



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON EFFICACIA DI VARIANTE AL PRG P.L. 22 LA FAVORITA

Adozione

Il progettista per la parte di Variante al PRG: 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
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(per la parte di variante al PRG)

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

Premessa

L'area oggetto di disamina è posizionato a sud di Rovereto, si colloca all'intersezione tra via del Garda e viale Caproni e risulta catastalmente individuato dalle pp.ff. 996/1 – 996/2 – 996/21 – 996/22 e dalla p.ed. 1782 tutte in C.C. Lizzana.

Si premette che In data 11 gennaio 2019, l'allora società proprietaria ha depositato un progetto di lottizzazione finalizzato allo sviluppo dell'areale stesso, riguardante una superficie che complessivamente è di circa 12.300 mq.

Le particelle assoggettate a piano di lottizzazione 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” e “Viabilità” di cui rispettivamente agli articoli 58 e 89 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.

Al momento dell'originaria domanda di autorizzazione a lottizzare, l'areale oggetto di intervento si presentava in parte come spazio libero (p.f. 996/1) ed in parte 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. Detto titolo abilitativo edilizio aveva 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 quella data risultava incompleto di parte delle finiture e si presentava in evidente stato di abbandono e fatiscenza.

Il progetto di lottizzazione approvato prevede la riqualificazione dell'area a mezzo demolizione dell'edificio da ultimo costruito e imposta la suddivisione del lotto oggetto di intervento in due distinti ambiti come di seguito descritti.

L'ambito A, posizionato a sud-ovest del lotto si compone di una superficie complessiva di circa 7500 mq, ed è destinato ad accogliere un nuovo edificio (previa demolizione dell'edificio preesistente) avente destinazione commerciale - media struttura di vendita del settore alimentare/misto.

L'ambito B, posizionato invece a nord est si sviluppa su una superficie di circa 4800 mq ed è destinato ad accogliere un nuovo edificio avente destinazione commerciale - media struttura di vendita del settore non alimentare.

Attraverso l'istituto delle liberalità, il medesimo progetto di lottizzazione sviluppava altresì un nuovo tratto di percorso ciclo pedonale.

La predetta e originaria istanza di autorizzazione a lottizzare le aree, muoveva dal fatto che nelle zone miste, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di urbanistica commerciale, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi del capo III del titolo II della legge urbanistica provinciale.

Alla luce di considerazioni idro-geologiche, 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.

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.

Conseguentemente per l'approvazione della lottizzazione, 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)”.

Con deliberazione n. 9 di data 2 aprile 2019, il Consiglio comunale ha autorizzato la deroga ai predetti 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 contenute e meglio dettagliate.

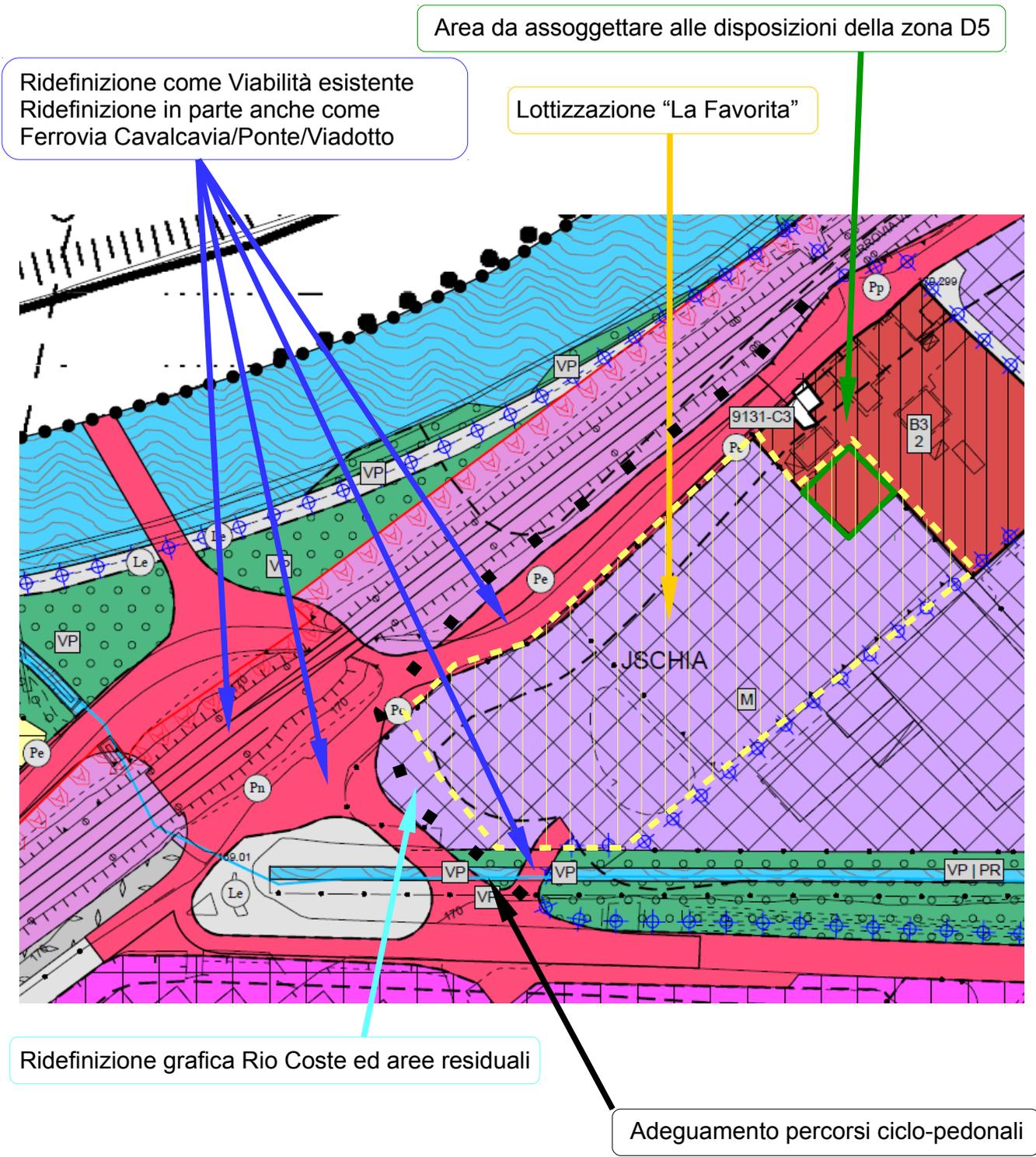
Con successiva deliberazione giunta n. 123 di data 25 giugno 2019, è stata quindi autorizzata la lottizzazione delle ex pp.ff. 996/1 – 996/2 in C.C. Lizzana, approvando il relativo progetto redatto dai progettisti Zuech ing. Nicola e Schwachtje arch. Giampaolo, assorbendo quindi anche i profili di deroga ai parametri di urbanistica commerciale.



Sulla scorta della citata lottizzazione, i soggetti promotori in data 12 settembre 2019 hanno ottenuto il permesso di costruire n. 62571/19 per la realizzazione dell'edificio previsto nel comparto A, che attualmente è in fase di realizzazione.

In data 17 febbraio 2021 (prot. n. 13.427/21), i soggetti promotori hanno presentato una richiesta di variante al piano di lottizzazione approvato che, ferme restando i profili già assentiti di deroga ai parametri di urbanistica commerciale, richiede delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi.

