

1. Rappresentazione cartografica e atti di piano (pag. 3)

Per quanto attiene le osservazioni dell'Ufficio Sistemi Informativi per l'Urbanistica e il Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, si apprezza l'attenzione riservata agli aspetti tecnici e legati agli standard previsti dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2129 d.d. 22/08/2008.

A tal proposito gli uffici comunali hanno condotto dei puntuali approfondimenti relativi alle osservazioni stessee dai quali è emerso quanto segue:

- a causa di un disguido tecnico, in un primo momento, sono stati effettivamente inviati shapefiles georeferenziati nelle coordinate Gauss Boaga; gli uffici tecnici comunali, dopo una segnalazione in tal senso, hanno provveduto ad inoltrare via mail i files secondo le indicazioni della Provincia;
- l'Amministrazione comunale nell'ampia discrezionalità della base di rappresentazione del Piano Regolatore Generale ha preferito utilizzare la carta tecnica comunale dell'anno 2008. Ciò nonostante, come si può verificare vi è una buona sovrapposizione con la carta tecnica provinciale. Ad ogni buon conto si provvede a produrre degli elaborati di stampa utilizzando come base cartografica la carta tecnica provinciale.
- la scelta di utilizzare una diversa geometria di rappresentazione di alcuni codici non è stata casuale, ma deriva da un ragionamento condotto sulla scorta di meglio adeguare le rappresentazioni degli elementi, convinti che tale decisione non fosse particolarmente penalizzante. Singolarmente si evidenzia che:
 - a) il codice Z318 "singolo elemento storico-culturale non vincolato" è stato utilizzato per individuare delle aree, anche dimensionalmente consistenti, di particolare pregio storico-culturale-paesaggistico (quali il Parco del Cengio Alto, il Parco dei Lavini, il Parco del Leno, il Bosco della Città e l'Ambito di Riquilificazione Campana Castel Dante) che non trovavano riferimento in altri codici della legenda standard. La scelta di utilizzare un elemento poligonale e non puntuale è stata quindi dettata dalla volontà di individuare l'elemento di pregio nell'interezza della sua superficie; elemento che, tra l'altro, risulta soggetto a particolari vincoli e prescrizioni contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione. Da un punto di vista topologico è possibile creare una feature che rappresenti il centroide (elemento puntuale posizionato nel centro dell'area di riferimento), ma dal punto di vista urbanistico tale scelta non appare corretta in quanto deve essere mantenuto il riferimento alla superficie esatta soggetta a restrizioni di tipo normativo. In tal senso si è verificato se vi fossero dei codici più idonei, ed è stato concordato con il Servizio Urbanistica della P.A.T. di assegnare il codice Z304-P.
 - b) il codice Z404 "perimetro centro abitato" è stato utilizzato per individuare le aree appartenenti ai diversi centri abitati nel territorio comunale. Proprio per tale ragione si è preferito utilizzare, come tipologia di rappresentazione, una poligonale in quanto ritenuta topologicamente più corretta;
 - c) il codice Z303 "sito archeologico" è stato utilizzato per una rappresentazione puntuale, invece che la prevista poligonale, ereditandolo dal Piano Regolatore Generale in vigore, pertanto si assegna il codice Z311-N.
- si conferma che sono stati inseriti dei nuovi codici rispetto alla legenda standard per descrivere delle destinazioni particolari che non trovavano idoneo riferimento nella stessa. Si evidenzia peraltro che una parte degli stessi era già stata introdotta in fase di prima adozione della presente variante e che, in tale occasione, non vi sono state particolari osservazioni o precisazioni da parte della Provincia autonoma di Trento, si sono condotti comunque degli approfondimenti con il Servizio Urbanistica della P.A.T. che hanno portato all'allineamento con la legenda standard mediante utilizzo dei codici: Z601-N, Z602-P, Z603-P, Z901-P e D110-P;
- per quanto attiene le specifiche degli attributi negli shapefiles merita precisare che, sebbene la deliberazione della Giunta Provinciale n. 2129 d.d. 22/08/2008 faccia riferimento in termini generali ad una tabella "attributi", i contenuti di tale tabella sono stati

specificati solamente con l'aggiornamento della relativa pagina del sito internet di data 24 novembre 2011 mediante l'inserimento di un nuovo documento guida in formato pdf. Considerato che l'aggiornamento degli shapefiles risulterebbe oneroso in termini di quantità di lavoro di ricerca da effettuare, come concordato con il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T., in questa fase non saranno aggiornati gli attributi previsti dal documento guida.

- la legenda codici della Provincia autonoma di Trento prevede due tipi di codici per l'inserimento del vincolo diretto di manufatti e siti di rilevanza culturale: Z301, di tipo poligonale, e Z320 di tipo puntuale; gli stessi sono stati adeguati a seconda del manufatto e del sito di rilevanza culturale da rappresentare;
- la superficie del biotopo, indicato con il codice Z316, coincide con quella del SIC “Laghetti di Marco” indicato dal Piano Urbanistico Provinciale con il codice ambsic05 e si evidenzia che tale area non è stata modificata tra la prima e la seconda adozione, non essendo state evidenziate problematiche a riguardo;
- per quanto attiene la ferrovia di progetto, si è verificato che il percorso proposto dal Piano Urbanistico Provinciale non risulta aggiornato rispetto alle successive fasi di progettazione dell'opera consegnate alla scrivente Amministrazione nell'ambito del procedimento di valutazione di impatto ambientale. Si è quindi preferito evidenziare un percorso più rispondente a quello di progetto che potesse essere potenzialmente più conforme alla futura realizzazione dell'opera, ben consapevoli dei vincoli edificatori che l'individuazione del percorso comporta;
- la ferrovia esistente è stata correttamente indicata con il codice standard F701, attraverso una rappresentazione geometrica di tipo poligonale, come previsto dalla Provincia autonoma di Trento. Al riguardo è stata verificata tra la documentazione consegnata la presenza dello shapefile F701-P.

Con riferimento allo shapefile per l'individuazione dei beni architettonici, si richiama quanto sopra detto in merito alla possibilità di utilizzare sia il codice Z301, di tipo poligonale, che il codice Z320, di tipo puntuale. Non essendoci un'indicazione in merito alla circostanza di utilizzare uno piuttosto che l'altro, si è ritenuto che tale scelta fosse a discrezione dell'Amministrazione comunale che ha optato per utilizzare entrambi i codici.

Si apprezza il parere favorevole sulla parte di aggiornamento della cartografia rispetto alla rappresentazione della rete idrografica e all'inserimento puntuale degli elementi geologici e geomorfologici, l'aggiornamento dell'elenco delle invarianti del Piano Urbanistico Provinciale, in quanto tale lavoro non è stata una mera acquisizione dei dati, ma il risultato di analisi ed approfondimenti puntuali condotti da più aspetti e che talvolta sono stati verificati direttamente sul territorio.

Per quanto attiene la non perfetta corrispondenza dell'area produttiva provinciale con riferimento alla variante 263-1^a adozione, è stato verificato con gli uffici del Servizio Urbanistica che si tratta della variante n. 263 riferita alla 2^a adozione. Pertanto si prende atto e si adegua la cartografia nella parte ad est dell'area produttiva di interesse provinciale già introdotta, mentre la parte ad ovest che risulta in ampliamento rispetto all'area produttiva di interesse provinciale si mantiene in quanto attualmente occupata da viabilità e parcheggi al servizio dell'attività esistente.

Con riferimento all'adeguamento delle segnature in legenda, merita evidenziare che il documento approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 di data 22 agosto 2008, all'art. 4.3 “Cogenza dell'adozione della legenda standard” cita quanto segue:

“I Comuni possono adottare la legenda standard, secondo i cartigli definiti nella legenda standard, oppure possono motivatamente adottare diverse modalità di rappresentazione della legenda stessa, a condizione che siano impiegati retini e colori propri della disciplina urbanistica consolidata e che siano rispettate le regole di base della legenda stessa come la distinzione tra destinazione di zona e vincoli urbanistici e la rappresentazione grafica che consenta la lettura anche in copia bianco/nero del piano. I Comuni sono tenuti a rispettare le destinazioni

urbanistiche in cui si articola la legenda standard e la relativa attribuzione dei codici informativi. Nel caso del Comune di Trento e del territorio di cui all'articolo 11, comma 2, lettera a) della L.P. n. 3/2006, tenuto conto delle caratteristiche territoriali nonché tecnico-amministrative della città capoluogo, si prescinde dall'unificazione rispetto alle segnature di legenda provinciali a condizione che le specifiche previsioni urbanistiche comunali siano convertite nelle categorie della legenda standard e che alle stesse sia associato il relativo codice per lo scambio dei geodati."

Da un'attenta lettura di tale articolo emerge che l'adeguamento alla legenda standard non appare come un obbligo da parte del Comune, ma come una possibilità dalla quale è possibile discostarsi se vi sono motivate ragioni. A tal proposito come convenuto con il Servizio Urbanistica della P.A.T. si mantiene l'attuale segnatura di legenda.

Merita infine evidenziare che in sede di adozione definitiva è stata rivolta una particolare attenzione alla descrizione, anche in forma dettagliata, dei diversi percorsi che hanno portato all'assunzione delle singole scelte contenute nella variante in ogni campo, convinti che tale documento rappresenti un elemento di ricchezza per la variante stessa e segno di trasparenza dell'operato dell'Amministrazione nei confronti dei cittadini.

Si condivide l'importanza di mantenere nelle tavole di raffronto, la numerazione adottata per le singole modifiche nella precedente adozione della variante.

Infine si condivide l'osservazione relativa all'adeguamento della presente variante con le varianti ancora "in itinere", in quanto rappresenta un elemento di semplificazione e coordinamento delle varianti stesse che rispecchia i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione dell'ente pubblico. In tal senso si è provveduto alla stesura di una norma transitoria relativa alla Variante puntuale per opere pubbliche "Maggio 2011" contenuta all'interno delle Norme di Attuazione della presente variante.

2. Aree agricole di pregio (pag. 3)

Si prende atto dell'osservazione formulata nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica in merito alla sostanziale immodificabilità dei perimetri delle aree agricole di pregio.

Peraltro, si ricorda che, nel corso dell'iter approvativo della variante al Piano Regolatore Generale in questione, con particolare riferimento agli approfondimenti condotti successivamente alla seconda adozione, si è dato corso ad una puntuale quanto dettagliata verifica dei confini delle aree agricole di pregio e, rispetto a ciò, si è cercato di adeguarsi a quanto dettato dal Piano Urbanistico Provinciale.

In questa sede si ritiene inoltre opportuno sottolineare che gli uffici comunali competenti hanno condotto un'analisi quantitativa in merito alle nuove aree agricole di pregio individuate, nonché alle riferimenti alle quantità di spazi declassati da agricole di pregio in zone di interesse collettivo etc, in ottemperanza a quanto stabilito dal Piano Urbanistico Provinciale.

3. Interferenza tra aree insediative/servizio e zone agricole di pregio (pag. 3)

- **variante n. 17-1[^]adoz. e variante 57-2[^]adoz.** - l'area oggetto di osservazione ricade solo marginalmente in "Zona agricola di pregio" del Piano Provinciale Urbanistico. L'osservazione formulata in prima adozione era finalizzata ad ottenere un lotto "minimo" residenziale (pari a 500 mq) che comportava un'erosione di area agricola di pregio pari a circa 125 mq.

La modifica alla destinazione urbanistica dell'area in oggetto è motivata dal fatto che la stessa ha perso la propria vocazione agricola. L'attività agricola risulta infatti compromessa in quanto l'area risulta completamente inserita all'interno dell'area insediativa di Marco di Rovereto posta a margine di via S.Romedio e per anni è stata utilizzata come deposito attrezzature edili.

Con riferimento ai criteri previsti dalla variante al Piano Regolatore Generale per l'individuazione delle nuove aree residenziale (B4.2 "lotto minimo") l'area in oggetto risulta coerente con le variabili relative:

- alla contiguità ai tessuti residenziali esistenti (vedi contesto insediativo di via San Romedio)
- alla salvaguardia delle aree e dei contesti di rilievo e integrità paesaggistica (l'area si colloca in posizione defilata rispetto ai principali coni visuali e assi prospettici, inoltre confina ad est e ad ovest con l'edificato esistente ed a sud il Piano Regolatore Generale prevede l'inserimento di un nuovo ambito di lottizzazione);
- all'accessibilità (in quanto dotata di accesso diretto dalla viabilità esistente);
- alla compatibilità con le condizioni morfologiche delle aree (terreno pianeggiante).

Inoltre l'area è servita dalle principali reti di fornitura servizi, nonché dalle reti di smaltimento delle acque di rifiuto.

Facendo seguito alla controdeduzioni sopra esposte, si accoglie parzialmente l'osservazione contenuta nel verbale del Servizio Urbanistica, riducendo l'area residenziale a 500 mq (lotto minimo) al fine di ridurre gli impatti sull'ambito agricolo di pregio posto a margine della stessa,.

Si riporta la cartografia del Piano Regolatore Generale a quanto previsto in prima adozione .

- **varianti nn. 25-27-28-1[^]adoz.** - da agricolo e agricolo di pregio, a residenziale: seppure le varianti sopra citate sono poste in aree limitrofe, le stesse sono caratterizzate da un contesto che le differenzia tra di loro; si ritiene, pertanto, di condurre un'analisi di dettaglio per ciascuna di esse.

La variante n. 25 ha introdotto in prima adozione della presente variante al P.R.G. un nuovo lotto residenziale nei pressi di via Acquedotto al limite di un contesto residenziale già consolidato e, quindi, dotato delle idonee infrastrutture ed opere di urbanizzazione. Merita, peraltro, evidenziare che la stessa area non è ricompresa nell'ambito pianificatorio del Piano Urbanistico Provinciale tra le aree agricole di pregio, dalle quali risulta distanziata. La Commissione Urbanistica Provinciale, nell'ambito della prima adozione, non ha espresso alcuna riflessione in merito a tale scelta pianificatoria, che è stata quindi confermata senza modifiche in seconda adozione. Considerato che, per i motivi sopra citati, si è generata una qualche aspettativa sull'area in questione e che la stessa non ricade nell'ambito delle aree agricole di pregio, si ritiene di confermare, anche in terza adozione, la destinazione impressa nelle due fasi precedenti e, quindi, di mantenere il lotto di completamento. Ed ancora, la presente area appare da un lato confinare con delle superfici destinate a residenza mentre, su quello opposto, risulta delimitata dalla presenza di un collegamento viario, sebbene di interesse locale. Il contesto in parola risulta inoltre completamente dotato delle necessarie infrastrutture urbanizzative ragione per la quale il fatto di confermare il cambio di destinazione d'uso risulta assolutamente coerente con i dati oggettivi territoriali.

Le varianti n. 27 e 28 hanno introdotto in prima adozione della presente variante al Piano Regolatore Generale due nuovi lotti di completamento in via Vallunga, nei pressi del bivio con la S.P. 2. Tale area è interessata solo marginalmente ed esclusivamente per la variante n. 28 dalla delimitazione delle aree agricole di pregio nell'ambito pianificatorio del Piano Urbanistico Provinciale.

Quindi, mentre per la variante dell'area n. 27 non sembrano sussistere ragioni per chiedere la rivisitazione della scelta pianificatoria trattandosi di aree semplicemente agricole e non pregio, un discorso a parte va condotto per l'osservazione n. 28.

Specificatamente si ricorda che la Commissione Urbanistica Provinciale ha segnalato tale interferenza seppur non entrando ulteriormente nel merito della nuova previsione di Piano. Si è comunque ritenuto in fase di seconda adozione della presente variante al Piano Regolatore Generale di confermare le previsioni contenute nella prima adozione sulla scorta delle motivazioni contenute nel documento "Controdeduzioni al parere della CUP" allegato alla seconda adozione che si riportano di seguito: *"Trattasi di area non coltivata di minima entità, ampiamente compensata (vedi precedente Vallunga- Toldi-Saltaria) nella riconfigurazione del limite dell'area agricola di pregio. Considerata l'esiguità dell'area interessata si mantiene la previsione della prima adozione."*

Da un'attenta analisi del territorio, infatti, è emerso che l'area in questione ha perso la sua vocazione agricola, trovando ora insediamento diversi manufatti. L'area interessata dalla variante n. 28 ricalca quindi una destinazione residenziale in un lotto originariamente contraddistinto dalla destinazione agricola per una estensione di poche centinaia di metri quadrati.

Da qui si comprende che la scelta di modificare la destinazione d'uso del suolo declina dalla necessità di garantire un'edificabilità minima, in una logica di unitarietà degli allineamenti prevalenti sul sito.

Per tale ragione, considerata l'esiguità dell'interferenza con le aree agricole di pregio, si ritiene di confermare anche in fase di adozione definitiva la previsione di piano in oggetto.

- variante n. 253-2^adoz. - da agricolo a zona di interesse collettivo: l'abitato di Marco ha avuto nell'ultimo decennio una notevole espansione edilizia soprattutto di stampo residenziale; circostanza che impone una considerazione ex novo della tenuta dei servizi alla collettività quali le urbanizzazioni primarie ma soprattutto secondarie.

In particolare, risulta assolutamente urgente realizzare un nuovo plesso scolastico 0-6 anni, composto da asilo nido e scuola materna.

In tal senso, è stato inserito nella variante urbanistica in questione, un comparto territoriale a ridosso del centro antropizzato di Marco, con destinazione a servizi collettivi, in cui potranno trovare insediamento, oltre che un nuovo polo scolastico, anche spazi a verde pubblico oltre che eventuali ulteriori servizi per la frazione.

Nello specifico è stata individuata un'area di circa mq. 9000 sui terreni di proprietà della Fondazione de Bellat; di cui circa 5.000/5.500 mq risultano necessari per insediare una scuola d'infanzia da 50 posti (2 sez.) ed un asilo nido da 66 posti, mentre gli altri rimangono disponibili per altri usi (parco pubblico, protezione civile,...).

Tale scelta urbanistica, discende da accordi intercorsi tra l'Amministrazione comunale e la Fondazione de Bellat, dove a fronte dell'introduzione di un'area a servizi collettivi di circa 9000 mq, con conseguente riduzione dell'area coltivata, si è prevista la trasformazione di circa 2 ettari di bosco in area agricola.

Dei suddetti 9000 mq, circa 2000 mq ricadono in area agricola di pregio. Preme sottolineare che la trasformazione urbanistica operata su tale area risulta possibile a mente e a norma dell'art. 38, comma 6, lettera b, della L.P. 27 maggio 2008 n. 5, in quanto la riduzione delle aree agricole di pregio risulta ammessa, con previsione dei Piani Regolatori Generali, per la realizzazione di opere, attrezzature e servizi pubblici di livello locale.

Tale riduzione, peraltro, risulta rispettare il comma 7 del suddetto articolo di Legge, in quanto la contrazione delle aree agricole di pregio è stata ampiamente compensata dalla trasformazione in area agricola di pregio, della superficie adiacente, contraddistinta dalla p.f. 466/1 in C.C. Marco di circa 6000 mq, che il Piano Urbanistico Provinciale non annovera tra le aree agricole.

Preme, da ultimo, evidenziare che il Consiglio comunale, con propria deliberazione n. 65 di data 29 novembre 2011, ha già approvato il progetto preliminare relativo ai lavori di realizzazione del plesso scolastico in questione, che, tenuto conto del contesto morfologico ed ambientale, della normativa applicabile, dei costi di costruzione e di esercizio, è in grado di soddisfare le esigenze espresse dall'Amministrazione comunale.

4. Rapporti con il paesaggio (pag. 3)

Area ai Fiori (pag. 3 della valutazione tecnica di data 17/11/2011)

Per quanto attiene l'area ai Fiori nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, pur apprezzando il ridimensionamento delle previsioni edificatorie, si rileva quanto sia importante rappresentare e realizzare un tessuto urbano omogeneo, compatto e legato al contesto esistente.

Rispetto a tale osservazione merita evidenziare come l'area in questione sia già stata interessata nel novero dei piani precedenti da previsioni urbanizzative di natura produttiva e commerciale.

In tal senso l'intero comparto si configura pertanto come un'area interclusa chiaramente delimitata dal tessuto urbano e infrastrutturale già antropizzato.

E' chiaro che il ridimensionamento dell'area ai Fiori è dovuto allo strumento adottato nell'ambito della pianificazione, per l'appunto quello della perequazione urbanistica.

Come già ribadito, negli atti prodromi alla variante era stato predisposto un approfondimento generale nel tentativo di rimuovere con l'uso dello strumento perequativo gli ostacoli della mancata attuazione delle previsioni produttive commerciali di cui alla precedente pianificazione.

Come ben noto lo strumento perequativo può trovare applicazione con il consenso e l'intesa dei proprietari coinvolti; a seguito dei vari incontri con gli stessi molti hanno rinunciato a partecipare attivamente all'operazione, chiedendo quindi la conferma della destinazione agricola.

Si ritiene pertanto che il progetto generale possa attuarsi nel tempo e che le attuali previsioni perequative costituiscano una prima fase peraltro fondamentale alla sua attuazione.

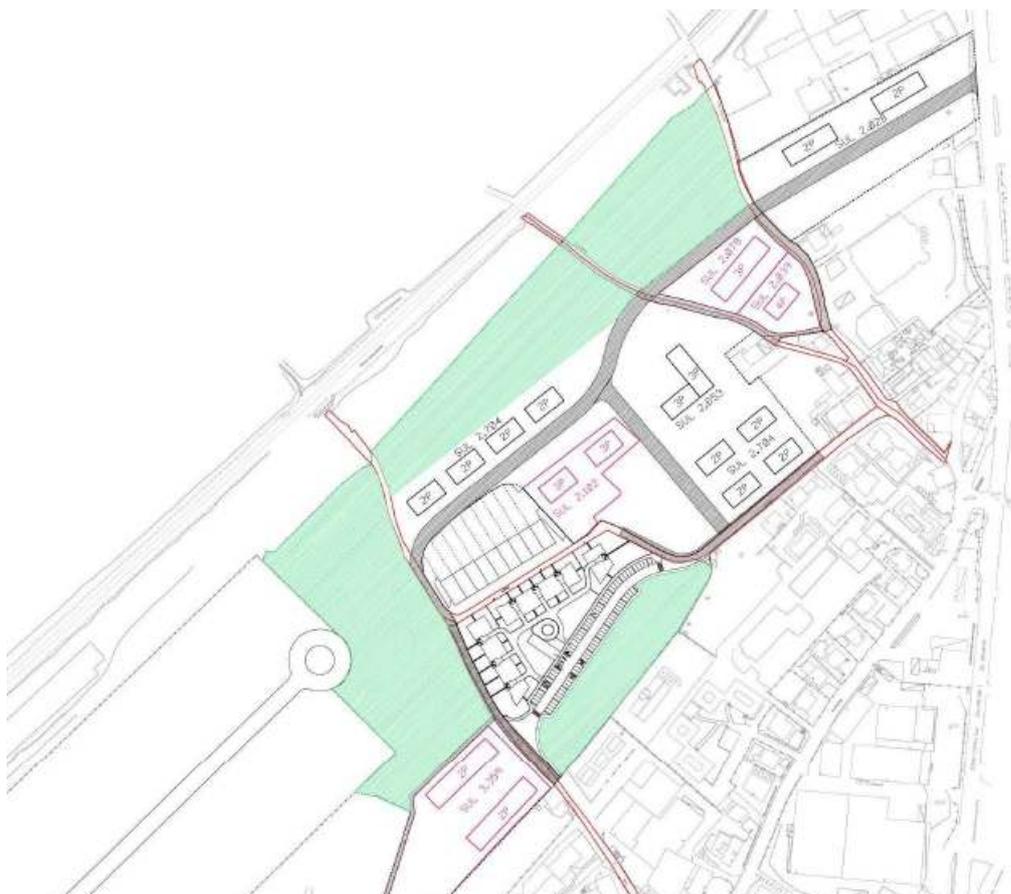
Non risulta poi secondario rammentare che attraverso l'operazione perequativa l'Amministrazione comunale potrà acquisire gratuitamente una superficie complessiva di suolo da destinare ad infrastrutture pubbliche di significativa importanza.

Anche questa componente costituisce un indubbio elemento che depone alla ricostruzione di uno spazio di espansione utilizzativa dei territori in località ai Fiori informato a principi di omogeneità di intervento e secondo lo schema di un disegno urbano di eccellenza.

L'operazione infatti condotta dall'Amministrazione comunale è quella di comportare un'espansione naturale del tessuto residenziale ma, nel contempo, di dotare il contesto circostante di idonei quanto qualificati spazi di relazione e fruizione collettiva.

Nella fattispecie non si deve dimenticare che l'espansione residenziale e/o urbanizzativa risulta per lo più coinvolgere suoli sostanzialmente interclusi e già circondati per buona parte del perimetro da aree destinate a funzioni antropiche quali residenza o addirittura spazi saturi e/o consolidati in cui le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono già avvenute.

Ad ogni buon conto, per meglio comprendere quanto evidenziato, si rimette di seguito uno schema esemplificativo rappresentante lo studio generale originariamente predisposto per attribuire all'intero quartiere un disegno urbano definitivo e consolidato.



Schema complessivo di assetto dell'area "Ai Fiori".

Area di perequazione urbanistica in Via al Perer (pag. 3 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Rispetto all'osservazione formulata nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica si ritiene ricordare che il carattere compatto dell'edificazione nell'ambito di via al Perer, è connesso all'obiettivo di conseguire non solo una importante fascia verde come filtro di protezione tra l'edificato residenziale e l'area produttiva, ma anche un'area a verde pubblico, risolutiva per la qualità insediativa di Lizzana.

Inoltre, nella scelta di orientamento degli edifici e dei percorsi si è seguito il disegno dei tracciati agricoli superstiti che lo schema complessivo ha cercato di valorizzare.

Peraltro merita ricordare che l'area di perequazione urbanistica in questione troverà attuazione attraverso lo strumento del Piano attuativo così come previsto dalla Legge 1 del 2008 ragione per la quale nell'ambito della stesura del Piano attuativo si potrà dar corso ad uno studio approfondito dell'analisi del contesto urbano che caratterizza l'abitato di Lizzana con l'obbligo di creare punti di connessione e trame edificatorie adatte al tessuto esistente come peraltro sollecitato nella valutazione tecnica della Provincia.

Al fine di garantire ciò e in ossequio alle osservazioni formulate nella sopra richiamata valutazione tecnica, si è ritenuto integrare la scheda dell'area di perequazione urbanistica di via al Perer con riferimento a quanto di seguito esposto: *"Il Piano attuativo dovrà studiare in termini particolari la progettazione del nuovo complesso residenziale ponendolo in termini di coerenza e congruità con il contesto urbano caratterizzante l'abitato più prossimo, creando punti di connessione e trame edificatorie adatte al tessuto esistente. Tale analisi dovrà essere integrata*

con rappresentazioni grafiche e adeguati studi di flusso funzionali e di coerenza compositiva rispetto al contesto”.

Capitolo XIX - “Criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone” (pag. 3 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Si prende atto del giudizio sostanzialmente favorevole che emerge dalla valutazione tecnica del Servizio Urbanistica rispetto ai criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica.

In termini di principio si riafferma che lo scopo principale dell'attuale pianificazione è proprio quello di garantire il più alto grado di tutela nei confronti delle aree ritenute sensibili dal punto di vista paesaggistico, delineando principi ed azioni prescrittive e performanti nei confronti degli interventi ammessi nell'ambito territoriale.

Infine si ritiene, come giustamente da voi osservato, che i criteri paesaggistici sono stati formulati nella direzione di garantire il più alto grado di tutela nei confronti dei paesaggi agricoli e lungo fiume, così come nelle aree più a stretto contatto con i paesaggi di margine urbano (ad esempio nel caso del torrente Leno).

L'innovazione del metodo perequativo (pag. 4 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Si prende atto del parere positivo formulato nell'ambito della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica concernente lo strumento perequativo.

Si conferma, come già ribadito nelle controdeduzioni al parere della Commissione urbanistica provinciale allegate alla delibera di seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale, che la perequazione è stata applicata alle aree di nuova pianificazione escludendo dalle stesse le aree interessate da interventi edilizi diretti.

Estendere la perequazione all'intero territorio sarebbe risultato, almeno in questa fase, assolutamente difficoltoso tenendo conto della presenza di aree ormai consolidate e infrastrutturate nonché di lotti di limitate dimensioni e ubicati in posizioni residuali.

Pare quindi che l'istituto perequativo abbia trovato all'interno della variante al Piano un giusto profilo applicativo trovando infatti riscontro nell'ambito di comparti territoriali destinati a nuova pianificazione.

Dimensionamento residenziale (pag. 4 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Anche l'aspetto legato al dimensionamento residenziale è stato valutato positivamente nell'ambito della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica sia in termini motivazionali che per quanto concerne l'adeguato supporto metodologico fornito.

Il quadro insediativo e infrastrutturale della variante – 2^a adozione (pag. 4)

Si apprezza il fatto che nell'ambito della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento sia stata recepita sostanzialmente la scelta della scrivente di addivenire al consolidamento del sistema insediativo esistente anche con nuove aree edificabili nella logica di garantire una sostanziale omogeneità degli interventi.

La valutazione tecnica del Servizio Urbanistica prefigura poi delle osservazioni particolari sotto il profilo della coerenza urbanistica rispetto ad una serie di varianti.

