



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "GIUGNO 2021"

#### Inedificabilità 2019 - 2020

#### Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

La redazione della presente variante ha visto la collaborazione di varie figure e professionalità:

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto, geom. Alessandra Zoller

## Indice generale

Introduzione.....	3
Premesse.....	3
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	6
Definizioni e abbreviazioni.....	6
Valutazioni istanze di inedificabilità.....	7
Modalità di riclassificazione delle aree.....	7
Indirizzi per la valutazione delle istanze.....	7
Destinazione attuale assegnata dal PRG.....	8
Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici.....	9
Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto.....	9
Stato dei luoghi.....	9
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	10
Correzioni errori materiali.....	11
Aggiornamenti relativi all'iter successivo all'adozione.....	12

## Introduzione

### **Premesse**

La L.P. 15/2015 e ss.mm. e ii. “Legge provinciale per il governo del territorio” ha introdotto importanti novità in materia di riduzione del consumo di suolo che trovano declinazione principalmente all’art. 18 per quanto attiene la limitazione di utilizzo di aree libere favorendo la riqualificazione e rigenerazione dei tessuti già urbanizzati, incrementando l’attrattività dei contesti urbani, favorendo la manutenzione e l’innovazione delle opere di urbanizzazione.

Parallelamente la legge introduce all’art. 45 “Durata ed effetti degli strumenti urbanistici” la possibilità di trasformare, su richiesta degli interessati, aree destinate all’insediamento in aree inedificabili attraverso l’attivazione di una variante al PRG. In tal caso, per un periodo minimo di 10 anni, il Comune non può ripristinare l’edificabilità dell’area, neppure con ricorso ad una ulteriore procedura di variante. Successivamente, la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie.

Lo stesso dettato normativo provinciale, così come da ultimo modificato, stabilisce che il Comune, entro il 30 giugno di ogni anno, debba valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell’anno precedente ed adottare, eventualmente, una variante ai sensi dell’art. 39 comma 2 (varianti urgenti o non sostanziali). Il Comune è inoltre tenuto a comunicare ai richiedenti l’esito della valutazione e, in caso di rigetto, indicare i motivi che ostano all’accoglimento della richiesta.

Dalla premessa sopra riportata si evince la chiara volontà da parte dell’ente provinciale di promuovere il procedimento correlato alla richiesta di modifica di destinazione urbanistica verso destinazioni che preservino la risorsa suolo, attraverso l’inedificabilità delle aree facendo ricorso ad una procedura di variante ad hoc.

Lo strumento urbanistico comunale, ha declinato il citato riferimento normativo con l’art. 16 bis delle Norme di Attuazione, rubricato “Vincolo di inedificabilità ai sensi dell’art. 45 della L.P. 15/2015”, che per maggior chiarezza si riporta di seguito.

*1. Ai sensi dell’art. 45 della legge provinciale per il governo del territorio il Comune, su richiesta dell’interessato e con procedura di variante al PRG, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all’insediamento, quali “Aree agricole” (art. 78) e “Aree a verde privato” (art. 93) . Dette aree sono individuate con idoneo perimetro negli elaborati grafici dello strumento urbanistico in quanto, per effetto delle disposizioni provinciali in materia, il Comune non può ripristinare l’edificabilità dell’area per un periodo minimo di dieci anni, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Trovano in ogni caso applicazione le relative normative provinciali.*

*2. Su tali aree sono comunque ammessi gli interventi disciplinati dalle rispettive destinazioni di zona, con le seguenti limitazioni. Nell’ambito delle “Aree a verde privato”, gli interventi di cui all’art. 93 comma 2, sono limitati ai soli elementi di arredo a servizio di fabbricati di cui all’art. 78 comma 2 lett. c) della L.P. 15/2015 oppure a manufatti destinati a deposito di limitate dimensioni nel rispetto delle condizioni di cui all’art. 84 del Regolamento edilizio provinciale.*

*3. Per le aree in oggetto, non trova applicazione quanto disposto dal precedente art. 3 comma 5.*

Ciò posto, con la presente variante si intende dare riscontro alle richieste, volte a prevedere la trasformazione in aree inedificabili di aree destinate all’insediamento, pervenute negli anni 2019 e 2020. Per economia procedimentale si ritiene di esaminare anche le richieste pervenute al mese di aprile 2021.