Variante al piano di lottizzazione di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 123 di data 25 giugno 2019 con efficacia di variante al PRG



Obiettivi

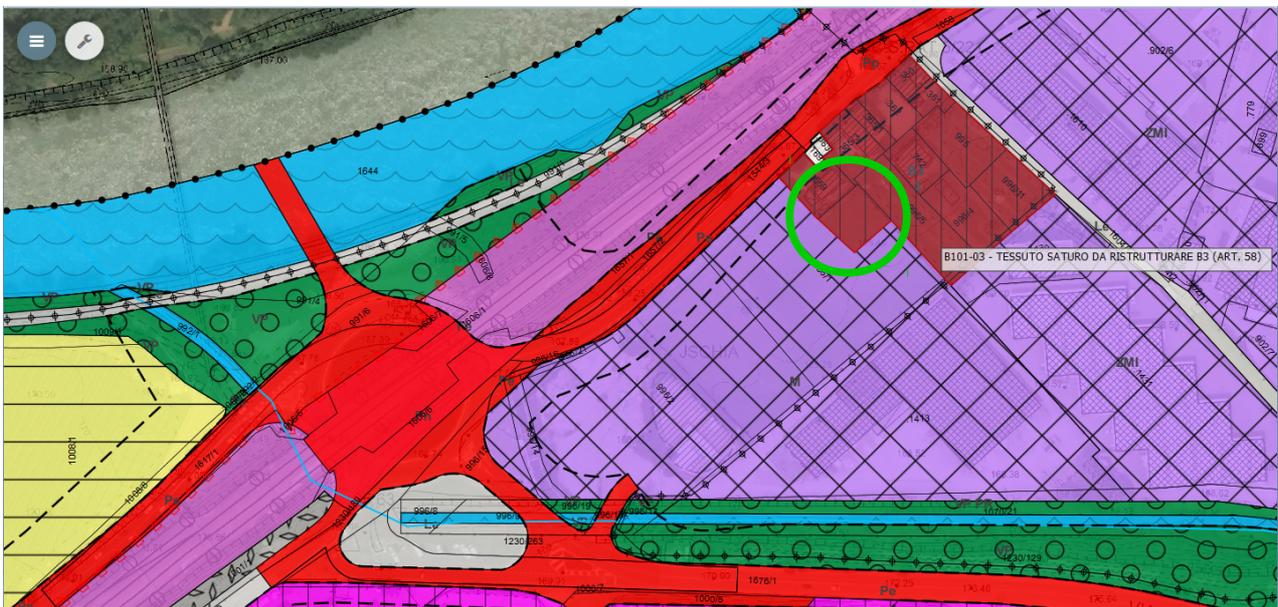
Il presente progetto di variante al piano di lottizzazione, persegue l’originale obiettivo di riqualificazione dell’area; per una più razionale programmazione degli interventi interessa principalmente l’ambito B della lottizzazione.

Nel dettaglio, le modifiche alle previsioni del P.R.G. e allo strumento attuativo richieste sono da sintetizzarsi secondo quanto segue.

1. Cambio di destinazione di zona da B3 a zona soggetta alla disciplina prevista per le zone D5 di parte della p.f. 996/1 C.C. Lizzana

Come anticipato genericamente nelle premesse, si richiama che l’ambito B della lottizzazione si sviluppa su una superficie complessiva di circa 4810 mq. Pur ricadendo lo stesso 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, si evidenzia che una superficie di circa 465 mq è classificata quale “Tessuto saturo da ristrutturare B3” di cui all’articolo 58 delle medesime norme di attuazione.

Di seguito si evidenzia la zona di interesse.



Estratto del PRG vigente – scala a vista

Il presente progetto di variante alla lottizzazione prevede quindi il cambio di destinazione di zona dei circa 465 mq sopraccitati da “Tessuto saturo di ristrutturare B3” a zona assoggettata alla disciplina prevista per le “Zone del settore secondario e terziario D5”. Ciò determina una modifica della superficie dell’ambito B a zona soggetta a piano attuativo con funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario (funzioni riconducibili alla zona omogenea D), che varia da 4.345 mq a 4.810 mq.

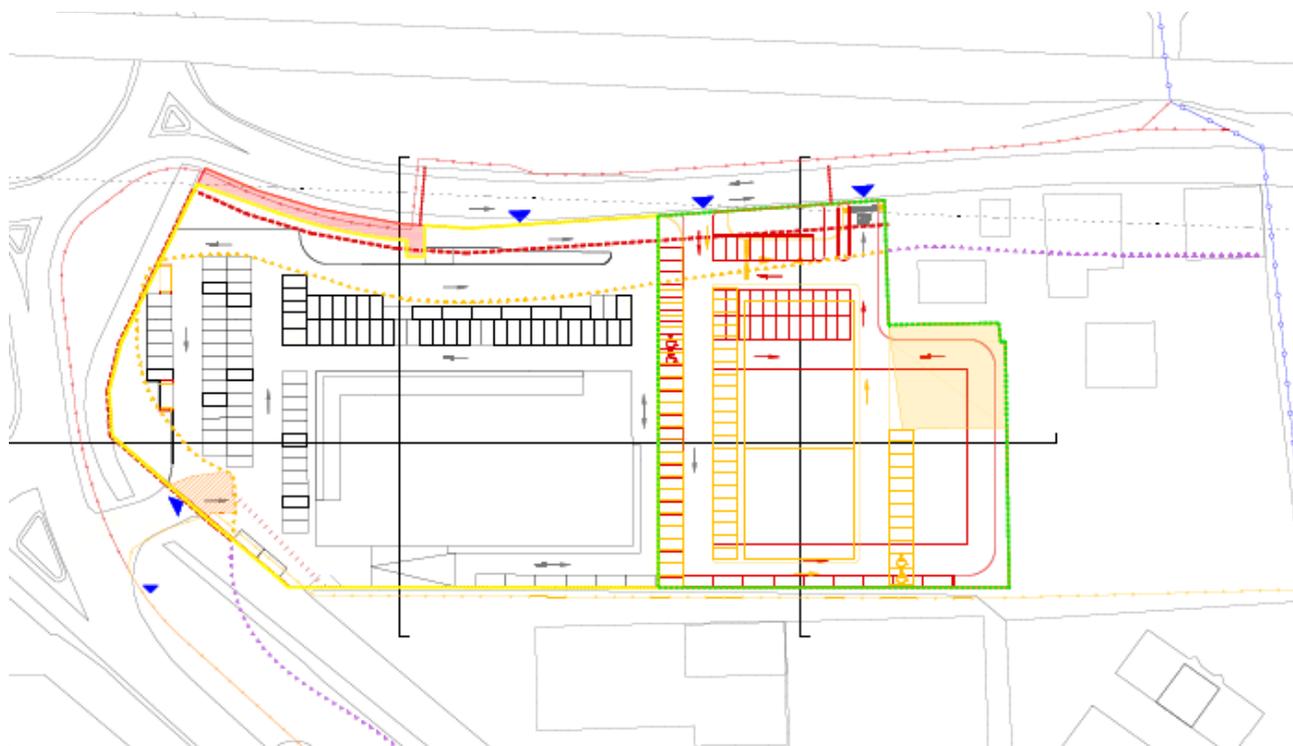
L’ambito, sgombro da manufatti, ancorchè classificato come area pertinenziale all’edificio collocato in zona B3, è di proprietà dei soggetti promotori l’iniziativa edilizia nell’ambito della zona produttiva ed economica D.

Detta superficie, classificata dallo strumento urbanistico quale “Tessuto saturo di ristrutturare B3”, come evidenziato dai progettisti, risulta storicamente annessa all’originario lotto produttivo “zona D”; detta circostanza è in tal senso avallata anche dalle verifiche delle pregresse mappe catastali. Si può pertanto affermare che questo spazio non è stato recentemente annesso al lotto di proprietà.



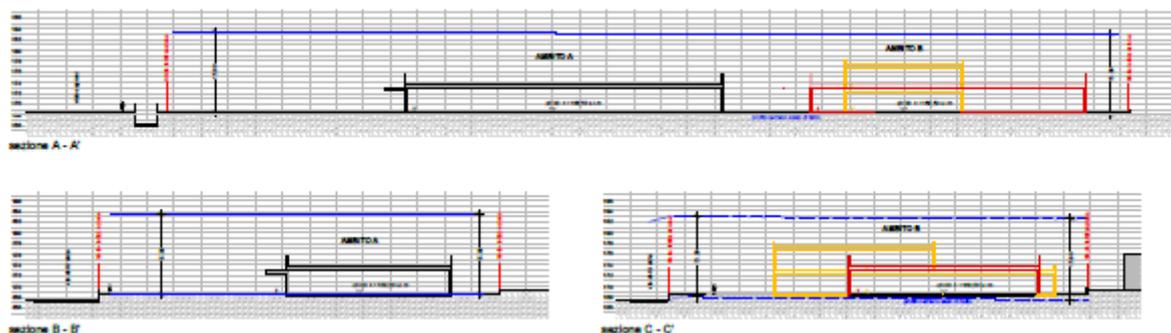
Estratto di Mappa catastale anno 1986 – scala a vista

L'armonizzazione della destinazione di zona, permette di ruotare l'edificio previsto nell'ambito B con il conseguente allineamento dei fronti con il costruendo edificio nell'ambito A e con la via del Garda.



Estratto tavola 04 dd. “febbraio 2021”

Il nuovo edificio da collocarsi per l'appunto nell'ambito B, per effetto della richiesta di variante si articolerà su unico livello anziché sui due previsti nel piano di lottizzazione originario, e si svilupperà su una superficie coperta massima di circa 1803 mq.



Estratto tavola 04 dd. “febbraio 2021”

Tale modifica, pur determinando inevitabilmente un aumento della superficie coperta di progetto (la superficie sarà spalmata su un unico livello anziché sviluppata in altezza), rimarrà comunque verificata ed inferiore a quella ammessa dallo strumento urbanistico vigente.

In altri termini, nell'ambito delle disposizioni di zona, per le aree *D5 - Zone del settore secondario e terziario* il rapporto massimo di copertura ammesso dallo strumento urbanistico vigente per l'ambito B, come originariamente assentito, è pari all'indice dello 0,70, ed è determinato in una superficie coperta massima di 3.042 mq; la modifica proposta attesta il limite della superficie stessa a 1.803 mq, risultando quindi ampiamente verificata (indice di progetto 0,37).

Stessa valutazione va condotta anche rispetto alla norma di urbanistica commerciale, che prevede un rapporto di copertura massimo, all'interno dell'ambito, non superiore al 60% della superficie del lotto; nel caso di specie ciò corrisponde, per la vigente strumentazione urbanistica, ad una superficie coperta massima di circa 2.600 mq, mentre nella variante prospettata, il limite di 1.803 mq è pacificamente inferiore (indice 37%).

Come ultimo rilievo rispetto alla fattispecie in disamina, si ritiene opportuno evidenziare che il ruolo di “filtro” fra la funzione residenziale e quella commerciale, che poteva in astratto svolgere l'area libera classificata come B, è stata assorbita nell'ambito del piano attuativo assicurando uno spazio a verde alberato di separazione fra le due funzioni.

2. Modifica dell'edificio in progetto nell'ambito B

Il progetto di variante prevede il mutamento della sagoma, dell'orientamento, del numero di piani e dell'aspetto architettonico del nuovo edificio previsto nell'ambito B, che necessitano della modifiche alle previsioni del P.R.G..

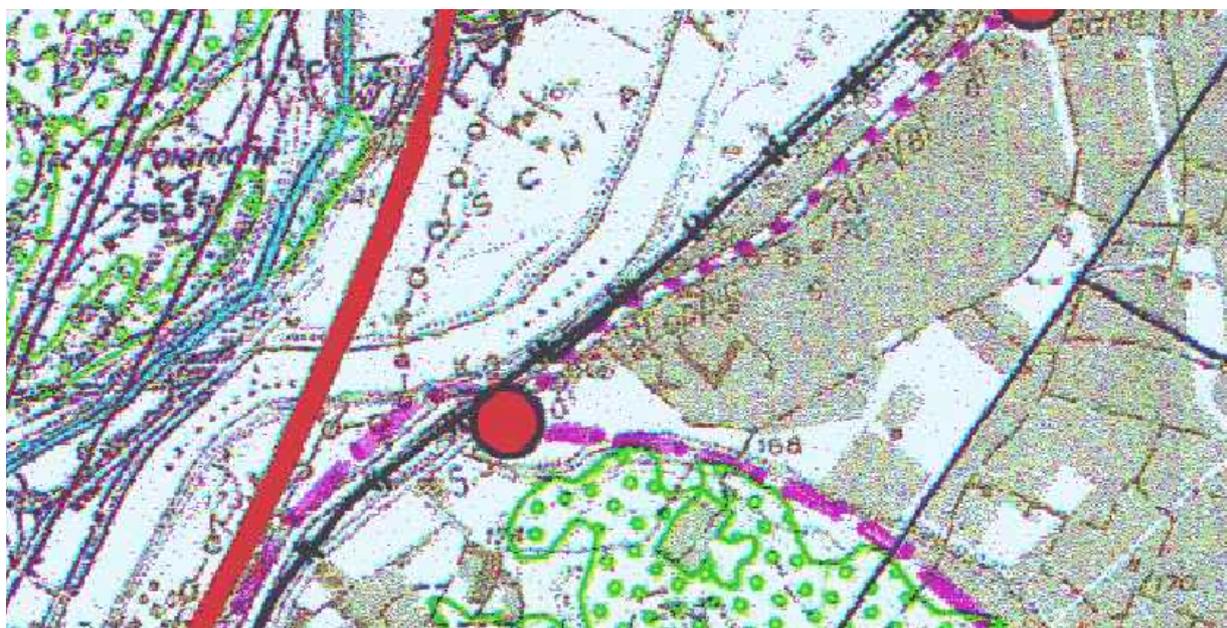
Come sopra già articolato, viene prevista una nuova e diversa impostazione del nuovo edificio, ruotandolo di novanta gradi, allineandolo al costruendo edificio dell'ambito A e alla via del Garda. Si richiamano pertanto le precedenti valutazioni in ordine ai profili urbanistici.

Per quanto attiene i profili architettonici, la modifica prospettata è stata sottoposta alla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, la quale nella seduta di data 11 marzo 2021 si è espressa con parere favorevole.

3. Ridefinizione della fascia di rispetto lungo il tratto di via del Garda interessato dal progetto di lottizzazione e lungo un tratto della nuova rotatoria di intersezione tra via del Garda e viale Caproni

Al fine della valutazione del profilo in disamina, si rende innanzitutto inquadrare la viabilità in oggetto nell’ambito del Piano Urbanistico Provinciale.

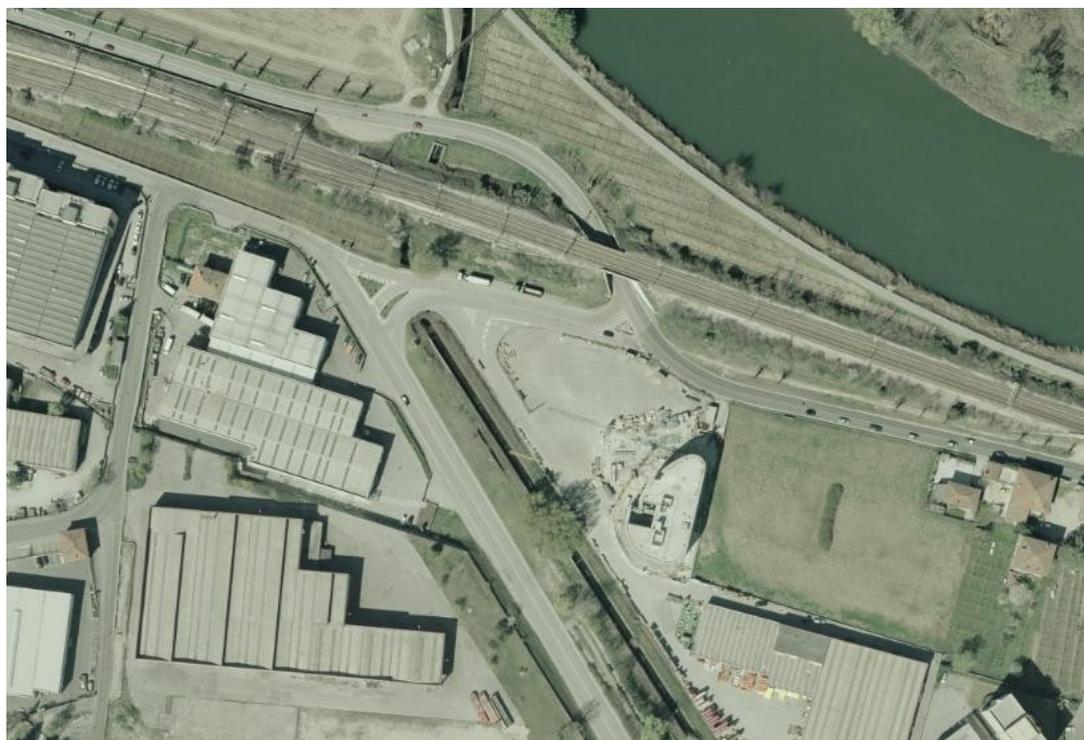
Come si desume dal seguente estratto della cartografia inerente le tavole C - Sistema Infrastrutturale, l’ambito è delimitato da strade di 2^a categoria, di progetto verso sud-est, ed in potenziamento verso est.



