



COPIA

COMUNE DI ROVERETO  
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. \_\_\_\_\_

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. **123** registro delibere

Data **25/06/2019**

Oggetto: **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE AREA "LA FAVORITA"- PP.ED. 996/1 – 996/2 IN C.C. LIZZANA IN VIA DEL GARDA – VIALE G. CAPRONI – APPROVAZIONE.**

Il giorno venticinque del mese di giugno dell'anno duemiladiciannove ad ore 23:50, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta con avviso ai componenti, si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

composta dai Signori:

VALDUGA FRANCESCO	Sindaco
AZZOLINI CRISTINA	Vicesindaco
PREVIDI MAURO	Assessore
GRAZIOLA GIUSEPPE	Assessore
TOMAZZONI MAURIZIO	Assessore
BORTOT MARIO	Assessore
PLOTEGHER CARLO	Assessore
CHIESA IVO	Assessore

Sono assenti giustificati i signori:

PRESIEDE: VALDUGA FRANCESCO

ASSISTE: DI GIORGIO GIUSEPPE- SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
dal **28/06/2019**  
al **08/07/2019**

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE  
Segretario generale

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Relazione.

In data 11 gennaio 2019 (prot. n. 2090/19), la società LF IMMO srl, in qualità di proprietaria, ha depositato un progetto di lottizzazione per lo sviluppo di un areale posto in prossimità dell'incrocio tra la zona sud di via del Garda e viale G. Caproni, catastalmente individuato dalle pp.ed. 996/1 – 996/2 C.C. Lizzana di superficie complessiva di 12.300 mq circa.

L'areale oggetto di intervento si presenta ad oggi in parte come spazio libero (p.f. 996/1) ed in parte come lotto edificato (p.f. 996/2), in quanto occupato da un manufatto realizzato al grezzo in forza della concessione di edificare di data 11 maggio 2005 n. 34.192/04, avente ad oggetto la costruzione di una nuova palazzina uffici a servizio dell'area di pertinenza dell'attività della ditta ex Edil 5 srl con relativa mensa aziendale; l'edificio a tutt'oggi risulta incompleto di parte delle finiture e si presenta in evidente stato di abbandono e fatiscenza.

Dette realtà fondiari ricadono prevalentemente in area che il vigente Piano Regolatore Generale classifica quali "Zone del settore secondario e terziario D5" di cui all'art. 71 delle relative norme di attuazione, nonché parzialmente in area "Tessuto saturo di ristrutturare B3" di cui all'art. 58 delle medesime norme di attuazione. Le stesse risultano altresì interessate da un'ampia fascia di rispetto stradale in prossimità della rotatoria e lungo tutto il tratto di via del Garda.

Il progetto di piano di lottizzazione presentato unitamente alla domanda, a firma dei progettisti Zuech ing. Nicola e Schwachtje arch. Giampaolo, prevede la riqualificazione dell'area a mezzo demolizione dell'edificio da ultimo costruito e la successiva suddivisione del lotto in due diversi ambiti di intervento, fisicamente separati e denominati rispettivamente ambito A e ambito B, con l'obiettivo di poter realizzare in un ambito una media struttura di vendita, nell'altro sia una media struttura di vendita che potenzialmente altre attività.

Con specifico riferimento alle disposizioni provinciali in materia di commercio, si precisa che l'art. 3 comma 2 "Parcheggi pertinenziali" lettera d) del Testo coordinato dell'Allegato parte integrante alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013, come modificato dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 678 di data 09 maggio 2014, n. 1689 di data 06 ottobre 2015 e n. 1751 di data 27 ottobre 2017 denominato "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" stabilisce che, *"i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l'adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde. Qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie. Nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli Enti competenti in materia ambientale, è preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati anche in superficie."*

Si richiamano inoltre le previsioni dell'art. 3.3 "Parametri edilizi" del medesimo testo "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" ed in particolare la lettera c), laddove viene stabilito che *"almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del*

suolo e senza la realizzazione di volumi interrati”.

Il medesimo art. 3.3, secondo capoverso riporta che *“Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del presente punto e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d). Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita.”*

*Nel caso di specie, come appare dalla documentazione prodotta agli atti e dai contenuti della relazione idro-geologica preliminare a firma del dott. geol. Marco Cavalieri di data “dicembre 2018” e della “Relazione integrativa ma non innovativa in merito alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza dell’intervento a supporto della richiesta di deroga urbanistica” a firma dell’ing. Nicola Zuech e dott. geol. Marco Cavalieri di data 25 marzo 2019 emerge che “l’assetto geologico generale dell’area presenta alcune criticità idrogeologiche e geomorfologiche”.*

Tali condizioni di criticità sono state quindi confermate dal referente dell’ufficio Ambiente e Protezione civile del Comune di Rovereto con specifica nota di data 1 aprile 2019. Analogamente il dott. Geol. Roberto D’Acconti in data 29 marzo 2019 ha confermato le riflessioni contenute nella relazione formulata dalla ditta lottizzante ribadendo l’interferenza dell’opera con la falda idrica.

Alla luce delle considerazioni idro-geologiche contenute nelle relazioni di cui sopra, e precisamente per la presenza superficiale della falda freatica, della sua pulsazione e della interferenza con eventuali volumi interrati, la progettazione non contempla la realizzazione della quota parte di parcheggi pertinenziali in spazi sotterranei, ma propone una localizzazione interamente in superficie.

Gli elaborati progettuali evidenziano altresì l’importanza dell’ampiezza della fascia di rispetto stradale, che grava sulla compagine privata.

Gli elaborati di progetto chiariscono quindi che la scelta di collocare l’intero standard a parcheggio in superficie anziché a piano interrato per le motivazioni sopra esposte e la presenza di un’ampia fascia di rispetto stradale, condizionano la verifica del parametro del verde previsto dalla disciplina commerciale.

Lo stesso quindi, pur essendo parzialmente presente, non concorre al raggiungimento della quota minima necessaria essendo previsto in fascia di rispetto stradale.

Si precisa, che diversamente viene garantito lo standard a verde minimo, per il complessivo lotto in progetto, stabilito dall’art. 71 delle norme di attuazione del PRG. per le *“Zone del settore secondario e terziario D5”*.

In sintesi l’istanza di autorizzazione a lottizzare le aree presentata in data 11 gennaio 2019 (prot. n. 2090/19) assorbe anche i profili di deroga ai parametri di urbanistica commerciale; conseguentemente per l’approvazione della lottizzazione in disamina, si è resa necessaria l’attivazione della procedura di deroga ai parametri di cui all’art. 3.2 lett. d) e 3.3 lett. c) prevista dall’art. 3.3 secondo paragrafo dei *“Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell’articolo 11, comma 2 e dell’articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell’attività commerciale)”*.

Si richiama in tal senso che l’art. 101 bis del vigente PRG rubricato *“Insediamento degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita all’esterno degli insediamenti storici (zone “B”, “C”, parte delle “D” “E” “F” ed altre aree) è adeguato ai contenuti della Legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 “Disciplina dell’attività commerciale” ed in particolare riprende i contenuti dei “Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell’articolo 11, comma 2 e dell’articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n.*

17 (Disciplina dell'attività commerciale)", ivi compresa al comma 11 la facoltà di derogare ai parametri edilizi.

Con deliberazione n. 9 di data 2 aprile 2019 il Consiglio comunale ha autorizzato a derogare ai parametri di cui all'art. 3.2 lett. d) e 3.3 lett. c) del testo coordinato "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", per le motivazioni ivi meglio dettagliate.

Si da atto, inoltre, che il piano attuativo è stato in deposito presso gli Uffici per 20 giorni consecutivi a far data del 14 febbraio 2019, per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse.

Nel periodo di pubblicazione, entro il termine fissato nel giorno 6 marzo 2019, è pervenuta n. 1 osservazione, formulata dal sig. Luca Vicentini quale consigliere della circoscrizione "Circoscrizione Lizzana – Mori Ferrovia" la quale inerisce sia a criticità di ordine viabilistico, che a valutazioni in ordine alla soluzione progettuale proposta dell'opera di liberalità inerente il collegamento ciclo-pedonale.

A seguito di quanto osservato e di quanto emerso dal confronto intercorso tra la proprietà, i progettisti e la Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio, il progetto di lottizzazione è stato aggiornato parzialmente nei contenuti, sviluppando ulteriori soluzioni.

Nel dettaglio, viene accolta l'osservazione laddove inerisce all'assenza di una progettualità/previsione ciclo-pedonale lungo via del Garda; infatti il proponente l'iniziativa, assume l'impegno convenzionale di fornire all'amministrazione una progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva lungo tale asse.

Con riferimento, alle criticità di ordine viabilistico, invece, si precisa che il nuovo insediamento commerciale, secondo lo studio del traffico allegato alla documentazione del piano, non introduce un significativo aumento dei flussi nell'intorno della rete stradale; la progettazione di un nuovo percorso ciclopedonale e la ricucitura tra due percorsi ad oggi parziali, appare piuttosto un incremento della sicurezza dei flussi più deboli, quali appunto ciclisti e pedoni.