Di seguito trovano riferimento gli aspetti motivazionali e/o le controdeduzioni aggiunte che la scrivente ritiene opportuno evidenziare per meglio sottolineare le scelte condotte in una matrice logico-sistemica:

- **variante n. 18** *da residenziale, verde di pertinenza e commerciale integrata a tessuto saturo di recente formazione*: la valutazione tecnica del Servizio Urbanistica esprime un chiaro parere favorevole alla trasformazione pianificata dall'Amministrazione comunale nella logica di incentivare il recupero di un'area particolarmente degradata benchè risulti definita sotto un profilo dell'assetto urbanistico e tipologico. Nel dettaglio i servizi provinciali competenti hanno appieno compreso la ratio dell'amministrazione comunale volta a migliorare mediante un progetto di riordino e ristrutturazione un comparto importante e comunque significativo per la zona.

- **variante n. 146** *da agricola di pregio a infrastrutture tecnologiche ed impianti di progetto località Sant'Ilario*: si prende atto dell'espressione favorevole condotta dalla Provincia rispetto alla variante formulata. In termini di dettaglio, si precisa che questa scelta declina da una valutazione puntuale rispetto all'effettivo rischio idrogeologico dell'originario sedime destinato ad accogliere le infrastrutture tecnologiche e gli impianti urbanizzativi. L'amministrazione comunale ha infatti ritenuto opportuno individuare un sito contraddistinto da meno rischi territoriali e fisici, in una zona posta a nord del territorio comunale e nelle vicinanze di altre infrastrutture di servizio. Tale scelta risulta inoltre condivisa per estensione, possibilità di accesso e recesso nonché per localizzazione con la SET Distribuzione a cui l'area risulta sostanzialmente destinata.

- **variante n. 82**: *da tessuto saturo da tutelare ad area agricola*: si prende atto che parte dell'area individuata quale spazio agricolo risulta ricompresa, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale, nell'ambito delle aree agricole di pregio, ragione per la quale viene aggiornata la planimetria della variante al Piano Regolatore Generale secondo le indicazioni della disciplina sovraordinata.

- **varianti nn. 84, 85** *da zone per attrezzature ricettive e alberghiere D7 a zone del settore secondario e terziario e zone commerciali integrate*: nell'ambito della valutazione tecnica si sottolinea l'importanza di raccordare in termini pianificatori generali quanto previsto nell'ambito del Piano attuativo a fini generali n. 8 "ex cava Manica" con quanto programmato nella vicina zona del settore secondario e terziario e zone commerciali integrate.

In primo luogo si ribadisce che i due interventi sono contraddistinti da promotori diversi; infatti nell'ambito del Piano attuativo a fini generali dovrà intervenire tendenzialmente l'ente pubblico mentre nel comparto terziario il soggetto attuatore dell'iniziativa risulterà sicuramente un privato. Ad oggi non è possibile programmare con attenzione i tempi di attuazione delle due iniziative e quindi diventa difficile trovare un momento di condivisione operativa. Peraltro si concorda sulla circostanza che le due iniziative siano attuate nel rispetto di un disegno pianificatorio tale da garantire i necessari livelli di raccordo infrastrutturale e di ottimizzazione degli interventi. In altri e più chiari termini l'Amministrazione comunale, all'atto del rilascio della concessione edilizia nell'ambito dell'area destinata al settore secondario e terziario, dovrà garantire quella scontata quanto naturale previsione degli interventi in modo tale da evitare duplicazioni o contraddizioni con quanto è contemplato nell'ambito del Piano attuativo a fini generali (ex cava Manica).

- **variante n. 117**: *da piano area a parcheggio pubblico di progetto*: il parcheggio pubblico di progetto assume un rilievo importante stante la sua vicinanza al centro storico della frazione di Sacco e la sua diretta accessibilità.

- **varianti nn. 120, 134** *da nuova espansione a area agricola e da centro storico a area soggetta a concessione convenzionata prevalentemente attrezzatura ricettiva*: nel novero dell'ambito soggetto a concessione convenzionata, il soggetto promotore si impegna alla cessione dell'area destinata a percorso ciclopedonale lungo via del Porto. Tale soluzione, volta alla cessione dell'area, consente di raccordare in termini soddisfacenti l'intero ambito anche circostante a quello

soggetto a concessione convenzionata con la pista ciclabile esistente. Peraltro, da una lettura di sistema della mobilità ciclabile, si ritiene opportuno prevedere un collegamento della ciclabile proposta nell'ambito della concessione convenzionata lungo via del Porto con la piazza della Manifattura e successivamente viale della Vittoria.

- **variante n. 150 da settore secondario e terziario D5 ad aree agricole:** nel contesto della seconda adozione le aree in parola sono state trasformate da superfici destinate al settore secondario e terziario D5 ad aree agricole, anche sulla scorta di richieste, seppur parziali, formulate da parte di alcuni proprietari. Catastalmente l'ambito risulta piuttosto tormentato in quanto appare costituito da numerose particelle piuttosto sottili la cui proprietà risulta in capo a soggetti diversi. Successivamente alla seconda adozione sono state formulate delle osservazioni, peraltro motivate da ragioni urbanistiche, volte a ristabilire o reintrodurre la destinazione secondaria e terziaria originariamente impressa dalla variante "giugno 2009". A seguito di approfondita analisi si è ritenuto, stante il grado di compromissione ambientale e il limitato pregio paesaggistico del territorio, di addivenire alla riconferma, ponendo peraltro una limitazione rispetto alle attività insediabili, della destinazione impressa con la prima adozione. La limitazione in parola, pur confermando la specificità produttiva impressa al contesto delle aree interessate, ha quale finalità quella di dedicare un'areale, ad oggi non esistente in termini propri, per l'insediamento di depositi, magazzinaggi e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria della costruzione nonché la produzione industriale e artigianale di beni oltre che la vendita di materiali attinenti il settore delle imprese. La scelta condotta risulta inoltre garantire un approccio di omogeneità alla pianificazione tenendo conto che, per buona parte della superficie, le aree in questione sono ricomprese nel contesto della fascia di rispetto dei depuratori. Infine, tale giudizio trova conferma anche dal fatto che parte delle aree in questione sono di fatto utilizzate quali depositi di imprese edili.

- **variante nn. 246, 44 da piano di lottizzazione ad aree per edifici soggette a norme speciali:** l'area di via Zeni – via Unione viene disciplinata da una norma speciale rubricata all'art. 117, punto 14, delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale. La norma speciale definisce, al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione urbanistico-territoriale, la progettazione secondo prescrizioni e linee guida. Le linee guida e le prescrizioni in parola trovano puntuale descrizione elencativa all'art. 117, punto 14, comma 3, delle Norme tecniche di attuazione. L'amministrazione comunale, di concerto con tutti gli attori coinvolti (Trentino Sviluppo, Trentino Trasporti, Servizio Edilizia Pubblica della Provincia autonoma di Trento, Patrimonio del Trentino S.p.A., Servizio Viabilità e Infrastrutture della Provincia Autonoma di Trento, etc.), ha quindi predisposto un Masterplan con il quale si è garantita una declinazione tecnico-grafica delle indicazioni e linee guida già contemplate dalla norma speciale. In tal senso, il Masterplan, predisposto dall'arch. Fabrizio Barozzi, è stato favorevolmente visionato da tutti gli attori interessati tant'è che ad oggi diventa opportuno richiamarlo nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale quale utile rappresentazione metaprogettuale di sintesi rispetto alle prescrizioni e alle linee guida a sua volta già codificate dal Piano. Nel contesto della norma di riferimento si ritiene pertanto utile introdurre il seguente richiamo:

“A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito del masterplan denominato “Polo della mecatronica e areale ferroviario”. Tale planimetria ha valore prescrittivo solo per gli ambiti rientranti nel perimetro della presente norma speciale e per i seguenti aspetti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:

la previsione di un collegamento veicolare, ciclabile e pedonale tra via Zeni e via Unione. La sezione stradale di questo nuovo viale urbano dovrà essere sufficientemente ampio in modo da consentire lo scorrimento agevole e senza conflitti del transito carrabile, pedonale e ciclabile ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo asse strutturante deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto della Meccatronica, ma dell'intera area urbana;

- la previsione di una viabilità lungo il perimetro del comparto a servizio degli edifici da insediarsi nell'area. Questa circolazione perimetrale sarà destinata prevalentemente al traffico pesante di servizio e produzione alleggerendo in questo modo il traffico delle zone interne;
- la previsione di quasi tutte le aree parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto da disporre lungo le strade d'accesso perimetrali, destinate quasi unicamente ad una viabilità di servizio, e in parte in parcheggi interrati;
- il nuovo asse centrale collegherà due ampi spazi pubblici verdi, il parco produttivo e il parco scolastico, attorno ai quali si strutturerà ed organizzerà il costruito, ovvero la nuova area produttiva e la nuova area scolastica. Il primo parco, in prossimità di via Zeni, costituirà il fulcro della nuova area scolastica, il secondo, in prossimità di via Unione, organizzerà la nuova area produttiva. Il verde pubblico diventerà così l'elemento connettivo e strutturante delle due aree considerate;
- la conformazione dell'area scolastica all'interno del Polo della Meccatronica come un campus, ovvero un'unità spaziale ed ambientale ben definita. Saranno le relazioni geometriche ed urbane, al di là delle forme architettoniche, a garantire la qualità spaziale. Ciò significa rispettare gli allineamenti proposti sia rispetto al nuovo viale urbano e alla circolazione perimetrale che al nuovo spazio pubblico. Gli edifici saranno disposti all'interno di un perimetro ad oggi costruito, che ospiterà le funzioni di supporto alle scuole, e dovranno tendenzialmente conformarsi da un piano rialzato d'accesso più due piani fuori terra. La loro definita disposizione planimetrica permetterà una semplice separazione degli spazi pubblici da quelli privati delle scuole. I volumi dovranno costituirsi da forme semplici e pure ed indipendenti;
- la conformazione dell'area produttiva all'interno del Polo della Meccatronica come una cortina di edifici produttivi attorno ad uno spazio centrale verde. L'insieme degli edifici sarà concepito come un recinto o bordo costruito che delimita chiaramente il nuovo tessuto del polo dall'intorno urbano e che fa da sfondo e scenografia alla piazza verde centrale che darà unitarietà urbana all'insieme. Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti proposti rispetto ai nuovi assi carrabili e tendenzialmente si conformeranno con un piano terra produttivo e un piano primo dedicato agli uffici. L'accessibilità agli spazi produttivi avverrà attraverso la strada di servizio perimetrale, mentre le aree destinate ad uffici saranno accessibili dallo spazio centrale pedonale. Dovrà essere rispettata una certa separazione degli edifici agli angoli del quadrilatero per adattare l'intervento al tessuto circostante e garantire una continua permeabilità verso lo spazio pubblico. Gli edifici dovranno seguire certe prescrizioni comuni che consentiranno di coordinare l'immagine complessiva del nuovo comparto: elementi modulari, aggregabili, semplici e tecnologicamente efficienti, in grado di esprimere architettonicamente le funzioni alloggiate all'interno del polo;
- l'obiettivo è quello di creare, all'interno del Polo della Meccatronica, un sistema urbano integrato fra formazione e produzione. La distribuzione funzionale del Polo della Meccatronica prevede una complementarità fra le aree destinate alla formazione, a ridosso di via Zeni, e quelle destinate alla produzione, a ridosso di via Unione;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

Sul versante dell'area ex Alpe, a maggior esplicitazione di quanto già motivato e riportato nella seconda adozione, si ritiene di specificare quanto di seguito esposto:

L'Amministrazione comunale, prima nel contesto del bilancio 2006 e successivamente in quello relativo al triennio 2008/2011, vista la carenza di strutture scolastiche a Borgo Sacco, ha previsto la realizzazione di un nuovo plesso scolastico nella borgata per il servizio coordinato da 0 a 6 anni (prima infanzia).

In tal senso era stata individuata, quale possibile localizzazione della struttura scolastica, l'area occupata dall'immobile di proprietà del Demanio dello Stato (p.ed. 386 e 387 e sulle pp. ff. 17,18/1 e 649 c.c. Sacco. c.c. Sacco) denominato "ex asilo nido Manifattura".

L'asilo nido "Borgo Sacco" di via Zigherane è infatti collocato in una struttura di proprietà non comunale, concessa in uso al Comune dal Ministero delle finanze, ex Monopoli di Stato, in base ad

una convenzione a titolo oneroso, scaduta ormai dal 2001, e sulla quale da anni l'Amministrazione comunale investe risorse per garantire il minimo di idoneità per il suo funzionamento. La convenzione mette a disposizione del Comune soltanto l'ultimo piano e parte del verde, mentre il resto dell'ampio edificio, un tempo usata dal dopolavoro della Manifattura Tabacchi, è attualmente non utilizzato.

Già nel corso del 2006 era stato affidato all'arch. Raffaele Bordignon l'incarico di progettazione preliminare del plesso scolastico con principi di bioarchitettura con riutilizzo a scuola materna ed asilo nido del complesso ex manifattura a Borgo Sacco.

L'Amministrazione comunale, con deliberazione n. 37 di data 13 settembre 2006, ha approvato, ai fini del finanziamento della spesa, il progetto preliminare "settembre 2006" a firma dell'arch. Bordignon che prevede una spesa complessiva di €. 11.640.000,00.

La Giunta provinciale, con deliberazione n. 550 di data 07 marzo 2008, ha ritenuto idonea ed ammessa una spesa per l'acquisto dell'immobile e la realizzazione del nuovo plesso scolastico pari ad €. 9.057.598,14.

Successivamente, con determinazione del Dirigente del Servizio Edilizia pubblica di data 14 agosto 2008 n. 1808, è stato dato avvio alla procedura di gara per l'affidamento dei servizi di ingegneria relativi alla progettazione definitiva ed alla predisposizione degli elaborati di cui al D.Lgs. 81/2008, del plesso scolastico "ex Manifattura" a Borgo Sacco.

In seguito, con successiva determinazione dirigenziale di data 12 aprile 2011 n. 820, è stato assegnato all'ATI costituita da Marzoli architetti associati engineering srl, Civil engineering srl, lo svolgimento dei servizi tecnici di progettazione definitiva e prime indicazioni in merito ai costi per la sicurezza in fase di progettazione dei lavori di realizzazione con principi della bioarchitettura del plesso scolastico ex Manifattura Borgo Sacco.

Alla realizzazione del polo scolastico in parola, è previsto di procedere, previa acquisizione, ristrutturazione e messa a norma dell'intero complesso ex manifattura insistente sulle pp. ee. dd. 386 e 387 e sulle pp. ff. 17,18/1 e 649 C.C. Sacco, mediante un accordo di natura patrimoniale con il Demanio dello Stato tramite la permuta di questo comparto con la Caserma dei Carabinieri (p.ed. 398 e 399 C.C. Sacco) di proprietà comunale.