Estratto della tav. 89 del Sistema Infrastrutturale del PUP con evidenziata l’area

Premettendo che la zona è ubicata all’interno delle aree specificamente destinate all’insediamento, si rileva che la cartografia dello strumento urbanistico vigente, classifica la viabilità finitima all’areale oggetto di intervento in parte quale “Viabilità principale esistente” e in parte quale “Viabilità principale in progetto”. L’areale è quindi gravato da una fascia di rispetto stradale, dalle dimensioni variabili da circa 20 m a circa 15 m.

Per quanto attiene le sovrapposizioni con il lotto in progetto, i lavori di sistemazione dell'incrocio e di realizzazione della rotatoria, appare quindi rilevante che gli stessi risultano a tutt'oggi ultimati.



Vista dell'area oggetto di variante – aerofoto 2008



Vista dell'area oggetto di variante – Google Maps - marzo 2021

Si evidenzia, quindi, che nel contesto del piano di lottizzazione di variante, viene prospettata la riduzione della fascia di rispetto identificata in cartografia, sul presupposto che è stato già dato corso alla sistemazione della viabilità ed alla realizzazione della nuova rotatoria. Inoltre, il progetto di lottizzazione contempla la realizzazione di una pista ciclo-pedonale lungo il perimetro sud-est dell'areale, quale elemento che assorbe il ruolo della conclusiva definizione dell'assetto viabilistico.

La modifica della fascia di rispetto prospettata permetterà di rivedere la verifica inerente lo standard a verde, previsto sia per le zone “D5” dello strumento urbanistico comunale, quale parametro in materia di urbanistica commerciale, consentendo in concreto di collocare all'interno dell'ambito A la parte pro quota dello standard del verde, al fine di una razionale realizzazione degli interventi, nonché una migliore articolazione e gestione degli spazi.

Alla luce del quadro sopra richiamato, occorre quindi richiamare le disposizioni di cui all'art. 44 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, laddove viene specificato che:

“1. I comuni e le comunità procedono tempestivamente d'ufficio all'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti che costituiscono varianti agli strumenti urbanistici ai sensi di previsioni legislative o dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento o di progetto. I comuni e le comunità pubblicano la notizia di tale adeguamento nel sito istituzionale. La copia degli elaborati adeguati è trasmessa alla Provincia.

I bis. A seguito dell'avvenuta realizzazione di opere concernenti infrastrutture per la mobilità di potenziamento e di progetto, in attesa dell'adeguamento delle rappresentazioni grafiche, trovano applicazione le fasce di rispetto previste dal PRG per le infrastrutture per la mobilità esistenti.”

Per quanto sopra riportato, si prospetta quindi l'adeguamento dello strumento urbanistico, rappresentando la situazione infrastrutturale definita quale “viabilità esistente” ed il conseguente adeguamento cartografico dell'area in sovrapposizione con la ferrovia esistente. Si ribadisce che è altresì pacifico, che il progetto di lottizzazione stesso, assorbendo anche profili urbanizzativi, costituisce l'elemento conclusivo del processo di adeguamento e potenziamento della rete infrastrutturale stessa.

Per tali ragioni, la fascia di rispetto stradale viene rideterminata nella misura in metri 5,00 dall'attuale ciglio stradale, lungo i lati nord ovest e sud-ovest del lotto. Tale misura viene ricondotta a quella prevista per le strade esistenti nell'ambito delle aree specificatamente destinate all'insediamento. Preme però evidenziare che la scheda del piano di lottizzazione prevede che gli edifici debbano comunque rispettare la distanza di 15 m dal ciglio stradale, (rimanendo fatti salvi i manufatti adibiti a volumi tecnici).

In ordine a detto profilo, appare opportuno richiamare le disposizioni vigenti del Testo coordinato dell'Allegato parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come successivamente integrato e modificato, avente ad oggetto “*Determinazioni in ordine alle dimensioni delle strade ed alle distanze di rispetto stradali dei tracciati ferroviari di progetto*”.

Quanto prospettato appare in linea con le indicazioni della tabella C allegata alle determinazioni provinciali in materia di fasce di rispetto. L'ambito interessato, si pone infatti

all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento, ed essendo le infrastrutture riconducibili a “viabilità esistente”, la misura della fascia di rispetto viene demandata a quella prevista dallo strumento urbanistico locale, che con la variante in parola si intende rivedere.

Ed ancora, appare utile richiamare per il caso di specie, quanto stabilito dall'art. 5 “Fasce di rispetto nei piani subordinati al PUP” delle determinazioni provinciali medesime, che di seguito si riporta per estratto.

“1. Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento, la pianificazione subordinata potrà prevedere, per motivate esigenze e a condizione che siano disposte opportune forme di mitigazione dagli inquinamenti da traffico, fasce di rispetto diverse da quelle risultanti dalla tabella C.

2. Ove le previsioni del Piano urbanistico provinciale, relative ai tracciati stradali di progetto e di potenziamento, coincidano, anche per singoli tratti, con le indicazioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato, l'ampiezza delle fasce di rispetto è determinata dalle indicazioni della sola pianificazione di grado subordinato.”

Fermo restando che trattasi di ambito ubicato in zone specificamente destinate all'insediamento, appare rilevante evidenziare che, in linea con il citato disposto normativo, la variante al progetto di lottizzazione in disamina prevede lungo via del Garda la realizzazione di una fascia di verde alberato con apposizione di essenze arboree tra quelle con funzione anti smog e comunque proprie del territorio roveretano o di fondo valle, quali il Tiglio nostrano, il Tiglio selvatico, l'Olmo comune o l'Ontano nero.

Per concludere la disamina, pare rilevante evidenziare quanto segue.

Nell'ambito del presente procedimento, è stato acquisito agli atti il parere favorevole del Servizio comunale deputato alla gestione della viabilità, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente. Al fine della positiva definizione dello stesso, sono stati ponderati sia lo studio viabilistico, che è stato opportunamente rivalutato alla luce delle modifiche prospettate, sia i limiti determinati da un lato dalla presenza del Rio Coste, dall'altro dalla definizione del percorso ciclopedonale, i quali vengono di fatto a costituire una demarcazione naturale rispetto ad eventuali future modifiche all'assetto viario.

Da ultimo, si rileva altresì che l'articolazione planivolumetrica dei nuovi edifici oggetto del piano di lottizzazione, assicura in ogni caso una ampia distanza rispetto alle strade, distanza che è in ogni caso maggiore rispetto alla vigente fascia di rispetto. Ciò viene assicurato non solo nell'ambito della pianificazione subordinata, ma anche attraverso il limite stabilito nella scheda del piano di lottizzazione rispetto alle distanze dal ciglio stradale che gli edifici devono in ogni caso assicurare.

Preme infine rilevare che nell'ambito del procedimento inerente la variante al P.R.G. “Novembre 2015 – Anticongiunturale”, nel periodo di deposito e di pubblicazione dell'adozione, è stata depositata tra l'altro, nel termine assegnato, un'osservazione (n. 38) volta al riconoscimento per l'ambito in argomento, dell'avvenuta attuazione di un tratto di viabilità pubblica di progetto.

La stessa è stata accolta, con la motivazione di garantire un migliore utilizzo delle aree, agendo solamente su una parziale contrazione della fascia di rispetto stradale indicata in cartografia.

Ad oggi, alla luce del progetto di lottizzazione, appaiono sussistere tutti i presupposti affinché si possa definitivamente riconoscere l'avvenuta attuazione del tratto di strada pubblica di progetto.

4. Redazione della scheda norma della lottizzazione “La Favorita”

Come già sopra descritto e articolato, il lotto oggetto del progetto di lottizzazione ricade 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” e “Viabilità” di cui rispettivamente agli articoli 58 e 89 delle medesime norme di attuazione.

Con la presente variante al progetto di lottizzazione già assentito, si prevede di definire e perimetrare il contesto soggetto a piano attuativo nell’ambito della cartografia del P.R.G., con destinazione a “Funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario”. In tal senso è stata inoltre redatta una specifica scheda norma per l’areale in oggetto al fine di disciplinare gli interventi in armonia con gli attuali interventi ammessi nelle zona “D5” ma che però, conseguentemente, annovererà le previsioni nell’ambito delle zone C di cui al capitolo XIII del PRG.

