



COPIA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **26** registro delibere

Data **21/07/2022**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “RIORDINO EX CAVA TORELLI” CON MODIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - P.F. 331/I E P.ED. 2763 C.C. ROVERETO - VIA SAN GIORGIO E VIA CAVALCABÒ – ADOZIONE.

Il giorno ventuno del mese di luglio dell’anno duemilaventidue ad ore 19:20, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito, parte in presenza e parte in videoconferenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 1. AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE | 13. DIVAN LEONARDO | 25. PLOTEGHER PIER GIORGIO |
| 2. CHEMOTTI ROBERTO - VICEPRESIDENTE | 14. FAIT CARLO | 26. POMAROLLI RICCARDO |
| 3. VALDUGA FRANCESCO - SINDACO | 15. FILIPPI DAVIDE | 27. POZZER RUGGERO |
| 4. ANGELI EGON | 16. FRANCESCONI MIRIAM | 28. PREVIDI MAURO |
| 5. ANGELI VILIAM | 17. GAIFAS BIANCA | 29. ROBOL GIULIA |
| 6. BERTOLINI GIUSEPPE | 18. GALLI GABRIELE | 30. VERONESI ROBERTO |
| 7. BETTINAZZI NICOLA | 19. KORICHI OMAR | 31. ZAMBELLI ANDREA |
| 8. BORTOT MARIO | 20. LUZZI CRISTINA | 32. ZUCCHELLI RENATO |
| 9. CAZZANELLI PAOLO | 21. MINIUCCHI ANDREA | |
| 10. CHIESA IVO | 22. MIORANDI ARIANNA | |
| 11. CORRADINI FABRIZIO | 23. MULLICI FATION | |
| 12. COSSALI MICOL | 24. PLOTEGHER CARLO | |

Sono assenti i signori: Bertolini Giuseppe (giust.), Chemotti Roberto (giust.), Corradini Fabrizio (giust.), Divan Leonardo (giust.), Luzzi Cristina, Mullici Fation (giust.).

PRESIEDE: AZZOLINI CRISTINA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ASSISTE: GIABARDO ALBERTO - SEGRETARIO GENERALE PRO TEMPORE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **27/07/2022**
al **06/08/2022**

ALBERTO GIABARDO
f.to Segretario generale pro tempore

Relazione.

L'area oggetto di disamina è posta nella zona nord-ovest della città di Rovereto, si colloca parallelamente alla via San Giorgio e risulta catastalmente individuata dalla p.f. 331/1 e in parte dalla p.ed. 2763 in C.C. Rovereto.

Preme fin da subito menzionare che detta area, originariamente coltivata a cava, è stata da ultimo utilizzata come discarica inerti.

Al fine di inquadrare il contesto di intervento, si richiamano di seguito, ripercorrendole, le principali vicende del sito, sia per quanto riguarda le attività ivi svolte, le procedure amministrative attivate che, infine, i vincoli derivanti dalla presenza di un deposito definitivo di rifiuti.

Si premette, quindi, che in data 29 ottobre 1993 con deliberazione della Giunta provinciale n. 15327, è stata disposta la compatibilità ambientale del progetto di "Bonifica ex Cava Torelli – Discarica di Inerti", con durata pari a cinque anni. Successivamente, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 8902 di data 7 agosto 1998, l'efficacia del provvedimento è stata prorogata per un periodo di ulteriori cinque anni, ridefinendone quindi la scadenza al 29 ottobre 2003. Ed ancora, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2696 di data 17 ottobre 2003 è stata disposta un'ulteriore proroga di efficacia della valutazione d'impatto ambientale per la durata di un anno (e precisamente fino al 29 ottobre 2004), in considerazione che per il completamento del progetto iniziale rimanevano ancora da conferire 13.000 mc di materiale. La compatibilità ambientale è stata quindi nuovamente prorogata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 700 di data 15 aprile 2005, per consentire il completamento dei lavori di coltivazione della discarica.

Nel contempo, nel corso del mese di settembre dell'anno 2003, la società ALTO sas in qualità di gestore della discarica, ha presentato al Comune di Rovereto il Piano di Adeguamento della discarica ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.Lgs. 13 gennaio 2003 n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

Il Comune di Rovereto, quindi, con provvedimento di data 31 marzo 2004 (ns. prot. n. 11761/04) ha approvato il Piano di Adeguamento della discarica per inerti "Ex Cava Torelli", il quale ricomprendeva anche, per buona parte, il settore corrispondente all'attuale p.f. 331/1 anche se dal 2002 tale settore (denominato settore 1 o anche settore sud) era di fatto già esaurito.

In tale settore si era già dato corso alla stesura del terreno di copertura e all'inerbimento superficiale; pertanto per esso il Piano prevedeva, come unica prescrizione, la prosecuzione dei prelievi periodici delle acque di falda dai due pozzi presenti.

In considerazione delle quote finali di coltivazione, dello stato dei luoghi e sulla scorta del verbale di Polizia municipale di data 18 ottobre 2004, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente in data 9 novembre 2004 emetteva il provvedimento di chiusura per fine coltivazione del settore sud della discarica (in atti al prot. n. 40242/04), disponendo alcune prescrizioni post operative anche in merito al controllo, per alcuni anni, delle acque dei pozzi ivi presenti.

Sempre in data 9 novembre 2004 (prot. n. 43282/04), il Comune di Rovereto comunicava quindi il provvedimento di chiusura del settore sud della discarica, come da richiesta della società ALTO sas.

In data 18 settembre 2007 il Servizio Urbanistica comunale chiedeva alla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e all'Agenzia Provinciale per la protezione dell'ambiente (APPA), la possibilità di stralciare il settore sud esaurito della discarica, dal Piano comprensoriale delle discariche e inserire l'area nel PRG in corso di approvazione come edificabile. Tale richiesta era supportata dalla considerazione che "il

settore sud (o primo) della discarica "ex Torelli" è da considerarsi chiuso prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 36/2003 e pertanto gli interventi edilizi possono essere realizzati alla condizione che gli stessi assicurino l'integrità dello stato finale della discarica e rispettino i dettami della gestione post operativa della discarica stessa".

Inoltre, si precisava che le linee guida del piano di lottizzazione dell'area avrebbero previsto che *"per quanto riguarda le aree ricadenti all'interno del perimetro della ex discarica Torelli, si prescrive l'impermeabilizzazione dell'area edificabile con il controllo e lo smaltimento delle acque (valido esclusivamente per l'ambito 1 a sud) ... e l'obbligo di garantire l'integrità del pacchetto di chiusura della discarica stessa evitando qualsiasi movimentazione dei rifiuti sottostanti".*

Nel riscontro alla richiesta di stralcio dal Piano comprensoriale delle discariche, il Settore Tecnico dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente in risposta precisava quanto segue:

"La richiesta finalizzata alla modifica dello strumento urbanistico comunale dovrà pertanto essere riformulata solo a conclusione del periodo di gestione post operativa di tutti i settori che nell'insieme costituiscono il corpo discarica, inteso come il complesso delle modalità, delle condizioni e delle attività che, durante tale fase, devono essere poste in essere, con particolare riferimento alle attività di manutenzione delle opere e dei presidi, in modo da garantire che la discarica mantenga i requisiti di sicurezza."

Sulla scorta di quanto sopra esposto, la variante allo strumento urbanistico comunale assegnava all'area un vincolo di riqualificazione ambientale, avverso alla quale i proprietari ricorrevano al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa. Quest'ultimo, con sentenza depositata il 28 ottobre 2010, rigettava il ricorso adducendo, tra le altre, le motivazioni che di seguito si riportano.

Veniva dapprima precisato che rientra tra i poteri che spettano all'Amministrazione provinciale lo stralcio della destinazione edificatoria laddove giustificata dal rispetto delle norme di legge e della tutela dei complessi ambientali.

Nel caso richiamato, ciò andava riferito al rispetto dell'art. 13 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 36/2003 laddove stabiliva che:

"1. Nella gestione e dopo la chiusura della discarica devono essere rispettati i tempi, le modalità, i criteri e le prescrizioni stabiliti dall'autorizzazione e dai piani di gestione operativa, post-operativa e di ripristino ambientale di cui all'art. 8, comma 1, lettere g), h, e l), nonché le norme in materia di gestione dei rifiuti, di scarichi idrici e tutela delle acque, di emissioni in atmosfera, di rumore, di igiene e salubrità degli ambienti di lavoro, di sicurezza e prevenzione incendi; deve, inoltre, essere assicurata la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere funzionali ed impiantistiche della discarica.

2. La manutenzione, la sorveglianza e i controlli della discarica devono essere assicurati anche nella fase della gestione successiva alla chiusura, fino a che l'ente territoriale competente accerti che la discarica non comporta rischi per la salute e l'ambiente. In particolare, devono essere garantiti i controlli e le analisi del biogas, del percolato e delle acque di falda che posso essere interessate".

Ciò posto, ad oggi occorre precisare che il Servizio Verde e Tutela ambientale del Comune di Rovereto, con provvedimento di data 27 marzo 2012 (ns. prot. n. 12716/12) disponeva la chiusura dell'intera area di discarica. Inoltre, con il provvedimento medesimo ordinava di effettuare il controllo della capacità di smaltimento delle acque superficiali meteoriche e il monitoraggio delle acque di falda per un periodo di due anni, richiamando le prescrizioni del Piano di adeguamento approvato dal medesimo servizio comunale, come aggiornato con atto di data 17 settembre 2008 (prot. n. 36201/08).

Con pareri di data 3 settembre 2019 e successivo aggiornamento di data 9 aprile 2020, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente si è espressa per gli aspetti ambientali di competenza con una valutazione positiva, seppur in via preliminare, all'ipotesi di un parziale recupero della discarica di inerti in questione, con la trasformazione di parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto in area edificabile e con le prospettate opere urbanizzative.

Stante tali premesse, considerando conclusa la fase post operativa e considerando che la chiusura del primo settore era avvenuta con le modalità previgenti al D.Lgs. 36/2003, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente già con parere di data 5 febbraio 2019 (ns. prot. n. 8.300/2019) si è espressa positivamente in merito alla possibilità di realizzare un piazzale asfaltato nel primo settore, previo riporto di uno strato di materiale di regolarizzazione di circa 40 cm, stesura di un telo geo composito e gestione delle acque meteoriche al di fuori del settore interessato dallo smaltimento dei rifiuti.

Alla luce di quanto sopra, il soggetto promotore in data 4 aprile 2019 ha quindi depositato una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai fini edilizi, finalizzata alla sistemazione del piazzale al fine di adibirlo a deposito di materiali edilizi corredata, tra l'altro, di relazione geologica con modellazione geologica del sito e relazione geotecnica di data gennaio 2019, come integrata per il profilo della gestione delle acque bianche in data marzo 2019, a firma del dott. gel. Paolo Marchi.

E ancora, accertata la conclusione della fase di gestione post operativa, l'Ufficio ambiente e protezione civile del Comune di Rovereto con parere di data 31 gennaio 2020 (ns. prot. n. 7044/20) ha formalmente attestato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 13 gennaio 2003 n. 36, che alla luce di sondaggi, analisi e rilievi analitici condotti, la discarica di rifiuti inerti denominata "Ex Cava Torelli" non comporta rischi per la salute e per l'ambiente.

Tutto ciò premesso, in data 19 ottobre 2021 come successivamente integrata in data 6 maggio 2022, la società Immobiliare Schönsberg snc e la Parrocchia di San Giorgio hanno inoltrato richiesta di Piano di lottizzazione della p.f. 331/1 e di parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto con efficacia di variante al P.R.G., per effetto di quanto disciplinato dall'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015.

Occorre quindi precisare che il vigente strumento urbanistico comunale classifica il lotto in disamina, sostanzialmente contraddistinto dalla p.f. 331/1 C.C. Rovereto, quale "Aree per attività di discarica D10" di cui all'art. 76 delle relative norme di attuazione che qui si riporta:

- "1. Nelle aree destinate a discariche di inerti e di rifiuti solidi urbani, individuate con apposito perimetro nelle planimetrie dei vincoli ambientali, sono ammesse solo le strutture, gli impianti tecnologici e di servizio necessari alle singole attività.*
- 2. Le modalità di smaltimento e gli interventi di sistemazione concernenti l'attività di discarica sono regolamentati dal D.Lgs. 13.01.2003 n. 36, dal testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, dal d.p.G.p. 9 giugno 2005 n. 14-44/Leg. e dalle altre leggi di settore.*
- 3. Esaurita l'attività e accertato che la discarica non comporta rischi per la salute e l'ambiente, l'area interessata dovrà essere sistemata garantendo un idoneo ripristino. Tale ripristino dovrà concretizzarsi attraverso la redazione del piano di gestione post operativa e di ripristino ambientale, compatibilmente con l'esistenza del tipo di discarica, nel rispetto dei contenuti del d.p.G.p. 9 giugno 2005 n. 14-44/Leg."*

La realtà fondiaria è altresì vincolata dal vigente strumento urbanistico quale "Aree di recupero ambientale" di cui all'art. 95 delle medesime Norme di Attuazione:

- "1. Le aree di recupero ambientale, individuate con apposita grafia nelle tavole del PRG, sono aree degradate a causa di eventi naturali o di interventi umani che ne*

hanno compromesso l'originaria qualità e dove è necessario ripristinare un assetto paesistico e ambientale più confacente alle esigenze del territorio.

- 2. I recuperi devono rimuovere le cause di degrado e riportare le aree interessate alle condizioni originarie attraverso opportuni interventi di bonifica quali risanamento idrogeologico, ripristino ambientale e funzionale, rimodellazione dei terreni, disinquinamento, rimboschimento ecc.*
- 3. Tali aree, una volta bonificate oppure ad avvenuto esaurimento della coltivazione delle cave, potranno essere utilizzate per realizzare nuove attrezzature o equipaggiamenti civili, pubblici o privati, o ampliamenti di quelli esistenti, quali aree verdi, parcheggi (anche pertinenziali) e simili, depositi di materiali e di attività purché, fatte salve le limitazioni ambientali, il sito sia preordinato ad una congrua e coerente urbanizzazione a servizio anche pubblicistico, nonché interventi per servizi sportivi di cui al precedente art. 83 comma 1 lettera d) e a verde pubblico di cui al precedente art. 85, purché in coerenza con le previsioni igienico-sanitarie e di tutela e debitamente separati.*
- 3bis. Per le aree individuate quali "Aree per servizi privati" trova applicazione il precedente comma 3.*
- 4. Nelle aree specificatamente individuate, sono altresì ammessi gli interventi volti all'esercizio di funzioni sportive, culturali e ricreative ivi comprese la realizzazione delle strutture e/o manufatti purché di limitata entità ed in coerenza con le previsioni igienico sanitarie e di tutela.*
- 5. L'intervento di recupero ambientale dovrà approfondire i profili inerenti il rischio idrogeologico ridefinendo la classe in funzione del reale uso del suolo, del livello di pericolosità e del livello di rischio che ne deriva".*

Il vigente Piano Regolatore Generale, individua inoltre sul lato est del lotto, una viabilità di progetto (di cui all'art. 89 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) finalizzata a definire una miglior fruibilità di via Cavalcabò, quest'ultima attualmente a fondo cieco.

Pare rilevante evidenziare che la pianificazione urbanistica non prevede espressamente, per l'ambito oggetto di disamina, la formazione di un piano attuativo, e che la trasformazione edilizia delle aree, ancorché di estensione superiore ai 5.000 mq, non appare necessitare dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria (art. 50 comma 5 della L.P. 15/2015).

L'istanza quindi muove dal presupposto che la formazione dello strumento attuativo può comunque essere promossa dal soggetto privato, quando non è prevista come obbligatoria dal P.R.G., se è ritenuta opportuna per una migliore programmazione degli interventi.

Per la fattispecie in esame si richiamano pertanto i contenuti dell'art. 49 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 che al comma 4 recita:

"Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG."

In concreto, la proposta urbanistico/compensativa depositata individua una nuova area produttiva secondaria nell'ambito della p.f 331/1 C.C. Rovereto, classificata dal vigente strumento urbanistico comunale quale "Aree per attività di discarica D10" e "Aree di recupero ambientale" di cui agli articoli 76 e 95 delle relative norme di attuazione, nonché marginalmente in "viabilità di progetto".

Dal punto di vista edilizio, il progetto di lottizzazione propone la realizzazione di un nuovo edificio all'interno del quale si insedierà un'attività riconducibile a quella ammessa dall'art. 68 *“Zone produttive di interesse locale D2”* al comma 1 lettera g) delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. quale *“deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme di attuazione”*.

Il lotto a destinazione omogenea destinato all'edificazione si sviluppa su una superficie di circa 7700 mq.

Il progetto di lottizzazione coinvolge, quale superficie proposta in cessione ai fini dell'allargamento di via San Giorgio, parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto di proprietà della Parrocchia di San Giorgio. Per contro, la società Schönsberg snc appronterà dei parcheggi nell'ambito della propria proprietà da destinare al patrimonio parrocchiale. Questo ulteriore spazio deputato alla sosta, indipendentemente dall'assetto patrimoniale, contribuirà a soddisfare la necessità di spazi da destinare alla sosta nell'ambito del compendio frazionale.

La società Immobiliare Schönsberg snc e la Parrocchia di San Giorgio hanno all'uopo sottoscritto in data 6 maggio 2022 (ns. prot. n. 32669/22) una scrittura privata tesa a regolare i relativi rapporti patrimoniali. In particolare dalla lettura della stessa emerge l'impegno da parte della società promotrice l'iniziativa edilizia alla cessione a titolo gratuito di parte della proprietà alla Parrocchia ed alla realizzazione a proprie cure e spese di uno spazio a parcheggio funzionale al polo civico/religioso.

L'intento aziendale è dunque quello di proporre, in tale ambito, una costruzione di valenza artigianale/commerciale; di contro l'azienda prospetta per l'Amministrazione comunale la cessione gratuita di una pluralità di suoli per una superficie complessiva di circa 4.400 mq (di cui circa 300 mq di proprietà della Parrocchia di S. Giorgio), finalizzati a rendere possibile il potenziamento delle opere urbanizzative relative al quartiere e segnatamente:

- parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto utile per l'approntamento di un parcheggio pubblico (e/o verde pubblico, spazi e relativi equipaggiamenti di pubblica utilità, ecc...);
- parte della p.ed. 2763 e della p.f. 331/1 C.C. Rovereto per l'allargamento e il potenziamento della viabilità denominata via San Giorgio;
- parte della p.f. 331/1 CC. Rovereto per la realizzazione di una nuova tratta viaria posta ortogonalmente a via San Giorgio nel contesto della p.f. 331/1 C.C. Rovereto quale collegamento tra via San Giorgio (p.f. 2016 C.C. Rovereto) e il tratto terminale di via Cavalcabò (p.f. 2268 C.C. Rovereto).
- la p.f. 2268 C.C. Rovereto corrispondente al tratto terminale ed esistente di via Cavalcabò.

Ciò detto, occorre introdurre, per estratto, i riferimenti dell'art. 27 *“Compensazione urbanistica”* della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

- “1. Il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio, da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento, per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione o nel caso di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e).*
- 2. In caso di aree soggette a vincoli espropriativi il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione. Il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati e tenuto conto degli indici edificatori convenzionali ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera b).* Questo comma

si applica anche con riferimento alle aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico di competenza della Provincia, della Regione e dello Stato.

3. *Nel caso di immobili soggetti a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e), o ai sensi delle disposizioni di questa legge in materia di riqualificazione, il PRG o i piani attuativi previsti dall'articolo 26, comma 5, possono riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. Per il riconoscimento del credito edilizio il PRG si avvale di perizie asseverate redatte da professionisti abilitati, secondo principi di proporzionalità e di congruità e tenendo conto del rapporto costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione. omissis”*

Al fine di determinare lo sviluppo edificatorio massimo ammesso per l’attuazione del comparto in disamina, si è dato corso alla stesura di specifica stima asseverata di data 27 aprile 2022 (ns. prot. n. 34958/22) del Servizio Tecnico e Sviluppo strategico – Ufficio amministrativo, stime e espropri. Nell’ambito della stima stessa sono indicati ed esplicitati i criteri stima, e sviluppati i metodi di calcolo.

Al fine definire il *plus* valore da riconoscere alle aree private, dapprima è stato fatto riferimento al comma 2 dell’art. 27 della L.P. 15/2015, laddove la disciplina urbanistica prevede che in caso di aree soggette a vincoli espropriativi il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del Comune, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate a edificazione.

In tale caso il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate.

Con espresso riferimento alla aree in cessione al Comune di Rovereto, anche alla luce dei contenuti della variante allo strumento urbanistico, nel novero della stima il valore è stato definito come schematizzato di seguito.

VALORE AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI ROVERETO preordinate all’esproprio (valore economico del bene oggetto di esproprio – art. 27 comma 2 L.P. 15/2015)	
parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto, per l’ampliamento di via S. Giorgio (per complessivi 300 mq)	€ 63.600,00
parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto, per l’ampliamento di via S. Giorgio, la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra Via S. Giorgio e Via Cavalcabò, nonché di un nuovo parcheggio/spazio pubblico (per complessivi 2.643 mq)	€ 261.657,00
p.f. 2268 C.C. Rovereto (per complessivi 1.463 mq)	€ 69.492,00
TOTALE valore aree in cessione al Comune di Rovereto	€ 394.749,00

In secondo luogo, ma non per importanza, la perizia di stima ha inteso sviluppare i contenuti di cui al comma 3 dell’art. 27 della L.P. 15/2015; con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, le disposizioni urbanistiche ammettono infatti di poter riconoscere a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione. All’uopo, sempre a mezzo di perizie asseverate, il riconoscimento del credito edilizio avviene in ossequio ai principi di

proporzionalità e di congruità e tenendo conto del rapporto costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione.

Nel caso di specie, la riqualificazione urbanistica e ambientale va riferita al recupero di parte della ex cava, attraverso interventi che la promuovono ad area di interesse collettivo religioso. La stima stessa, inoltre, recepisce la circostanza che nel contesto dell'area stessa sarà approntato, a cura e spese del soggetto promotore, un nuovo spazio adibito a parcheggi a servizio dell'attuale polo civico/religioso.

Appare indubbio, che il prospettato recupero dell'attuale discarica, che trova concreta attuazione con il suo reinserimento nel contesto urbano, determina delle positive ricadute a favore della collettività. La stima, quindi, ha assunto quale indicatore il valore economico dell'operazione di interesse pubblico.

VALORE AREE E OPERE IN CESSIONE DAL PRIVATO ALLA PARROCCHIA DI S. GIORGIO (indicatore di valore economico degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale – art. 27 comma 3 L.P. 15/2015)	
parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto con nuova destinazione di zona di interesse collettivo religioso (per complessivi 562 mq).	€ 101.160,00
approntamento parcheggio	€ 56.200,00
TOTALE valore aree e opere in cessione dal privato alla Parrocchia di S.Giorgio	€ 157.360,00

Per concludere, la stima definisce l'incremento del valore delle aree private del soggetto promotore l'iniziativa edilizia, con riferimento al comma 2 dell'art. 27 più volte citato.

INCREMENTO VALORE AREE PRIVATE - parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto (credito edilizio – art. 27 comma 2 L.P. 15/2015)	
parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto con nuova destinazione ad area produttiva locale di progetto (per complessivi 7.686 mq e $i=0,4$)	€ 329.325,00
TOTALE valorizzazione aree private	€ 329.325,00

Sulla scorta di quanto sopra illustrato, emerge come la compensazione urbanistica miri palesemente a traguardare ingredienti ed obiettivi di chiara natura pubblicistica, bilanciando il riconoscimento del "credito edilizio" con il beneficio a favore del pubblico interesse.

Al fine di dare completa definizione per i profili pianificatori dell'ambito in questione, è stata redatta per l'areale una specifica Scheda norma denominata "PL 23 – Ex Cava Torelli" al fine di disciplinare gli interventi.

Gli indici urbanistici delle aree interessate dal perimetro di lottizzazione sono quelli previsti dalla cartografia e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per le "Zone produttive di interesse locale D2" di cui all'art. 68, con i seguenti limiti:

- sup. fondiaria della porzione da edificare: circa 7.686 mq;
- rapporto di copertura max: 0,40 (sedime max 3.074 mq);
- altezza massima: 11 m;
- verde alberato: 5% della superficie fondiaria.

Le attività ammesse sono quelle di cui all'art. 68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 1 delle Norme di attuazione del P.R.G., con esclusione:

- delle attività di servizio, di cui alla lettera j);
- delle attività di rimessaggio camper, di cui alla lettera k);
- degli esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli di cui alla lettera n);
- delle attività terziarie, di servizio, uffici, attività ludico/ricreative di cui alla lettera o).

Infine, per un miglior inserimento paesaggistico dell'intervento, deve essere prevista una fascia a verde alberato lungo via S. Giorgio.

In termini di bilanciamento degli interessi pubblici/privati, di seguito si riassumono le motivazioni che giustificano le modifiche alle previsioni del PRG, da ricondursi all'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015 laddove evoca la più razionale programmazione degli interventi.

L'attuale strumento urbanistico ammette che le aree, una volta bonificate, possano essere utilizzate per la realizzazione di nuove attrezzature o equipaggiamenti civili, quali tra l'altro parcheggi (anche pertinenziali) e simili, depositi di materiali e di attività.

Pertanto, dette circostanze fondano i presupposti per lo sfruttamento parziale delle aree, mantenendo però inesprese alcune delle necessità aziendali. In concreto, infatti, mentre da un lato viene consentito l'utilizzo delle aree per il deposito dei materiali connessi con lo svolgimento dell'attività di vendita all'ingrosso, (tant'è che con S.C.I.A. di data 4 aprile 2019 su gran parte della realtà fondiaria è stato approntato un piazzale per lo stoccaggio a cielo aperto di manufatti edili - quali laterizi, prefabbricati in cemento, materiali plastici, ecc...), dall'altro l'azienda interessata deve programmare altrove lo svolgimento delle ulteriori funzioni, delocalizzando almeno parzialmente la sede e generando, per via della discontinuità con il deposito, disservizi per la clientela, possibili problematiche di natura paesaggistico/ambientale e la necessità di espandere ulteriormente l'attività connessa occupando una quantità di suolo superiore.

Come emerge, a parità di funzione, il piano attuativo declina, ottimizzandole, le possibilità stabilite dal P.R.G.. Pare in tal senso rilevante evidenziare, come le soluzioni oggi assentibili riguardano funzioni da esercitarsi all'aperto, con i conseguenti impatti visivi e di rumore.

Diversamente, la possibilità di ricoverare seppur in termini parziali il materiale edile stoccato, declina la programmazione degli interventi in termini di ottimizzazione e razionalizzazione programmatoria.

Pare in tal senso utile rammentare, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico, come la realtà fondiaria, ancorché vocata ad accogliere funzioni proprie delle zone produttive (depositi di materiali e di attività), non esprima un proprio indice di fabbricabilità. Per converso, la possibilità di prefigurare un edificio aziendale costituisce un valore aggiunto, volto a soddisfare non solo esigenze funzionali e produttive, ma anche profili di natura paesaggistica ed ambientale.

Alla luce di quanto sopra, la razionale programmazione degli interventi si ritiene debba relazionarsi con i vincoli propri del lotto e delle relative specificità. Appare utile in tal senso evidenziare che le limitazioni ora imposte dallo strumento di pianificazione, trovano motivazione negli aspetti ambientali del sito (ex discarica) e non per vincoli che si radicano nel progetto urbanistico o nelle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito di intervento. Nella logica di garantire la miglior programmazione degli interventi, sono stati quindi condotti degli approfondimenti di natura ambientale riguardanti l'ambito, e le possibili attività che si possono insediare.

La motivazione che spinge il soggetto richiedente alla presentazione del piano attuativo con efficacia di variante al P.R.G., da ricondursi alla più razionale programmazione degli interventi (di natura operativa), trova quindi origine nel *quid novi*

inerente l'ampliamento delle potenzialità di trasformazione dell'area anche di natura edificatoria, derivante dalle nuove conoscenze ambientali, non indagate al momento della stesura del piano.

Per quanto sopra esposto, nasce peraltro una nuova proposta del privato che combina, interrelazionandoli, una pluralità di interventi sia pubblici che privati, i quali assumono valenza pubblicistica. Detti interventi, infatti, coniugano in termini sinergici attrezzature pubbliche (parcheggi pubblici, strade) determinando una rete di sistema propria e tipica della pianificazione subordinata. In definitiva, attraverso quanto prospettato, si razionalizzano a livello programmatico ed operativo, in termini di plausibilità logica, una molteplicità di interventi.

In tal senso, il preludio dell'acquisizione dei suoli funzionali a strade e parcheggi, costituisce un atto prodromo che permette da un lato di sviluppare in concreto, o meglio senza le incertezze di un ricorso, la realizzazione delle opere pubbliche, dall'altro di entrare in disponibilità delle aree senza dover investire delle risorse finanziarie pubbliche per l'esproprio delle aree stesse.

La soluzione prospettata, tra l'altro, supportata da puntuale relazione specialistica, declina l'adeguatezza della nuova progettazione viabilistica che mira, tra l'altro, a soddisfare delle esigenze di quartiere. Le aree individuate in cessione all'Amministrazione comunale, infatti, sono tese a risolvere i limiti derivanti dalla esigua larghezza della sede stradale di via S. Giorgio, permettendone il potenziamento e migliorandone l'utilizzo anche attraverso la realizzazione di un parcheggio di attestamento.

In sintesi e per quanto sopra esposto, l'auspicata razionalizzazione che il piano attuativo deve trarre, avviene non solo a livello di programmazione, ma anche a livello progettuale, realizzativo, gestionale e di fruizione. Il piano attuativo permette di sfruttare appieno le potenzialità dell'area derivanti dagli approfondimenti di natura ambientale, consentendo il riutilizzo di un suolo già consumato creando delle opportunità utili a migliorare il contesto. Nello specifico, come peraltro già espresso, si generano nuovi profili di interesse pubblico legati al miglioramento della mobilità di quartiere, che definiscono in termini concreti le basi per una idonea urbanizzazione.

Per quanto attiene i profili ambientali coinvolti, sulla scorta di quanto concretamente depositato, nel novero del procedimento si è ritenuto opportuno verificare fin dall'origine con il servizio provinciale competente, l'idoneità delle particelle fondiarie interessate rispetto alle funzioni prefigurate, anche quali strumenti urbanizzativi.

In tal senso con nota di data 11 marzo 2022 (ns. prot. n. 17636/22) è stato trasmesso il materiale agli atti all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente.

In data 08 aprile 2022 (ns. prot. n. 25.659/2022), Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente - Settore autorizzazioni e controlli ha quindi reso preliminarmente il parere di competenza rispetto all'approvazione della proposta in disamina finalizzata al recupero del "settore sud" della discarica di inerti denominata "ex Cava Torelli" a fini edificatori con cessione gratuita di aree da adibire al potenziamento della viabilità locale e a parcheggio/spazi pubblici, che di seguito si riporta per estratto.

"Relativamente ai proposti interventi a destinazione privata si ritiene che gli accorgimenti per l'allocatione delle strutture fondazionali e la gestione delle acque meteoriche rispettino i vincoli derivanti dal pregresso utilizzo a discarica dell'area non interferendo direttamente con i rifiuti conferiti e con lo stato di copertura definitiva.

Per quanto riguarda gli interventi a futura destinazione pubblica di competenza comunale, come evidenziato anche negli elaborati progettuali (rel. tecnica a pag 17), si segnala che in fase progettuale dovrà essere valutata la locale possibile interferenza tra la nuova strada di collegamento con via S. Giorgio, i relativi muri di contenimento e il capping della discarica. La differenza di quota di circa 1 metro tra le due strade potrebbe infatti

intercettare lo strato di chiusura della discarica se non addirittura il corpo della stessa. In questo caso si dovrà prevedere un raccordo altimetrico graduale tra le due strade al fine di contenere l'interferenza. In questo settore, vista la natura inerte del rifiuto, la copertura della discarica potrà essere sostituita con un telo bentonitico raccordato con quello già predisposto nell'area privata. Nel caso di intercettazione di materiali con natura di rifiuto questi dovranno essere rimossi e smaltiti in discarica".

Ciò detto, si rammenta che ai sensi dell'art. 7 comma 8 lett. b) punto 1, la Commissione per la Pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC) quando non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, esprime parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi. Inoltre, l'art. 9 comma 5 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, stabilisce che la Commissione Edilizia del Comune di Rovereto assume per il territorio del medesimo comune le funzioni della CPC.

In considerazione che l'ambito in parola non ricade nella perimetrazione delle aree soggetto a Tutela Ambientale, l'istanza è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Comunale del Comune di Rovereto con funzioni di CPC, al fine di acquisire il parere obbligatorio sulla qualità architettonica richiesto per piani attuativi, nella seduta di data 15 dicembre 2021, la quale si è espressa con parere positivo.

Parte integrante del piano di lottizzazione è lo schema di convenzione, costituito da 14 articoli, che disciplina gli aspetti generali del piano attuativo, descrivendone finalità ed obiettivi, obblighi generali, condizioni generali di attuazione edificatoria d'ambito, vincoli progettuali e opere funzionali e risulta così articolato:

- articolo 1 "Ambito di intervento"
- articolo 2 "Obblighi generali"
- articolo 3 "Cessione gratuita di diritti reali e relativo cronoprogramma"
- articolo 4 "Elaborati del piano di lottizzazione"
- articolo 5 "Contributo di costruzione"
- articolo 6 "Sottoservizi ed opere funzionali"
- articolo 7 "Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali"
- articolo 8 "Garanzie"
- articolo 9 "Durata"
- articolo 10 "Tutela ambientale"
- articolo 11 "Spese"
- articolo 12 "Controversie"
- articolo 13 "Annotazioni al libro fondiario"
- articolo 14 "Dichiarazione"

La convenzione stabilisce quindi anche aspetti legati al contributo di costruzione e alla fideiussione, aspetti di natura ambientale, durata, contestualizzazione del piano rispetto al più ampio intervento previsto dalla scheda norma.

Inoltre, declina l'impegno relativo alla cessione delle aree contraddistinte dalla p.f. 2268 nonché da parte della p.ed. 2763 e della p.f. 331/1, tutte in C.C. Rovereto, definendone i profili a ciò connessi. Pare utile precisare, che a mente dell'art. 2 la convenzione stessa assorbe anche i profili di accordo urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e ss.mm..

Ed ancora, pare rilevante evidenziare che il progetto di lottizzazione è corredato da Documentazione previsionale di impatto acustico di data settembre 2021 a firma del dott. ing. Pietro Maini, nonché da Valutazione di impatto acustico di data febbraio 2022 a firma del per.ind. Luca Tomelin.

Inoltre sono stati indagati i profili viabilistici connessi con le modifiche urbanistiche prospettate, i quali sono stati analizzati nel novero dello Studio della mobilità

di data settembre 2021 a firma del dott. ing. Mirko Gazzini, parte integrante della documentazione di lottizzazione.

Posto infine che la lottizzazione in oggetto richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale in relazione a quanto in narrativa illustrato, ponendosi peraltro in linea con principi ed obiettivi già evidenziati, di seguito si richiamano i relativi profili procedurali.

A mente del sopra citato comma 4 dell'art. 49 rubricato "Disposizioni generali" della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge Provinciale per il Governo del Territorio", la deliberazione comunale che approva il Piano attuativo costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico. A tal fine deve essere applicata la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al P.R.G. secondo i contenuti dell'articolo 39 "Varianti al PRG" della stessa legge provinciale.

In forza dell'art. 42 comma 2 della L.P. 15/2015, si deve ricordare che non possono essere adottate più di tre varianti al PRG nello stesso biennio; il comma 4 peraltro precisa che le varianti considerate urgenti o non sostanziali di cui all'art. 39 comma 2, come la presente, non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2 citato.

Infatti, l'art. 39 della L.P. 15/2015 rubricato "Varianti al PRG", al comma 2 stabilisce le tipologie di variante che sono considerate urgenti o non sostanziali, annoverando alla lettera j) *"le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4"*.

Dette varianti al PRG sono adottate con la procedura semplificata, come disciplinata dal comma 3 dell'articolo medesimo.

Per quanto attiene l'aspetto procedimentale, quindi, si ricorda che la L.P. 15/2015 ha modificato l'iter per la formazione delle varianti ai piani regolatori. Ne consegue che nella fattispecie della presente variante si applicano le disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 della legge sopracitata e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma 1, in relazione all'avviso di avvio del procedimento.

Ai sensi dell'art. 37 citato, si riassume di seguito l'iter inerente la variante in oggetto.

Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare il piano attuativo e la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare osservazioni sulla variante nel pubblico interesse.

A mente dell'art. 6 comma 1 del Regolamento di attuazione della legge provinciale per il governo del territorio, il citato deposito del piano presso gli uffici comunali assolve anche alle finalità del deposito dei piani attuativi previsto dall'articolo 51 comma 3 della medesima legge.

La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità.

Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni.

Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali.

Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di

carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

Diversamente, il Comune modifica la variante al PRG per adeguarlo alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere e decide in merito alle osservazioni pervenute, apportando al Piano le conseguenti modifiche e garantendo comunque la coerenza con il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia.

Il Comune procede quindi all'adozione definitiva della variante al PRG nel termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione del parere senza un nuovo deposito. La mancata adozione definitiva entro il termine sopracitato comporta l'estinzione di diritto del procedimento.

Il Comune trasmette la variante al Piano alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione.

A mente e a norma dell'art. 47 della L.P. 15/2015 si sottolinea come la presente deliberazione, costituendo "adozione" genera per l'ambito in disamina le misure di salvaguardia estese alla pluralità delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica e sopra meglio articolate.

La variante nel suo complesso non contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6.

Lo sviluppo delle modifiche al P.R.G. trova declinazione negli elaborati di cui è corredata la variante come di seguito elencati:

- *Relazione Illustrativa*
- *Relazione di Stima*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 23 Ex Cava Torelli – definitivo*
- *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 23 Ex Cava Torelli – raffronto*
- *PRG 2000: Legenda, Tav. 5 - scala 1:2000*
- *PRG 5000: Legenda, Tav. 1 - scala 1:5000*
- *Vincoli: Tav. 1- scala 1:5000*
- *Aree Variate: report*
- *Aree Variate: Tav. 5 - scala 1:2000*
- *Verifica degli Usi Civici – relazione*
- *A.3 - Rendicontazione urbanistica.*

In forza dell'art. 20 della L.P. 15/2015, nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione dei piani, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione.

Conseguente, nel caso di specie, è stato redatta la rendicontazione urbanistica di data "ottobre 2021", a firma dell'arch. Elisabetta Masiero e come richiesto dal comma 7 dell'art. 3 bis del D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg, le relative conclusioni della procedura di verifica, vengono di seguito sintetizzate.

"Il Piano di Lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. relativo all'area in p.f. 331/1 C.C. Rovereto - Ex cava Torelli -, vista l'analisi esplicitata nel precedente rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P.15/2015 e sulla scorta delle indicazioni operative previste dall'art. 18 comma 1 lett. e) della LP 15/2015 in materia di

limitazione di consumo di suolo, non produce effetti significativi sulla pianificazione di rango superiore. Lo stesso, risulta inoltre coerente con la pianificazione del PRG vigente, soprattutto laddove promuove il recupero ambientale di aree degradate in perfetta sintonia con l'art 95, e contiene elementi progettuali e normativi di rilevanti per la futura progettualità del contesto.”

La presente variante non sortisce effetti finanziari tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio dell'Amministrazione comunale.

In particolare si rileva che la modifica, incide aumentando i valori a base di calcolo ai fini dell'IMposta Immobiliare Semplice, con conseguente incremento del gettito annuale, stimato considerando l'iter urbanistico concluso, l'aliquota attuale e i soggetti proprietari attuali, nell'importo di circa € 11.600,00 annui.

Detto calcolo è stato effettuato ponendo come base imponibile il valore delle aree indicato nella Relazione di Stima di data 27 aprile 2022 (prot. n. 34958/22) redatta Servizio Tecnico e Sviluppo strategico – Ufficio amministrativo, stime e espropri, che sostituisce i valori di riferimento IM.I.S. approvati dalla Giunta Comunale.

Le modifiche al valore imponibile potrebbero in definitiva trovare applicazione solo a far data dall'anno 2022, sempreché non venga conclusa l'edificazione con il relativo accatastamento. Tutto ciò naturalmente salvo modifiche di aliquote.

L'istanza di variante alla lottizzazione, è stata altresì sottoposta nella seduta di data 30 giugno 2022 all'esame della Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio del Comune di Rovereto, la quale ha espresso parere in merito.

Il progetto di variante stesso è stato presentato alle circoscrizioni riunite in seduta plenaria in data 6 giugno 2022, convocata con nota di data 26 maggio 2022 (prot. n. 37.379/22) nella quale si è chiesto anche di formulare i pareri ai sensi dell'articolo 17, comma 2 del regolamento dei consigli circoscrizionali sulla proposta di variante.

Come da documentazione conservata agli atti dell'Ufficio Decentramento, sono state convocate le circoscrizioni per l'espressione del relativo parere, secondo il seguente calendario:

- seduta del 27 giugno 2022 – Circoscrizioni n. 1 “Rovereto Centro”;
- seduta del 20 giugno 2022 – Circoscrizioni n. 4 “Rovereto Sud”;
- seduta del 8 giugno 2022 – Circoscrizione n. 7 “Noriglio”;
- seduta del 14 giugno 2022 – Circoscrizione n. 2 “Rovereto Nord”;
- seduta del 21 giugno 2022– Circoscrizione n. 3 “Sacco – S. Giorgio”;
- seduta del 27 giugno 2022 – Circoscrizione n. 6 “Marco”;
- seduta del 14 giugno 2022 – Circoscrizione n. 5 “Lizzana – Mori Ferrovia”.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del relativo schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

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

visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

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

visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e ss.mm.;

visto il Piano triennale di prevenzione della corruzione e il programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2022-2024 approvato con deliberazione della Giunta comunale di data 22 aprile 2022, n. 95;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 28 gennaio 2022, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2022-2024;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 4 di data 28 gennaio 2022, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024;

viste le deliberazioni di Giunta comunale n. 13 di data 28 gennaio 2022, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2022-2024 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale e n. 76 di data 14 aprile 2022 relativa all'approvazione del Piano esecutivo di gestione 2022-2024 – parte obiettivi;

visto il 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 DPR n. 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, modificato da ultimo con la variante al P.R.G. "Giugno 2021: Inedificabilità 2019 - 2020", approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 254 del 25 febbraio 2022 ed entrata in vigore il 4 marzo 2022;

visto il parere espresso Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi nella seduta di data 15 dicembre 2021;

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 e ss.mm.:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo strategico Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio patrimonio e finanze Gianni Festi;

con 18 voti favorevoli e 8 contrari (Angeli Viliam, Gaifas, Galli, Plotegher Pier Giorgio, Pozzer, Veronesi, Zambelli, Zucchelli) palesemente espressi per appello nominale dai 26 consiglieri, parte presenti in aula e parte collegati in videoconferenza,

delibera

1. di adottare il piano attuativo di iniziativa privata inerente la p.f. 331/1 e parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto, presentato dalla società Schönsberg snc e dalla Parrocchia di San Giorgio nelle persone dei legali rappresentanti, secondo il progetto di data “ottobre 2021” redatto dall’arch. Elisabetta Masiero, costituito dai seguenti elaborati:
 - *A.1 Relazione tecnica*
 - *A.1.1 Documentazione fotografica*
 - *A.2 Norme Tecniche di Attuazione*
 - *Valutazioni di conformità alla sicurezza antincendio a firma dell’ing. Luigi Passamani*
 - *A.4 Relazione tecnica di approfondimento degli aspetti ambientali*
 - *TAV 1 Corografia, inserimento, estratti*
 - *TAV 1.P Planimetria di progetto*
 - *TAV 1.R Rilevo planialtimetrico*
 - *TAV 2.P Sezioni trasversali di progetto*
 - *TAV 2.R Sezioni trasversali di rilievo*
 - *TAV 2.RAF Sezioni trasversali di raffronto*
 - *TAV 3.P Sezioni longitudinali di progetto*
 - *TAV 3.R Sezioni longitudinali di rilievo*
 - *TAV 3.RAF Sezioni longitudinali di raffronto*
 - *TAV 4.P Indicazione elementi tipologici ed edilizi*
 - *TAV 5.P Planimetria indicazione urbanizzazioni esistenti*
 - *TAV 6.P Planimetria cessione aree*
 - *TAV 7.P Planivolumetria generale*
 - *TAV 8.P Planivolumetria generale - indicazione futuro utilizzo delle aree cedute*nonché corredato da:
 - *Relazione geologica (con modellazione geologica del sito), modellazione sismica e relazione geotecnica di data agosto 2021 a firma del dott. Geol. Paolo Marchi*

- *Relazione geologica – integrazione di data febbraio 2022 a firma del dott. geol. Paolo Marchi*
 - *Studio della mobilità di data settembre 2021 a firma del dott. ing. Mirko Gazzini*
 - *Documentazione previsionale di impatto acustico di data settembre 2021 a firma del dott. ing. Pietro Maini*
 - *Valutazione impatto acustico di data febbraio 2022 a firma del per.ind. Luca Tomelin*
2. di approvare, ai sensi dell'articolo 51 e secondo i contenuti dell'articolo 49 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 14 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
 3. di dare atto che l'approvazione del piano attuativo richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che a mente di quanto previsto dall'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015, la presente deliberazione costituisce provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico e segnatamente introduzione della nuova scheda norma "PL 23 – Ex Cava Torelli" urbanistico con conseguente adeguamento cartografico, redatta dall'Ufficio e costituita dai seguenti elaborati:
 - *Relazione Illustrativa*
 - *Relazione di Stima*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 23 Ex Cava Torelli – definitivo*
 - *Schede Norma - Piani attuativi di iniziativa privata – generalità e PL 23 Ex Cava Torelli – raffronto*
 - *PRG 2000: Legenda, Tav. 5 - scala 1:2000*
 - *PRG 5000: Legenda, Tav. 1 - scala 1:5000*
 - *Vincoli: Tav. 1- scala 1:5000*
 - *Aree Variate: report*
 - *Aree Variate: Tav. 5 - scala 1:2000*
 - *Verifica degli Usi Civici – relazione*
 - *A.3 - Rendicontazione urbanistica;*
 4. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione intervengono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica con la progettazione in oggetto, secondo le disposizioni provinciali in materia;
 5. di disporre, ai sensi degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015 che tutti gli elaborati tecnici della presente variante al PRG, compresa la presente deliberazione, siano depositati in libera visione al pubblico negli uffici comunali per 30 giorni consecutivi, previo avviso da rendere noto mediante pubblicazione su un quotidiano locale, all'albo pretorio e sul sito web del Comune;
 6. di dare atto che a norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg, è stata predisposta giusto e articolata rendicontazione urbanistica di data "ottobre 2021", a firma dell'arch. Elisabetta Masiero, e che nella compagine premessuale del presente provvedimento

amministrativo sono state riportate le conclusioni della procedura di verifica, a mente e a norma di quanto richiesto dall'art. 3 bis, comma 7, del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg.; si precisa altresì, che detta rendicontazione urbanistica costituisce parte integrante e sostanziale degli atti della presente deliberazione;

7. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico 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;
8. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;
9. di precisare 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;
10. 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 e ss.mm;
 - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. del 02.07.2010, n. 104;
 - c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
11. 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 e ss.mm.

n. 1 Allegato

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO AZZOLINI CRISTINA

IL SEGRETARIO

F.TO GIABARDO ALBERTO

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **07/08/2022**, 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 ss.mm..

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Giabardo Alberto

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale