

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

Accordi per la promozione turistica e la

valorizzazione paesaggistico-ambientale

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 30	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

**Controdeduzioni al verbale della Conferenza
di Pianificazione di data 19 ottobre 2023**

SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE CONTRODEDUZIONI AL VERBALE N. 12/2023 DEL 19 OTTOBRE 2023

Con deliberazione consiliare n. 30 di data 18 luglio 2023, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della L.P. 15/2015, in recepimento di tre accordi urbanistici, il primo riguardante l'area del PL21 – via Campolongo, e altri due relativi all'abitato di Borgo Sacco (area del Colle Ameno e Vicolo Baroni).

La Conferenza di pianificazione provinciale, con verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 reso ai sensi dell'art. 37 commi 5 e 6 della L.P. 15/2015, si è espressa in relazione alla verifica di coerenza dei contenuti della Variante al Piano Regolatore Generale per accordi urbanistici volti alla promozione turistica e alla valorizzazione paesaggistico ambientale rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Si riportano di seguito le valutazioni condotte e le controdeduzioni rispetto ai profili sollevati, meglio sviluppate nelle seguenti sezioni:

1. Contenuti della variante
2. Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della L.P. 15/2015
3. Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità
4. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo
 - a) Tutela del suolo
5. Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale
 - a) Aree protette
 - b) Beni Culturali
 - c) Patrimonio
 - d) Urbanistica e tutela del paesaggio

In merito al profilo inerente l'avvenuta convocazione, alla Conferenza di pianificazione, della Comunità della Vallagarina, la quale è risultata assente senza registrare alcun parere, si precisa che la Comunità stessa si è espressa favorevolmente rispetto alla variante con deliberazione dell'Assemblea per la pianificazione urbanistica e lo sviluppo n. 6 di data 11 luglio 2023, che si rimette in allegato.

Appare altresì rilevante precisare che molteplici osservazioni sollevate in sede di conferenza, attengono a profili di carattere generale e sono finalizzate all'aggiornamento di contenuti dello strumento di pianificazione anche laddove non oggetto della variante, per effetto di subentrate disposizioni normative.

1. Contenuti della variante

1.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 3 -, relativamente al profilo “Contenuti della variante”

In occasione della Conferenza di pianificazione, veniva dato atto di come l'intesa oltreché la partecipazione attiva tra la cittadinanza e l'Amministrazione, abbia trovato concretizzazione con la stesura di una serie di specifici accordi urbanistici al fine di definire contenuti di interesse pubblico. Si richiamava altresì di come gli accordi ai quali si è giunti, rappresentano l'espressione concreta della partecipazione attiva della cittadinanza.

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

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

1.2 PRECISAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Contenuti della variante”

Al riguardo dell'inciso riportato in sede di verbale della Conferenza di pianificazione avente ad oggetto il *“consumo di suolo”*, occorre precisare che la variante in parola ha previsto una contrazione dell'edificabilità.

Pare rilevante sottolineare come occorra, in tal senso, dare una lettura in termini sistemici e complessivi dei fattori qualitativi e quantitativi interessati della variante.

Infatti, nel complesso, la Superficie Utile Netta ammessa dallo strumento urbanistico è stata ridotta di 409 metri quadrati; analogamente ha trovato contrazione la superficie destinata all'edificazione e all'urbanizzazione, per complessivi 941 metri quadrati.

Di contro, le zone agricole hanno subito un incremento corrispondente a 2.448 metri quadrati.

Detti fattori evidenziano in termini inequivocabili che la variante adottata dall'Amministrazione non solo pone una limitazione del consumo del suolo, ma addirittura incrementa significativamente le superfici agricole riducendo quelle destinate all'edificazione.

Dette valutazioni, peraltro, trovano chiara declinazione nel documento “Verifica di assoggettabilità” e sono riportate in sintesi nella figura 1 seguente.

2. Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. 15/2015

2.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 3 -, relativamente al profilo “Valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. 15/2015”

In occasione della Conferenza di pianificazione, venivano richiamate le conclusioni del documento di *verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* della variante, laddove vengono precisate le motivazioni di esclusione.

Pare rilevante richiamare in tal senso nuovamente, come sia stato valutato in termini complessivi l’effetto della variante al PRG, che interviene con una duplice azione: da una parte incrementando le superfici ad area agricola e dall’altra riducendo lo sviluppo edificatorio nel territorio comunale.

Per tali ragioni la stessa è stata valutata coerente con quanto stabilito dall’art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di contenimento del consumo di suolo.

Di seguito, per chiarezza, si riporta una sintesi dei parametri quantitativi interessati dalla variante.

BILANCI	
SUPERFICIE DI SUOLO per uso pianificato	
Agricola	
<i>In vigore</i>	1396
<i>Variante</i>	3844
Bilancio	+ 2448
Destinata all’edificazione ed all’urbanizzazione	
<i>In vigore</i>	4255
<i>Variante</i>	3314
Bilancio	- 941
SUN (mq)	
<i>In vigore</i>	1963
<i>Variante</i>	1553,96
Bilancio	- 409,24

Fig. 1

3. Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità

3.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 4 -, relativamente al profilo “Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità”

Di seguito, per semplicità, si riportano le seguenti precisazioni, che la Conferenza richiama:

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito “DATI.TRENTINO.IT” - “IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP”;

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., “Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali” e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, “Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette”;

- le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015;

Con riferimento alla Norma Speciale 117.27 Loc. Campolongo – Viale Zugna, Ambito B (viale Zugna), il Servizio Geologico richiama l'art.18 delle N.d.A. della CSP in fase di progetto, raccomandando il rispetto delle NTC 2018, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi agli scavi-riporti e allo smaltimento delle acque sul versante, essendo l'area limitrofa ad una penality P2 litogeomorfologica.

Il Servizio Foreste segnala che parte della variante è boscata, pertanto, per eventuali opere che comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, è necessario richiedere l'autorizzazione ai sensi dell'art.13 della L.P. 11/2007.

3.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità”

In ordine alla circostanza che le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua, si rileva che il vigente strumento urbanistico già risponde a tale requisito.

Pertanto, con riferimento all'aggiornamento della rete idrografica del Piano urbanistico provinciale di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1747 di data 29 settembre 2023, le analisi tecniche condotte evidenziano che le variazioni apportate nell'ambito del territorio comunale risultano assolutamente marginali e comunque sono finalizzate a rendere più aderente le revisioni del Piano Urbanistico Provinciale alla situazione fattuale.

Nel dettaglio, una prima modifica cartografica interessa un tratto di roggia che si innesta sulla parte alta di via Dante. Il tratto di roggia nella cartografia del PUP viene confermato quale tratto non coperto; nella dimensione reale infatti tale tratto risulta a cielo aperto. Il piano regolatore rappresenta già l'aggiornamento prospettato, non necessitando quindi alcun provvedimento di allineamento con la previsione prevista a livello provinciale.

Una seconda modifica è localizzata in corrispondenza della rotatoria “La Favorita”; gli elaborati del PUP evidenziano un nuovo tratto del Rio Coste, peraltro esistente. Anche in questo caso lo strumento urbanistico locale risulta già allineato.

Con riferimento al richiamo riguardante l'aggiornamento delle norme di attuazione della variante in esame con rinvio alla disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico di cui alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità, parimenti si osserva che il vigente strumento urbanistico risponde a tale requisito.

Con la variante al P.R.G. denominata “Marzo 2019 – Adeguamento L.P. 15/2015”, il Comune ha provveduto ad impostare il proprio strumento di pianificazione uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti della legge provinciale per il governo del territorio e del relativo regolamento di attuazione.

Nel procedimento volto all'approvazione della variante, a seguito delle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT n. 35/19 di data 29 giugno 2019 reso ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.P. 15/2015, nell'ottica di stralciare specifiche disposizioni riprese dalle norme del PUP o dalle leggi o disposizioni provinciali al fine di evitare la duplicazione nelle diverse fonti normative, si è proceduto ad aggiornare le norme di attuazione dello strumento urbanistico.

In tale occasione è stato aggiornato anche il capitolo VI “Tutela geologica e pericolosità”; in particolare, gli artt. 17 “Carta di sintesi geologica” e 19 “Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche” sono stati conformati alle osservazioni formulate in sede di esame da parte degli uffici provinciali.

Con riferimento alla Norma Speciale 117.27 Loc. Campolongo – Viale Zugna, Ambito B (viale Zugna), si prende atto di quanto richiamato dal Servizio Geologico facendo richiamo, in fase di progetto, all'art. 18 “Aree con altri tipi di penalità” delle N.d.A. della CSP, raccomandando il rispetto delle NTC 2018, in particolare per quanto riguarda gli aspetti relativi agli scavi-riporti e allo smaltimento delle acque sul versante.

Altresì, si prende atto di quanto rilevato dal Servizio Foreste, laddove segnala che parte dell'area oggetto della variante è boscata, necessitando pertanto, per le opere di trasformazione d'uso del suolo boscato, della preventiva autorizzazione da richiedersi ai sensi dell'art.13 della L.P. 11/2007.

Detti profili sono stati integrati nella Norma Speciale 117.27.

“omissis

3. Ambito B:

- a) *In tale ambito, della superficie di circa 500 mq, è previsto lo sfruttamento del credito edilizio pari a 208 mq di SUN, di cui al precedente comma 2 lettera f).*

- b) *L'area è destinata alla realizzazione di una sola unità residenziale da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario; l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici urbanistico-edilizi:*
- *S.U.N. massima:* mq 208
 - *altezza massima:* n. 2 piani
 - *Destinazione d'uso:* residenziale (prima casa)
 - *RP (rapporto di permeabilità):* $\geq 0,30$
 - *area a verde piantumato, non sottocostruito* $\geq 0,20$
- c) *Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.*
- d) *Al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo edilizio sarà valutata la necessità di eseguire eventuali opere urbanizzative integrative; qualora necessarie, nell'ambito di specifica convenzione, allegata al permesso di costruire ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, saranno definite modalità di progettazione, esecuzione, collaudo e relativi aspetti economico/patrimoniali.*
- e) *Particolare attenzione dovrà essere posta, in sede di realizzazione dell'intervento edilizio, agli aspetti relativi agli scavi-riporti adottando tutti gli accorgimenti tecnici utili ad evitare interferenze esterne al lotto e allo smaltimento delle acque sul versante.*
- f) *La realizzazione dell'edificio dovrà rispondere a criteri di inserimento ambientale adottando le soluzioni di maggiore efficacia sotto il profilo della riduzione dell'impatto paesaggistico.*
- g) *Qualora gli interventi comportino la trasformazione d'uso del suolo boscato, dovrà essere ottenuta, nel caso, la preventiva autorizzazione da ottenersi ai sensi Legge Provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura n. 11/2007.”.*

4. Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo

4a.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 5 -, relativamente al profilo “Tutela del suolo”

L’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente, ha evidenziato quanto segue.

Viene richiamato il disposto normativo di cui al D. Lgs. 152/2006 laddove prevede che le regioni, sulla base dei criteri definiti dall’Agenzia per la protezione dell’ambiente e per i servizi tecnici, debbano predisporre l’anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica.

Inoltre, si riporta che il Testo unico provinciale sulla tutela dell’ambiente dagli inquinamenti (TULP), prevede che l’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente deve predisporre l’anagrafe dei siti da bonificare, in osservanza delle disposizioni statali in materia.

L’inserimento di un sito nell’anagrafe deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’articolo 18, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché da un’apposita appendice tecnica al piano regolatore generale dei comuni interessati, che - in deroga alle leggi provinciali vigenti - è approvata e progressivamente aggiornata da ciascun comune sulla base dei dati dell’anagrafe.

Il sopra citato riferimento all’art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stato abrogato e sostituito dall’art. 30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Ne consegue, quindi, che è necessario segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti oggetto di procedimento presenti nella pagina web della scrivente Agenzia alla sezione a ciò dedicata.

Ciò premesso, vengono segnalati dei siti non presenti nelle Norme di Attuazione del piano regolatore, dei quali quindi si chiede l’aggiornamento.

Per quanto riguarda le altre matrici di competenza sono stati esaminati gli elaborati relativi al PRG utilizzando gli shape file inviati; dalle analisi non sono emersi elementi ostativi.

4a.2 VALUTAZIONI e PRECISAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Tutela del suolo”

Con riferimento alla circostanza che l'eventuale inserimento di un sito nel novero dell'anagrafe dei siti da bonificare deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 nonché da un'apposita appendice tecnica al Piano Regolatore Generale dei comuni interessati, che deve essere progressivamente aggiornata sulla base dei dati dell'anagrafe, si precisa quanto segue.

Rispetto ai siti segnalati non presenti nelle Norme di Attuazione del piano regolatore, si è proceduto con l'aggiornamento dell'appendice tecnica (allegato 9 – Elenco dei Siti inseriti in Anagrafe).

Dopo aver condotto i necessari approfondimenti con il servizio competente, sono stati inoltre coerentemente aggiornati in tal senso anche i relativi elaborati grafici del PRG.

5. Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

5a.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 6 -, relativamente al profilo “Aree protette”

Il Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette, ha precisato quanto segue:

- nelle tavole cartografiche, con particolare riferimento alla tav. 04 dei vincoli si rileva che in corrispondenza della area protetta del “Monte Ghello”, viene riscontrata la rappresentazione dell'etichetta “SIC”, da sostituire con quella relativa alla “ZSC”. Si invita quindi ad adeguare in tal senso anche la legenda utilizzando gli standard definiti della pianificazione urbanistica provinciale, aggiungendo il riferimento al corrispondente articolo 25 delle Norme di Attuazione;
- nelle norme di attuazione:
 - all'art. 25 comma 1 e comma 3 si riscontra la necessità di aggiornare il riferimento normativo della Direttiva Uccelli, evidenziando un refuso ortografico da correggere;
 - all'art. 25 comma 2 si invita ad aggiornare le superfici delle aree protette;
 - all'art. 25 comma 4, alla luce della recente riforma in materia di valutazione di incidenza ambientale, si suggerisce la sostituzione del testo al fine di aggiornare i riferimenti normativi;
 - all'art. 26 comma 2 si chiede di aggiornare la superficie della riserva naturale provinciale;
 - all'art. 26 comma 3 esplicitare le successive deliberazioni della Giunta provinciale che regolamentano le attività concesse e vietate nella riserva naturale provinciale;
- nella relazione illustrativa con riferimento alla ZSC “Monte Ghello”, si invita ad utilizzare la denominazione completa ovvero includere il codice comunitario assegnato.

5a.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Aree protette”

In relazione alla necessità di adeguare nelle tavole cartografiche la denominazione dello strato, la vestizione e la campitura delle zone “ZSC” secondo gli standard della pianificazione provinciale, si è operato aggiornando gli elaborati in tal senso.

Con riferimento alla necessità di aggiornare gli articoli 25 e 26 della Norma di Attuazione del P.R.G. sulla scorta delle indicazioni del servizio provinciale, si è provveduto in tal senso. Di seguito si riportano, per semplicità, gli adeguamenti apportati.

ART. 25 Siti e zone della rete Natura 2000

1. *Il PRG individua con apposita grafia, i siti e le zone della rete “Natura 2000”, individuati secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali di attuazione della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva ~~79/409/CEE~~ **2009/147/CE** del **Parlamento e del Consiglio**, del ~~2-aprile-1979~~ **30 novembre 2009**, concernente la conservazione degli uccelli selvatici. I perimetri di tali siti e zone possono essere aggiornati con deliberazione della Giunta provinciale, nel rispetto della normativa provinciale e comunitaria in materia, in conseguenza delle eventuali modifiche ai perimetri dei siti e delle zone della rete “Natura 2000”, apportate anche a seguito delle procedure di monitoraggio.*
2. *Nel territorio comunale sono individuati le seguenti Zone Speciali di Conservazione (ZSC): Laghetti di Marco, IT3120080, ha ~~35,58~~ **36,15***

Di particolare pregio è la flora dei due laghetti: in tempi successivi vi è stato rinvenuto un gran numero di entità decisamente rare a livello regionale e nazionale. Si tratta di un biotopo di vitale importanza per la riproduzione di molte specie di anfibi e rettili.

Monte Zugna, IT3120114, ha ~~1696,19~~ 1692,94

Il paesaggio suggestivo e selvaggio, unito alla presenza di alcune specie rare (legate soprattutto ai prati aridi), rappresentano gli elementi di maggior pregio del sito. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza storica di invertebrati legati a condizioni di grande naturalità delle faggete.

Monte Ghello, IT3120149, ha ~~147,33~~ 147,69

Rappresenta alcuni dei prati ad orchidee meglio conservati del Trentino, significativi sotto l'aspetto vegetazionale.

Anche i boschetti termofili ospitano specie di rilievo. Rilevante interesse quale zona di transito degli uccelli durante le migrazioni e nota in passato per l'attività di aucupio, condotta mediante la posa di prodine e tratte. Sito rappresentativo di habitat ad ospitare specie termofile.

3. *Nei Siti di Importanza Comunitaria si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e ~~409/79/CEE~~ 2009/147/CE, nonché al D.P.R. 357/97.*

4. ~~*Per gli interventi da sottoporre a valutazione di incidenza si applicano le disposizioni provinciali in materia. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'articolo 95 del regolamento di attuazione della L.P. 19/2007, emanato con D.P.G.P. 3.11.2008 n. 50-957/Leg, vale quanto precisato con deliberazione della Giunta provinciale 2.10.2009 n. 2348.*~~

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

ART. 26 Riserve naturali provinciali (“Lavini di Marco” ex biotopo)

1. *La legge provinciale 23 maggio 2007 n. 11 definisce il sistema delle aree protette del Trentino. In particolare le riserve naturali provinciali sono costituite da territori destinati specificatamente alla conservazione di una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna, oppure di uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche e per il mantenimento delle risorse genetiche.*
2. *Il Piano regolatore generale, con apposita grafia, individua la riserva naturale provinciale denominata “Lavini di Marco” dell'estensione ~~di circa 36~~ pari a 35,6 ha, comprendente due piccole zone umide, il “Laghet grant” e il “Laghet picol”, situate in un'area caratterizzata da depositi di materiali franati dal versante del Monte Zugna. Le frane si sono verificate in seguito a scivolamenti delle rocce calcaree lungo dei piani di discontinuità tra gli strati, rappresentati da sottili intercalazioni marnose e marnose-argillose. La vegetazione che circonda i laghetti è rappresentata da specie tipiche di ambienti umidi. Inoltre gli specchi d'acqua rivestono grande importanza anche per quanto riguarda gli aspetti faunistici.*

3. *Nell'ambito della riserva naturale provinciale dei “Lavini di Marco” le modalità di intervento, le specifiche norme d'attuazione e di tutela, gli obiettivi gestionali specifici e le misure di valorizzazione delle risorse naturali, storiche, culturali e paesaggistiche del territorio sono compiutamente disciplinate dalla Legge provinciale 23 maggio 2007 n. 11, dalla Legge provinciale 27 maggio 2008 n. 5, ~~e~~ dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 16942 di data 30 novembre 1992, dal D.G.P. 30 dicembre 1993 n.19729 e dal D.G.P. 18 marzo 2022 n.388.*

5b.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 7 -, relativamente al profilo “Beni Culturali”

L'Unità di missione strategica soprintendenza per i beni e le attività culturali Ufficio beni architettonici ha rilevato quanto segue.

Per quanto riguarda la tutela delle vestigia della Prima guerra mondiale, con particolare riferimento all'accordo urbanistico volto alla tutela dell'area soggetta a piano di lottizzazione n. 21 “Campolongo”, si fa presente che la p.f. 1379 C.C. Rovereto - sulla quale viene trasferita parte dell'edificabilità del piano di lottizzazione - si trova nelle vicinanze di alcune trincee posizionate al limitare del colle verso il fiume Leno, vestigia della Prima guerra mondiale.

Viene riscontrato peraltro che la particella in questione si trova sufficientemente distante da tali presenze, ma comunque viene richiamata la L. 7 marzo 2001, n. 78 Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici viene espresso il nulla osta alla variante.

Con riferimento al progetto riguardante la p.f. n. 30/2 CC Sacco, viene ribadito quanto espresso con parere prot. 452903 del 18 luglio 2019, in occasione della conferenza di servizi finale deliberante - Struttura ricettiva Bicigrill sul colle Ameno.

Viene quindi ricordato che la prescrizione di sorveglianza da parte di operatori archeologici specializzati dovrà riguardare ogni movimento terra, a qualunque profondità, anche superficiale.

Ciò premesso viene chiesta:

- la sostituzione, nelle norme di attuazione, del testo relativo alle aree a tutela archeologica con quello nel parere riportato;
- l'aggiornamento delle aree a tutela archeologica (Z303), recentemente incrementate dall'attività di tutela dell'Ufficio beni archeologici.

5b.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Beni Culturali”

In merito alla richiesta degli uffici provinciali di provvedere all'aggiornamento delle aree a tutela archeologica (Z303) riportate in cartografia, si è operato in tal senso; rispetto alla richiesta di sostituzione, nelle norme di attuazione del P.R.G., del testo relativo alle aree di tutela archeologica, si riporta di seguito l'aggiornamento in tal senso dell'art. 29 comma 1.

“ART. 29 Aree ~~di interesse archeologico~~ a tutela archeologica

- ~~1. Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, in sintonia con quanto enunciato dal D.Leg. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dalla LP 17 febbraio 2003, n.1 (Nuove disposizioni in materia di beni culturali). La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, Ufficio beni archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulle classi di tutela di seguito descritte.~~

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

~~AREE A TUTELA 01~~

~~Sito contestualizzato, vincolato a precise norme conservative ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.. “Codice dei beni culturali e del paesaggio”. Qualsiasi~~

~~intervento di modifica è pertanto soggetto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza provinciale.~~

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

AREE A TUTELA 02

~~Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza provinciale. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.(area a rischio 01).~~

~~Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra, è di primaria importanza la possibilità, da parte della Soprintendenza provinciale, di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.~~

~~A tale scopo l'Ufficio Tecnico comunale darà notizia alla Soprintendenza provinciale, con congruo anticipo di tempo, di tutti i progetti che comportino scavi e/o movimenti terra in modo da poter concordare con le parti interessate le strategie più opportune di tutela archeologica, nel rispetto della vigente normativa sui Beni culturali.~~

~~Nelle aree già indicate come a tutela 02, tutti gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia, come previsti dalla L.P. 15/2015 e ss.mm. “Legge provinciale per il governo del territorio”, che prevedono ampliamenti del sedime originario degli edifici storici e comunque qualsiasi attività che comporti scavo e/o movimento terra, dovranno essere segnalati anticipatamente all'Ufficio beni archeologici della Soprintendenza per i beni culturali.~~

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

AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA

~~Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.) disciplinate dalla LP 26/1993 e ss.mm., ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dal comma 3 bis dell'art. 14 della LP 26/1993 e ss.mm., secondo quanto disposto dall'art. 25 del D.Lgs 50/2016 (verifica preventiva dell'interesse archeologico).~~

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti

tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dall'allegato I.8 del D.Lgs. 36/2023, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

SCOPERTE FORTUITE

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

Il PRG individua con apposita grafia le seguenti aree di interesse archeologico:

- A Beni archeologici rappresentativi*
- B Altre aree di interesse archeologico*
- C Aree di potenziale interesse archeologico”.*

5c.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 8 -, relativamente al profilo “Patrimonio”

In occasione della Conferenza di pianificazione il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica interviene in riferimento ai contenuti dell'accordo urbanistico connesso all'area di vicolo Clemente Baroni ed in particolare nel merito della stima allegata.

In primo luogo si riportano i rilievi mossi in ordine al coefficiente assunto nella percentuale del 24%, corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato e circa i valori medi riportati, che paiono più alti rispetto alle medie conosciute.

Parimenti si riportano le riflessioni condotte circa la difficoltà nel reperire contratti, anche nel confronto con l'Agenzia delle Entrate di Trento, e la circostanza che il coefficiente medesimo, è lo stesso utilizzato per determinare il “vantaggio” del privato.

Tenuto conto dello scopo della stima si riporta che la finalità è quella di garantire la coerenza con il principio di proporzionalità tra il beneficio privato e quello pubblico, che si concretizza nel riconoscimento del credito edilizio a fronte della cessione dell'area per la realizzazione del futuro parcheggio da parte dell'amministrazione.

In secondo luogo vengono riportate alcune perplessità nella scelta di assumere il più probabile valore indennitario nella media tra i valori di mercato dell'area agricola e residenziale ai sensi del c. 3 dell'art 14 LP 6/1993 laddove prevede che *“per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale il valore di mercato è determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico, della destinazione urbanistica dei terreni circostanti”*.

In considerazione dello specifico ambito il Servizio propone l'individuazione di un valore medio ma tendente più a quello agricolo che a quello residenziale e quindi più basso rispetto a quello adottato di 244,20 €/mq. In proposito i valori di stima dovrebbero essere corretti in diminuzione, sebbene si condivide la portata modesta delle entità coinvolte.

In sede di conferenze, il Comune ha riportato le considerazioni svolte circa la scelta di optare per una media “secca” tra i valori di mercato ed in particolare la circostanza che il lotto edificabile confina prevalente con aree insediative, residenziali e - come da previsione - a parcheggio.

Per quanto attiene l'accordo urbanistico relativo all'ambito del Colle Ameno, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, evidenzia la necessità di alcuni chiarimenti avvalendosi dell'ausilio e dell'esperienza del presente Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica anche se, per la stima in parola, non sono in valutazione valori relativi ad aree soggette a vincolo espropriativo.

Viene in tal senso rilevato che la stima ha l'obiettivo di palesare il beneficio privato determinato dalla variante urbanistica e quantificare conseguentemente le opere da realizzare a beneficio pubblico.

In tale sede viene chiesta l'illustrazione del metodo e la condivisione del risultato.

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

5c.2 CONTRODEDUZIONI e VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Patrimonio”

La Conferenza di Pianificazione, nel verbale numero 12 del 19 ottobre 2023, per quanto attiene gli aspetti patrimoniali, ha condotto una serie di riflessioni di concerto con il Servizio Gestione patrimoniali e logistica della Provincia Autonoma di Trento, in merito alla stima allegata all'accordo urbanistico formalizzato con la signora Manica Marina, in relazione alla riqualificazione della p.f. 89/7 nel Comune Catastale di Sacco. Nello specifico, vengono richiesti degli approfondimenti relativi al coefficiente pari al 24%, corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato. Viene inoltre evidenziato, che il più probabile valore indennitario del suolo, sul quale verrà realizzato il parcheggio, parrebbe maggiormente condizionato dal valore agricolo rispetto al contesto residenziale saturo.

In relazione al primo approfondimento richiesto, gli uffici comunali, già nel contesto della conferenza di pianificazione, hanno puntualmente sottolineato che il coefficiente volto alla valorizzazione del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato, assunto nella percentuale del 24%, risulta il frutto di puntuali quanto dettagliate analisi condotte sull'argomento. Merita ricordare che tale percentuale discende dalla media scaturente dalla valutazione condotta mediante opinion leader, testi estimativi e indicazioni ottenute mediante consultazione della letteratura.

Il Comune di Rovereto ha quindi determinato il valore percentuale del 24% mediante scrupolosa media aritmetica di ben 8 valori acquisiti storicamente nel tempo. In tal senso si allega documentazione istruttoria al riguardo. Solo a titolo di memoria si citano le fonti consultate dall'amministrazione comunale:

1. Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006;
2. testo “Stima degli immobili” di Graziano Castello;
3. Servizio espropriazioni e gestioni patrimoniali della PAT;
4. dispense utilizzate nel corso di laurea specialistica in architettura, professor Stefano Stanghellini;
5. enciclopedia Wikipedia;
6. testo esempi di “Stime di terreni e di aree edificabili” di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli;
7. intervista ing. Claudio Lorenzi – geom. Franco Cristoforetti professionisti;
8. intervista all'arch. Galvagni Andrea professionista.

Pur rendendo conto della diversità delle fonti consultate, si ritiene che il valore medio costituisca giusta rappresentazione da introdurre nei rapporti estimativi. Si evidenzia al riguardo che l'Amministrazione Comunale da parecchio tempo utilizza le fonti sopra espresse quali riferimenti volto all'individuazione dell'incidenza del valore del suolo rispetto al valore del costruito. In rapporti analoghi di natura estimativa, l'Amministrazione ha fatto riferimento a tale metodologia di calcolo. Per ragioni pertanto di equità, parità di trattamento, linearità di procedura e trasparenza procedimentale si prefigura di confermare il valore percentuale nella misura del 24%.

Si ricorda inoltre che il valore percentuale utilizzato, risulta influente rispetto al risultato del rapporto estimativo. Il rapporto estimativo stesso, ha infatti quale precipua finalità quella di quantificare il credito edilizio da corrispondere e quindi riconoscere al privato, per effetto della cessione del suolo finalizzato alla realizzazione del parcheggio.

Gli uffici comunali sulla scorta dell'osservazione e dell'evidenza mossa dal servizio gestione patrimoniali e logistica della Provincia autonoma di Trento, hanno quindi ritenuto opportuno ricalcolare il valore della SUN spettante al privato facendo richiamo a percentuale differenziate dell'incidenza del fattore suolo.

I risultati sono di seguito riportati:

- percentuale di incidenza pari al 19%, SUN 251,32 mq;
- percentuale di incidenza pari al 20%, SUN 250,36 mq;
- percentuale di incidenza pari al 21%, SUN 249,49 mq;
- percentuale di incidenza pari al 22%, SUN 248,70 mq;

- percentuale di incidenza pari al 23%, SUN 247,98 mq;
- percentuale di incidenza pari al 24%, SUN 247,32 mq;
- percentuale di incidenza pari al 25%, SUN 246,71 mq.

Dalla lettura dei dati ottenuti, si comprende che il fattore percentuale di incidenza del suolo non condiziona, se non in termini del tutto risibili e assolutamente marginali, il risultato del rapporto estimativo e segnatamente la Superficie Utile Netta da riconoscere al soggetto sottoscrittore dell'accordo. Sarà comunque cura dell'Amministrazione comunale nel caso aggiornare/integrare i riferimenti relativi alle fonti per la determinazione della percentuale di incidenza del suolo rispetto al valore del costruito da introdurre nei prossimi rapporti estimativi.

Per quanto attiene la seconda osservazione, si rammenta che ai sensi dell'articolo 14 della Legge Provinciale 6 del 1993 il valore indennitario dei suoli, contraddistinti da una destinazione urbanistica di interesse pubblicistico, è ottenuto tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti. Il valore che è stato preso a riferimento nel rapporto estimativo costituisce, nella sostanza fattuale la media tra il valore del suolo saturo e quello agricolo. La particella interessata dalla destinazione a parcheggio risulta infatti delimitata verso nord da suolo agricolo, verso est da una previsione residenziale, verso sud da un lotto residenziale saturo e verso ovest da un ambito rientrante nel novero del centro storico. Si ritiene pertanto opportuno confermare il valore attribuito quale media aritmetica tra un suolo agricolo e un suolo residenziale. Il contesto in cui si opera risulta infatti a margine dell'edificato e quindi l'influenza del suolo residenziale edificato si ritiene che riesca a calamitare nella misura di almeno il 50% il valore dell'indennità di esproprio. Peraltro, si concorda con quanto osservato dal Servizio Gestione patrimoniali logistica della provincia, in quanto la scrivente Amministrazione nel rapporto estimativo ha ritenuto opportuno ridurre il valore preso a riferimento nella misura del 20 per cento.

Questo fatto onora nella sostanza la riflessione condotta dal competente servizio della Provincia Autonoma di Trento, che associa al lotto in disamina un valore maggiormente tendente a quello agricolo rispetto al costo del suolo residenziale. La riduzione dei valori applicata nella misura del 20% ha sicuramente l'effetto di avvicinare il valore finale del rapporto estimativo a quanto suggerito e caldeggiato dal competente servizio della Provincia Autonoma di Trento. Per questa ragione si ritiene che i valori di stima siano già stati corretti in diminuzione sulla scorta del procedimento estimativo e tecnico elaborato.

Si sottolinea infine che nel contesto in parola non vi sono dati direttamente fruibili per effetto di compravendite recenti relazionati a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli del bene oggetto di stima.

Nel corso della Conferenza di Pianificazione, sono state condotte una serie di riflessioni afferenti il rapporto tecnico estimativo relativo all'accordo inerente la riqualificazione della p.f. 30/2 ubicata nel Comune Catastale di Sacco (ambito Colle Ameno). In tale sede, l'Amministrazione Comunale ha evidenziato in termini di assoluta puntualità le soluzioni tecnico estimative adottate al fine di quantificare il vantaggio economico a favore del privato conseguente all'accordo urbanistico sottoscritto.

Come già ribadito, il rapporto di stima ha prefigurato tre diversi metodi al fine di corroborare e dare certezza al valore finale contemplato nel rapporto estimativo.

I tre rapporti estimativi hanno fatto richiamo a metodologie diverse.

Il primo metodo ha richiamato il valore di capitalizzazione del reddito, il secondo ha fatto riferimento alla quantificazione dell'indice fondiario dell'area, il terzo ha richiamato il più probabile valore di trasformazione.

La robustezza delle valutazioni condotte ha trovato poi sintesi nel fatto che i valori determinati con le diverse metodologie presentano degli scostamenti molto ridotti. Con il primo metodo la quantificazione del plus economico è stata determinata in € 31.744,05, con il secondo metodo il

plus economico è stato definito nell'importo di € 26.989,20, mentre il plus economico con il terzo metodo è stato valutato in € 31.237,50.

Il plus economico conseguente all'operazione urbanistica è stato quindi determinato quale media delle soluzioni estimative di cui sopra, pari ad € 29.990,25.

La ridotta alea differenziale tra i metodi sopra espressi è un chiaro indicatore della bontà delle soluzioni adottate e della conseguente convergenza rispetto ad un valore medio che si ritiene del tutto consono e attendibile. Rispetto a tali riflessioni il Servizio Gestione patrimoniali e logistica nell'ambito della Conferenza di pianificazione conclude condividendo il risultato finale.

Appare altrettanto pacifico che la determinazione del plusvalore generato, stante i bassi valori in esame, è comunque contraddistinto da una fisiologica incertezza ricompresa comunque nell'ambito dei parametri di deviazione standard che tipicizzano i rapporti estimativi similari a quello in disamina.

In sede di Conferenza di pianificazione è stato altresì nuovamente evidenziato che il parametro di incidenza del suolo, definito nella misura del 24%, è tendenzialmente da considerarsi alto.

Per questo aspetto si rinvia a quanto già puntualmente evidenziato nelle controdeduzioni relative all'accordo urbanistico relativo ai suoli di Vicolo Baroni a Borgo Sacco.

La percentuale del 24% per l'Amministrazione Comunale risulta un dato consolidato e ampiamente giustificato.

Sulla scorta di puntuali ricerche sull'argomento peraltro, qualora si fosse adottata una percentuale anche inferiore, il risultato conseguente al rapporto di stima non avrebbe subito alcuna modificazione significativa.

5d.1 OSSERVAZIONI della Conferenza di Pianificazione formulate nel verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 - pag. 9 -, relativamente al profilo “Urbanistica e tutela del paesaggio”

Al fine di procedere con la verifica di coerenza con quanto stabilito dall’art. 25 della L.P. 15/2015, vengono riportati in forma sintetica i contenuti degli accordi e le relative modifiche allo strumento urbanistico.

Ambito 1. PL21 – via Campolongo

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

L’originale capacità edificatoria dell’ambito viene quantificata in 1.922 mq di SUN per una superficie di 3.844 mq.

Al fine di assicurare il raggiungimento dell’obiettivo, l’indice viene ridotto nella misura del 39% e la restante quantità viene tradotta in crediti edilizi, di cui 966 mq iscritti nell’apposito registro e 208 mq trasferiti nell’ambito B, contraddistinto dalla p.f. 1379 C.C. Rovereto.

L’area di cui all’ambito A, che origina il credito, viene quindi ricondotta ad una destinazione agricola e perimetrata con il riferimento alla norma speciale 117.27.

Nell’ambito denominato B, la localizzazione dei 208 mq di SUN avviene attraverso l’individuazione di un lotto residenziale di circa 500 mq in luogo di un’area individuata dal vigente PRG quale area a bosco. Detto lotto viene destinato alla realizzazione di un’unità residenziale da destinarsi al fabbisogno abitativo primario.

Rispetto a detto profilo gli uffici provinciali rilevano come l’area individuata, oltre a rappresentare di per sé un consumo di suolo per la collina di Rovereto, non appaia idonea alla realizzazione di nuovi interventi edilizi. Il compendio, anche con riferimento alla situazione orografica evidentemente sfavorevole, appare infatti particolarmente esposto paesaggisticamente e in rapporto visivo diretto con il Castello di Rovereto. Si segnala inoltre la rilevanza delle problematiche relative all’accessibilità del fondo, posto che al lotto si accede con servitù dalla p.f. 1362/44, riportando che l’intervallazione di servitù di passaggio non rilevi sotto il profilo urbanistico ai fini di considerare una particella fondiaria dotata di idonea viabilità per l’edificazione.

Ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco

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

L’accordo urbanistico concretizza il beneficio privato prevedendo nel contesto del lotto la realizzazione di una struttura da destinarsi a bed&breakfast (per 120 mq di SUN) a fronte dell’impegno a 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.

Circa la possibilità di realizzare un intervento prospettato si richiama la disciplina delle aree libere all’interno dell’insediamento storico, e in particolare come in dette aree l’edificazione sia da limitarsi il più possibile in ragione del ruolo che i vuoti rivestono nella valorizzazione del costruito storico e delle relazioni tra questo e il contesto, in particolare per il caso in oggetto nel rapporto tra il Borgo di Sacco e il Fiume Adige. In tal senso si rileva che l’area è posta in posizione altimetrica

privilegiata rispetto al Borgo e al Fiume, rappresenta un elemento rilevante nel riconoscimento e nella percezione del luogo e non a caso è ricompresa tra le invarianti dello Strumento Urbanistico Provinciale in quanto area archeologica e quindi paesaggio rappresentativo. Per tali ragioni non si condivide l'opportunità di interessare il sito da interventi edilizi.

Ambito 3. Vicolo Baroni – Borgo Sacco

L'accordo si sostanzia nell'individuazione di un'area a parcheggio pubblico (per 19 posti) a servizio di centro storico e ciclovia, la cui cessione si traduce, facendo ricorso al principio della compensazione, nel riconoscimento di crediti edilizi nella misura di 250 mq di SUN localizzati in una nuova area residenziale di 838 mq.

Pur condividendo il ricorso allo strumento della compensazione, si esprimono perplessità circa l'opportunità di localizzare allo stesso tempo il credito edilizio, posto che tale facoltà non è prevista in senso stretto dall'art. 27 della L.P. 15/2015 e che la neo introdotta area residenziale rappresenta a tutti gli effetti un nuovo consumo di suolo da verificarsi ai sensi dell'art. 18 della L.P. 15/2015.

Si aggiunge che la nuova area rappresenta un episodio edilizio che interrompe il limite esistente del costruito e interessa direttamente l'accesso da nord all'abitato storico di Borgo Sacco rispetto al quale si segnala la rilevanza del muro in pietra che delimita il contesto agricolo rispetto alla viabilità e al Fiume.

Ricorso allo strumento dell'accordo e contenuti

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

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

5d.2 CONTRODEDUZIONI e PRECISAZIONI formulate dal Comune di Rovereto rispetto al profilo “Urbanistica e tutela del paesaggio”

Al fine di procedere con la verifica di coerenza con quanto stabilito dall'art. 25 della L.P. 15/2015, rispetto alle riflessioni condotte rispetto agli accordi ed alle relative modifiche allo strumento urbanistico, si controdeduce quanto segue.

Ambito 1. PL21 – via Campolongo

La Conferenza di pianificazione, con proprio verbale n. 12 del 19 ottobre 2023 ha prefigurato, nella parte conclusiva del verbale stesso, una serie di importanti, quanto condivisibili riflessioni sulla matrice metodologica che deve essere sottesa agli accordi urbanistici, nel rispetto di quanto statuito dall'articolo 25 della Legge Provinciale n. 15/2015.

Si ritiene importante, in questa sede, analizzare le riflessioni metodologiche condotte dalla Conferenza di pianificazione con le specifiche situazioni che hanno generato la necessità di formalizzazione degli accordi di interesse pubblico e pianificatorio, a corredo della variante adottata.

Segnatamente si riportano i rilievi concettuali e generali evocati dalla Conferenza di pianificazione rispetto all'essenza che dovrebbe contraddistinguere l'accordo urbanistico.

Di seguito si dà contezza di quanto sopra espresso.

- La Conferenza di pianificazione evidenzia, in primis, che lo strumento dell'accordo urbanistico dovrà trovare applicazione *“solo laddove opportuno e indispensabile”*. Nel caso di Campolongo, si ritiene che l'accordo abbia assunto una matrice di indispensabilità assoluta in quanto la pianificazione vigente (in tal senso si richiama la scheda del piano di lottizzazione allegata al Piano Regolatore Generale) evoca chiaramente che nell'interesse pubblico diventa importante contrarre l'attuale capacità edificatoria, che risulta fuori scala rispetto al contesto, al fine di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nello scenario territoriale. Appare evidente che questo obiettivo può essere raggiunto solo attraverso la codificazione di un accordo urbanistico condiviso con i proprietari dell'areale potenzialmente interessato dall'iniziativa edilizia. Questo aspetto risulta del tutto in linea con il principio sancito dall'articolo 2 comma 1 lettera f) della Legge Provinciale n. 15/2015, il quale prevede che la formazione degli strumenti di pianificazione avvenga nel rispetto, tra l'altro, del principio di partecipazione ed integrazione con i soggetti interessati. Si richiama altresì l'articolo 19 della Legge Provinciale n. 15/2015. La scelta pertanto di spostare e/o delocalizzare la “cubatura” originariamente prevista nel piano di lottizzazione Campolongo, appare assolutamente relazionata ad un percorso condiviso e concordato con la compagine proprietaria. Lo strumento dell'accordo diventa quindi non solo opportuno ma indispensabile. Si cita, infatti, un passaggio fondamentale della Scheda del piano di lottizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale, che recita *“Peraltro, l'Amministrazione Comunale, nella logica volta a declinare nel preminente interesse pubblico lo sviluppo urbanistico, ritiene doveroso e prioritario promuovere un accordo urbanistico di cui all'articolo 25 della L.P. 15/2015, quale intesa pubblico-privata...”*.
- Viene ribadito dalla conferenza che l'accordo deve rispondere ad una specifica esigenza pubblica; l'esigenza deve essere verificata e non può risultare in qualche modo indotta e dai contorni sfumati. Nella fattispecie di Campolongo, quanto rilevato dall'onorevole Conferenza di pianificazione risulta indubbiamente soddisfatto. In tal senso si ricorda che l'interesse pubblico non appare sfumato o comunque fattore indotto. L'interesse pubblico, nella fattispecie, è chiaramente preordinato ad ogni tipo di azione amministrativa e di corretta pianificazione. La Scheda del piano di lottizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale dà contezza di questo aspetto. Infatti, l'Amministrazione Comunale, così recita la Scheda, nella logica di declinare il preminente interesse pubblico e il corretto sviluppo

urbanistico, ritiene fondamentale un'intesa pubblico- privato. L'interesse è quello di ristabilire un corretto rapporto pianificatorio urbanistico di un contesto fragile sotto un profilo paesaggistico, ambientale ed urbanizzativo. La priorità pubblicistica è quella di rivisitare in diminuzione la capacità fondiaria delle aree. La Scheda del piano regolatore interessante l'areale parla di intervento fuori scala rispetto al contesto, e da qui si desume la necessità di un riequilibrio dell'impatto dell'ambito nello scenario territoriale in termini di carattere paesaggistico e di carico urbanistico. L'amministrazione ritiene pertanto che la soluzione urbanistica di Campolongo esprima chiaramente un primario e rilevante interesse pubblico, che ha già trovato la sua condivisione non solo con le forze circoscrizionali e con la comunità locale, ma con l'adozione della variante presso il civico consesso roveretano.

- La Conferenza di Pianificazione ricorda correttamente che l'attività negoziale in materia urbanistica deve risultare coerente con gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha esplicitato nei propri documenti di pianificazione e di programmazione, non facendo riferimento alla pratica meramente derogatoria. Il Comune di Rovereto in ordine a tale punto ha investito significativa attenzione a livello programmatico e strategico. In tal senso si ricorda che il Documento Unico di Programmazione - sezione strategica - approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 2023, ha espressamente riservato attenzione al caso di specie. In tal senso si riporta quanto evidenziato a pag. 84 del Documento Unico di Programmazione: *“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,...”*. Ed ancora, in fondo alla pag. 85 del documento di programmazione strategica si ricorda quanto segue: *“In termini generali si rammenta che la pianificazione utilizza gli strumenti della perequazione della compensazione, della sottoscrizione di accordi tra pubblico privato e, come di consueto, del coinvolgimento di enti pubblici. Ciò al fine di garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione del sistema delle risorse territoriali e del paesaggio per migliorare la qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti. Una delle principali finalità è la promozione di uno sviluppo sostenibile durevole mediante il risparmio del territorio; ... omissis... L'obiettivo è quello di limitare il consumo di suolo, riqualificando l'esistente, confermare e potenziare la centralità del paesaggio, semplificare le procedure, ridurre e coordinare al meglio gli organismi esistenti e assicurare tempi certi di risposta”*.

Tali affermazioni hanno poi trovato piena conferma con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38/2023; deliberazione con la quale il civico consesso roveretano ha approvato il Documento Unico di Programmazione per quanto attiene la sezione strategica. Ed ancora la Giunta Comunale con la deliberazione n. 238 del 2023 ha approvato in termini definitivi il testo sopra espresso. Infine il Consiglio Comunale con la deliberazione n. 47 del 2023 ha riconfermato i contenuti stessi chiarendo che con delibera n. 20 di data 18 luglio 2023 il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale concernente gli accordi urbanistici interessanti, tra l'altro, la zona di Noriglio. Le quattro deliberazioni sopra menzionate costituiscono chiaro riferimento rispetto all'interesse pubblico che il Comune di Rovereto intende perseguire con l'accordo in parola. Non si ritiene che le quattro deliberazioni costituiscano un richiamo strumentale o derogatorio. Per questa ragione, il Comune di Rovereto ha dato ampia dimostrazione della relazione sovraordinata dell'interesse strategico e pubblico che si intende perseguire con il presente accordo rispetto ad un'azione casuale e frammentaria.

Merita altresì ricordare, che l'accordo è stato caldeggiato con costanza e sicura convinzione da parte dell'organo circoscrizionale.

In tal senso si richiamano i pareri espressi sull'argomento dal consiglio circoscrizionale di Noriglio in data 15 giugno 2017 (verbale n. 06/2017), di data 18 novembre 2019 (verbale n. 08/2019), di data 23 febbraio 2023 (verbale n. 02/2023) – in allegato.

- Viene poi ribadito che lo strumento dell'accordo non deve soddisfare interessi privatistici e non deve costituire mero scambio tra prestazioni. Nel caso di specie si ritiene, come già sopra espresso, che l'area pubblicistica sottesa all'accordo sia indiscutibilmente importante e analizzata. In tal senso si citano, solo a titolo puramente esemplificativo, gli effetti pubblicistici connessi all'attuazione dell'accordo urbanistico che prevede l'azzeramento dello *ius edificanti* e la sua ricollocazione in zone vocate all'accoglimento tramite riconoscimento di crediti edilizi:
 1. non è necessario, grazie al trasferimento dell'edificabilità, potenziare con interventi costosi e fuori scala le opere di urbanizzazione (rete idrica, elettrica, telefonica, gas, metano, ecc.);
 2. si evita la realizzazione e il potenziamento di una nuova viabilità di accesso, che andrebbe a generare impatti particolarmente significativi sul versante;
 3. non viene aggravata una situazione viabilistica già denotata da criticità e congestione, fatto questo che risponde indubbiamente ad un interesse pubblicistico significativo;
 4. si garantisce la tutela e il presidio della pubblica sicurezza, stante la pericolosità del versante sovrastante;
 5. si garantisce una concreta limitazione del consumo di suolo: nello specifico vengono cancellati circa 4000 metri quadrati di superficie residenziale, consentendo l'atterraggio di una minore cubatura su suoli prevalentemente saturi;
 6. si attiva un sistema urbanistico volto alla genesi di insediamenti equilibrati;
 7. si garantisce una tutela della limitrofa area ZSC denominata Monteghello, IT3120149;
 8. si garantisce il rispetto e la valorizzazione del verde permeabile esistente;
 9. si assiste a una riduzione della cementificazione;
 10. viene mantenuto un sistema di terrazzamenti presenti e l'articolazione del paesaggio tipico delle zone coltivate e boscate;
 11. si consente la spendibilità dei crediti in maniera frazionata soddisfacendo anche in termini puntuali l'edificazione di prime abitazioni.

L'elenco sopra articolato testimonia in termini inequivocabili la portata strategica dell'accordo concluso e gli interessi pubblici diretti, indiretti e indotti che fanno richiamo all'interesse della municipalità di Rovereto e della cittadinanza in senso ampio.

- L'organo provinciale sottolinea che l'accordo non può essere letto nella prospettiva del mero scambio tra prestazioni. L'accordo non può sintetizzare solamente benefici per il privato o per il pubblico, ma piuttosto perseguire l'interesse pubblico. Come si può apprendere, il presente accordo non rientra nella logica di uno scambio tra prestazioni e non risulta governato da benefici privati e pubblici, bensì da un interesse pubblico immanente e diffuso. Questo trova conferma dal fatto che tale accordo è stato caldeggiato e ripetutamente citato negli strumenti di programmazione comunale (Documento Unico di Programmazione). Inoltre l'elencazione sopra espressa, testimonia la valenza pubblicistica che l'accordo sottende a livello generale.
- Con particolare riferimento agli accordi urbanistici che attengono alla loc. Campolongo, occorre sottolineare come gli accordi stessi non vadano concepiti quali contratti contro corrispettivo, ma invece quali accordi tutelati da grandezze incommensurabili ed intangibili quali sono le tematiche della sicurezza idrogeologica e della tutela ambientale nonché paesaggistica. Non si rileva pertanto necessaria nessuna quantificazione estimativa dei profili oggetto di modifica, in quanto la variante non è sottesa a garantire un vantaggio economico specifico, né al pubblico né al privato. In altre parole, con gli accordi in parola si intende esaltare in termini intimi e genuini la componente pubblicistica, non trovando alcun riscontro la visione di un contratto contro corrispettivo. L'azione di contrarre l'edificazione in loc. Campolongo con il ripristino di destinazioni compatibili con la fragilità del territorio, viene chiaramente condotta per il bene della comunità. In altri termini, non c'è alcuna diretta connessione fra accordi urbanistici e valori economici, in quanto quest'ultimi sono palesemente sfumati rispetto a profili paesaggistici, ambientali e pubblicistici. La variante, in

conclusione, non riguarda alcuna azione compensativa, ma costituisce espressione di una scelta pianificatoria.

- Per quanto attiene il rilievo connesso al fatto di aver trasferito una piccola porzione di edificabilità nell'ambito di un suolo specifico in viale Zugna, merita ricordare quanto segue. Nel complesso la capacità fondiaria totale espressa dal Piano Regolatore vigente è pari a 1.922 metri quadrati di SUN. Questa viene ridotta nella misura del 39% e ben 966 mq andranno ad atterrare nell'ambito di ambienti residenziali saturi, mentre solo 208 metri quadrati verranno trasferiti in una particella definita in prossimità di Viale Zugna. Si ritiene inoltre di rammentare che l'operazione in parola toglie l'edificabilità nell'ambito di un suolo complessivamente pari a 3.844 metri quadrati, per coinvolgere da nuove edificazione una particella (quella prossima a viale Zugna) della superficie di circa 500 metri quadrati. Appare assolutamente palmare il notevole risparmio di suolo che viene a generarsi dall'operazione in questione. Infatti, a fronte dell'eliminazione della destinazione residenziale su una superficie di 3.844 metri quadrati, viene fondamentalmente interessata dall'edificazione una superficie della dimensione approssimativamente pari al 12% di quella originaria. Il bilancio risulta quindi del tutto positivo. Infatti, grazie a questa azione non solo non viene consumato del suolo, ma viene riconsegnato al territorio aperto coltivabile e destinato a boschi e prati una superficie pari a circa 3.344 metri quadrati, valore questo ottenuto quale differenza tra la superficie di 3.844 e i 500 metri quadrati del lotto di viale Zugna. Detto lotto (individuato appunto su Viale Zugna) si inserisce a margine di un contesto antropizzato, servito da una viabilità privata sulla quale il proprietario del lotto vanta un congruo diritto di passo (accesso e recesso). Si ritiene peraltro che la modica cubatura che si potrà far atterrare su tale ambito non andrà certamente ad interferire con il contesto paesaggistico e non porrà alcuna problematica e/o criticità di natura geologica e idrogeologica. In tal senso si allegano le valutazioni geologiche e geotecniche preliminari riguardanti l'ambito in oggetto di data 22 gennaio 2024 a firma del dott. geol. Andrea Fontanari, all'uopo predisposte, che sono state recepite nel contesto della Norma Speciale 117.27:

e) Particolare attenzione dovrà essere posta, in sede di realizzazione dell'intervento edilizio, agli aspetti relativi agli scavi-riporti adottando tutti gli accorgimenti tecnici utili ad evitare interferenze esterne al lotto e allo smaltimento delle acque sul versante.

Si ricorda, infine, che il lotto in parola ospiterà un unico alloggio, la cui destinazione è votata a soddisfare l'esigenza residenziale primaria (prima abitazione); tale fatto assolve pertanto anche una valenza eminentemente familiare e sociale e non certamente speculativa.

La scelta di trasferire una piccola porzione di edificabilità nell'ambito di un suolo specifico in viale Zugna, tra l'altro, risolve alcune questioni legate alla procedura di atterraggio del credito edilizio (incertezza dei tempi di attuazione e mancanza del contesto predefinito). In altri termini, nel caso di specie è emersa l'opportunità frutto di accordo fra i privati, di dare certezza localizzativa di una contenuta quantità di crediti edilizi, riguardando l'occasione di poter orientare, secondo logica strategica e predefinita, la loro puntuale collocazione sul territorio comunale. Ciò garantisce anche economia procedimentale, in quanto riassume nel contesto di un'unica variante al Piano Regolatore Generale azioni pianificatorie ed urbanistiche che avrebbero trovato attuazione in tempi anche molto diversi.

- Con riferimento alle valutazioni emerse in sede di Conferenza di pianificazione che sollevano perplessità rispetto al compendio di viale Zugna, anche in relazione alla situazione orografica in considerazione dell'esposizione paesaggistica e della posizione in rapporto visivo diretto con il Castello di Rovereto, è stata condotta una puntuale disamina.

Si allega in tal senso alla documentazione di piano, la relazione paesaggistica di data 24 gennaio 2024 a firma del dott. arch. Graziano Baroni, all'uopo predisposta, che analizza l'ambito in considerazione del contesto, della percezione visiva e delle possibili problematiche ed interferenze.

L'analisi condotta non evidenzia possibili elementi di criticità paesaggistica connessi alla realizzazione dell'opera. Nel dettaglio:

- non vengono riscontrati profili di estraneità o di incongruenza dell'intervento rispetto al sistema paesaggistico già edificato;
- la consistenza volumetrica contenuta è tale da non determinare profili di “fuori scala”;
- l'intervento porta a compimento un contesto già antropizzato ed edificato.

In conclusione l'ambito appare idoneo ad assolvere alla funzione di connettivo con il soprastante complesso edificato, declinando in termini fattuali, una destinazione di “completamento”.

Ad ogni buon conto, alla luce delle osservazioni mosse, si ritiene utile integrare la Norma Speciale 117.27 con riferimento all'ambito di viale Zugna (ambito B) come segue:

f) La realizzazione dell'edificio dovrà rispondere a criteri di inserimento ambientale adottando le soluzioni di maggiore efficacia sotto il profilo della riduzione dell'impatto paesaggistico.

Appare utile tra l'altro richiamare che al fine di garantire inserimento paesaggistico coerente con il contesto, la norma speciale contempla un parametro specifico da rispettare, e precisamente il vincolo a definire zone a verde piantumato, non sottocostruite, pari ad almeno il 20% dell'ambito edificabile.

- Per quanto attiene le problematiche di accessibilità del fondo, laddove si richiamano i contenuti della relazione con riferimento all'accesso al lotto con servitù dalla p.f. 1362/44, riportando che per quanto attiene l'idoneità l'intavolazione di servitù di passaggio non rilevi sotto il profilo urbanistico ai fini di considerare una particella fondiaria dotata di idonea viabilità per l'edificazione, si precisa quanto segue.

Il più volte citato lotto edificabile localizzato sulla p.f. 1379 C.C. Rovereto, è raggiungibile da una strada laterale di viale Zugna.

Già nella documentazione della prima istanza, si rilevava che il percorso di accesso al lotto è costituito di due tratti. Il primo tratto, della lunghezza di circa 60 m, risulta di proprietà comunale ed è coerentemente definito dal P.R.G. quale “Strada”, mentre il secondo tratto sempre della lunghezza di circa 60 m risulta di proprietà privata.

Occorre integrare dette informazioni, chiarendo che la menzionata strada pubblica, laterale di viale Zugna, permette l'accesso al civico 18 di viale Zugna stessa da ricondursi alla p.ed. 1109 C.C. Rovereto composta di 3 unità residenziali, al civico 20 da ricondursi alla p.ed. 845/1 C.C. Rovereto composta da 1 unità residenziale, al civico 22 da ricondursi alla p.ed. 2922 C.C. Rovereto composta di 3 unità residenziali, al civico 24 da ricondursi alla p.ed. 1620 C.C. Rovereto composta di 2 unità residenziali.

Appare palese, alla luce dell'attuale situazione sopra illustrata, che la possibilità che si introduce con la variante di realizzare un'ulteriore unità abitativa, non produce un carico urbanistico tale da mettere in discussione l'idoneità della viabilità per l'edificazione.

Il denominato “secondo tratto”, permette di raggiungere il lotto in p.f. 1379 C.C. Rovereto dalla strada pubblica, attraverso il percorso che da accesso anche agli interrati dell'edificio residenziale in p.ed. 2922 C.C. Rovereto (sopra menzionato). Detto percorso condiviso, si sviluppa per una lunghezza di circa 60 m con una larghezza di 5 m. Detta porzione della p.ed. 2922 è gravata da una servitù di passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo, a favore delle realtà fondiaria in oggetto, ed assorbe chiaramente le caratteristiche di percorso interno e non di opera urbanizzativa.

Detto percorso, pavimentato, per caratteristiche e dimensioni appare idoneo per svolgere le funzioni viabilistiche di accesso al nuovo lotto posto che è possibile realizzare solo una nuova unità residenziale. Eventuali profili connessi con il perfezionamento degli aspetti patrimoniali, esulano dalla pianificazione e saranno oggetto di approfondimento in sede di richiesta del titolo abilitativo all'edificazione.

In questa sede, si intendono definire e pianificare le aree deputate allo sviluppo territoriale, mentre caratteristiche architettoniche, modalità esecutive, soluzioni progettuali e profili patrimoniali/di terzi saranno oggetto di valutazioni in sede di acquisizione del titolo edilizio.

Ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco

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 traguardando interessi pubblici che l'Amministrazione ha valutato rilevanti.

L'ambito del Colle Ameno o Dosso Alto, un'altura rocciosa montonata, come emerso a più riprese è un luogo ideale per realizzare strutture di servizio e ricettive per turisti e residenti, presupposto quindi per promuoverne la valorizzazione o meglio il miglioramento del livello di qualità del contesto stesso e la realizzazione di opere di urbanizzazione e dotazioni collettive.

I pareri a più riprese espressi in ambito circoscrizionale - di data 20 giugno 2017 (verbale n. 06/2017), di data 7 febbraio 2018 (verbale n. 02/2018), di data 6 marzo 2018 (verbale n. 03/2018), di data 3 febbraio 2020 (verbale n. 01/2020) in allegato - e della stessa Commissione Urbanistica Comunale, ribadiscono l'interesse pubblico che riveste la valorizzazione dell'ambito al punto da richiedere all'Esecutivo comunale l'impegno ad esplorare la fattibilità di un intervento di valorizzazione in linea sia con le esigenze della proprietà che con quelle pubbliche. In concreto, l'interesse pubblico che si intende traguardare attraverso la valorizzazione dell'ambito si può sintetizzare:

- nell'implementazione dell'offerta ricettiva di Borgo Sacco, posto che l'immobile non sarà destinato al solo fabbisogno abitativo primario (in coerenza con l'art. 18 della L.P. 15/2015), ma anche ad uso Bed & Breakfast, con l'obiettivo di incrementare l'attrattività del contesto urbano, favorendo la compresenza delle funzioni;
- lo sviluppo e la valorizzazione della mobilità dolce e del turismo ciclabile, declinando l'opportunità data dalla limitrofa presenza di percorsi ciclopeditoni (esistenti e di progetto) al fine di creare un'occasione di valorizzazione del turismo legato alla mobilità ciclabile;
- il mantenimento e la diffusione delle tradizioni territoriali, prevedendo forme di utilizzo degli spazi privati per eventi culturali, musicali ed eventuali ulteriori manifestazioni. La presenza di un sito archeologico, potrebbe costituire occasione per la definizione di strutture didattiche destinate a valorizzare la storia antica del sito presso un più ampio pubblico;
- il miglioramento funzionale della relazione tra l'abitato di Borgo Sacco ed il fiume Adige attraverso l'obbligo al cofinanziamento della realizzazione del collegamento ciclo-pedonale sulla p.f. 23/5 C.C. Sacco;
- il miglioramento paesaggistico, attraverso l'onere della realizzazione e dell'ultimazione delle opere afferenti il muraglione di confine tra la p.f. 30/2 e la p.f. 23/5 C.C. Sacco.

In questo scenario non va dimenticato che il vigente Piano Regolatore Generale, ammette l'edificazione della superficie massima di 25 mq, nella quale possono trovare collocazione un'azienda con valenza di pubblico esercizio e/o commercio di vicinato. La variante, invece, è volta a consentire la realizzazione di un appartamento destinato al fabbisogno abitativo primario, ammettendo una S.U.N. massima pari a mq 120. E' in ragione di tale operazione urbanistica che è stato determinato il plus economico, poi posto alla base delle opere urbanizzative a carico dei privati.

In questo contesto volto alla valorizzazione dell'ambito, si ritiene debba trovare lettura non solo il bilanciamento degli interessi pubblici/privati, ma anche la contenuta modifica delle capacità edificatorie già contemplate nell'ambito delle aree libere in parola, ancorchè poste all'interno dell'insediamento storico.

L'edificazione nelle aree stesse, 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.

Detta rilettura considera anche il profilo del rapporto tra Borgo Sacco e il Fiume Adige, o meglio la circostanza che l'area si pone in un ambito paesaggistico di protezione fluviale. In tal senso, lo stesso Piano Territoriale di Comunità considera e ammette la realizzazione di nuovi edifici, evidenziando al fine di un corretto inserimento paesaggistico l'importanza delle aree pertinenti al fine di mitigare visivamente i manufatti e contemplando, in termini di privilegio, l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

Correttamente gli Uffici provinciali richiamano che l'area è posta in posizione altimetrica privilegiata rispetto al Borgo e al Fiume, e che rappresenta un elemento rilevante nel riconoscimento e nella percezione del luogo e quindi paesaggio rappresentativo. Per tali ragioni però non condividono l'opportunità di interessare il sito da interventi edilizi.

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 paesaggistici da rispettarsi al fine di consentire la realizzazione della nuova costruzione:

“La realizzazione dell'edificio dovrà rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti eventualmente derivanti. Allo scopo si dovranno adottare le soluzioni di maggiore efficacia sotto il profilo della riduzione dell'impatto paesaggistico e ambientale. Il progetto dovrà essere esteso anche alle aree pertinenti al fine di mitigare visivamente il manufatto. La progettazione del verde dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone uguali a quelle prevalenti nel contesto. Dovrà essere privilegiato l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali evitando, quindi, finiture con effetti riflettenti e colorazioni sgargianti.”.

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 $\geq 0,30$.

I fattori sopraillustrati e la loro messa a sistema, hanno lo scopo di assicurare il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto e fugare le perplessità emerse in sede di confronto.

Ambito 3. Vicolo Baroni – Borgo Sacco

Per quanto attiene l'accordo urbanistico di Vicolo Baroni a Borgo Sacco, la Conferenza di Pianificazione prende atto del ricorso allo strumento della compensazione urbanistica di cui art. 27 della legge Provinciale 15/2015 ed evoca soluzione di perplessità circa l'opportunità di localizzare allo stesso tempo il credito edilizio, posto che tale facoltà non sembrerebbe prevista in senso stretto dalla struttura normativa provinciale.

Sull'argomento si ritiene esporre quanto di seguito.

Come ben noto, in termini generali la compensazione urbanistica è un istituto che consiste nel riconoscere idoneo diritto edificatorio di natura premiale per incentivare la riqualificazione dell'ambiente urbano e del paesaggio, anche attraverso la demolizione di opere incongrue.

Sempre in termini del tutto generali, i diritti edificatori possono essere anche concessi come compensazione per la disponibilità del privato a cedere gratuitamente all'Amministrazione terreni (necessari per lo sviluppo della città pubblica), anziché richiedere l'indennità di esproprio. Nel caso di specie, il privato cederà all'Amministrazione Comunale a titolo gratuito il terreno per la realizzazione di un parcheggio pubblico e l'Amministrazione, attraverso lo strumento della compensazione urbanistica rifonderà al privato, non già in numerario ma mediante l'istituto del diritto edificatorio o credito edilizio, il corrispondente valore.

Mediante la compensazione, il pianificatore impone il vincolo espropriativo su aree che sono pertanto destinate alla costruzione della città pubblica, rispetto alle quali l'amministrazione non può rinunciare a priori al vincolo ed alla facoltà imperativa di acquisizione delle aree.

Al contempo però, mediante l'istituto della cessione compensativa, il privato ottiene i cosiddetti crediti compensativi. Attraverso la cessione per l'appunto compensativa, l'Amministrazione consente di ristorare il proprietario mediante attribuzione di crediti o addirittura aree in permuta, in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario.

Nella compensazione il vincolo è sempre presente, il momento autoritativo è presupposto del fenomeno che è volto a risolvere gli effetti negativi delle previsioni urbanistiche sfavorevoli: con il loro consenso, i privati incisi dal vincolo possono ottenere un vantaggio equo e paragonabile a quello ritraibile dall'indennizzo pecuniario.

In buona sostanza, mediante la cessione compensativa, al privato titolare dell'area da espropriare è destinato un corrispettivo in volumetria o in aree in permuta anziché in denaro, come avverrebbe tanto nel caso in cui l'area fosse acquisita bonariamente quanto nel caso in cui venisse espropriata.

Ciò premesso appare evidente che l'istituto della compensazione urbanistica ha quale finalità quella di approntare la città pubblica trovando un accordo partecipato con il privato e riducendo in termini paralleli l'esborso finanziario ed economico per le casse dell'istituzione pubblica.

Nella fattispecie concreta hanno trovato applicazione tali riferimenti metodologici.

Nel merito, la scrivente Amministrazione, mediante specifico rapporto di stima ha quantificato in termini del tutto congrui il credito edilizio ovvero la Superficie Utile Netta, il cui valore coincide con l'indennità di esproprio del lotto su cui verrà approntato il parcheggio pubblico. L'istituto compensativo ha quindi trovato scrupolosa e puntuale applicazione.

Se da un lato l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto, qualora avesse trovato applicazione l'esproprio tradizionale, sborsare € 136.263,60 per l'acquisizione del suolo da destinare a parcheggio, dall'altro con l'istituto compensativo il corrispettivo viene garantito con la concessione di crediti edilizi nella misura di 250 mq di Superficie Utile Netta.

Nella sostanza fattuale, la pianificazione così definita e ampiamente condivisa dal civico consesso roveretano, sembra aderire ai principi contemplati dall'ordinamento urbanistico provinciale e segnatamente a quanto stabilito dall'art. 27 della Legge Provinciale 15/2015.

Il fatto di garantire con l'adozione stessa della variante al Piano Regolatore Generale, introducendo la compensazione urbanistica, l'atterraggio del credito edilizio nell'ambito di specifico lotto, costituisce un valore aggiunto sia per quanto attiene la certezza pianificatoria sia per quanto concerne il risultato atteso dalla scrivente Amministrazione.

Tale scelta non appare esclusa dall'ordinamento urbanistico provinciale, in quanto ne sposa i principi metodologici posti alla base dell'istituto compensativo e risolve non poche questioni legate alla procedura di atterraggio del credito (incertezza dei tempi di attuazione e mancanza del contesto predefinito).

Tale questione è stata più volte trattata dal civico consesso roveretano e dallo stesso è emersa l'opportunità di dare certezza localizzativa ai crediti edilizi, nell'esigenza di orientare secondo logica strategica e predefinita la loro distribuzione e la puntuale collocazione sul territorio comunale.

Nel caso di specie, appare poi scontato che la collocazione del credito edilizio nell'ambito di un terreno di proprietà dello stesso attore privato chiamato a cedere gratuitamente l'area su cui verrà realizzato il parcheggio pubblico ha facilitato l'iter pianificatorio, garantendo economia procedimentale e riassumendo nel contesto di un'unica variante al Piano Regolatore Generale azioni pianificatorie ed urbanistiche che avrebbero trovato attuazione in tempi potenzialmente anche molto diversi. Quest'ultima circostanza avrebbe generato incertezze nell'operazione oltre che chiare difficoltà dell'individuazione del più probabile budget di credito edilizio da garantire al privato, stante la mancanza della certa localizzazione dello stesso.

Peraltro, si rammenta che la scrivente Amministrazione ha già applicato, in casi analoghi l'istituto compensativo garantendo l'atterraggio del credito edilizio nella fase pianificatoria generando così (come già ampiamente ribadito sopra) un'efficienza procedimentale e una insindacabile certezza sulla previsione pianificatoria.

In questa sede si conferma pertanto la linearità della procedura applicata e l'aderenza alle previsioni urbanistiche vigenti.

L'art. 27 della Legge Provinciale 15/2015, non parrebbe infatti escludere la soluzione volta a garantire l'atterraggio del credito edilizio già nella fase pianificatoria in cui trova introduzione l'accordo compensativo.

Qualora si volesse difendere la tesi contraria, si sarebbero dovute duplicare le procedure pianificatorie scomponendo la fase dell'individuazione del credito da quella del suo atterraggio, quindi duplicandole. Ma ritornando al nocciolo del problema, si ribadisce che nella fattispecie ha

trovato applicazione la compensazione attraverso l'identificazione di idoneo budget edificatorio che, sulla scorta di scrupolose e valutazioni urbanistiche e pianificatorie, è stato poi cristallizzato su un'area del tutto congrua e pertinente.

Nel verbale della Conferenza di Pianificazione viene evidenziato che la neo introdotta area residenziale nell'ambito di Borgo Sacco, prossima a vicolo Baroni, costituisce nuovo consumo di suolo e quindi deve essere verificata ai sensi dell'articolo 18 della Legge Provinciale 15/2015.

Al riguardo, merita ricordare che la variante in parola ha previsto una contrazione dell'edificabilità.

Infatti, nel complesso, la Superficie Utile Netta è stata ridotta di 409 metri quadrati e analogamente ha trovato contrazione la superficie destinata all'edificazione e all'urbanizzazione per complessivi 941 metri quadrati.

Di contro, le zone agricole hanno subito un incremento corrispondente a 2.448 metri quadrati.

Dalla lettura di questi dati, si comprende inequivocabilmente che la variante adottata dall'Amministrazione non solo pone una limitazione del consumo del suolo, ma addirittura incrementa significativamente le superfici agricole riducendo quelle destinate all'edificazione.

Per questa ragione, si ritiene che la valutazione di cui articolo 18 trovi assorbimento implicito nell'ambito delle valutazioni già condotte e puntualmente riprese nel documento “Verifica di assoggettabilità”. Pare all'uopo utile richiamare ulteriormente, come l'effetto della variante al PRG sia stato valutato in termini complessivi, intervenendo da un lato incrementando le superfici ad area agricola e dall'altro riducendo lo sviluppo edificatorio nel territorio comunale.

Non va infine sottaciuto come la variante muova dall'obiettivo di soddisfare un palese interesse pubblico, promuovendo il miglioramento della qualità del contesto urbano di Borgo Sacco in termini concreti, favorendo l'innovazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni collettive.

In più occasioni l'ambito circoscrizionale – vedasi verbali allegati - ha evidenziato la necessità di implementare gli spazi a parcheggio collettivi nei pressi del centro storico e della pista ciclo-pedonale, incoraggiando in tal senso azioni di natura urbanistica.

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

Occorre peraltro rammentare che se da un lato il P.R.G. ha già localizzato la previsione di un nuovo parcheggio pubblico, dall'altro lo stesso si inserisce nel contesto di sviluppo della Scheda di lottizzazione denominata “PL 18 – via all'Adige”. Detto parcheggio, di fatto, è riconducibile agli standard urbanistici che il D.M. 1444/68 ha disciplinato quando ha definito i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici (ovvero a parcheggi); lo sviluppo di detta dotazione territoriale, è quindi vincolata, nel caso, alle scelte dei privati in relazione allo sviluppo dell'attività aziendale.

Diversamente, le necessità dell'abitato di Borgo Sacco sono attuali e impongono un'azione concreta e non subordinata alla volontà privata, come quella che la variante in parola intende perseguire. E' in detto scenario che è maturata, vista la disponibilità del privato, l'opportunità data dall'art. 27 della L.P. 15/2015 “Compensazione Urbanistica”. Lo strumento della compensazione, infatti, permette di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede.

Si precisa inoltre, a seguito di specifico suggerimento della Conferenza di Pianificazione, che il muro di accesso in pietra delimitante il contesto agricolo verrà, per quanto possibile, salvaguardato nell'alveo della progettazione pubblicistica che il Comune andrà a formalizzare per l'approntamento del parcheggio a Borgo Sacco.

In tal senso, si da atto che verrà realizzata una breccia nella struttura muraria per l'accesso e il recesso delle autovetture, salvaguardando per quanto non strettamente utile e/o necessario il paramento murario esistente. E' pacifico che la progettazione (pubblica) dovrà considerare gli elementi esistenti quali segni tangibili di architettura rurale e tipica della zona, sviluppando e coniugando le esigenze pubbliche con l'intervento prossimo al centro storico e limitrofo al Fiume Adige.

Detti profili sono stati integrati nella Norma Speciale 117.29 Vicolo Baroni.

“omissis

3. All'ambito B, costituito dalla parte residua della p.f. 89/7 C.C. Sacco, della superficie pari a circa 838 mq, si assegna l'edificabilità in relazione al solo fabbisogno abitativo primario, nella misura di 250 mq di SUN; tale credito edilizio diventa effettivamente spendibile nell'area, con intervento edilizio diretto, a partire dall'adempimento degli obblighi di cessione e di quelli derivanti nei confronti dell'Amministrazione di cui al precedente comma 2. Per l'ambito B valgono i seguenti parametri:

- S.U.N. massima: mq 250
- altezza massima: n. 3 piani
- Destinazione d'uso: residenziale (prima casa)
- RP (rapporto di permeabilità) $\geq 0,25$

L'accesso all'ambito in oggetto potrà avvenire anche attraverso l'area in cessione di cui al precedente ambito A; i relativi profili patrimoniali saranno oggetto di definizione in sede di formalizzazione dell'atto di cessione.

La progettazione dovrà considerare gli elementi esistenti quali segni tangibili di architettura rurale e tipica della zona, sviluppando e coniugando le esigenze pubbliche con l'intervento prossimo al centro storico e limitrofo al Fiume Adige.

4. Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone B.”

6. Conclusioni

Si prospettano le controdeduzioni sopraesposte, quali integrazioni dei contenuti della variante rispetto alle osservazioni formulate, utili al del proseguo dell'iter.

Allegati:

- allegato 1: verbale n. 12/2023 di data 19 ottobre 2023 della Conferenza di Pianificazione
- allegato 2: Comunità della Vallagarina, deliberazione dell'Assemblea per la pianificazione urbanistica e lo sviluppo n. 6 di data 11 luglio 2023
- allegato 3: analisi comunale relativa all'individuazione della percentuale di incidenza del terreno rispetto ad un area edificata (novembre 2016)
- allegato 4: verbali dei consigli circoscrizionali di Noriglio e Sacco – San Giorgio



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

VERBALE N. 12/2023 DEL 19 ottobre 2023

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

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, “Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale”;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, “Legge provinciale per il governo del territorio”;
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15”;

L'anno 2023, il giorno 19 del mese di ottobre alle ore 11:00, si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata in videoconferenza con nota prot. n. 689797 di data 13 settembre 2023, al seguente link <https://meet.google.com/mtc-iwsa-qjb>, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La conferenza di pianificazione è stata convocata in “videoconferenza” con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento. I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link sopra citato con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app “meet” di Google, di microfono e telecamera. I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione.

Si è quindi preso atto delle presenze e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Arch. Andrea Miniucchi	Comune di Rovereto	Assessore	
Ing. Luigi Campostrini	Comune di Rovereto	Dirigente	
Geom. Roberto Bonatti	Comune di Rovereto	Direttore	
Ing. Martina Brotto	Comune di Rovereto	Funzionario incaricato	
Geom. Alessandra Zoller	Comune di Rovereto	Funzionario incaricato	
	Servizio Bacini Montani		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023
	Servizio Prevenzione Rischi e CUE - Ufficio Previsioni e pianificazione		Conferenza di Servizi CSP 11 ottobre 2023

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

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 11:05.

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

Premessa

In data 18 luglio 2023 con deliberazione consiliare n. 30, il Comune di Rovereto ha adottato una variante al piano regolatore ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. g) della l.p. 15/2015 in recepimento di tre accordi urbanistici, il primo interessa l'area del PL21 – Campolongo, e gli altri due l'abitato di Sacco ed in particolare l'area del colle Ameno e Vicolo Baroni.

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

In data 13 settembre 2023 (prot. 689797) il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, valutata l'importanza della variante ha scelto di indire la Conferenza di pianificazione in applicazione dell'art. 39 comma 3 della l.p. 15/2015. In questo modo l'amministrazione comunale potrà illustrare in dettaglio la variante adottata ed i servizi competenti potranno avere risposta nella medesima conferenza ad eventuali richieste di chiarimento. Vengono pertanto applicati i termini del procedimento di cui all'articolo 37 della l.p. 15/2015, chiarito che resta ferma la tipologia di variante prescelta dal Comune.

Contenuti della variante

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

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

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

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

Elementi del piano

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

La variante in parola apporta modifiche ai contenuti del PUP limitatamente alla ripermimetrazione dell'area agricola interessata dall'accordo n. 3 e non interessa beni gravati da uso civico.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

Richiamato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, secondo il testo contenuto nel d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg. e s.m. e considerato l'art. 20 della l.p. 15/2015 la deliberazione riporta le conclusioni del documento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante precisandone le motivazioni di esclusione:

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

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

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

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

g) comportano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

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

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

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

superfici ad area agricola e dall'altra riduce lo sviluppo edificatorio nel territorio comunale. Per tale ragione la stessa è coerente con quanto stabilito dall'art. 18 della L.P. 15/2015 in materia di contenimento del consumo di suolo.

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

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

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

Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, si richiama che con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e s.m. è stata approvata la Carta di sintesi della pericolosità, entrata in vigore il 2 ottobre 2020. Ai sensi dell'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015 le disposizioni e i contenuti della Carta prevalgono su tutte le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati. Si fa presente che gli strumenti urbanistici devono assicurare il rispetto della Carta di sintesi della pericolosità, rinviando ad essa per la verifica di tutte le richieste di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La verifica della compatibilità e delle eventuali interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la Carta di sintesi della pericolosità è stata effettuata dai Servizi competenti all'interno della Conferenza di Servizi svoltasi in data 11 ottobre 2023, di cui si riporta il verbale.

"Nell'ambito del procedimento di esame dei piani regolatori e relative varianti adottati, di cui agli articoli 37 e 39 della l.p. n. 15/2015, la Conferenza verifica le interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità secondo quanto indicato nell'allegato C, punto 8.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022.

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

- le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" - "IDROGRAFIA PRINCIPALE-PUP";

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m., "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche, e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono;

- gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette";

- gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche;

- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

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

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

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

In merito alla variante in esame l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, con nota di data 31 agosto 2023 ha espresso il seguente parere:

"TUTELA DEL SUOLO

L'art. 251 del d.lgs. 152/2006 prevede che "le regioni, sulla base dei criteri definiti dall'Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici (ex APAT oggi ISPRA), predispongano l'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica", inoltre l'art. 77bis del Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, approvato con d.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.i. (TULP) al comma 10 prevede che "l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente predisponga l'anagrafe dei siti da bonificare, in osservanza delle disposizioni statali in materia. " L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve risultare dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), nonché da un'apposita appendice tecnica al piano regolatore generale dei comuni interessati, che - in deroga alle leggi provinciali vigenti - è approvata e progressivamente aggiornata da ciascun comune sulla base dei dati dell'anagrafe. L'inserimento di un sito nell'anagrafe deve inoltre essere comunicato all'ufficio tecnico erariale competente". Il sopra citato art. 18 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stato abrogato e sostituito dall'art. 30 terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. A tal fine risulta quindi necessario segnalare nella cartografia del piano, nonché corredare di specifica norma, i siti oggetto di procedimento presenti nella pagina web della scrivente Agenzia alla sezione "Suolo - Rifiuti" con l'esatta estensione areale, mentre per le destinazioni d'uso ammesse è possibile contattare la "U.O. Rifiuti e bonifica dei siti inquinati".

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

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

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

SPI = Sito Potenzialmente Inquinato

SNC = Sito Non Inquinato

SIB = Sito Bonificato

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

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

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

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Aree protette

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

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

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

Nelle tavole cartografiche, in qualità di unica area protetta ricompresa nella rappresentazione, la perimetrazione della ZSC IT3120149 "Monte Ghello" è correttamente riportata. Con particolare riferimento al file Vincoli5000_Tavola04.pdf.p7m, in mappa, in corrispondenza della sopraccitata area protetta, viene erroneamente mostrata l'etichetta "SIC". Tale indicazione va sostituita con quella relativa alla "ZSC". Benché la perimetrazione delle due entità sia identica, per quanto sopra riportato, prego adeguare conseguentemente anche la legenda, ovvero in termini di denominazione dello strato, vestizione e campitura dei poligoni, utilizzando gli standard definiti della pianificazione urbanistica provinciale (Z328_P.shp). Nella voce di legenda aggiungere altresì il riferimento al corrispondente articolo delle Norme di Attuazione, ovvero l'art.25.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beni culturali

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

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici"

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

Per quanto riguarda la tutela delle vestigia della Prima guerra mondiale

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

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

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

AREE A TUTELA ARCHEOLOGICA

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

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

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

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

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

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

Patrimonio

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

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

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

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

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

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

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

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

Urbanistica e tutela del paesaggio

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

Ambito 1. PL21 – Campolongo

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

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

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

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

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

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

Ambito 2. Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco

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

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

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

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

Ambito 3. Vicolo C. Baroni – Borgo Sacco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusione

Ciò premesso, riguardo alla variante al PRG adottata dal Comune di Rovereto, si prospettano le osservazioni sopra espresse per l'integrazione dei relativi contenuti al fine del prosieguo dell'iter.

La seduta è chiusa alle ore 12.30

Il Presidente della Conferenza
- ing. Guido Benedetti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e

71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

DP/

Fasc. Pitre 2023-2.8-10

COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA
Provincia Autonoma di Trento



Deliberazione dell'Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo

N. 6

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto "Maggio 2023 — Accordi per la promozione Turistica e la Valorizzazione Paesaggistico-ambientale" — valutazione di coerenza con PTC ai sensi dell'art. 36 della L.P. 15/2015.

L'anno duemilaventitré addì UNDICI del mese di LUGLIO alle ore 17.00 nella Sala N. Aste della sede della Comunità in via Tommaseo n. 5 a Rovereto, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termini di legge, si è convocata l'Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo della Comunità della Vallagarina.

Presenti i Signori:

	COMUNE		RAPPRESENTANTI	Assente giustificato	Assente ingiustificato
	Presidente	1	Bisoffi Stefano		
1	ALA	2	Soini Claudio		
		3	Speziosi Michela		
		4	Zendri Gianfranco		
2	AVIO	5	Fracchetti Ivano		
		6	Fugatti Pamela	X	
		7	Pilati Marco	X	
3	BESENELLO	8	Comperini Cristian delega il Vice Sindaco Battisti Walter		
		9	Battisti Nadia		
4	BRENTONICO	10	Dossi Dante		
		11	Cazzanelli Renata		
		12	Astolfi Alessandra		
5	CALLIANO	13	Conci Lorenzo	X	
		14	Pompermaier Marco	X	
6	ISERA	15	Luzzi Graziano	X	
		16	Nicolodi Franco	X	
7	MORI	17	Barozzi Stefano		

		18	Bertizzolo Maria		
		19	Depretto Paola		
8	NOGAREDO	20	Scerbo Alberto		
		21	Bettini Paolo	X	
9	NOMI	22	Maffei Rinaldo	X	
		23	Riolfatti Alessandro		
10	POMAROLO	24	Gasperotti Arturo		
		25	Adami Fabrizio		
11	RONZO CHIENIS	26	Carotta Gianni		
		27	Caglieroi Davide	X	
12	ROVERETO	28	Valduga Francesco	X	
		29	Francesconi Miriam	X	
		30	Pozzer Ruggero		
13	TERRAGNOLO	31	Zenatti Massimo	X	
		32	Viglietti Ezio Paolo		
14	TRAMBILENO	33	Patoner Maurizio		
		34	Soprani Carlo Alberto	X	
15	VALLARSA	35	Costa Luca		
		36	Gasperini Aurora		
16	VILLA LAGARINA	37	Giordani Julka	X	
		38	Bortolotti Walter	X	
		39	Fumanelli Marco	X	
17	VOLANO	40	Furlini Maria Alessandra delega il Vice Sindaco Ortombina Walter		
		41	Calliari Franco		
		42	Pross Luigi		

Assiste il Segretario Reggente dott. Antonio Salvago.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il signor Stefano Bisoffi, nella sua qualità di Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto "Maggio 2023 — Accordi per la promozione Turistica e la Valorizzazione Paesaggistico-ambientale" — valutazione di coerenza con PTC ai sensi dell'art. 36 della L.P. 15/2015.

L'Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo della Comunità della Vallagarina

Considerato che è in fase di elaborazione una variante al Piano Regolatore Generale del comune di Rovereto volta a declinare alcuni accordi urbanistici;

Evidenziato che già nell'ambito dell'iter di condivisione intercorso per la variante al P.R.G. denominata "Novembre 2015 — Anticongiunturale" è stato portato all'attenzione della Comunità della Vallagarina l'interesse dell'amministrazione a realizzare un nuovo parcheggio pubblico in prossimità dell'abitato di Sacco a servizio del centro storico e dei percorsi fruitivi lungo il fiume Adige, coinvolgendo un'area *agricola* del Piano Urbanistico Provinciale;

Nel pubblico interesse per tale area si era infatti palesata la possibilità di dare corso alla definizione di una proposta di accordo urbanistico e patrimoniale per la cessione di parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco, con progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico a carico del proprietario delle aree, a fronte del riconoscimento da parte dell'Amministrazione dell'edificabilità della rimanente parte della p.f. 89/7 C.C. Sacco nell'intento di bilanciare equamente gli interessi pubblici e quelli privati;

Rilevato che ai sensi dell'art. 23, comma 2, lettera f), punto 1 della L.P. 15/2015 spetta al PTC la *precisazione dei perimetri delle aree agricole e delle aree agricole di pregio, tenendo conto delle indicazioni della carta del paesaggio*;

Considerato che l'art 37, comma 7 delle Norme del PUP prevede che i *piani territoriali delle comunità possono ridurre in via eccezionale le aree agricole...omissis ... se è dimostrata l'impossibilità tecnica di ubicare gli interventi in altre parti del territorio, per:*

a) la localizzazione di aree da destinare a opere, servizi e attrezzature pubblici di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 31...omissis;

Ricordato che con deliberazione n. 8 di data 20 aprile 2017, ai sensi dell'art. 32 della L.P. 15/2015, l'Assemblea della Comunità della Vallagarina ha adottato in via preliminare il Piano Stralcio del PTC in materia di "aree agricole e delle aree agricole di pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale", provvedendo a stralciare tale area dalle aree agricole in quanto sembrava imminente la stipula dell'accordo pubblico-privato;

Richiamato il Documento Preliminare del PTC della Vallagarina e il piano stralcio della mobilità sostenibile che delineano gli obiettivi e le strategie finalizzati allo sviluppo sostenibile del territorio e al miglioramento della qualità della vita dei cittadini;

Sottolineato che a seguito della mancata sottoscrizione della proposta di accordo da parte della proprietà interessata, sia il piano stralcio del PTC in sede di adozione definitiva sia la variante al PRG del Comune di Rovereto entrata in vigore il 30 novembre 2018, hanno ripristinato l'originaria destinazione di "Area agricola" dell'intera p.f. 89/7 C.C. Sacco;

Posto che con deliberazione n. 1 di data 06 febbraio 2019, ai sensi dell'art. 33 della L.P. 15/2015, la Giunta Provinciale ha approvato il Piano Stralcio del PTC così come adottato dalla Comunità di Valle che, relativamente alla p.f. 89/7 C.C. Sacco, confermava la destinazione agricola all'area;

Considerato che in data 14 luglio 2022, ha trovato sottoscrizione un accordo urbanistico-patrimoniale che concretizza l'interesse e l'obiettivo dell'Amministrazione con l'acquisizione delle aree;

Considerato altresì che l'area oggetto dell'accordo, ancorché definita nel novero della carta del paesaggio quale area rurale, si trova contermina all'insediamento storico e ad aree recentemente urbanizzate e che la modesta superficie proposta in variante non innesci sostanziali fenomeni di alterazione dei consolidati rapporti urbanistici e paesaggistici (campagna, frangia urbana, etc.);

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

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

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

Ritenuto che il riconoscimento di 250 mq di SUN, a fronte della cessione delle aree, appare del tutto compatibile sotto il profilo del dimensionamento residenziale, in quanto vincolato al solo fabbisogno abitativo primario e di modesta entità;

Richiamato l'art. 36 della L. P. 15/2015 - *Disposizioni particolari per specifici territori*- che stabilisce che la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni;

Vista la richiesta inoltrata alla Comunità dal Comune di Rovereto con nota prot. 10622 di data 12/05/2023 volta alla condivisione della prospettata variante al Prg;

Considerato che la Variante al P.R.G. di Rovereto costituisce variante al PTC (PUP) e si configura come atto di pianificazione urbanistica e di programmazione economica, compete all'Assemblea per la Pianificazione Urbanistica e lo sviluppo della Comunità della Vallagarina la valutazione dei contenuti del P.R.G. al fine di assicurare la *coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni*;

Sottolineato che, a fronte della riduzione dell'area agricola per effetto dell'accordo urbanistico sottoscritto relativo alla p.f. 89/7 C.C. Sacco, la variante al P.R.G. assorbe altri due accordi urbanistici che determineranno, all'interno del territorio comunale, un bilancio complessivamente positivo delle aree agricole;

Ritenuto di dichiarare, in considerazione dell'urgenza di dar seguito agli adempimenti conseguenti finalizzati alla procedura di variante al PRG comunale di Rovereto, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 comma 4 della Legge Regionale 3 maggio 2018 n. 2.

Acquisito sulla presente proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico.

Acquisito sulla presente proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità contabile espresso dalla Responsabile del Servizio Finanziario.

Vista la L.P. 16.06.2006 n. 3 e ss.mm.;

Visto il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss. mm.;

Richiamata la discussione così come apparente dal verbale di seduta;

Visti:

- il Regolamento di Organizzazione dei Servizi e degli Uffici della Comunità della Vallagarina;
- lo Statuto della Comunità della Vallagarina;
- la L.P. 9/12/2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell’ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009, n. 42”;
- il vigente Regolamento di contabilità approvato del Consiglio della Comunità;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.

Richiamati:

- la delibera del Consiglio dei Sindaci della Comunità della Vallagarina n. 1 del 07 febbraio 2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2023-2025 e s.m.i.;
- la delibera del Consiglio dei Sindaci della Comunità della Vallagarina n. 2 del 07 febbraio 2023 di approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2023-2025 e s.m.i.;
- il decreto del Presidente della Comunità della Vallagarina n. 11 del 09 febbraio 2023 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 e s.m.i.;

Il Consigliere Pozzer Ruggero dichiara di non partecipare al voto;

Con voti favorevoli n. 23, contrari n. 0, astenuti n. 2 (Viglietti e Depretto) su n. 25 consiglieri votanti, espressi in forma palese per alzata di mano, accertati dal Presidente con l’ausilio degli scrutatori Signori Pozzer Ruggero e Astolfi Alessandra,

DELIBERA

1. Sulla base di quanto riportato in premessa esprime parere favorevole alla variante al Piano Regolatore Generale “Maggio 2023” del comune di Rovereto ritenendola coerente nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni.
2. con separata votazione, con voti favorevoli n. 23, contrari n. 0, astenuti n. 2 (Viglietti e Depretto) su n. 25 consiglieri votanti, espressi in forma palese per alzata di mano, accertati dal Presidente con l’ausilio degli scrutatori, si dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del combinato disposto dell’art. 14 - comma 7 - della L.P. 3/2006 e ss.mm. e dall’art. 183 – comma 4 – della L.R. 3.05.2018 n. 2;
3. di dare evidenza, e ciò ai sensi dell’art. 4 della L.P. 23/92, che avverso il presente provvedimento:
 - a) è ammesso ricorso in opposizione al Presidente della Comunità della Vallagarina entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell’art. 183 comma 5 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige” approvato con L.R. n. 2 del 3 maggio 2018;
 - b) rimane ferma la possibilità di adire la competente autorità giurisdizionale a seconda dei vizi sollevati, è possibile ricorrere al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla notificazione del provvedimento stesso.

PA/fu

REFERTO DI PUBBLICAZIONE:

Ai sensi dell'art. 183, comma 4, del C.E.L. approvato con la L.R. 3 maggio 2018 nr. 2 la presente deliberazione, dichiarata immediatamente esecutiva, è pubblicata all'albo telematico, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi (dal 13.07.2023 al 23.07.2023).

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Stefano Bisoffi¹

IL SEGRETARIO REGGENTE
dott. Antonio Salvago¹

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*

- 1 L'originale informatico firmato digitalmente è conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art.3bis e art.71 d.lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art.3 d.lgs. 39/1993).

Fascicolo PiTre 2023-2.8-10

COMUNITÀ DELLA
VALLAGARINA



PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Vista la proposta di deliberazione, acquisita con numero grigio PiTre ID 104981214 versione 1, su tale testo, corrispondente alla deliberazione definitiva, si esprime ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale n. 2 del 3 maggio 2018

parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

IL RESPONSABILE
Arch. Andrea Piccioni¹

¹ L'originale informatico firmato digitalmente è conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art.3bis e art.71 d.lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art.3 d.lgs. 39/1993).

Fascicolo PiTre 2023-2.8-10

COMUNITÀ DELLA
VALLAGARINA



PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione, acquisita con numero grigio PiTre 104981214 versione 1 su tale testo, corrispondente alla deliberazione definitiva, si esprime ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con Legge regionale n. 2 del 3 maggio 2018

parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

LA RESPONSABILE
dott.ssa Cristina Baldo ¹

¹ L'originale informatico firmato digitalmente è conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art.3bis e art.71 d.lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art.3 d.lgs. 39/1993).



ANALISI RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DELLA PERCENTUALE DI INCIDENZA DEL TERRENO RISPETTO AD UN AREA EDIFICATA

PREMESSA

Nell'ambito delle valutazioni estimative condotte dai servizi comunali per operazioni patrimoniali aventi per oggetto la compravendita di immobili, viene adottato frequentemente quale criterio estimativo quello legato alla normativa in materia di espropri.

In particolare, il nuovo regolamento di attuazione della L.P. 6/93 è stato approvato con decreto del Presidente della Provincia del 26 ottobre 2009 e pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione n. 52 del 22 dicembre 2009.

In termini specifici il regolamento attuativo di cui sopra riprende l'art. 14 comma 3) della L.P. 6/93 specificando che se la destinazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione è quella di aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale il valore venale del bene è determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento del tessuto urbanistico, della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

In termini di dettaglio a mente e norma dell'art. 12 della L.P. 6/93, le aree aventi una destinazione urbanistica quale "zona di interesse collettivo" rientrano nel contesto delle aree considerate edificabili.

Ciò detto e premesso diventa fondamentale valutare le caratteristiche dei terreni circostanti a quello oggetto dei vari processi di stima con particolare riferimento al contesto urbano ed alla necessità di determinarne la percentuale di incidenza del suolo rispetto alle aree edificate.

Per questo motivo è stata condotta un' analisi, le cui fonti vengono di seguito illustrate:

1) DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006:

In base all'art. 36 comma 7) del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, il valore del terreno è determinato rispetto al

valore complessivo del fabbricato come segue:

*“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto delle costo delle aree occupate dalle costruzioni e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in **misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno d'acquisto** e quello corrispondente al **20 per cento del costo complessivo** e al **30 per cento** per i fabbricati industriali (per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni)”*.

Pertanto si può desumere che in riferimento al comparto oggetto di stima, utilizzando i parametri dettati dalla norma sopra citata, **il valore minimo di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato.**”

2) STIMA DEGLI IMMOBILI” di Graziano Castello – Editore Dario Flaccorio – II° edizione 2001

Al capitolo 9 del testo “STIMA DEGLI IMMOBILI” di Graziano Castello viene trattato l'argomento che riguarda la “Stima dei terreni e delle aree”. Per determinare il valore di mercato di un'area edificabile viene utilizzato un criterio denominato “metodo empirico dell'incidenza”. Questo metodo consente di ottenere il valore del terreno moltiplicando il valore del fabbricato con un coefficiente in percentuale, che rappresenta l'incidenza statistica del costo dell'area rispetto all'edificio in base ai paramenti di centralità – indice fondiario e morfologia del terreno, come segue:

INCIDENZA PERCENTUALI DELL'AREA	
Descrizione per parametro d'incidenza	Coefficiente
Localizzazione periferica o zona agricola	0,15
Localizzazione in zona semi periferica o di espansione	0,26
Localizzazione in zone di completamento	0,37
Localizzazione centrale	0,48

In ragione dell'ubicazione dell'area in esame, il lotto può essere considerato sia in zona semiperiferica che in zona di completamento. Si ritiene quindi di utilizzare la media tra i due coefficienti di riferimento $(0,26 + 0,37) / 2 = 0,315$ pari al **31,5%**.

3) SERVIZIO ESPROPRIAZIONI E GESTIONI PATRIMONIALI DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

I funzionari del servizio espropriazioni della Provincia, sentiti sull'argomento, hanno dichiarato di adottare frequentemente il rapporto del **25%** fra il valore del terreno e l'area edificata. Tale percentuale tiene conto della peculiare morfologia del territorio della nostra regione che, rispetto ad altre parti del territorio nazionale, risulta caratterizzato da una carenza di aree edificabili.

4) CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA IN ARCHITETTURA – Indirizzo architettura per la città – docente prof. Stefano Stanghellini (professionista incaricato dal Comune di Rovereto per lo studio del comparto urbano “ex Stazione Autocorriere”)

In relazione alla valutazione dell'incidenza dell'area sull'edificazione, ed utilizzando ai fini estimativi il criterio della trasformazione (costo di costruzione – profitto – spese di

commercializzazione – interessi passivi), vengono indicate le seguenti percentuali:

33% area urbana centrale

25% area urbana periferica

Si ritiene di adottare in maniera prudentiale quest'ultima percentuale in ragione dell'ubicazione dell'area oggetto di stima.

5) ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA – Stima delle aree fabbricabili

Nella stima sintetica, la percentuale da attribuire al valore dell'area rispetto al costo dell'edificio da realizzare, viene determinata attraverso la valutazione dello stesso fabbricato in rapporto all'area su cui viene costruito ed ai relativi parametri urbanistici (cubatura edificabile). Tale valore sarà compreso tra il 20 ed il 30% del valore del fabbricato.

In riferimento a questa fonte si ritiene di adottare la percentuale media del 25%.

6) ESEMPI DI STIME DI TERRENI E DI AREE EDIFICABILI di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli – Editrice EPC Libri – luglio 2010

A pag. 384 è riportata la stima di un'area edificabile con presenza di ruderi. Attraverso il processo di stima, che trova riferimento nel criterio di trasformazione, viene attribuito all'area un'incidenza pari al 23,8%.

7) ING. CLAUDIO LORENZI – GEOM. FRANCO CRISTOFORETTI – Professionisti/opinion leader con studio a Rovereto e consulenti per il Comune di Rovereto in materia di individuazione dei valori di riferimento per le aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili)

In riferimento all'esperienza professionale dei tecnici ed alla attività estimativa svolta dagli stessi, la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato incide nelle percentuali che vanno dal 20 al 30%.

In riferimento a questa fonte si ritiene di adottare la percentuale media del 25%.

8) ARCH. GALVAGNI ANDREA - Professionista/opinion leader con studio a Rovereto.

In riferimento all'esperienza professionale del tecnico ed alla attività estimativa svolta dallo stesso, la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato incide nella misura del 18%.

Al fine di ricavare dalla suesposta analisi, una percentuale di riferimento relativa all'incidenza del valore del terreno rispetto ad un'area edificata, si illustra sinteticamente, nella tabella che segue, i valori desunti dalle fonti prese a riferimento:

TABELLA 8 - Fonti di riferimento

FONTE	PERCENTUALE INCIDENZA TERRENO
1) DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006:	20,00%
2) STIMA DEGLI IMMOBILI” di Graziano Castello	31,50%
3) SERVIZIO ESPROPRIAZIONI E GESTIONI PATRIMONIALI DELLA PAT	25,00%
4) CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA IN ARCHITETTURA – prof. Stanghellini	25,00%

5) ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA	25,00%
6) ESEMPI DI STIME DI TERRENI E DI AREE EDIFICABILI di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli	23,8%
7) ING. CLAUDIO LORENZI – GEOM. FRANCO CRISTOFORETTI - professionisti	25,00%
8) ARCH. GALVAGNI ANDREA - professionista	18,00%

Operando la media fra i dati esposti, si ricava quanto segue:

$$(20,00\% + 31,50\% + 25,00\% + 25,00\% + 25,00\% + 23,80\% + 25,00\% + 18,00)/8 = 24,16\%$$

arrotondato = 24,00%

CONCLUSIONI

A conclusione della sopra esposta analisi si può affermare che l'incidenza del valore del suolo rispetto alle aree edificate, è pari al **24%**.

Rovereto, 30 novembre 2016

Il tecnico
Furlini M. Alessandra

Verbali dei consigli circoscrizionali di

- Noriglio
- Sacco – San Giorgio



VERBALE N. 06/2017

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE NORIGLIO

15.06.2017

L'anno duemiladiciassette il giorno quindici del mese di giugno, presso la sala comunale casa ex enal in via Fontani, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 9 giugno 2017, protocollo n. 34891/2017 si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto da

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1.	SPAGNOLLI STEFANO	PRESIDENTE	
2.	GARAU GIOVANNI	VICEPRESIDENTE	
3.	BERTOTTI ANDREA	CONSIGLIERE	
4.	FAIT MATTEO	CONSIGLIERE	
5.	GEROSA MARCO	CONSIGLIERE	
6.	MANFRINI MAURO	CONSIGLIERE	A.G.
7.	MANFRINI TOMMASO	CONSIGLIERE	
8.	PONTALTI ENZO	CONSIGLIERE	A.G.
9.	RUELE RENATO	CONSIGLIERE	
10.	TRENTINI ANDREA	CONSIGLIERE	A.G.

PRESIDENTE:

Spagnolli Stefano - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Spagnolli Stefano - presidente

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

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

Il presidente ringrazia per la presenza l'assessore Tomazzoni. Ricorda ai consiglieri presenti gli obblighi di astensione dal presenziare alla seduta qualora sussistano le cause di incompatibilità secondo le disposizioni trasmesse nelle scorse settimane a ciascun consigliere.

Per tanto informa che il consigliere Trentini non è presente in quanto incompatibile con la trattazione dell'argomento.

Il consiglio è chiamato ad esprimere il proprio parere rispetto alla variante di piano che l'amministrazione ha introdotto quale strumento per consentire piccoli incrementi di volumetria ad edifici già esistenti, regolarizzazioni di errori cartografici, piccole concessioni volte alla creazione di lotti minimi edificabili. Questo nell'ottica di incentivare l'economia locale delle piccole ditte artigiane qualora gli interventi venissero realizzati.

Di interesse collettivo per la comunità di Noriglio sono le proposte introdotte per la valorizzazione dell'area centrale e la piazza san Martino, utili all'insediamento di attività commerciali, tra le quali il negozio della famiglia cooperativa, e l'inserimento in un piano di lottizzazione della vasta area edificabile a monte dall'abitato di Campolongo.

L'assessore Tomazzoni ricorda l'impegno dimostrato dall'amministrazione in concerto con la circoscrizione e la struttura tecnica per l'area della piazza di Noriglio. La modifica delle norme di piano è utile all'insediamento di attività di servizio alla popolazione dove un tempo aveva sede l'ex teatro oratorio. Potranno trovare collocazione in quell'area il nuovo negozio della famiglia cooperativa e altre attività quali un bar o un punto ristoro e altri servizi. Le strutture attuali, ormai obsolete e difformi dagli standard di resistenza statica e di risparmio energetico, potranno essere demolite e ricostruite in tempi diversi, nell'ottica della rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano.

L'assessore informa che la giunta comunale ha affrontato più volte il tema dell'area edificabile a monte di Campolongo: i problemi principali connessi alla realizzazione delle unità abitative, che dall'attuale piano risultano potenzialmente di 35 - 40 alloggi, consistono nella limitata larghezza della viabilità di accesso all'area e nella difficoltà di immissione dalla via Campolongo alla SP2. A questi si aggiungono i problemi correlati allo smaltimento delle acque piovane in quanto l'area è priva di una rete di smaltimento delle stesse.

Per venire incontro ai proprietari dei lotti edificabili che da decenni sono gravati dalle tasse, l'amministrazione ha concesso loro da quest'anno una riduzione delle aliquote Imis. L'amministrazione ha deciso inoltre l'inserimento della superficie edificatoria in un piano di lottizzazione.

A fronte dell'introduzione nel PRG delle possibilità di allargare la strada di accesso all'area edificabile, il comune chiede una concertazione con i proprietari ai quali è chiesto l'accollamento dei costi di realizzo dell'allargamento stradale, degli oneri di esproprio e una considerevole riduzione dei volumi edificatori e del numero di appartamenti.

Alla fine dell'illustrazione, dopo aver risposto ad alcune domande poste dai consiglieri, l'assessore Tomazzoni lascia la seduta.

Il consiglio prosegue esaminando puntualmente tutte le venti domande di variante pervenute dai privati per il territorio di Noriglio che gli uffici hanno declinato secondo tre categorie: accolta, parzialmente accolta e respinta. Riguardo a queste si dovrà prestare attenzione rispetto alle domande di modifica delle aree agricole e concederle solo nei casi in cui effettivamente queste non risultino coltivabili. Per la domanda di realizzo di una piscina privata si fa notare la sempre più difficile situazione idrica alla quale si è chiamati a far fronte.

Successivamente il consiglio discute dei temi di interesse collettivo quali il riordino del compendio dell'area centrale di Noriglio, sul quale vi è condivisione e apprezzamento sul lavoro svolto e successivamente dell'area edificabile di Campolongo.

Su questo tema il consiglio concorda sull'opportunità di inserire l'area in un piano di lottizzazione che consenta all'ente pubblico di concordare con i privati le condizioni edificatorie. Concorda sull'opportunità che i costi di adeguamento della viabilità siano imputati a chi andrà a costruire.

Il consiglio chiede però maggiori garanzie e una puntuale definizione rispetto alla riduzione dei volumi edificatori.

Alla conclusione della discussione il consiglio esprime il proprio voto.

Il consiglio con 6 voti favorevoli, 1 contrario (Gerosa non condivide i principi ispiratori della variante), palesemente espressi per alzata di mano dai 7 consiglieri presenti, esprime parere

favorevole alla variante PRG “Novembre 2015: anticongiunturale”, con le considerazioni sopra espresse in particolar modo riguardo l'area edificabile di Campolongo.

2. Varie

Il consiglio chiede che parte dei fondi circoscrizionali disponibili a bilancio per la cura e manutenzione del verde siano impegnati per l'acquisto e il posizionamento di tre panchine da collocare lungo il percorso della via Acquedotto, parte del “sentiero delle teragnole”, passeggiata molto frequentata da escursionisti e da chi raggiunge la città da Noriglio a piedi.

Chiede inoltre che sia installata presso il prato comunale del Moietto una rete da pallavolo, le cui strutture sono già disponibili in circoscrizione.

Il consiglio chiede il potenziamento degli stalli di prelievo delle biciclette elettriche sulla piazza della Chiesa San Martino. Chiede la possibilità di creare un punto di noleggio nella parte bassa del paese (zona Campolongo- distributore carburante) e uno presso la frazione Saltaria. Questo visto il forte utilizzo delle biciclette oggi disponibili e sentiti i numerosi solleciti da parte di molti utilizzatori.

Il consiglio chiede che siano impegnati euro 1000,00 delle risorse disponibili per la realizzazione di attività di tipo culturale per un concerto che si terrà nel mese di novembre prossimo in onore del patrono di Noriglio, San Martino. Questo si terrà presso la chiesa parrocchiale con l'utilizzo di strumenti d'epoca. Verrà suonata e cantata una inedita “messa di San Martino” scritta nella metà del 1700 da Domenico Pasqui. Saranno coinvolti sette musicisti e l'iniziativa si svolgerà attraverso la collaborazione con l'associazione culturale Grande Quercia.

I consiglieri Ruele e Mauro Manfrini segnalano che a Cisterna, nell'area parcheggio dove è stata realizzata da una ditta privata l'area ecologica per la raccolta rifiuti, i lavori sono stati eseguiti in malo modo e il muretto di contorno dell'area ha le fondamenta sopra terra. Si chiede una verifica da parte degli uffici.

Il consiglio chiede l'istituzione del “divieto di transito eccetto residenti” nella parte di via Romani che dalla rotonda antistante il polo scolastico scende verso la frazione Bosco. Attualmente la via è regolamentata da un divieto di transito ma essa rappresenta l'unico accesso ad alcune residenze.

Il consiglio chiede l'effettuazione di controlli mediante autovelox lungo il tracciato della SP2 in particolar modo a Costa. La strada, ancor più nei fine settimana, è frequentata da molti motociclisti che, incuranti del rispetto dei limiti di velocità, creano pericolo per la circolazione dei veicoli e dei pedoni.

Il consigliere Ruele segnala che sulla via Salita al Finonchio la vegetazione copre i lampioni dell'illuminazione pubblica. Segnala che presso il parco di Zaffoni sono state rinvenute delle siringhe e chiede più controlli da parte dei vigili urbani per prevenire o contrastare i fenomeni di piccola delinquenza che ultimamente avvengono nella zona del Parco alle Pozze.

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

Seduta chiusa ad ore 23.00

Letto e sottoscritto

Il presidente e verbalizzante

f.to Stefano Spagnolli



VERBALE N. 08/2019

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE NORIGLIO

18.11.2019

L'anno duemiladiciannove il giorno diciotto del mese di novembre, presso la sala del consiglio circoscrizionale di via Fontani n. 23 a Noriglio, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 14 novembre 2019, protocollo n. 78574/2019 si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto da

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1.	SPAGNOLLI STEFANO	PRESIDENTE	
2.	RUELE RENATO	VICEPRESIDENTE	
3.	BERTOTTI ANDREA	CONSIGLIERE	
4.	FAIT MATTEO	CONSIGLIERE	A.
5.	GARAU GIOVANNI	CONSIGLIERE	A.G.
6.	GEROSA MARCO	CONSIGLIERE	
7.	MANFRINI MAURO	CONSIGLIERE	A.
8.	MANFRINI TOMMASO	CONSIGLIERE	
9.	PONTALTI ENZO	CONSIGLIERE	
10.	TRENTINI ANDREA	CONSIGLIERE	

PRESIDENTE:

Spagnolli Stefano - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Spagnolli Stefano - presidente

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

1. Approvazione verbale 15 ottobre 2019 n. 7

Il verbale della seduta precedente viene approvato.

2. Piano attuativo con efficacia di variante al PRG relativo al comparto B1 del P.L. 18 “ via all'Adige - Sacco”: espressione parere

Il presidente ringrazia l'assessore all'urbanistica Maurizio Tomazzoni per la disponibilità nell'illustrare al consiglio circoscrizionale gli aspetti della variante al PRG in oggetto. Ricorda che il tema è stato sospeso nella discussione durante la seduta dello scorso 15 ottobre. Lascia la parola all'assessore che illustra puntualmente la richiesta di modifica delle linee programmatiche del piano regolatore per il compendio industriale sito a Borgo Sacco, sul lato sud di via Pasubio, individuabile nel complesso industriale della famiglia Manica. La variante non prevede nuove possibilità edificatorie: sarebbe utile alla modifica della struttura, oggi adibita ad uffici dell'azienda Manica s.p.a. che si affaccia su via Pasubio e comporterebbe lo stralcio della superficie, interna al comparto industriale, destinata a parcheggio pubblico, non più realizzabile alla luce del mantenimento dello stabilimento produttivo nell'attuale sede.

Il consiglio circoscrizionale, considerato il positivo parere espresso dalla circoscrizione di Sacco San Giorgio, competente per territorio, in merito al piano attuativo con efficacia di variante al PRG relativo al comparto B1 del P.L. 18 “ via all'Adige - Sacco”, esprime parere favorevole di 6 consiglieri e l'astensione del consigliere Marco Gerosa.

3. Variante al PRG “giugno 2019 inedificabilità 2017 – 2018” adozione definitiva: espressione parere

Il presidente lascia la parola all'assessore Tomazzoni che illustra la tematica. Rispetto alla prima adozione l'unica osservazione pervenuta agli uffici è stata quella formulata dal consiglio circoscrizionale di Noriglio inerente la modifica di destinazione da verde pubblico a verde privato su una particella fondiaria situata in località Moietto, attigua al parco pubblico, di proprietà della famiglia Giori. In fase di prima adozione il consiglio circoscrizionale aveva ritenuto di accogliere la richiesta dei proprietari del fondo che chiedevano la sospensione del vincolo a destinazione pubblica dell'area. Gli uffici di piano hanno ribadito e confermato la necessità ed opportunità di mantenere la destinazione a verde pubblico e rigettare la richiesta dei proprietari del fondo e del consiglio di circoscrizione. La destinazione a verde pubblico ricade infatti su un'area che potrebbe in futuro consentire un ampliamento del parco; la superficie risulta già vincolata in maniera assoluta per la presenza del pozzo di captazione delle acque ad uso potabile che servono l'acquedotto frazionale e la superficie a verde è utile al soddisfacimento del parametro “numero abitanti-superficie a verde” che ogni comune è chiamato a rispettare per normativa. Inoltre, sul territorio comunale di Rovereto, vi sono altri casi simili che meriteranno in futuro uno studio specifico e una valutazione che trovi per tutti un uguale parametro di valutazione.

Al termine della discussione, il consiglio all'unanimità esprime parere favorevole all'adozione definitiva della variante al PRG “giugno 2019 inedificabilità 2017 - 2018”.

Vista la presenza dell'assessore all'urbanistica il consiglio affronta e discute altre tematiche legate alla pianificazione e infrastrutturazione del territorio quali le ipotesi di riduzione delle potenzialità edificatorie dell'area di Campolongo in accordo con i proprietari dei terreni edificabili, la viabilità di attraversamento della città con le ipotesi di tangenziale e secante e la problematica dell'immobile ex ANMIL.

4. Relazione incontro con la giunta comunale e richieste per bilancio 2020

Il presidente riassume i contenuti dell'incontro avvenuto lo scorso lunedì 11 novembre con la giunta comunale. In vista della stesura del bilancio, che necessariamente sarà di carattere tecnico data la scadenza della legislatura nel prossimo mese di maggio, il consiglio valuta ed esprime le seguenti richieste perché esse trovino adeguato riscontro nel bilancio comunale.

- realizzazione dei collegamenti pedonali lungo la strada provinciale SP2 nei tratti Campolongo - distributore carburante e chiesa San Martino - Beccachè
- risoluzione dei problemi connessi alla mancanza di una adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche per le zone della Chiesa San Martino e per Campolongo - Viale dei Colli (zona distributore)
- area "biotopo" al parco alle Pozze: l'area è in totale stato di abbandono ed incuria e gli unici interventi di pulizia sono stati effettuati dai partecipanti alle giornate di volontariato "Noriglio day". L'incontrollata proliferazione delle specie arboree ha quasi del tutto invaso lo stagno e non vi sono più le condizioni di equilibrio tra animali predatori e insetti che si sviluppano nell'area. Ai diversi solleciti fatti negli anni passati dalla circoscrizione per un intervento di recupero a scopo didattico dell'area non è mai stata data risposta né dal comune né dalla Fondazione Museo Civico. Il consiglio chiede un impegno formale alla cura del biotopo e al suo futuro mantenimento perché esso possa diventare luogo di educazione e insegnamento da parte del Museo Civico rivolto alle scolaresche. Se tale impegno non dovesse trovare soddisfazione, il consiglio chiede di provvedere all'eliminazione dell'area umida con conseguente ampliamento della superficie a prato del parco pubblico alle Pozze
- organizzazione del corso di secondo livello per la formazione di persone dedite alla costruzione dei muri a secco e ricostruzione di alcuni tratti di terrazzamento di assoluto pregio naturalistico e storico nell'area SIC del Monteghella: alla luce dell'interesse e fattiva partecipazione al corso di primo livello organizzato nell'anno 2017, vista la sollecitazione pervenuta al consiglio dal prof. Antonio Sarzo (botanico, storico-naturalista e insegnante presso l'istituto Fontana di Rovereto) il consiglio chiede la messa a disposizione delle risorse utili all'organizzazione del corso
- completamento della pavimentazione in porfido del collegamento pedonale tra la fontana pubblica e la strada provinciale in località Costa. E' stata dimostrata dai proprietari la disponibilità alla cessione gratuita del sedime; il consiglio per i lavori aveva destinato le risorse economiche circoscrizionali previste a bilancio nell'anno 2018: si chiede di procedere con l'intervento
- risanamento e restauro della fontana di Saltaria e pavimentazione dell'attigua area con cubetti in porfido. Pavimentazione in porfido della piazzetta e della strada antistante la chiesa di Saltaria-Pasquali
- progettazione e realizzazione dei lavori per la pista di esbosco, con finalità anti incendio, tra la località Cisterna e la località Pinteri
- messa a disposizione di risorse per l'asfaltatura e la sostituzione dei vecchi guard rail sulla strada Costa Cisterna
- messa a disposizione di risorse per il rifacimento della pavimentazione anti trauma del campo da gioco del parco alle Pozze
- previsione di un fondo utile alla sistemazione della viabilità interpodereale, alla ricostruzione di tratti di muro di sostegno della stessa e alla sistemazione dei fondi carrabili
- individuazione di risorse utili alla realizzazione di nuova segnaletica per la sentieristica del Finonchio (sentieri F1, F7, sentiero delle "teragnole") e sostituzione o integrazione della stessa da effettuare in collaborazione con gli operatori "dell'azione 19".

5. Scuole materne provinciali ed equiparate - nomina rappresentanti comitati di gestione 2019- 2022

Il consiglio, vista la richiesta pervenuta, nomina quali propri rappresentanti presso il comitato di gestione della scuola materna di Noriglio Renato Ruele e Stefano Spagnoli. Il presidente Spagnoli dichiara che in concomitanza con l'elezione del nuovo consiglio circoscrizionale previsto con la tornata elettorale del prossimo mese di maggio, rimetterà la propria delega e lascerà al futuro consiglio la possibilità di nominare un proprio rappresentante nell'organismo scolastico.

6. Varie ed eventuali

Il consigliere Ruele segnala che a Cisterna, sul collegamento pedonale interno alla frazione che

dal capitello conduce alla croce, alcuni tratti del parapetto in legno sono deteriorati e altri mancanti.

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

Seduta chiusa ad ore 23.30

Letto e sottoscritto

Il presidente e verbalizzante
f.to Stefano Spagnoli



VERBALE N. 02/2023

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE NORIGLIO

23.02.2023

L'anno duemilaventitré il giorno ventitré del mese di febbraio, ad ore venti e trenta, presso la sala del consiglio circoscrizionale di via Fontani n. 23 a Noriglio, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 16 febbraio 2023, protocollo n. 11709 si è riunito il consiglio circoscrizionale composto dai signori:

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1.	SPAGNOLLI STEFANO	PRESIDENTE	
2.	RUELE RENATO	VICEPRESIDENTE	
3.	BERTOTTI ANDREA	CONSIGLIERE	A.G.
4.	FAIT MATTEO	CONSIGLIERE	A.G.
5.	MANFRINI ELISA	CONSIGLIERE	A.G.
6.	MANFRINI TOMMASO	CONSIGLIERE	A.G.
7.	MEUSE MELINDA BETH	CONSIGLIERE	
8.	SETTI GIULIANO	CONSIGLIERE	
9.	TRENTINI ANDREA	CONSIGLIERE	

PRESIDENTE:

Spagnolli Stefano - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Spagnolli Stefano - presidente

Il presidente constatata la presenza del numero legale dei consiglieri, a ore 20.40 dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno.

1. Illustrazione proposte progettuali per lo smaltimento delle acque meteoriche della zona Campolongo/viale dei Colli

Il presidente saluta e ringrazia per la presenza l'assessore Carlo Plotegher, il dirigente Luigi Campostrini e Roberto Rigotti del comune di Rovereto e Matteo Frisinghelli di Novareti.

La tematica inerente la mitigazione degli effetti delle piogge, in particolare quelle di forte intensità con caratteristica di "bomba d'acqua", è stata oggetto di attenzione, discussione e di una serie di primi interventi attuati a partire dalla legislatura scorsa. La conformazione orografica e le caratteristiche del suolo del versante del Finonchio coincidente con la fascia territoriale che dal fondovalle arriva alla parte abitata di Noriglio, unite all'assenza di una adeguata rete di captazione e smaltimento delle acque meteoriche, comporta lo scorrimento superficiale dell'acqua piovana che inevitabilmente causa allagamenti alle abitazioni e alle pertinenze private, disagi o interruzioni alla viabilità per il trasporto e lo scarico sulle sedi stradali di materiale sciolto (ghiaia, sassi, terriccio, ecc.) nonché l'erosione del suolo e il degrado dei terrazzamenti e dei muri a secco che li sostengono. Il comune di Rovereto è intervenuto nel tratto a valle del distributore di carburante, sulla SP2, per creare un cordolo, dei pozzetti e alcuni tratti di condotta, uniti alla riasfaltatura della strada, per evitare che l'acqua sgorgi verso le abitazioni poste a valle. Novareti ha realizzato due dispersori di notevole dimensioni e capienza a servizio delle frazioni Cisterna e Zaffoni che hanno dimostrato assoluta efficacia ed efficienza. Ha realizzato inoltre un tratto di condotta e canalizzazione in via alle Pozze. Ma i due interventi più complessi e onerosi da realizzare per completare ed ottimizzare l'intero sistema sono quelli che interessano le vaste aree comprese tra l'abitato di Campolongo e la parte alta di Viale dei Colli e la zona compresa tra le località Costa, Beccachè e via Mitterndorf.

Frisinghelli informa che Novareti sta studiando e valutando dal punto di vista geologico l'intero territorio di Noriglio. Nella parte bassa della valle, in loc. Sega, ha già realizzato un primo tratto di collettore per le acque bianche che da via Vicenza arriva fino al torrente Leno e questo sarà utilizzato per scaricare le acque di Noriglio. Novareti ha progettato inoltre il tratto di condotta che da via Vicenza sale fino a via Acquedotto, sfruttando gli spazi gravati dalla servitù in essere, dove è presente la condotta delle acque nere. Il percorso è oltremodo difficile per le pendenze, le balze costituite dai muri a secco e la precarietà statica delle stesse. Per questo si è optato per la progettazione di un tubo fuori terra, ancorato al suolo e sorretto da staffe metalliche, di notevole diametro e portata, che dovrà essere posto in opera da ditte specializzate in lavori in parete. I lavori interesseranno inoltre il tratto della SP2 compreso con l'incrocio con via Campolongo e le abitazioni a valle di distributore di carburante, sfruttando in parte l'intervento realizzato dal comune di Rovereto.

Frisinghelli informa che le opere sono finanziate a bilancio di Novareti e saranno realizzate tra il 2023 e 2024. Riferisce inoltre che per la zona di Costa, Beccachè e via Mitterndorf la volontà di Novareti sarebbe quella di realizzare un grande dispersore nella zona del campo da rugby, sul modello di quelli realizzati a Cisterna o Zaffoni: questo eviterebbe la costruzione di una nuova ed ulteriore condotta fino al torrente Leno, con evidenti risparmi economici.

Frisinghelli ricorda l'importante intervento realizzato recentemente a Senter che ha visto la creazione di un nuovo serbatoio per l'acquedotto. Sono state create due grandi vasche di accumulo e si è provveduto al collegamento della rete idrica con quella cittadina, evitando le difficoltà di approvvigionamento che il precedente tubo di alimentazione proveniente da Terragnolo, comportava.

2. Approvazione verbale seduta 3 gennaio 2023 n. 1

Il consiglio approva all'unanimità.

3. Ratifica impegno di spesa autorizzato dal presidente

Il consiglio, all'unanimità, ratifica l'impegno di spesa di euro 250,00 autorizzato dal presidente inerente la partecipazione alla realizzazione dello spettacolo di animazione realizzato dalla "Compagnia Magico Camillo" in occasione della festa di carnevale organizzata dal comitato

Maccheroni Noriglio lo scorso 12 febbraio, dando atto che la spesa è assunta in base a quanto stabilito dagli articoli 33, 34 e 34bis del regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 e ss.mm. e con determinazione 2 febbraio 2023, n. 120 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - prenotazione della spesa, indicazioni operative e ripartizione per l'anno 2023".

4. Utilizzo fondi economali circoscrizionali

Il presidente informa della consistenza economica dei fondi in gestione al consiglio di circoscrizione. Ricorda la suddivisione degli stessi per quanto attiene l'acquisto di beni e il pagamento di servizi, gestiti attraverso l'ufficio decentramento, e le risorse inerenti le attività culturali, in capo all'ufficio grandi eventi.

Come per gli anni passati si condivide di utilizzare le risorse per attività in collaborazione con gli istituti scolastici, per sostenere le diverse manifestazioni promosse dalle associazioni territoriali e per la realizzazione di iniziative proprie della circoscrizione quali il Noriglio day o iniziative culturali.

Il presidente riferisce che quest'anno ci saranno delle particolari ricorrenze per la comunità quali il 60° di fondazione del gruppo Alpini e il 70° dell'orologio presente sulla torre campanaria della chiesa parrocchiale.

5. Varie ed eventuali

L'assessore Carlo Plotegher, vista la presenza del dirigente Luigi Campostrini, propone di fare un punto della situazione in merito allo stato di attuazione degli interventi richiesti dalla circoscrizione in sede di stesura del bilancio. L'ing. Campostrini informa rispetto le seguenti tematiche:

- è in corso di progettazione da parte dei Stefania Pedretti dell'ufficio tecnico comunale la sistemazione dello spazio esterno della scuola elementare. Si provvederà alla piantumazione e rifacimento della parte verde e si realizzerà un vialetto di collegamento con il cancello che permette l'accesso alla scuola dal lato del campo da rugby. A bilancio sono previste le risorse per l'opera
- la problematica inerente lo sgradevole odore dell'acqua potabile a Moietto è nota ma di difficile soluzione. La causa è data dal tipo di condotta utilizzata ma la salubrità dell'acqua non è compromessa. Novaretti cercherà, attraverso una operazione di contro tubatura, di risolvere il problema. Ruele propone di effettuare delle operazioni di "lavaggio" del tubo sfruttando ed aprendo i 2 idranti presenti a Moietto, così da far defluire l'acqua stagnante.
- Fabrizio Dalri dell'ufficio impianti sportivi sta valutando la migliore soluzione dal punto di vista dei materiali da impiegare per il rifacimento della pavimentazione del campo polivalente del parco alle Pozze. A bilancio sono previsti euro 60.000,00 e le opere saranno di conseguenza programmate nei prossimi mesi
- sono stati presi contatti con la Fondazione Museo Civico per capire l'interesse dal punto di vista naturalistico e didattico dell'area umida del parco alle Pozze. Si organizzerà un incontro per valutare l'opportunità del mantenimento in stato decoroso del luogo. Altrimenti si procederà con la conversione ad altro utilizzo dello spazio
- la creazione di un area per il parcheggio delle auto usufruendo di una parte residuale del parco di Zaffoni sulla fascia prospiciente via Clame è all'attenzione di Marco Barozzi dell'ufficio tecnico comunale che è incaricato di predisporre il progetto per l'intervento che sarà finanziato nella prossima variazione di bilancio
- la sistemazione delle fontane di Saltara, Fontani e Costa, che sono già state oggetto di un primo intervento per la pulizia degli scarichi, sarà effettuata attraverso la progettazione di Marco Barozzi
- il comune di Rovereto ha ottenuto attraverso il PSR il finanziamento del 65% per le opere previste a progetto per la sistemazione di tre strade interpoderali nella zona Toldi, Zaffoni, Monteghello. I restanti oneri saranno sostenuti dall'amministrazione e i lavori saranno effettuati nel corso dell'anno
- è stato affidato all'ing. Smaniotto il progetto per la realizzazione di un impianto semaforico

in loc. Costa, all'incrocio tra la SP2 e via Salita al Finonchio. Si predisporrà un sistema per consentire una sicura immissione delle macchine dalla via Salita al Finonchio sulla SP2 e l'attraversamento pedonale a chiamata

- in loc. Costa sono stati installati quattro nuovi lampioni dell'illuminazione pubblica
- a Campolongo si è provveduto nel mese di dicembre alla ricostruzione di un tratto di muro comunale crollato all'interno del giardino di una proprietà privata; a Beccachè è stato sistemato il fondo carraio di un tratto di strada
- Walter Gazzini dell'ufficio tecnico comunale sta seguendo i lavori per la realizzazione di una canaletta di scolo per le acque piovane e di sorgiva a valle di Saltaria, lungo la strada per Volano. Durante l'inverno, la fuoriuscita dell'acqua sulla strada ha causato la formazione di ghiaccio sulla carreggiata
- Marco Barozzi ha predisposto il progetto per la realizzazione di nuovi loculi ossario per il cimitero di Noriglio. SMR provvederà alla realizzazione dei lavori per un costo stimato in euro 80.000,00. Il presidente chiede di essere informato sulla tipologia di intervento e che il progetto venga presentato al consiglio di circoscrizione.

Il consigliere Trentini ricorda l'annosa questione inerente la realizzazione dei marciapiedi lungo la SP2, a Campolongo e a Beccachè.

L'assessore e il dirigente Campostrini comunicano di aver sollecitato la Provincia in molteplici occasioni, senza aver ottenuto risposta.

Sulla tematica anche il consigliere provinciale Marini ha presentato una interrogazione.

Ruele chiede informazioni riguardo la realizzazione della strada forestale Cisterna Pinteri. Campostrini spiega l'aumento dei costi ipotizzati inizialmente e chiede la disponibilità della circoscrizione per contattare ed ottenere dai proprietari dei terreni interessati dal passaggio della strada la liberatoria alla realizzazione dell'opera.

Il presidente porta nuovamente all'attenzione la problematica della numerazione civica di alcune vie di Noriglio. In particolare in via Fontani si riscontra che alcuni numeri civici si ripetono in abitazioni diverse, la numerazione non è sequenziale ma disordinata e alcune abitazioni sono difficilmente individuabili perché non prospicienti il percorso principale: questo comporta grave disagio, in particolare nei casi di emergenza e di intervento dei mezzi di soccorso, che non riescono ad individuare il luogo di intervento. Il consiglio chiede di provvedere ad una revisione della numerazione civica per riordinarla; chiede inoltre che sulla strada principale vengano posti dei cartelli per indicare i numeri civici delle abitazioni poste nelle estensioni laterali, meno visibili.

Il presidente informa che l'ordinanza di chiusura al traffico di via Romani nella fascia oraria di uscita dei bambini dalla scuola elementare è stata firmata lo scorso 8 febbraio. L'ufficio tecnico sta provvedendo all'acquisto e posa della relativa segnaletica per poi procedere alla effettiva chiusura della via.

Il presidente informa che è stato effettuato un sopralluogo alla fontana della loc. Costa per provvedere alla pulizia e spurgo del tubo di scarico. Lo stesso intervento sarà effettuato a Saltaria e a Fontani.

Il vicepresidente Ruele ricorda la necessità di intervenire per la ricostruzione di alcuni tratti di muro in loc. Cisterna. A valle della ex scuola elementare dove è presente il bombolone del gas che alimenta l'edificio pubblico e a monte del parcheggio frazionale, sulla strada che si dirama sulla sinistra in direzione di due abitazioni.

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

Seduta chiusa ad ore 23.15

Letto e sottoscritto

Il presidente e verbalizzante
Stefano Spagnoli



Comune di Rovereto

CIRCOSCRIZIONE

3^ Sacco – San Giorgio

VERBALE N. 06/2017

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE **SACCO - SAN GIORGIO**

20.06.2017

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

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

PRESIDENTE:

Corradini Fabrizio - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Batta Maria Pia - consigliera

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il presidente ringrazia e congeda l'assessore Tomazzoni.

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

1. Approvazione verbale 29 maggio 2017, n. 5

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

Pierina.

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

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

3. Varie ed eventuali

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

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

Comunicazioni del presidente

Il presidente comunica:

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

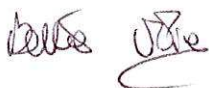
Terminati i lavori il presidente dichiara chiusa la seduta del consiglio circoscrizionale.

Seduta chiusa ad ore 23.00

Letto e sottoscritto

La verbalizzante

Maria Pia Betta



Il presidente

Fabrizio Corradini





Comune di Rovereto

CIRCOSCRIZIONE

3^a Sacco – San Giorgio

VERBALE N. 02/2018

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE **SACCO - SAN GIORGIO**

07.02.2018

L'anno duemiladiciotto il giorno sette del mese di febbraio, ad ore venti e trenta, nella sede circoscrizionale presso la Torre Civica in piazza F. Filzi, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 31 gennaio 2018 protocollo n. 7034/2018, si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto dai signori

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1	CORRADINI FABRIZIO	PRESIDENTE	
2	FRANCESCONI MIRIAM	VICEPRESIDENTE	
3	ANZALONE VITTORIO	CONSIGLIERE	
4	BAZZANELLA FLAVIO	CONSIGLIERE	A.G.
5	BETTA MARIA PIA	CONSIGLIERE	
6	BISOFFI MAURIZIO	CONSIGLIERE	A.G.
7	BONAFINI RENZO	CONSIGLIERE	A.G.
8	CAROLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	
9	GONZO MARIO	CONSIGLIERE	Esce ore 22.05
10	PETERLINI ALVISE	CONSIGLIERE	
11	ROSA' MARCO	CONSIGLIERE	A.G.
12	SANTELLI LUCA	CONSIGLIERE	A.G.
13	TOMASONI ANDREA DARIO	CONSIGLIERE	
14	ZENDRI MARCO	CONSIGLIERE	

PRESIDENTE:

Corradini Fabrizio - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Corradini Fabrizio - presidente

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

Comune di Rovereto

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

Sacco – San Giorgio

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

1. Presa d'atto delle dimissioni e surroga del consigliere circoscrizionale Michele Demonti

Il presidente comunica che il consigliere Michele Demonti, eletto nella lista "Civici con Francesco Valduga" ha presentato le proprie dimissioni dalla carica di consigliere con nota di data 23 gennaio 2018, registrata il giorno 25 gennaio 2018 al numero di protocollo comunale 5859/2018. Il regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 come da ultimo modificato con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 58, prevede all'articolo 8, comma 1 che "La decadenza dal mandato di consigliere di circoscrizione avviene per decesso, per dimissioni presentate per iscritto al presidente che deve inserirle, a titolo di comunicazione, affinché vengano sottoposte all'accettazione del consiglio circoscrizionale nell'ordine del giorno della prima adunanza del consiglio circoscrizionale successiva alle dimissioni, per sopravvenute condizioni di ineleggibilità o di incompatibilità a seguito di assenza ingiustificata a tre sedute consecutive del consiglio. Nel caso di dimissioni esse sono irrevocabili e immediatamente efficaci dal momento di acquisizione al protocollo comunale. Nel caso in cui il consigliere ripresenti le sue dimissioni respinte dal consiglio circoscrizionale o siano irrevocabili già in sede di presentazione, il consiglio circoscrizionale ne prende atto" e nel successivo comma 3 che "se per decesso, dimissioni, sopravvenute condizioni di ineleggibilità, incompatibilità o assenze ingiustificate a tre sedute consecutive del consiglio si rende vacante un seggio di consigliere di circoscrizione, si procede alla surrogazione mediante attribuzione del seggio al candidato che nella medesima lista segue immediatamente l'ultimo eletto, fino all'esaurimento dei nominativi".

Dal verbale delle operazioni dell'ufficio centrale circoscrizionale di data 11 maggio 2015, relativo alle elezioni circoscrizionali svoltesi il giorno 10 maggio 2015 e trasmesso alla segreteria comunale in data 14 maggio 2015, risulta che il primo dei non eletti nella lista "Civici con Francesco Valduga", è il signor Luca Nardon, nato a Rovereto (TN) il 18 aprile 1973 e residente in via San Giorgio, 31/d a Rovereto. Il signor Luca Nardon non ha accettato la nomina.

Prima dei non eletti nella lista "Civici con Francesco Valduga" dopo il signor Luca Nardon, è la signora Karin Manzoli, nata a Rovereto (TN) il 30 novembre 1973 e residente in piazza Sant'Osvaldo, 6 a Rovereto.

E' quindi necessario procedere all'accettazione delle dimissioni presentate dal consigliere Michele Demonti e all'attribuzione del seggio vacante alla signora Karin Manzoli e alla verifica che nei confronti della stessa non sussistano cause di ineleggibilità o di incompatibilità previste dagli articoli 16, 17, 18, 19, 21 e 22 del testo unico delle leggi regionali sulla composizione ed elezione degli organi delle amministrazioni comunali, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 1/L e s.m.

Il consiglio circoscrizionale, all'unanimità, delibera

1. l'accettazione delle dimissioni del consigliere Michele Demonti presentate con nota di data 23 gennaio 2018, registrata il giorno 25 gennaio 2018 al numero di protocollo comunale 5859/2018;
2. il subentro della signora Karin Manzoli, nata a Rovereto (TN) il 30 novembre 1973 e residente in piazza Sant'Osvaldo, 6 a Rovereto nella carica di consigliera circoscrizionale, in sostituzione del dimissionario Michele Demonti, per la lista "Civici con Francesco Valduga";
2. di dare atto che nei confronti della neo consigliera Karin Manzoli non sussistono cause di ineleggibilità e/o di incompatibilità a norma degli articoli 16, 17, 18, 19, 21 e 22 del testo unico delle leggi regionali sulla composizione ed elezione degli organi delle amministrazioni comunali, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 2/L e s.m.;
3. di dare atto quindi che il consiglio circoscrizionale Sacco San Giorgio risulta così composto:

	NOMINATIVO	CARICA
1	CORRADINI FABRIZIO	PRESIDENTE
2	FRANCESCONI MIRIAM	VICEPRESIDENTE
3	ANZALONE VITTORIO	CONSIGLIERE
4	BAZZANELLA FLAVIO	CONSIGLIERE

5	BETTA MARIA PIA	CONSIGLIERE
6	BISOFFI MAURIZIO	CONSIGLIERE
7	BONAFINI RENZO	CONSIGLIERE
8	CAROLI GIANCARLO	CONSIGLIERE
9	GONZO MARIO	CONSIGLIERE
10	MANZOLI KARIN	CONSIGLIERE
11	PETERLINI ALVISE	CONSIGLIERE
12	ROSA' MARCO	CONSIGLIERE
13	SANTELLI LUCA	CONSIGLIERE
14	TOMASONI ANDREA DARIO	CONSIGLIERE
15	ZENDRI MARCO	CONSIGLIERE

Entra la neo consigliera Karin Manzoli - presenti 11

2. Variante al PRG “novembre 2015 anticongiunturale” - presentazione osservazioni pervenute

Il presidente saluta l'assessore Tomazzoni e ricorda i punti principali oggetto di osservazioni dopo la prima adozione del piano come ad es. area sul colle Ameno, proprietà Manica Marina, area Manica spa e da la parola all'assessore.

L'assessore riassume l'iter per la varianti del PRG e specifica che in questo caso l'incompatibilità dei consiglieri riguarda solo le aree interessate dalle osservazioni.

L'assessore inizia ad illustrare le aree alle quali sono state fatte osservazioni ricadenti nella circoscrizione di Sacco S. Giorgio:

- ex cava Torelli – richiesta dei nuovi proprietari per deposito mezzi e materiali con proposta di realizzare una strada di collegamento da via Cavalcabò a via S. Giorgio. L'osservazione è stata respinta in quanto questo tipo di variante non prevedeva modifiche sostanziali.
- proprietà Manica Marina la quale chiede l'assunzione a carico dell'Amministrazione comunale degli oneri di realizzazione del parcheggio pubblico; in alternativa, si chiede un ribilanciamento della SUL riconosciuta. La richiesta viene respinta.

Il presidente fa presente all'assessore che un parcheggio pubblico in quell'area sarebbe importante per il centro storico di Borgo Sacco anche in considerazione del fatto che quello previsto nell'area Manica non sarà realizzato e nel caso che lo sia sicuramente non a breve.

L'assessore continua ad illustrare le aree oggetto di osservazioni:

- area Colle Ameno: la richiesta dei privati era di dare riscontro anche alle altre richieste già formulate in sede di bando di avviso pubblico, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare un manufatto funzionale allo svolgimento delle attività ammesse nell'area, ampliando i parametri di superficie coperta e altezza, contemplando anche la possibilità di realizzare locali seminterrati – interrati nel sedime.

La richiesta viene accolta solo per quanto riguarda la modifica alle norme di attuazione in zona per attrezzature ricettive, mentre la superficie rimane di mq. 25. L'assessore riporta anche che sulla richiesta anche la commissione urbanistica e la PAT si sono espresse negativamente sia per quanto riguarda l'area in oggetto sia perché questa variante non prevedeva certe modifiche.

Il presidente chiede se con una variante puntuale ci siano possibilità per un aumento della superficie del fabbricato da realizzare e che tempi ci sono.

L'assessore dice che la possibilità ci sarebbe se la variante puntuale prendesse in considerazione anche gli edifici presenti nell'area del Colle Ameno e comunque ci vorrebbe qualche anno.

Poi l'assessore passa all'area in zona Zigherane proprietà Maral srl la quale chiedeva la trasformazione di parte della p.ed. 3006 e della p.f. 1839/4 C.C. Rovereto da “Verde privato” ad area edificabile quale “Tessuto di completamento” e di rivedere l'indicazione della nuova viabilità

di progetto inserita nell'adozione, sia perché non adeguatamente congruo con il sistema viabilistico esistente. L'amministrazione non concede la modifica alla viabilità attorno all'area (entrata via Zigherane uscita via Roggia) rimane solo un accesso limitato da via Zigherane che non raggiunge la parte di terreno dietro la casa.

Il presidente chiede che la strada di accesso arrivi almeno fino alla particella dietro l'edificio sempre di loro proprietà altrimenti rimarrebbe interclusa e non utilizzabile nemmeno per posti auto. L'assessore accoglie la richiesta.

Vengono poi relazionate altre richieste di varianti minori.

L'assessore anticipa che è in previsione la trasformazione a Lido di un tratto del Leno vicino all'area della ex discarica bonificata. Per il momento c'è un rendering dell'arch. Gabriella Daldoss.

Il presidente chiede di poter visionare in circoscrizione eventuali progetti futuri.

Il presidente chiede la situazione della PL 16.

L'assessore comunica che si stanno presentando delle proposte da parte dei proprietari con una riduzione di cubatura.

Il presidente chiede comunque, una volta presentata la proposta di progetto definitiva, di visionarla con il consiglio circoscrizionale e l'assessore conferma.

Il presidente saluta e congeda l'assessore Tomazzoni rimandando ad altra seduta il parere sulla variante (osservazioni).

3. Approvazione verbale 23 gennaio 2018, n. 1

Il consiglio ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dai 10 consiglieri presenti e votanti, approva il verbale della seduta 23 gennaio 2018 n. 1

4. Posizionamento panchine lungo via Vittoria e via Pasubio

Il presidente, considerando anche alcune segnalazioni, propone al consiglio il posizionamento di alcune panchine lungo via Vittoria e via Pasubio.

Il consiglio ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dai 10 consiglieri presenti e votanti esprime parere favorevole.

5. Varie ed eventuali

Punto non trattato

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

Seduta chiusa ad ore 23.30

Letto e sottoscritto

Il presidente e verbalizzante
f.to Fabrizio Corradini



Comune di Rovereto

CIRCOSCRIZIONE

3^a Sacco – San Giorgio

VERBALE N. 03/2018

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE SACCO - SAN GIORGIO

06.03.2018

L'anno duemiladiciotto il giorno sei del mese di marzo, ad ore venti e trenta, nella sede circoscrizionale presso la Torre Civica in piazza F. Filzi, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 28 febbraio 2018 protocollo n. 14036/2018, si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto dai signori

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

PRESIDENTE:

Corradini Fabrizio - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO:

Francesconi Miriam - consigliera

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale dei consiglieri ad ore 20.40 dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno.

1. Approvazione verbale 7 febbraio 2018, n. 2

Il consiglio con 7 voti favorevoli e 4 astenuti, palesemente espressi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti, approva il verbale della seduta del 7 febbraio 2018, n. 2.

Il consiglio chiede di verificare la fattibilità del lido nella zona della copertura Capping della discarica.

2. Ambiente - raccolta differenziata - pulizia del quartiere: interviene tecnico di Dolomiti Ambiente

Il presidente Corradini dopo aver salutato e ringraziato, lascia la parola al tecnico di Dolomiti Ambiente signor Marco Stedile.

Stedile informa che Dolomiti Ambiente opera con 40 persone e con 30 mezzi sul territorio di Rovereto nell'ambito della raccolta rifiuti e pulizia delle strade. La pulizia dei giardini e delle ciclabili lungo Leno non è di competenza della azienda Dolomiti. La pulizia delle strade sono effettuate il mercoledì a Sacco, il martedì a San Giorgio e il venerdì nel centro zona storica di Sacco. Per quanto dubbi e informazioni su rifiuti è possibile trovare risposte sul sito di Dolomiti Ambiente e su di una app apposita.

Vengono poste richieste di vario tipo.

Il consigliere Bisoffi chiede una riduzione di tariffa per coloro che attuano una buona differenziata; il consigliere Anzalone la reintroduzione dell'Ecomobile; il consigliere Rosà e tutta la circoscrizione chiedono l'introduzione del divieto di parcheggio nei giorni e per le strade interessate alle pulizie. All'amministrazione comunale roveretana e della Comunità di Valle per facilitare la differenziata, la circoscrizione intera chiede una uniformazione della regole e modalità della stessa sul territorio competente.

Su suggerimento del tecnico presente, la circoscrizione richiede una ricorrente e puntuale informazione sui siti del comune per una buona attuazione della differenziata e un sostegno a percorsi all'interno delle scuole per una cura dell'ambiente.

Si esprime parere favorevole ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti e votanti.

3. Variante al PRG “novembre 2015 anticongiunturale” - osservazioni - espressione parere

Il presidente Corradini ricorda velocemente i punti riguardanti la circoscrizione:

- ex cava Torelli con richiesta dei nuovi proprietari di utilizzo per deposito mezzi e materiali e proposta di realizzare una strada di collegamento da via Cavalcabò a via S. Giorgio; richiesta respinta
- proprietà Manica Marina la quale chiede l'assunzione a carico dell'Amministrazione comunale degli oneri di realizzazione del parcheggio pubblico; in alternativa, si chiede un ribilanciamento della SUL riconosciuta; richiesta respinta
- area Colle Ameno: la richiesta dei privati era di dare riscontro istanze già formulate in sede di bando di avviso pubblico, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare un manufatto funzionale allo svolgimento di attività ricettive, ampliando i parametri di superficie coperta e altezza, contemplando anche la possibilità di realizzare locali seminterrati e interrati nel sedime; la richiesta viene accolta solo per quanto riguarda cambio di destinazione da attività commerciale a ricettiva, mentre la superficie rimane di mq. 25.
- area in zona Zigherane proprietà Maral srl la quale chiedeva la trasformazione di parte della p.ed. 3006 e della p.f. 1839/4 C.C. Rovereto da “Verde privato” ad area edificabile quale “Tessuto di completamento” e di rivedere l'indicazione della nuova viabilità 3 di 4 di progetto inserita nell'adozione, sia perché non adeguatamente congruo con il sistema viabilistico esistente; l'amministrazione non concede la modifica alla viabilità attorno all'area.

Il presidente lascia la parola al pubblico che pone questioni precise e puntuali su alcuni aspetti della variante.

La consigliera Francesconi chiede maggior chiarezza e rispetto del lavoro svolto dalle

commissioni da parte degli amministratori comunali quando sono invitati a illustrare le proposte che richiedono pareri da parte del consiglio circoscrizionale.

Il presidente Corradini e il consigliere Rosà escono per incompatibilità al voto - presenti 9

La seduta prosegue presieduta dalla vicepresidente Francesconi.

Il consiglio con 8 voti favorevoli e 1 astenuto, palesemente espressi per alzata di mano dai 9 consiglieri presenti, approva, la variante è approvata con otto voti favorevoli e uno astenuto.

Il consiglio chiede alla commissione urbanistica comunale un sopralluogo sull'area in via Colle Ameno urgente con proprietari, progettista e rappresentanti circoscrizionali.

Il consiglio chiede all'amministrazione comunale di verificare i diritti di accesso alla costruzione edificata su p. ed 3006 di via Zigherane. Inoltre si ricorda l'interesse evidenziato per ottenere un parcheggio pubblico in vicolo Baroni (proprietà Marina Manica) e l'interesse per una riorganizzazione generale su via San Giorgio area ex Cava Torelli.

Il presidente Corradini e il consigliere Rosà entrano - presenti 11

4. Richiesta finanziamento Scuola materna S. Antonio

Si valuta la richiesta di finanziamento per l'iniziativa calendario menù posta dal Comitato di Gestione della scuola S. Antonio.

Dando atto che il presente impegno di spesa è assunto in base a quanto stabilito dagli articoli 33, 34 e 34bis del regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 come da ultimo modificato con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 58 e a quanto stabilito con le determinazioni 17 febbraio 2017 n. 129 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - ripartizione, indicazioni operative e prenotazione della spesa per l'anno 2017 ai sensi della deliberazione giunta 7 febbraio 2017 n. 17" e 14 dicembre 2017 n. 2268 "Consigli delle circoscrizioni comunali – fondo annuale economale – prenotazione della spesa per l'anno 2018", ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti e votanti, si stabilisce di finanziare l'iniziativa per euro 100,00.

5. Richiesta utilizzo continuativo sala Fucine associazioni - espressione parere

Il presidente relaziona sulle richieste per l'utilizzo della sala Fucine pervenute dall'associazione A.S.D. Taiji Quan nei parchi e dall'associazione gruppo Reiki ad uso gratuito.

Il consiglio esprime parere favorevole ad unanimità di voti, palesemente espressi per alzata di mano dagli 11 consiglieri presenti e votanti.

6. Varie ed eventuali

Il presidente comunica di aver incontrato assieme alla consigliera Francesconi, il presidente associazione anziani "Il porto" sig. Gianfranco Zandonati che ha posto la richiesta di sostegno organizzativo e economico per un viaggio culturale e storico in Austria a Mittendorf e ricordato l'anniversario della morte di Riccardo Zandonai il 28 maggio;

per questo anniversario si è ipotizzato un concerto della banda cittadina Riccardo Zandonai in collaborazione con l'associazione Noi Oratorio durante la Festa della Comunità il 27 maggio. La consigliera Francesconi informa che continua il percorso di partecipazione alla stesura del Piano Sociale del comune di Rovereto. Il consigliere Caroli ricorda la richiesta di alberare via Navicello.

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

Seduta chiusa ad ore 23.50

Letto e sottoscritto

La verbalizzante
f.to Miriam Francesconi

Il presidente
f.to Fabrizio Corradini



Comune di Rovereto

CIRCOSCRIZIONE

3^a Sacco – San Giorgio

VERBALE N. 01/2020

DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE
SACCO - SAN GIORGIO

03.02.2020

L'anno duemilaventi il giorno tre del mese di febbraio, presso la sede circoscrizionale sita nella Torre Civica in piazza F. Filzi, in seguito a convocazione disposta con avviso di data 27 gennaio 2020 protocollo n. 5486/2020 si è riunito il consiglio circoscrizionale, composto dai signori:

	NOMINATIVO	CARICA	ASSENZE
1	CORRADINI FABRIZIO	PRESIDENTE	
2	FRANCESCONI MIRIAM	VICEPRESIDENTE	A.G.
3	ANZALONE VITTORIO	CONSIGLIERE	
4	BAZZANELLA FLAVIO	CONSIGLIERE	A.G.
5	BETTA MARIA PIA	CONSIGLIERE	A.G.
6	BONAFINI RENZO	CONSIGLIERE	A.G.
7	CAROLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	
8	CONSOLATI CHRISTIAN	CONSIGLIERE	
9	GONZO MARIO	CONSIGLIERE	
10	PETERLINI ALVISE	CONSIGLIERE	
11	ROSA' MARCO	CONSIGLIERE	A.G.
12	SANTELLI LUCA	CONSIGLIERE	
13	UCOSICH FABIO	CONSIGLIERE	
14	ZENDRI MARCO	CONSIGLIERE	A.G.

PRESIDENTE: Corradini Fabrizio - presidente

VERBALIZZANTE DESIGNATO: Corradini Fabrizio - presidente

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale dei consiglieri, ad ore 21.00 dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno.

1. Approvazione verbale 5 dicembre 2019 n. 9

Il verbale n. 9 del 5 dicembre 2019, viene approvato con otto voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano dagli otto consiglieri presenti e votanti.

2. Proposta di accordo urbanistico del sig. Claudio Battisti, proprietario della p.f. 30/2 C.C. Sacco, in loc. Colle Ameno - espressione parere

Il presidente relaziona riassumendo l'iter della pratica e poi legge l'accordo urbanistico che trova tutti i consiglieri d'accordo su quanto proposto.

Si esprime parere favorevole con otto voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano dagli otto consiglieri presenti e votanti.

3. Utilizzo continuativo sale circoscrizionali - espressione parere

Il presidente Corradini illustra al consiglio le richieste di utilizzo continuativo della sala circoscrizionale Fucine e della chiesetta S. Nicolò per le quali la circoscrizione deve rendere parere, richieste presentate da

- associazione alcolisti anonimi gruppo roveretano Al-Anon e famigliari utilizzo continuativo della sala Fucine per il 2020 il lunedì e il giovedì dalle ore 20.30 alle 22.30;

Per la chiesetta:

- Gloria Canestrini richiesta utilizzo chiesetta S. Nicolò il 20 febbraio 2020 dalle 20.00 alle 22.00;
- associazione "La Casa Dei Musicanti" richiesta utilizzo chiesetta S. Nicolò dal 5 marzo fino alla sera del 15 marzo 2020;
- cooperativa sociale Villa Maria Mostra gruppo arte servizio Macramè richiesta utilizzo chiesetta S. Nicolò dal 20 aprile 2020 al 24 aprile 2020 dalle 15.00 alle 20.00.

Si esprime parere favorevole con otto voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano dagli otto consiglieri presenti e votanti.

4. Fondi circoscrizionali - esame richieste e assunzione impegni

Il presidente comunica le richieste di finanziamento del gruppo Zattieri per organizzazione maccheronata di carnevale 2020.

Il consiglio dispone il finanziamento con il fondo economale per euro 400,00.- dando atto che il presente impegno di spesa è assunto in base a quanto stabilito dagli articoli 33, 34 e 34bis del regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 come da ultimo modificato con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 58 e a quanto stabilito con le determinazioni 12 dicembre 2019 n. 2452 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - prenotazione della spesa per l'anno 2020" e 14 giugno 2019 n. 1102 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - indicazioni operative e ripartizione per l'anno 2019".

L'istituto comprensivo Isera-Rovereto per spettacolo teatrale all'interno della rassegna "Teatro dei Ragazzi" presso il teatro Zandonai, nel mese di aprile, nei giorni 21, 22 e 23 chiede un contributo per l'allestimento della scenografia.

Il consiglio propone di finanziare l'iniziativa attingendo alle risorse del fondo cultura.

La compagnia delle api operose di San Giorgio chiede per lo spettacolo teatrale "Rosmarino ovvero Brutta faccenda essere una fata..." presso il teatro di San Giorgio il finanziamento di euro 300,00 per coprire la spesa dell'affitto del teatro.

Il consiglio dispone il finanziamento con il fondo economale per euro 200,00.- dando atto che il presente impegno di spesa è assunto in base a quanto stabilito dagli articoli 33, 34 e 34bis del regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 come da ultimo modificato con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 58 e a

quanto stabilito con le determinazioni 12 dicembre 2019 n. 2452 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - prenotazione della spesa per l'anno 2020" e 14 giugno 2019 n. 1102 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - indicazioni operative e ripartizione per l'anno 2019".

Il presidente chiede di ratificare l'ordinativo 75/2019 (il finanziamento con euro 100,00 delle iniziative di fine anno della scuola materna don Rossaro di San Giorgio).

Il consiglio ratifica l'assunzione dell'impegno di spesa, con otto voti favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano dagli otto consiglieri presenti e votanti, dando atto che il presente impegno di spesa è stato assunto in base a quanto stabilito dagli articoli 33, 34 e 34bis del regolamento dei consigli circoscrizionali, approvato con deliberazione consiliare 7 ottobre 1985 n. 243 come da ultimo modificato con deliberazione consiliare 5 dicembre 2016 n. 58 e a quanto stabilito con le determinazioni 29 novembre 2018 n. 2045 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - prenotazione della spesa per l'anno 2019" e 14 giugno 2019 n. 1102 "Consigli delle circoscrizioni comunali - fondo annuale economale - indicazioni operative e ripartizione per l'anno 2019".

5. Varie ed eventuali

Il presidente comunica che giovedì 6 febbraio 2020 dalle ore 19.30 presso la torre civica ci sarà l'incontro pubblico sul tavolo di quartiere Sacco-San Giorgio.

In ricordo di Armando Aste ci sarà venerdì 14 febbraio 2020 alle ore 20.30 presso l'auditorium della scuola primaria "F.lli Filzi", in via Unione 23, una tavola rotonda con Gianmario Baldi, Marco Cordin, Mariano Frizzera, Graziano Manica e Nicola Riccadona.

Sabato 15 febbraio 2020 alle ore 17.30 presso l'oratorio di Borgo Sacco, in via Zotti 19, si svolgerà l'inaugurazione della mostra "Verso la vetta: documenti, fotografie e testimonianze dall'archivio di Armando Aste".

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

Seduta chiusa ad ore 22.45

Letto e sottoscritto

Il presidente e verbalizzante

f.to Fabrizio Corradini