



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 469

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

OGGETTO:

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI ROVERETO - variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale conseguente all'approvazione della variante del Piano attuativo di iniziativa privata, denominato " PL 23 - Ex Cava Torelli", con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale - p.f.331/1 e p.ed.2763 c.c. Rovereto, ai sensi degli artt. 39, comma 2, lettera j) e 49, comma 4 della l.p. 4 agosto 2015, n.15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **17 Marzo 2023** ad ore **09:30** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

MAURIZIO FUGATTI

Presenti:

VICEPRESIDENTE
ASSESSORE

MARIO TONINA
MIRKO BISESTI
ROBERTO FAILONI
MATTIA GOTTARDI
STEFANIA SEGNANA
ACHILLE SPINELLI
GIULIA ZANOTELLI

Assiste:

IL DIRIGENTE

NICOLA FORADORI

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con verbale di deliberazione n. 26 di data 21 luglio 2022, il Consiglio comunale di Rovereto ha adottato in via preliminare una variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale conseguente all'approvazione di un Piano attuativo con effetto di variante al proprio PRG, seguendo la procedura prevista dal combinato disposto degli articoli 37 e 39, comma 3, della l.p. 15/2015.

La variante al PRG in esame viene promossa al fine di aggiornare le norme del piano regolatore generale in base alle innovazioni apportate mediante il piano attuativo. Tale piano attuativo, sottoposto - nella seduta di data 15 dicembre 2021 - all'esame della Commissione Edilizia Comunale del Comune di Rovereto con funzioni di CPC al fine di acquisire il parere obbligatorio sulla qualità architettonica richiesto per piani attuativi, ha ottenuto parere positivo. Si richiama che la delibera richiamata all'incipit ha contestualmente approvato il piano attuativo ed adottato la variante allo strumento urbanistico.

Il piano attuativo " Riordino Ex Cava Torelli è stato promosso per introdurre la previsione di un piano di lottizzazione in corrispondenza di parte dell'area "ex Cava Torelli", posta nella zona nord-ovest della città di Rovereto, in fregio a via San Giorgio. Il progetto di lottizzazione, coinvolge, quale superficie proposta in cessione ai fini dell'allargamento di via San Giorgio, parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto di proprietà della Parrocchia di San Giorgio. Per contro, la società promotrice appronterà dei parcheggi nell'ambito della propria proprietà da destinare al patrimonio parrocchiale. A tale previsione è sotteso una proposta compensativa che prevede la cessione all'Amministrazione comunale di una porzione dell'area corrispondente all'ex cava, da destinare a infrastrutture e a spazi di pubblica utilità, a fronte dell'individuazione come "zona produttiva D2" di un ambito sul quale si prevede di localizzare un edificio destinato a deposito, immagazzinaggio, vendita di materiali edili e affini.

Per quanto concerne la variante al PRG, ai fini dell'articolo 18 della l.p. 14 giugno 2005, n. 6 (Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico), il Comune, nell'elaborato di verifica degli usi civici, dà atto che la variante non interessa aree gravate da uso civico. Nell'elaborato "Rendicontazione urbanistica" riguardo alla verifica di assoggettabilità viene dichiarato che le modifiche introdotte dal piano di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto - Ex cava Torelli, non introducono significative problematiche di carattere ambientale.

In riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 39, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 recante "Legge provinciale per il governo del territorio", la variante in oggetto è sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio. La documentazione di variante adottata dal Comune di Rovereto perviene al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato digitale in data 15 agosto 2022 con nota registrata al n. 561386 del protocollo provinciale; la variante è altresì inserita nel sistema Gestione piani urbanistici (GPU), secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta provinciale n. 1227 del 2016. Con detta consegna prende avvio il procedimento di valutazione del piano.

La trasmissione degli atti sopra richiamata, contiene anche gli elaborati del piano attuativo, trasmessi dal Comune a fini conoscitivi.

La variante al PRG in oggetto modifica la destinazione urbanistica delle p.f. 331/1 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto. Ciò si declina con la perimetrazione, negli elaborati cartografici, dell'area soggetta a piano di lottizzazione, quale zona "C" delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico comunale. In tal senso verrà modificata la destinazione urbanistica della p.f. 331/1 e di parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto da: "Aree per attività di discarica D10" con vincolo di "Aree di recupero ambientale", interessata sul margine ad est da una "viabilità locale in progetto" nonché "Zona di interesse collettivo per funzioni religiose" a "zona C - Aree soggette a piani attuativi - schede norma" con funzioni prevalenti tipiche delle zone produttive locali (funzioni riconducibili alla zona omogenea D), con l'evidenza di "Area di recupero ambientale ripristinata" nonché "Zona di interesse collettivo per funzioni religiose".

Ai fini dell'acquisizione delle osservazioni e dei pareri di merito da parte delle strutture provinciali per ambito di competenza, con nota di data 02 settembre 2022, registrata al protocollo provinciale n. 605587, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha convocato per il giorno 15 settembre 2022 la Conferenza di Servizi ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della l.p. 30 novembre 1992, n. 23.

