



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GIUGNO 2019" Inedificabilità 2017 - 2018 Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

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

il Segretario Generale
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente
Luigi Campostrini

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La presente variante al Piano regolatore generale, in forza dell'art. 20 della L.P. 15/2015, viene sottoposta a verifica di assoggettabilità ai sensi del decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e smi.

Il D.P.P. sopra richiamato stabilisce che le varianti ai PRG sono soggette a rendicontazione urbanistica salvo che la procedura di verifica escluda l'obbligo di tale adempimento.

Occorre quindi richiamare che la variante, cui il presente documento fa riferimento, inerisce all'accoglimento di talune richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Detto articolo stabilisce che *“Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.”*.

Da una preliminare verifica è emerso che la variante in oggetto appare potenzialmente non rientrare nella fattispecie di quei piani o programmi sottoposti a valutazione strategica. Merita evidenziare infatti che l'articolo 3 bis del regolamento provinciale sopra citato, al comma 8, lett. d), stabilisce che *“non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica” “d) le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione”*.

In tal senso si richiama che già con circolare n. 20/2011 del Consorzio dei Comuni si precisava che detta fattispecie riguarda le varianti concernenti singole opere ed interventi non soggetti a VIA e che non comportano nuove rilevanti potenzialità edificatorie, in contesti edificati.

Pare altresì rilevante richiamare che in relazione al quesito se *“la variante al PRG, relativa a limitate modifiche delle previsioni vigenti, va assoggettata a rendicontazione urbanistica?”*, nella sezione dedicata alle FAQ viene chiarito quanto segue.

“L'articolo 3bis del regolamento provinciale, al comma 8, lett. d), stabilisce che “non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica” “le varianti – anche relative agli insediamenti storici – afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale”. Si intende con questo che non sono soggette a rendicontazione le varianti che comportano specifiche e singole modifiche al piano – nei limiti di cui sopra - , avendo con particolare riferimento singole modifiche degli abitati consolidati o degli insediamenti storici nonché le varianti per opere pubbliche.

Nel caso invece di varianti che comportano una molteplicità di modifiche del piano in vigore, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lett. a) e b), le stesse sono soggette a verifica di assoggettabilità per determinare gli eventuali effetti sull'ambiente e quindi la necessità di provvedere alla rendicontazione urbanistica. In tal caso in

corrispondenza dell'appendice 1 delle Linee guida si trova uno schema di riferimento da seguire per predisporre il documento di verifica.”

Impregiudicato quanto sopra, si ritiene opportuno evidenziare comunque la seguente analisi.

CONTESTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

L'autovalutazione-rendicontazione è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza;
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento di aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale.

All'interno del territorio comunale sono presenti 3 SIC:

- Laghetti di Marco, IT3120080, ha 35,58

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

- Monte Zugna, IT3120114, ha 1696,19

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

- Monte Ghello, IT3120149, ha 147,33

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

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

Il territorio comunale ospita inoltre la riserva naturale provinciale dei “Laghetti di Marco” dell'estensione di circa 36 ha.

LA VARIANTE AL PRG: DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

La presente variante al PRG introduce 19 modifiche puntuali: 1/2017, 4/2017, 8/2017, 1/2018, 2/2018, 6/2018, EM1, EM2, EM3, EM4, EM5, GPU1, GPU2, GPU3, GPU4, GPU5, GPU6, GPU7, GPU8 che vengono di seguito descritte brevemente.

Le varianti puntuali EM (errori materiali) 2, 3, 4 evidenziano la rappresentazione in cartografia degli elementi aventi la classe F608_P (ponte / viadotto/ cavalcavia), presenti negli shapefile consegnati in occasione della variante al PRG “Novembre 2015 – Anticongiunturale” ma non riportati nella cartografia.

Si esclude fin da ora che queste varianti, che rappresentano uno stato reale già esistente, abbiano effetti diretti, indiretti ed indotti, sull'ambiente.

Le varianti classificate come GPU da 1 a 8 derivano da un aggiornamento delle specifiche GPU che hanno introdotto un nuovo codice (Z610_P) per le aree inedificabili con vincolo decennale; in tal senso alle aree con detto vincolo introdotte con la variante al PRG “Novembre 2015 – Anticongiunturale” è stato riassegnato il codice da Z602_P a Z610_P.

Si esclude fin da ora che queste varianti, relative ad una mera riclassificazione ai fini cartografici, abbiano effetti diretti, indiretti ed indotti, sull’ambiente.

In particolare vengono di seguito riportate le principali caratteristiche delle rimanenti varianti puntuali:

Variante 1/2017:

- superficie 308 mq;
- da “zona di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 4/2017:

- superficie 62 mq
- da “zona di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 8/2017:

- superficie 965 mq
- da “zona di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato
- in parte in area di tutela ambientale

Variante 1/2018:

- superficie 957 mq
- da “zona di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 2/2018:

- superficie 2057 mq
- da “Ambito di concessione convenzionata A0.5 via Galilei” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 6/2018:

- superficie 1516 mq
- da “zona del settore secondario D5 - IE” ad “area agricola” con vincolo di inedificabilità;
- in parte in presenza di fascia di rispetto del depuratore di tipo A e di tipo B;
- in area di tutela ambientale;
- nel perimetro del centro abitato

Variante EM1

- superficie 2 mq – trattasi di mera rettifica delle perimetrazioni degli ambiti adeguandole ai confini catastali nei pressi della variante 6/2018;
- da “zona del settore secondario D5 - IE” a “viabilità locale di progetto”;
- in presenza di fascia di rispetto del depuratore di tipo A;
- in area di tutela ambientale;
- nel perimetro del centro abitato

Variante EM5

- superficie 6 mq – trattasi di mera rettifica delle perimetrazioni degli ambiti adeguandole ai confini catastali nei pressi della variante 1/2018;
- da “zona di completamento B4.1” a “tessuto saturo da ristrutturare B3”;
- nel perimetro del centro abitato

Per contestualizzare le istanze, si precisa che il Comune di Rovereto si estende su una superficie di 5090,39 ha e conta attualmente una popolazione di 40.136 abitanti (al 30/06/2018).

Come si può notare, queste varianti non interessano siti della Rete Natura 2000. Considerata anche la loro distanza da questi ultimi, non sono emerse interferenze nè dirette nè indirette.

Inoltre le modifiche introdotte non contemplano la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP, non riguardano ampliamento di aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP nè si concretizzano in opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale.

Si rileva innanzi tutto che la variante in esame si configura come la sommatoria di 7 singole azioni, ovvero singoli elementi di modifica cartografica, di entità limitata che il presente documento considererà ai fini della verifica di assoggettabilità.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La variante si pone in linea con gli obiettivi tragsuardati dalla L.P. 15/2015 ed in particolare con gli artt. 18 e 45, in materia di contenimento del consumo di suolo.

Rispetto alla cartografia del **Piano Urbanistico Provinciale**, le varianti non interferiscono con la carta dell'inquadramento strutturale.

Rispetto alla carta del paesaggio è possibile rilevare che l'entità delle modifiche e la loro localizzazione non sono rilevanti ai fini della definizione degli ambiti elementari del paesaggio. Unica eccezione la variante relativa alla richiesta 6/2018 (loc. Navicello) che è comunque coerente alla modifica GPU7 e di entità nettamente inferiore. Si segnala nel caso di specie anche la presenza del sistema complesso di paesaggio di interesse fluviale.

Le varianti prevalentemente non interferiscono con la carta delle tutele paesaggistiche, le varianti 8/2017 e 6/2018 sono relative a zone ricomprese nelle aree di tutela ambientale, ma è possibile affermare che le modifiche introdotte hanno effetti positivi.

Le varianti non interferiscono con la carta delle reti ecologiche.

Le varianti interferiscono puntualmente con la carta di uso del suolo pianificato, come indicato dall'elaborato relativo all'analisi del rischio del PGUAP.

Gli ambiti di intervento della presente variante sono di limitata entità, puntuali e rientrano tutte all'interno del perimetro del centro abitato e per la maggior parte in contesti prevalentemente edificati. Ne consegue che dette modifiche non sono rilevanti per effetti diretti ed indiretti rispetto al **Piano Territoriale della Comunità**, con l'unica eccezione della richiesta 6/2018, che determina l'introduzione di una nuova area agricola con il conseguente effetto di un'azione di coordinamento con il Piano Stralcio per le aree agricole e agricole di pregio, adottato definitivamente con deliberazione del consiglio n. 1 dd. 06.02.2019.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI

Considerando i fattori ambientali coinvolti, quali qualità dell'aria, suolo, sottosuolo e qualità delle acque, si ravvisa quanto segue.

Appare rilevante evidenziare che l'attribuzione di una destinazione urbanistica coerente con un uso del suolo seminaturale può determinare un effetto positivo in termini di qualità dell'aria.

Inoltre, le destinazioni urbanistiche proposte (verde privato o agricolo) determinano una consistente riduzione del consumo di suolo.

Ed ancora, dette destinazioni garantiscono la permeabilità del suolo e la non compromissione della qualità delle acque sotterranee.