Già nel corso del 2008 sono state effettuate delle stime inerenti l'operazione di permuta immobiliare sopra descritta. A distanza di tre anni la situazione è ancora bloccata posto che non sono stati raggiunti accordi con il Demanio dello Stato, pur con l'apporto della Provincia autonoma di Trento. Il Demanio ha avanzato delle questioni ostantive senza peraltro fornire documentazione a sostegno delle richieste avanzate.

Ad oggi, non avendo trapiantato l'accordo patrimoniale con il demanio dello Stato, non sussiste la disponibilità del suolo sul quale è stata prevista la realizzazione del nuovo plesso scolastico per il servizio coordinato da 0 a 6 anni (prima infanzia).

A distanza di oltre cinque anni la programmazione dell'opera è stata inserita a bilancio ed ha ottenuto il contributo provinciale ma l'intervento si presenta ancora allo stadio embrionale in quanto manca la disponibilità dell'area.

La situazione attuale presenta notevoli problematiche per la programmazione razionale di sviluppo e ampliamento degli edifici scolastici poiché non si riesce a soddisfare la domanda di funzioni scolastiche in risposta al continuo e costante incremento della popolazione scolastica.

Assume quindi notevole rilevanza e urgenza la pianificazione urbanistica di un'area alternativa da individuare nelle vicinanze della zona dell'asilo nido ex Manifattura e più in generale dell'intero quartiere di Borgo Sacco.

L'Amministrazione comunale, nella seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale, ha ritenuto opportuno individuare un'area alternativa a quella del Demanio dello Stato di immediata disponibilità (in quanto di proprietà del Comune) per avviare la progettazione esecutiva del plesso scolastico. Si ricorda infatti che ora, a distanza di cinque anni dall'originario affidamento professionale, il progetto risulta ancora definitivamente elaborato.

Stante la contrazione finanziaria delle risorse nel contesto del bilancio comunale, l'ipotesi di collocare l'area, rispondente alle esigenze scolastiche, su proprietà allibrate al Comune di Rovereto, consente da un lato di eliminare i costi di esproprio e dall'altro l'immediata cantierizzazione dell'intervento. Come ben noto infatti la procedura ablatorio-espropriativa, nelle migliori situazioni, determina un differimento nell'esecuzione dell'intervento pubblico di qualche

semestre oltre che l'allocazione nel quadro economico di spesa di ingenti risorse economiche. Sulla scorta di queste considerazioni è quindi emersa la coerenza di imprimere la destinazione scolastica all'area "ex Alpe" originariamente interessata dal piano di lottizzazione di Via Unione – Via Zotti.

La realizzazione di tale nuova struttura consentirebbe di accogliere in un unico edificio sia i bambini dell'asilo nido "Borgo Sacco" che quelli della Scuola materna equiparata "S. Antonio" in via Fedrigotti, scuola che necessita di completa ristrutturazione in quanto non più rispondente ai requisiti di sicurezza, idoneità sanitaria e agibilità che ne consentano l'uso scolastico.

Tale soluzione determinerebbe l'opportunità per i bambini di poter disporre di uno spazio assolutamente più idoneo, ampio e immerso nel verde, andando a completare l'offerta di tali servizi che nel rione Sacco - San Giorgio si compongono anche della Scuola materna provinciale Fucine di via Volta, dotata di una capienza di 76 bambini con 3 sezioni, e della Scuola materna provinciale Don Rossaro di San Giorgio, recentemente ristrutturata, e dotata di 2 sezioni con 51 posti disponibili.

La nuova struttura (nido) dovrebbe pertanto essere dimensionata per accogliere circa 70/80 bambini 0 – 3 anni e 150 bambini (6 sezioni) 3 – 6 anni (scuola materna), che corrispondono alle attuali 5 sezioni della Scuola materna equiparata S. Antonio più un'ulteriore sezione che sarebbe in grado di assorbire la potenziale utenza oggi non completamente soddisfatta.

L'area comunale denominata "ex Alpe" è contraddistinta dalle p.ed. 358 – 608 C.C. Sacco, risulta quindi idonea alle esigenze sopra rappresentate per i seguenti motivi:

- la superficie complessiva dell'area, formata dalla p.ed. 358 e dalla p.ed. 608 C.C. Sacco, presenta una consistenza catastale di mq. 9.607 ed è congrua rispetto alla realizzazione dell'intervento di edilizia scolastica. A tale riguardo si precisa che tale superficie presenta pressoché la medesima consistenza della superficie catastale del comparto "ex asilo Manifattura" che è pari a mq. 9.907;
- la proprietà delle pp.edd. 358 e 608 C.C. Sacco è intavolata a nome del Comune di Rovereto e, conseguentemente, la realizzazione dell'intervento di edilizia scolastica non comporta alcun onere per l'acquisizione del terreno consentendo di conseguenza minori tempi per il prosieguo della pratica e per la sua cantierizzazione;
- la posizione dell'area denominata "ex Alpe" è baricentrica rispetto al contesto urbano di Borgo Sacco e risulta quindi a servizio del quartiere. Risponde pertanto, in termini ottimali, alle esigenze di connessione fra le utenze e la scuola. In questo modo si vengono a contrarre i percorsi casa-scuola riducendo tempi – percorsi – inquinamento garantendo un servizio scolastico prossimo alla maggior parte degli abitanti del quartiere;
- l'area risulta pianeggiante e ciò non comporta costi aggiuntivi di livellamento e sbancamento. Nello specifico, come ben noto, la planarità e la omogeneità morfologica delle aree a servizi pubblici è un requisito fondamentale per una loro fruizione qualitativa da parte dell'utenza con particolare riferimento a quella scolastica;
- sull'area esiste un manufatto edilizio industriale dismesso e il fatto di consentire la realizzazione della scuola costituisce un'occasione di riqualificazione dell'ambito territoriale che, ad oggi, è degradato per la presenza di capannoni industriali fatiscenti che mal si conciliano con il contesto circostante caratterizzato da una prevalenza ad uso abitativo residenziale;
- l'area comunale denominata "ex Alpe" confina con Viale Vittoria e con Via Zotti, con le relative piste ciclabili e quindi risulta ben servita sotto il profilo dei collegamenti concernenti la mobilità non solo viaria ma soprattutto relativa alle utenze deboli (ciclo pedonale). L'ubicazione è inoltre interessata dal transito di mezzi pubblici, infatti il lotto confina con Via Zotti (strada urbana) sulla quale è garantito il passaggio del trasporto pubblico urbano ed extraurbano;
- le realtà immobiliari sulle quali verrà realizzato il nuovo plesso scolastico pur confinando su un lato (come sopra detto) con una viabilità urbana, risultano in posizione tranquilla in quanto circondate sugli altri tre lati da edifici residenziali.

Da ultimo, si evidenzia che il Consiglio comunale in data 06/12/2011 n. 67 ha approvato il progetto preliminare del nuovo plesso scolastico 0-6 anni.

- **variante n. 15** da zona commerciale integrata a zona del settore secondario e terziario D5: l'ambito oggetto della presente osservazione si colloca tra un'area destinata a zona commerciale integrata e un'area destinata a "Zona del settore secondario e terziario D5".

La modifica apportata deriva dall'accoglimento dell'osservazione presentata dai proprietari dell'area con la quale si chiedeva il mantenimento della destinazione prevista dal piano in vigore o, in alternativa, una destinazione che consenta la riparazione dei veicoli e servizi connessi, compreso l'autolavaggio, al fine di consentire uno sviluppo dell'azienda (officina/carrozzeria) di cui risultano titolari i proprietari dell'area.

La presente previsione urbanistica si concretizza con lo spostamento del limite tra le due diverse destinazioni d'uso – "zona commerciale integrata" e "zona del settore secondario e terziario D5" tra le quali è ricompresa l'area in questione. Ad avviso della scrivente amministrazione comunale la ripermutazione delle due diverse zone, viste nella loro globalità, così come definite nella seconda adozione, non sembra alterare "la coerenza dell'insediamento" di ulteriori attività.

Il cambio di destinazione non provoca, comunque, un appesantimento del carico antropico commerciale.

E' altresì evidente che ogni intervento in trasformazione edilizia ed urbanistica sull'ambito oggetto di trattazione dovrà essere preventivamente autorizzato, ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, dall'ente competente nella gestione della strada.

Si concorda peraltro, pur ricadendo nell'ambito del centro abitato il cui perimetro è specificatamente illustrato nell'ambito degli allegati alla delibera della Giunta comunale n. 751 di data 10/05/1999, modificata dalle deliberazioni n. 1024 di data 06/07/1998 e n. 751 d.d. 10/05/1999, che le modalità di accesso/recesso al lotto dovranno essere attentamente valutate.

- **variante n. 66** da tessuto saturo da ristrutturare a tessuto di completamento: il Piano Regolatore Generale vigente ricomprende il lotto in questione nell'ambito delle "zone residenziali in corso di attuazione"; la presente variante, in sede di prima adozione, ha previsto, in analogia con i lotti limitrofi, una destinazione di tipo residenziale consolidata "B3 – tessuto saturo da ristrutturare" a 3 piani. Successivamente, durante la fase di presentazione delle osservazioni, il proprietario ha chiesto che rimanga inalterata la potenzialità edificatoria prevista dal Piano Regolatore Generale in vigore, al fine di poter realizzare l'intervento già progettualizzato. L'Amministrazione, considerata l'estensione del lotto, la ridotta volumetria realizzata ed il suo inserimento nel contesto urbano, ha ritenuto accogliere l'osservazione modificando la destinazione dell'area in zona residenziale di completamento. Tale scelta, da una verifica relativa alle potenzialità edificatorie, evidenzia nella sostanza che non sussiste un incremento della *jus aedificandi*.

- **variante n. 80** da area agricola a tessuto di completamento: nella valutazione tecnica della Provincia vengono evidenziate alcune problematiche rispetto alla scelta urbanistica consistente nella trasformazione di uno spazio agricolo in lotto residenziale sotto la strada Noriglio – Costa. Alla luce delle osservazioni formulate dalla Provincia Autonoma di Trento si ritiene doveroso argomentare ulteriormente la scelta urbanistica condotta al fine di fornire ulteriori elementi di giudizio come di seguito evidenziato:

- per quanto attiene la problematica paesaggistica si evidenzia che il lotto edificabile in fregio alla strada presenta un primo piano a quota inferiore a quella stradale ed un secondo piano a quota decisamente inferiore. Si ritiene che l'edificio potrà essere impostato ad un piano contraddistinto da un livello inferiore a quello stradale, ragione per cui l'impatto paesaggistico dovrebbe trovare quanto meno una parziale mitigazione;
- l'edificio dovrà essere impostato al di fuori della fascia di rispetto stradale e quindi ad una distanza almeno superiore ai 20 metri, ragione per la quale vi è il necessario spazio per approntare le idonee opere di accessibilità;
- qualora l'accessibilità dell'edificio potenzialmente costruibile avvenisse dalla strada principale Costa – Noriglio, la stessa sarebbe facilitata dalla presenza di uno slargo posto immediatamente a confine della carreggiata, ragione per la quale, in linea di massima, non sussisterebbero particolari elementi di criticità. In tal senso rimane pacifico che all'atto della presentazione del progetto dovrà essere preventivamente valutata ed autorizzata

- l'accessibilità dal competente ufficio interessato alla gestione delle strade;
- il lotto residenziale in questione costituisce un'estensione di un'area residenziale saturata esistente, tant'è che lungo il lato ovest si pone a diretto contatto con spazi pertinenziali già edificati. Inoltre, a ben vedere, il lotto in questione per circa il 40% della superficie non potrà ospitare costruzioni edilizie di sorta stante il fatto che ricade in fascia di rispetto stradale. In tal senso l'impatto visivo che si ha leggendo la cartografia di Piano risulta "forviante" rispetto all'effettiva fruibilità dell'area oggetto di trasformazione;
 - benché la superficie del lotto risulti pari a circa ... mq, si sottolinea che l'edificabilità massima prevista non potrà superare i 350 mq di SUL secondo quanto stabilito dall'art. 59 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'indice di sfruttamento fondiario massimo risulta pertanto pari a circa 0,3 mq/mq, valore, quest'ultimo, che fa presumere un'edificazione con edifici contraddistinti da 1 o 2 livelli fuori terra. Da ciò ne scaturisce esplicitamente un impatto sul contesto circostante assolutamente congruo e pertinente, tenendo anche conto che le costruzioni limitrofe hanno la possibilità di raggiungere i 3 livelli;
 - leggendo attentamente la morfologia del suolo e le relative isoipse si può verosimilmente presumere che l'edificio verrà impostato sulla parte del lotto sostenuta da un muro di contenimento il cui piano superiore si colloca ad un livello decisamente inferiore a quello stradale. Puntualmente il piano di imposta dell'edificio si quantifica ad una quota pari a circa meno 5-7 metri rispetto all'accesso dalla strada Costa-Noriglio, ragione per la quale, ammettendo un edificio anche di due livelli, lo stesso dovrebbe risultare per lo più incassato rispetto alla visuale percepibile dal bene demaniale.
 - la contestata frammentazione della cornice agricola di Noriglio, fattualmente non verrà compromessa dalla trasformazione urbanistica ipotizzata in quanto lo spazio esistente è ad oggi destinato a prato e a bosco. A seguito di un sopralluogo condotto emerge infatti che, nell'ambito in questione, non insistono culture di particolare pregio agricolo bensì culture cedue boscate costituenti spazio residuale dell'ecosistema agricolo.

Per queste ragioni si ritiene di confermare la scelta volta all'insediamento del tessuto di completamento in parola.

- **variante n. 102 da area agricola a tessuto di completamento:** si prende atto della sostanziale favorevole considerazione espressa in sede di valutazione tecnica della Provincia Autonoma di Trento.

- **variante n. 114 da centro storico a concessione convenzionata prevalentemente residenziale:** si prende atto della sostanziale favorevole considerazione espressa in sede di valutazione tecnica della Provincia Autonoma di Trento.

- **variante n. 262 da tessuto saturo da tutelare a concessione convenzionata prevalentemente residenziale:** in termini generali si concorda con l'elevato pregio del contesto stante la valenza ampiamente panoramica del lotto di cui trattasi. Ad ogni buon conto è importante ricordare che la previsione edificatoria del compendio risultava già assegnata dal Piano Regolatore in vigore anche sull'assunto di garantire la riqualificazione di un edificio ormai dismesso e obsoleto. Nell'ambito della variante "giugno 2009" si è deciso, sulla scorta di riflessioni specifiche, di estendere l'areale su cui consentire la realizzazione dell'edificio nella convinzione che ciò possa comportare una contrazione degli impatti dell'edificio in corrispondenza del contesto. Per garantire inoltre un maggior controllo edificatorio dell'iniziativa si è ritenuto fondamentale subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stesura di un rapporto convenzionale di natura urbanistica disciplinante la cessione dell'area necessaria all'allargamento di via Castel Dante. Le nuove previsioni urbanistiche concernenti nell'introduzione dell'area nel contesto di un ambito sottoposto a concessione convenzionata, non hanno determinato l'incremento della capacità fondiaria originariamente assentita dalla pianificazione. Si ricorda infatti che aumentando l'ambito su cui impostare gli edifici, ferma restando la cubatura complessiva, si garantisce una naturale contrazione degli impatti dell'edificio sia in termini diretti, sia in termini indiretti. Da non dimenticare poi appare la circostanza per la quale, con la seconda adozione, sono stati ridotti il

numero di piani massimi ammessi da tre a due comportando, anche in questa scelta, una attenzione privilegiata al delicato contesto in cui si opera. Lo spostamento della cubatura, o di parte della stessa, in un altro contesto di proprietà, diventa praticamente difficoltoso e non realizzabile in quanto gli altri lotti di proprietà ricadono in aree altrettanto delicate e comunque sostanzialmente prive delle idonee opere urbanizzative. Si coglie pertanto con favore quanto da voi caldeggiato con riferimento al fatto di integrare le previsioni urbanistiche, contenute nella relativa scheda, mediante specifiche indicazioni e limiti tipologici relativi all'intervento.