Ai sensi dell'articolo 39, comma 3 della l.p. n. 15/2015, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha esaminato la variante per opere pubbliche al piano regolatore in argomento ed ha espresso in merito il parere di competenza n. 36/22, di data 26 settembre 2022, trasmesso all'Amministrazione comunale con lettera di data 26 settembre 2022, protocollo provinciale n. 659146, che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A). In tale parere l'adozione definitiva della variante è stata subordinata all'integrazione e alla modifica dei suoi contenuti secondo quanto illustrato e rilevato nel testo del citato parere nel quale sono stati ripresi gli esiti delle valutazioni espresse dalle strutture provinciali nella Conferenza di Servizi di data 15 settembre 2022.

Il Comune di Rovereto, con deliberazione consiliare n. 41 di data 23 novembre 2022, ha adottato in via definitiva la variante al PRG in argomento, conseguente all'approvazione della variante del Piano attuativo di iniziativa privata, denominato " PL 23 - Ex Cava Torelli"

Gli elaborati della variante al PRG come adottati definitivamente pervengono al Servizio competente su supporto digitale in data 09 dicembre 2022, con nota di protocollo provinciale n. 846174, dando atto dell'avvenuta integrazione degli elaborati di piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e rilievi formulati nel parere provinciale n. 36/22. Nelle premesse di tale deliberazione il Comune fa presente che nel periodo di deposito della documentazione di variante, effettuata ai sensi dell'articolo 37, comma 3, della l.p. n. 15/2015, sono pervenute 5 osservazioni nel pubblico interesse e che nei successivi 10 giorni di pubblicazione non ha fatto seguito alcuna ulteriore osservazione.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota trasmessa in data 16 febbraio 2023, protocollo provinciale n.0130092, che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), rilevando la necessità di ulteriori modifiche, sospende il procedimento di adozione.

Il Servizio ha evidenziato che ai fini dell'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica, il credito edilizio va fatto corrispondere al valore economico del bene oggetto di espropriazione che l'apparato cartografico della variante non zonizza, non definisce in forma espressa nelle parti testuali e pare escludere attraverso le controdeduzioni. Ha ritenuto inoltre necessaria la sottoscrizione dell'accordo urbanistico attraverso cui si definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione; l'accordo – che nei termini dell'articolo 25 l.p. 15/2015 è parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico con le procedure per l'adozione della variante - non è presente come allegato agli atti della variante. La l.p. 15/2015 non prevede che uno schema di convenzione urbanistica possa avere valenza di accordo urbanistico come indicato dalla delibera di adozione. Considerati tali rilievi il Servizio ha rilevato che non può intervenire un'approvazione della variante con riferimento agli artt. 27 e 25 della l.p. 15/2015. Ha pertanto chiesto al Comune di chiarire se i richiami alla compensazione urbanistica possano essere letti come riferimento metodologico assunto per l'accurato esame dei vantaggi delle parti in causa e non come applicazione dell'istituto nei termini di legge. Ha inoltre indicato che in caso affermativo il Comune potrà chiarire detto aspetto, integrando la relazione illustrativa nelle parti che fanno richiamo all'art. 27 della l.p. 15/2015; andranno pertanto perfezionati gli atti di piano inquadrando la presente variante secondo 39 comma 2 lett. j) e art. 49 comma 4 – come correttamente fatto attraverso la delibera del Consiglio Comunale - e cioè riferendola alla avvenuta approvazione del piano attuativo - enucleando da essa i richiami a contenuti impropri (es. accordo e compensazione).

Il Comune di Rovereto ha successivamente provveduto a trasmettere al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, con nota del 28 febbraio 2023, protocollo provinciale n. 163474, la documentazione di variante, ulteriormente modificata ed integrata sulla base di quanto rilevato nella summenzionata nota e nei successivi incontri intercorsi tra il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio e l'Amministrazione comunale.

Il Comune ha successivamente chiarito quanto richiesto, integrando la relazione nel paragrafo "La compensazione urbanistica quale riferimento metodologico", e in particolare dichiarando che "la variante in oggetto sottende la definizione puntuale di un piano attuativo richiedente modifiche alle previsioni del P.R.G.". Purtuttavia - in ossequio ai principi e alle finalità cardini dell'azione urbanistica, la necessità di soppesare con puntualità, rigore e attenzione i vantaggi diretti, indiretti ed indotti ascrivibili sia alla sfera pubblica, sia a quella privata, quale atto di trasparenza e ossequiando i principi di proporzionalità e di congruità, tenendo comunque conto dell'immanenza delle valutazioni conseguenti al rapporto costi benefici con la realizzazione degli interventi di trasformazione proposti - l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno accompagnare e supportare gli atti di piano con valutazioni estimative, esplicitando i vantaggi/valori sottesi. I riferimenti alla "compensazione urbanistica" vanno quindi intesi come riferimento metodologico assunto per l'accurato esame dei vantaggi delle parti in causa (e non come applicazione meramente formale dell'istituto nei termini di legge), utile per meglio rendere trasparenti e chiari i mutui vantaggi (pubblici e privati) sottesi dall'operazione.