Le stesse, nel numero rispettivamente di 5 pervenute nell'anno 2019, 3 nell'anno 2020, e 1 nell'anno 2021, sono state oggetto delle necessarie preordinate verifiche, che sono state condotte nei termini previsti.

Occorre da subito precisare che l'eventuale accoglimento di istanze di inedificabilità ha dei riflessi di natura finanziaria dei quali l'Amministrazione comunale deve essere consapevole nell'atto decisorio.

Merita infatti ricordare che la Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2015 e pluriennale 2015-2017 della Provincia Autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2015)" all'art. 6 stabilisce quanto segue.

*"1. Ai fini dell'applicazione dell'IMIS per area edificabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale. Sono esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, anche se è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del codice civile anche di unità edilizia definibile o definita come altro fabbricato.*

*2. Ai fini di questa sezione un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'articolo 31 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale 2008), che ne qualifica la potenzialità edificatoria. La soggezione passiva all'IMIS cessa:*

*a) se un provvedimento definitivo attribuisce al terreno una destinazione urbanistica diversa da quelle definite come area edificabile dal comma 1, ai sensi dell'articolo 31 della legge urbanistica provinciale 2008; la cessazione della soggezione passiva ha efficacia retroattiva - sia ai fini della determinazione dei termini temporali per i rimborsi previsti dall'articolo 8, comma 2, lettera g), che dei rimborsi ordinari previsti dall'articolo 10, comma 9 - dalla data dell'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale, come previsto dalla normativa provinciale in materia di urbanistica; quando l'attribuzione al terreno di una destinazione urbanistica diversa da area edificabile consegue alla domanda del soggetto interessato l'esenzione retroagisce alla data di presentazione della domanda;  
omissis"*

L'art. 7 ribadisce quindi che sono esenti dall'IMIS i terreni qualificati a qualsiasi titolo come agricoli dagli strumenti urbanistici comunali.

L'art. 8 "Poteri regolamentari e deliberativi dei comuni" al comma 2 definisce inoltre:

*"2. Il comune può adottare un regolamento per la disciplina dell'IMIS, ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali). Il regolamento può:*

*... omissis...*

*g) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, fermo restando che il rimborso non può essere stabilito per un importo superiore all'imposta versata in ciascuno dei tre anni precedenti se l'intervenuta inedificabilità delle aree è conseguente ad istanza presentata in tal senso dal soggetto passivo;*

*g bis) prevedere l'esenzione per le aree edificabili, comunque denominate, che in base alle norme di attuazione del piano regolatore generale comunale consentono esclusivamente l'ampliamento di fabbricati esistenti;*

*g ter) stabilire aliquote ridotte, anche fino allo zero per cento, per la fattispecie di cui all'articolo 6, comma 1, nel caso in cui dalla procedura di cui all'articolo 45, comma 4, della legge provinciale per*

*il governo del territorio 2015, non derivi la modifica della destinazione urbanistica dell'area nel senso della sua inedificabilità;  
... omissis...*

Il “Regolamento per la disciplina dell’imposta immobiliare semplice (IM.I.S.)” del Comune di Rovereto, per quanto attiene la materia del rimborso dell’imposta pagata, all’art. 17 “Rimborso per dichiarata inedificabilità di aree” comma 6 prevede che *“Il rimborso, ai sensi dell’art. 8, comma 2, lettera g) della L.P. 14/2014, se l’intervenuta inedificabilità delle aree è conseguente ad istanza presentata in tal senso dal soggetto passivo, compete per i 3 anni precedenti alla data del provvedimento di adozione definitiva dello strumento urbanistico (o della relativa variante) compreso l’anno nel quale il provvedimento viene adottato dal Comune. Il rimborso avviene comunque non prima dell’approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte della Giunta Provinciale.”*

Dalla lettura della normativa e dei relativi regolamenti approvati emerge che l’accoglimento di istanze private volte all’inedificabilità delle aree ha una duplice ricaduta a livello finanziario: per il mancato introito dovuto al versamento dell’IM.I.S. e per la previsione del rimborso di una somma pari al versamento degli ultimi 3 anni di imposta; la prima per espressa previsione provinciale, la seconda per applicazione del Regolamento di competenza comunale.

