



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **30** registro delibere

Data **18/07/2023**

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE “MAGGIO 2023” ACCORDI PER LA PROMOZIONE TURISTICA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE – ADOZIONE.

Il giorno diciotto del mese di luglio dell'anno duemilaventitre ad ore 20:27, 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. AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE | 13. DIVAN LEONARDO | 25. PLOTEGHER CARLO |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14. DI SPIRITO GIUSEPPE | 26. POMAROLLI RICCARDO |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO | 15. FAIT CARLO | 27. POZZER RUGGERO |
| 4. ANGELI VILIAM | 16. FILIPPI DAVIDE | 28. PREVIDI MAURO |
| 5. BERTOLINI GIUSEPPE | 17. FRANCESCONI MIRIAM | 29. ROBOL GIULIA |
| 6. BETTINAZZI NICOLA | 18. GAIFAS BIANCA | 30. VERONESI ROBERTO |
| 7. BORTOT MARIO | 19. GALLI GABRIELE | 31. ZAMBELLI ANDREA |
| 8. BRESCIANI STEFANIA | 20. KORICHI OMAR | 32. ZUCCHELLI RENATO |
| 9. CAZZANELLI PAOLO | 21. LUZZI CRISTINA | |
| 10. CHIESA IVO | 22. MINIUCCHI ANDREA | |
| 11. CORRADINI FABRIZIO | 23. MIORANDI ARIANNA | |
| 12. COSSALI MICOL | 24. MULLICI FATON | |

Sono assenti i signori: Chemotti Roberto (giust.), Corradini Fabrizio (giust.) Divan Leonardo (giust.), Korichi Omar Abderrahman (giust.), Pomarolli Riccardo (giust.), Veronesi Roberto (giust.), Zucchelli Renato (giust.).

PRESIEDE: AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSISTE: GARNIGA MARIANNA - SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **21/07/2023**
al **31/07/2023**

MARIANNA GARNIGA
f.to Segretario generale supplente

Relazione.

La legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 all'art. 19 stabilisce che nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale i comuni conformano la propria attività al metodo della partecipazione per la definizione delle scelte, secondo quanto previsto dalla legge provinciale stessa. Detto profilo, si concretizza mediante:

- a) il coinvolgimento degli altri enti pubblici, delle associazioni che rappresentano rilevanti interessi di categoria e interessi diffusi e dei gestori di servizi pubblici e d'interesse pubblico nella definizione degli obiettivi e delle strategie di pianificazione dei territori;
- b) il coinvolgimento dei cittadini;
- c) l'intervento degli enti territoriali confinanti e dei soggetti interessati, secondo quanto previsto dalle procedure di formazione degli strumenti di pianificazione;
- d) l'utilizzo degli accordi urbanistici previsti da questa legge.

L'art 25 della medesima legge provinciale disciplina l'istituto dell'accordo urbanistico e nel dettaglio dispone che:

- “1. I comuni e le comunità possono concludere accordi urbanistici con i soggetti pubblici o privati interessati, per definire contenuti di rilevante interesse pubblico del PRG o del PTC. Gli accordi sono finalizzati, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
- 2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità.*
- 3. Gli accordi sono stipulati e sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, con le procedure individuate da questa legge per l'adozione sua o delle sue varianti.*
- 4. Omissis”.*

Gli accordi di pianificazione costituiscono dei modelli di governo del territorio, attuativi dei principi costituzionali di partecipazione e sussidiarietà, che ammettono il partenariato pubblico – privato nel perseguimento, anzitutto, dell'interesse pubblico.

Nel corso dell'anno 2022 e 2023, l'intesa oltre che la partecipazione attiva tra la cittadinanza e l'Amministrazione comunale, ha trovato concretizzazione con la stesura di una serie di specifici accordi urbanistici al fine di definire contenuti di interesse pubblico.

Gli accordi sottoscritti rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi. Gli stessi sono giustificati in ordine all'interesse pubblico perseguito e costituiscono di fatto la punta dell'iceberg della concertazione/negoziazione della quale l'amministrazione si è fatta portavoce.

In altri più chiari termini, l'Assessorato comunale competente e i funzionari referenti hanno affrontato le opportunità offerte dalle esigenze dei privati mediante incontri chiarificatori, di approfondimento, di reciproca valutazione per poi convergere verso soluzioni pianificatorie contraddistinte dall'interesse pubblico prevalente.

Appare questo, un modello virtuoso in cui la “relazione” tra il cittadino e la pubblica amministrazione costituisce l'essenza metodologica per affrontare piccole e grandi questioni legate alla cura e alla attenta gestione del territorio comunale.

Sulla scorta delle considerazioni sopraesposte si ritiene quindi doveroso riconoscere le diffuse quanto capillari energie riservate dall'amministrazione, nella fase

endo-procedimentale, per rendere concreto ed attuale l'istituto della "partecipazione attiva della cittadinanza" nel rispetto dei criteri ispiratori della legge sul governo del territorio.

Gli accordi urbanistici sottoscritti interessano principalmente tre distinti ambiti e si possono riassumere come segue.

Il primo ambito oggetto di accordo è relativo ad un'area edificabile di circa 3800 mq con una capacità edificatoria di circa 1900 mq di SUN in territorio collinare di Noriglio, in località Campolongo.

L'ambito è soggetto a lottizzazione per carenza di idonee urbanizzazioni ed è normato nel PRG in vigore dalla scheda del P.L. 21 "Campolongo". La scheda-norma rileva inoltre profili di sicurezza idrogeologica legati al potenziale aggravio di fenomeni di ruscellamento delle acque a valle dell'area edificabile e a profili di natura geologica per la presenza di pareti rocciose a monte dell'area stessa. L'area si localizza inoltre al confine con una Zona Speciale di Conservazione.

Obiettivo dell'accordo e della presente variante al PRG è la delocalizzazione della capacità edificatoria – che, peraltro, i proprietari vantano da qualche decina di anni – verso aree maggiormente vocate all'insediamento, come anche auspicato dalla disciplina della scheda norma del piano di lottizzazione.

La capacità edificatoria, ridotta del 39% al fine di assicurare l'obiettivo volto a promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e limitare il consumo di suolo, per una quota di circa 200 mq trova localizzazione in un ambito ai margini degli insediamenti in località Viale Zugna, mentre per i rimanenti 970 mq circa di SUN è prevista l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

Il secondo ambito oggetto di accordo urbanistico, è relativo ad uno spazio aperto del centro storico di Borgo Sacco, in località Colle Ameno, che riveste un peculiare interesse sia per posizione che per caratteristiche intrinseche.

L'area è inquadrata dall'attuale PRG in vigore quale "Spazio aperto di relazione e qualità paesaggistica" ed è posta nella sommità di un dosso di origine alluvionale nella parte a sud del centro storico di Sacco, poco a monte della confluenza tra il torrente Leno ed il fiume Adige.

Rappresenta uno degli spazi del centro storico che hanno un particolare rapporto con il corso d'acqua e con le tradizioni locali prevalentemente agricole che la norma intende preservare, anche attraverso la creazione di connessioni verso l'Adige. Nell'area insiste inoltre un vincolo di tutela storico-archeologica.

L'accordo urbanistico, fortemente promosso negli anni sia dalla Circoscrizione territorialmente competente che dalla Commissione Urbanistica, mira alla valorizzazione pubblicistica dell'ambito sia in termini di fruizione degli spazi che di informazione sulle peculiarità dei luoghi, oltre al cofinanziamento per la realizzazione del limitrofo collegamento ciclo-pedonale.

A fronte di ciò il privato ha la possibilità di realizzare una struttura residenziale (prima casa) da adibirsi a Bed & Breakfast, per una capacità edificatoria massima pari a 120 mq di SUN.

Il terzo ambito di accordo urbanistico, è rappresentato da un terreno localizzato a nord dell'abitato di Borgo Sacco, nei pressi della ciclabile lungo le sponde dell'Adige, in Vicolo Baroni.

L'area, oggi inquadrata dal PRG in vigore (dal PUP e dal piano stralcio delle aree agricole) quale area agricola, per la sua localizzazione riveste un rilevante interesse urbanistico che si è accentuato negli anni a causa della poca disponibilità di parcheggi pubblici nella zona a servizio della ciclovía dell'Adige, quale percorso turistico legato alla mobilità dolce, e a servizio del centro storico.

A fronte della cessione all'Amministrazione comunale di un'area di circa 550 mq per la realizzazione quindi di un parcheggio pubblico, alla proprietà viene riconosciuto un credito edilizio pari a 250 mq di SUN, da realizzarsi nella rimanente parte del lotto quale compensazione urbanistica.

Anche in questo caso, l'esigenza di reperire spazi pubblici nella zona è stata manifestata dalla stessa Circoscrizione.

Ciò posto, appare rilevante illustrare di seguito il ruolo e gli effetti degli accordi urbanistici sopra descritti, in quanto rappresentano taluni degli elementi che hanno condotto l'affinamento dei contenuti degli accordi stessi e della declinazione (più operativa) nello strumento pianificatorio comunale.

In questa sede è rilevante richiamare l'art. 18 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" rubricato "Limitazione del consumo di suolo", che enuncia il suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile e dichiara che gli strumenti di pianificazione perseguono l'obiettivo della limitazione del suo consumo. Lo stesso riferimento normativo individua, inoltre, delle azioni da attuare nell'ambito della pianificazione per perseguire tale obiettivo.

"1. Gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l'obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, secondo quanto previsto da questa legge. A tal fine:

- a) favoriscono, anche prevedendo particolari misure di vantaggio, il riuso e la rigenerazione urbana delle aree insediate, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e di densificazione;*
- b) mantengono e incrementano l'attrattività dei contesti urbani favorendo la compresenza delle funzioni;*
- c) promuovono il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano, anche favorendo la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;*
- d) privilegiano la riclassificazione delle aree produttive di livello provinciale esistenti in aree produttive di livello locale, al fine di rispondere alle nuove esigenze insediative;*
- e) consentono l'individuazione, da parte degli strumenti di pianificazione:*
 - 1) di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali e ai relativi servizi solo se sono dimostrati, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, il necessario soddisfacimento del fabbisogno abitativo, l'assenza di soluzioni alternative e la coerenza con il carico insediativo massimo definito per quel territorio;*
 - 2) di nuove aree destinate a insediamenti produttivi - comprese quelle destinate alla lavorazione e trasformazione e conservazione su scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali, ai sensi delle norme di attuazione del PUP - commerciali o misti, solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a), l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, nell'ambito del territorio della comunità;*
- f) verificano l'utilità dell'individuazione delle nuove aree ai sensi della lettera e), anche con ricorso alle procedure di partecipazione alle scelte pianificatorie previste dall'articolo 19.*

1 bis. Per i fini di cui all'articolo 1, quando nel procedimento di adozione del PRG o di una variante è prevista l'individuazione di nuove aree destinate all'insediamento, il comune valuta:

- a) livelli di densità territoriale e fondiaria attuali e previsti dai piani;*

- b) *la residua capacità insediativa consentita dalle vigenti norme di zona;*
- c) *attraverso la ricognizione delle aree dismesse, l'ulteriore capacità insediativa derivante da processi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di densificazione urbana;*
- d) *l'opportunità di conservare o eliminare dai piani vigenti le previsioni di zone di espansione non ancora implementate.*

2. Al fine di contenere nuovi consumi del suolo, nella realizzazione di edifici da destinare a finalità di pubblica utilità gli enti locali promuovono l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e, in particolare, di aree ed edifici degradati o dismessi.”

Alla luce della forza di questo approccio, l'Amministrazione comunale ha inteso promuovere, attraverso la stesura della presente variante, una riflessione calata sul territorio comunale capace di individuare zone contraddistinte da fragilità da tutelare e salvaguardare e zone caratterizzate da elementi di forza da valorizzare; in entrambi i casi tali azioni vengono incoraggiate anche attraverso una trasformazione delle aree, nell'ambito di un più generale e consolidato rispetto della limitazione del consumo di suolo. Tale approccio introduce un metodo basato sulla valutazione del consumo di suolo non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi in termini di effetti di ricaduta sul territorio e sulla cittadinanza. Individua inoltre quali sono le condizioni per la trasformabilità delle aree, ovvero gli aspetti da considerare al fine di un corretto inserimento nel contesto.

A seguito della definizione degli obiettivi e delle finalità traguardati negli accordi urbanistici, si rende quindi necessario, ai fini della loro attuazione, procedere con l'aggiornamento dello strumento pianificatorio di riferimento attraverso l'attivazione di specifica variante.

Allo scopo, sono quindi state individuati nella cartografia dello strumento urbanistico gli ambiti di interesse e modificate le relative norme di attuazione, prevedendo l'inserimento di n. 3 nuove Norme Speciali utili a declinare i contenuti degli accordi urbanistici, e precisamente la “n. 117.27 Loc. Campolongo – Viale Zugna”, la “n. 117.28 Colle Ameno”, la “n. 117.29 Vicolo Baroni”.

Lo sviluppo delle modifiche al P.R.G. trova declinazione negli elaborati di cui è corredata la variante come di seguito elencati:

- *Accordi Urbanistici*
- *Relazione illustrativa;*
- *Norme di attuazione – definitivo;*
- *Norme di attuazione – raffronto;*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità – definitivo;*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità – raffronto;*
- *PRG PGTIS: legenda;*
- *PRG PGTIS: tavola 3 Borgo Sacco - scala 1:1000;*
- *PRG 2000: tavole n. 9, 10, 11 - scala 1:2000;*
- *PRG 5000: tavole n. 3, 4 - scala 1:5000;*
- *PRG Vincoli: tavole n. 3, 4 - scala 1:5000;*
- *Aree Variate: tavole n. 1, 2 - scala 1:1000;*
- *Aree Variate – report;*
- *Verifica interferenze con la CSP;*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione;*
- *Verifica di assoggettabilità.*

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.

Conseguentemente, 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 firma dell'ing. Luigi Campostrini, e come richiesto dal relativo art. 3 bis comma 7, si riportano di seguito le conclusioni della procedura di verifica.

“Con riferimento alle disposizioni previste dalla normativa provinciale è possibile sintetizzare che, nel caso di varianti al PRG, la redazione del rapporto ambientale si rende necessaria al fine di:

- a) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;*
- b) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;*
- c) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.*

La redazione del rapporto ambientale è previsto inoltre nel caso in cui le opere oggetto di variante urbanistica:

- d) interessano i siti e le zone della Rete Natura 2000 (ZPS - Zone di protezione speciale) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;*
- e) riguardano opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;*
- f) comportano l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;*
- g) comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;*

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

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

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

quanto stabilito dall'art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di contenimento del consumo di suolo.

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

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

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

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 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.

In particolare, per quanto attiene i profili connessi con le aree agricole, particolare attenzione è stata posta nel novero della variante riguardante il “terzo ambito” o meglio riguardante un terreno localizzato a nord dell’abitato di Borgo Sacco, nei pressi della ciclabile lungo le sponde dell’Adige, in Vicolo Baroni, oggi inquadrato dal PRG in vigore (dal PUP e dal piano stralcio delle aree agricole) quale area agricola,

Occorre in tal senso richiamare, che 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 variante al PRG, può 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 conterminare 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, nonché per l'individuazione di nuove aree a destinazione residenziale o ricettiva (compatibilmente con i parametri di cui all'articolo 30).

Rimanendo confermati i profili inerenti la carta del paesaggio, è pacifico 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.

In questo scenario, 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 alla 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, in data 11 maggio 2023 (ns. prot. n. 33171/23) si è provveduto ad inoltrare alla Comunità della Vallagarina preventiva e specifica nota, volta alla condivisione della prospettata modifica.

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 assorbe valenza di variante relativa a specifiche previsioni corredata da accordo urbanistico (art. 39 comma 2 lett. g), e quindi come tale da considerarsi non sostanziale.

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.

A tal riguardo si precisa che detta condizione è rispettata in quanto nel biennio sono state adottate le seguenti varianti, rientranti nella fattispecie “*urgent* o non sostanziali”:

- Variante al PRG "Riordino ex Cava Torelli";
- Variante P.R.G. "Feb. 2022: Ripianificazione Merloni nord";
- Variante PRG Piano Attuativo zona "La Favorita";
- Variante al PRG "Giugno 2021 - Inedificabilità 2019-2020";
- Piano di Lottizzazione con efficacia di Variante al PRG: P.L. 18 - Comparto B1.

A margine si chiarisce che, parallelamente alla presente variante al PRG, gli uffici stanno lavorando alla predisposizione di una ulteriore variante non sostanziale per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda mediante la sottoscrizione di un accordo urbanistico. La suddetta variante, anch'essa non sostanziale, sia per contenuti che per localizzazione non interferisce con la variante in oggetto.

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 dell'art. 37 citato, 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.

A mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 si sottolinea come la presente adozione genera le misure di salvaguardia estese alla pluralità ovvero totalità delle previsioni urbanistiche sancite dalla variante in parola.

Rispetto ai profili di natura finanziaria indirettamente connessi con il presente provvedimenti, si rileva che le modifiche riguardanti l'introduzione delle nuove destinazioni urbanistiche, incideranno variando di gettito IM.I.S.. Detta variazione, alla data odierna non è però quantificabile in termini puntuali, in quanto le differenti basi imponibili sono suscettibili di mutazioni sia in funzione di fattori che dovranno essere separatamente definiti, che della fase del procedimento della variante. 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, attraverso l'accordo urbanistico, esplica molteplici effetti nel raggiungimento del pubblico interesse, che di seguito si sintetizzano.

Si richiama in tal senso, che la variante in oggetto è finalizzata a declinare accordi urbanistici che traggono 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 stessi, sono quindi 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, anche l'analisi parametrica dei valori in gioco, ha evidenziato 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.

La Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio ha valutato la proposta di variante nella seduta di data 29 maggio 2023.

La variante al piano regolatore è stata presentata alle circoscrizioni riunite in seduta plenaria in data 12 giugno 2023 convocata con nota di data 5 giugno 2023 (prot. n. 39339/23) nella quale si chiedeva anche di formulare i pareri ai sensi dell'articolo 17, comma 2 del regolamento dei consigli circoscrizionali sulla proposta di variante.

Come da documentazione conservata agli atti dell'Ufficio Decentramento, le circoscrizioni si sono riunite per l'espressione del relativo parere, secondo il seguente calendario:

- seduta del 27 giugno 2023 – Circoscrizione n. 1 “Rovereto Centro”;
- seduta del 19 giugno 2023 – Circoscrizione n. 2 “Rovereto Nord”;
- seduta del 19 giugno 2023 – Circoscrizione n. 3 “Sacco – S. Giorgio”;
- seduta del 28 giugno 2023 – Circoscrizione n. 4 “Rovereto Sud”;
- seduta del 26 giugno 2023 – Circoscrizione n. 5 “Lizzana – Mori Ferrovia”;
- seduta del 26 giugno 2023 – Circoscrizione n. 6 “Marco”;
- seduta del 29 giugno 2023 – Circoscrizione n. 7 “Noriglio”.

Le circoscrizioni si sono espresse tutte positivamente, in tali casi anche evidenziando gli effetti positivi delle azioni puntuali della variante.

Pertanto, sempre in un contesto di positivo riscontro rispetto all'azione urbanistica, la Circoscrizione di “Sacco – S. Giorgio”, con riferimento all'accordo urbanistico connesso all'area di vicolo Baroni, chiede di spostare l'equilibrio sinallagmatico dello stesso a

favore del privato. Rispetto a tale profilo, merita ricordare che l'accordo urbanistico stesso discende da una stima compensativa e declina quindi un nuovo approccio, che contempla la mera cessione delle aree in capo al privato, senza imputare allo stesso alcuna opera. Non risulta pertanto possibile aderire all'osservazione in quanto ciò comporterebbe la rinuncia da parte del Comune rispetto a una posizione già definita a mezzo di una stima.

Per quanto attiene il tema della prevenzione della corruzione, alla Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio e alle Circoscrizioni 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 messo 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";

visti gli 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) inerenti l'ambito in loc. Campolongo – viale Zugna, di data 29 aprile 2022 (ns. prot. n. 31.113/22) inerente l'ambito del Colle Ameno, di data 14 luglio 2022 (ns. prot. n. 48.481/22) inerente l'ambito di vicolo Baroni, sottoscritti dai soggetti interessati con il Comune di Rovereto;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con la variante al PRG "Riordino ex Cava Torelli", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 469 di data 17 marzo 2023 ed entrata in vigore il 24 marzo 2023;

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. 1 di data 13 gennaio 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 2 di data 13 gennaio 2023, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2023-2025;

vista la deliberazione della Giunta comunale n. 5 di data 14 gennaio 2023 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – parte finanziaria, con la quale sono state 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) 2023-2025, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 81 di data 2 maggio 2023;

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 di seduta e 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 s.m.:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio patrimonio e finanze Gianni Festi;

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

Consiglieri presenti: n. 25

favorevoli: n. 17

contrari: n. 1 (Gaifas)

astenuti: n. 7 (Angeli, Di Spirito, Galli, Luzzi, Mullici, Pozzer, Zambelli)

non partecipano al voto: n. 0

delibera

1. 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 al Piano Regolatore Generale denominata “Maggio 2023” per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale, redatta dall’Ufficio e costituita dai seguenti elaborati:
 - *Accordi Urbanistici*
 - *Relazione illustrativa;*
 - *Norme di attuazione – definitivo;*
 - *Norme di attuazione – raffronto;*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità – definitivo;*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità – raffronto;*
 - *PRG PGTIS: legenda;*
 - *PRG PGTIS: tavola 3 Borgo Sacco - scala 1:1000;*
 - *PRG 2000: tavole n. 9, 10, 11 - scala 1:2000;*
 - *PRG 5000: tavole n. 3, 4 - scala 1:5000;*
 - *PRG Vincoli: tavole n. 3, 4 - scala 1:5000;*
 - *Aree Variate: tavole n. 1, 2 - scala 1:1000;*
 - *Aree Variate – report;*
 - *Verifica interferenze con la CSP;*
 - *Verifica degli Usi Civici – relazione;*
 - *Verifica di assoggettabilità;*
2. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione intervengono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche contenute nella variante adottata, secondo le disposizioni provinciali in materia;
3. di disporre, ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 che tutti gli elaborati tecnici della presente variante al PRG, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune;
4. 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, del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg.; si precisa altresì che da esito della verifica di assoggettabilità la presente variante non rientra nella fattispecie da sottoporre a rendicontazione urbanistica;
5. di dare atto che il presente provvedimento di mera natura urbanistica, non sortisce indirettamente effetti finanziari tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio dell’Amministrazione Comunale;

6. 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;
7. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico 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 al proseguimento dell'iter procedura dell'approvazione della variante, ivi compresi quelli amministrativi e gestionali;
8. precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) 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;
 - b) ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs del 02/07/2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
9. 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 AZZOLINI CRISTINA

IL SEGRETARIO

F.TO GARNIGA MARIANNA

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **01/08/2023**, 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 SUPPLENTE

f.to Garniga Marianna

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale