardano obiettivi comuni di valorizzazione paesaggistico-ambientale, di promozione turistica, di miglioramento della qualità di servizi e spazi - pubblici e privati - e della sicurezza del territorio.

Con la sottoscrizione degli accordi, sono maturate e si sono sviluppate delle soluzioni capaci di dare concretamente delle risposte alle esigenze dei privati, bilanciandole con quelle dell'Amministrazione. Inoltre, nella stesura dei diversi accordi, si è inteso assicurare che il preminente interesse pubblico sia perseguito secondo tempi e modalità certi, il più possibile disgiunti dall'azione e dalla volontà dei privati.

In termini conclusivi, si ritiene importante dare evidenza di alcune considerazioni finali e di analisi, rispetto all'obiettivo della limitazione del consumo di suolo, proprio della legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015 n. 15.

Pur anticipando che occorre dare una lettura sincrona rispetto alle tre azioni sopra dettagliate, pare rilevante evidenziare che ciascuna delle stesse si pone in linea con gli obiettivi dell'art. 18 della legge provinciale citata.

In primo luogo, la variante al PRG si pone l'obiettivo di eliminare un ambito edificabile, incongruo sotto il profilo urbanizzativo e paesaggistico, riguardante una zona ambientalmente fragile; ciò ha portato ad una significativa riduzione dell'edificabilità stessa, ad una sua parziale delocalizzazione e alla determinazione di un credito edilizio, spendibile in un'ottica di densificazione.

In secondo luogo, si è operato mantenendo e incrementando l'attrattività dei contesti urbani, promuovendone il miglioramento del livello di qualità, favorendo la compresenza delle funzioni e del contesto urbano e l'implementazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive. E' quindi sotto questa luce che la variante trova lettura, anche in termini concreti. Pur essendo palese, quindi, che con la variante in oggetto si traggono obiettivi incommensurabili, attraverso un bilanciamento di benefici, effetti e costi, si ritiene opportuno declinarne la coerenza con le disposizioni pianificatorie provinciali attraverso l'utilizzo di indicatori, che sintetizzano l'indice edificatorio e l'uso del suolo pianificato.

ACCORDO	ATTUALE		
	superficie del suolo	destinazione/uso	SUN realizzabile
Campolongo – Viale Zugna	4255	Piano di Lottizzazione con funzione prevalente residenziale	1922 16
Colle Ameno	1007	Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica	25
Vicolo Baroni	1396	Zona agricola normale	

ACCORDO	FUTURO		
	superficie del suolo	destinazione/uso	SUN realizzabile
Campolongo – Viale Zugna	3844	<i>Crediti</i>	966
	500	Zona agricola normale	9,76
	411	Zone destinata all'edificazione Tessuto saturo da tutelare B1	208
Colle Ameno	1007	Residenziale prima casa con uso Bed & Breakfast	120
Vicolo Baroni	838	Zona destinata all'edificazione	250
	558	Parcheggio Pubblico	

E' dall'analisi dei valori sopra riportati, che si possono sintetizzare, in conclusione, i benefici della variante nell'ambito comunale in termini di diminuzione degli indici edificatori, di incremento delle zone agricole e di riduzione del suolo destinato all'edificazione.

BILANCI	
SUN (mq)	
prima	1963
dopo	1553,76
diff.	-409,24
SUPERFICIE del SUOLO Per Uso pianificato (mq)	
- agricola -	
prima	1396
dopo	3844
diff.	2448
- destinata all'edificazione e all'urbanizzazione -	
prima	4255
dopo	3314
diff.	-941