Nel dettaglio nel 2019 sono pervenute 5 istanze, delle quali 2 relative ad aree ricadenti in Tessuti di completamento (B4.1) (per una superficie complessiva di circa 672 mq), 3 relative ad aree con destinazione a Zone per attività produttive ed economiche D (per una superficie di circa 955 mq).

Nel 2020 invece sono pervenute 3 istanze (delle quali una è la medesima presentata nel 2019), delle quali 2 relative ad aree ricadenti in Tessuti di completamento (B4.1) (per una superficie complessiva di circa 1747 mq), 1 (la stessa del 2019) relativa ad area con destinazione a Zone per attività produttive ed economiche D (per una superficie di circa 117 mq).

Per quanto riguarda le istanze pervenute alla data del mese di aprile dell’anno 2021, si fa riferimento ad un’unica domanda la quale è relativa ad un’area con destinazione a Zone per attività produttive ed economiche D (per una superficie di circa 426 mq).

## ***Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione***

Parallelamente alla variante in oggetto, lo strumento urbanistico comunale è interessato dall'attivazione di una procedura di variante ad un piano di lottizzazione già approvato, ubicato in località "La Favorita", che richiede delle modifiche alle previsioni del P.R.G. per una più razionale programmazione degli interventi.

### ***Definizioni e abbreviazioni***

Nella presente relazione e nei documenti che compongono la presente variante sono utilizzate le seguenti abbreviazioni:

- PUP: piano urbanistico provinciale
- PGUAP: Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche
- PTC: Piano territoriale di Comunità di Valle
- PRG: piano regolatore comunale
- PGTIS: piano generale di tutela degli insediamenti storici
- L.P. 15/2015: Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "*Legge provinciale per il governo del territorio*"
- *Reg. Att.: Regolamento Urbanistico-edilizio Provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017*
- NTA: norme tecniche di attuazione del PRG

## Valutazioni istanze di inedificabilità

### **Modalità di riclassificazione delle aree**

L'inedificabilità dei suoli verrà riconosciuta attraverso la modifica della destinazione urbanistica dell'area e l'apposizione di un vincolo decennale all'edificabilità delle stesse ai sensi dell'art. 45 comma 4 nell'ambito del procedimento di variante al PRG.

L'Amministrazione comunale, a seconda della localizzazione delle stesse, ha valutato una delle seguenti opzioni:

- nel caso l'area interessata dalla richiesta sia al di fuori dei centri abitati, in prossimità di aree aperte viene considerata quale prima opzione di nuova destinazione urbanistica quella relativa alle **“Aree agricole”** (art. 78) delle Norme di Attuazione del PRG;
- nel caso l'area rientri all'interno o sia riconducibile al tessuto urbano dei centri abitati viene considerata quale prima opzione di nuova destinazione urbanistica quella relativa alle **“Aree a verde privato”** (art. 93) delle Norme di Attuazione del PRG;

In entrambi i casi all'area verrà inoltre assegnato un **vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 comma 4** che conterrà nel database, quale informazione, l'indicazione della variante che ha riclassificato l'area. La data di approvazione di tale variante sarà assunta quale riferimento per il calcolo del vincolo decennale di mantenimento della destinazione assegnata e, quindi, dell'inedificabilità. L'apposizione del vincolo sarà inoltre riportato nel certificato di destinazione urbanistica delle particelle interessate dall'inedificabilità.

