



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

Recepimento prescrizioni PAT per Approvazione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
SEGUITO

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., è finalizzata a declinare accordi urbanistici, relativi a 3 ambiti di territorio, che sono stati stipulati tra l'Amministrazione comunale ed alcuni privati.

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, il Comune di Rovereto ha adottato in prima istanza una variante al piano regolatore denominata “Maggio 2023” ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della L.P. 15/2015, in recepimento di tre accordi urbanistici relativamente alle seguenti aree:

- PL21 – Campolongo nell'abitato di Noriglio;
- colle Ameno;
- Vicolo Baroni nell'abitato di Sacco.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015.

In data 19 di ottobre 2023 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 2 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha trasmesso il relativo verbale n. 12/2023 necessario per l'adozione definitiva della variante da parte comunale.

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

La variante al P.R.G. definitivamente adottata ha visto la sostanziale conferma dei relativi contenuti e delle disposizioni normative per i quali il servizio urbanistica provinciale aveva chiesto modifiche o integrazioni.

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

Modifiche per approvazione P.A.T. - aggiornamento dell'iter successivo all'adozione definitiva

Nota del Servizio Urbanistica provinciale del 28 giugno 2024 - art. 38 c. 2 L.P. 15/2015

In esito alla trasmissione della documentazione inerente l'adozione definitiva della variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio comunale avvenuta in data 27 febbraio 2024, al fine di una verifica da parte dei servizi provinciali per gli aspetti di merito dei contenuti adottati, è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 11 aprile 2024.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., con nota pervenuta in data 28 giugno 2024 (prot. n. 40337/24) ha trasmesso gli esiti valutativi finali (vedi allegato 1) ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.P. 15/2015.

Va in questa sede richiamato che il servizio provinciale in tale nota precisa che *“Relativamente alla valutazione di merito per quanto di competenza, in ragione delle controdeduzioni riportate a conferma di tutti i contenuti adottati in via preliminare e riscontrato che tali elementi non paiono rilevare al fine di una rivalutazione delle previsioni adottate, si ribadiscono i rilievi espressi in sede di Conferenza di Pianificazione con particolare riguardo alle considerazioni conclusive circa le caratteristiche che devono connotare l'urbanistica negoziata.”*, chiedendo quindi di integrare e modificare i contenuti della variante al PRG.

Le controdeduzioni del Comune di Rovereto, rese in data 10 dicembre 2024

Alla nota del Servizio urbanistica provinciale, si dava riscontro in data 20 dicembre 2024 con controdeduzioni agli atti prot. n. 76611/24 (vedi allegato 2), secondo quanto di seguito riportato per ciascun profilo.

Ambito “2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”

1. *In primo luogo, nella citata nota viene rilevato che ai fini del ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico, nelle “ragioni di necessità” non è possibile ricondurre quanto previsto con l'accordo di cui all'ambito “2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”.*

In tal senso si richiamano gli elementi fondamentali che devono connotare gli accordi, ai quali si aggiungono considerazioni di ordine paesaggistico e di opportunità circa la possibilità di realizzare in loc. Colle Ameno interventi edilizi.

Per tali ragioni si ribadisce una valutazione negativa rispetto alla modifica prospettata, sia relativamente alla coerenza con i principi di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, sia con riferimento alle previsioni introdotte nello strumento urbanistico a seguito della sottoscrizione dell'accordo.

Occorre innanzitutto rammentare che la proposta variante dello strumento urbanistico muove dall'obiettivo di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale (consoci della valenza paesaggistica della zona) e nel contempo traggere interessi pubblici che l'Amministrazione ha valutato rilevanti quali lo sviluppo e il potenziamento della mobilità dolce e del turismo ciclabile, l'implementazione dell'offerta

ricettiva 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'accordo urbanistico, a fronte dell'impegno di concedere in uso all'Amministrazione gli spazi privati esterni in occasione di particolari eventi, al cofinanziamento della realizzazione del confinante collegamento ciclabile nonché al completamento delle opere di consolidamento del limitrofo muraglione fino alla concorrenza dell'importo € 29.990,25, prevede nel lotto la possibilità di realizzare una struttura da destinarsi a bed&breakfast (per 120 mq di SUN). In questo contesto non va dimenticato che il vigente Piano Regolatore Generale, già ammette l'edificazione di una superficie di 25 mq massima, nella quale possono trovare collocazione un'azienda con valenza di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato.

L'edificazione nelle aree stesse quindi è stata ponderata e ridefinita alla luce di nuovi ruoli e funzioni che sono stati assegnati agli spazi, con una rilettura attuale della loro valorizzazione e delle relazioni con il contesto.

Quanto sopra al fine di confermare la sussistenza dei necessari presupposti di coerenza dell'accordo urbanistico, non solo in ordine alla sussistenza di un rilevante interesse pubblico e al bilanciamento degli interessi pubblici/privati, ma anche in ordine alla contenuta modifica delle capacità edificatorie già contemplate nell'ambito delle aree libere in parola.

Detta rilettura considera anche la circostanza del rapporto tra Borgo Sacco e il Fiume Adige, ovvero che l'area si pone in un ambito paesaggistico di protezione fluviale. In tal senso, anche in considerazione che lo stesso Piano Territoriale di Comunità considera e ammette la realizzazione di nuovi edifici, si sono richiamate in sede normativa le linee di intervento per un corretto inserimento paesaggistico.

Pertanto, in ordine a detto ultimo profilo, proprio per le motivazioni sopra articolate la ridefinizione degli interventi edilizi ammessi si configura quale opportunità, che assegna all'area un nuovo ruolo di valorizzazione dell'ambito e di relazione con il contesto, sviluppando nella Norma Speciale specifici principi di ordine paesaggistico da rispettarsi al fine di consentire la realizzazione della nuova costruzione.

Anche l'altezza massima dell'edificio è stata limitata ad 1 piano (senza interrato salvo volumi tecnici previa autorizzazione del servizio preposto alla tutela archeologica), al fine di assicurare il corretto inserimento dell'intervento, accompagnato dell'indice del rapporto di permeabilità (RP) che dovrà essere $\geq 0,30$.

Ad ogni buon conto, al fine di meglio chiarire le caratteristiche dell'ambito localizzativo e l'assenza di problematiche di natura paesaggistica, la documentazione della variante al piano è stata completata con un elaborato che prospetta l'inserimento dell'intervento nel contesto. Detto elaborato ha valenza di approfondimento paesaggistico allegato alla relazione tecnica.

Ambito “1. PL21 – Campolongo”

Per quanto attiene l'ambito “1. PL21 – Campolongo”, si richiama che fronte della classificazione agricola dell'ambito soggetto a lottizzazione, vengono riconosciuti crediti edilizi per 1.174 mq, dei quali 966 mq iscritti a registro e 208 mq localizzati nell'ambito denominato “B”.

- 1. In relazione a quanto sopra, si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 123 del vigente PRG laddove, al comma 2, riporta come il riconoscimento del credito avviene a seguito della cessione all'amministrazione comunale dei suoli che lo generano, e al comma 3 bis, che*

individua le zone del territorio comunale dove possono trovare collocazione tali diritti edificatori (tessuti saturi e di completamento a prevalente funzione residenziale).

Ciò detto, anche in termini di coerenza interna dello stesso strumento urbanistico comunale, non viene compresa la pertinenza della localizzazione del credito di cui all’ambito “B” (ovvero della p.f. 1379 C.C. Rovereto).

Rispetto alle osservazioni mosse, pare opportuno, in primo luogo richiamare alcune operazioni che hanno interessato il vigente strumento urbanistico.

Variante al P.R.G. “Febbraio 2014” entrata in vigore dal giorno 31 dicembre 2014

• Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all’art. 117.23 delle Norme di Attuazione del PRG

La compagine privata, in forza dell’accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell’art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari di alcune realtà fondiari, che costituiscono il denominato ambito B ubicato in loc. Castel Dante ed in un’ottica di salvaguardia paesaggistica, a fronte del riconoscimento di crediti edilizi nella misura di 1.500 mq di SUL secondo le seguenti modalità.

La superficie di 1000 mq di SUL ha trovato collocazione negli ambiti denominati C e D (crediti localizzati), mentre 500 mq possono trovare trasferimento sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale quali “crediti volanti” nel rispetto dei limiti stereometrici secondo i criteri ivi precisati.

L’ambito D richiamato, è da ricondursi alla superficie territoriale di 540 mq di parte della p.f. 95/1 in C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell’art. 78 delle relative Norme di Attuazione, deputata ad accogliere 200 mq di SUL quale credito edilizio.

Variante al P.R.G. “Novembre 2015” entrata in vigore dal 30 novembre 2018

• Via ai Fiori - Marco di cui all’art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

A fronte della cessione di parte di una realtà fondiaria (denominata ambito A e costituita da parte della p.f. 511/4 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori), l’Amministrazione si è impegnata a riconoscere crediti edilizi nella misura di 310 mq di SUL, secondo le seguenti modalità.

La superficie di 285 mq di SUL, da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario, ha trovato collocazione nell’ambito denominato A, costituito da parte della p.f. 938/5 e della p.ed. 455 C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell’art. 78 delle relative Norme di Attuazione della superficie territoriale di circa 1.300 mq.

Inoltre, 25 mq di SUL possono trovare trasferimento sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale quali “crediti volanti” nel rispetto dei limiti stereometrici nella norma dettagliati.

• Via Grottole I di cui all’art. 117.26 delle Norme di Attuazione del PRG

A fronte della revisione degli interventi ammessi nell’ambito di una realtà fondiaria, finalizzata alla riduzione delle nuove edificazioni nell’ambito collinare di Lizzana per ragioni di tutela storico, culturale e paesaggistico, l’Amministrazione ha riconosciuto un credito edilizio “volante” nella misura di 547 mq di SUL.

Quanto sopra viene premesso e richiamato al fine di chiarire come l’azione pianificatoria intrapresa dal Comune di Rovereto con la variante in oggetto, sia avvenuta in assoluta

coerenza rispetto ad analoghe circostanze e metodologie, positivamente valutate dall'organo provinciale a ciò deputato.

Più precisamente, al fine di porre in essere azioni di salvaguardia territoriale, anche attraverso l'acquisizione di aree, l'amministrazione ha adottato medesime misure, volte sia al riconoscimento di “crediti volanti” ma anche alla localizzazione di parte degli stessi.

Dette localizzazioni hanno coinvolto aree agricole (nel caso di specie area a bosco), per quantità di SUL variabili da 200 a 280 mq (nel caso di specie 208 mq di SUN). Inoltre, le superfici territoriali variano da 540 mq a 1.300 mq circa (nel nostro caso circa 500 mq).

Ed ancora, con riferimento all'ambito “via ai Fiori - Marco” di cui all'art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G., si evidenzia come abbiano trovato declinazione nel novero dell'accordo urbanistico, proprietari dell'area di decollo ed atterraggio differenti, accordo attraverso il quale si sono potute incontrare le diverse necessità e parimenti soddisfare esigenze abitative primarie.

Anche in questo caso si registra una specularità di azioni pianificatorie condotte rispetto alla variante adottata in disamina, confermando la pertinenza della localizzazione in parola.

Il richiamo all'art. 123 in ordine all'atterraggio dei crediti edilizi volanti, in conclusione, costituisce una condizione alternativa rispetto ai casi in cui la pianificazione individua la localizzazione dei crediti edilizi stessi già in seno alla variante al piano che li genera.

2. Rispetto all'ambito di localizzazione del credito stesso (ovvero la p.f. 1379 C.C. Rovereto) si osservano, seppur in scala ridotta, problematiche analoghe a quelle che interessano il PL21, quali esposizione paesaggistica, orografia dei luoghi e opere di urbanizzazione. In particolare, si ribadiscono le criticità paesaggistiche in un versante esposto visivamente e dalla pendenza acclive, che richiede interventi di sistemazione dei luoghi definiti rilevanti sotto il profilo realizzativo, inerenti rampe e muri di contenimento per la definizione del necessario piano di costruzione. Tali considerazioni non si ritengono superate da quanto riportato nella relazione paesaggistica a firma dell'arch. Graziano Baroni facente parte della documentazione di piano.

Al fine di meglio chiarire le caratteristiche dell'ambito localizzativo e l'assenza di problematiche di natura paesaggistica, la documentazione della variante al piano è stata completata con una ulteriore relazione a firma dell'arch. Gianluca Dossi, che integra le valutazioni condotte.

La relazione stessa, attraverso la lettura del paesaggio sviluppata anche in termini di cambiamenti nel tempo, approfondisce la percezione visiva del nuovo lotto edificabile nel contesto del nucleo edificato. Inoltre, propone due approcci progettuali alternativi, al fine di dar corso ad un corretto inserimento paesaggistico della nuova costruzione.

Detto contributo appare risolutivo nel dirimere le perplessità sollevate.

Al riguardo si precisa che l'elaborato avente valenza di approfondimento allegato alla relazione tecnica, al fine di dare completezza ed organicità alla documentazione di piano contempla anche il precedente studio a firma dell'arch. Graziano Baroni.

3. Ed ancora, posto che la nuova area residenziale viene riconosciuta con il vincolo di prima abitazione, tesa quindi a soddisfare l'esigenza residenziale primaria, si osserva l'assenza di considerazioni afferenti il dimensionamento di tale necessità e quindi conseguentemente, ai sensi dell'art. 18 della L.P. 15/2015, la possibilità di consumare suolo per nuove aree destinate a insediamenti residenziali.

Preso atto della richiesta formulata, è stata condotta una ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale, attraverso dedicato elaborato che completa la documentazione di variante. Detto documento, intende fornire le necessarie ed opportune valutazioni in termini di coerenza con il fabbisogno abitativo primario.

4. *In fine, in ragione di quanto osservato circa il tema dell'accesso al fondo, si segnala che le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e funzionali all'intervento edilizio, dovrebbero essere oggetto di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015.*

Tale circostanza è stata già considerata in sede di pianificazione, tant'è che il nuovo dettato normativo di cui all'art. 117.27 “Loc. Campolongo – Viale Zugna”, al comma 3 - Ambito B lett. d) recita:

“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.”.

5. *A margine si ritiene di richiamare la nota provinciale laddove facendo riferimento alle originarie controdeduzioni, si asserirebbe che, sostanzialmente, l'ambito B rappresenta un piccolo sacrificio rispetto ai vantaggi della riclassificazione di cui all'ambito A. Rispetto a ciò, si commenta che dette “comparazioni” non sono condivisibili nel metodo e nell'approccio, in quanto ogni previsione deve avere dignità urbanistica e non vi sono aree sacrificabili in funzione di altre.*

L'affermazione non trova riscontro nelle controdeduzioni. Si coglie però l'opportunità per precisare che il progetto di piano è frutto non di aree da sacrificare, ma di una specifica scelta di trasformazione del territorio che trova scaturigine nella potestà conformativa del diritto di proprietà di cui è titolare l'amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico.

Ambito “3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco”

Relativamente a quanto osservato rispetto all'ambito “3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco” si reputano necessari alcuni chiarimenti.

1. *Detti chiarimenti, dapprima riguardano l'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 27 della L.P. 15/2015. Richiamando che la permuta di aree o l'attribuzione di crediti compensativi rappresentano alternative all'usuale indennizzo pecuniario (indennità di esproprio) che l'Amministrazione può valutare, si rileva che l'articolo 27 non prevede il ricorso alla permuta a titolo compensativo in alternativa al riconoscimento di crediti edilizi e che non è mediante la compensazione che il pianificatore impone il vincolo espropriativo. Si riporta quindi l'art. 27 laddove stabilisce che il piano regolatore può riconoscere, attraverso la*

compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione e che, in caso di aree soggette a vincoli espropriativi il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione.

Va in primo luogo osservato che l'operazione urbanistica oggetto di disamina non costituisce un “quid novi”, ma ripropone un modello già utilizzato nell'ambito dello strumento pianificatorio comunale. Giova all'uopo richiamare le seguenti posizioni nel contesto della variante per opere pubbliche “Febbraio 2014”.

• *Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina di cui all'art. 117.22 delle N.d.A.*

La compagine privata in qualità di proprietaria, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 25 marzo 2014 e in data 21 ottobre 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione di talune realtà fondiarie nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte del fondo.

L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Dette superfici richiedevano una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone, tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.

Quanto sopra a fronte del riconoscimento di un credito edilizio “volante” ovvero diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL.

• *Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all'art. 117.23 delle N.d.A.*

La Norma speciale interessa quattro ambiti. Gli ambiti denominati A e B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione “campana – Casteldante”, individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana.

La compagine privata proprietaria delle realtà interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dall'ambito B.

In via perequativa/compensativa, in ragione della riduzione condotta nel novero dell'Ambito A, si è assegnato un credito edilizio pari a 1.500 mq di S.U.L., di cui 500 mq di S.U.L. “volanti” e 1.000 mq di S.U.L. localizzati in altri ambiti.

• *Via Ruina Dantesca di cui all'art. 117.24 delle N.d.A.*

L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma

speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico). Le compagini private proprietarie delle realtà di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari a fronte del riconoscimento di un credito edilizio “volante” ovvero diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL.

Per quanto sopra si registra quindi assoluta coerenza dell'agire pianificatorio con analoghi modelli utilizzati nel vigente strumento urbanistico.

In secondo luogo, pare opportuno rilevare che il disposto normativo di cui all'art. 117.29 Vicolo Baroni oggetto di disamina, non prevede il verificarsi della condizione dell'imposizione di un vincolo espropriativo. Il dettato normativo al comma 2 infatti recita: “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”.

Infine, si ritiene utile porre le seguenti riflessioni.

Nel caso in esame, trattasi di una norma di piano dichiaratamente finalizzata a perseguire un preminente 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, anche alla luce delle esigenze emerse in sede circoscrizionale.

Dunque, a fronte della rilevata necessità di realizzare un parcheggio in prossimità del centro storico, il pianificatore - invece di prevedere un vincolo preordinato all'esproprio destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico – ha previsto la cessione gratuita dell'area necessarie per la realizzazione del parcheggio, compensando nel contempo il sacrificio imposto alla proprietà mediante la destinazione a fini residenziali di parte di aree sempre di proprietà.

In questa sede, quali fattispecie di compensazione urbanistica, si richiama che ai sensi del primo comma dell'art. 27, il PRG “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)”. Il secondo comma dell'art. 27 si riferisce invece alle “aree soggette a vincoli espropriativi” e dispone al riguardo che “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”, specificando che in tal caso 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)”.
Ulteriori fattispecie sono disciplinate dai commi 3 e 4 dell'art. 27, che si ritiene non utili per il caso di specie.

Quindi, con riferimento ai casi di cui al comma 1 dell'art. 27, il comma 5 del medesimo articolo dispone che i rapporti tra il comune e il proprietario dell'area interessata “sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25, comma 1”; in particolare “l'accordo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione”. Invece con riferimento ai casi di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 27, il comma 6 del medesimo articolo dispone, in particolare, che il credito edilizio “ha una durata massima di dieci anni” e “può essere modificato solo con la sottoscrizione di un nuovo accordo urbanistico”.

Ciò detto, si richiama che la compensazione urbanistica è un istituto che non ha quale precipua finalità quella di mitigare le disuguaglianze che si producono per effetto della pianificazione urbanistica, in quanto consente piuttosto di individuare, per i proprietari dei suoli destinati all'espropriazione, una forma di remunerazione alternativa a quella pecuniaria, consistente nell'attribuzione di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, anche mediante cessione onerosa ai proprietari delle aree destinate all'edificazione.