Conseguentemente a quanto sopra, si ritiene di poter proporre alla Giunta Provinciale l'approvazione della variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, adottata definitivamente con verbale di deliberazione consiliare n. 41 di data 23 novembre 2022, costituita dagli elaborati di piano modificati e integrati rispetto a quanto evidenziato nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento nell'Allegato C, riportante la specifica dei rispettivi riferimenti al protocollo informatico provinciale e la relativa impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256, che individua univocamente gli elaborati digitali oggetto di approvazione; i medesimi elaborati di piano sono conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre.

Si evidenzia che il procedimento di approvazione della variante al PRG del Comune di Rovereto in oggetto, della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il giorno 10 dicembre 2022 (giorno successivo alla data di arrivo della richiesta di approvazione da parte comunale) ed è stato concluso, tenuto conto delle sospensioni intervenute per richiesta integrazioni da parte della Provincia, con un ritardo di 27 giorni rispetto al termine di legge anche per la necessità di alcuni approfondimenti di carattere istruttorio e dei necessari confronti con l'amministrazione comunale.

Ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
- visti gli atti citati in premessa;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

1) di approvare la variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, conseguente all'approvazione del Piano attuativo di iniziativa privata, denominato " PL 23 - Ex

Cava Torelli”, ai sensi degli artt. 39, comma 2, lettera j) e 49, comma 4 della l.p. 4 agosto 2015, n.15, adottata in via definitiva con deliberazione consiliare n. 41 di data 23 novembre 2022, con le modifiche apportate con parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 36/22, trasmesso in data 26 settembre 2022, prot. n. 659146 e con nota di data 16 febbraio 2023, prot. n. 0130092, come condivise ed integrate dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell’Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 36/22, trasmesso in data 26 settembre 2022, prot. n. 659146, corrispondente all’Allegato A), la nota di data 16 febbraio 2023, prot. n. 0130092, corrispondente all’Allegato B), e l’elenco degli elaborati digitali, corrispondente all’Allegato C) che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l’impronta informatica, calcolata con l’algoritmo SHA256;

3) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l’autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell’articolo 38, comma 3 della l.p. 4 agosto 2015, n. 15.

Adunanza chiusa ad ore 11:35

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Elenco degli allegati parte integrante

001 ALL. A

002 ALL. B

003 ALL. C ELENCO CODICI HASH

IL PRESIDENTE
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE
Nicola Foradori



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

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

**PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO
RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**
(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 26/09/2022

Prat. n. 2968 – parere n. 36/22

OGGETTO: COMUNE DI ROVERETO: Variante al PRG conseguente all'introduzione del Piano attuativo di iniziativa privata denominato "Riordino ex Cava Torelli" – Rif. Delib. Cons. n. 26 del 21 luglio 2022, adozione preliminare - (pratica n. 2968).

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- 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. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Premessa

Con deliberazione del consiglio comunale n. 26 di data 21 luglio 2021, pervenuta in data 10 agosto 2022, il Comune di Rovereto ha adottato in prima istanza una variante al PRG conseguente all'approvazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica denominato "PL 23 – Ex Cava Torelli", ai sensi dell'articolo 49, comma 4, della l.p. n. 15/2015.

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 3, comma 3, e dell'articolo 16 della l.p. n. 23/1992, tramite nota prot. n. 605587 di data 2 settembre 2022 è stata convocata la conferenza di servizi per il giorno 15 settembre 2022, al fine di acquisire i pareri dei Servizi provinciali per gli aspetti di merito.

Alla conferenza sopra menzionata erano presenti il Servizio Geologico e il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica.

Si prende contestualmente in considerazione il parere pervenuto da parte dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, per le parti di specifica competenza.

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

La documentazione di piano comprende uno specifico atto denominato “rendicontazione urbanistica”, in cui vengono riportate le considerazioni in merito all'autovalutazione dei piani secondo quanto previsto dall'articolo 20 della l.p. 150/2015, da condurre nel corso del procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione al fine di definire gli effetti sull'ambiente derivante dall'attuazione dei piani stessi.

In considerazione dei temi affrontati con la variante al PRG in esame, ai sensi dell'art. 20 della l.p. n. 15/2015, il documento evidenzia che il rapporto ambientale è redatto al fine della verificarne la coerenza rispetto al PRG vigente e alla pianificazione sovraordinata, dal momento che il piano in esame non presenta interferenze tra le nuove previsioni urbanistiche e siti appartenenti alla rete Natura 2000, non localizza opere o interventi i cui progetti devono essere sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale, e non comporta l'ampliamento di aree sciabili.

Sotto il profilo ambientale, considerato che la riqualificazione dell'area è posta come priorità al riutilizzo della stessa, come disposto dall'articolo 95 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, il documento di rendicontazione urbanistica richiama il percorso di definizione delle modalità di intervento sull'area condiviso con l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.

Il rapporto ambientale, condotto sulla determinazione degli effetti possibili delle previsioni urbanistiche, evidenzia che la variazione di destinazione di zona, prevedendone il recupero, “costituisce elemento di coerenza e valorizzazione rispetto agli strumenti di pianificazione esistenti”, ponendosi in particolare in linea con i contenuti del Quadro di sintesi del Paesaggio del PRG.

Rispetto alla presenza di aree appartenenti alla Rete Natura 2000, le modifiche urbanistiche non interessano ambiti posti in prossimità di aree protette.

Non vengono altresì introdotte previsioni per interventi da assoggettare a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale.

Viene infine evidenziato che le modifiche alla destinazione d'uso risultano coerenti con le previsioni della pianificazione sovraordinata, rappresentata dal PUP, dalla Carta di sintesi della pericolosità, dalla Carta delle risorse idriche.

In conclusione il documento dichiara che “il Piano di Lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto - Ex cava Torelli -, vista l'analisi esplicitata nel precedente rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della l.p. n. 15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della l.p. n. 15/2015 in materia di limitazione di consumo di suolo, non produce effetti significativi sulla pianificazione di rango superiore. Lo stesso, risulta inoltre coerente con la pianificazione del PRG vigente, soprattutto laddove promuove il recupero ambientale di aree degradate in perfetta sintonia con l'art 95, e contiene elementi progettuali e normativi di rilevanti per la futura progettualità del contesto”.

Nel merito del documento di rendicontazione urbanistica, si rinvia ai contenuti del presente parere, in particolare per quanto riguarda i profili di competenza dell'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.

Contenuti della variante

La variante al PRG in esame, come anticipato in premessa, è finalizzata all'introduzione della previsione di un piano di lottizzazione in corrispondenza dell'area “ex Cava Torelli”, posta nella zona nord-ovest della città di Rovereto, in fregio a via San Giorgio.

A tale previsione è sotteso una proposta compensativa, che prevede la cessione all'Amministrazione comunale di una porzione dell'area corrispondente all'ex cava, da destinare a infrastrutture e a spazi di pubblica utilità, a fronte dell'individuazione come “zona produttiva D2” di un ambito sul quale si prevede di localizzare un edificio destinato a deposito, immagazzinaggio, vendita di materiali edili e affini.

Sotto il profilo urbanistico, la destinazione delle aree di cui alle p.f. 331/1 e p.ed. 2763 passa quindi da “Area per attività di discarica D10” con vincolo di “Area di recupero ambientale”, in fregio a una “viabilità locale di progetto”, e “zona di interesse collettivo per funzioni religiose”, a “Zona C – Aree soggette a piani attuativi/schede norma, con indicazione di “Area di recupero ambientale ripristinata”, e “zona di interesse collettivo per funzioni religiose”.

L'area destinata al piano di lottizzazione "PL23 Ex cava Torelli" è disciplinata dalla scheda norma, introdotta con il piano in oggetto, la quale stabilisce i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e alcune precisazioni di carattere paesaggistico.

La scheda norma inoltre individua lo schema delle aree oggetto di cessione, nell'ambito dell'operazione di compensazione urbanistica condotta ai sensi dell'articolo 27 della l.p. n. 15/2015 nell'ambito del piano di lottizzazione.

Si prende atto che il piano attuativo è accompagnato da una schema di convenzione con cui vengono precisati tempi e sostanza dell'accordo pubblico-privato sotteso al piano.

Il piano di lottizzazione

Per quanto riguarda i contenuti del piano di lottizzazione, la relazione illustrativa precisa che lo strumento urbanistico prevede la realizzazione di un nuovo edificio, compatibile con la nuova destinazione a "zona produttiva di interesse locale D2", che ammette appunto l'attività di deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni", come stabilito dall'articolo 68 delle norme di attuazione.

La riorganizzazione generale dell'area pone come prioritaria la riorganizzazione del sistema della viabilità e delle aree a parcheggio. Nel merito, si condivide l'obiettivo sotteso alla variante urbanistica finalizzata a razionalizzare le dotazioni di accesso all'area in previsione del futuro utilizzo.

Nel merito della qualità architettonica del piano di lottizzazione, si prende atto che la Commissione edilizia comunale con funzione di Commissione per la pianificazione e il paesaggio (CPC) del Comune di Rovereto ha espresso parere positivo obbligatorio nella seduta in data 15 dicembre 2021, prescrivendo per quanto di competenza che sia posta particolare cura alla fascia verde posta in fregio a via San Giorgio, prevedendone un andamento mosso al fine di articolarne la conformazione.

Relativamente agli aspetti patrimoniali sottesi all'accordo tra proponenti e Amministrazione comunale, si richiama quanto emerso in sede di Conferenza di Servizi del 15 settembre 2022, di cui si riporta un estratto del verbale:

"Il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica, per quanto di competenza, rileva che le previsioni introdotte con la variante al PRG in oggetto non interessano aree oggetto di esproprio. Considerato che la stima allegata alla documentazione di piano è stata elaborata dal Comune di Rovereto, a fini collaborativi gli Uffici preposti rimangono a disposizione per fornire eventuali elementi di dettaglio nel merito, nelle fasi successive di definizione degli accordi patrimoniali".

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP). Con la medesima delibera è stato approvato il documento di "Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità", rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità. Si fa presente che la Carta di sintesi della pericolosità e il primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, è entrata in vigore il 2 ottobre 2020.

La documentazione relativa alla Variante al PRG in esame è stata esaminata nella Conferenza di Servizi tenutasi in data 15 settembre 2022, alla quale erano presenti il Servizio Geologico e il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica. In tale sede, come si evince dal relativo verbale, "il Servizio Geologico, ritenendo di dover compiere ulteriori approfondimenti in merito agli aspetti di propria competenza, chiede di poter esprimere il proprio parere con nota specifica, che verrà fornito al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio a stretto giro".

In data 19 settembre 2022 è pervenuto il seguente parere di competenza del Servizio Geologico, con nota prot. 639683.

"Con la presente si comunica che a seguito della Conferenza del 15 settembre u.s. sono stati effettuati i necessari approfondimenti istruttori in merito agli studi geologico geotecnici facenti parte della

documentazione progettuale relativa alla realizzazione di un edificio ad uso produttivo sul sito della ex Cava Torelli poi ripristinata come discarica d'inerti.

Sulla base degli approfondimenti di cui sopra si ritiene che la relazione geologica e le verifiche geotecniche siano esaustive per quanto riguarda la fattibilità dell'intervento.

Si ritiene opportuno segnalare che, al fine di dettagliare le caratteristiche geotecniche dei materiali presenti nel sottosuolo nell'area di sedime del futuro edificio, in sede di progettazione sia necessario un approfondimento geognostico tramite indagini dirette (sondaggi meccanici)".

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente comunica quanto segue nel proprio parere, pervenuto in data 12 settembre 2022 con nota prot. 623200.

"Inquinamento acustico"

- Inquadramento generale. Nell'ambito dell'attuale politica di salvaguardia, la normativa di riferimento in capo alla legge n. 447 del 26 ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) ha inteso fornire dei principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente dagli effetti che possono trarre origine da un'eccessiva esposizione al rumore. Tra questi, il principale è costituito dalla corretta gestione del territorio mediante un coerente coordinamento tra lo strumento della Classificazione Acustica e l'assetto pianificatorio definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) i quali sono tenuti ad operare sinergicamente per assicurare adeguati elementi di salvaguardia dal rumore. Nell'assolvere a tale finalità, la citata Legge quadro ha per questo imposto l'obbligo (ex art. 4, c. 1, lettera a), L. 447/95) di evitare il contatto diretto di aree con limiti acustici superiori a 5 dB(A), ossia ha richiamato i Comuni ad evitare il c.d. "salto di classe". Sulla scorta di tali preliminari elementi, la variante oggetto del presente esame, si inserisce all'interno della Classificazione Acustica del Comune di Rovereto che ha previsto, a partire da una Classe V - Aree prevalentemente industriali, delle classi di transizione con classi decrescenti, dalla Classe IV - Area di intensa attività umana, accostata alla Classe III - Area di tipo misto. Ciò per evitare il "salto di classe", assicurando al contempo un adeguato decadimento del rumore che potrà essere assicurato permettendo all'interno di tale area l'inserimento di attività a "basso impatto" che permettano di offrire un'adeguata protezione alla prima fila di edifici ad uso abitativo situati lungo Via San Giorgio, nel margine Ovest della nuova area. La variante relativa alla "ex Cava Tonelli", sembra dunque intaccare tale principio di salvaguardia, avendo inteso riconoscere la trasformazione dell'area insistente sulla p.f. 331/1 CC Rovereto ad una destinazione a Zone produttive di interesse locale D2 (articolo 68 delle norme di attuazione al P.R.G.) all'interno delle quali può essere altresì previsto l'insediamento di produzioni industriali e artigianali. A tal riguardo, lo studio di impatto acustico (ex art. 8, c. 4, L.447/95) del 28 settembre 2021, a firma del Tecnico Competente in Acustica (TCA) - ing. Pietro Maini, il quale si limita ad una stima degli impatti acustici "indiretti" - principalmente legati alle variazioni sul traffico legate anche alle possibili modifiche viabilistiche, indotte direttamente dalle opere di lottizzazione dell'area - è stato successivamente integrato con lo studio dell'impatto generato dalle sorgenti sonore "dirette", la cui elaborazione è stata affidata al documento previsionale del 11 febbraio 2022 a firma del TCA per. ind. Luca Tomelin. Ancorché entrambi gli elaborati proposti presentino una valutazione rassicurante circa il rispetto dei valori limite di rumore, peraltro suffragata da alcune ipotesi di progetto che esprimono un limitato incremento dei volumi di traffico e una scarsa presenza di "sorgenti sonore fisse" (impianti tecnici a servizio del magazzino), viene meno l'ipotesi di considerare anche una destinazione d'uso alternativa a quella di tipo prettamente produttivo (D2 - art. 68) che risulti maggiormente garante delle esigenze delle abitazioni presenti in loco che avrebbe consentirebbe di favorire una qualificazione ambientale con significative ricadute positive anche in termini di apprezzamento economico degli immobili abitativi. Anche per questo, pare utile voler richiamare quanto espresso dall'ing Maini nel paragrafo conclusivo del menzionato documento tecnico del 28/09/2021, il quale ha inteso opportunamente evidenziare che "...dato l'accostamento potenzialmente "critico" tra le nuove attività produttive con l'area residenziale via S. Giorgio. Lo studio di impatto acustico dovrà garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalla vigente zonizzazione acustica comunale, individuati nel capitolo 1.3.3, individuando e prescrivendo le necessarie misure di mitigazione acustica" tra le quali potrà essere annoverato la realizzazione di un apposito schermo protettivo (ad es. un tomo) da ergere lungo il confine Ovest.

- Valutazioni di merito. Avuto riguardo di quanto espresso all'interno delle valutazioni dell'impatto acustico generato dalle sorgenti sonore "dirette" e quelle "indirette", elaborate nel settembre 2021 dal TCA - ing. Maini e nel febbraio 2022 dal TCA - per. ind. Tomelin, relative alla prevista nuova lottizzazione dell'area insistente sulla p.f. 331/1 CC Rovereto, risulta utile voler definire appositi vincoli di salvaguardia urbanistica al fine di scongiurare che l'area possa essere destinata ad altri e differenti impieghi che possano arrecare pregiudizio alle residenze, ovvero che possano produrre un significativo incremento della rumorosità, giacché questo risulterebbe in contrasto con quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della L.447/95, nonché dal paragrafo 4.2 - Unità territoriale di base e contatti critici delle "Linee guida per la predisposizione o l'aggiornamento del piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.)", approvate con determinazione n. 8 dd. 28.09.2015 del dirigente del Servizio autorizzazioni e valutazioni ambientali della PAT. Inoltre, pare utile voler integrare gli elaborati con una valutazione dell'impatto acustico derivante dalla realizzazione del nuovo

parcheggio pubblico previsto nella parte Nord al fine di assicurare nei confronti dei ricettori esposti il rispetto dei valori assoluti (emissione ed immissione) indicati dalla Classificazione Acustica. In ogni caso, al fine di fronteggiare alla perdita di mitigazione della rumorosità ottenuta per semplice distanza, in relazione alla quale la Classificazione Acustica del territorio comunale ha inteso operare l'inserimento di apposite fasce tra la Classe V - Aree prevalentemente industriali e la Classe III - Aree di tipo misto nelle quali ricadono le abitazioni di Via San Giorgio, pare utile la realizzazione di un adeguato schermo di protezione ai rumori (quale ad es. un tomo rinverdito) lungo il confine Ovest opportunamente dimensionato per proteggere le abitazioni dai rumori generati all'interno dell'area assoggettata al piano di lottizzazione.

Per quanto riguarda le altre matrici ambientali non si riscontrano interferenze rilevanti”.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, al fine del prosieguo del procedimento di approvazione, si richiede che la documentazione relativa alla variante al PRG del Comune di Rovereto conseguente all'approvazione del Piano di Lottizzazione “Riordino ex Cava Torelli” in oggetto sia modificata e integrata secondo i contenuti del presente parere.

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

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).

SAS/



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

Spett.le COMUNE DI ROVERETO
SEDE

S013/2023//18.2.2-2022-119 /EC-GBE

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

Oggetto: COMUNE DI ROVERETO: Variante al Piano regolatore generale conseguente l'approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata denominato "Riordino ex Cava Torelli" - (pratica 2968). Rif. delib. cons. n. 24 del 23 novembre 2022 .

Il Comune di Rovereto con deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 23 novembre 2022 ha definitivamente adottato la variante al piano regolatore. In data 9 dicembre 2022 (prot. 846174) è stata trasmessa la documentazione.

In data 17 gennaio 2023 si è tenuta la Conferenza di servizi per raccogliere i pareri dei Servizi provinciali coinvolti nella valutazione; se ne riportano gli esiti valutativi.

La variante è accompagnata dai seguenti elementi: relazione illustrativa, rendicontazione urbanistica, report delle aree variate, fascicoli relativi alle controdeduzioni al parere e alle osservazioni presentate dai privati, relazione estimativa, verifica usi civici, la scheda norma del nuovo piano attuativo (versione progetto e raffronto) ed elaborati cartografici relativi alla zona interessata dalla modifica cartografica (scala 1:5000, 1:2000 progetto/raffronto) con i relativi vincoli (scala 1:5000) ed accompagnati dalle corrispondenti legende.

Vengono inoltre trasmessi a fini conoscitivi gli elementi che compongono il piano attuativo

La delibera di adozione attesta che la presente variante non modifica destinazioni urbanistiche di aree gravate da usi civici.

La presente variante non determina aggiornamenti al PUP.

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 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. Si riportano i pareri resi dai Servizi coinvolti nella valutazione.

Il Servizio Geologico ha trasmesso in data 16 gennaio 2023 (prot.n. 33401) il seguente parere:

“si conferma il parere già espresso, precisando quanto segue.

I sondaggi meccanici, ritenuti opportuni per dettagliare le caratteristiche geotecniche dei materiali presenti nel sottosuolo dell'area di sedime del futuro edificio, dovranno essere preferibilmente a carotaggio continuo e corredati con prove in foro, al fine di testare la resistenza dei materiali intercettati. Gli stessi sondaggi dovranno poi essere adeguatamente riempiti con opportune miscele isolanti per un adeguato spessore; dovrà inoltre essere posta particolare attenzione ad assicurare una continuità con lo strato di “capping” autorizzato.

Si concorda, inoltre, con la scelta della tipologia fondazionale (platea) per evitare cedimenti del terreno, vista la presenza di materiali di cui non si conosce la consistenza e si ritiene corretta la scelta di realizzare, al di fuori delle aree con presenza di rifiuti, le trincee a dispersione per la captazione e smaltimento delle acque bianche nel settore privato. Le prescrizioni di cui sopra dovranno essere inserite nelle norme di Piano”.

Il Servizio Bacini Montani ha trasmesso in data 4 gennaio 2023 (prot.n. 6646) il seguente parere:

“per gli aspetti di competenza, si comunica che non si rilevano interferenze con la rete idrografica e con aree a penalità ad essa imputabili”.

Tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - Settore qualità ambientale ha trasmesso in data 9 gennaio 2023 (prot.n. 13260) il seguente parere:

“Il Piano attuativo è stato analizzato controllando il recepimento delle indicazioni fornite in prima adozione che risultano essere state accolte correttamente; alla luce di ciò non si rilevano elementi ostativi alla adozione definitiva del PRG in oggetto”.

Valutazioni e stime

Il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica precisa che nel campo delle proprie competenze interviene fornendo una verifica rispetto ai valori delle aree, già soggette a vincolo espropriativo, oggetto dalle varianti come riferimento per la determinazione dei vantaggi dei sottoscrittori di accordi pubblici e Comuni.

Evidenzia la discordanza tra le previsioni ed usi previsti dal piano attuativo e la previsione urbanistica ricondotta agli elaborati della variante al PRG, segnalando così che i due strumenti paiono non coerenti. Si osservano in particolare le aree che il piano attuativo individuano come da destinarsi a parcheggio e strada, zonizzate come aree produttive dagli elaborati di variante. Data tale discordanza, segnala che il parere relativo alla adozione preliminare non ha considerato i contenuti della stima che viene esaminata in occasione della presente Conferenza di servizi.

Ciò premesso, pur prendendo atto dell'assenza dell'accordo urbanistico, visionata la stima agli atti, il Servizio Gestioni patrimoniali e logistica riferisce che possono essere condivisi i valori assunti come riferimento per la zona prossima promossa ad area di interesse collettivo religioso” (rif. Zona F a sud), quelli relativi all'area del parcheggio pubblico in cessione (nord) e quelli inerenti l'ampliamento dell'arteria viaria presente nel vigente PRG. Riscontra che la stima del Comune considera il volume futuro dell'area a cui corrisponde la futura area produttiva e non il valore attuale riferito alla ex discarica con gli ulteriori interventi di cui all'art. 95 “Aree di recupero ambientale”.

Verifica di coerenza con la l.p. 15/2015

Dalla rilettura del parere relativo alla adozione preliminare emerge l'assenza delle parti di parere relative alla coerenza con la l.p. 15/2015; il testo presente si configura come descrizione dei contenuti degli atti trasmessi.

Non producono effetti i rilievi e le considerazioni rese con riferimento al piano attuativo, che non rientrano nelle competenze dello scrivente Servizio.

Si procede pertanto a portare all'attenzione del Comune gli elementi che necessitano di perfezionamento, ai fini dell'approvazione e nell'intento di assicurare che la Giunta Provinciale possa approvare elementi coerenti con la disciplina provinciale, ciò premettendo che è meritevole

l'impegno profuso dal Comune nel determinare e soppesare i vantaggi pubblici derivanti dalle innovazioni dello strumento urbanistico.

Si è compreso che il Comune abbia scelto di assumere come riferimento metodologico per la verifica dei vantaggi pubblici e privato la compensazione urbanistica (art. 27 l.p. 15/2015), richiamando attraverso la relazione illustrativa le "aree soggette a vincoli espropriativi" (comma 2) e gli "immobili soggetti a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale" (comma 3).

Si evidenzia tuttavia che ai fini dell'applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica, il credito edilizio va fatto corrispondere al valore economico del bene oggetto di espropriazione che l'apparato cartografico della variante non zonizza, non definisce in forma espressa nelle parti testuali e pare escludere attraverso le controdeduzioni.

E' inoltre necessaria la sottoscrizione dell'accordo urbanistico attraverso cui si definisce e localizza il credito edilizio contro la cessione al comune delle aree oggetto di compensazione; l'accordo – che nei termini dell'articolo 25 l.p. 15/2015 è parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico con le procedure per l'adozione della variante - non è presente come allegato agli atti della variante. La l.p. 15/2015 non prevede che uno schema di convenzione urbanistica possa avere valenza di accordo urbanistico come indicato dalla delibera di adozione.

Considerato quanto sopra si rileva che non può intervenire un'approvazione della variante in esame con riferimento agli artt. 27 e 25 della l.p. 15/2015.

Si chiede pertanto al Comune di chiarire se i richiami alla compensazione urbanistica possano essere letti come riferimento metodologico assunto per l'accurato esame dei vantaggi delle parti in causa e non come applicazione dell'istituto nei termini di legge.

In caso affermativo il Comune potrà chiarire detto aspetto, integrando la relazione illustrativa nelle parti che fanno richiamo all'art. 27 della l.p. 15/2015; andranno pertanto perfezionati gli atti di piano inquadrando la presente variante secondo 39 comma 2 lett. j) e art. 49 comma 4 – come correttamente fatto attraverso la delibera del Consiglio Comunale - e cioè riferendola alla avvenuta approvazione del piano attuativo - enucleando da essa i richiami a contenuti impropri (es. accordo e compensazione).

La stima prodotta per assicurare il bilanciamento degli interessi delle parti, non essendo parte di un accordo, può essere mantenuta come contenuto conoscitivo allegato alla relazione illustrativa ma non come elaborato di variante.

Dal punto di vista cartografico si segnala che va sempre assicurato il mantenimento del segno grafico che tiene traccia della ex discarica, facendo così richiamo ai vincoli all'utilizzo dell'area come verificato di concerto con l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente.

Conclusioni

Tutto ciò premesso, considerate le osservazioni sopra esposte, in attesa delle necessarie modifiche e integrazioni da apportare alla documentazione di piano si sospende il procedimento di approvazione da parte della Giunta provinciale.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- dott. Romano Stanchina -

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

ALLEGATI: n./

ROVERETO 2968 ELABORATI DI VARIANTE

Impronta	Nome Originale
V1 D40C1223B73080A4EA7DB58F50A4D0B607B5767996AABE6D80531A868062DD50	Vincoli5000_Tavola1 - approvazione GP.pdf.p7m
V1 24686E696C7D6DD620D53F82F080E72BBB9CC379803C814D3F02FA225C4A5840	verifica_usi_civici_completa_approvazione GP.pdf.p7m
V1 6BE7C3AB1F3ADCD2F6B586553569A244CA64EDAD55C6B004C6F22FD586CF2F90	Scheda PL23 - raffronto - approvazione GP.pdf.p7m
V1 CBF3C4AFFE98A37C5C7B63A34893A423E7A1F0A448683D3D11A6051C4EC540B5	Scheda PL23 - definitivo - approvazione GP.pdf.p7m
V1 05989B11EE35A9D5C61051B7DB5BE72C0608E38557F70ED1E380EB17FBDED6CC	RELAZIONE_DI_STIMA - completa - approvazione GP.pdf.p7m
V1 0235AF263653217CE67EA4F59D31CFD63A2134B99AE7356EC22D74146047072C	Relazione raffronto - completa - approvazione GP.pdf.p7m
V1 875563722292322DF8B58085EA9351CBB5D8E9D496B02DE2A5718E5F81E4F733	Relazione - completa - approvazione GP.pdf.p7m
V1 CF522FA98549FDD620BD810213C70B354AF1EFBE8EE93B701FBDC64A992D9C18	PRG5000_Tavola1 - approvazione GP.pdf.p7m
V1 1C7047A6A7A6393BFAFDAD5D7195957D4F43B46468E0EBF2ADD587A97A1B2ABC	PRG5000_Legenda - approvazione GP.pdf.p7m
V1 8BE5783757979AB7369F9280BC6EE7596896E5FEB108DBCD3460E56A8A775C23	PRG2000_Tavola5 - approvazione GP.pdf.p7m
V1 36403EA62B8605DCA8EA36FF8492CE7E3172016D0547C39A9DDF84A018F01E28	PRG2000_Legenda - approvazione GP.pdf.p7m
V1 1152BB56258A5A1E5E38F122A7A864070CFD797B5E9759259D16A0EE75DD5C02	PRG2000_areevariate_TavolaUnica - approvazione GP.pdf.p7m
V1 8DC508236B1A4297C4286F3B13ADDE06F3E71E8738D4B215BFDE14268C899CCA	Controdeduzioni privati - completo - approvazione .pdf.p7m
V1 CAFB55AF754788C62BF7D99935CB2FCE28A527C41E0E95C412577265D21D28E5	Controdeduzioni PAT - completo - approvazione GP.pdf.p7m
V1 CAF1B661207F6AE1137CBA2903EFD7568E7B49BDDBF540EB2A8DAB5B46D5F541	Aree_variate_report completo - approvazione GP.pdf.p7m
V1 CF9B5FD4BF2B08E1D9A3A4537FF874DC8BDB49160C482182EAF327B2316161B7	A.3 RENDICONTAZIONE URBANISTICA.pdf.p7m.p7m.p7m