Le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi inseriti nell'apposito registro in conformità alla nuova destinazione di zona assegnata.

Ad ulteriore chiarimento si precisa che l'area agricola è intesa di per sé inedificabile, non va quindi aggiunta alcuna restrizione normativa alle possibilità di intervento da parte di un imprenditore agricolo, compreso l'impiego dell'indice o dell'area stessa a fini edificatori ai sensi degli artt. 37 e 38 del PUP.

Detto vincolo è declinato nell'art. 16 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G., al fine di definire le limitazioni derivanti dalla trasformazione urbanistica delle aree destinate all'insediamento in aree inedificabili.

Posto che nell'ambito del centro urbano dette aree sono ricondotte alle “aree a verde privato”, è stata ridimensionata la fattispecie degli interventi ammessi, riconducendoli il più possibile alle caratteristiche della destinazione di zona delle “aree agricole”, quale destinazione “inedificabile” per eccellenza.

### **Indirizzi per la valutazione delle istanze**

Le istanze sono state oggetto di puntuale valutazione sulla scorta dei seguenti criteri:

- Destinazione attuale assegnata dal PRG;
- Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici;

- Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto;
- Stato dei luoghi.

Sebbene non esaustiva, l'individuazione dei citati criteri che consentono una valutazione oggettiva e coerente sulle scelte, è già avvenuta in sede di disamina delle istanze tese all'inedificabilità delle aree pervenute nell'anno 2016, che sono state assorbite nell'ambito di approvazione della Variante "Anticongiunturale – Novembre 2015".

I criteri stessi sono stati altresì utilizzati ai fini dell'elaborazione della variante al P.R.G. "Giugno 2019: Inedificabilità 2017 – 2018", adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 57 di data 19 novembre 2019 e approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 56 di data 24 gennaio 2020.

#### **Destinazione attuale assegnata dal PRG**

Una prima valutazione deve essere condotta considerando la destinazione assegnata dal PRG in vigore. A tal scopo merita di seguito riportare alcuni principi di carattere generale assunti per la disamina delle richieste di variante.

Il PRG suddivide il territorio comunale in zone omogenee riconducibili alla suddivisione di cui al D.M. 1444/1968; vengono individuate le:

- Zone A: Insediamenti storici;
- Zone B: Consolidate a prevalente funzione residenziale;
- Zone C: Residenziali di nuovo impianto o riqualificazione;
- Zone D: Attività produttive ed economiche;
- Zone E
- Zone F: Servizi ed attrezzature;
- Altre aree.

Merita evidenziare che le richieste di inedificabilità possono in astratto interessare quasi esclusivamente le aree di cui alle Zone B, C, D e F dell'elencazione sopra riportata. In particolare le zone B, C e D sono generalmente riconducibili ad iniziative private: le zone B e C hanno una funzione prevalente di tipo residenziale, mentre le zone D di tipo produttivo e/o commerciale; le zone F sono invece caratterizzate dall'espletamento di funzioni di servizi di interesse collettivo.

In tal senso viene considerata favorevolmente l'inedificabilità delle aree ricomprese nelle zone B, C e D e riconducibili ad iniziative private; dovrà essere invece oggetto di particolare attenzione l'eventuale riclassificazione delle aree ricomprese nelle zone F in quanto il vincolo di inedificabilità potrebbe pregiudicare il futuro sviluppo sia dell'area stessa, ma anche delle aree limitrofe per l'esecuzione delle opere di interesse pubblico.

Si ricorda, inoltre, che la riclassificazione delle aree in zone F può potenzialmente comportare una riduzione delle superfici atte a verificare gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

**Presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali o vicinanza ad edifici storici.**

Vengono privilegiate le istanze relative ad aree ricadenti in “Area di tutela ambientale” o con la presenza di ulteriori vincoli paesaggistico – ambientali, oppure le aree limitrofe ad edifici storici per una maggior tutela indiretta degli stessi.

**Congruenza con la pianificazione e programmazione e limitazioni giuridiche anche estese al contesto.**

La valutazione di cui al presente punto riguarda sia una congruenza più generale con le scelte pianificatorie alla base del PRG, anche con riferimento più generale all’assetto territoriale del Comune, sia in termini più specifici al contesto in cui si colloca la richiesta.

In via generale, viene considerata più favorevolmente una richiesta di inedificabilità che si colloca in ambito prevalentemente aperto, in vicinanza a zone agricole, a bosco, oppure in prossimità di corsi d’acqua, in aree di versante sia per considerazioni di tipo paesaggistico e di tutela degli spazi aperti, che per considerazioni legate alla non idonea presenza di infrastrutturazione del territorio quali le opere di urbanizzazione.

Le richieste di inedificabilità delle aree all’interno dei centri urbani o in contesti già edificati vanno valutate considerando da una parte la possibilità di generare piccoli spazi a verde anche all’interno delle aree più fortemente urbanizzate, per il miglioramento delle connessioni ecologiche e del microclima, dall’altro l’inedificabilità di aree maggiormente vocate ad una densificazione.

Sono inoltre stati assunti i seguenti principi di valutazione di base:

- per le istanze che interessano zone produttive di interesse provinciale, la riduzione può interessare quelle aree ubicate ai margini della delimitazione del PUP, purché di superficie modesta o priva di utilità a fini edificatori e a condizione che lo stralcio non comprometta in alcun modo il razionale utilizzo dell’area produttiva di interesse provinciale destinata a futuro utilizzo;
- per le istanze all’interno di zone C (aree di nuovo impianto o di riqualificazione) andrà verificata la posizione dell’area rispetto all’ambito del piano e se lo stralcio ne compromette il disegno; in caso di stralcio gli indici andranno rivisti sulla base del nuovo assetto;
- nel caso di istanze nelle altre zone, le stesse non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi: a titolo esemplificativo dovrà essere garantita ad eventuali titolari di aree limitrofe la possibilità di attuazione di intervento attraverso il mantenimento di un lotto con dimensioni e conformazione idonee.

**Stato dei luoghi**

Le istanze sono inoltre state analizzate con riferimento allo stato dei luoghi (es. permeabilità delle aree, loro utilizzo, presenza di eventuali manufatti, eventuale stato di degrado o incuria) e dell’opportunità di realizzare l’intervento edilizio di riqualificazione e/o di trasformazione urbanistico-edilizia al fine di garantire la qualità del tessuto urbano in un contesto anche di quartiere.

Si rinvia alla tabella dedicata alle richieste di inedificabilità di cui all’art. 45 comma 4.

## **Relazioni con la pianificazione sovraordinata**

Le richieste prevenute sono state valutate ponendo attenzione anche alle relazioni con piani sovraordinati (quali PUP e PTC, ...), al fine di assicurare coerenza ai piani sovraordinati stessi.

Si evidenzia fin d'ora 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.

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 altresì rammentare 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.

Con riferimento ai contenuti del PTC, l'art. 36 della L.P. 15/2015 più volte menzionata, 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 (rif. n. 2/2019), è tesa a precisare la delimitazione delle aree provinciali, senza alterare l'assetto pianificatorio definito dal 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.

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 nota, volta alla condivisione delle modifiche, di cui si allega l'esito positivo espresso in data 16 giugno 2021 (ns. prot. n. 43.875/21).

In particolare, con detta 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.

## **Correzioni errori materiali**

In un'ottica di economia procedimentale, si è ritenuto opportuno assorbire nell'ambito della presente variante anche la correzione del seguente errore materiale:

- è stata adeguata la perimetrazione del centro abitato limitrofo alla variante n. 3/2019, in coerenza con la zonizzazione del tessuto saturo.

## Aggiornamenti relativi all'iter successivo all'adozione

La variante al PRG “Giugno 2021: inedificabilità 2019 – 2020” è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 di data 3 agosto 2021. Successivamente, si è provveduto al deposito della variante presso gli uffici per la presentazione di eventuali osservazioni dal 21 agosto al 20 settembre 2021 ed alla pubblicazione del relativo avviso anche su un quotidiano locale. Nel periodo di deposito è pervenuta un'unica osservazione. La pubblicazione dell'estratto di tale istanza è avvenuta dal 28 settembre al giorno 8 ottobre 2021. In tale periodo non sono pervenute osservazioni correlate.

Con nota di data 10 settembre 2021 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha trasmesso il Parere n. 24/21 espresso ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015. Lo stesso nella verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico ha confermato la validità dei criteri assunti e il rispetto dell'applicazione di tali indirizzi nell'accoglimento delle istanze.

Le considerazioni urbanistiche espresse nel parere riguardano sia lo stralcio della capacità edificatoria di aree comprese in zona residenziale, sia di quello delle aree del settore secondario/terziario e produttivo.

Per quanto attiene lo stralcio della capacità edificatoria di aree comprese in zona residenziale, non sono state rilevate criticità, considerando lo stato dei luoghi e la coerenza con il disegno pianificatorio complessivo.

Rispetto allo stralcio della capacità edificatoria di aree a destinazione produttiva di livello provinciale e del settore secondario e terziario, il parere del Servizio provinciale ha evidenziato delle criticità in relazione all'accoglimento della richiesta di inedificabilità n. 2/19, relativa al cambio di destinazione urbanistica di circa 600 mq della p.f. 287/1 C.C. Marco da “Zona produttiva di interesse provinciale D1” ad “Area agricola di pregio”.

Gli esiti dell'istruttoria relativa all'osservazione dei privati e del parere del servizio provinciale sono contenuti nel relativo documento allegato alla presente variante.

In sintesi, le valutazioni condotte confermano quando già oggetto della prima adozione.

con allegati:

- parere Comunità della Vallagarina di data 16 giugno 2021 (ns. prot. n. 43.875/21)



COMUNITÀ DELLA  
VALLAGARINA

Rovereto, 16/06/2021

Prot.

Oggetto: Variante al Piano Regolatore Generale "Giugno2021 – inedificabilità 2019 – 2020" ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015 e ss.mm. – parere -

Spett.le

**COMUNE DI ROVERETO**

Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico

Via Cartiere, 13

38068 Rovereto

Codesta rispettabile amministrazione ha attivato una variante urbanistica al PRG comunale ai sensi dell'art. 45 della Lp 15/2015 finalizzata all'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento.

Con nota di data 07/06/21 n. prot. 0041491 è stata data comunicazione alla scrivente Comunità dell'iter pianificatorio in atto nonché delucidazione dei contenuti specifici relativi ai due ambiti interessati dalla variante al fine di assicurare la coerenza delle previsioni con gli obiettivi e i temi comuni.

Nello specifico, una modifica consiste nella riduzione di un'area produttiva del settore secondario di interesse provinciale con assegnazione della destinazione di *area agricola* alla porzione espunta; l'altra, consiste nell'attribuzione della destinazione *agricola* ad un ambito attualmente individuato come residenziale di *completamento*.

In virtù delle disposizioni particolari di cui all'art. 36 della L.P. 15/2015, compete al comune di Rovereto la definizione dei contenuti previsti dall'art. 23, comma 2, lettera a) e lettera f), numeri 2 e 3, altrimenti incardinati all'interno del PTC; tra i sopra richiamati contenuti rientrano le fattispecie oggetto della presente variante.

Visti gli elaborati di Variante, si ritiene che le modifiche di destinazione urbanistica previste siano pienamente coerenti con i principi ed i criteri assunti da questa 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.

Si coglie l'occasione per esprimere i più cordiali saluti.



IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO TECNICO E URBANISTICO  
Arch. Andrea Piccioni



38068 Rovereto TN - via Tommaseo, 5 - tel. 0464 484211 - fax 0464 421007  
comunita@pec.comunitadellavallagarina.tn.it - p.iva 02206530228 - c.f. 94037350223  
www.comunitadellavallagarina.tn.it