E’ pacifico precisare che alla luce di quanto sopra, sono state positivamente rivalutate le distanze da confini e costruzioni, trattandosi di diverse zone omogenee.

Con la perimetrazione dell’area oggetto di piano attuativo, si è quindi adeguato lo strumento urbanistico rappresentando la situazione infrastrutturale definita di accesso al lotto da sud (viabilità esistente), anche alla luce della situazione patrimoniale.

Il progetto di lottizzazione approvato identifica un’area di circa 165 mq quale “area in cessione” che rappresenta il tratto di pista ciclo pedonale da realizzare sulla proprietà dei richiedenti la lottizzazione e di cui è prevista la cessione all’amministrazione comunale. Si prevede pertanto di armonizzare detta circostanza con le previsioni dello strumento urbanistico comunale, indicandole nella scheda norma di riferimento.

5. Adeguamento cartografico del Rio Coste e delle aree residuali

Si prevede la ridefinizione delle aree residuali, a seguito della perimetrazione del lotto da assoggettare a piano attuativo, nonché l’adeguamento grafico del percorso attuale del Rio Coste.

In tal senso, si provvede ad identificare il tracciato del tratto a cielo aperto del Rio Coste, con la conseguente modifica della attuale destinazione urbanistica delle aree, da Zona del Settore secondario e terziario D5 a Fiume (art. 82 bis delle Norme di Attuazione).

Altresì, la presa d’atto del tracciato viabilistico realizzato, comporta la modifica delle destinazioni esistenti “Verde Pubblico esistente” (art. 85 delle Norme di Attuazione) e “Zona del Settore secondario e terziario D5” a Verde Residuale (art. 92 delle Norme di Attuazione).

6. Adeguamento della cartografia di PRG alle nuove previsioni relative ai percorsi ciclopedonali definite nell’ambito del progetto di lottizzazione originario quali “liberalità”.

Il progetto di lottizzazione identifica e definisce il percorso ciclo pedonale approvato.

In tal senso, preme rammentare che a mente dell’art. 90 delle norme di attuazione del P.R.G., i tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili di progetto hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, all’interno di eventuali strumenti subordinati e/o nel progetto per interventi edilizi diretti da parte di privati o nella progettazione esecutiva pubblica.

Nel caso di specie, si ritiene opportuno procedere a conformare le indicazioni in cartografie di P.R.G. del percorso ciclopedonale, recependo lo sviluppo del percorso come identificato e assentito nell’ambito del piano di lottizzazione in oggetto.

Rimane fermo, che in sede di progettazione esecutiva, si potrà definire con puntualità la posizione del tracciato che potrà discostarsi in termini non sostanziali rispetto ai contenuti del piano attuativo.

Modifiche cartografiche

(scala a vista)



PRG – vigente



PRG – variante

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

Parallelamente alla variante in oggetto, lo strumento urbanistico comunale è interessato dall'attivazione della procedura di una variante al Piano Regolatore Generale volta a prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. Con detta variante si intende dare riscontro alle richieste pervenute negli anni 2019 e 2020.

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

La richiesta di variare al piano di lottizzazione, è stata valutata ponendo attenzione anche alle relazioni con piani sovraordinati (quali PUP e PTC, ...), al fine di assicurare coerenza ai piani sovraordinati stessi.

Vista la natura della variante e la portata della stessa, in considerazione della volontà di riconfermare strategie e principi fondanti del PRG in vigore, le verifiche condotte non hanno evidenziato elementi criticità, assicurando coerenza ai piani sovraordinati.

Rapporti con le disposizioni di urbanistica commerciale

Nell'ambito dell'approvazione dell'originario progetto di lottizzazione, sono state oggetto di approfondimento le disposizioni in materia di urbanistica commerciale.

In tal senso, si richiamano di seguito le disposizioni provinciali in materia di commercio.

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 successivamente integrato e modificato, 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.”*.

L'art. 3 comma 3 “Parametri edilizi” del medesimo testo in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale, alla lettera c), stabilisce 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 comma 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 manifestato dalla documentazione prodotta agli atti e allegata all'originario progetto di lottizzazione approvato, emerge che *“l'assetto geologico generale dell'area presenta alcune criticità idrogeologiche e geomorfologiche”*.

Alla luce di considerazioni idro-geologiche, 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 stabilisce una localizzazione interamente in superficie.

La necessità di collocare l'intero standard a parcheggio in superficie anziché a piano interrato per le motivazioni sopra esposte e la presenza della fascia di rispetto stradale, inoltre, condizionano la verifica del parametro del verde previsto dalla disciplina commerciale.

Conseguentemente, per l'approvazione della lottizzazione si è resa necessaria l'attivazione della procedura di deroga ai parametri stabiliti dai criteri di programmazione commerciale.

In tal senso, con deliberazione n. 9 di data 2 aprile 2019, il Consiglio comunale ha autorizzato la deroga ai citati parametri di cui all'art. 3.2 lett. d (parcheggi) e 3.3. lett. c (verde) del testo coordinato inerente i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, per le motivazioni ivi contenute e meglio dettagliate.

Sulla scorta del progetto di lottizzazione approvato con deliberazione giunta n. 123 di data 25 giugno 2019, i soggetti promotori in data 12 settembre 2019 hanno ottenuto il permesso di costruire n. 62571/19, avente ad oggetto la realizzazione dell'edificio previsto nel comparto A (media struttura di vendita del settore alimentare/misto) e la quota parte dello standard a verde (in ambito B), che attualmente è in fase di realizzazione.

La variante in parola si pone in continuità con l'obiettivo di riqualificazione dell'area, nell'ottica di una più razionale programmazione degli interventi, sviluppando la soluzione progettuale sulla scorta e nel rispetto della già accordata deroga ai parametri inerenti l'ubicazione dello standard a parcheggio e la quantità dello spazio a verde non sottocostruito, di cui al testo coordinato in materia di criteri di programmazione urbanistica.

Infatti, in considerazione delle criticità di natura idrogeologica (presenza superficiale della falda freatica e sua pulsazione), la progettazione si pone in linea con quanto già assentito e non contempla la realizzazione di parcheggi pertinenziali in spazi sotterranei.

La conseguente necessità di collocare l'intero standard a parcheggio in superficie (anziché a piano interrato), la presenza della fascia di rispetto stradale e gli assetti planivolumetrici, condizionano la verifica del parametro del verde previsto dalla disciplina commerciale, che nella proposta di variante si pone comunque in termini migliorativi rispetto a quanto assentito, sotto il profilo del conteggio degli standard urbanistici.

Al fine di meglio chiarire detta circostanza, appare rilevante richiamare che l'art. 71 comma 4 delle Norme di Attuazione del P.R.G. rubricato “Zone del settore secondario e terziario D5” recita:

“4. Fatto salvo quanto previsto nei singoli piani di area e piani attuativi, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

omissis

3.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde”

Ne consegue che, dovendosi applicare nell'ambito del piano attuativo di specie, gli indici urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale per le zone “Zone del settore secondario e terziario D5”, deve essere in ogni caso verificato lo standard a verde nella misura del 5%, indipendentemente dai profili di natura commerciale.

Occorre quindi richiamare che in sede di autorizzazione a lottizzare le aree avvenuta nel giugno 2019, il lotto è stato suddiviso in due ambiti denominati A e B. Ai fini della verifica dello standard a verde, l'ambito A della superficie di 7464 mq, porta in dote una superficie a verde pari a 35 mq, mentre l'ambito B della superficie di 4345, una superficie a verde pari a 649 mq.

Appare quindi pacifico, che al fine di assicurare la verifica dello standard minimo a verde stabilito dal P.R.G. con conseguente effetto anche ai fini della norma commerciale, la verifica deve essere intesa come riferita all'intero lotto (della superficie complessiva di 11809 mq), che assicura il rispetto dello standard a verde (di P.R.G. e commerciale) per la superficie complessiva di 684 mq, pari al 5,79%.

A conferma di ciò, al fine dello stacco del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'edificio previsto nell'ambito A, l'iniziativa edilizia è stata estesa prevedendo la quota parte dello standard a verde all'interno dell'ambito B.

La variante in disamina prevede una redistribuzione ed un equo bilanciamento delle aree a verde nell'ambito del progetto, pur necessitando delle modifiche alle previsioni del P.R.G. per una più razionale programmazione degli interventi.

In tale ottica, nel contesto della redistribuzione delle aree a verde, utili non solo ai fini della verifica dello standard del P.R.G. ma anche di quello commerciale, resta fermo il principio che la verifica deve essere riferita all'intero lotto, rimanendo quindi fermo il profilo di deroga al parametro di urbanistica commerciale già assentito.

Infatti, ai fini della verifica dello standard a verde, l'ambito A della ridefinita superficie di 7375 mq, porta in dote una superficie a verde pari a 514 mq, mentre l'ambito B della superficie di 4810, una superficie a verde pari a 290,50 mq. La verifica sull'intero lotto (della superficie complessiva di 12185 mq), assicura il rispetto dello standard a verde (di P.R.G. e commerciale) nella superficie complessiva di 804,50 mq, pari al 6,60%. Tale indice percentuale, rispettoso di quanto stabilito dal norme di zona dello strumento urbanistico, si pone in termini migliorativi rispetto ai profili derogatori di natura commerciale già assentiti.

A margine si precisa che la porzione della p.f. 996/1 C.C. Lizzana della superficie di 465 mq, originariamente assoggettata dallo strumento urbanistico a “Tessuto saturo da ristrutturare B3”, ancorchè spazio libero non concorreva ad assolvere in alcun modo allo standard a verde della lottizzazione. Per quest'area non vi era, inoltre, alcun obbligo di mantenimento di spazi a verde permeabili.

Occorre infine precisare, che laddove il piano attuativo definisce in “mq” le superfici di vendita delle due medie strutture di vendita, tale indicazione costituisce ipotesi progettuale tesa a mostrare la coerenza dell’impianto generale del progetto con le disposizioni normative di settore. Appare pacifico, quindi, che in sede di titolo abilitativo edilizio la progettazione dovrà essere verificata entro i limiti di superficie massima previsti delle disposizioni provinciali di urbanistica commerciale per le medie strutture di vendita, purché nel rispetto degli indici di settore, ivi compresi quelli in materia di standard a parcheggio.

Allegati

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 di data 2 aprile 2019
- deliberazione della Giunta Comunale n. 123 di data 25 giugno 2019
- parere favorevole del Servizio comunale deputato alla gestione della viabilità

Indice generale

Premessa.....	2
Variante al piano di lottizzazione di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 123 di data 25 giugno 2019 con efficacia di variante al PRG.....	5
Obiettivi.....	6
1. Cambio di destinazione di zona da B3 a zona soggetta alla disciplina prevista per le zone D5 di parte della p.f. 996/1 C.C. Lizzana.....	6
2. Modifica dell’edificio in progetto nell’ambito B.....	9
3. Ridefinizione della fascia di rispetto lungo il tratto di via del Garda interessato dal progetto di lottizzazione e lungo un tratto della nuova rotatoria di intersezione tra via del Garda e viale Caproni	10
4. Redazione della scheda norma della lottizzazione “La Favorita”.....	15
5. Adeguamento cartografico del Rio Coste e delle aree residuali.....	15
6. Adeguamento della cartografia di PRG alle nuove previsioni relative ai percorsi ciclopedonali definite nell’ambito del progetto di lottizzazione originario quali “liberalità”.....	16
Modifiche cartografiche.....	17
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	18
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	18
Rapporti con le disposizioni di urbanistica commerciale.....	18
Allegati.....	21



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **9** registro delibere

Data **02/04/2019**

OGGETTO: PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE AREA "LA FAVORITA"- P.P.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 SETTORE COMMERCIALE".

Il giorno due del mese di aprile dell'anno duemiladiciannove ad ore 19:50, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1. STIZ GIANPAOLO - PRESIDENTE | 13. COMPER PAOLO | 25. PREVIDI MAURO |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14. FERRARI GIAMPAOLO | 26. ROMANO FRANCESCO |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO | 15. FILIPPI LUISA | 27. SIMONCELLI NICOLA |
| 4. AIROLDI MARIO | 16. GEROLA FABRIZIO | 28. SOINI ALESSANDRO |
| 5. ANGELI VILIAM | 17. GRAZIOLA GIUSEPPE | 29. TOMAZZONI MAURIZIO |
| 6. AZZOLINI CRISTINA | 18. LANARO DANIELE | 30. VERGNANO PAOLO |
| 7. BETTINAZZI ROBERTO | 19. LUSCIA ANDREA | 31. ZENATTI MARCO |
| 8. BISOFFI MAURIZIO | 20. MIORANDI ANDREA | 32. ZENATTI MASSIMO |
| 9. BORTOT MARIO | 21. PARISI TITO | |
| 10. CEMIN CLAUDIO | 22. PELLEGRINI LUIGINO | |
| 11. CHIESA IVO | 23. PLOTTEGHER CARLO | |
| 12. COLLA ELISA | 24. POZZER RUGGERO | |

Sono assenti i signori: Bisoffi Maurizio (giust.), Comper Paolo, Pellegrini Luigino (giust.), Simoncelli Nicola (giust.).

PRESIEDE: STIZ GIANPAOLO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSISTE: DI GIORGIO GIUSEPPE - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **05/04/2019**
al **15/04/2019**

DI GIORGIO GIUSEPPE
f.to Segretario generale

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.

Per l'approvazione della lottizzazione in disamina, si rende peraltro 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 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. Marco Cavalieri di data “dicembre 2018”, emerge che *“l'assetto geologico generale dell'area presenta alcune criticità idrogeologiche e geofologiche”.*

In particolare sussistono elementi di rilevanza a riguardo dell'idraulica del sottosuolo e del comportamento geotecnico dei terreni derivanti da :

- *presenza di un masso detritico superficiale di mediocri caratteristiche geotecniche a causa di eterogeneità granulometriche con elevate percentuali di frazioni fini, di addensamento medio basso;*
- *presenza di falda freatica attualmente (dicembre 2018) a circa 2,4 metri dal p.c. che con le sue oscillazioni determina decadimento delle caratteristiche geotecniche del materiale di sedime;*
- *eventuali volumetrie interrate impongono il ricorso a onerosi sistemi di abbassamento temporaneo in fase di scavo (muri diaframma – wellpoint – pozzi - ecc.) e di costruzione (guaine - vasca bianca – ecc.);*
- *le stesse volumetrie sotterranee comporterebbero una diretta riduzione del volume disponibile per assorbire le cicliche “piene” del fondovalle del vicino fiume Adige, in particolare nei confronti del vicino sottopasso ferroviario della S.P. già attualmente interessato da frequenti allagamenti;*
- *infine, la prossimità della falda al p.c., inoltre, ha notevoli implicazioni nella regimazione delle acque bianche meteoriche, a riguardo della quale esistono specifiche prescrizioni normative.*

Alla luce delle considerazioni idro-geologiche 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"

L'Amministrazione comunale, accordando la deroga alla realizzazione del parcheggio interrato sulla base delle motivazioni di natura tecnica legate alla problematica della falda, intende altresì promuovere un approccio verso nuovi interventi di edificazione che riconoscano le dinamiche ambientali e del territorio in cui si collocano e che cerchino un inserimento rispettoso delle stesse, evitando situazioni che vadano a modificare degli equilibri ad oggi già delicati da un punto di vista idrogeologico.

Infatti, seppur riconoscendo la fattibilità tecnica di un interrato nelle condizioni evidenziate dalla relazione idro-geologica preliminare allegata al progetto di lottizzazione, si rileva che la realizzazione dello stesso implica delle soluzioni che hanno un impatto sia sulla sostenibilità che sulla sicurezza.

Per quanto riguarda la sostenibilità, questa va intesa non solo di tipo economico a carico del privato, ma anche del suolo, dell'acqua, dell'energia e più in generale dell'ambiente, i cui costi sono in definitiva a carico della collettività. Tale aspetto viene valutato anche alla luce delle politiche a livello provinciale, nazionale ed europeo tese a riconoscere queste risorse (suolo, acqua) come bene comune e risorsa non rinnovabile. Da questo punto di vista la deroga viene intesa al fine di realizzare un intervento, legittimato dal punto di vista della normativa urbanistica commerciale, senza che questo rechi una situazione di aggravio o deficit verso il territorio e l'ambiente.

Per quanto riguarda la sicurezza, il fine che si intende perseguire accordando la deroga è quello di evitare a priori interventi che, nel caso si verificano eventi particolari di tipo idrogeologico, debbano trovare soluzioni mitigatorie al fine di tendere ad abbattere o limitare il rischio di arrecare danni a persone o a cose, ma con il permanere di un residuo potenziale pericolo.

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 previsti dall'art. 3.2 lettera d) e 3.3 lettera c) delle disposizioni 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" secondo quanto previsto dall'art. 3.3 secondo paragrafo dei già citati criteri di programmazione commerciale.

Si prende 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, 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.

Per le specifiche valutazioni della stessa, si rinvia al procedimento inerente il piano attuativo, e precisamente all'atto di approvazione del progetto di lottizzazione.

In tal senso, per quanto attiene l'aspetto procedimentale, si deve precisare che la L.P. 3 agosto 2018 n. 15 concernente "Assessment 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, prevede che il piano di lottizzazione venga approvato dalla Giunta comunale previa l'acquisizione del parere della CPC.

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, da ultimo nella seduta di data 21 marzo 2019, la quale si esprime 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 Stazione” nella seduta di data 4 marzo 2019 per l'espressione del relativo parere.

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

In data odierna è stata presentata dalla Giunta comunale la relazione integrativa dell'istruttoria, che verrà allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

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.

Per le motivazioni tutte esposte, sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per disporre la deroga ai parametri di urbanistica commerciale come previsto 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)*” e dalle corrispondenti disposizioni del Piano Regolatore Generale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesse quanto sopra;

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

visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

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

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;

visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2;

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 (DPRReg. 1 febbraio 2005 n. 3/L – modificato dal DPRReg. 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 DPRReg. 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;

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 espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto, da ultimo nella seduta di data 21 marzo 2019;

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, Festi Gianni;

premessi quanto sopra e sentita la discussione, per la quale si fa rinvio al verbale della seduta odierna;

preso atto che sulla proposta di deliberazione sono stati presentati 1 atto di indirizzo e 4 emendamenti, per il dettaglio dei quali si rinvia al verbale della seduta odierna e più precisamente:

- atto di indirizzo n. 1 da parte del consigliere Lanaro, poi ritirato;
- emendamento n. 1 da parte del consigliere Soini, non ritenuto accoglibile;
- emendamento n. 3 da parte del consigliere Parisi, approvato, che prevede l'inserimento al punto 2 del dispositivo, dopo le parole "profili connessi", delle parole "previo passaggio in Commissione urbanistica e in Consiglio comunale";
- emendamento n. 4 da parte della Giunta comunale, approvato, che prevede l'integrazione del punto 2 del dispositivo con le parole "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";
- emendamento n. 5 da parte della Giunta comunale, approvato, che prevede di allegare alla presente delibera, come precisato in premessa e quale parte integrante e sostanziale, la relazione integrativa dell'istruttoria presentata in data odierna dalla Giunta comunale;

con 17 voti favorevoli, 5 contrari (Angeli, Miorandi, Vergnano, Zenatti Marco e Zenatti Massimo) e 6 astenuti (Colla, Filippi, Lanaro, Luscìa, Pozzer e Soini), palesemente espressi per alzata di mano dai 28 consiglieri presenti e votanti,

delibera

- 1) di autorizzare per le motivazioni e le ragioni espresse la deroga ai parametri edilizi stabiliti dagli articoli 3.2 lettera d) e 3.3 lettera c) dei "*Criteria 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)*", ai sensi dell'art. 3.3 secondo paragrafo del medesimo testo normativo e del corrispondente art. 101 bis comma 11 delle norme di attuazione del vigente P.R.G., di cui al progetto di lottizzazione di data "*11 gennaio 2019*" redatto dall'ing. Nicola Zuech e dall'arch. Giampaolo Schwachtje;
- 2) di demandare a separato provvedimento di competenza della Giunta Comunale l'approvazione del piano attuativo in deroga ai parametri edilizi di natura commerciale e la definizione dei profili connessi, previo passaggio in Commissione urbanistica e in Consiglio comunale; 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;
- 3) di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;

- 4) di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
 - a) opposizione alla Giunta Municipale 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;

- 5) 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.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO STIZ GIANPAOLO

IL SEGRETARIO

F.TO DI GIORGIO GIUSEPPE

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **16/04/2019**, 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

COMUNE DI ROVERETO

Il Segretario generale
f.to Giuseppe Di Giorgio

- 2 APR. 2019

Il Presidente del Consiglio comunale
f.to Gianpaolo Stiz

RICEVUTO

M.5

[APPROVATO]

Oggetto: integrazioni alla proposta di delibera – *Progetto di lottizzazione area La Favorita....* - volte a rendere contezza del supplemento istruttorio conseguente alla seduta consiliare del 26 marzo 2019 e dei relativi incontri della Commissione Urbanistica.

Si propone di integrare la parte premessuale della deliberazione, ovvero la parte istruttoria della stessa, con le seguenti argomentazioni.

La problematica di cui al presente provvedimento è stata inoltre ampiamente presentata da parte dei tecnici preposti della ditta lottizzante e dell'amministrazione comunale nel contesto del Consiglio comunale di data 26 marzo 2019.

La presentazione ha cercato di chiarire le molteplici riflessioni dibattute in seno alla stessa commissione consiliare permanente Urbanistica e territorio.

A seguito della presentazione sono seguite numerose domande da parte dei Consiglieri per meglio approfondire gli aspetti di natura tecnico-idrogeologica del sito e di quelli limitrofi.

Merita in tal senso ricordare che l'originaria relazione geologica a firma del geologo dott. Marco Cavalieri di data "dicembre 2018" è stata altresì specificata e integrata da ulteriore relazione "integrativa ma non innovativa in merito alla sostenibilità ambientale e alla sicurezza dell'intervento a supporto della richiesta di deroga urbanistica" di data 25 marzo 2019 a firma dell'ing. Nicola Zuech e del dott. geol. Marco Cavalieri.

Inoltre i contenuti di tale relazione sono stati diffusamente illustrati, anche mediante specifico report espositivo, nel contesto del Consiglio comunale di data 26 marzo 2019.

L'approfondimento tecnico svolto ha chiarito ed esplicitato gli aspetti a supporto della richiesta di deroga; in particolare è stato esposto un approfondimento idrogeologico in merito all'ipotesi di realizzare un volume interrato ad uso parcheggio, esplicitando ed esponendo le implicazioni negative in termini di sostenibilità ambientale e sicurezza del territorio.

Tali implicazioni, come acclamate e puntualmente esposte nella relazione tecnica a firma dell'ing. Nicola Zuech e del dott. geol. Marco Cavalieri, sono riassumibili nei

COMUNE di
ROVERETO
c_h612
A00001Prot. A
N.0023289 - dd 04/04/19
Fasc: 14 2019/0000003

seguenti punti:

- a) *l'importante interazione con la falda acquifera determina, in fase esecutiva, sensibili alterazioni della stessa, determinando potenziali problematiche sulle aree e sulle strutture limitrofe esistenti;*
- b) *per limitare tale problematicità è necessario costruire una rilevante opera provvisoria (diaframma) che perdurando nel sottosuolo ad opera eseguita, ostacolerebbe e ridurrebbe sensibilmente il deflusso della falda;*
- c) *tale riduzione di deflusso indurrebbe quindi, specie in concomitanza con intense precipitazioni, un conseguentemente aumento dei livelli massima di falda, con la possibilità di allagamenti delle strutture a minor quota, su tutte il vicino sottopasso stradale alla ferrovia, con rischi o danni a persone o a cose e abbassamento dei limiti di sicurezza;*
- d) *l'alterazione degli equilibri di falda, ed in particolar modo l'effetto di filtrazione forzata indotta dal pompaggio, determinerebbe un chiaro rischio di mobilitazione dei potenziali e riconosciuti agenti inquinanti presenti nel sottosuolo della sovrastante area industriale, con evidente danno ambientale."*

In seno al Consiglio comunale sono pertanto state formulate richieste di ulteriori precisazioni e una sostanziale convalida/ conferma dei risultati evidenziati.

In tale prospettiva il Comune di Rovereto ha quindi ritenuto opportuno stante la specificità delle problematiche trattate coinvolgere il membro esperto della Commissione edilizia comunale, dott. geologo Roberto Dacconti, che in data 29 marzo 2019, dopo aver preso visione della relazione idrogeologica preliminare di data "gennaio 2019" e dell'integrazione di data "marzo 2019" ha rassegnato le seguenti riflessioni: *"le argomentazioni relative alla realizzazione dei parcheggi interrati sono da ritenersi valide per quanto riguarda l'interferenza dell'opera con la falda idrica, poiché il piano di fondazione della struttura si troverebbe al di sotto della piezometrica e la realizzazione dell'opera richiederebbe l'abbassamento provvisorio della falda."*

Nel parere viene inoltre condivisa l'ipotesi relativa al fatto che *"il prolungato pompaggio necessario a deprimere la falda nella fase esecutiva dell'opera possa modificare, anche solo temporaneamente, gli equilibri idrogeologici esistenti nella zona"*.

I profili trattati assumono poi importanza in quanto la zona presenta una



riconosciuta criticità qualitativa delle acque di falda e la modifica del regime idrico sotterraneo potrebbe comportare una migrazione di inquinanti con conseguente insorgenza di nuove problematiche ambientali e di salute pubblica.

Parallelamente il dott. Pino Bertolini, responsabile con delega dirigenziale dell'ufficio ambiente e protezione civile del Comune di Rovereto, in data 1 aprile 2019 ha sottolineato che "l'areale ricade nell'ambito delle aree critiche di attenzione per alterazione qualitativa della falda di cui all'art. 18 bis delle norme tecniche di attuazione del PRG" e che la falda stessa "risulta inquinata per effetto della presenza diffusa di solventi clorurati".

Ed inoltre sottolinea che tutte le soluzioni di adduzioni di acqua dovranno essere valutate con grande attenzione nella logica di evitare compromissioni degli equilibri conseguenti alle mobilitazioni degli inquinanti stessi.

Nel parere vengono evidenziate chiaramente "preoccupazioni particolari" qualora si autorizzasse di attingere quantitativi di portata come quelli evidenziati nelle relazioni geologiche a firma del dott. Marco Cavalieri e dell'ing. Nicola Zuech.

Anche il parere del dott. Pino Bertolini sottolinea che le operazioni di realizzazione del parcheggio potrebbero avere quale sicuro effetto quello di mobilitare gli inquinanti provocando una loro diffusione ipogea.

Dal quadro tecnico sopra espresso emerge quindi una strutturale coerenza e una condivisa fondatezza delle preoccupazioni ambientali, relative alla sicurezza del suolo, con soluzione di potenziale danno ambientale qualora venisse perseguita l'ipotesi volta all'approntamento del parcheggio interrato.

Alla luce del quadro conoscitivo sopra esplicitato è stato organizzato un ulteriore incontro della commissione consiliare Urbanistica e Territorio in data 1 aprile 2019.

Tutti i profili sopra espressi sono stati comunicati in seno al dibattito di approfondimento e istruttorio sopra condotto.

Anche in questa sede il dibattito muovendosi da presupposti tecnici ha poi lasciato agio alle opportune riflessioni di strategia e di valutazione programmatico-politica.

In questa prospettiva merita rammentare che l'istituto della deroga costituisce l'esercizio di un naturale potere eccezionale che permette di disattendere alle



previsioni di carattere generale degli strumenti di pianificazione.

La deroga rende quindi possibile una peculiare utilizzazione del territorio rispetto alla disciplina generale dello strumento di pianificazione, che proprio per la generalità delle sue previsioni può, come nel caso di specie, non soddisfare al meglio le esigenze reali che emergono dai casi concreti.

Il carattere eccezionale dell'istituto impone che il provvedimento comunale di autorizzazione deve essere sorretto da una congrua e puntuale motivazione, finalizzata ad evidenziare non solo la sussistenza di uno specifico interesse pubblico ma anche la significanza di tale interesse rispetto all'interesse pubblico perseguito globalmente dalla disciplina generale.

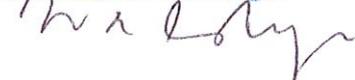
Nel caso concreto appare indubbio, a seguito delle molteplici valutazioni condotte e della loro coerenza, che l'approntamento del parcheggio in interrato determinerebbe delle criticità e implicazioni sia nella fase costruttiva sia in quella successiva alla realizzazione stante la delicatezza della situazione idrogeologica ed idraulica locale.

I profili indagati sono traducibili in implicazioni negative in termini di sostenibilità ambientale e sicurezza ragioni che hanno quale effetto quello di supportare la richiesta di deroga.

Appare indubbio che l'interesse pubblico relativo alla deroga viene quindi a riguardare uno specifico interesse qualificato (tutela del suolo, potenziali inquinamenti, criticità dell'assetto idrogeologico, etc.) volto a rispondere e a concorrere alle finalità perseguite dall'amministrazione pubblica.

Infine si ritiene, alla luce dell'auspicato metodo programmatico ed in ossequio al principio del giusto procedimento (che costituiscono la struttura portante della corretta pianificazione edilizia), che nella fattispecie la molteplicità degli interessi indagati è stata interrelata per garantire un equilibrato sviluppo territoriale e volto al presidio del territorio.

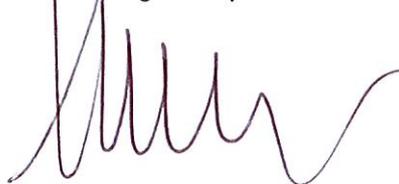
IL SINDACO
Francesco Valduga



Parere di regolarità tecnica favorevole

Il Dirigente

Luigi Campostrini





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 scaturente 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



Comune di Rovereto

SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEL VIVERE URBANO

Ufficio Mobilità

prot. n.

prat. n.

COMUNE di
ROVERETO

c_h612
A00001

Prot. I

N.0047329 - dd 01/07/21

Fasc. 06 02 2019/0000001

F. 06.07 2021/4



Spett.le

Ufficio pianificazione territoriale ed
urbanistica

sede

Rovereto, 30 giugno 2021

**OGGETTO: LOTTIZZAZIONE "LA FAVORITA" CON EFFICACIA DI VARIANTE AL PRG.
- parere ai fini viabilistici -**

Con nota di data 17 febbraio 2021 (prot. n. 13427/2021) è stata presentata dai soggetti promotori dell'iniziativa una richiesta di variante al piano di lottizzazione approvato con delibera di Giunta Comunale n.123 di data 25 giugno 2019, con alcuni riflessi specifici anche in ordine alla viabilità.

Nella richiesta in oggetto, sulla scorta delle soluzioni progettuali evidenziate in particolare nelle tavole di progetto TAV.09 e TAV.05, e preso atto dell'avvenuta ultimazione dei lavori di sistemazione dell'incrocio e di realizzazione della rotatoria, si propone l'adeguamento della classificazione della viabilità stradale da "viabilità principale di progetto" a "viabilità principale esistente", consentendo di conseguenza una rideterminazione della fascia di rispetto stradale nella misura di 5.00 metri, lungo i lati nord ovest e sud-ovest del lotto.

Tale misura è ricondotta a quanto previsto per le strade esistenti nell'ambito delle aree specificatamente destinate all'insediamento in oggetto.

Nei medesimi elaborati progettuali viene ridefinito puntualmente lo schema di accesso e recesso su via del Garda degli ambiti "A" e "B" della lottizzazione in parola.

L'area in questione rientra nel "centro urbano" di Rovereto, quindi di competenza del Comune di Rovereto.

Premesso quanto sopra si esprime parere preventivo favorevole, ai soli fini viabilistici, alla declassificazione della viabilità stradale adiacente agli ambiti "A" e "B" da "viabilità principale di progetto" a "viabilità principale esistente", con rideterminazione della fascia di rispetto stradale alla misura di 5,00 dall'attuale ciglio stradale.

Contestualmente, preso atto del parere favorevole già espresso con nota prot. n. 55640 dd. 09/08/2019 relativo allo schema di accesso e recesso carrai su via del Garda, si esprime parere favorevole alla nuova configurazione dell'attraversamento pedonale e del nuovo accessopedonale all'ambito "B", così come delineata dagli elaborati progettuali TAV.09 e

TAV.05.

Per ulteriori chiarimenti si prega di fare riferimento all'ing. Marcello Alessandro Loss, responsabile delegato dell'Ufficio Mobilità (tel. 0464/452490).

Cordiali saluti

Il responsabile delegato
ing. Marcello Alessandro Loss

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Loss', with a long horizontal stroke extending to the right.

LMA