



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **41** registro delibere

Data **11/11/2025**

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE “MARZO 2025” PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO COMPRESO FRA VIA STIVO E LA S.S.12 – ADOZIONE DEFINITIVA.

Il giorno undici del mese di novembre dell’anno duemilaventicinque ad ore 19:20, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito in adunanza ordinaria e pubblica

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1. CEMIN CLAUDIO – PRESIDENTE | 13. DEGASPERI FABIO | 25. MIRANDOLA GIULIA |
| 2. BRESCANI STEFANIA – VICEPRESIDENTE | 14. DORIGOTTI MICHELE | 26. MULLICI FATON |
| 3. ROBOL GIULIA - SINDACA | 15. FAIT CARLO | 27. POZZA FABIOLA |
| 4. ANGELI VILLIAM | 16. FARINATI PAOLO | 28. POZZER RUGGERO |
| 5. ASGHAR MUHAMMAD WASEEM | 17. FRANCESCONI MIRIAM | 29. VACCARI TOMMASO |
| 6. CATALANO DOMENICO | 18. GAMBERONI DAVIDE | 30. VALDUGA SILVIA |
| 7. CELLUCCI CINZIA | 19. GELMINI ANNALISA | 31. ZAMBELLI ANDREA |
| 8. CHEMOTTI ROBERTO | 20. LUI GIANPIERO | 32. ZENATTI MARCO |
| 9. CHIESA IVO | 21. MARTINELLI FRANCESCA | |
| 10. COSSALI MICOL | 22. MATASSONI IRENE | |
| 11. DAPOR LUCA | 23. MINIUCCHI ANDREA | |
| 12. DARDANI GIOVANNI | 24. MIORANDI ARIANNA | |

Sono assenti i signori: Cossali Micol (giust.), Francesconi Miriam (giust.), Miorandi Arianna (giust.).

PRESIEDE: CEMIN CLAUDIO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSISTE: BAZZANELLA VALERIO - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **13/11/2025**
al **23/11/2025**

VALERIO BAZZANELLA
f.to Segretario generale

Relazione.

La Variante al P.R.G. “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12, trova contestualizzazione nell’ambito degli interventi che l’Amministrazione promuove al fine di creare un contesto pianificatorio compatibile con gli sviluppi edilizi, non solo per gli effetti paesaggistici, anche in termini di mobilità e di implementazione della rete dei percorsi di mobilità dolce.

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

Ciò premesso, occorre innanzitutto precisare che la presente variante riguarda l’ambito compreso tra via Stivo e la Strada Statale 12, ed interessa una porzione di territorio di circa 9.000 mq, libera ed attualmente edificabile, nei pressi dell’abitato di S. Ilario. Il Piano Regolatore Generale attualmente vigente assegna all’area una destinazione prevalente residenziale di completamento B4.1 con n. piani pari 3.

Con la variante in oggetto, si conferma l’edificabilità e la potenzialità fondiaria già assegnata dall’attuale piano regolatore generale, implementando il ruolo delle opere urbanizzative attraverso lo strumento del piano di lottizzazione.

Si precisa che gli interventi edilizi ammessi dal vigente strumento urbanistico non scontano l’obbligatorietà di un piano attuativo, e avrebbero potuto trovare attuazione con un titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero un mero permesso di costruire.

Con la variante, assoggettando l’ambito a piano di lottizzazione, si articolano e declinano una serie di obbligazioni, in contemporanea alla realizzazione delle opere, che hanno una valenza urbanizzativa con riflessi diretti ed indiretti che vanno ben oltre il perimetro del lotto edificabile.

Occorre ora rilevare che in corrispondenza del tratto in questione di strada statale, insiste un nodo rilevante per la viabilità a nord di Rovereto. Vi confluiscono infatti viale Trento e via Lagarina (a traffico limitato), e sono collocati gli accessi ad alcune attività commerciali. Inoltre, su via Monti insistono un plesso scolastico secondario di secondo livello ed una scuola dell’infanzia. Ancora più a nord è presente un’ulteriore zona residenziale.

Tutte queste realtà sono connesse alla strada statale, ma hanno una capillare rete viaria minore che all’epoca di realizzazione, tra gli anni ‘70 e gli anni ‘90, era concepita prettamente ad uso privato. Gli anni successivi, anche a causa dell’aumentato carico sia automobilistico che pedonale lungo la strada statale, hanno visto la realizzazione di percorsi pedonali protetti e, tra la fine degli anni ‘90 ed primi anni 2000, la realizzazione del sottopasso pedonale che collega via Stivo con tali percorsi. In conclusione negli ultimi 15 anni, sono maturate nuove esigenze di pubblica utilità legate alle viabilità, inizialmente di carattere privato, ma che negli anni hanno iniziato a rivestire un interesse collettivo.

Dette circostanze hanno sollecitato l’Amministrazione ad analizzare i diversi percorsi stradali insistenti nel territorio comunale con suddette caratteristiche, al fine di provvedere alla loro annessione al patrimonio comunale. Sono stati così acquisiti a titolo gratuito alcuni tratti viabilistici sia attraverso la cessione gratuita da parte dei proprietari, sia attraverso la regolarizzazione tavolare di vecchie pendenze di cui all’art. 31 della L.P. 6/1993. Sono stati resi pubblici in questo modo nella zona di S. Ilario i seguenti tratti di viabilità quali via Stroperi, via alla Manega e via dei Roveri.

Negli anni è stato avviato anche qualche tentativo di acquisizione di via Stivo nell'ottica di un completamento di un tragitto sicuro per gli utenti della zona più a nord della città, evitando il transito lungo la S.S. 12; detta acquisizione assume infatti un ruolo strategico perché, utilizzando strade esistenti poco trafficate, permetterebbe di creare un collegamento con il sottopasso esistente in via Stivo e da qui, lungo via Cittadella, fino a Viale Trento e Corso Bettini. Purtroppo le trattative con la precedente proprietà non sono andate a buon fine.

L'acquisizione all'asta da parte di un'unica società sia delle realtà edificabili che di via Stivo e gli incontri con la nuova proprietà, hanno posto le basi per la definizione degli aspetti connessi alla nuova edificazione, alle opere di urbanizzazione ed alla programmazione degli interventi.

Pertanto, l'Amministrazione comunale ha inteso attivare una procedura di variante al PRG al fine di dare attualità al disegno di potenziamento della rete per la mobilità dolce e di meglio governare il carico urbanistico della zona, promuovendo una programmazione degli interventi.

La variante in oggetto, quindi, pur confermando l'edificabilità e le potenzialità già concesse dall'attuale piano regolatore generale, attraverso lo strumento del piano di lottizzazione intende declinare le seguenti obbligazioni di valenza urbanizzativa:

- la cessione a titolo gratuito della superficie occupata dalla viabilità denominata via Stivo, con relativo verde di pertinenza stradale, quantificata in termini orientativi e preliminari in circa 4.200 mq;
- la cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito destinato all'edificazione, nella logica di costruire una connessione per la mobilità di valenza sostenibile/dolce tra via Stivo e via dei Roveri;
- la cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito in oggetto, al fine di garantire idonee soluzioni di connessione viabilistica tra via dei Roveri e via Stivo;
- la realizzazione di un'idonea connessione per la mobilità dolce tra la zona nord e il centro cittadino, mediante la sutura e la rifunzionalizzazione degli spazi esistenti; detto collegamento per funzionalità si configura strategico per l'utilizzo da parte della collettività;
- la rifunzionalizzazione e/o adeguamento dei servizi a rete del contesto territoriale correlati all'intervento.

Rispetto al passato e alle attuali previsioni urbanistiche, le citate opere di urbanizzazione sono innovative in quanto:

- prefigurano una connessione tra via Stivo e via dei Roveri, consentendo un netto miglioramento urbanizzativo per tutto l'edificato esistente e futuro anche in termini di ristrutturazione e di adeguamento sulle suddette vie;
- consentono una permeabilità in sicurezza in via dei Roveri, oggi di fatto non articolabile in termini di flessibilità;
- definiscono un collegamento ciclopedonale che ha quale finalità la connessione del quartiere nord di Rovereto (Sant'Ilario) con il centro cittadino attraverso il sottopasso alla Strada Statale;
- si acquisisce completamente al patrimonio pubblico via Stivo, anche per riorientare in termini riqualificatori le urbanizzazioni dei servizi a rete.

La nuova previsione pianificatoria, in sintesi, ha quale obiettivo quello di integrare un diritto alla costruzione da parte del privato con obblighi urbanizzativi correlati utili al miglioramento della vivibilità dell'intero quartiere, secondo una logica di vivere contemporaneo e moderno.

Alla luce di quanto sopra, con la presente variante si interviene individuando, quale modifica alla cartografia del PRG, una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata.

E' stata altresì redatta la scheda norma del nuovo piano di lottizzazione, la quale riporta le utilità degli indici residenziali già concessi dallo strumento urbanistico vigente, che di seguito si richiamano: Superficie Utile Netta totale massima pari a 8.145 mq, altezza massima numero di piani pari a 3, indice di permeabilità massimo pari a 0,25, verde privato pari ad almeno 924 mq.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda stessa, vengo richiamate le funzioni oggi consentite.

Per quanto attiene i profili viabilistici, al fine di meglio governare il carico urbanistico, la scheda prevede debba essere condotto specifico approfondimento tecnico-progettuale di dettaglio al fine di minimizzare il rapporto interferenziale tra il traffico insistente sulla S.S. 12 e l'accesso del compendio privato. La progettazione dovrà porre, altresì, attenzione alla messa in sicurezza dei pedoni attraverso l'integrazione, il riordino e la razionalizzazione dei percorsi esistenti lungo la S.S. 12.

Come previsto dalle relative norme provinciali, il piano di lottizzazione dovrà essere accompagnato da specifico rapporto convenzionale disciplinante i rapporti tecnico-urbanistici e patrimoniali tra il Comune e il promotore dell'iniziativa edilizia. Le opere urbanizzative in premessa elencate, risultano estese ed impiegabili non già meramente per le nuove edificazioni della lottizzazione, ma funzionali ad utilizzi per successivi interventi edilizi da parte di terzi e in parte volti a soddisfare necessità pubblicistiche estese.

A ogni buon conto, ancorché il livello di pianificazione non contempli l'acquisizione agli atti di detta elaborazione, sono state oggetto di specifico approfondimento le possibili ricadute viabilistiche conseguenti alla realizzazione del nuovo complesso. A tal riguardo la documentazione della variante è assistita da uno studio viabilistico di data gennaio 2025 a firma dell'ing. Mirko Gazzini. Detto elaborato pone le basi per gli approfondimenti che saranno poi condotti in fase di stesura del piano attuativo e della relativa convenzione.

Lo studio in parola, ipotizza quale scenario più rappresentativo il traffico indotto da un insediamento di natura plurifunzionale, anche alla luce delle funzioni oggi presenti nel contesto, ne valuta i possibili impatti sul traffico oggi esistente, analizza i livelli di servizio della rotatoria in loc. S. Ilario e dell'intersezione con via Stivo, il tutto constatando che le simulazioni consegnano dei dati soddisfacenti. Ciò, anche alla luce della transitorietà del grado di saturazione della direttrice S.S. 12 e del limitato carico aggiuntivo del complesso edilizio che assorbe modeste frazioni di riserve di capacità della rotatoria rispetto a quelle dello stato attuale.

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

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

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

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

relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;

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

Si precisa, in tal senso, che la presente modifica urbanistica si configura quale variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39 comma 2) punto j bis) della L.P. 15/2015 per l'introduzione di una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata che affronta, comunque, anche delle tematiche di carattere pubblicistico di cui al punto b).

Viste le caratteristiche del contesto in cui si inserisce il nuovo piano, la sua redazione si configura quale opportunità per una migliore programmazione degli interventi, in linea con quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

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

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

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 e 39 citati, si riassume di seguito l'iter procedimentale inerente la variante in oggetto. Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare osservazioni sulla variante nel pubblico interesse. La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità. Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono

prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

Tutto ciò detto, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 di data 16 luglio 2025 ha adottato la variante al P.R.G. "Marzo 2025" per la riqualificazione dell'ambito fra via Stivo e la S.S.12; a mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 detta adozione ha generato le misure di salvaguardia estese alla pluralità ovvero totalità delle previsioni urbanistiche sancite dalla variante in parola.

A seguito dell'adozione, tutti i documenti di variante sono stati pubblicati sul sito istituzionale comunale nonché all'albo pretorio (prot. n. 50506/25), e sono stati depositati presso gli uffici comunali a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi.

E' altresì stato dato corso alla pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone su un quotidiano locale, e precisamente sul quotidiano "l'Adige".

Infine si è provveduto alla trasmissione della documentazione ai competenti uffici provinciali in materia.

Nel periodo di pubblicazione e deposito, entro il termine fissato nel giorno 8 settembre 2025, sono pervenute due osservazioni da parte di privati.

A mente e a norma del combinato disposto dell'art. 39 e dell'art. 37 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, il Comune, entro dieci giorni decorrenti dal termine di cui sopra, ha dato corso alla pubblicazione, nel proprio sito Internet, dell'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano interessati dalle osservazioni pervenute e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni, accompagnata, al fine di favorire la massima trasparenza e partecipazione, da una sintesi di quanto osservato.

Contestualmente alla pubblicazione degli elementi di cui all'enunciato precedente sul sito Internet del Comune, le osservazioni pervenute sono state messe a disposizione del pubblico presso l'Ufficio.

La pubblicazione di cui trattasi è decorsa dal giorno 18 settembre 2025 (prot. n. 59312/25), ed è stata quindi comprensiva della documentazione tecnica di rito prevista dalla disciplina legislativa vigente.

Per dieci giorni consecutivi a partire dalla data di cui sopra e quindi fino al giorno 29 settembre 2025, chiunque ha potuto presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni già pervenute presso l'Amministrazione comunale nel periodo dell'originario deposito del Piano.

Nel periodo di deposito delle osservazioni, sono non pervenute osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate.

In data 26 settembre 2025 veniva trasmesso dalla P.A.T. il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. 15/25 di data 28 agosto 2025, favorevole al fine del proseguo dell'iter di approvazione della variante, espresso ai sensi dell'art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015. Il parere non contiene prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi.

Per le specifiche e puntuali valutazioni delle osservazioni pervenute, è stato redatto un apposito documento denominato "Controdeduzioni alle osservazioni dei privati", che costituisce parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, e qui si intende richiamato integralmente facendone rinvio.

Occorre fin d'ora richiamare che tutte le osservazioni promosse dai privati sono state prese in considerazione, e quindi valutate procedibili.

Le stesse sostanzialmente hanno ad oggetto il tratto terminale di via Stivo, e precisamente le particelle fondiari situate nella parte ovest della via, attualmente di proprietà privata.

La prima osservazione riguarda alcune particelle fondiarie (584/6, 584/10, 584/7 e 584/5 C.C. Rovereto) situate nel tratto finale di via Stivo. Queste aree, di proprietà privata, costituiscono pertinenze della palazzina al civico 40 e sono destinate a uso residenziale privato, fungendo solo da accesso agli immobili. Secondo i soggetti interessati le aree non svolgono funzioni di interesse pubblico, e pertanto non sussistono motivi giuridici o urbanistici per la loro cessione al Comune di Rovereto. I proprietari, quindi, dichiarano la loro non disponibilità a cedere le particelle all'amministrazione comunale, trattandosi di beni privati per i quali non sussiste di un interesse pubblico comprovato.

Nella seconda osservazione, i richiedenti propongono che il Comune di Rovereto acquisisca gratuitamente al patrimonio pubblico il tratto ovest di via Stivo (con esclusione della parte terminale contraddistinta dalle pp. ff. 584/5, 584/6, 584/7 e 584/10), oggi privato ma di fatto utilizzato come strada e spazi pubblici. L'acquisizione consentirebbe di regolarizzare la situazione tavolare, garantire continuità urbanistica e migliorare la gestione dei sottoservizi e della viabilità. Pur riconoscendo che la richiesta non risulta perfettamente riconducibile alle ordinarie dinamiche di modifica del Piano Regolatore Generale, i proponenti ritengono la regolarizzazione patrimoniale una soluzione legittima e coerente con precedenti comunali, giustificata da un concreto interesse pubblico.

Si evidenzia quindi che le riflessioni riguardano aree che non rientrano nella parte di via Stivo oggetto della variante ovvero il ramo ovest, rimasto estraneo alla definizione del piano di lottizzazione.

Si riconosce altresì che le questioni sollevate non hanno rilievo urbanistico ma patrimoniale; pertanto, non si procederà all'acquisizione del tratto viario oggetto di osservazioni nell'ambito della variante al PRG, pur lasciando aperta la possibilità di valutarla in futuro con strumenti patrimoniali, nel caso anche con la collaborazione dei proprietari, nel rispetto della certezza giuridica, della trasparenza amministrativa e dell'interesse collettivo.

Infine, posto che successivamente alla prima adozione della presente variante, ha concluso l'iter la variante all'epoca in salvaguardia "Maggio 2023" accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale, nella definizione della documentazione della presente variante, la documentazione di variante presenta minimali aggiornamenti procedurali e di riallineamento con lo strumento urbanistico oggi in vigore.

In ragione di quanto sopra, è stato elaborato quanto necessario all'adozione definitiva della variante in oggetto, trovando declinazione nei seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa (aggiornata);*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità (aggornate) e PL 25 ambito via Stivo – S.S.12 (invariato) – definitivo*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità (aggornate) e PL 25 ambito via Stivo – S.S.12 (invariato) – raffronto;*
- *Controdeduzioni alle osservazioni dei privati (nuovo);*
- *PRG 2000: tavola n. 2 - scala 1:2000 (aggiornata);*
- *PRG 5000: tavola n. 1 - scala 1:5000 (aggiornata);*
- *Aree Variate – report (aggiornato);*
- *Aree Variate: tavole da n. 1 a 10 - scala 1:5000 (aggiornata e nuove);*
- *Verifica delle interferenze con la CSP – raffronto (nuova);*
- *Verifica delle interferenze con la CSP (aggiornata);*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione (invariata);*
- *Verifica di assoggettabilità (aggiornata).*

La documentazione di piano stessa, è altresì corredata dal seguente studio preliminare a supporto:

- *Studio della mobilità e relative tavole allegate di data gennaio 2025 a firma dell'ing. Mirko Gazzini.*

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

Consequente, nel caso di specie, è stata elaborata la Verifica di Assoggettabilità ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e smi, a cura del progettista della variante al piano, che è stata aggiornata anche con il profilo relativo alle risultanze dell'iter successivo all'adozione preliminare. Come richiesto dal relativo art. 3 bis comma 7, si riportano di seguito le conclusioni della procedura di verifica, le quali sono confermate rispetto all'elaborato di prima adozione.

“Le nuove previsioni urbanistiche risultano essere coerenti in termini di indirizzo strategico con tutti gli strumenti urbanistici provinciali, di comunità e comunali in vigore. Sulla scorta delle informazioni oggi disponibili e degli approfondimenti condotti, per la variante al PRG “Marzo 2025” per la riqualificazione dell'ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12 non sussistono i presupposti per assoggettare la presente variante a Valutazione Ambientale Strategica.”.

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

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

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

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

In conclusione, preme sottolineare che la presente variante al Piano regolatore Generale, esplica effetti in un'ottica di pubblico interesse, che di seguito si sintetizzano.

La circostanza per la quale rimane da attuare una previsione urbanistica di sviluppo residenziale in un contesto che nel tempo è mutato, soprattutto in ordine alla mobilità ed alle opere di infrastrutturazione, pone la presente variante al PRG quale opportunità al fine di armonizzare il carico urbanistico correlato con l'individuazione delle opere di urbanizzazione a servizio, più in generale, della zona. Ciò permette quindi di dare attualità al disegno di potenziamento della rete per la mobilità dolce e di promuovere una programmazione degli interventi.

La Commissione consiliare permanente Urbanistica e Territorio ha valutato la proposta di variante nella seduta di data 6 ottobre 2025.

Pur non introducendo modifiche innovative ai documenti già adottati, con nota di data 3 novembre 2025 (ns. prot. n. 69834/25), gli organi circoscrizionali sono stati aggiornati in merito allo stato dell'iter della variante in oggetto.

Per quanto attiene il tema della prevenzione della corruzione, alla Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio e alle Circoscrizioni in sede di prima adozione è stato preventivamente fornito il materiale relativo alla proprietà e alla localizzazione dell'area oggetto di variante, da consultare per individuare eventuali casi di incompatibilità dei consiglieri con relativo obbligo di astensione dall'espressione del parere di competenza; detto materiale è stato aggiornato per la disamina da parte delle commissioni consiliari in materia di urbanistica propedeutica all'adozione definitiva, avuto riguardo delle osservazioni pervenute.

La documentazione stessa è stata messa a disposizione dei consiglieri comunali ai fini della valutazione di eventuali obblighi di astensione dalla deliberazione, ai sensi dell'art 65 del Codice degli Enti Locali del Trentino Alto-Adige.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

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

visto il regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 di cui al D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con la variante al P.R.G. “Maggio 2023” approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1037 di data 18 luglio 2025 ed entrata in vigore il 1 agosto 2025;

vista la Variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell'ambito ex Merloni Sud, adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 34 di data 21 ottobre 2025;

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

vista la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, e considerato che gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e, in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza, tenuto conto che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile (punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m.);

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

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

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

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 17 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 18 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027;

vista la deliberazione di Giunta comunale n. 247 di data 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 59 di data 25 marzo 2025;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;

svoltasi la discussione come da verbale audio di seduta

rilevato che non si sono registrate incompatibilità da parte dei Consiglieri presenti ai sensi dell'art. 36 del Regolamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione n. 10 di data 05.04.2022;

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

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo del territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio programmazione, finanze e progetti europei Gianni Festi;

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

Consiglieri presenti: n. 29

favorevoli: n. 19

contrari: n. 0

astenuti: n. 10 (Angeli, Catalano, Cellucci, Chemotti, Dapor, Degasperi, Lui, Mullici, Zambelli, Zenatti)

non partecipano al voto: n. 0

delibera

1. di dare atto che la variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S.12 adottata con deliberazione n. 22 di data 16 luglio 2025 è stata depositata in libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso il Servizio Tecnico e sviluppo del territorio e pubblicata sul sito web del Comune previo avviso pubblicato su un quotidiano e sul sito del Comune, ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 e 39 della L.P. 15/2015;
2. di dare atto che entro il suddetto termine rituale di trenta giorni, previsto dalle disposizioni normative vigenti, fissato nel giorno 8 settembre 2025, sono pervenute n. 2 osservazioni;
3. di dare atto che nei successivi dieci giorni il Comune ha pubblicato sul sito internet l'elenco degli articoli delle norme interessate dalle osservazioni pervenute e una planimetria con individuate le parti oggetto delle stesse;
4. di dare atto altresì che, nei successivi dieci giorni, non sono pervenute osservazioni correlate a quelle pubblicate;
5. di prendere atto che in data 26 settembre 2025 veniva trasmesso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. il parere n. 15/25 reso ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 della L.P. 15/2015;
6. di controdedurre alle osservazioni private con specifico elaborato denominato “Controdeduzioni alle osservazioni dei privati”;
7. di adottare ai sensi e per gli effetti degli articoli 37, 38 e 39 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 rubricata “Legge provinciale per il governo del territorio”, la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale denominata Variante “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S.12, redatta dall’Ufficio e costituita dai seguenti elaborati:
 - *Relazione illustrativa (aggiornata);*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità (aggiorbate) e PL 25 ambito via Stivo – S.S.12 (invariato) – definitivo*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità (aggiorbate) e PL 25 ambito via Stivo – S.S.12 (invariato) – raffronto;*
 - *Controdeduzioni alle osservazioni dei privati (nuovo);*
 - *PRG 2000: tavola n. 2 - scala 1:2000 (aggiornata);*
 - *PRG 5000: tavola n. 1 - scala 1:5000 (aggiornata);*
 - *Aree Variate – report (aggiornato);*
 - *Aree Variate: tavole da n. 1 a 10 - scala 1:5000 (aggiornata e nuove);*
 - *Verifica delle interferenze con la CSP – raffronto (nuova);*

- *Verifica delle interferenze con la CSP (aggiornata);*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione (invariata);*
- *Verifica di assoggettabilità (aggiornata).*

La documentazione di piano stessa, è altresì corredata dal seguente studio preliminare a supporto:

- *Studio della mobilità e relative tavole allegate di data gennaio 2025 a firma dell'ing. Mirko Gazzini.*

- di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione permangono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche contenute nella variante adottata, secondo le disposizioni provinciali in materia;
- di dare atto che a norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg la presente variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità e che nella compagine premessuale del presente provvedimento amministrativo sono state riportate le conclusioni della procedura di verifica, a mente e a norma di quanto richiesto dall'art. 3 bis, comma 7; si precisa altresì, che detta Verifica di Assoggettabilità costituisce parte integrante e sostanziale degli atti della presente deliberazione;
- di dare atto che il presente provvedimento di mera natura urbanistica, non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;
- di dare atto che la variante non contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6;
- di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo del territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato secondo le disposizioni del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, a provvedere a tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, ivi compresi quelli amministrativi e gestionali;
- precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm;
 - ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs del 02/07/2010, n. 104;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
- di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e s.m.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO CEMIN CLAUDIO

IL SEGRETARIO

F.TO BAZZANELLA VALERIO

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **24/11/2025**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 ss.mm..

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Bazzanella Valerio

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale