



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "GIUGNO 2021" Inedificabilità 2019 - 2020 Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 45	di data 3 agosto 2021
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

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 6 modifiche puntuali: 1/2019, 2/2019, 3/2019, 5/2019, 2/2020, 1/2021 che vengono di seguito descritte brevemente.

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

Variante 1/2019:

- superficie 239 mq;
- da “D5 – Zona del settore secondario e terziario” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- in area di tutela ambientale
- nel perimetro del centro abitato

Variante 2/2019:

- superficie circa 600 mq
- da “D1 – zona produttiva di interesse provinciale” a “area agricola” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 3/2019:

- superficie circa 498 mq
- da “Tessuto di completamento B4.2” a “area agricola” con vincolo di inedificabilità;
- nel perimetro del centro abitato

Variante 5/2019:

- superficie circa 174 mq
- da “Tessuto di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- sito archeologico - 02
- nel perimetro del centro abitato

Variante 2/2020:

- superficie circa 1487 mq
- da “Tessuto di completamento B4.1” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- in parte interessato da fascia di rispetto cimiteriale
- nel perimetro del centro abitato

Variante 1/2021:

- superficie circa 426 mq
- da “D5 – Zona del settore secondario e terziario” a “verde privato” con vincolo di inedificabilità;
- 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 40.229 abitanti (al 31/12/2020).

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 6 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.

Gli ambiti di intervento della presente variante sono di limitata entità, puntuali e rientrano tutte all'interno del perimetro del centro abitato e riguardano contesti prevalentemente edificati o il loro margine.

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

Si evidenzia comunque che la disamina ha evidenziato come una istanza (n. 2/2019) prevede la ridefinizione del perimetro dell'area produttiva di interesse provinciale, consistente in una minimale riduzione (circa 600 mq) riguardante un ambito posto al margine dell'insediamento industriale e confinante con un'area agricola di pregio.

Per quanto attiene il PUP, si richiama che il comma 4 dell'articolo 33 delle norme di attuazione rubricato "Aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale", prevede che i PTC possano delimitare le aree indicate dal PUP, sulla base delle esigenze di migliore e coordinato assetto territoriale e di funzionalità degli insediamenti.

Nel caso di specie, la ridefinizione oggetto di valutazione si ritiene possa essere ricondotta alla fattispecie stabilita dal PUP, posto che riguarda un'area ubicata ai margini della delimitazione del PUP stesso, di superficie modesta e priva di una propria autonomia e utilità a fini edificatori, senza che lo stralcio comprometta in alcun modo il razionale utilizzo dell'area produttiva di interesse provinciale destinata a futuro utilizzo.

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.

Le varianti non interferiscono con la carta delle tutele paesaggistiche; la variante 1/2019 è relativa 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.

Con particolare riferimento al **Piano Territoriale di Comunità** si richiama che con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1343 di data 06 settembre 2019 è stato approvato con modifiche il Piano stralcio in materia di aree agricole e delle aree agricole di

pregio, aree produttive del settore secondario di interesse provinciale, reti ecologiche e ambientali ed aree di protezione fluviale.

Appare utile rammentare, peraltro, i contenuti dell'art. 23 della L.P. 15/2015, laddove stabiliscono che il PTC è lo strumento di pianificazione territoriale che definisce, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, le strategie per lo sviluppo della comunità, con l'obiettivo di conseguire un elevato livello di sostenibilità e competitività del sistema territoriale, di stretta integrazione tra gli aspetti paesaggistici, insediativi e socio-economici, di valorizzazione delle risorse e delle identità locali.

In relazione ai contenuti del PTC stesso, l'art. 36 della L.P. 15/2015 per il governo del territorio, stabilisce che la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni.

In ogni caso, il PRG del Comune di Rovereto definisce, con riguardo al proprio territorio:

- il dimensionamento, l'individuazione e la disciplina delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture e dei centri di attrazione di livello sovracomunale, tenuto conto della pianificazione urbanistica dei comuni;
- l'individuazione delle aree sovracomunali, con riferimento alla delimitazione e alla disciplina delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale; all'individuazione di nuove aree produttive del settore secondario di livello provinciale, secondo quanto previsto dal PUP; alla riclassificazione delle aree produttive da livello provinciale a locale;
- l'individuazione delle aree sovracomunali, con riferimento all'individuazione delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010).

Successivamente la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto procedono rispettivamente all'adozione del PTC e del PRG, secondo quanto previsto dalle procedure degli articoli 32 e 37.

Relativamente alle aree produttive di livello provinciale, la puntuale modifica di variante al Piano Regolatore Generale sopra menzionata n. 2/2019, è tesa a precisare la delimitazione delle aree provinciali, senza alterare l'assetto pianificatorio definito dal PUP.

Per quanto attiene il rapporto con il PTC, al PRG del Comune di Rovereto è assegnato dalla legge urbanistica provinciale il compito di individuare, delimitare, riclassificare e disciplinare tali aree.

Posto che la Comunità di Valle dovrà assicurare, di concerto con il Comune, la coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni, al tal riguardo si è proceduto ad inoltrare alla Comunità della Vallagarina preventiva e specifica richiesta volta alla condivisione delle modifiche, che ha avuto l'esito positivo di cui alla nota di data 16 giugno 2021 (ns. prot. n. 43.875/21).

In particolare, con detto nota si rileva che le modifiche di destinazione urbanistica previste sono pienamente coerenti con i principi ed i criteri assunti dalla Comunità a livello di pianificazione di area vasta con particolare riguardo alle aree produttive di interesse provinciale ed alle aree agricole e agricole di pregio del PUP.

In relazione alle richieste n. 2/2019 e 3/2019, si evidenzia che le stesse determinano l'introduzione di nuove aree agricole con il conseguente effetto di un'azione di coordinamento con il Piano Stralcio per le aree agricole e agricole di pregio.

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 uno specchietto riassuntivo l'entità delle aree oggetto di retrocessione a partire dall'introduzione dello specifico riferimento normativo provinciale, comprendendo anche quelle inerenti la variante in oggetto:

- istanze accolte 2016 per mq 27.019
- istanze accolte 2017 per mq 1.335
- istanze accolte 2018 per mq 4.530
- istanze accolte 2019 per mq 1.511
- istanze accolte 2020 per mq 1.487
- istanze accolte 2021 per mq 426

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

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 20.000 euro (riferiti al triennio 2019-2020-2021). 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 7.000 euro all'anno (cifra indicativa per il 2022 stimata sui valori in banca dati riferiti all'anno d'imposta 2021). L'importo inerente il mancato introito su base annua di cui sopra, approssima all'incirca lo 0,7% (euro 7.000,00 x 100 / euro 980.000,00) 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 2019, 2020 e 2021 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.

In relazione alle 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.