Appare quindi pacifico, che la totalità delle azioni considerate determina effetti positivi dal momento che sono finalizzate a trasformare aree edificabili in aree inedificabili ai sensi dell'articolo 45, comma 4, della LP 15/2015.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Coerenza rispetto al PRG in vigore

La valutazione delle istanze è stata condotta sulla scorta dei criteri già meglio illustrati nella relazione illustrativa della presente variante. Tali criteri sono diretti alla valutazione della coerenza delle richieste con le finalità perseguite dalla variante al PRG per le inedificabilità e sono stati definiti già nell'ambito della variante al PRG "Novembre 2015: Anticongiunturale". La conferma di tali criteri si pone in continuità con le azioni perseguite nella precedente variante al PRG.

In particolare è necessario sottolineare che la limitazione del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, è uno degli obiettivi perseguiti dalla pianificazione a tutti i livelli, da quello provinciale a quello comunale.

Si propone di seguito l'entità delle aree oggetto di retrocessione a partire dall'introduzione dello specifico riferimento normativo provinciale:

- istanze accolte 2016 per mq 27.019
- istanze accolte 2017 per mq 1.335
- istanze accolte 2018 per mq 4.530

Rispetto alle istanze accolte nel 2016, quelle accolte nei successivi due anni (2017 e 2018) sono nettamente inferiori; le stesse sono inoltre localizzate in maniera sparsa sul territorio comunale tale da non generare rilevanti effetti ambientali e paesaggistici cumulativi.

Considerazioni in merito alla dotazione a standard di cui al D.M. 1444/1968 con particolare riferimento ai parcheggi.

La variante al PRG "Febbraio 2014" ha dedicato un'intera sezione a descrivere un'approfondita analisi condotta con la specifica finalità di stimare la "dotazione di standard a parcheggio offerta dal PRG vigente e dalla presente variante al PRG."

Si riportano di seguito gli esiti di tale studio, rinviando al capitolo 23 della Relazione Illustrativa della suddetta variante per gli approfondimenti e i dettagli di tale analisi.

"Tale dotazione è stata quantificata - sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 3 del D.M. aprile 1968, n. 1444 e s.m. e i. - sia in riferimento alla popolazione residente nel 2012 nella città di Rovereto sia rispetto a quella che potenzialmente vi risiederà nel 2023.

Rispetto al PRG vigente (parte 1) è emerso che le previsioni urbanistiche oggi vigenti offrono uno standard a parcheggio considerevolmente superiore al minimo stabilito dal D.M.1444, che è di 2,5 mq di parcheggio per abitante, (rif. Fase 1 – 3,46 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 3,04 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

L'offerta di spazi per la sosta effettivamente esistenti alla data odierna sul territorio comunale (previsioni urbanistiche già attuate e ulteriori spazi per la sosta⁵⁴ – rif. Fase 2) supera lo standard delle previsioni urbanistiche (rif. Fase 2 - 3,89 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 3,42 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

Se, come riportato nella fase 3, si considerassero oltre alle previsioni urbanistiche del PRG vigente anche gli ulteriori spazi per la sosta si raggiungerebbe uno standard considerevole (rif. Fase 3 – 6,09 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 5,35 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

Rispetto alla presente Variante al PRG (parte 2) è emerso che le previsioni urbanistiche introdotte dalla variante offrono uno standard a parcheggio considerevolmente superiore al minimo stabilito dal D.M.1444, che è di 2,5 mq di parcheggio per abitante, (rif. Fase 1 – 3,40 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 2,98 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

Se, come riportato nella fase 3, si considerassero oltre alle previsioni urbanistiche della Variante al PRG anche gli ulteriori spazi per la sosta⁵⁵ si raggiungerebbe uno standard considerevole (rif. Fase 3 – 6,01 mq/ab rispetto ai residenti al 2012 e 5,328 mq/ab rispetto ai residenti al 2014).

La minimale contrazione dello standard a parcheggio deriva da modeste modifiche che la variante introduce. Tra esse quella che, in sostanza, incide sul presente calcolo è la previsione urbanistica del PAG 01 "via Zeni – Stazione autocorriere". La nuova scheda norma del PAG non prevede l'obbligo di realizzare 150 posti auto.

Valutato l'elevato standard che la presente variante raggiunge, si considera che le relative previsioni urbanistiche rispondano a pieno ai dettami del D.M. aprile 1968, n. 1444 e s.m. e i..

A conclusione della presente analisi, si precisa che sarebbe doveroso dotare una variante al PRG della sola quantificazione a standard riferita alle previsioni urbanistiche vigenti e a quelle modificate dalla Variante. Gli ulteriori ragionamenti sviluppati in seno alla presente relazione sono da considerarsi quali approfondimenti affrontati al solo fine di meglio comprendere quale sia l'effettivo spazio per la sosta che la città offre ai propri cittadini."

In considerazione della modestà entità dell'area a parcheggio pubblico che viene stralciata dalle previsioni del PRG (400 mq) pare congruo rilevare che la stessa incide in maniera marginale con la conseguenza che la dotazione minima prevista dallo standard rimane comunque rispettata.

Merita comunque ricordare che nel caso di specie la previsione del parcheggio

pubblico è ricompresa nell'ambito della concessione convenzionata, con la conseguenza che la sua concreta realizzazione è condizionata esclusivamente dall'iniziativa e dalla volontà del privato, che contestualmente inciderebbe tra l'altro, in termini di carico urbanistico, con l'edificazione di circa 1400 mq di SUL.

Coerenza rispetto al PUM

L'Amministrazione comunale ha recentemente dato corso all'aggiornamento del Piano Urbano della Mobilità principalmente per quanto attiene gli scenari di breve e medio termine. Tra le tematiche affrontate dallo stesso studio, ad oggi in corso di disamina da parte degli organi competenti ai fini dell'adozione, vi è quella relativa alla sosta ma circoscritta al solo centro cittadino, escludendo quindi i centri minori quali, ad esempio, l'abitato di Sacco. A margine si chiarisce che, comunque, parcheggi aventi superficie comparabile a quella del caso di specie, in ogni caso, non sono considerati strategici ai fini dello studio della mobilità.

Coerenza rispetto agli strumenti di programmazione finanziaria

La presente variante sortisce effetti finanziari da evidenziare rispetto al bilancio dell'Amministrazione comunale con particolare riferimento all'accoglimento delle richieste di inedificabilità presentate dai cittadini, sia per un mancato introito della tassazione comunale sugli immobili che per l'obbligo di rimborso di quanto percepito negli ultimi tre anni qualora richiesto. Si stima che l'entità del rimborso dovuto alle richieste di inedificabilità sia di circa 33.000 euro. Peraltro le modifiche introdotte comportano un mancato introito per i prossimi anni, che con esclusivo riferimento a detta fattispecie, in termini generali si stima in circa 10.700 euro all'anno (cifra indicativa per il 2019). L'importo inerente il mancato introito su base annua di cui sopra, approssima all'incirca lo 0,09 % (euro 10.700x100/euro 11.800.000,00) del gettito IM.I.S complessivo su base annua previsto per l'anno corrente.

VALUTAZIONE DEL PROCESSO DI CONSULTAZIONE

il documento di valutazione delle istanze pervenute negli anni 2017 e 2018 è stato oggetto di condivisione con la Giunta comunale, con la Commissione consiliare permanente Urbanistica e Territorio e con le circoscrizioni. In particolare per queste ultime è stata organizzata una riunione informativa generale al fine di permettere un percorso pianificatorio partecipato ed esteso all'intero territorio comunale fornendo una visione generale delle dinamiche utili a contestualizzare le istanze relative al territorio di competenza.

SINTESI

La variante in esame si configura come la sommatoria di singole azioni, ovvero singoli elementi di modifica cartografica. Nel dettaglio, delle 19 modifiche cartografiche, quelle identificate con GPU da 1 a 8 e con EM da 2 a 4, non costituiscono varianti vere e proprie ma possono essere considerati alla stregua di adeguamenti informatici.

Le varianti identificate con EM1 e EM5 sono mere rettifiche di entità trascurabili delle destinazioni urbanistiche in adeguamento ai confini catastali.

Per le ulteriori modifiche introdotte dalla presente variante, sulla base degli elementi contenuti nel presente documento, è possibile affermare che:

- la variante al PRG non contempla progetti da assoggettare a procedura di verifica o di VIA ai sensi della LP. 19/2013 e del relativo regolamento di esecuzione;

- la variante, essendo redatta in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 45, comma 4, della L.P. 15/2015, è finalizzata alla trasformazione di aree destinate all'insediamento in aree inedificabili;
- le aree interessate dalla variante non interferiscono con la rete delle aree protette provinciali e con elementi ecosistemici di rilevante interesse;
- alle richieste accolte è stata attribuita una destinazione agricola o a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità, che non contempla quindi capacità edificatoria ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 bis delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i potenziali effetti ambientali indotti dalla variante risultano comunque positivi;
- la variante nel suo complesso risulta coerente con i criteri di sostenibilità ambientale.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene non sussistano i presupposti necessari tali da rendere necessaria, per la variante in oggetto, la rendicontazione urbanistica di cui al DPR 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Ai sensi dell'art. 3 bis del D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e ss.mm., le conclusioni della procedura di verifica, comprese le motivazioni del mancato esperimento della rendicontazione urbanistica, sono assunte all'atto della prima adozione della variante.