Non si ritiene, peraltro, riconducibile a profili di inadeguatezza progettuale, l'ipotizzato non rispetto da parte dell'utenza delle attività previste della segnaletica stradale in uscita dallo spazio a parcheggio su viale Caproni, con ipotesi di infrazione con svolta a sinistra. In ogni caso tale circostanza potrà essere ovviata mediante l'ausilio di idonei presidi volti al raggiungimento dell'obiettivo della sicurezza. Va peraltro precisato che il numero di veicoli che interessano questa uscita appare marginalmente incidente sui flussi generali di traffico che interessano la zona.

Infine, per quanto attiene la sollevata pericolosità del nuovo attraversamento stradale di via del Garda, ipotizzato nella prima soluzione progettuale, si ribadisce che la soluzione da ultimo adottata, che trasla l'intero tracciato verso sud, in fregio alle strade e alla rotatoria, è apparso risolutivo; infatti, la posizione del nuovo attraversamento, posta più a sud e quindi protetta, risulta maggiormente visibile e sicura.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, si deve precisare che la L.P. 3 agosto 2018 n. 15 concernente "Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2018 – 2020" ha innovato le disposizioni inerenti la formazione dei piani attuativi della legge provinciale per il governo del territorio.

Si richiama pertanto quanto previsto dall'articolo 51 della legge provinciale per il governo del territorio il quale, ai sensi del combinato disposto dei commi 2 e 4, per il caso di specie prevede che il piano di lottizzazione venga approvato dalla Giunta comunale

previa acquisizione del parere della CPC.

Si evidenzia in tal senso, che il piano di lottizzazione di iniziativa privata viene approvato dalla Consiglio Comunale previa l'acquisizione del parere della CPC, solo quando prevedono l'apposizione di vincoli espropriativi o qualora non siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali in vigore o adottati.

Il progetto di lottizzazione è quindi stato valutato dalla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto, nelle sedute di data 7 febbraio 2019 e 21 marzo 2019, la quale si espressa positivamente ai sensi dell'art. 7 comma 8 lett. b) n. 1 della L.P. 15/2015, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi.

Il progetto è stato presentato alla Circoscrizione n. 5 "Lizzana - Mori Ferrovia" nella seduta di data 4 marzo 2019 per l'espressione del relativo parere.

La medesima istanza di lottizzazione, è stata altresì sottoposta nelle date 20 marzo 2019 e 17 giugno 2019 all'esame della Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio del Comune di Rovereto, la quale ha espresso parere in merito.

Dal quadro sopra espresso si comprende l'assoluta attenzione e meticolosità impiegata nella valutazione della pratica garantendo quella forma di trasparenza e condivisione aperta delle problematiche emerse durante la fase istruttoria.

Alla presente deliberazione è allegato lo schema di convenzione il quale è il risultato di un'attenta istruttoria e di una ponderata trattativa con i soggetti promotori, mirata a regolamentare l'edificazione dell'areale. Nel dettaglio, gli interventi edilizi dovranno essere assentiti separatamente nel rispetto dei due distinti ambiti edificatori e di quello relativo alle opere urbanizzative e trovare autonoma realizzazione, in considerazione di una congrua autonomia sia per quanto attiene il profilo formale che per quello funzionale.

Nel novero della documentazione progettuale, è stato prodotto specifico studio di fattibilità relativamente agli aspetti viabilistici connessi con l'intervento in oggetto redatto dall'ing. Bruno Gobbi Frattini dello studio Gobbi Frattini e Partners S.r.l., in data novembre 2018, teso a valutare l'impatto sui flussi di traffico indotti dalle attività in progetto sulla viabilità comunale e sovracomunale nonché la verifica della funzionalità dei nodi e delle intersezioni nella loro configurazione attuale e futura.

Il soggetto proponente il progetto di lottizzazione prevede, sotto forma di opera di liberalità, la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclo-pedonale; nel dettaglio il progetto prevede il collegamento ciclo-pedonale dal punto di interruzione dell'attuale percorso esistente su viale Caproni proseguendo in fregio alla strada in direzione della rotatoria e quindi in via del Garda, superando il Rio Coste sfruttando la struttura esistente di regimentazione e interessando infine un tratto di sedime dell'area di lottizzazione con conseguente cessione delle aree al Comune di Rovereto proseguendo sul lato ovest di via del Garda quindi fino al sottopasso ferroviario in Via del Garda ovvero fino alla ciclo-pedonale in fregio all'Adige, come meglio declinato negli elaborati grafici.

Accanto a ciò accogliendo la necessità di effettuare uno studio volto alla rigenerazione e messa in sicurezza di via del Garda, la ditta lottizzante si è impegnata nella elaborazione della documentazione tecnico-progettuale di natura preliminare, definitiva ed esecutiva dell'intera tratta viaria.

Ciò rientra nell'ambito delle liberalità assieme ad altre opere e/o servizi minori la cui specificazione trova idonea argomentazione nell'ambito della Convenzione di lottizzazione.

Attenzione particolare viene poi riservata alla necessità di addivenire alla demolizione dello scheletro edilizio presente nell'ambito denominato "la Favorita" tant'è che nell'ambito della convenzione di lottizzazione ne è prevista la demolizione nell'arco

massimo di due mesi dalla sottoscrizione della stessa.

Il quadro che si apprende dalle riflessioni sopra riportate corrobora in termini inequivocabili l'interesse pubblico sovraordinato e l'attenzione che l'amministrazione comunale pone rispetto alla necessità di cogliere tale occasione quale opportunità per dotare un comparto territoriale di idonee opere urbanizzative volte a confermare l'identità degli spazi e nel contempo a dialogare con l'immagine di visione propria di una città amichevole e quindi in grado di fungere da attrattore per il cittadino utente.

Inoltre, la nuova previsione commerciale si inserisce nell'ambito di un contesto già edificato e provvisto delle necessarie urbanizzazioni primarie, cui si aggiungono, integrandole, le opere di liberalità come sopra descritte.

L'Amministrazione comunale non avrà oneri diretti, indiretti ed indotti concernenti la realizzazione di opere di urbanizzazione legate alla nuova edificazione, in quanto lo stesso schema di convenzione in oggetto prevede che le opere funzionali agli edifici, ivi compresi i diversi sottoservizi, così come le opere urbanizzative, siano completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò comporti alcuno scomputo dal contributo di costruzione od alcun onere da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

Da quanto sopra ne consegue che non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 51 comma 7 della L.P. n. 15/2015, laddove prevede che *“Quando le opere di urbanizzazione sono realizzate direttamente dal comune quest'ultimo, con il provvedimento di approvazione del piano, può aumentare fino a un massimo del 30 per cento l'incidenza del contributo di costruzione previsto dall'articolo 87, in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona e allo stato delle opere di urbanizzazione.”*. Nella fattispecie il comparto in questione può ritenersi sostanzialmente urbanizzato e accessibile in termini di mobilità. L'amministrazione comunale sulla scorta di ciò non sarà quindi chiamata alla realizzazione di puntuali approntamenti urbanizzativi a servizio dell'ambito ragione per la quale non trova applicazione l'art. 51 della L.P. 15/2015. Non solo, ma nel caso concreto la ditta lottizzante si è impegnata con atto di mera liberalità ad approntare delle componenti urbanizzative assorbendo tutti gli oneri diretti, indiretti e indotti ragione per la quale l'amministrazione comunale non sarà chiamata ad impegnare alcuna risorsa finanziaria.

Merita altresì ricordare che con la deliberazione consiliare surrichiamata (n. 9/2019) il civico consesso ha demandato a separato provvedimento di competenza dell'esecutivo comunale l'approvazione del piano attuativo previo passaggio in Commissione urbanistica e in Consiglio comunale al fine di addivenire ad una adeguata presentazione delle scelte pianificatorie ed urbanistiche oltre che ambientali.

E' stato altresì stabilito che *“detto piano dovrà individuare i migliori accorgimenti tecnici al fine di addivenire ad un positivo equilibrio paesaggistico, ambientale ed energetico dello stabile e degli spazi pertinenziali”*.

In esito alle prescrizioni sopra espresse e dettate dall'organo consigliere in occasione dell'autorizzazione a derogare ai parametri di natura commerciale, si precisa che, come emerge dalla documentazione progettuale e precisamente dalla relazione di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, il piano attuativo individua i migliori accorgimenti tecnici al fine di addivenire ad un positivo equilibrio paesaggistico, ambientale ed energetico dello stabile e degli spazi pertinenziali.

La relazione di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica è stata sottoscritta dalla dott.ssa ing. Federica Andreis e dal dott. ing. Nicola Zuech in data “maggio 2019” e appare strutturata secondo una logica metodologica ampiamente condivisibile sia per quanto attiene le componenti specifiche sia per quelle di natura generale.

I profili approfonditi esprimono in termini di completezza le principali variabili

poste alla base degli approfondimenti e seguono le indicazioni richieste e caldegiate dal Consiglio comunale nella delibera autorizzativa n. 9/2019.

La relazione infatti oltre ad inquadrare in termini propri l'intervento sotto un profilo urbanistico allargato dettaglia tutte le componenti di valenza ambientale, paesaggistica ed energetica che verranno adottate nella realizzazione delle opere nelle principali fasi cantieristiche.

In tal senso si riepilogano di seguito in estratto della relazione di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica, i principali temi trattati e le soluzioni proposte, nella relazione stessa meglio articolati:

- *sostenibilità urbanistica: i volumi proposti sono sensibilmente inferiori alla potenzialità edificatoria del lotto (15.000 mc a fronte di 120.000 mc possibili). Anche le altezze delle due costruzioni sono ampiamente inferiori a quanto consentito urbanisticamente (max 8 ml in ambito B a fronte di 15 ml consentiti);*
- *mobilità sostenibile: l'intervento completa un importante tassello della viabilità ciclopedonale, favorisce le connessioni ai mezzi pubblici dell'ambito e promuove l'utilizzo di veicoli "green" (colonnine per ricarica elettrica);*
- *sostenibilità del sistema idrografico: attraverso strategie differenziate l'intervento non aggrava la situazione del sistema idrografico della zona. Pavimentazioni drenanti, aree a verde, raccolta delle acque meteoriche di copertura per irrigazione del verde e smaltimento dell'eccesso in trincee drenanti permettono di mantenere la situazione attuale e di non aggravare l'ambito;*
- *riduzione effetto isola di calore: alcune strategie proposte per la sostenibilità del sistema idrografico, come l'utilizzo di materiali per pavimentazioni e coperture a ridotto accumulo di calore e la presenza di aree a verde, permettono di mitigare il surriscaldamento dell'area;*
- *progetto del verde: le scelte in merito sono indirizzate a migliorare la qualità del verde in particolare lungo via del Garda dove tale elemento mitiga la vista dei nuovi edifici. Si propongono zone verdi differenziate nel lotto, attraverso essenze ad alto/medio fusto ed arbusti con fiori, che permettono di qualificare la zona nelle diverse stagioni. Non ultimo un verde progettato per mitigare l'effetto isola di calore con le ombreggiature dei parcheggi e delle pavimentazioni, dotato di sistema di irrigazione efficiente alimentato dalla raccolta delle acque piovane (risparmio idrico) e da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico);*
- *risparmio energetico: l'intervento proposto garantisce ampiamente il requisito richiesto dalla normativa in merito (classe B+ - L.P. 30/07/2010 n. 17) in quanto è previsto il raggiungimento della CLASSE A, per entrambi gli edifici proposti. L'intervento promuove l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili;*
- *qualità del costruito: unitamente alla sostenibilità urbanistica garantita da ridotte volumetrie rispetto alla potenzialità edificatoria, la proposta per i nuovi edifici e le pertinenze promuoverà lo studio integrato di qualità degli spazi interni/esterni, comfort visivo, presenza di luce naturale e riduzione dell'uso dell'illuminazione artificiale, utilizzo di materiali e prodotti sostenibili a contenuto di riciclato e di produzione locale;*
- *riduzione dell'inquinamento luminoso: saranno applicate tutte le strategie necessarie a garantire la fruibilità e sicurezza dell'area e allo stesso tempo la mitigazione della luce prodotta, con il fine di ridurre l'impatto dell'intervento e promuovere il risparmio energetico;*
- *gestione sostenibile dell'intervento: il tema della sostenibilità dell'intervento viene curato lungo tutto l'iter di realizzazione, a partire dall'esecuzione dei lavori di*

*demolizione delle opere attualmente presenti sul lotto, fino alla completa realizzazione delle nuove opere. La mitigazione della fase di costruzione sarà declinata attraverso il controllo del cantiere in tema di produzione di polveri, rumore e impatto sulla viabilità per i mezzi di cantiere. La gestione sostenibile del cantiere permetterà di mitigare tali impatti e promuovere ulteriori temi, quali: la differenziazione dei rifiuti generati dalle operazioni di costruzione e demolizione e la protezione di habitat presenti (Rio Coste).*

L'Amministrazione comunale, per quanto specificatamente attiene la problematica idrogeologica e volta al mantenimento degli equilibri di falda, dopo aver considerato il dibattito scaturito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 di data 02/04/2019, ha ritenuto opportuno, per ragioni di massima trasparenza e logica metodologica, chiedere al soggetto lottizzante l'approfondimento della questione mediante specifico studio dell'acquifero.

La ditta lottizzante ha presentato lo studio richiesto in data "maggio 2019" e dallo stesso emerge un approfondimento tecnico delle dinamiche relative alla falda in località Favorita.

Lo studio, basato su attività di campo (misure freaticometriche puntuali ed in continuo di diversi piezometri ed indagini geoelettriche), concerne in valutazioni sulle dinamiche di falda locali, sul cono di influenza generato, sulla qualità delle acque intercettate in relazione all'emungimento previsto in fase di realizzazione, nonché agli effetti attesi a seguito di tali interferenze.

L'attività di studio è stata preceduta da una fase di raccolta dati ed informazioni che hanno coinvolto la Fondazione Museo Civico di Rovereto, l'ADEP (Agenzia per la Depurazione), il Servizio Geologico della Provincia di Trento ed il Comune di Rovereto. Allo studio hanno collaborato l'ing. Oscar Cainelli per le simulazioni numeriche, il dott. Thomas Garbari per le indagini geofisiche ed il dott. Antonio Dal Lago per i rilievi di campo. La relazione nella sua assunzione di completezza è stata poi sottoscritta dal dott. ing. Giorgio Marcazzan.

Il quadro metodologico risulta supportato: da una parte premessuale, da un quadro conoscitivo, dalla sintesi delle informazioni desunte dal monitoraggio ambientale, dall'ipotesi relative al manufatto interrato, dall'applicazione di un codice numerico nonché dalle note conclusive.

L'elemento fondamentale dello studio è l'ipotizzata attivazione di un sistema Wellpoint in corrispondenza all'interrato che si sarebbe reso necessario costruire qualora non avesse trovato applicazione l'istituto derogatorio.

Dalle valutazioni condotte emerge, data la permeabilità particolarmente elevata del sottosuolo, che le portate calibrate di aggotamento risulterebbero elevate, nell'ordine dei 400 litri al secondo.

Sulla base dei modelli matematici i tecnici preposti hanno quindi proceduto a valutare l'impatto di flussi di falda sul trascinarsi di eventuali contaminanti presenti nell'acquifero.

In condizioni normali ed in assenza dell'emungimento dell'acqua per effetto della realizzazione dell'interrato ha trovato riferimento il percorso delle particelle di ipotetiche fonti primarie di inquinanti nell'ordine di qualche decina di metri.

A seguito dell'attivazione del Wellpoint in località Favorita si apprende, sempre dalla lettura del modello matematico, che le particelle di inquinante andrebbero a percorrere distanze decisamente superiori. L'ordine di grandezza di tali movimentazioni si misura in alcune centinaia di metri.

Dalla lettura della relazione si evince altresì che l'attivazione del Wellpoint in località Favorita determina anche una modificazione della direzione del flusso di falda, il che genererebbe ulteriori elementi di criticità.

Nella relazione tecnica si apprende che un ulteriore approfondimento riguarda l'area di cattura di potenziali zone contaminate, distribuite a ridosso dell'intero comparto industriale.

Nel contesto indisturbato parte delle linee mostrano percorsi volti ad attraversare l'acquifero in profondità in corrispondenza della frana. La zona della Favorita funge comunque da punto di richiamo preponderante in quanto rappresenta un corridoio ad alta permeabilità.

Se confrontato con il contesto impattato dal Wellpoint il dato che emerge è la formidabile potenza di cattura di quest'ultimo. Di fatto il pompaggio è tale da richiamare anche le particelle idealmente posizionate nelle zone più lontane, che altrimenti avrebbero intrapreso il percorso sotto la frana dei Lavini

Il significato di questi risultati è piuttosto importante, poiché evidenzia la criticità legata all'attivazione di un sistema così potente in zona Favorita. Richiamando a sé tutte le linee di flusso che dipartono dalla zona industriale, di fatto deviandole dal loro normale percorso, l'attivazione del Wellpoint può portare al trascinarsi di inquinanti da zone attualmente contaminate (anche non note) verso zone non ancora contaminate.

Quanto sopra espresso trova poi sintesi nella conclusione dello studio dell'acquifero in località Favorita di data "maggio 2019" a firma dell'ing. Giorgio Marcazzan, che recita quanto segue:

*"A seguito di un'attività di monitoraggio diretto, il presente studio ha elaborato un modello concettuale della falda le cui dinamiche condizionano l'eventuale realizzazione di un volume interrato in corrispondenza delle particelle p.ed. 996/1 e 996/2 C.C. Lizzana (località La Favorita). L'analisi dei dati e l'applicazione di un algoritmo per la simulazione idrologica permette di effettuare le seguenti considerazioni finali:*

- la ridotta profondità della falda e le condizioni di permeabilità dell'acquifero obbligano la realizzazione di un sistema temporaneo per l'abbassamento della falda (la soggiacenza alla fine di maggio 2019 è stata misurata pari a 2,5 m);*
- l'effetto di tale temporanea alterazione è in grado di ripercuotersi verso la zona industriale di Rovereto causando accelerazioni e deviazioni nelle direzioni di scorrimento dell'acquifero;*
- è verosimile quindi attendersi che, eventuali inquinanti di origine antropica presenti nei siti già individuati e con ogni probabilità diffusi al di fuori di essi, possano venire attratti dalla depressione causata dal pompaggio. In tale ipotesi i medesimi potrebbero subire trascinarsi verso zone dell'acquifero inalterate, determinando un aggravio delle condizioni ambientali con le inevitabili ricadute economiche. Analoga considerazione va inoltre estesa a pozzi attualmente in funzione che potrebbero risentire di tali alterazioni".*

In ottemperanza a quanto stabilito dal provvedimento consigliare di cui alla deliberazione n. 9 di data 2 aprile 2019, avente ad oggetto l'autorizzazione a derogare ai parametri in materia di urbanistica del settore commerciale, la documentazione progettuale, allegata alla presente, è stata sottoposta alla Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio in data 17 giugno 2019, ed al Consiglio Comunale stesso nella seduta di data 25 giugno 2019. Altresì si rammenta che il progetto pianificatorio è stato presentato nella seduta di data 6 giugno 2019 alla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto. Analogamente il dott. Geol. Roberto D'Acconti in data 19 giugno 2019 ha confermato la pertinenza delle valutazioni condotto nello "Studio dell'acquifero" di data "maggio 2019".

Con riferimento allo schema di convenzione allegato al presente provvedimento si

precisa che questo si compone di n. 17 articoli atti a disciplinare tutti gli aspetti relativi ai rapporti tra Amministrazione comunale e Soggetto lottizzante ed in particolare:

- articolo 1 “Ambito di intervento”
- articolo 2 “Obblighi generali”
- articolo 3 “Descrizione del piano di lottizzazione”
- articolo 4 “Elaborati del piano di lottizzazione”
- articolo 5 “Disposizioni per l’attuazione del piano – cronoprogramma”
- articolo 6 “Contributo di costruzione”
- articolo 7 “Liberalità”
- articolo 8 “Sottoservizi ed opere funzionali”
- articolo 9 “Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali”
- articolo 10 “Cessione gratuita di diritti reali”
- articolo 11 “Garanzie delle opere e fideiussione”
- articolo 12 “Durata”
- articolo 13 “Tutela ambientale”
- articolo 14 “Spese”
- articolo 15 “Controversie”
- articolo 16 “Annotazioni al libro fondiario”
- articolo 17 “Dichiarazione”.

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

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all’approvazione del progetto di variante alla lottizzazione, e del relativo schema di convenzione.

#### LA GIUNTA COMUNALE

premesso quanto sopra;

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

visti il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e il D. Lgs. 10 agosto 2014, n.126;

viste la L.R. 3 agosto 2015 n. 22 e la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale n. 18 del 2015 gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all’esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

dato che il punto 2. dell’Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m. specifica che la scadenza dell’obbligazione è il momento in cui l’obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 27 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2019-2021;

vista la Deliberazione del Consiglio comunale n. 72 di data 28 dicembre 2018, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione degli esercizi 2019-2021;

viste le Deliberazioni adottate dalla Giunta comunale n. 1 di data 8 gennaio 2019 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 – parte finanziaria, con la quale vengono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale e n. 17 di data 12 febbraio 2019 relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019-2021 - parte obiettivi;

visto il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPReg. 3 aprile 2013 n. 25), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 2 maggio 2013 n. 3, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11, dalla legge regionale 24 aprile 2015 n. 5, dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 27 e dalla legge regionale 15 dicembre 2015 n. 31, con particolare riferimento all'articolo 36 relativo alla figura dei dirigenti ed alle competenze loro attribuite;

visto l'articolo 19 del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento contabile e finanziario nei comuni della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (DPGR 28 maggio 1999 n. 4/L – modificato dal DPReg. 1 febbraio 2005 n. 4/L), coordinato con le disposizioni introdotte dalla legge regionale 5 febbraio 2013 n. 1, dalla legge regionale 9 dicembre 2014 n. 11 e dalla legge regionale 3 agosto 2015 n. 22;

visti gli articoli 35 e 36 dello Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

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

vista la legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 “Disciplina dell'attività commerciale”;

visti i Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale);

visto il vigente Piano Regolatore generale variante “*Novembre 2015 – Anticongiunturale*” approvato con deliberazione della G.P. n. 2156 di data 23 novembre 2018;

visto il parere di qualità architettonica espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto, nelle sedute di data 7 febbraio 2019 e 21 marzo 2019;

preso atto della deliberazione n. 9 di data 2 aprile 2019 con la quale il Consiglio comunale ha concesso l'autorizzazione a derogare ai parametri di cui all'art. 3.2 lett. d) e 3.3 lett. c) del testo coordinato “Criteri di programmazione urbanistica del settore

commerciale”;

esaminato lo schema di convenzione regolante i rapporti intercorrenti tra il soggetto lottizzante e il Comune, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016 avente ad oggetto la modifica del Regolamento Edilizio Comunale per la definizione delle percentuali da applicare al costo medio di costruzione nelle distinte categorie tipologico-funzionali, ai sensi dell'art. 87 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale n. 18 del 2015 gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

dato che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

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

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

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio Patrimonio e Finanze Gianni Festi;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano,

#### delibera

1. di dare atto che successivamente all'assunzione della deliberazione del Consiglio comunale di data 02/04/2019 n. 9, avente ad oggetto *“Progetto di lottizzazione area “La Favorita” pp.ed. 996/1 – 996/2 in C.C. Lizzana in via del Garda – viale G.Caproni – autorizzazione a derogare ai parametri di cui all'art. 3.2. lett. D) e 3.3. lett. C del testo coordinato “Criteri di programmazione urbanistica del commerciale”* sono stati prodotti gli approfondimenti concernenti i migliori accorgimenti tecnici al fine di addivenire ad un positivo equilibrio paesaggistico, ambientale ed energetico dello stabile e degli spazi pertinenziali nonché specifico studio dell'acquifero in località Favorita;
2. di dare atto che le relazioni contenenti gli approfondimenti di cui sopra datate “maggio

2019”, a firma del dott. ing. Nicola Zuech, dott. ing. Giorgio Marcazzan, dott. ing. Federica Andreis, accompagnate dall’impianto relativo al piano di lottizzazione, sono state presentate in Commissione edilizia comunale in data 6 giugno 2019, in Commissione Urbanistica ed Ambiente nella seduta di data 17 giugno 2019 e al Consiglio comunale in data 25 giugno 2019 così come espressamente richiesto nel punto n. 2 del dispositivo relativo alla deliberazione consiliare n. 9/2019;

3. di autorizzare la società L.F. IMMO srl nella persona del legale rappresentante dott. Heinz Peter Hager, alla lottizzazione delle pp.ed. 996/1 – 996/2 in C.C. Lizzana site in via del Garda – Viale G. Caproni, approvando il relativo progetto redatto dai progettisti Zuech ing. Nicola e Schwachtje arch. Giampaolo, costituito dai seguenti elaborati:

1.1 Relazione tecnico-illustrativa;

1.2 Documentazione fotografica;

2.1 Studio geologico preliminare;

2.3 Studio dell’acquifero;

3.1 Studio di inserimento viabilistico;

4.1 Norme tecniche di attuazione;

5.1 Opere di Liberalità – Stima parametrica dei costi;

5.2 Opere di Liberalità – Descrizione della lavorazioni;

6.1 Valutazione di impatto acustico;

6.2 Relazione di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica;

--- Relazione integrativa ma non innovativa in merito alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza dell’intervento a supporto della richiesta di deroga urbanistica;

--- Criteri progettuali di sostenibilità, ambientali, paesaggistica, energetica;

TAV 01: Estratto mappa – estratto PRG – documentazione fotografica;

TAV 02: Rilievo plano-altimetrico, sezioni e profili del terreno - stato di fatto;

TAV 03: Planimetria regime dei suoli – sezioni e profili - stato di progetto ;

TAV 04: Planimetria delle demolizioni;

TAV 05: Planimetria di comparazione esistente/progetto;

TAV 06: Schema dei sottoservizi;

TAV 07: Schema indicativo delle soluzioni architettoniche e planimetriche;

TAV 08: Viste generali;

TAV 08bis: Viste generali;

TAV. 09: Opere di liberalità – Planimetria pista ciclabile;

TAV. 10: Schemi progettuali/tipologici dei fronti;

TAV. 11: Sovrapposizione catastale – aree in cessione;

--- Controdeduzione all’osservazione di data 6 marzo 2019;

4. di approvare, ai sensi dell’art. 51 Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di

convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 17 articoli e disciplinante i rapporti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;

5. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e del Territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;
6. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;
7. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
8. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
9. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
  - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige, approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;
  - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. 104 del 2010;
  - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
10. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2.

n. 1 allegato

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO VALDUGA FRANCESCO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO DI GIORGIO GIUSEPPE

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **09/07/2019**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n.2.

IL SEGRETARIO GENERALE

---

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale