



Comune di Rovereto

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO
Ufficio Pianificazione territoriale e urbanistica

COMUNE di
ROVERETO

c_h612
A00001

Prot. I

N.0060825 - dd 08/09/22

Fasc: 06.03.S2 2019/0000669



Rovereto, 8 SET. 2022

OGGETTO: Piano attuativo di iniziativa privata denominato "Riordino ex Cava Torelli" con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale - p.f. 331/1 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto - via San Giorgio e via Cavalcabò.
Pubblicazione dell'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano interessati dalle osservazioni e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni ai sensi del combinato disposto degli artt. 37, comma 4, e 39, comma 3, della L.P. 15/2015.

Con deliberazione n. 26 di data 21 luglio 2022 il Consiglio Comunale ha adottato il piano di lottizzazione avente efficacia di variante al PRG denominato "Riordino ex Cava Torelli" in via San Giorgio e via Cavalcabò; il piano stesso richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che la deliberazione costituisce anche provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico.

Il Dirigente competente ha quindi dato corso in data 6 agosto 2022 alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione della variante sopra richiamata e al deposito degli atti e documenti relativi alla stessa presso gli uffici comunali a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi.

Il termine entro cui dovevano pervenire le osservazioni è stato fissato nel giorno 5 settembre, in quanto il trentesimo giorno coincideva con una giornata di chiusura degli uffici comunali.

Nel periodo di pubblicazione della variante sono pervenute numero 5 (cinque) osservazioni, i cui principali riferimenti risultano nell'allegato alla presente nota.

A mente e a norma del combinato disposto degli artt. 37, comma 4, e 39, comma 3, della L.P. 15/2015 il Comune, entro dieci giorni dal termine di cui sopra (e pertanto entro il 15 settembre 2022), deve dar corso alla pubblicazione, nel proprio sito Internet, dell'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano interessati dalle osservazioni pervenute e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni.

La scrivente Amministrazione ritiene opportuno, per favorire la massima trasparenza e partecipazione, accompagnare la pubblicazione di cui sopra con una sintesi di quanto osservato. Rimane evidente che la sintesi assume valenza orientativa e di indirizzo; gli interessati potranno richiedere agli uffici comunali copia integrale delle osservazioni al fine di poter assumere un quadro conoscitivo esaustivo e completo. In questo modo potrà essere esercitato il diritto di accesso in termini completi e conseguentemente il diritto alle contro osservazioni potrà esprimersi integralmente.

La pubblicazione di cui trattasi si concretizza mediante il presente avviso, a partire dal giorno **9 settembre 2022**, a cui viene allegata la documentazione tecnica di rito prevista dalla disciplina legislativa vigente.

Contestualmente alla pubblicazione degli elementi di cui all'enunciato precedente sul sito Internet del Comune <http://www.comune.rovereto.tn.it>, le osservazioni pervenute sono messe a disposizione del pubblico presso l'Ufficio Pianificazione territoriale e Urbanistica con sede in via Cartiera, 13 a Rovereto.

Nei successivi dieci giorni dal termine di cui sopra e quindi **entro il giorno 19 settembre 2022** (in quanto il decimo giorno coincide con una giornata di chiusura degli uffici), **chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni già pervenute presso l'amministrazione comunale nel periodo dell'originario deposito del Piano.**

I termini di cui sopra sono perentori e pertanto non saranno considerate ulteriori osservazioni pervenute fuori del termine summenzionato (19 settembre 2022).



Il Dirigente
Luigi Campostrini

Allegato:

- elenco osservazioni pervenute con individuazione cartografica

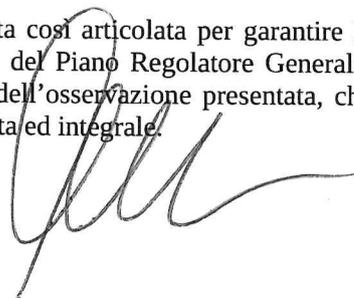
N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
1 presentata il 02/09/2022 (prot.n. 59564/22)	L'osservazione sostiene che la variante al PRG in oggetto non sia rispettosa delle disposizioni dettate dall'art. 18 "Limitazione del consumo del suolo" della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n. 15 con riferimento all'individuazione di nuove aree destinate ad insediamenti produttivi. Inoltre le considerazioni presentate concentrano l'attenzione sul fatto che nel contesto di precedenti varianti al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, e segnatamente la variante "Novembre 2015 - Anticongiunturale", sono state negate soluzioni di ampliamento del costruito nelle aree libere, diversamente da quanto accaduto nel contesto della variante oggetto di osservazione.	p.f. 331/1 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto	Piano di Lottizzazione n. 23 (art. 62 e relativa Scheda Norma), interessata da Aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95). Zona Religiosa (art. 83.1.e) interessata da aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).

La presente scheda costituisce una sintesi dell'osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.



N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
<p>2 presentata il 02/09/2022 (prot.n. 59570/22)</p>	<p>L'osservazione evidenzia quattro temi di approfondimento, sostenendo che nella delibera consigliare di adozione della variante l'interesse pubblico appare quasi assente e comunque enormemente inferiore all'interesse privato:</p> <p>1) viene evidenziata l'ingiustificata acquisizione di un'area volta alla realizzazione di un parcheggio pubblico in corrispondenza di via San Giorgio, in quanto ambito periferico, assolutamente insicuro e collocato nei pressi di altri parcheggi maggiormente idonei. Si sottolinea che il parcheggio avrà una funzione pressochè esclusiva dell'attività artigianale commerciale del soggetto promotore e delle altre attività che insistono sul ramale periferico di via Cavalcabò;</p> <p>2) viene evidenziata l'inopportunità di acquisire il ramale periferico di via Cavalcabò contraddistinto dalla p.f. 2268 CC Rovereto in quanto privo di utilità pubblica essendo specificatamente pertinente alle attività produttive. Viene quindi negata la funzione pubblica del collegamento sia in ragione dell'onere economico inerente la realizzazione dell'accesso alla proprietà del privato che per l'aggravio di costi realizzativi che l'amministrazione sarà chiamata a sostenere per la manutenzione periodica e per gli interventi straordinari da realizzarsi in futuro;</p> <p>3) viene sottolineata l'inutilità dell'allargamento della prima parte di via San Giorgio riconducendolo ad un quasi esclusivo interesse dell'attività del soggetto lottizzante;</p> <p>4) viene messa in discussione l'utilità pubblica del collegamento tra via Cavalcabò e via San Giorgio anche per il presunto costo significativo, stante le differenze altimetriche della zona e le difficoltà geologiche.</p> <p>Infine si sottolinea che l'Amministrazione comunale non ha mai espresso alcun interesse e alcuna progettualità per le aree oggetto della variante e che la Circoscrizione ha formulato parere contrario alla stessa.</p> <p>In conclusione sostiene che in relazione all'operazione urbanistica l'interesse pubblico sia quasi assente, molto onerosa per il Comune, e comunque imparagonabile rispetto al consistente vantaggio del privato.</p>	<p>p.f. 331/1, p.f. 2268, p.f. 2016 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto</p>	<p>Piano di Lottizzazione n. 23 (art. 62 e relativa Scheda Norma), interessata da Aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p> <p>Zona Religiosa (art. 83.1.e) interessata da aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p> <p>Viabilità locale esistente (art. 89)</p>

La presente scheda costituisce una sintesi dell'osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.



N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
3 presentata il 02/09/2022 (prot.n. 59571/22)	L'osservazione sostiene che vi sia un preponderante interesse economico a favore del privato richiedente rispetto all'interesse pubblico perseguito. A supporto accosta una propria stima dei valori degli immobili interessati, sviluppando le seguenti considerazioni: A) viene evidenziata la trasformazione di un'area adibita a deposito e deputata ad accogliere al massimo una tettoia, in area edificabile artigianale/commerciale. Nell'osservazione, tenuto conto dei valori di acquisto del lotto, si elaborano i valori della costruzione realizzabile a seguito della variante e quello della porzione della p.f. 331/1 che rimane di proprietà del soggetto promotore a seguito della modifica della destinazione urbanistica; B) con riferimento all'acquisizione del ramale di via Cavalcabò contraddistinto dalla p.f. 2268 C.C. Rovereto, viene posto l'accento sul prezzo a cui lo stesso è stato recentemente acquistato dal privato, sul valore stimato dall'amministrazione e sugli oneri a carico del comune per la sua urbanizzazione e manutenzione, propendendo per un bilancio economico dell'operazione non a favore dell'interesse pubblico, ma a favore del privato con un rilevante vantaggio economico.	p.f. 331/1, p.f. 2268 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto	Piano di Lottizzazione n. 23 (art. 62 e relativa Scheda Norma), interessata da Aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95). Zona Religiosa (art. 83.1.e) interessata da aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95). Viabilità locale esistente (art. 89)

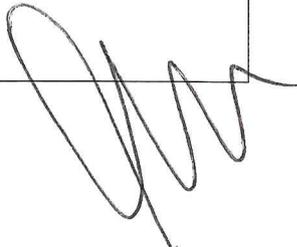
La presente scheda costituisce una sintesi dell'osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.



N. OSSERV.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
4 presentata il 02/09/2022 (prot.n. 59576/22)	<p>L'osservazione sostiene che la variante, discostandosi dal principio di pubblica utilità, determini l'insorgere di problematiche tali da dequalificare il quartiere di San Giorgio:</p> <p>a) aumento del carico viabilistico su via Cavalcabò. Con riferimento alla Studio della mobilità, viene evidenziato che il periodo in cui sono state effettuate le rilevazioni (luglio) non è il più idoneo a monitorare i flussi di traffico, sia in ragione del periodo estivo che per l'assenza del carico veicolare indotto dalle attività scolastiche;</p> <p>b) l'intervento compromette la situazione urbanistica e paesaggistica del quartiere. Inoltre viene rilevato che non viene affrontato il tema del recupero del rimanente settore della discarica;</p> <p>c) la prospettata costruzione in via San Giorgio inerente un'edilizia produttiva/industriale si pone in termini invasivi e disarmonici con la riqualificazione di via Balista compromettendone il positivo prossimo intervento urbanistico.</p> <p>In conclusione viene evidenziato l'interesse del privato nel promuovere l'iniziativa, con un evidente vantaggio economico, non ravvisando condizioni di pubblica utilità. Si sostiene, inoltre, che non traspare una definita volontà da parte dell'Amministrazione di migliorare la situazione del quartiere di San Giorgio.</p>	p.f. 331/1 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto	<p>Piano di Lottizzazione n. 23 (art. 62 e relativa Scheda Norma), interessata da Aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p> <p>Zona Religiosa (art. 83.1.e) interessata da aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p>

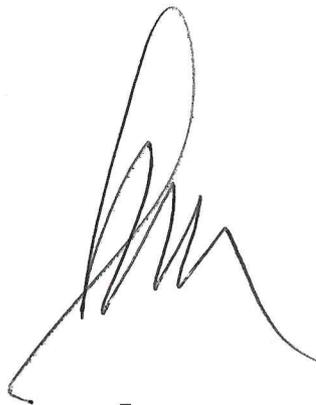
La presente scheda costituisce una sintesi dell'osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.



N. OSS.	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	Numero particelle	Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute
5 presentata il 05/09/2022 (prot.n. 59787/22)	<p>L'osservazione solleva delle criticità rispetto ai contenuti documentali, rilevando delle incongruenze e sostenendo una carenza nella progettualità viabilistica e di vivibilità di quartiere:</p> <p>1) viabilità: si sostiene che le rilevazioni del traffico dello studio viabilistico siano state eseguite in un periodo e in una fascia oraria non significativi rispetto ai reali movimenti viabilistici nel quartiere. Peraltro lo studio stesso non tiene conto dell'incremento di traffico derivante dai futuri nuovi insediamenti quali l'ampliamento della scuola d'infanzia Don Rossaro, il nuovo liceo Depero e la nuova zona residenziale con annessi servizi in via Balista. Si evidenzia inoltre che non è stato monitorato l'incrocio tra via Manzoni e via Pedroni;</p> <p>2) tutela dei diritti dei cittadini: l'osservazione sostiene che l'insediamento dell'attività produttiva di grosse dimensioni si ponga in contraddizione con l'art. 41 della costituzione laddove afferma che "L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da arrecare danno alla salute, all'ambiente alla sicurezza, alla libertà e alla dignità umana."</p> <p>A supporto di tale tesi si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento dell'attività di commercio di materiali edili implicherà un aumento di movimento dei mezzi pesanti in un'area residenziale; - i mezzi di trasporto (furgoni, camion, autoarticolati) transiteranno su viabilità sulle quali sono collocate delle scuole e un parco giochi; - via Unione, via Balista, via Prato sono per loro natura strade urbane destinate unicamente al movimento degli abitanti, e da tempo la circoscrizione chiede la realizzazione di una rete ciclabile che renda sicuro lo spostamento di lavoratori e studenti; - l'aumento del traffico tra via San Giorgio e via Europa vincolerebbe la possibilità di realizzare un progetto di ciclabile di collegamento tra San Giorgio e Brancolino; - il maggior traffico su via San Giorgio aggraverà le situazioni di interferenza tra le auto in uscita da piazzale San Giorgio e quelle in ingresso al condominio Masera; - il previsto allargamento di via San Giorgio e il nuovo collegamento della stessa con via Cavalcabò comporterà uno svantaggio per i residenti in termini di circolazione; - la realizzazione di un capannone di grosse dimensioni risulterà impattante per i residenti di via 	p.f. 331/1, p.f. 2268, p.f. 2016 e p.ed. 2763 C.C. Rovereto	<p>Piano di Lottizzazione n. 23 (art. 62 e relativa Scheda Norma), interessata da Aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p> <p>Zona Religiosa (art. 83.1.e) interessata da aree di recupero ambientale ripristinate (art. 95).</p> <p>Viabilità locale esistente (art. 89)</p> 

	<p>san Giorgio oscurando le loro abitazioni.</p> <p>- si nutrono dubbi sulla possibilità che possano essere piantati alberi di grosse dimensioni al fine di costituire una barriera visiva e acustica, stante la presenza di capping e dello strato di sigillatura;</p> <p>3) variazione della tipologia degli insediamenti: la proposta perequativa finalizzata al recupero parziale della discarica con trasformazione in area edificabile, forza la variazione del tipo di insediamento originariamente previsto per impianti sportivi, aree a verde, parcheggi, depositi di materiale e di attività, anche in funzione delle possibili ulteriori trasformazioni consentite dagli strumenti di pianificazione;</p> <p>4) ambiente: vista la tipologia del sito, quale ex discarica oggetto di nuova edificazione, ed in considerazione della presenza di acque di falda, si chiede una valutazione dell'iniziativa rispetto agli impegni assunti dall'Amministrazione volti ad opporsi ad ogni tipo di progetto urbanistico che potenzialmente potrebbe arrecare danno all'ecosistema e alle sorgenti del territorio.</p> <p>A supporto si chiede documentazione utile ad attestare la salubrità delle acque di falda e le certificazioni dei controlli obbligatori eseguiti;</p> <p>5) mancato coinvolgimento della popolazione: in tal senso si interroga in quali situazioni la cittadinanza deve essere coinvolta e sulla scorta di quale regolamento;</p> <p>6) mancata considerazione della Circoscrizione territoriale competente: a seguito del parere negativo espresso in seno alla Circoscrizione territoriale competente, viene rilevata la mancata coerenza in capo a taluni componenti della Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio nella trattazione della variante, avvenuta nella seduta del giugno 2022, con riferimento al contenuto del parere e al coinvolgimento dei residenti.</p>		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

La presente scheda costituisce una sintesi dell'osservazione pervenuta ed è stata così articolata per garantire la massima trasparenza e partecipazione alla procedura finalizzata alla variazione del Piano Regolatore Generale. Rimane evidente che tale scheda non assume valore esaustivo e/o sostitutivo dell'osservazione presentata, che potrà essere richiesta agli uffici competenti per una definizione istruttoria completa ed integrale.



Rovereto, 8 settembre 2022

Q.