Indice generale

Premessa.....	2
ACCORDI URBANISTICI E PATRIMONIALI VOLTI ALLA TUTELA DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 21 “CAMPOLONGO”.....	3
Premesse.....	3
Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati.....	14
Attuale situazione viabilistica ed ambientale.....	17
Attuale situazione edilizio-patrimoniale.....	19
Gli accordi urbanistici.....	20
L’ambito di trasferimento - inquadramento.....	22
La variante al Piano Regolatore Generale.....	26
Motivazioni ed obiettivi.....	26
Le modifiche cartografiche.....	30
La Norma Speciale.....	32
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	34
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	39
Piano Urbano della Mobilità (PUM).....	39
Piano di Classificazione Acustica.....	42
ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO – PRIVATO PER LO SVILUPPO TURISTICO E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RELAZIONALE LEGATA ALLA MOBILITA' DOLCE LUNGO IL FIUME ADIGE.....	44
Premesse e inquadramento.....	44
Il vigente Piano Regolatore Generale e i vincoli sovraordinati - inquadramento.....	46
Attuale situazione edilizio-patrimoniale.....	50
L’accordo urbanistico.....	52
La variante al Piano Regolatore Generale.....	54
Motivazioni, obiettivi e valutazioni.....	54
La Stima.....	55
La modifica cartografica.....	56
La Norma Speciale.....	57
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	59
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	61
Piano Urbano della Mobilità (PUM).....	61
Piano di Classificazione Acustica.....	65
ACCORDO URBANISTICO E PATRIMONIALE CONNESSO ALL’ACQUISIZIONE DELLE AREE UTILI ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO IN PROSSIMITA’ DELL’ABITATO DI SACCO A SERVIZIO DEL CENTRO STORICO E DELLE CONNESSIONI TURISTICHE LUNGO IL FIUME ADIGE.....	67
Premesse e inquadramento.....	67
Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati.....	71
L’accordo Urbanistico.....	74
La variante al Piano Regolatore Generale.....	75
Motivazioni ed obiettivi.....	75
La Stima.....	76
La modifica cartografica.....	78
La Norma Speciale.....	79
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	80
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	83

Piano Urbano della Mobilità (PUM).....	83
Piano di Classificazione Acustica.....	87
Rendicontazione Urbanistica.....	89
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	89
Considerazioni generali finali e analisi rispetto al consumo suolo.....	89
Allegati:.....	93

Allegati:

- allegato 1 Verbale n. 06/2017 della seduta del Consiglio Circoscrizionale Sacco – San Giorgio
- allegato 2 Conferenza di servizi finale deliberante, convocata il giorno 22 luglio 2019
- allegato 3 Nota di data 20 gennaio 2020 del Presidente della Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Territorio



Comune di Rovereto

CIRCOSCRIZIONE
3^a Sacco – San Giorgio

VERBALE N. 06/2017

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE
SACCO - SAN GIORGIO

20.06.2017

L'anno duemiladiciassette il giorno venti del mese di giugno, ad ore venti e trenta, nella sede circoscrizionale presso la Torre Civica in piazza F. Filzi, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 12 giugno 2017 protocollo n. 35021/2017, si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto dai signori

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1	CORRADINI FABRIZIO	PRESIDENTE	
2	FRANCESCONI MIRIAM	VICEPRESIDENTE	
3	ANZALONE VITTORIO	CONSIGLIERE	A.G.
4	BAZZANELLA FLAVIO	CONSIGLIERE	
5	BETTA MARIA PIA	CONSIGLIERE	
6	BISOFFI MAURIZIO	CONSIGLIERE	A.G.
7	BONAFINI RENZO	CONSIGLIERE	A.G.
8	CAROLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	A.G.
9	DEMONTI MICHELE	CONSIGLIERE	A.G.
10	GONZO MARIO	CONSIGLIERE	
11	LUSCIA MATTEO	CONSIGLIERE	A.
12	ROSA' MARCO	CONSIGLIERE	
13	SANTELLI LUCA	CONSIGLIERE	
14	TOMASONI ANDREA DARIO	CONSIGLIERE	
15	ZENDRI MARCO	CONSIGLIERE	

PRESIDENTE:

Corradini Fabrizio - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Batta Maria Pia - consigliera

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale dei consiglieri, ad ore 20.45, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno.

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. Verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Sacco – San Giorgio

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
tel. 0464 452137 - 0464 452195
fax 0464 452106
e-mail decentramento@comune.rovereto.tn.it
pec comunerovereto.tn@legalmail.it

Vista la presenza dell'assessore Tomazzoni si anticipa la trattazione del punto 2.

2. Variante PRG “Novembre 2015: anticongiunturale” - espressione parere

Il presidente saluta e ringrazia l'assessore Tomazzoni per la presenza e gli passa la parola.

L'assessore premette che la nuova normativa decreta la fine dell'espansione delle città, evitando di edificare su zone agricole e cerca di ridisegnare/razionalizzare il centro urbano e le periferie, ridistribuire servizi creando una città accogliente che rafforzi l'identità dei luoghi in cui la comunità possa riconoscersi.

Da qui la scelta di un bando di concorso chiedendo ai cittadini di portare bisogni e necessità. Le istanze pervenute sono state circa 152 e l'analisi di ognuna ha comportato un lungo lavoro dai sei mesi previsti all'anno e mezzo per la sua conclusione. La normativa prevede anche l'obbligo, da parte dei comuni di analizzare, una volta all'anno, le richieste di modifica delle aree edificabili in non edificabili.

Per quanto riguarda Sacco-San Giorgio la commissione urbanistica ha chiesto di esprimere un parere alla circoscrizione per quanto riguarda due aree e nello specifico:

- a) Richiesta in via Baroni di realizzare un edificio con tre unità abitative al solo fabbisogno primario e in cambio il richiedente si impegna alla realizzazione di un parcheggio pubblico in vicolo C Baroni con 19 posti auto con una pavimentazione in porfido.

Visto l'utilizzo da parte della comunità di un parcheggio in prossimità del centro storico, i consiglieri concordano di non lasciare al privato tutto l'onere della pavimentazione in porfido e chiede quindi all'amministrazione di cercare una soluzione che vada bene ad entrambe le parti per riuscire a realizzare il parcheggio pubblico fondamentale per il centro storico di Borgo Sacco.

- b) Richiesta su Colle Ameno, zona soggetta a vincolo archeologico, l'art. 51 delle norme prevede la possibilità di realizzare piccoli manufatti con superficie massima di 25 mq ed altezza massima di 3,5 ml. Viene richiesta l'autorizzazione per una costruzione di circa 70 mq con uno spazio interrato di 30 mq inserita in modo da non pregiudicare l'alta qualità del contesto paesaggistico.

L'assessore sottolinea la problematicità di codificare regole e norme che, pur rispettando i vicoli paesaggistici, si adeguino alla trasformazione del paesaggio valorizzandolo in nuove funzioni.

Il richiedente, signor Battisti presente alla seduta, specifica che dal 2015 vi sono le autorizzazioni da parte della Sovrintendenza Beni archeologici e non c'è nessuna speculazione ma il tentativo di recuperare un'area di pregio per farne un luogo d'incontro con eventi, attività culturali che coinvolgano la comunità e aumentino un turismo culturale.

Il presidente e il consiglio valutano positivamente il progetto che, rispettando i vincoli archeologici e paesaggistici, faccia rivivere un angolo di Sacco con una forte identità storica. Il presidente propone che per determinate aree particolari di Rovereto, tipo Colle Ameno, vengano normate puntualmente e indipendentemente, in relazione alla diverse caratteristiche della zona in cui sono.

Il consigliere Tomasoni concorda con l'intento di far rivivere un luogo, in passato ridotto a discarica, che può essere anche un indotto economico per il quartiere.

La consigliera Betta sottolinea che non sono i consiglieri a poter regolare la materia ma, tenendo conto delle mutazioni storiche e sociali dell'ambiente, considera positiva un'iniziativa privata che, oltre a salvaguardare un luogo, lo valorizzi incrementando una funzione sociale e culturale.

Il consiglio è unanime nel richiedere all'amministrazione di dare la possibilità di realizzare la struttura con una superficie maggiore e che il tutto sia un lavoro fatto in sincrono tra privato e amministrazione comunale per così realizzare un'opera salvaguardando l'ambiente in cui si trova concordando le varie ipotesi di progettazione ritenute fondamentali per ottenere un ottimo risultato.

Il presidente ringrazia e congeda l'assessore Tomazzoni.

Vista l'incompatibilità dei consiglieri Tomasoni, Rosà e del presidente Corradini viene meno il numero legale e quindi non è possibile esprimere un parere in merito alla variante PRG “Novembre 2015: anticongiunturale”.

1. Approvazione verbale 29 maggio 2017, n. 5

La vicepresidente Francesconi segnala l'errore del nome della signora Tovazzi, Nerina e non Pierina.

Il consigliere Bazzanella chiede l'integrazione, nelle varie ed eventuali, con la proposta di creare una passerella ciclabile in aderenza al ponte stradale di via Zigherane.

Ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dai nove consiglieri presenti e votanti, si approva con modifiche sopra richieste il verbale della seduta 29 maggio 2017, n. 5.

3. Varie ed eventuali

Il consigliere Tomasoni segnala la presenza, ormai da mesi, di un camper bruciato nei pressi del ponte Zigherane.

Il presidente comunica di aver segnalato ciò ma si attende il responso della magistratura.

Comunicazioni del presidente

Il presidente comunica:

- in relazione alla richiesta di segnalazione dei posteggi in via Zattieri, ciò non è possibile in quanto, essendo una strada a doppio senso non ci sono i 3 metri previsti dalla normativa;
- successo della presentazione del pedibus da parte degli studenti della scuola media alla presenza del vice sindaco Cristina Azzolini e dell'assessore Giuseppe Graziola, che hanno presentato criticità e tempi di percorrenza dei percorsi;
- iniziative culturali: coro Sant'Ilario giovedì 21.6 presso percorso kneipp, Cinema Solare Itinerante a San Giorgio l'8 luglio.

Terminati i lavori il presidente dichiara chiusa la seduta del consiglio circoscrizionale.

Seduta chiusa ad ore 23.00

Letto e sottoscritto

La verbalizzante
Maria Pia Betta

Il presidente
Fabrizio Corradini

“CONFERENZA FINALE DELIBERANTE”

Indetta da: **Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione Ambientale
in data 15 luglio 2019**

Oggetto: **Struttura ricettiva Bicigrill sul colle Ameno – C.C. Sacco p.f. n. 30/2
(comune di Rovereto)**

Verbale n° 3

Il giorno 22 luglio 2019 alle ore 14.30 nella sala al secondo piano presso la sede del Servizio per il sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale, in via del Brennero 165 a Trento, si è riunita la Conferenza di Servizi (convocata con nota prot. n. 445126 del 15/07/2019) avente funzione **deliberante**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.P. 23/1992 così come modificato dall'art. 14 della L.P. 13/97.

Sono presenti:

- dott. Innocenzo Coppola, Dirigente del Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione Ambientale, che assume le funzioni di Presidente;
- arch. Angiola Turella, Sostituto Dirigente del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, che con giusta delega di data 22/07/2019 autorizza l'arch. Nicla D'Aquilio a partecipare in sua vece e in rappresentanza del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio;
- ing. Franco Buffa, Direttore dell' Incarico Speciale per la gestione delle piste ciclopedonali e la valorizzazione ambientale del Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione Ambientale;
- svolge le funzioni di segretario verbalizzante il rag. Lorenzo Zorzi del Servizio per il Sostegno Occupazionale e la Valorizzazione ambientale.

Intervengono:

- dott. Francesco Valduga – Sindaco del Comune di Rovereto che con giusta delega di data 17/07/2019 autorizza il Funzionario c/o l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica per.ind. Giampietro De Santi a rappresentarlo;

ISTRUTTORIA

1. ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

Il Presidente dichiara aperta la seduta richiamando l'argomento oggetto di trattazione ed evidenzia che la conferenza odierna è decisoria e atta a definire quanto era stato sospeso con la Conferenza dei Servizi di data 10/07/2019.

2. ATTI E DOCUMENTI RILASCIATI

- Nota del Comune di Rovereto, Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del 19.07.2019, prot. n. 456011, a firma del Dirigente dott. Luigi Campostrini, nella quale si da atto che ai sensi dell'art. 5 della L.P.08.09.1997 n. 13 e ss.mm., l'accertamento di conformità urbanistica delle opere è effettuato dal servizio provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio, prima della convocazione della conferenza di servizi e sentito il Comune interessato.

- Nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio del 22.07.2019, prot. n. 458608, a firma del Dirigente arch. Angiola Turella, visto! Il Direttore dell'Ufficio, ing. Guido Benedetti, nella quale si comunica che non trattandosi di opera di competenza provinciale, soggetta a conformità urbanistica ai sensi dell'art. 95, comma 2 della L.P. 15/2015, l'accertamento di conformità urbanistica spetta al Comune. Si richiama infatti l'art. 4 della Delibera di G.P. n. 1771/2015 che precisa che il comune partecipa alla Conferenza dei Servizi proprio ai fini dell'accertamento di conformità urbanistica. In merito alla nota del comune di Rovereto, prot. n. 456011 del 19.07.2019, si precisa che non si tratta di conferenza indetta ai sensi della L.P. 13/97 ma ai sensi della L.P. 23/92.
- Estratto del verbale n. 27 della Commissione Edilizia Comunale riunitasi nella seduta n. 12 del 11.07.2019, di seguito specificato:
 - intervengono i funzionari PAT, dott. Coppola e ing. Buffa. Sono altresì presenti l'ing. Campostrini, l'ing. Larcher e l'ing. Brotto.
 - si premette che l'area interessata dall'intervento ricade in ambito che il vigente PRG destina quale "Spazi aperti di relazione e di qualità paesaggistica" di cui all'art. 51 delle Norme di attuazione; la possibilità di insediare manufatti destinati a bicigrill non rientra nella fattispecie degli interventi ammessi. Il dott. Coppola illustra le criticità emerse in sede di Conferenza di Servizi del 10 luglio 2019, soprattutto relative al mancato allineamento fra soluzione progettuale e regolamento provinciale di settore. In particolare si sofferma sulle caratteristiche viabilistiche della pista ciclabile sulla quale transitano anche automobili e sulla mancanza di un percorso carraio dedicato a queste ultime. Esiste un protocollo approvato dalla Giunta Provinciale: in questo caso rispetto al disciplinare della provincia manca una strada diversa da quella ciclabile, anche per i fornitori. I bicigrill approvati in deroga hanno comunque tutti un percorso di accesso distinto dalla ciclabile. Il bicigrill è definito come infrastruttura delle piste ciclabili avente le caratteristiche delle vecchie stazioni di posta quali punti di riposo, ristoro e manutenzione, mentre quello proposto risulta inserito entro il perimetro del centro storico e quindi non ha tali caratteristiche (è previsto peraltro un prossimo aggiornamento del disciplinare dei bicigrill con una restrizione dei permessi). L'ing. Buffa richiama anch'esso le caratteristiche delle piste ciclabili e del relativo regolamento provinciale in materia, nonché le problematiche relative agli accessi ed i limiti nei requisiti riscontrati nella progettazione proposta. Osserva che con la presenza del bicigrill la pista ciclabile, di fatto promiscua, diventerebbe eccessivamente utilizzata dai fornitori. L'ass. Tomazzoni pone in rilievo che la proposta di bicigrill è stata accolta con larga condivisione sia dalla Circoscrizione che dalla Commissione Urbanistica e ritiene che lo stesso possa avvenire anche in ambito consigliere. L'ing. Campostrini prende atto che l'interpretazione autentica delle norme viene data dal Servizio che ha redatto la norma stessa, mentre nella proposta formulata, esistono profili di criticità, non rispettosi della filosofia disciplinare dei bicigrill. Ritiene complicato avviare un procedimento di deroga urbanistica non rispettoso della normativa provinciale. Quindi la presenza di limitazioni giuridiche per rilasciare una deroga comporta una riflessione in merito. Al termine dell'esposizione Coppola, Buffa, Campostrini, Larcher e Brotto lasciano mla seduta. La Commissione, preso atto di quanto emerso nel dibattito, ritiene di sospendere l'espressione del proprio parere in ordine alla possibilità di attivazione della procedura di deroga per la necessità di approfondire ulteriormente le problematiche evidenziate.
- Determinazione della Soprintendenza per i Beni Culturali n. 1127 del 26.10.2015, nella quale si autorizzava all'esecuzione di lavori per la realizzazione di manufatto con funzioni agricole rurali sulla p.f. 30/2 C.C. SACCO, Via Colle Ameno, Borgo Sacco, Rovereto (Trento).
- Nota Soprintendenza per i Beni Culturali – Ufficio beni architettonici del 18.07.2019, prot. n. 452903, a firma del Soprintendente dott. Franco Marzatico, nella quale, esaminata la documentazione progettuale relativa all'intervento si comunica che:

- per quanto attiene agli aspetti di tutela architettonica si esprime parere favorevole al progetto.
- per quanto attiene agli aspetti di tutela archeologica e per quanto di competenza, si conferma quanto espresso con determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i Beni Culturali n. 1127 del 26.10.2015 che autorizzava l'esecuzione di lavori per la realizzazione di un manufatto sulla p.f. 30/2 C.C. SACCO, Via Colle Ameno, Borgo Sacco, Rovereto. A tal fine si sottolinea il fatto che il manufatto in progetto potrebbe ospitare strutture didascaliche destinate a valorizzare la storia antica del sito presso un ampio pubblico.

3. OSSERVAZIONI ESPRESSE IN CONFERENZA

Il Presidente invita tutti i presenti ad esprimere eventuali osservazioni ed indicazioni in merito al progetto illustrato:

- l'arch. Nicla D'Aquilio del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, ribadisce quanto espresso nella nota del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio del 22.07.2019, prot. n. 458608.
- Il per.ind. Giampietro De Santi funzionario del comune di Rovereto ribadisce che il vigente PRG non contempla l'insediamento di manufatti destinati a bicigrill, e che si prende atto delle criticità emerse in ordine ai presupposti legittimanti la procedura di deroga.
- l'ing. Franco Buffa, del Servizio per il Sostegno occupazionale e la valorizzazione ambientale, ribadisce e richiama alle caratteristiche del disciplinare "Caratteristiche costruttive e disciplinare d'attuazione dell'uso collettivo del marchio", riscontrando le problematiche di accesso e viabilità promiscua nei pressi del bicigrill.
- Il Presidente dott. Innocenzo Coppola, preso atto delle dichiarazioni dei presenti e dei pareri acquisiti, ribadisce l'impossibilità di autorizzare la realizzazione di una struttura ricettiva quale un bicigrill, in quanto non conforme con il regolamento che prevede, fra l'altro, la sua realizzazione in prossimità dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di interesse provinciale, ad una distanza massima dagli stessi percorsi non superiore a 100 metri ed inoltre deve contenere un collegamento diretto alla pista ciclabile riservato ai ciclisti, una viabilità di servizio indipendente dalla pista ciclabile e uno spazio di sosta destinato al carico/scarico delle merci. Evidenzia altresì che il colle Ameno risulterebbe un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti, ma non un bicigrill che è stato pensato quale struttura per il cicloturismo da individuare al di fuori dei centri abitati ove già sono presenti strutture atte al ristoro, approvvigionamento ecc.....

Tutto ciò premesso,

LA CONFERENZA DI SERVIZI

- visto la D.G.P. 19 ottobre 2015, n. 1771;
- visto gli atti e i documenti rilasciati.

esprime a voti unanimi dei presenti,

PARERE NON FAVOREVOLE

al progetto denominato "**Struttura ricettiva Bicigrill sul colle Ameno – C.C. Sacco p.f. n. 30/2 (comune di Rovereto)**", in quanto il progetto non soddisfa le disposizioni del disciplinare approvato con la Delibera di Giunta Provinciale n. 1771 di data 19/10/2015.

La seduta si è chiusa alle ore 15:00.

Trento, 22.07.2019

IL PRESIDENTE
il Dirigente del Servizio per il sostegno occupazionale
e la valorizzazione ambientale
- dott. Innocenzo Coppola -



Innocenzo Coppola

Il segretario verbalizzante
- sig. Lorenzo Zorzi -

Lorenzo Zorzi



Comune di Rovereto

TECNICO E DEL TERRITORIO

Ufficio edilizia privata e urbanistica

COMUNE di
ROVERETO

c_h612
A00001

Prot. I

N.0004525 - dd 22/01/20

Fasc: 06.01 2015/0000003



Egr. Presidente
della Commissione Consiliare Permanente
Urbanistica e Territorio
Consiliatura 2020 – 2025

Egr. Assessore all'Urbanistica, Patrimonio e
Cultura
Maurizio Tomazzoni

Egr. Dirigente
del Servizio Tecnico e del Territorio
Luigi Campostrini

Rovereto, 20 GEN. 2020

Oggetto: Proposta di accordo urbanistico pubblico – privato per lo sviluppo turistico della p.f. 30/2 C.C. Sacco e la valorizzazione paesaggistica relazionale legata alla mobilità dolce lungo il fiume Adige.

I signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella sono proprietari della p.f. 30/2 C.C. Sacco, una realtà fondiaria situata in località Colle Ameno e prospiciente alla ciclovia dell'Adige. Il Piano Regolatore Generale inquadra l'areale in questione tra gli "Spazi aperti di relazione e qualità paesaggistica" di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Lo stesso rientra inoltre tra le aree con un vincolo di tutela storico-archeologica a sensi della Legge 1.06.1939 n. 1089 e ss.mm. e tra le aree ricomprese nell'ambito fluviale di interesse paesaggistico.

I proprietari nel corso dell'anno 2012 hanno provveduto ad un'importante riqualificazione dell'area che si presenta oggi come uno dei luoghi con rilevante valenza paesaggistica di tutto l'abitato di Borgo Sacco. L'intervento riqualificatorio è stato eseguito completamente a spese della compagine proprietaria senza alcun tipo di contribuzione pubblica e/o agevolazione fiscale.

Gli stessi hanno poi presentato, nell'ambito del procedimento della variante "Novembre 2015: Anticongiunturale", istanza tesa alla realizzazione nel suddetto fondo di una struttura di tipo ricettivo/pubblico esercizio quale intervento di valorizzazione dello stesso. La richiesta non è stata accolta per una valutazione di coerenza legata alla non aderenza ai contenuti del bando. Ciò nonostante, nell'ambito del procedimento stesso è emersa chiaramente la volontà espressa sia dalla Circostrizione di Sacco – S. Giorgio che dalla stessa Commissione Urbanistica Comunale di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale anche in considerazione della valenza paesaggistica della zona.

Alla richiesta di suddetti organi affinché l'Esecutivo comunale si impegnasse ad esplorare la fattibilità di un ulteriore intervento di valorizzazione in linea sia con le esigenze della proprietà che con quelle dell'Amministrazione stessa, nel mese di ottobre 2018 l'Assessore Tomazzoni, dopo un'istruttoria condotta in accordo con gli uffici provinciali, ha inviato una nota ai signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella in cui prospettava le diverse

Comune di Rovereto

piazza Podestà, 11 - 38068 Rovereto TN
centralino 0464 452111 - nr. verde 800 186595
indirizzo web www.comune.rovereto.tn.it
p. iva e c.f. 00125390229

Servizio Tecnico e del Territorio

Ufficio edilizia privata e urbanistica
via Cartiera, 13 – 38068 Rovereto TN
tel. 0464/452215 - 0464/452234
fax 0464/452288
e-mail territorio@comune.rovereto.tn.it
[pec ediliziaprivata@pec.comune.rovereto.tn.it](mailto:pec_ediliziaprivata@pec.comune.rovereto.tn.it)

possibilità di intervento sull'area non solo attraverso l'attivazione di un procedimento di variante al PRG, ma anche mediante l'istituto della deroga urbanistica. In particolare la lettera chiedeva di valutare anche l'interesse da parte della proprietà di realizzare una struttura a supporto e valorizzazione della rete di mobilità dolce quale un Bicigrill.

La proprietà, ritenendo confacente anche alle proprie esigenze la realizzazione di un bicigrill, ha attivato la procedura di deroga sottoposta a Conferenza di Servizi in data 10 luglio 2019 e 22 luglio 2019.

La conferenza di servizi finale ha rilevato l'impossibilità di realizzare nell'area in oggetto un bicigrill, evidenziando dei profili di criticità rispetto al regolamento per la realizzazione di tali strutture, anche con riferimento alla filosofia dei bicigrill. Tuttavia lo stesso presidente della conferenza di servizi ha evidenziato che il Colle Ameno risulterebbe un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti.

Alla luce di ciò, i signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella hanno presentato in data 9 ottobre 2019 (prot.n. 69509/19) una proposta di sottoscrizione di accordo urbanistico finalizzato alla realizzazione nell'area di proprietà di una struttura da destinare a bed&breakfast con alloggio del gestore. Tale struttura verrebbe realizzata con l'obiettivo di promuovere e sviluppare l'offerta ricettiva a servizio della ciclovia dell'Adige e potrebbe essere luogo di valorizzazione e diffusione delle tradizioni territoriali, in grado di ospitare eventi culturali, musicali ed altre manifestazioni.

A fronte di ciò gli stessi proprietari si impegnerebbero alla compartecipazione delle spese di realizzazione del tratto di percorso ciclabile sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco, recentemente acquisita dall'Amministrazione comunale e confinante con l'area di proprietà dei signori Battisti Claudio e Galvagni Antonella, per un importo massimo di 10.000 euro, o in alternativa all'ultimazione delle opere di risanamento del muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5, tutte in C.C. Sacco.

Secondo la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Territorio la valorizzazione dell'ambito costituisce indubbio interesse pubblico, anche alla luce delle valutazioni dei diversi organi che sono stati coinvolti nei procedimenti citati in premessa. Nella seduta di data 9 gennaio 2020 la stessa ha espresso la disponibilità a proseguire il percorso di valutazione ed attuazione della proposta attraverso un'iniziativa pubblica – privata. Tuttavia, in considerazione del fatto che ci si trova nella fase conclusiva della consiliatura e che pertanto non risulta possibile attivare l'iter urbanistico correlato, si è ritenuta non opportuna la sottoscrizione di un accordo urbanistico tra le parti, anche per una forma di rispetto della prossima amministrazione che sarà chiamata ad affrontare il tema.

Con la presente, in qualità di Presidente della Commissione Urbanistica e Territorio attualmente in carica, si intende quindi informare l'Assessore di riferimento ed i membri che presiederanno la suddetta commissione permanente a partire dalla prossima consiliatura circa il percorso sin qui svolto con l'auspicio che la richiesta avanzata dal sig. Claudio Battisti possa essere esaminata prioritariamente per giungere rapidamente ad una soluzione.

Con l'occasione porgo i miei migliori saluti e auguro un fruttuoso lavoro.

Il Presidente
della Commissione Consiliare
Permanente Urbanistica e Territorio

- Roberto Chemotti -