In altri termini, nella compensazione urbanistica l'attribuzione dei diritti edificatori è un'obbligazione alternativa al pagamento dell'indennizzo previsto per il caso di espropriazione delle aree ed eventualmente di quello dovuto per la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Va peraltro rilevato che con la variante in oggetto non si registra l'apposizione di un vincolo espropriativo. L'Amministrazione comunale si è già da tempo interrogata sulla natura e sulle casistiche in cui ricorra effettivamente il vincolo espropriativo, nonché sugli effetti derivanti dallo stesso, in quanto una destinazione urbanistica di pubblico interesse non sempre determina la generazione del suddetto vincolo. Gli esiti degli approfondimenti sono stati poi declinati operativamente all'interno della variante per opere pubbliche “Febbraio 2014” e trovano dettagliata illustrazione nel Capitolo n. 22 “Indagine conoscitiva n. 1: vincoli espropriativi e conformativi”. Ne consegue, alla luce dei contenuti sopra richiamati, che essendo gli interventi ammessi all'interno dell'ambito denominato A, in seguito della cessione, quelli disciplinati dall'art. 86 “Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata”, si registra l'apposizione di un vincolo conformativo.

Nel caso in disamina, in ogni caso, trova in ogni caso pacifico riscontro il duplice principio desumibile dal secondo comma dell'art. 27, secondo il quale gli oneri imposti agli interessati devono “corrispondere sostanzialmente” ai vantaggi ad essi derivanti dalla pianificazione e l'equilibrio sostanziale tra i vantaggi e gli oneri è stato accuratamente valutato dall'Amministrazione, in modo da garantire il rispetto del principio di proporzionalità.

Questo in quanto la norma di piano, prevedendo un meccanismo di compensazione urbanistica, non si è limitata a dare atto degli oneri e dei vantaggi derivanti all'interessato dalla norma stessa, ma deve piuttosto essere supportata da un'adeguata motivazione che dia contezza di come, all'esito dell'istruttoria, in ossequio al principio di proporzionalità sia stato raggiunto un corretto punto di equilibrio tra i vantaggi e gli oneri posti a carico degli interessati.

Per concludere, preme rammentare che la giurisprudenza ha avuto modo di affermare come i modelli di compensazione urbanistica configurati dai legislatori “regionali” non hanno carattere stringente, ma possono essere, per determinati aspetti, adattati dai Comuni al fine di assecondarli alle specifiche esigenze di pianificazione: ciò in quanto tali

istituti trovano fondamento in due principi generali dell'ordinamento, che travalicano le previsioni contenute nelle diverse leggi regionali, e precisamente nella potestà conformativa del diritto proprietà di cui è titolare l'amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico.

2. *Per quanto attiene le motivazioni circa la necessità dell'area a parcheggio e l'urgenza di disporre di tali spazi - come sostenuto anche dalla Circoscrizione – posto che l'accordo riguarda unicamente la cessione delle aree, si chiedono chiarimenti circa gli impegni assunti dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere.*

L'amministrazione comunale ha declinato le richieste formulate dei cittadini, rinvenendo nelle stesse motivazioni di interesse pubblico

Appare pacifico che fintanto il Comune di Rovereto non abbia in disponibilità le aree, non può assumere impegni di spesa per la realizzazione delle opere di approntamento del parcheggio. La volontà di eseguire tale opera invece, è stata impressa sia nei documenti della variante che con l'adozione del progetto di variante da parte del Consiglio Comunale. Gli intenti sono altresì riscontrabili all'interno del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026, richiamando di seguito per stralcio quanto riportato a pag. 89: “omissis ... Su questa scia e tenendo conto che la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale deve avvenire nel rispetto dei principi di sussidiarietà e partecipazione, l'amministrazione nel corso del 2023 ha prefigurato specifici accordi urbanistici per risolvere non poche criticità che avevano contraddistinto le scelte pianificatorie passate. In tal senso si menziona la lottizzazione Campolongo in località Noriglio, l'approntamento di spazi pubblici in località Moia di Sacco e la valorizzazione della mobilità sostenibile in località Colle Ameno. omissis ... L'amministrazione ha quindi declinato con specifiche approvazioni consiliari le varianti sopra descritte nel contesto del periodo estivo 2023. Specificatamente con deliberazione n. 29 d.d. 18/07/2023 ha trovato adozione la variante Siric - Via del Garda e con la delibera n. 20 di pari data è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale concernente gli accordi urbanistici interessanti la zona di Sacco e Noriglio.”.

La variante allo strumento pianificatorio in disamina, riassumendo, pone i necessari presupposti per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico.

Va inoltre rammentato come la giurisprudenza ha più volte ribadito che la destinazione impressa dallo strumento urbanistico alle singole aree non necessita, di norma, di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione dello strumento urbanistico stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento ai contenuti della relazione di accompagnamento al progetto di variante al piano, che nel caso di specie ha approfondito, sviluppato e motivato la scelta urbanistica.

3. *Inoltre, posto che l'accordo contempla anche la localizzazione del credito compensativo, interessando l'area limitrofa a quella del parcheggio, oggi agricola, si osserva la necessità di approfondire la scelta di localizzare il credito. A tal riguardo si ribadisce il tema della coerenza interna dello strumento urbanistico comunale, laddove all'art. 123 detta una compiuta disciplina dei crediti edilizi con particolare riferimento alle aree di atterraggio degli stessi.*

Rispetto alle osservazioni mosse, si è già controdedotto per analogo argomento, in relazione al contesto pianificatorio dell'Ambito “1. PL21 – Campolongo”, richiamando alcune operazioni che hanno interessato il vigente strumento urbanistico.

Variante al P.R.G. “Febbraio 2014” entrata in vigore dal giorno 31 dicembre 2014

• Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all'art. 117.23 delle Norme di Attuazione del PRG

La compagine privata, si è impegnata a cedere a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari di alcune realtà fondiaria a fronte del riconoscimento di crediti edilizi.

La superficie di 1000 mq di SUL ha trovato collocazione negli ambiti denominati C e D (crediti localizzati). L'ambito D richiamato, è da ricondursi alla superficie territoriale di 540 mq di parte della p.f. 95/1 in C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione, deputata ad accogliere 200 mq di SUL quale credito edilizio.

Variante al P.R.G. “Novembre 2015” entrata in vigore dal 30 novembre 2018

• Via ai Fiori - Marco di cui all'art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

A fronte della cessione di parte di una realtà fondiaria (denominata ambito A e costituita da parte della p.f. 511/4 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori), l'Amministrazione si è impegnata a riconoscere crediti edilizi nella misura di 310 mq di SUL.

La superficie di 285 mq di SUL, da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario, ha trovato collocazione nell'ambito denominato A, costituito da parte della p.f. 938/5 e della p.ed. 455 C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione della superficie territoriale di circa 1.300 mq.

Si conferma quindi nuovamente l'assoluta coerenza della variante in disamina rispetto ad analoghe circostanze e metodologie già parte integrante del vigente strumento urbanistico, positivamente valutate dall'organo provinciale a ciò deputato.

Dette localizzazioni hanno coinvolto aree agricole per quantità di SUL variabili da 200 a 280 mq (nel caso di specie 250 mq di SUN). Inoltre, le superfici territoriali variano da 540 mq a 1.300 mq circa (nel nostro caso circa 840 mq).

Anche in questo caso si registra una specularità di azioni pianificatorie condotte rispetto alla variante adottata in disamina, confermando la pertinenza della localizzazione in parola.

Si ribadisce nuovamente quindi, che il richiamo all'art. 123 in ordine all'atterraggio dei crediti edilizi volanti costituisce una condizione alternativa rispetto ai casi in cui la pianificazione individua la localizzazione dei crediti edilizi stessi già in seno alla variante al piano che li genera.

4. *Si ribadisce, quindi, la necessità di dimostrare e dimensionare il fabbisogno abitativo primario in relazione a quanto disposto dall'art. 18 della l.p. 15/2015, e quindi della possibilità di consumare suolo agricolo, che non può meramente rientrare in un bilanciamento tra previsioni entro la stessa variante al PRG..*

Preso atto della richiesta formulata, è stata condotta una ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale, attraverso dedicato elaborato che completa la documentazione di variante quale approfondimento allegato alla relazione

tecnica. Detto documento, intende fornire le necessarie ed opportune valutazioni in termini di coerenza con il fabbisogno abitativo primario.

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

Si prende atto dell'osservazione tesa ad ottenere dei chiarimenti in relazione all'operazione urbanistica condotta nella frazione di Borgo Sacco.

Va premesso che il processo di stima è stato predisposto dagli uffici comunali nel giugno 2022.

Dal rapporto di stima si comprende con puntualità che in primis si è proceduto alla determinazione del più probabile valore del suolo in cessione all'amministrazione. Successivamente la stima ha definito il costo del più probabile valore commerciale del credito edilizio comprensivo del suolo sul quale costruire il nuovo corpo di fabbrica.

In altri e più chiari termini, la stima ha quale finalità quella di garantire un sostanziale rispetto dell'equazione valore del bene oggetto di espropriazione ovvero di cessione e valore della capacità fondiaria concessa al privato.

I due valori hanno il precipuo compito di dimostrare l'equità e la corrispondenza mutua tra gli stessi. In termini specifici merita rammentare che qualora l'amministrazione comunale si trovasse nella condizione di dar corso all'esproprio della superficie destinata a parcheggio, dovrebbe orientativamente corrispondere al privato un valore economico di poco superiore a 136 mila euro. Questo è un dato chiaramente riportato nella stima giugno 2022.

Sull'altro versante, la stima ha cercato di quantificare, in termini di congruità e proporzionalità, il valore che il credito edilizio atterrante sulla particella fondiaria 89/7 in C.C. Sacco genera a favore del privato.

A seguito dei conteggi estimativi eseguiti, emerge che la SUN concessa è pari a 250 mq. Tale Sun dovrà peraltro essere impiegata per soddisfare esigenze abitative connesse alla prima abitazione.

Sulla scorta dei parametri assunti, il valore corrispondente di tale capacità fondiaria (atterrante sulla proprietà del privato), genera un vantaggio per il privato del tutto speculare al sacrificio che lo stesso interlocutore è chiamato a sostenere per effetto della cessione gratuita all'amministrazione della superficie destinata a parcheggio.

A ben vedere, come si intuisce dalla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 28 giugno 2024, la stima avrebbe dovuto tener conto del valore iniziale del suolo agricolo.

Ciò avrebbe peraltro determinato un incremento della potenzialità fondiaria a favore del privato. Si ritiene che il valore del suolo agricolo, nell'ordine dei 30 euro/mq, sia risibile o comunque trascurabile rispetto al valore complessivo del suolo residenziale.

Ad ogni buon conto tale assunto appare cautelare rispetto all'operazione svolta, limitando lo sviluppo edificatorio a favore del privato.

A riguardo si evidenzia quindi che il procedimento utilizzato nella perizia di stima è stato effettuato utilizzando un metodo semplificato, che non considera le seguenti valutazioni:

- non viene considerato il valore della trasformazione da area agricola ad area residenziale idonea all'atterraggio dei crediti, come effettivamente rileva la nota inviata;*
- viene stimato il valore del terreno edificabile su cui far atterrare il credito edilizio equivalente al valore di un terreno edificabile con indice pari a 1mq/mq quando l'entità del credito che atterra genera un indice pari a 0,30 mq/mq, di valore inferiore;*
- nel calcolo della determinazione della S.U.L./S.U.N. concedibile al privato non si considera il valore del terreno prima della trasformazione, ovvero quello del suolo agricolo.*

Tale semplificazione in conclusione viene considerata accettabile in quanto l'effetto dei fattori trascurati è compensativo nella determinazione del valore finale.

Per quanto attiene, invece, il valore dell'onere all'accesso al fondo ed eventuale iscrizione servitù, si rileva che l'area a parcheggio pubblico, salvo impedimenti, sarà catalogata quale bene demaniale per cui la determinazione di un eventuale onere a riguardo risulta ultronea. A riguardo si precisa che ad oggi la p.f. 89/7 C.C. Sacco ha accesso alla pubblica via attraverso la p.f. 89/13 C.C. Sacco; nell'ambito dell'atto patrimoniale di cessione dell'area a parcheggio pubblico saranno definite le modalità e le tempistiche di realizzazione del nuovo accesso anche in considerazione della programmazione degli interventi per l'attuazione dello stesso parcheggio.

Per quanto sopra esposto, in allegato alla presente si trasmettono i seguenti approfondimenti, quali allegati della relazione illustrativa di piano, in recepimento e controdeduzione della nota provinciale in oggetto, al fine di proseguire con l'iter di approvazione:

- ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale;*
- relazioni paesaggistiche in ordine all'ambito B della Norma Speciale Loc. Campolongo – Viale Zugna e all'ambito Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco.*

Ulteriore nota del Servizio Urbanistica provinciale del 18 aprile 2025

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T., con nota pervenuta in data 18 aprile 2025 (prot. n. 26156/25) ha trasmesso le ulteriori valutazioni rispetto a quanto controdedotto da parte del Comune di Rovereto (vedi allegato 3).

Considerata la scelta dell'Amministrazione di confermare tutte le previsioni nonostante le criticità segnalate, il servizio provinciale richiede la modifica di alcuni contenuti al fine dell'approvazione da parte della giunta provinciale.

Recepimento da parte del Comune di Rovereto

1. In primo luogo si richiama che viene osservato come gli elaborati integrativi relativi all'approfondimento paesaggistico e alla ricognizione del fabbisogno residenziale, sono stati correttamente ricondotti ad allegati della relazione illustrativa portando la dicitura di recepimento delle prescrizioni del Servizio provinciale per l'approvazione.

Si osserva quindi che trattandosi di elaborati non richiamati nelle deliberazioni provinciali, nelle copertine non deve trovare spazio il richiamo alla delibere di adozione della variante.

Pur precisando che il richiamo aveva la mera finalità di contestualizzare l'elaborato, si prende atto di quanto osservato, provvedendo ad aggiornare le copertine degli elaborati.

2. Viene quindi osservato come i contenuti riportati nella nota di riscontro quali controdeduzioni a quanto osservato con il parere provinciale reso nel corso di giugno 2024, debbano essere ricondotti a uno degli elementi essenziali del PRG, approvabili da parte della Giunta provinciale.

Si prende atto di quanto richiesto, provvedendo in tal senso a redigere la presente relazione denominata quale “Relazione illustrativa – seguito – Recepimento prescrizioni PAT per approvazione”.

3. Per quanto riguarda l'ambito “Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”, il parere del servizio provinciale rileva che quanto controdedotto non aggiunge elementi utili alla revisione del parere già espresso, confermandolo nella valutazione negativa resa sia relativamente alla possibilità di ricorrere allo strumento dell'accordo urbanistico, sia per quanto attiene la destinazione urbanistica impressa all'area. Rinviano ai precedenti pareri per l'illustrazione delle motivazioni, viene precisato che **la modifica non può rientrare in un procedimento di variante non sostanziale attraverso la sottoscrizione di un accordo**, che il rilevante interesse pubblico non può essere tradotto in termini di temporaneità e occasionalità né tantomeno in termini monetari di contribuzione al completamento di opere pubbliche.

Pur ritenendo di aver esaurientemente circoscritto le proprie motivazioni, si prende atto di quanto evidenziato nel parere e **si recepisce quanto richiesto** dal Servizio provinciale **provvedendo** quindi ad **espungere dalla procedura della variante in oggetto** il recepimento dell'accordo urbanistico inerente **l'ambito “Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”**.

In tal senso si provvede ad adeguare la cartografia di P.R.G. e le disposizioni delle Norme di Attuazione.

4. Per quanto attiene l'ambito “Vicolo C. Baroni”, relativamente ai chiarimenti in materia di compensazione urbanistica, viene richiamato che l'art. 27 della L.P. 15/2015 ammette la possibilità di riconoscere diritti edificatori nella forma di credito edilizio in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio e in alternativa all'indennizzo oneroso; su tale presupposto si richiama il possibile ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico come da comma 5 dello stesso articolo. Rispetto al tema della coerenza interna e l'azione prospettata in disamina, viene rilevato che l'amministrazione comunale ha portato a supporto della previsione alcune norme speciali che hanno trovato approvazione ed in particolare le NS 117.22, 117.23 e 117.24. Tali norme, rileva il servizio provinciale, hanno ad oggetto anche interventi afferenti la città pubblica, con cessioni e/o realizzazione di opere, ma sono sorrette e motivate da interventi di 'riqualificazione urbanistica e ambientale' (cfr. 117.22 e 117. 24) o dal 'contenimento di nuovi interventi edilizi' (cfr. 117.23); ciò posto non viene compresa la pertinenza con il caso in esame.

In merito al tema della coerenza interna tra l'azione prospettata in disamina e lo strumento urbanistico vigente, si ritiene che anche nel caso di specie la stessa sia da condursi alla norma di portata generale che struttura l'impianto di piano e non tanto con il singolo episodio per il quale si è ammessa una disciplina particolare in ragione delle specificità del caso o del contesto entro il quale l'Amministrazione ha ritenuto di assumere la scelta.

Ciò premesso, preme rilevare comunque come il nuovo parcheggio assorba connotati di opera di riqualificazione urbanistica, in quanto si inserisce in un contesto di riorganizzazione del traffico e della mobilità, ovvero è teso ad implementare gli spazi a parcheggio collettivi nei pressi del centro storico e della pista ciclo-pedonale, ponendo i necessari presupposti per l'incremento dell'attrattività del contesto urbano, favorendo la compresenza delle funzioni.

Il nuovo parcheggio si colloca infatti in una posizione strategica rispetto al centro storico di Borgo Sacco, costituendo elemento di integrazione funzionale, utile a migliorare la qualità urbana. Inoltre, essendo contermina alla ciclovia dell'Adige, ne declina un possibile ruolo di parcheggio di interscambio, consentendo il parcheggio dei veicoli a favore dell'utilizzo del sistema di mobilità dolce (ovvero sostenibile), contribuendo quindi a decongestionare il traffico dell'area urbana.

Pertanto, le necessità dell'abitato di Borgo Sacco sono attuali e impongono un'azione concreta volta a ridefinire profili di mobilità coniugandoli con il disegno urbano.

5. In ragione delle previsioni di cui alla presente variante, che producono consumo di suolo, alla luce dell'art. 18 della L.P. 15/2015 (in particolare il c.1 lett. e)) che consente ai PRG di individuare nuove aree destinate agli insediamenti residenziali solo in risposta ad un fabbisogno abitativo ed in assenza di soluzioni alternative coerentemente con il carico insediativo massimo definito, il servizio provinciale ha dapprima espresso criticità riscontrata l'assenza di tali valutazioni e visto il richiamo ad un bilanciamento che la variante propone tra previsioni inserite e previsioni stralciate nella stessa. A riscontro di quanto osservato, il Comune ha integrato la documentazione con l'elaborato “Fabbisogno abitativo e dimensionamento residenziale”. Gli uffici provinciali esprimono quindi perplessità circa la scelta di integrare tale elaborato piuttosto che rivedere le previsioni generatrici di consumo di suolo. Ciò considerato, in ragione delle competenze attribuite e della valutazione di opportunità condotta dal Comune, prendendo atto della scelta, hanno rilevato alcune considerazioni.
- Preme riportare come sia stata compresa la volontà dell'Amministrazione di produrre un documento a supporto delle previsioni della variante e non di rappresentare un rinnovato quadro di riferimento per la pianificazione comunale.
- Viene quindi evidenziato che l'elaborato deve puntualmente motivare la necessità abitativa per le previsioni residenziali di cui agli ambiti 1 (PL21 – Campolongo) e 3 (Vicolo C. Baroni) introdotte rispettivamente in riduzione di un'area a bosco e un'area agricola.

Sulla scorta delle osservazioni, si è provveduto a rivedere l'elaborato utile a supportare le previsioni residenziali e quindi evitare un potenziale contrasto con il limite al consumo di suolo di cui all'art. 18 della l.p. 15/2015.

L'elaborato, quale strumento per l'appunto a supporto delle previsioni della variante e non finalizzato a rappresentare un rinnovato quadro di riferimento per la pianificazione comunale, chiarisce come la disponibilità volumetrica residenziale potenziale non coincide con quella reale, in quanto rilevanti e molteplici sono le situazioni che coinvolgono ambiti i cui processi di trasformazione si stanno confrontando con valutazioni di sostenibilità economica e sociale degli interventi. Ne consegue che detta disponibilità teorica sia del tutto pertinente e non sovradimensionata.

La localizzazione dei complessivi 1.374 mc di volume residenziale in riduzione di un'area a bosco e di un'area agricola, è quindi destinata a soddisfare un fabbisogno residenziale concreto, in quanto utile a definire singole occasioni che potranno realizzarsi sulla scorta di reali esigenze abitative, senza dipendere da processi pianificatori complessi in *stand by* che coinvolgono aree rilevanti per estensione e strategicità.

Documentazione integrativa

Sulla scorta delle richieste formulate dal servizio provinciale competente in materia di urbanistica, la documentazione di piano è stata completata con un seguito della relazione, volta ad illustrare le e sintetizzare l'iter, le controdeduzioni e le modifiche apportate al fine dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale.

Si è provveduto altresì provveduto a rivedere l'elaborato utile a supportare le previsioni residenziali e quindi evitare un potenziale contrasto con il limite al consumo di suolo di cui all'art. 18 della L.P. 15/2015 (allegato I alla relazione illustrativa).

Al fine di recepire quanto richiesto dal Servizio provinciale in merito allo stralcio de recepimento dell'accordo urbanistico inerente l'ambito “Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco” è stato aggiornato l'allegato II alla relazione illustrativa – relazioni paesaggistiche.

Modifiche cartografiche al P.R.G.

Si è provveduto a recepire quanto richiesto dal Servizio provinciale espungendo quindi dalla procedura della variante il recepimento dell'accordo urbanistico inerente l'ambito “Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”.

In tal senso è stata adeguata la tavola n. 3 del P.G.T.I.S. di Sacco (scala 1:1000) e la Legenda.

Posto altresì che nel frattempo ha trovato approvazione con deliberazione della Giunta Provinciale n. 576 del 29 aprile 2025 la Variante P.R.G. "Aprile 2023: Riqualificazione via del Garda", pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 15 maggio 2025 ed entrata in vigore in 16 maggio 2025, si è provveduto a conformare gli elaborati al P.R.G. vigente.

In tal senso sono state aggiornate:

- le Tav. 13 e 16 scala 1:2000 – P.R.G.;
- le Tav. 03 e 06 scala 1:5000 – P.R.G.;
- le Tav. 03 e 06 scala 1:5000 – Vincoli.

Dette modifiche sono altresì state recepite nelle tavole delle aree variate:

- report Aree Variate
- le Tav. 03 e 06 scala 1:5000 – Aree variate.

Modifiche alla norme di attuazione e alle schede di lottizzazione

Al fine di recepire quanto richiesto dal Servizio provinciale espungendo quindi dalla procedura della variante il recepimento dell'accordo urbanistico inerente l'ambito “Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco”, sono state adeguate le Norme di attuazione del P.R.G.:

- è stato adeguato l'indice delle norme speciali;
- è stato stralciato l'art. 117.28 delle norme speciali;
- è stato stralciato il comma 10 dell'art. 124 “Accordi urbanistici”.

Al fine di conformare gli elaborati alla Variante P.R.G. "Aprile 2023: Riqualificazione via del Garda" entrata in vigore in 16 maggio 2025, si è provveduto ad aggiornare:

- le generalità delle schede norma dei piani di lottizzazione.
- è stato recepito il comma 12 dell'art. 124 “Accordi urbanistici”.

Considerazioni generali finali e di analisi

Si richiama, in conclusione, che 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.

Pur riguardando, con la variante in oggetto, obiettivi incommensurabili attraverso un bilanciamento di benefici, effetti e costi, si ritiene opportuno di seguito, riportare indicatori aggiornati che riassumono i profili riguardanti 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 1938
Vicolo Baroni	1396	Zona agricola normale	

ACCORDO	FUTURO		
	superficie del suolo	destinazione/uso	SUN realizzabile
Campolongo – Viale Zugna		<i>Crediti</i>	966
	3844	Zona agricola normale	9,76
	500	Zone destinata all'edificazione	208
	411	Tessuto saturo da tutelare B1	1183,76
Vicolo Baroni	838	Zona destinata all'edificazione	250
	558	Parcheggio Pubblico	

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	1938
dopo	1433,76
diff.	-504,24
SUPERFICIE del SUOLO Per Uso pianificato (mq)	
- agricola -	
prima	1396
dopo	3844
diff.	2448
- destinata all'edificazione e all'urbanizzazione -	
prima	4255
dopo	2307
diff.	-1948

Indice generale

Premessa.....	2
Modifiche per approvazione P.A.T. - aggiornamento dell'iter successivo all'adozione definitiva.....	3
<i>Nota del Servizio Urbanistica provinciale del 28 giugno 2024 - art. 38 c. 2 L.P. 15/2015.....</i>	<i>3</i>
<i>Le controdeduzioni del Comune di Rovereto, rese in data 10 dicembre 2024.....</i>	<i>3</i>
<i>Ulteriore nota del Servizio Urbanistica provinciale del 18 aprile 2025.....</i>	<i>15</i>
<i>Recepimento da parte del Comune di Rovereto.....</i>	<i>15</i>
Documentazione integrativa.....	18
Modifiche cartografiche al P.R.G.....	18
<i>Modifiche alla norme di attuazione e alle schede di lottizzazione.....</i>	<i>18</i>
<i>Considerazioni generali finali e di analisi.....</i>	<i>19</i>
Allegati:.....	21

Allegati:

- allegato 1 nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. pervenuta in data 28 giugno 2024 (prot. n. 40337/24)
- allegato 2 nota del Comune di Rovereto di data 20 dicembre 2024 con controdeduzioni (prot. n. 76611/24)
- allegato 3 nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. pervenuta in data 18 aprile 2025 (prot. n. 26156/25)



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Allegato 1

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

AL COMUNE DI ROVERETO
SEDE

S013/18.2.2-2023-109/DP

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

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

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della l.p. 15/2015 in recepimento di tre accordi urbanistici relativamente alle aree del PL21 – Campolongo nell'abitato di Noriglio e del colle Ameno e Vicolo Baroni nell'abitato di Sacco. Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 3 agosto 2023 e in data 13 settembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015. Il 19 di ottobre 2023 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 2 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ne ha trasmesso il verbale n. 12/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

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

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

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

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

questi dovrebbero rappresentare un contenuto della relazione illustrativa a cura del progettista di piano tenuto conto che tutti gli elaborati sono da ultimo approvati da parte della Giunta provinciale. Con riferimento alla documentazione di piano definitivamente adottata si osserva quanto segue.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ambito 1. PL21 – Campolongo

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

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

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

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

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

Ambito 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco

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

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

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

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

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

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

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).



Comune di Rovereto

TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Ufficio pianificazione territoriale ed urbanistica



a mezzo P.E.C.

Spett.le
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Servizio Urbanistica e Tutela
del Paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica
subordinata
Via Mantova 67
38122 TRENTO

a mezzo PEC: serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

N. fascicolo

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a sinistra oppure nell'oggetto della PEC o nei file allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale "Maggio 2023" per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale (rif. pratica 3036) – trasmissione ulteriore documentazione.

Si riscontra la Vostra nota pervenuta in data 28 giugno 2024 (ns. prot. n. 40337/2024), relativa alla procedura di adozione definitiva della variante al Piano Regolatore Generale "Maggio 2023" per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale.

In via generale si osserva che tutti i contributi facenti parte della progettazione della variante allo strumento urbanistico, sono stati ricondotti a uno degli elementi essenziali del P.R.G..

Si richiama di seguito quanto osservato e le valutazioni condotte rispetto ai profili ivi evidenziati.

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

1. In primo luogo, nella citata nota viene rilevato che ai fini del ricorso allo strumento dell'accordo urbanistico, nelle *"ragioni di necessità"* non è possibile ricondurre quanto previsto con l'accordo di cui all'ambito *"2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco"*.

In tal senso si richiamano gli elementi fondamentali che devono connotare gli accordi, ai quali si aggiungono considerazioni di ordine paesaggistico e di opportunità circa la possibilità di realizzare in loc. Colle Ameno interventi edilizi.

Per tali ragioni si ribadisce una valutazione negativa rispetto alla modifica prospettata, sia relativamente alla coerenza con i principi di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, sia con riferimento

alle previsioni introdotte nello strumento urbanistico a seguito della sottoscrizione dell'accordo.

Occorre innanzitutto rammentare che la proposta variante dello strumento urbanistico muove dall'obiettivo di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione dell'areale (consci della valenza paesaggistica della zona) e nel contempo traghettare interessi pubblici che l'Amministrazione ha valutato rilevanti quali lo sviluppo e il potenziamento della mobilità dolce e del turismo ciclabile, l'implementazione dell'offerta ricettiva 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'accordo urbanistico, a fronte dell'impegno di concedere in uso all'Amministrazione gli spazi privati esterni in occasione di particolari eventi, al cofinanziamento della realizzazione del confinante collegamento ciclabile nonché al completamento delle opere di consolidamento del limitrofo muraglione fino alla concorrenza dell'importo € 29.990,25, prevede nel lotto la possibilità di realizzare una struttura da destinarsi a bed&breakfast (per 120 mq di SUN). In questo contesto non va dimenticato che il vigente Piano Regolatore Generale, già ammette l'edificazione di una superficie di 25 mq massima, nella quale possono trovare collocazione un'azienda con valenza di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato.

L'edificazione nelle aree stesse quindi è stata ponderata e ridefinita alla luce di nuovi ruoli e funzioni che sono stati assegnati agli spazi, con una rilettura attuale della loro valorizzazione e delle relazioni con il contesto.

Quanto sopra al fine di confermare la sussistenza dei necessari presupposti di coerenza dell'accordo urbanistico, non solo in ordine alla sussistenza di un rilevante interesse pubblico e al bilanciamento degli interessi pubblici/privati, ma anche in ordine alla contenuta modifica delle capacità edificatorie già contemplate nell'ambito delle aree libere in parola.

Detta rilettura considera anche la circostanza del rapporto tra Borgo Sacco e il Fiume Adige, ovvero che l'area si pone in un ambito paesaggistico di protezione fluviale. In tal senso, anche in considerazione che lo stesso Piano Territoriale di Comunità considera e ammette la realizzazione di nuovi edifici, si sono richiamate in sede normativa le linee di intervento per un corretto inserimento paesaggistico.

Pertanto, in ordine a detto ultimo profilo, proprio per le motivazioni sopra articolate la ridefinizione degli interventi edilizi ammessi si configura quale opportunità, che assegna all'area un nuovo ruolo di valorizzazione dell'ambito e di relazione con il contesto, sviluppando nella Norma Speciale specifici principi di ordine paesaggistico da rispettarsi al fine di consentire la realizzazione della nuova costruzione.

Anche l'altezza massima dell'edificio è stata limitata ad 1 piano (senza interrato salvo volumi tecnici previa autorizzazione del servizio preposto alla tutela archeologica), al fine di assicurare il corretto inserimento dell'intervento, accompagnato dall'indice del rapporto di permeabilità (RP) che dovrà essere $\geq 0,30$.

Ad ogni buon conto, al fine di meglio chiarire le caratteristiche dell'ambito localizzativo e l'assenza di problematiche di natura paesaggistica, la documentazione della variante al piano è stata completata con un elaborato che prospetta l'inserimento dell'intervento nel contesto. Detto elaborato ha valenza di approfondimento paesaggistico allegato alla relazione tecnica.

Ambito "1. PL21 – Campolongo"

Per quanto attiene l'ambito "1. PL21 – Campolongo", si richiama che fronte della classificazione agricola dell'ambito soggetto a lottizzazione, vengono riconosciuti crediti edilizi per 1.174 mq, dei quali 966 mq iscritti a registro e 208 mq localizzati nell'ambito denominato "B".

1. In relazione a quanto sopra, si fa riferimento alla disciplina di cui all'art. 123 del vigente PRG laddove, al comma 2, riporta come il riconoscimento del credito avviene a seguito della cessione all'amministrazione comunale dei suoli che lo generano, e al comma 3 bis, che individua le zone del territorio comunale dove possono trovare collocazione tali diritti edificatori (tessuti saturi e di completamento a prevalente funzione residenziale).

Ciò detto, anche in termini di coerenza interna dello stesso strumento urbanistico comunale, non viene compresa la pertinenza della localizzazione del credito di cui all'ambito "B" (ovvero della p.f. 1379 C.C. Rovereto).

Rispetto alle osservazioni mosse, pare opportuno, in primo luogo richiamare alcune operazioni che hanno interessato il vigente strumento urbanistico.

Variante al P.R.G. "Febbraio 2014" entrata in vigore dal giorno 31 dicembre 2014

• Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all'art. 117.23 delle Norme di Attuazione del PRG

La compagine privata, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari di alcune realtà fondiariae, che costituiscono il denominato ambito B ubicato in loc. Castel Dante ed in un'ottica di salvaguardia paesaggistica, a fronte del riconoscimento di crediti edilizi nella misura di 1.500 mq di SUL secondo le seguenti modalità.

La superficie di 1000 mq di SUL ha trovato collocazione negli ambiti denominati C e D (crediti localizzati), mentre 500 mq possono trovare trasferimento sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale quali "crediti volanti" nel rispetto dei limiti stereometrici secondo i criteri ivi precisati.

L'ambito D richiamato, è da ricondursi alla superficie territoriale di 540 mq di parte della p.f. 95/1 in C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione, deputata ad accogliere 200 mq di SUL quale credito edilizio.

Variante al P.R.G. "Novembre 2015" entrata in vigore dal 30 novembre 2018

• Via ai Fiori - Marco di cui all'art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

A fronte della cessione di parte di una realtà fondiaria (denominata ambito A e costituita da parte della p.f. 511/4 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori), l'Amministrazione si è impegnata a riconoscere crediti edilizi nella misura di 310 mq di SUL, secondo le seguenti modalità.

La superficie di 285 mq di SUL, da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario, ha trovato collocazione nell'ambito denominato A, costituito da parte della p.f. 938/5 e della p.ed. 455 C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione della superficie territoriale di circa 1.300 mq.

Inoltre, 25 mq di SUL possono trovare trasferimento sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale quali "crediti volanti" nel rispetto dei limiti stereometrici nella norma dettagliati.

• Via Grottole I di cui all'art. 117.26 delle Norme di Attuazione del PRG

A fronte della revisione degli interventi ammessi nell'ambito di una realtà fondiaria, finalizzata alla riduzione delle nuove edificazioni nell'ambito collinare di Lizzana per ragioni di tutela storico, culturale e paesaggistico, l'Amministrazione ha riconosciuto un credito edilizio "volante" nella misura di 547 mq di SUL.

Quanto sopra viene premesso e richiamato al fine di chiarire come l'azione pianificatoria intrapresa dal Comune di Rovereto con la variante in oggetto, sia avvenuta in assoluta coerenza rispetto ad analoghe circostanze e metodologie, positivamente valutate dall'organo provinciale a ciò deputato.

Più precisamente, al fine di porre in essere azioni di salvaguardia territoriale, anche attraverso l'acquisizione di aree, l'amministrazione ha adottato medesime misure, volte sia al riconoscimento di "crediti volanti" ma anche alla localizzazione di parte degli stessi.

Dette localizzazioni hanno coinvolto aree agricole (nel caso di specie area a bosco), per quantità di SUL variabili da 200 a 280 mq (nel caso di specie 208 mq di SUN). Inoltre, le superfici territoriali variano da 540 mq a 1.300 mq circa (nel nostro caso circa 500 mq).

Ed ancora, con riferimento all'ambito "via ai Fiori - Marco" di cui all'art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G, si evidenzia come abbiano trovato declinazione nel novero dell'accordo urbanistico, proprietari dell'area di decollo ed atterraggio differenti, accordo attraverso il quale si sono potute incontrare le diverse necessità e parimenti soddisfare esigenze abitative primarie.

Anche in questo caso si registra una specularità di azioni pianificatorie condotte rispetto alla variante adottata in disamina, confermando la pertinenza della localizzazione in parola.

Il richiamo all'art. 123 in ordine all'atterraggio dei crediti edilizi volanti, in conclusione, costituisce una condizione alternativa rispetto ai casi in cui la pianificazione individua la localizzazione dei crediti edilizi stessi già in seno alla variante al piano che li genera.

2. Rispetto all'ambito di localizzazione del credito stesso (ovvero la p.f. 1379 C.C. Rovereto) si osservano, seppur in scala ridotta, problematiche analoghe a quelle che interessano il PL21,

quali esposizione paesaggistica, orografia dei luoghi e opere di urbanizzazione. In particolare, si ribadiscono le criticità paesaggistiche in un versante esposto visivamente e dalla pendenza acclive, che richiede interventi di sistemazione dei luoghi definiti rilevanti sotto il profilo realizzativo, inerenti rampe e muri di contenimento per la definizione del necessario piano di costruzione. Tali considerazioni non si ritengono superate da quanto riportato nella relazione paesaggistica a firma dell'arch. Graziano Baroni facente parte della documentazione di piano.

Al fine di meglio chiarire le caratteristiche dell'ambito localizzativo e l'assenza di problematiche di natura paesaggistica, la documentazione della variante al piano è stata completata con una ulteriore relazione a firma dell'arch. Gianluca Dossi, che integra le valutazioni condotte.

La relazione stessa, attraverso la lettura del paesaggio sviluppata anche in termini di cambiamenti nel tempo, approfondisce la percezione visiva del nuovo lotto edificabile nel contesto del nucleo edificato. Inoltre, propone due approcci progettuali alternativi, al fine di dar corso ad un corretto inserimento paesaggistico della nuova costruzione.

Detto contributo appare risolutivo nel dirimere le perplessità sollevate.

Al riguardo si precisa che l'elaborato avente valenza di approfondimento allegato alla relazione tecnica, al fine di dare completezza ed organicità alla documentazione di piano contempla anche il precedente studio a firma dell'arch. Graziano Baroni.

3. Ed ancora, posto che la nuova area residenziale viene riconosciuta con il vincolo di prima abitazione, tesa quindi a soddisfare l'esigenza residenziale primaria, si osserva l'assenza di considerazioni afferenti il dimensionamento di tale necessità e quindi conseguentemente, ai sensi dell'art. 18 della L.P. 15/2015, la possibilità di consumare suolo per nuove aree destinate a insediamenti residenziali.

Preso atto della richiesta formulata, è stata condotta una ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale, attraverso dedicato elaborato che completa la documentazione di variante. Detto documento, intende fornire le necessarie ed opportune valutazioni in termini di coerenza con il fabbisogno abitativo primario.

4. Infine, in ragione di quanto osservato circa il tema dell'accesso al fondo, si segnala che le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e funzionali all'intervento edilizio, dovrebbero essere oggetto di un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015.

Tale circostanza è stata già considerata in sede di pianificazione, tant'è che il nuovo dettato normativo di cui all'art. 117.27 "Loc. Campolongo – Viale Zugna", al comma 3 - Ambito B lett. d) recita:

"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."

5. A margine si ritiene di richiamare la nota provinciale laddove facendo riferimento alle originarie controdeduzioni, si asserirebbe che, sostanzialmente, l'ambito B rappresenta un piccolo sacrificio rispetto ai vantaggi della riclassificazione di cui all'ambito A. Rispetto a ciò, si commenta che dette "comparazioni" non sono condivisibili nel metodo e nell'approccio, in quanto ogni previsione deve avere dignità urbanistica e non vi sono aree sacrificabili in funzione di altre.

L'affermazione non trova riscontro nelle controdeduzioni. Si coglie però l'opportunità per precisare che il progetto di piano è frutto non di aree da sacrificare, ma di una specifica scelta di trasformazione del territorio che trova scaturigine nella potestà conformativa del diritto di proprietà di cui è titolare l'amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico.

Ambito “3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco”

Relativamente a quanto osservato rispetto all'ambito “3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco” si reputano necessari alcuni chiarimenti.

1. Detti chiarimenti, dapprima riguardano l'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art. 27 della L.P. 15/2015. Richiamando che la permuta di aree o l'attribuzione di crediti compensativi rappresentano alternative all'usuale indennizzo pecuniario (indennità di esproprio) che l'Amministrazione può valutare, si rileva che l'articolo 27 non prevede il ricorso alla permuta a titolo compensativo in alternativa al riconoscimento di crediti edilizi e che non è mediante la compensazione che il pianificatore impone il vincolo espropriativo. Si riporta quindi l'art. 27 laddove stabilisce che il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione e che, in caso di aree soggette a vincoli espropriativi il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione.

Va in primo luogo osservato che l'operazione urbanistica oggetto di disamina non costituisce un “quid novi”, ma ripropone un modello già utilizzato nell'ambito dello strumento pianificatorio comunale. Giova all'uopo richiamare le seguenti posizioni nel contesto della variante per opere pubbliche “Febbraio 2014”.

• *Areale Follone Nord – Borgo Santa Caterina di cui all'art. 117.22 delle N.d.A.*

La compagine privata in qualità di proprietaria, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 25 marzo 2014 e in data 21 ottobre 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata alla cessione di talune realtà fondiarie nonché alla costituzione di diritto di servitù di passo pedonale pubblico nel contesto di parte del fondo.

L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata contraddistinta da una localizzazione strategica ubicata nel comparto nord-est del Follone. Dette superfici richiedevano una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'approntamento delle previsioni contemplate nel Masterplan dell'area del Follone, tra cui si rammenta l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico), nonché consentire la connessione pedonale tra il comparto del Follone e Borgo Santa Caterina.

Quanto sopra a fronte del riconoscimento di un credito edilizio “volante” ovvero diritto edificatorio della consistenza pari a 2.970 mq di SUL.

• *Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all'art. 117.23 delle N.d.A.*

La Norma speciale interessa quattro ambiti. Gli ambiti denominati A e B individuano un'area posta lungo il versante montano che segna le prime propaggini del Monte Zugna; è esposta alle più ampie visuali panoramiche dalla città e collocata in diretta relazione con la zona monumentale della Campana dei Caduti e dell'Ossario. Richiede, in forza del delicato contesto in cui si colloca, una particolare attenzione per assicurare il contenimento di nuovi interventi edilizi nel contesto morfologico e storico. Tale comparto si colloca infatti entro l'ambito di riqualificazione “campana – Casteldante”, individuato al fine di promuovere il riordino e la valorizzazione di un luogo di notevole valore testimoniale dell'identità roveretana.

La compagine privata proprietaria delle realtà interessate dalla presente norma speciale, in forza dell'accordo sottoscritto in data 4 aprile 2014 ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si è impegnata a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari contraddistinte dall'ambito B.

In via perequativa/compensativa, in ragione della riduzione condotta nel novero dell'Ambito A, si è assegnato un credito edilizio pari a 1.500 mq di S.U.L., di cui 500 mq di S.U.L. “volanti” e 1.000 mq di S.U.L. localizzati in altri ambiti.

• *Via Ruina Dantesca di cui all'art. 117.24 delle N.d.A.*

L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico).

Le compagini private proprietarie delle realtà di cui al comma 2, in forza degli accordi di

programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari a fronte del riconoscimento di un credito edilizio "volante" ovvero diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL.

Per quanto sopra si registra quindi assoluta coerenza dell'agire pianificatorio con analoghi modelli utilizzati nel vigente strumento urbanistico.

In secondo luogo, pare opportuno rilevare che il disposto normativo di cui all'art. 117.29 Vicolo Baroni oggetto di disamina, non prevede il verificarsi della condizione dell'imposizione di un vincolo espropriativo. Il dettato normativo al comma 2 infatti recita:

"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".

Infine, si ritiene utile porre le seguenti riflessioni.

Nel caso in esame, trattasi di una norma di piano dichiaratamente finalizzata a perseguire un preminente 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, anche alla luce delle esigenze emerse in sede circoscrizionale.

Dunque, a fronte della rilevata necessità di realizzare un parcheggio in prossimità del centro storico, il pianificatore - invece di prevedere un vincolo preordinato all'esproprio destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico - ha previsto la cessione gratuita dell'area necessarie per la realizzazione del parcheggio, compensando nel contempo il sacrificio imposto alla proprietà mediante la destinazione a fini residenziali di parte di aree sempre di proprietà.

In questa sede, quali fattispecie di compensazione urbanistica, si richiama che ai sensi del primo comma dell'art. 27, il PRG "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)". Il secondo comma dell'art. 27 si riferisce invece alle "aree soggette a vincoli espropriativi" e dispone al riguardo che "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", specificando che in tal caso 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)".

Ulteriori fattispecie sono disciplinate dai commi 3 e 4 dell'art. 27, che si ritiene non utili per il caso di specie.

Quindi, con riferimento ai casi di cui al comma 1 dell'art. 27, il comma 5 del medesimo articolo dispone che i rapporti tra il comune e il proprietario dell'area interessata "sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'articolo 25, comma 1"; in particolare "l'accordo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione". Invece con riferimento ai casi di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 27, il comma 6 del medesimo articolo dispone, in particolare, che il credito edilizio "ha una durata massima di dieci anni" e "può essere modificato solo con la sottoscrizione di un nuovo accordo urbanistico".

Ciò detto, si richiama che la compensazione urbanistica è un istituto che non ha quale precipua finalità quella di mitigare le disuguaglianze che si producono per effetto della pianificazione urbanistica, in quanto consente piuttosto di individuare, per i proprietari dei suoli destinati all'espropriazione, una forma di remunerazione alternativa a quella pecuniaria, consistente nell'attribuzione di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, anche mediante cessione onerosa ai proprietari delle aree destinate all'edificazione.

In altri termini, nella compensazione urbanistica l'attribuzione dei diritti edificatori è

un'obbligazione alternativa al pagamento dell'indennizzo previsto per il caso di espropriazione delle aree ed eventualmente di quello dovuto per la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

Va peraltro rilevato che con la variante in oggetto non si registra l'apposizione di un vincolo espropriativo. L'Amministrazione comunale si è già da tempo interrogata sulla natura e sulle casistiche in cui ricorra effettivamente il vincolo espropriativo, nonché sugli effetti derivanti dallo stesso, in quanto una destinazione urbanistica di pubblico interesse non sempre determina la generazione del suddetto vincolo. Gli esiti degli approfondimenti sono stati poi declinati operativamente all'interno della variante per opere pubbliche "Febbraio 2014" e trovano dettagliata illustrazione nel Capitolo n. 22 "Indagine conoscitiva n. 1: vincoli espropriativi e conformativi". Ne consegue, alla luce dei contenuti sopra richiamati, che essendo gli interventi ammessi all'interno dell'ambito denominato A, in seguito della cessione, quelli disciplinati dall'art. 86 "Parcheggi pubblici, pertinenziali e di iniziativa misto pubblico-privata", si registra l'apposizione di un vincolo conformativo.

Nel caso in disamina, in ogni caso, trova in ogni caso pacifico riscontro il duplice principio desumibile dal secondo comma dell'art. 27, secondo il quale gli oneri imposti agli interessati devono "corrispondere sostanzialmente" ai vantaggi ad essi derivanti dalla pianificazione e l'equilibrio sostanziale tra i vantaggi e gli oneri è stato accuratamente valutato dall'Amministrazione, in modo da garantire il rispetto del principio di proporzionalità.

Questo in quanto la norma di piano, prevedendo un meccanismo di compensazione urbanistica, non si è limitata a dare atto degli oneri e dei vantaggi derivanti all'interessato dalla norma stessa, ma deve piuttosto essere supportata da un'adeguata motivazione che dia contezza di come, all'esito dell'istruttoria, in ossequio al principio di proporzionalità sia stato raggiunto un corretto punto di equilibrio tra i vantaggi e gli oneri posti a carico degli interessati.

Per concludere, preme rammentare che la giurisprudenza ha avuto modo di affermare come i modelli di compensazione urbanistica configurati dai legislatori "regionali" non hanno carattere stringente, ma possono essere, per determinati aspetti, adattati dai Comuni al fine di assecondarli alle specifiche esigenze di pianificazione: ciò in quanto tali istituti trovano fondamento in due principi generali dell'ordinamento, che travalicano le previsioni contenute nelle diverse leggi regionali, e precisamente nella potestà conformativa del diritto proprietà di cui è titolare l'amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico.

2. Per quanto attiene le motivazioni circa la necessità dell'area a parcheggio e l'urgenza di disporre di tali spazi - come sostenuto anche dalla Circoscrizione – posto che l'accordo riguarda unicamente la cessione delle aree, si chiedono chiarimenti circa gli impegni assunti dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere.

L'amministrazione comunale ha declinato le richieste formulate dei cittadini, rinvenendo nelle stesse motivazioni di interesse pubblico

Appare pacifico che fintanto il Comune di Rovereto non abbia in disponibilità le aree, non può assumere impegni di spesa per la realizzazione delle opere di approntamento del parcheggio. La volontà di eseguire tale opera invece, è stata impressa sia nei documenti della variante che con l'adozione del progetto di variante da parte del Consiglio Comunale. Gli intenti sono altresì riscontrabili all'interno del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026, richiamando di seguito per stralcio quanto riportato a pag. 89: "omissis ...Su questa scia e tenendo conto che la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale deve avvenire nel rispetto dei principi di sussidiarietà e partecipazione, l'amministrazione nel corso del 2023 ha prefigurato specifici accordi urbanistici per risolvere non poche criticità che avevano contraddistinto le scelte pianificatorie passate. In tal senso si menziona la lottizzazione Campolongo in località Noriglio, l'approntamento di spazi pubblici in località Moia di Sacco e la valorizzazione della mobilità sostenibile in località Colle Ameno. omissis ... L'amministrazione ha quindi declinato con specifiche approvazioni consiliari le varianti sopra descritte nel contesto del periodo estivo 2023. Specificatamente con deliberazione n. 29 d.d. 18/07/2023 ha trovato adozione la variante Siric - Via del Garda e con la delibera n. 20 di pari data è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale concernente gli accordi urbanistici interessanti la zona di Sacco e Noriglio."

La variante allo strumento pianificatorio in disamina, riassumendo, pone i necessari presupposti per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico.

Va inoltre rammentato come la giurisprudenza ha più volte ribadito che la destinazione impressa dallo strumento urbanistico alle singole aree non necessita, di norma, di apposita motivazione oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione dello strumento urbanistico stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento ai contenuti della relazione di accompagnamento al progetto di variante al piano, che nel caso di specie ha approfondito, sviluppato e motivato la scelta urbanistica.

3. Inoltre, posto che l'accordo contempla anche la localizzazione del credito compensativo, interessando l'area limitrofa a quella del parcheggio, oggi agricola, si osserva la necessità di approfondire la scelta di localizzare il credito. A tal riguardo si ribadisce il tema della coerenza interna dello strumento urbanistico comunale, laddove all'art. 123 detta una compiuta disciplina dei crediti edilizi con particolare riferimento alle aree di atterraggio degli stessi.

Rispetto alle osservazioni mosse, si è già controdedotto per analogo argomento, in relazione al contesto pianificatorio dell'Ambito "1. PL21 – Campolongo", richiamando alcune operazioni che hanno interessato il vigente strumento urbanistico.

Variante al P.R.G. "Febbraio 2014" entrata in vigore dal giorno 31 dicembre 2014

• Via Castel Dante – Lizzana – Marco di cui all'art. 117.23 delle Norme di Attuazione del PRG

La compagine privata, si è impegnata a cedere a titolo gratuito i diritti reali e le proprietà tavolari di alcune realtà fondiaria a fronte del riconoscimento di crediti edilizi.

La superficie di 1000 mq di SUL ha trovato collocazione negli ambiti denominati C e D (crediti localizzati). L'ambito D richiamato, è da ricondursi alla superficie territoriale di 540 mq di parte della p.f. 95/1 in C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione, deputata ad accogliere 200 mq di SUL quale credito edilizio.

Variante al P.R.G. "Novembre 2015" entrata in vigore dal 30 novembre 2018

• Via ai Fiori - Marco di cui all'art. 117.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

A fronte della cessione di parte di una realtà fondiaria (denominata ambito A e costituita da parte della p.f. 511/4 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori), l'Amministrazione si è impegnata a riconoscere crediti edilizi nella misura di 310 mq di SUL.

La superficie di 285 mq di SUL, da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario, ha trovato collocazione nell'ambito denominato A, costituito da parte della p.f. 938/5 e della p.ed. 455 C.C. Marco, area originariamente classificata dal P.R.G. quale area agricola ai sensi dell'art. 78 delle relative Norme di Attuazione della superficie territoriale di circa 1.300 mq.

Si conferma quindi nuovamente l'assoluta coerenza della variante in disamina rispetto ad analoghe circostanze e metodologie già parte integrante del vigente strumento urbanistico, positivamente valutate dall'organo provinciale a ciò deputato.

Dette localizzazioni hanno coinvolto aree agricole per quantità di SUL variabili da 200 a 280 mq (nel caso di specie 250 mq di SUN). Inoltre, le superfici territoriali variano da 540 mq a 1.300 mq circa (nel nostro caso circa 840 mq).

Anche in questo caso si registra una specularità di azioni pianificatorie condotte rispetto alla variante adottata in disamina, confermando la pertinenza della localizzazione in parola.

Si ribadisce nuovamente quindi, che il richiamo all'art. 123 in ordine all'atterraggio dei crediti edilizi volanti costituisce una condizione alternativa rispetto ai casi in cui la pianificazione individua la localizzazione dei crediti edilizi stessi già in seno alla variante al piano che li genera.

4. Si ribadisce, quindi, la necessità di dimostrare e dimensionare il fabbisogno abitativo primario in relazione a quanto disposto dall'art. 18 della l.p. 15/2015, e quindi della possibilità di consumare suolo agricolo, che non può meramente rientrare in un bilanciamento tra previsioni entro la stessa variante al PRG..

Preso atto della richiesta formulata, è stata condotta una ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale, attraverso dedicato elaborato che completa la documentazione di variante quale approfondimento allegato alla relazione tecnica. Detto

documento, intende fornire le necessarie ed opportune valutazioni in termini di coerenza con il fabbisogno abitativo primario.

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

Si prende atto dell'osservazione tesa ad ottenere dei chiarimenti in relazione all'operazione urbanistica condotta nella frazione di Borgo Sacco.

Va premesso che il processo di stima è stato predisposto dagli uffici comunali nel giugno 2022.

Dal rapporto di stima si comprende con puntualità che in primis si è proceduto alla determinazione del più probabile valore del suolo in cessione all'amministrazione. Successivamente la stima ha definito il costo del più probabile valore commerciale del credito edilizio comprensivo del suolo sul quale costruire il nuovo corpo di fabbrica.

In altri e più chiari termini, la stima ha quale finalità quella di garantire un sostanziale rispetto dell'equazione valore del bene oggetto di espropriazione ovvero di cessione e valore della capacità fondiaria concessa al privato.

I due valori hanno il precipuo compito di dimostrare l'equità e la corrispondenza mutua tra gli stessi. In termini specifici merita rammentare che qualora l'amministrazione comunale si trovasse nella condizione di dar corso all'esproprio della superficie destinata a parcheggio, dovrebbe orientativamente corrispondere al privato un valore economico di poco superiore a 136 mila euro. Questo è un dato chiaramente riportato nella stima giugno 2022.

Sull'altro versante, la stima ha cercato di quantificare, in termini di congruità e proporzionalità, il valore che il credito edilizio atterrante sulla particella fondiaria 89/7 in C.C. Sacco genera a favore del privato.

A seguito dei conteggi estimativi eseguiti, emerge che la SUN concessa è pari a 250 mq. Tale Sun dovrà peraltro essere impiegata per soddisfare esigenze abitative connesse alla prima abitazione.

Sulla scorta dei parametri assunti, il valore corrispondente di tale capacità fondiaria (atterrante sulla proprietà del privato), genera un vantaggio per il privato del tutto speculare al sacrificio che lo stesso interlocutore è chiamato a sostenere per effetto della cessione gratuita all'amministrazione della superficie destinata a parcheggio.

A ben vedere, come si intuisce dalla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 28 giugno 2024, la stima avrebbe dovuto tener conto del valore iniziale del suolo agricolo.

Ciò avrebbe peraltro determinato un incremento della potenzialità fondiaria a favore del privato. Si ritiene che il valore del suolo agricolo, nell'ordine dei 30 euro/mq, sia risibile o comunque trascurabile rispetto al valore complessivo del suolo residenziale.

Ad ogni buon conto tale assunto appare cautelare rispetto all'operazione svolta, limitando lo sviluppo edificatorio a favore del privato.

A riguardo si evidenzia quindi che il procedimento utilizzato nella perizia di stima è stato effettuato utilizzando un metodo semplificato, che non considera le seguenti valutazioni:

- non viene considerato il valore della trasformazione da area agricola ad area residenziale idonea all'atterraggio dei crediti, come effettivamente rileva la nota inviata;*
- viene stimato il valore del terreno edificabile su cui far atterrare il credito edilizio equivalente al valore di un terreno edificabile con indice pari a 1mq/mq quando l'entità del credito che atterra genera un indice pari a 0,30 mq/mq, di valore inferiore;*
- nel calcolo della determinazione della S.U.L./S.U.N. concedibile al privato non si considera il valore del terreno prima della trasformazione, ovvero quello del suolo agricolo.*

Tale semplificazione in conclusione viene considerata accettabile in quanto l'effetto dei fattori trascurati è compensativo nella determinazione del valore finale.

Per quanto attiene, invece, il valore dell'onere all'accesso al fondo ed eventuale iscrizione servitù, si rileva che l'area a parcheggio pubblico, salvo impedimenti, sarà catalogata quale bene demaniale per cui la determinazione di un eventuale onere a riguardo risulta ultronea. A riguardo si precisa che ad oggi la p.f. 89/7 C.C. Sacco ha accesso alla pubblica via attraverso la p.f. 89/13 C.C. Sacco; nell'ambito dell'atto patrimoniale di cessione dell'area a parcheggio pubblico saranno definite le modalità e le tempistiche di realizzazione del nuovo accesso anche in considerazione della programmazione degli interventi per l'attuazione dello stesso parcheggio.

Per quanto sopra esposto, in allegato alla presente si trasmettono i seguenti approfondimenti, quali allegati della relazione illustrativa di piano, in recepimento e controdeduzione della nota provinciale in oggetto, al fine di proseguire con l'iter di approvazione:

- ricognizione inerente il fabbisogno abitativo e il dimensionamento residenziale;
- relazioni paesaggistiche in ordine all'ambito B della Norma Speciale Loc. Campolongo – Viale Zugna e all'ambito Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco.

L'Ufficio pianificazione territoriale e urbanistica rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

L'ASSESSORE
ALLA PIANIFICAZIONE PER LO
SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE
E SENZA BARRIERE
- Andrea Miniucchi -

IL DIRIGENTE
- Luigi Campostrini -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Allegati: C.S.
RB/az



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Allegato 3

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

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497013

F + 39 0461 497079

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI ROVERETO
SEDE

S013/18.2.2-2023-109/DP

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

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

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della l.p. 15/2015 in recepimento di tre accordi urbanistici relativamente alle aree del PL21 – Campolongo nell'abitato di Noriglio e del colle Ameno e Vicolo Baroni nell'abitato di Sacco. Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune di Rovereto in data 3 agosto 2023 e in data 13 settembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015. Il 19 di ottobre 2023 si è quindi tenuta la Conferenza di pianificazione e il 2 novembre 2023 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ne ha trasmesso il verbale n. 12/2023 affinché il Comune potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).