La relativa scheda è stata integrata mediante le indicazioni sopra espresse per ottemperare alla Vostra richiesta.

- **variante n. 94 da viabilità locale a Verde pubblico di progetto:** si prende atto della favorevole conclusione espressa nella valutazione del Servizio Urbanistica sulla scelta effettuata.

- **varianti nn. 122 e 123 da parco locale a tessuto di completamento e area a verde privato:** per quanto riguarda la presente variante, consistente nella trasformazione di un'area destinata a parco locale a tessuto di completamento ed area a verde privato, ricadente marginalmente ed in minima parte in area agricola di pregio, si precisa che nel documento di rendicontazione urbanistica è stata debitamente considerata la compensazione delle aree agricole di pregio prevista dall'art. 38 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale. Si condivide appieno l'osservazione in merito all'inopportunità di prevedere destinazioni residenziali in corrispondenza di rotatorie o viabilità; in tal senso infatti si è provveduto un'area a verde "cuscinetto" tra la viabilità ed il lotto in questione. Per quanto riguarda le modalità di accesso/recesso al lotto, si richiama quanto più volte ribadito nel presente documento in merito al rispetto dei principi di tutela della sicurezza della circolazione.

- **variante n. 180 da viabilità principale a infrastrutture tecnologiche ed impianti di progetto:** l'individuazione del centro di raccolta materiali a sud di Rovereto ha trovato puntuale verifica nel corso degli ultimi anni da parte del Comune di Rovereto, previa acquisizione dei pareri di competenza. Nel dettaglio, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 d.d. 07/05/2008, è stata individuata l'area in località Mira quale spazio in cui approntare la realizzazione del centro raccolta materiali. Agli atti sono stati acquisiti tutti i pareri di competenza tra cui si annovera il parere dell'Azienda Provinciale Protezione Ambiente e quello del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio. Peraltro, l'iter procedimentale volto alla realizzazione del C.R.M. ad oggi è giunto a conclusione per quanto attiene la fase progettuale; seguirà, nel corso del 2012, l'appalto dell'intervento e conseguentemente l'accantieramento delle relative opere. Ciò detto e premesso, si sottolinea come la localizzazione del C.R.M. sia stata condotta ai sensi del T.U.L.P. in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti come specificatamente richiesto dalla valutazione tecnica del Servizio Urbanistica.

- **variante n. 189 da zone per attrezzature ricettiva alberghiera a tessuto saturo da ristrutturare:** per quanto riguarda l'ex edificio alberghiero posto in loc. Mori Stazione si precisa che non si è prevista una "specifica disciplina che, pur ammettendo il cambio d'uso, assicuri la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente" in quanto tale condizione risulta garantita dalla circostanza che l'edificio in questione ricade nell'ambito della fascia di rispetto autostradale che ne limita le possibilità edificatorie. Peraltro, preme evidenziare che da indagini storiche condotte è emerso che l'originario edificio presentava un numero di piani superiore a quello attuale, e quindi l'impianto storico dell'edificio risulta già alterato; ragione per la quale gli interventi edilizi ammessi sembrano compatibili con i principi di pianificazione volti alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

- **variante n. 201 da agricolo del PUP a tessuto di completamento:** in termini generali la criticità espressa nel novero della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, seppur fondata, deve essere analizzata in termini di assoluta specificità tenendo anche conto della situazione di dettaglio. A ben vedere, il lotto trasformato in tessuto di completamento risulta prossimo ad edifici esistenti e costituisce una estensione della propaggine edificata senza peraltro determinare un

significativo aggravio della situazione urbanistica del compendio in parola. La vicinanza del piccolo lotto residenziale, previsto nella variante al Piano Regolatore Generale, all'asse ferroviario, se è pur vero che costituisce un elemento di negatività rispetto alla scelta condotta, dall'altro non si deve dimenticare che la Provincia autonoma di Trento e le Ferrovie dello Stato hanno programmato, proprio nella tratta considerata, il posizionamento di barriere antirumore nella logica di garantire un'adeguata difesa dell'intero abitato della località di Marco con specifico riferimento al nucleo residenziale insistente su via San Romedio, via, etc. Peraltro, non si deve sottacere che il privato interessato dal cambio della destinazione d'uso a più riprese e con specifiche note rispettivamente formulate in data "febbraio 2011" e in data "novembre 2011", ha espressamente evidenziato la disponibilità di realizzare tutte quelle opere di mitigazione volte a garantire il rispetto dei limiti acustici nell'ambito della costruzione ipotizzata. In termini di dettaglio esiste un impegno formale, anche peraltro accompagnato da schemi grafici, con il quale l'interessato, congiuntamente alla presentazione del progetto per la realizzazione del nuovo edificio previsto, si è impegnato a sistemare il terreno con la realizzazione di tutte quelle opere di presidio necessarie per abbattere l'inquinamento acustico (terrapieno, piantumazioni, barriere, etc.). E' quindi evidente che alla luce di questi elementi specifici si può riconfermare il cambio di destinazione di utilizzo impresso all'area in questione da agricolo a tessuto di completamento. Infine, si rammenta che il Piano Urbanistico Provinciale non ha classificato il lotto in questione quale lotto appartenente alle aree agricole di pregio ragione per la quale il cambio di destinazione dell'area risulta formalmente assentibile.

- **variante n. 113** *da area agricola a concessione convenzionata prevalentemente residenziale*: nella prima adozione della variante era stato inserito l'ambito di concessione convenzionata n. 06 "via al Bersaglio" a Lizzana, con l'intento di "ricucire" la recente edilizia residenziale, ubicata a monte del centro abitato di Lizzana, con il centro storico della frazione stessa. Peraltro, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata in seguito alla prima adozione che evidenziava la presenza di un elettrodotto su parte del lotto oggetto di concessione convenzionata limitandone l'edificabilità, l'Amministrazione in sede di seconda adozione ha ripermetrato l'ambito di concessione convenzionata mantenendo l'edificabilità prevista nel solo lotto B. Tale edificabilità comunque sembra, seppur in misura ridotta, soddisfare l'intento pianificatorio originario di "completamento" che attualmente avviene solo attraverso l'edificazione posta a sud di via del Bersaglio.

- **variante n. 204** *da area agricola a tessuto di completamento*: la trasformazione urbanistica ha coinvolto un'area destinata a territorio aperto (agricola) ad area residenziale di completamento; nella planimetria del sistema insediativo residenziale il lotto costituisce naturale completamento ed omogeneizzazione del limite del tessuto costruito. La nuova previsione del lotto residenziale garantisce infatti la definizione del limite dell'edificato secondo plausibili principi di razionalità urbanistica in un contesto già completamente urbanizzato. Sarà cura della presente Amministrazione riflettere, ed eventualmente approfondire, tale scelta nel documento di rendicontazione come chiesto dal Servizio Urbanistica della Provincia autonoma di Trento.

- **variante n. 73** *da area agricola a tessuto di completamento*: si concorda con quanto evidenziato nella valutazione tecnica, ragione per la quale l'Amministrazione ha confermato la destinazione alberghiera ricettiva ponendo un limite estremamente stringente sulle possibilità edificatorie. Specificatamente l'articolo 73, comma 3 delle norme di attuazione codifica gli interventi possibili per l'area in questione come di seguito esposto:

3. Nelle aree asteriscate (' * ') sono ammesse le funzioni e destinazioni di cui al comma 1, ammettendo sugli edifici esistenti tutti gli interventi edilizi di recupero di cui all'art. 9 con esclusione della categoria "h) demolizione e ricostruzione". E' ammesso l'incremento della volumetria edilizia e dell'altezza esistenti nella misura del 20%. Si precisa che gli altri indici urbanistici di cui al comma 2 non trovano applicazione nella logica di garantire la tutela del contesto in questione, considerata l'unitarietà paesaggistica della zona.

- **variante n. 49 da area agricola tessuto di completamento:** la previsione urbanistica condotta nella variante "giugno 2009" consiste nell'aver esteso leggermente, per una superficie di una qualche decina di metri quadrati, il lotto residenziale già consolidato nel contesto del Piano Regolatore vigente. Tale estensione della residenzialità è stata dettata da esigenze puramente edilizie e progettuali in quanto il lotto residenziale del Piano vigente non consentiva un razionale sfruttamento dell'area residenziale stessa. In tal senso, era stato presentato uno schema progettuale nel quale declinava, in termini di assoluta evidenza, la necessità di ampliare leggermente il lotto residenziale verso ovest al fine di garantire una ottimizzazione delle potenzialità edificatorie oltre che il rispetto delle distanze dagli edifici limitrofi esistenti. Per quanto attiene i vincoli insistenti sull'area oggetto di trasformazione urbanistica, si rammenta che gli stessi non determinano alcuna limitazione alla possibilità della modifica della destinazione dell'area stessa. Infatti, il lotto non risulta interessato da criticità ambientali, geologiche e in materia di sicurezza (aree con penalità...). Il Piano Urbanistico Provinciale destina tale area ad agricola e non già agricola di pregio.

- **varianti nn. 74 e 78 da area agricola a tessuto di completamento:** dopo attenta quanto puntuale valutazione urbanistica, l'Amministrazione comunale ritiene doveroso dar corso, come proposto nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, alla ridefinizione del disegno complessivo dell'abitato in modo da definire con esattezza e rigore il limite tra area insediata e zona agricola. Specificatamente si è deciso di shiftare il lotto residenziale verso nord in modo da congiungerlo al tessuto saturo esistente; nello spazio interposto tra la nuova posizione del lotto edificabile e il tessuto saturo ubicato a sud, il Piano ha delineato una previsione a verde privato in modo da garantire una continuità senza sfrangiature del limite costruito/non costruito. Attraverso pertanto il ridisegno complessivo della zona si garantisce una qualità urbana elevata anche grazie alla presenza di superfici destinate a spazi accessori alla residenza (area a verde privato). Con la configurazione urbanistica sopra descritta si ritiene pertanto di aver accolto e soddisfatto gli intendimenti contemplati nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica.

- **variante al PRG per patto territoriale della valle del Leno scheda n. 17:** la scelta di realizzare un polo interamente pubblico al di sopra della Chiesa di Noriglio scaturisce da un'intesa programmatica tra l'Amministrazione comunale e la parrocchia di Noriglio.

Merita innanzitutto evidenziare che la frazione di Noriglio ha avuto, nell'ultimo decennio, una notevole espansione edilizia soprattutto di stampo residenziale; circostanza che impone una considerazione ex novo della tenuta dei servizi alla collettività quali urbanizzazioni primarie ma soprattutto secondarie.

In questo contesto assume pertanto priorità la riorganizzazione dei servizi collettivi e la loro implementazione, secondo un modello organico e di facile fruizione da parte dei residenti, che dovrebbe concretizzarsi mediante la creazione di un nuovo polo multiservizi presso la frazione di Noriglio, che ad oggi conta oltre 1.500 residenti.

In questo contesto non va chiaramente dimenticato il notevole sforzo condotto dall'Amministrazione roveretana nel comparto scolastico che ha visto ultimati i lavori del nuovo plesso connesso all'istruzione obbligatoria nonché il rafforzamento di quelli nel campo sportivo.

Ad ogni buon conto l'idea di realizzare un polo servizi nel nucleo baricentrico del paese costituisce una riflessione di assoluta attualità che integra, per la sua attuazione, problematiche diversificate e complesse.

In tal senso l'Amministrazione comunale nel corso del 2011 ha definito il rapporto patrimoniale di compravendita/permuta con la parrocchia nell'intesa di acquisire l'intera proprietà dei compendi immobiliari posti a nord della chiesa; areale deputato per ospitare in posizione strategica e privilegiata il nuovo polo dei servizi (multiservizi commerciale, ristorante, sale associative, presidio per la protezione civile, etc.).

A conclusione dell'iter patrimoniale sarà quindi possibile affinare il metaprogetto già predisposto dalla scrivente Amministrazione in termini di definitività scandendo la sua attuazione operativa in tempi differenziati (stralci e/o lotti).

Nel corso del 2012 infatti si pensa di programmare la stesura di una progettualità preliminare

dell'intero ambito con la schematizzazione delle funzioni collettive più volte richiamate nonché la definizione di una progettualità esecutiva legata ad un primo stralcio dell'intervento.

In questo ambito appare abbastanza scontata la necessità di riqualificare il contesto immobiliare in cui si opera attraverso una demolizione dei manufatti incongrui nonché la previsione di nuove volumetrie rispettose dei canoni di ecosostenibilità e di risparmio energetico dettate dalle norme vigenti.

Appare quindi verosimile, attraverso l'elaborazione di una progettualità esecutiva per stralci, addivenire nel corso del 2012–2013 alla definizione di puntuali accordi con gli attori coinvolti nell'operazione tra cui si annovera la Famiglia Cooperativa, l'I.T.E.A. S.p.A., l'Amministrazione comunale, etc.

Il disegno nella sua globalità dovrà costituire un reale momento di riqualificazione del contesto nonché trovare quella indubbia e scontata partecipazione e condivisione da parte della collettività locale direttamente interessata.

Relativamente alla richiesta di predisporre un piano attuativo del compendio, si ritiene che le funzioni/obiettivi che lo stesso dovrebbe svolgere, considerato che l'intera proprietà dell'area sarà del Comune di Rovereto, possano essere surrogate dalla progettualità in corso di elaborazione da parte della scrivente Amministrazione (metaprogetto, progettazione preliminare degli interventi previsti,...).

- variante nn. 104 1^a adoz. e 154,155 2^a adoz.: con riferimento alle perplessità palesate nel parere del Servizio Urbanistica rispetto al collegamento viario denominato "attraversamento est di Rovereto", la scrivente Amministrazione ha ritenuto fondamentale dar corso ad un deciso approfondimento sotto il profilo viabilistico, paesaggistico ed ambientale dell'ipotesi tratteggiate anche in relazione ai principali impatti non solo diretti ma anche indiretti ed indotti ad esso connessi.

Di seguito viene quindi proposta una memoria tecnica in merito all'argomento, distinta per capitoli funzionali e di obiettivo, per meglio identificare le motivazioni/justificazioni che hanno indotto la scrivente a proporre il collegamento in parola in seno alla pianificazione comunale.

Premesse

Nel considerare le osservazioni avanzate dal Servizio Urbanistica in ordine alle soluzioni viabilistiche che interessano la riorganizzazione della fascia urbana collocata a Sud-Est della città e, specificatamente, la soluzione di variante n° 104, assunta in prima adozione e le soluzioni n° 154 e n° 155, assunte in seconda adozione, si prospettano gli indirizzi fondamentali che tutt'ora governano l'azione programmatica dell'Amministrazione comunale di Rovereto in materia urbanistica.

Si rileva, in via preliminare, come le scelte operate risultino a favore della città in quanto destinate a migliorarne la qualità urbana e la fruibilità nella sua estensione che si sviluppa in fregio all'asse stradale individuato da *Via S. Maria* e *Via Benacense*, fino al suo raccordo con la SS n° 12 del Brennero.

L'obiettivo strategico dell'Amministrazione è quello di migliorare la qualità del Centro Storico che include *P.zza Podestà* ed il Rione di *Santa Maria* e di rafforzarne la sua destinazione a centro commerciale naturale di eccellenza, di luogo della memoria e dell'arte, di riferimento culturale territoriale, oltre che luogo di rappresentanza, di servizi e di residenza.

Per meglio collegare il Centro Storico al resto della città ed alla viabilità extraurbana, il progetto di Variante del Piano Regolatore Generale elaborato nel 2005 individuava una soluzione di accesso in galleria naturale con sviluppo ad Est della città, funzionale al raccordo di *Via del Garda* in corrispondenza della sua intersezione con la SS n° 12 del Brennero e la S.P. n° 89 della *Sinistra Leno*.

Trattasi, indubbiamente, di tracciato tecnicamente impegnativo la cui realizzazione richiede l'impegno di notevoli risorse finanziarie che non rientrano nella disponibilità di bilancio dell'Amministrazione comunale e che la stessa Provincia Autonoma di Trento ha ritenuto eccessive in relazione ai benefici indotti dalla realizzazione dell'opera.

Le carenze infrastrutturali che caratterizzano l'accesso al cuore del Centro di Rovereto (*P.zza Podestà* e *Via S. Maria*) ed ai Luoghi della Memoria (*Campana dei Caduti* e *Castel Dante*) non hanno tuttavia interrotto lo sviluppo del Piano di Riqualificazione del Centro Storico della Città che

ha già portato alla realizzazione di interventi significativi nelle aree del centro che si sviluppano in destra orografica del Torrente Leno (*P.zza delle Erbe, P.zza Malfatti, Via della Terra, ecc*).

In tali ambiti, contestualmente agli interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica degli edifici e dei palazzi storici ed a quelli di arredo urbano che hanno interessato le vie e le piazze del centro, sono state istituite, inoltre, Zone a Traffico Limitato che ne hanno innegabilmente accresciuto la vivibilità.

La limitata presenza di veicoli a motore ha determinato, in quelle aree del Centro Storico, ricadute positive non solo in termini di sicurezza ma anche di tutela dell'ambiente, di migliore fruibilità del patrimonio culturale, storico e artistico e di riqualificazione delle attività commerciali.

La limitazione del traffico veicolare ha inoltre consentito il disegno e la formazione di nuovi percorsi ciclopedonali che hanno prodotto un sensibile incremento del numero di utenti della bicicletta.

Ma la riqualificazione urbana delle aree del centro che insistono in fregio a *P.zza delle Erbe, P.zza Malfatti, Via della Terra, ecc*, oltre ad averne accresciuto il livello di vivibilità e favorito il ritorno e l'insediamento di nuove attività commerciali, ha determinato un notevole valore aggiunto dell'intero patrimonio edilizio sia esso pubblico che privato.

Da valutazioni e stime effettuate da operatori del settore immobiliare che hanno analizzato l'andamento del mercato nelle zone considerate, emerge che l'incremento percentuale del valore degli immobili, correlato agli interventi riqualificazione urbana effettuati, è compreso fra il 10% ed il 15%.

Al godimento dei benefici diretti ed indiretti sopra illustrati, sfuggono invece gli immobili che insistono in fregio alla centrale *Via S.Maria, Viale Schio e Via la Armata* ed alla più periferica *Via Benacense*.

In questi ambiti l'esigenza di conservare l'attuale assetto viabilistico che interconnette la viabilità urbana ed extraurbana con le *Valli del Leno, la Campana dei Caduti e Castel Dante*, ha impedito analoghi interventi di riqualificazione.

Viabilità esistente – Aspetti di criticità

L'asse stradale costituito da *Via S. Maria e Via Benacense* consente il drenaggio del traffico locale indotto dagli insediamenti residenziali e commerciali che si sviluppano da *P.zza Podestà a Lizzanella* ed anche di quello di attraversamento per *Vallarsa, Trambileno e Terragnolo* e per le zone di interesse turistico, storico e monumentale della *Campana dei Caduti* e di *Castel Dante*. L'asse stradale sopra individuato intercetta infatti la *SS n° 46 del Pasubio* in corrispondenza di *P.zza Podestà* e la *S.P. n° 89 della Sinistra Leno* attraverso il tratto urbano costituito da *V.le Schio*. La *SS n° 12 del Brennero* risulta invece intercettata da *Via Benacense* in corrispondenza dell'abitato di *Lizzanella*.

Dall'analisi della configurazione viabilistica sinteticamente illustrata, emerge come la stessa, già notevolmente gravata dal traffico locale di quartiere, debba sostenere anche i flussi di transito che attraverso la *SS n° 46 del Pasubio*, convergono alla vicina *Provincia di Vicenza*.

Trattasi essenzialmente, di flussi costituiti da traffico pesante attratti dalla brevità del percorso rispetto a quello che si sviluppa via Verona sul tracciato autostradale di *A22 del Brennero* e di *A4*.

Nel sistema viabilistico considerato si inserisce anche il traffico pesante costituito dai pullman turistici che, in transito sulla *SS n° 12 del Brennero* con provenienza da Sud, percorrono *Via Benacense* per imboccare, successivamente, *Via S.Maria e Viale Schio* ed accedere alla *Campana dei Caduti ed a Castel Dante*.

Ulteriore aggravio in termini di flussi veicolari nel *Centro Storico di Via S.Maria* è quello indotto dai flussi turistici che provengono da Nord e che provenendo dalla *S.S. N° 12* imboccano dapprima in *Via Cavour* e quindi *Via Dante e Via la Armata* per immettersi su *Via S. Maria*.

La presenza di una vera e propria direttrice di traffico all'interno dei quartieri attraversati determina una frattura fisicamente tangibile all'interno dell'area urbana qui considerata.

L'intensità dei flussi veicolari si manifesta essenzialmente nelle ore di punta anche se la presenza di mezzi pesanti provoca frequenti congestioni nel corso dell'intera giornata, limitando la percorribilità pedonale e creando situazioni di precarietà per quanto attiene la sicurezza stradale.

Lo scenario illustrato chiarisce, inoltre, le ragioni per cui le periodiche rilevazioni sull'inquinamento atmosferico effettuate dall'Azienda provinciale per l'Ambiente in corrispondenza della centralina di *Via Benacense*, evidenziano emissioni di CO₂ fuorilegge, delineando aspetti inquietanti per

quanto attiene la qualità dell'aria.

Accanto alle problematiche ambientali ed ai riflessi negativi indotti dalla presenza di flussi di traffico importanti sulla qualità della vita e sulla salute dei cittadini, è necessario evidenziare come, *la necessità di garantire la funzionalità degli attuali collegamenti viabilistici*, abbia compromesso l'attuazione dei programmi di riqualificazione urbana all'interno delle aree attraversate ed, in particolare, nel *Centro Storico di Santa Maria*.

La realizzazione di soluzioni alternative, tali da garantire comunque l'organizzazione dei raccordi e delle interconnessioni viabilistiche considerate, consentirebbe la limitazione del traffico nel centro storico ed il conseguente miglioramento della qualità della vita sia dei residenti e sia dei frequentatori occasionali.

La limitazione del traffico comporterebbe, infatti, una significativa riduzione dei tassi di inquinamento atmosferico. Da ultimo sarebbe finalmente possibile avviare il programma di riqualificazione urbana del Centro Storico agendo nella direzione di salvaguardare e valorizzare il patrimonio storico e monumentale, rilanciando tutte quelle attività produttive che traggono giovamento da una migliore fruibilità del centro cittadino.

E' opportuno inoltre evidenziare che il documento preliminare "stralcio in materia di mobilità della Comunità della Vallagarina", redatto in data "dicembre 2011", inserisce la tangenziale est di Rovereto tra le opere viabilistiche sia provinciali che comunali di interesse sovracomunale con primaria priorità.

Obiettivi programmatici

L'assetto viabilistico che caratterizza il Centro Storico di Rovereto, nella sua estensione che include *P.zza Podestà* e *Via S. Maria*, manifesta evidenti aspetti di "incompatibilità ambientale" ormai non più sostenibili, emersi nel tempo con il progressivo incremento dei flussi di veicolari e specificatamente di quelli pesanti di transito.

Gli aspetti di criticità del sistema viabilistico dell'area sono ascrivibili a diverse ragioni tra loro interconnesse e che sono riconducibili, essenzialmente, all'insufficienza del calibro dell'asse stradale di *Via S. Maria* ed alla elevata promiscuità dei flussi veicolari.

A tale inadeguatezza sono da associarsi anche numerose emergenze in ordine alla salvaguardia ed alla fruizione turistica del patrimonio storico -monumentale di Rovereto (*Museo della Guerra, Campana dei Caduti e Ossario di Castel Dante*).

La limitazione e la moderazione del traffico in quell'area del Centro Storico che sviluppa in fregio a *Via S. Maria* ed in quelle più defilate ai margini di *Via Benacense* rientra, da tempo, fra gli obiettivi che hanno ispirato le azioni di programmazione urbanistica del Comune di Rovereto.

I positivi effetti che tali provvedimenti consentirebbero di conseguire, specie in termini di fruizione e di valorizzazione degli spazi urbani, sono evidenti.

Ma essi non sono gli unici né forse quelli preponderanti qualora si pensi soltanto alle condizioni di promiscuità in cui si svolge attualmente la circolazione sull'asse di attraversamento considerato. Evidenti sono, infatti, i problemi indotti sia in ordine alla sicurezza stradale (in particolare nei riguardi del traffico ciclistico) e sia in ordine alla interferenza sul servizio di trasporto pubblico (regolarità delle corse e accessibilità delle fermate).

L'ipotesi di introdurre limitazioni alla percorribilità dei mezzi pesanti lungo l'asse stradale *P.za Podestà - Via S.Maria - Via Benacense* non ha mai trovato, per il passato, concrete esplicitazioni.

La necessità di garantire la funzione di raccordo fra la viabilità extraurbana di fondovalle (*SS n° 12 del Brennero*) e quella delle Valli del Leno (*SS n° 46 del Pasubio e SP n° 89 della Sinistra Leno*) non consente, infatti, l'assunzione di adeguati provvedimenti di limitazione dei flussi di transito.

E' oggettivamente acquisita la consapevolezza che la tenuta complessiva dell'assetto viario nell'area urbana considerata è garantita soltanto dalla sua implementazione da attuarsi con la realizzazione di un percorso alternativo *di alleggerimento*.

La realizzazione di un percorso alternativo riservato ai flussi veicolari di transito ed a quelli turistici che accedono ai luoghi storici e monumentali di Rovereto, consentirà di dare attuazione ai programmi di riqualificazione urbana del centro storico di Santa Maria

Sarà infine possibile l'assunzione dei provvedimenti che da tempo la città attende, tutti finalizzati a fornire migliori condizioni di percorribilità ai mezzi pubblici ed alle biciclette, salvaguardando una buona accessibilità delle autovetture private alle zone commerciali e direzionali del centro storico

di S. Maria e di P.zza Podestà.

Consegue, in tale prospettiva, che la circolazione veicolare nelle aree del centro storico qui considerate potrà essere assoggettata alla regolamentazione dei percorsi mediante introduzione di sensi e pedonalizzazioni tali da escludere l'immissione di mezzi pesanti, ad esclusione di quelli adibiti al trasporto pubblico.

Ipotesi di variante

L'ipotesi di tracciato realizza il collegamento fra la prevista rotatoria sulla SS n°12 del Brennero, in località Mira, e la SP n°89 della Sinistra Leno, intercettando l'Ossario di Castel Dante e la Campana dei Caduti.

Il raccordo del tracciato con la SS n°46 del Pasubio è localizzato in sinistra orografica del Torrente Leno, a monte di Piazza Podestà. Esso potrà concretizzarsi con la costruzione di un tratto di galleria naturale dello sviluppo di 580 m e di un nuovo ponte sul Torrente Leno, di interconnessione fra la SS n°46 e la SP n°89.

Il tracciato, raccordando Castel Dante, la Campana dei Caduti e la viabilità extraurbana delle Valli del Leno con i principali nodi viabilistici del fondo valle persegue, appunto, l'obiettivo di rimuovere i flussi di transito che, attualmente, interessano Via Benacense e Via S. Maria per risalire poi lungo Viale Schio attraverso un percorso inadeguato alla percorrenza dei pullman e dei mezzi pesanti, più in generale.

La previsione del collegamento stradale fra la rotatoria sulla SS n° 12 in località Mira e Via Caproni (Strada della Mira), consentirà, infine, di realizzare un percorso di rapida interconnessione con la grande viabilità extraurbana (SS n°240 e A22 del Brennero) e di raccordare quindi Castel Dante e la Campana dei Caduti con i principali nodi viabilistici del fondo valle.

- Aspetti costruttivi

Il percorso si sviluppa dapprima a cielo aperto e quindi su due tratti in galleria naturale di 300 m e 500 m, rispettivamente.

L'attraversamento dell'impluvio naturale che si interpone fra i due tratti in galleria è previsto su viadotto dello sviluppo pari a circa 50 m.

La strada, prevista in categoria C2 (Extraurbana Secondaria), nel tratto che si origina dalla prevista rotatoria in località Mira sulla SS n° 12 e la Strada degli Artiglieri, presenta uno sviluppo complessivo di 1410 m ed una pendenza media del 6 %.

Lo sviluppo dei tratti in galleria è finalizzato a preservare l'abitato di Lizzana dagli effetti di impatto paesaggistico ed acustico indotti dalla presenza dei flussi veicolari in transito sulla nuova strada.

Il tratto iniziale che si origina in località Mira dalla SS n° 12, dello sviluppo di 560 m, è previsto a mezzacosta ed interessa un'area protetta.

La soluzione a cielo aperto, ancorchè limitata al solo tratto iniziale di 560 m, consegue alla necessità di contenere i costi di costruzione dell'opera, costi che indubbiamente lieviterebbero in caso di sviluppo integrale in galleria naturale.

E' evidente, che la soluzione in galleria non comporterebbe impatti paesaggistici sfuggendo il tracciato alla percezione visiva da parte dell'abitato di Lizzana e delle aree di fondovalle.

Del resto, la previsione di un tratto a cielo aperto limitato (560 m), interessa esclusivamente il piede del versante, con effetti di impatto che potranno essere contenuti dall'adozione di efficaci interventi di mitigazione.

Per quanto riferito agli interventi di adeguamento della Strada degli Artiglieri si osserva che il tratto interessato presenta uno sviluppo di 880 m.

Le opere necessarie per dare funzionalità a tale ultimo tratto non presentano particolari problematiche di carattere costruttivo ed ambientale.

Le soluzioni costruttive da adottarsi per la realizzazione delle opere di adeguamento della Strada degli Artiglieri, dovranno analogamente prevedere l'adozione di misure adeguate alla mitigazione ed all'attenuazione degli impatti, tali da renderne sin d'ora sostenibile la fattibilità urbanistica e paesaggistica.

La strada di raccordo fra l'Ossario di Castel Dante e la Campana dei Caduti, che già rientra nelle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, definisce il tratto di completamento del percorso.

Del tutto condivisibile appare infine la positiva valutazione dell'opera sotto il profilo costi - benefici, quest'ultimi da considerarsi in termini di riqualificazione del centro urbano, attualmente gravato dai flussi di attraversamento verso *Castel Dante* e la *Campana dei Caduti*.

Per quanto invece riferito agli interventi di interconnessione del tracciato sopradescritto con la *SS n°46 del Pasubio*, mediante la realizzazione di un nuovo ponte sul *Torrente Leno* e di un tratto in galleria naturale dello sviluppo di 580 m funzionale al raccordo con la *SP n°89 della Sinistra Leno*, si rileva che gli stessi riprendono l'ipotesi avanzata dall'Amministrazione comunale di Rovereto già in sede di redazione della Variante generale al PRG del 2005.

Si rileva, peraltro, che pur trattandosi di soluzioni di elevata incidenza economica, non presentano problematiche paesaggistiche ed ambientali particolari.

- Benefici diretti ed indiretti

La realizzazione delle soluzioni prospettate persegue quindi l'obiettivo di dare attuazione agli interventi di moderazione del traffico in corrispondenza di *P.zza Podestà*, *Via S.Maria* e *Via Benacense*, attraverso la ri-progettazione fisica e funzionale del sistema viabilistico di zona.

L'introduzione di strumenti utili alla moderazione dei flussi veicolari e di quelli di transito in particolare, consente il riutilizzo degli spazi stradali e delle zone di pertinenza, permettendo, inoltre, di eliminare le classi di utenza incompatibili con gli obiettivi di recupero della qualità ambientale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza. La necessità di liberare le aree urbane dal traffico di attraversamento, convogliandolo su strade esterne di perimetro, risponde, del resto, al principio fondamentale che conduce alla riorganizzazione della gerarchia dei flussi. E' evidente che gli interventi di limitazione del traffico su *Via S. Maria* ed, indirettamente, su *Via Benacense*, avranno ricadute positive sulle aree del Centro Storico su quelle urbane intergenti, più in generale.

La riqualificazione urbana delle aree del centro che insistono in fregio a *Via S. Maria* e di quelle più esterne che gravitano su *Via Benacense*, vedranno accresciuto il livello di vivibilità e favorito il ritorno e l'insediamento di nuove attività commerciali.

Su quest'area della città sarà infatti finalmente possibile operare, mediante interventi di riqualificazione urbana ostacolati, finora, dalla necessità di garantire la percorrenza ai flussi veicolari di transito.

Sarà finalmente possibile, in particolare:

- creare zone libere dal traffico (ZTL);
- riequilibrare gli spazi della sede stradale in misura adeguata alle esigenze delle diverse categorie di utenza, riorganizzando i flussi di traffico secondo una gerarchia stradale ben definita;
- regolamentare i parcheggi per zone;
- riqualificare, mediante opere di arredo, le aree attualmente assegnate ad usi impropri quali il traffico di attraversamento o la sosta selvaggia;
- garantire una maggiore sicurezza alle utenze deboli mediante la formazione di percorsi dedicati.

Trattasi quindi di provvedimenti che inducono benevoli effetti sull'area urbana interessata con positive ricadute in termini di sicurezza, tutela dell'ambiente, migliore fruibilità del patrimonio culturale, storico e artistico e migliore fruibilità delle attività commerciali.

Per quanto attiene i benefici diretti connessi alla riqualificazione ambientale indotta dai provvedimenti enunciati, si evidenzia come, già nel 1998, la Commissione Europea abbia individuato degli obiettivi espressi dal *Quadro D'azione per uno Sviluppo Urbano Sostenibile*.

Trattasi di obiettivi che si riferiscono ad una organizzazione di sistemi efficienti di trasporto e di comunicazione, all'incremento della qualità dell'ambiente naturale e fisico, all'introduzione di indicatori ambientali e di eco-efficienza nella valutazione degli interventi, all'elevazione del livello della qualità della vita in termini culturali e sociali ed infine **all'effettiva realizzazione di un ambiente urbano più attraente rispetto agli insediamenti e agli investimenti**. In particolare, nei confronti della qualità dell'ambiente urbano, sia la Commissione Europea che numerosi organismi internazionali e nazionali, hanno individuato una serie di obiettivi specifici della sostenibilità urbana che possono essere così riassunti:

1) miglioramento delle condizioni di vivibilità nelle aree urbane attraverso il rinnovamento dei servizi;

- 2) riqualificazione e rinnovamento dei tessuti edilizi attraverso il recupero dei centri storici e delle aree periferiche degradate;
- 3) aumento e miglioramento dell'offerta di città attraverso l'individuazione e la sperimentazione di indicatori di qualità urbana, degli spazi e dei servizi e attraverso strumenti più accurati di lettura dei bisogni della città;
- 4) miglioramento del sistema di mobilità, attraverso il potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del servizio pubblico.

Ed a questo proposito si è accennato, in premessa, al perdurare degli elevati livelli di inquinamento atmosferico da emissioni di CO₂ su Via Benacense.

Trattasi di problematiche che chiedono risposte in tempi ragionevolmente brevi e che, di certo, non sono risolubili con sporadiche e temporanee sospensioni del traffico.

La limitazione dei flussi veicolari è condizione basilare per l'abbattimento degli attuali livelli di inquinamento delle aree urbane che insistono in fregio a Via Benacense e ciò è attuabile solo in caso di attivazione di un percorso alternativo con funzione di alleggerimento che la consenta.

Considerazioni economiche

I presupposti di fattibilità del collegamento viario ipotizzato non possono prescindere dall'incidenza di costo delle opere. Considerando il solo percorso che interconnette la SS n° 12 del Brennero con la Campana dei Caduti si osserva lo stesso risulta così articolato:

TABELLA 1 - Caratteristiche costruttive del tracciato

TRATTO		Tipologia costruttiva
1	da SS 12 a progr. + 560 m	strada a mezza costa
2	da progr.+550 m a progr. +1050 m	galleria naturale
3	da progr.+1050 m a progr. +1100 m	viadotto
4	da progr.+1100 m a progr. +1400 m	galleria naturale
5	Adeguamento Strada degli artiglieri	strada a mezza costa
6	Tratto Ossario - Campana dei caduti	strada a mezza costa

Con riferimento agli elementi di costo parametrico indicato nella successiva TABELLA 2, si deduce il costo complessivo dell'opera, che ammonta a circa 25.000.000 euro.

TABELLA 2 - Elementi di costo

TRATTO		Costo di Costruzione (€/m)	Lunghezza (m)
1	da SS 12 a progr. + 550 m	2.500	560
2	da progr.+550 m a progr. +1050 m	20.000	500
3	da progr.+1050 m a progr. +1100 m	50.000	50
4	da progr.+1100 m a progr. +1400 m	20.000	300
5	Adeguamento Strada degli artiglieri	1.500	880
6	Tratto Ossario - Campana dei caduti	2.500	1.400
COSTO COMPLESSIVO			3.690

Come accennato in premessa, le opere di arredo e di riqualificazione del centro storico operate nelle aree che insistono in fregio a P.zza delle Erbe, P.zza Malfatti, Via della Terra, ecc, hanno accresciuto il livello di vivibilità e favorito il ritorno e l'insediamento di nuove attività commerciali, determinando un notevole valore aggiunto al patrimonio edilizio pubblico privato.

Dalle valutazioni e dalle stime effettuate, emerge che l'incremento percentuale del valore di mercato degli immobili, correlato agli interventi riqualificazione urbana effettuati nelle aree del centro storico sopra individuate, risulta compreso fra il 10% ed il 15%.

Con riferimento alla Figura 1 che segue, si provvede quindi alla monetizzazione del potenziale incremento del valore di mercato del patrimonio edilizio immobiliare nelle aree d'influenza dell'asse Via Benacense - Via S. Maria - P.zza Podestà, per effetto degli interventi di riqualificazione ambientale e dell'adozione di adeguati provvedimenti di limitazione e moderazione del traffico.

Si rileva che la maggiore ricaduta dei benefici indotti investirà le aree del centro storico (Via S. Maria e P.zza. Podestà) per una estensione superficiale S = 60.000 mq.

Senz'altro apprezzabili saranno anche i benefici indotti dalla riduzione dei livelli di inquinamento da traffico in corrispondenza delle aree di pertinenza di *Via Benacense*, per un'estensione che interessa una superficie $S = 40.000 \text{ mq}$.

Attribuendo agli immobili un incremento di valore $\square V1 = 15 \%$ nelle aree del centro storico e $\square V2 = 10 \%$ nelle aree di pertinenza di *via Benacense*, posto:

$l_c = 0.7$ - l'indice di copertura del suolo nel centro storico;

$l_c = 0.5$ - l'indice di copertura del suolo nelle pertinenze di *Via Benacense*;

$n = 2.5$ - il numero teorico medio dei piani per ogni edificio;

$P = 2.000,00 \text{ €/mq}$ - il valore di trasformazione del patrimonio edilizio;

L'incremento del valore di mercato dei soli immobili $\square V$ (ovvero escludendo l'incremento di valore del suolo) risulta:

a) - Area del centro Storico (Via S. Maria e P.zza Podestà)

$$\square V1 = 15 \% \text{ di } (S \cdot l_c \cdot n \cdot P)$$

$$= 0,15 \times (60.000 \text{ mq} \times 0,70 \times 2,5 \times 2.000,00 \text{ €/mq}) \text{ €} = 31.500.000 \text{ €}$$

b) - Pertinenze di Via Benacense

$$\square V2 = 10 \% \text{ di } (S \cdot l_c \cdot n \cdot P)$$

$$= 0,10 \times (40.000 \text{ mq} \times 0,50 \times 2,5 \times 2.000,00 \text{ €/mq}) \text{ €} = 10.000.000 \text{ €}$$

$$\square V = \square V1 + \square V2 = (31.500.000,00 + 10.000.000,00) \text{ €} = 41.500.000,00 \text{ €}$$

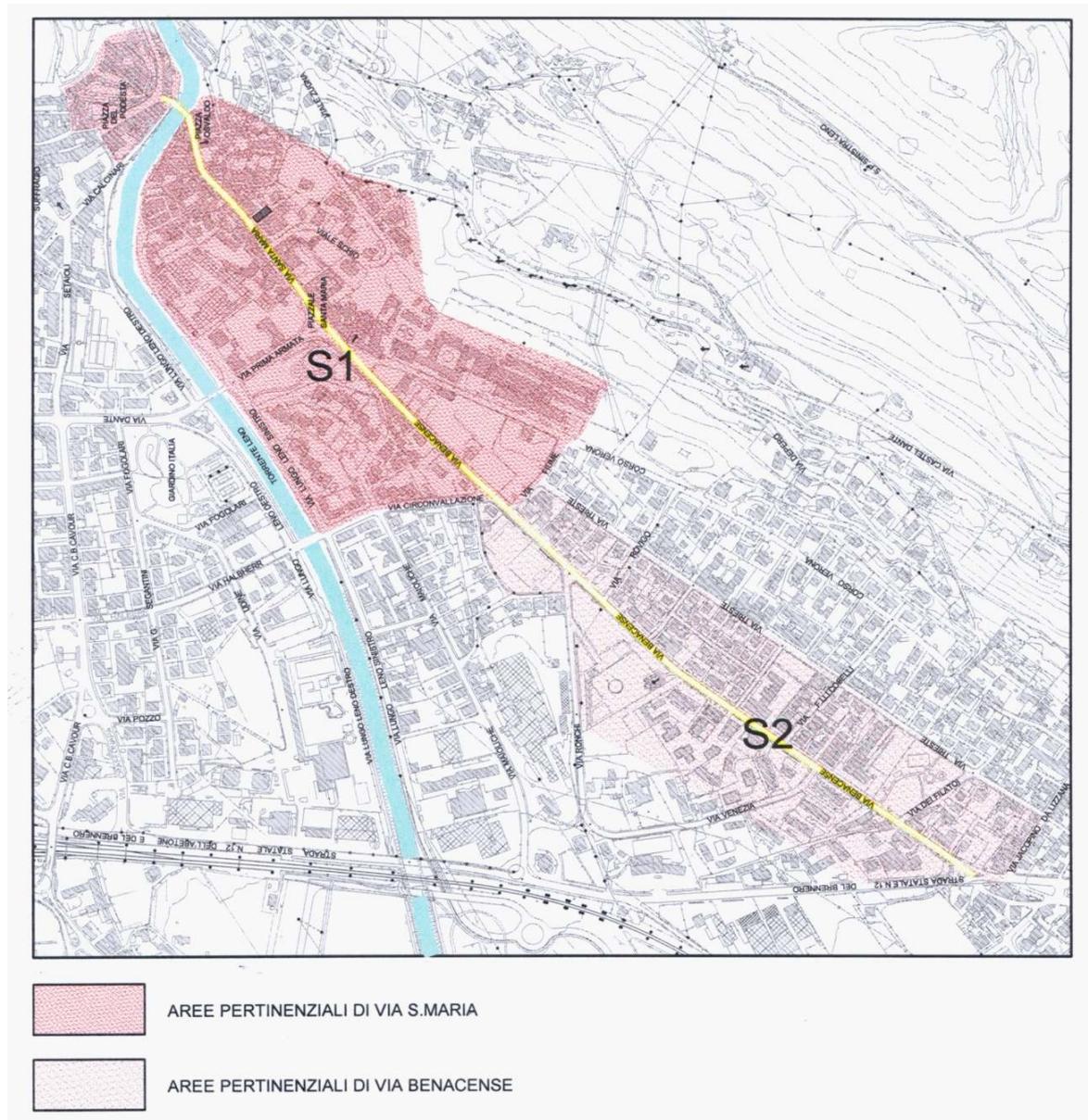


Figura 1- Aree di Influenza dell'asse Via Benacense - Via S. Maria

Conclusioni

Dalle considerazioni sviluppate al punto 5.0 precedente emerge che i soli benefici indiretti indotti dalla realizzazione delle opere ipotizzate, ovvero la sola ricaduta sui valori del mercato del patrimonio edilizio che si articola in fregio all'asse stradale individuato da *Via Benacense* e da *Via S. Maria*, compenserebbero di gran lunga i costi dell'intervento.

Ma non sono le ricadute economiche prospettate che inducono l'Amministrazione comunale di Rovereto a sostenere con determinazione la necessità di rimuovere i vincoli e gli impedimenti che condizionano lo sviluppo ed i programmi di riqualificazione urbana delle aree qui considerate.

E' ben conscia infatti l'Amministrazione comunale, che solo la limitazione e la moderazione del traffico potrà determinare in quest'area urbana, ricadute positive non solo in termini economici, ma anche di sicurezza e di tutela dell'ambiente, di migliore fruibilità del patrimonio culturale, storico e artistico e di riqualificazione delle attività commerciali.

E' indubbio il miglioramento della qualità della vita dei residenti di S. Maria e di Lizzanella in termini di minor inquinamento atmosferico ed acustico e quindi dello stato di salute degli stessi.

La diminuzione del traffico di "passaggio" consentirebbe finalmente all'Amministrazione comunale di riqualificare l'asse stradale di attraversamento via Benacense - via S. Maria e la messa in sicurezza delle intersezioni, con una maggiore flessibilità dei percorsi, opera molto attesa dai cittadini ma ad oggi impossibile per l'entità del traffico attualmente transitante.

Da ultimo, ma non per minor importanza, si evidenzia come l'incremento dei collegamenti tra le arterie viarie esistenti sia fondamentale per affrontare in modo efficiente ed efficace eventuali situazioni di emergenza.

Tutto ciò evidenziato con la presente l'Amministrazione comunale ritiene pertanto di confermare il collegamento viabilistico in parola nell'ambito della pianificazione comunale.

- variante n. 233: a supporto della scelta di stralciare la previsione di piano di lottizzazione introdotto in via delle Zigherane (P.L. 13) si evidenzia quanto segue.

Il piano di lottizzazione convenzionata denominato PL 13 via Zigherane è stato introdotto nel novero della prima adozione della variante al Piano Regolatore Generale "giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio" intervenuta con deliberazione del consiglio comunale n. 36 di data 3 agosto 2009. Il piano di lottizzazione interessa una superficie territoriale pari a mq 17361 con la possibilità di realizzare circa 9 edifici con finalità residenziali.

Il comparto così come appare dalle tavole del Piano Regolatore Generale della prima adozione confina, a nord con il torrente Leno (il limite della zona residenziale si pone a circa 20 m. dall'alveo del su richiamato torrente), a sud ed a est con aree agricole di pregio ed infine ad ovest con un tessuto residenziale consolidato.

Inoltre, il comparto in questione rientra nel contesto del parco del Leno di cui all'art. 34 delle NTA del Piano Regolatore Generale, nonché nel novero delle aree di tutela ambientale di cui all'art. 11 delle NTA del Piano Urbanistico Provinciale e all'art. 31 delle NTA della variante al Piano Regolatore Generale.

Tale previsione, nell'ambito della seconda adozione della variante "giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio", intervenuta con deliberazione consigliere n. 24 di data 27 maggio 2011, per ragioni urbanistiche e sulla scorta di precise motivazioni, è stata stralciata sostituendo il comparto di lottizzazione con un area agricola di pregio, di cui all'art. 79 delle NTA delle più volte richiamata variante al Piano Regolatore Generale. Le motivazioni di tale scelta risultano puntualmente evidenziate negli elaborati di cui alla seconda adozione e nello specifico trovano accurata descrizione nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni presentate dai privati".

Nello specifico le osservazioni formulate dalla scrivente Amministrazione in occasione della seconda adozione alla variante al Piano Regolatore Generale risultavano le seguenti:

"L'area edificata in via Zigherane, posta subito a sud del ponte omonimo, è stata realizzata a partire dagli anni '50, quando non sussistevano vincoli urbanistici o paesaggistici, e man mano è stata potenziata senza alcun disegno organizzativo e di razionale sviluppo. Il suo ampliamento è durato fino a pochi anni fa, con l'aggiunta di singoli lotti "adiacenti all'esistente" o riempiendo i "buchi" che si erano andati a formare.

Di fatto, oggi, è un agglomerato di circa 25 edifici che non ha alcun rapporto con le aree circostanti, né presenta un minimo di unità urbanistica o architettonica, ma piuttosto suggerisce un'immagine di emarginazione dal tessuto urbano.

Risulta quindi evidente che aggiungere un'ulteriore urbanizzazione non fa altro che peggiorare una situazione già estremamente critica.

Tale nuova edificazione, poi, andrebbe ad inserirsi nelle aree ricomprese nel perimetro del Parco del Leno previsto dalla Variante.

La pianificazione tende a confermare il tessuto connettivo cioè il sistema continuo delle fasce riparali, degli argini, delle coltivazioni agrarie, orti e parchi pubblici esistenti che costituisce in sé la struttura fisica e la forma stabile del "parco del Leno". All'interno di questo tessuto connettivo non c'è niente da aggiungere né da manipolare, non ci sono terreni da colonizzare o polverizzare.

Dichiarare l'esistenza di un "parco" significa, in questo caso, riconoscere la qualità del paesaggio esistente, salvaguardarne i margini ancora presenti tra città e spazi aperti, identificare gli strumenti per rendere tutto ciò possibile.

Il Parco, inoltre, tende a mantenere e consolidare il sistema di relazioni e cioè: la rete dei sistemi di percorrenza, senza dubbio la dimensione più importante del parco che identifica le forme di attraversamento e di conoscenza del paesaggio; la salvaguardia dei margini che permettono di conoscere la misura reale e storica di uno spazio che gravita intorno a un corso d'acqua; l'insediamento di punti capillari - di presidio, di sosta, di conoscenza - che attribuiscono una connotazione al parco in quanto luogo con caratteristiche proprie, diverse da un altro; la visione unitaria del progetto e della sua percezione attraverso la messa a sistema dei punti, delle linee, degli ambiti sopra descritti.

Ancora, l'idea di parco vuole riqualificare le sponde e segnalare i punti di connessione trasversale: le vigne e i campi agricoli a nord e sud del torrente per le quali si conferma l'uso attuale favorire la fruizione pubblica dei campi coltivati e degli orti con regolamenti, accorgimenti progettuali indirizzati alla percorrenza e alla conoscenza; la foce, ovvero il sistema di orti e campi coltivati ai lati della foce; le terrazze, i punti visuali e di innesto con la pista ciclabile, gli spazi pubblici e le connessioni esistenti, incoraggiando l'uso degli spazi verdi come orti urbani e sistemi di avvicinamento al mondo ripariale e fluviale.

Va appena ricordato che il perimetro del parco parte dall'area dell'ex Cartiera ATI e scende fino alla foce del torrente, ma, indubbiamente la parte più significativa è quella dalla ferrovia al fiume Adige, dove si sviluppa la cosiddetta zona sportiva e poi la notevole superficie di verde pubblico, introdotta con il recepimento di un'osservazione, fino alla zona agricola di pregio preesistente.

Anche in questo caso la nuova edificazione mal si rapporta con l'esistente o prevista sequenza di uso pubblico o spazi aperti pubblici e privati che mantengono in evidenza, anzi rafforzano, il rapporto fra l'asta del torrente e i luoghi che vi si affacciano.

L'articolazione del parco in differenti aree, così come identificato nella cartografia di PRG, individuate in relazione alle caratteristiche specifiche dei diversi contesti urbani e paesaggistici presenti, rappresentanti ognuno un differente momento nell'evoluzione storica del rapporto fra città e torrente, non si attaglia con consistenti nuove volumetrie.

Le stesse Norme di attuazione impongono che ogni intervento proposto all'interno del perimetro del parco dovrà avere come obiettivo la tutela dei caratteri peculiari di ogni area individuata.

Peraltro, oltre le osservazioni pervenute, anche la Commissione Urbanistica Provinciale richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della Variante di garantire la tutela ambientale e paesaggistica. Nella relazione, infatti, si legge:

"La Commissione condivide pienamente le indicazioni contenute negli indirizzi e criteri per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone (capitolo XIX delle norme di attuazione), osserva tuttavia che le stesse hanno valenza indicativa e soprattutto non impediscono di incidere negativamente nelle aree che connotano il paesaggio tradizionale e tipico come le aree agricole al bordo dell'Adige, o ciò che resta ancora sulle rive del torrente Leno, oppure nelle fasce di contatto fra territorio costruito e territorio aperto. Questi territori infatti meriterebbero l'inedificabilità assoluta ed una progettazione di restauro del paesaggio tradizionale".

E più avanti:

"La variante propone il consolidamento del sistema insediativo esistente ed il suo potenziamento con nuove aree edificabili libere o convenzionate ed aree soggette a piano attuativo.

In termini generali si esprime parere favorevole in merito all'edificabilità delle zone individuate, si evidenzia tuttavia, come affermato dal Piano stesso, la notevole importanza delle aree libere in fregio al torrente Leno al fine di realizzare l'area a parco: si invita pertanto a valutare approfonditamente la necessità di potenziare l'edificazione in, via delle Zigherane (PL 13").

A seguito della seconda adozione e in forza di quanto stabilito dall'ordinamento urbanistico provinciale è pervenuta un'osservazione da parte dei proprietari del compendio interessato con la quale viene sostanzialmente richiesto il ripristino del PL 13 di via Zigherane. L'osservazione formulata adduce una serie di riflessioni volte alla riconsiderazione dello stralcio effettuato nell'ambito della fase procedimentale volta alla formazione della variante al Piano Regolatore Generale. Le osservazioni formulate e le relative controdeduzioni trovano sintesi di seguito.

1. Nell'osservazione si evidenzia che la creazione dell'area soggetta a lottizzazione non si pone minimamente in contrasto con la realizzazione del parco del Leno e risulta altresì strumentale a razionalizzare un completamento del compendio urbanizzativo.

1. In primis merita ricordare, a mente e a norma dell'art. 34 delle NTA del Piano Regolatore Generale, che "il Parco del Leno" è identificato dal segmento urbano del torrente e dall'insieme articolato di aree e percorsi ad esso afferenti per tratti caratteristici e configurati come sistema unitario di spazi aperti, come meglio rappresentato nella cartografia di P.R.G.

2. L'obiettivo strategico riguarda il potenziamento della funzione connettiva e di relazione fra l'ambito individuato come parco nel Piano Regolatore Generale ed i tessuti urbani ed agricoli adiacenti, attraverso interventi di riqualificazione nel sistema di spazi aperti ricompresi all'interno del suo perimetro, ferme restando le destinazioni urbanistiche ad essi associate".

3. Ed inoltre, nella relazione illustrativa della variante si evidenzia come la pianificazione volta all'attuazione del parco del Leno tende a confermare il tessuto connettivo, cioè il sistema continuo delle fasce ripariali, degli argini, delle coltivazioni agrarie, orti e parchi pubblici esistenti che costituiscono in sé la struttura fisica e la forma stabile del parco. All'interno di questo tessuto non c'è niente da aggiungere, né da manipolare, non ci sono terreni da colonizzare o polverizzare. Dichiarare l'esistenza di un parco significa in questo caso riconoscere la qualità del paesaggio esistente, salvaguardarne i margini ancora esistenti, tra città e spazi aperti, identificare gli strumenti per rendere tutto ciò possibile.

Assume inoltre importanza, nell'ambito del parco del Leno, il cosiddetto sistema di relazioni che coincide, tra l'altro, con la salvaguardia dei margini che permettono di conoscere la misura reale e storica di uno spazio che gravita intorno ad un corso d'acqua. Nel nostro caso ciò appare quantomeno compromesso posto che il piano di lottizzazione non solo creava un'innaturale fronte e/o margine artificiale dell'edificazione nel contesto del Parco, ma si poneva in stretta competizione con il corso d'acqua (torrente Leno). Inoltre il sistema delle relazioni perdeva la visione unitaria del progetto di parco e della consequenziale percezione della "messa a sistema" dei punti, delle linee, degli ambiti di rilevanza paesaggistica.

4. L'inserimento localizzativo del PL 13 (pp. ff. 1804/1, 1806, 1835/1-2-3, 1839/9-20, 1841/1, 2175/6-7) avrebbe quindi generato un elemento distonico rispetto agli obiettivi strategici posti dalla variante al Piano con particolare riferimento all'orientamento di esaltare la matrice territoriale attraverso elementi di valorizzazione paesaggistica.

Il Piano Regolatore Generale si pone, infatti, non già l'obiettivo di attribuire nuove funzioni costruite ed antropiche agli spazi aperti, bensì quello di valorizzare il contesto esistente attraverso processi di riordino, recupero, ecc...

In quest'ottica risulta pertanto necessario restituire dignità ed identità ai territori residui (spazi aperti spesso al margine del costruito) che il recente processo di espansione ha reso luoghi senza qualità.

Si ricorda, infine, che la variante al Piano, prendendo atto del consumo di suolo avvenuto negli ultimi decenni, della scarsa connettività ambientale, dell'alterazione dei paesaggi e della carenza di spazi aperti, pone in termini prioritari la necessità di contenimento del costruito, privilegiando il mantenimento dei suoli inedificati al fine di garantire una solida e condivisa percezione della città pubblica.

Per l'ambito insediativo posto in fregio a via Zigherane e via della Roggia, se si esclude il piano

di lottizzazione oggetto di osservazione, si evidenzia come la variante al PRG ha di fatto consolidato lo stato esistente dei luoghi riproponendo la saturazione dell'intera area residenziale come già prevista dal PRG vigente. L'inserimento di un nuovo lotto di completamento operato in tale ambito dalla variante al PRG, non incide sui carichi urbanistici attuali, isediandosi in continuità con il tessuto residenziale esistente dal quale attinge modalità di accesso e vincoli di natura tipologico insediativa. Al pari, sotto un profilo paesaggistico, la nuova area di completamento introdotta dalla variante al PRG si colloca in un ambito defilato rispetto ai principi assi prospettici e non contrasta con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio agricolo promossa dal progetto di variante.

5. La variante urbanistica è stata quindi rinnovata attraverso un'attenzione particolare all'orientamento paesaggistico, che fa leva sulla specificità dei luoghi, sulle possibili trasformazioni connesse al paesaggio e al senso di appartenenza ad un ambiente di vita sociale.

Introdurre, pertanto, un nuovo sistema residenziale, nell'ambito dell'area su cui in prima adozione era stato previsto il PL 13, avrebbe sicuramente determinato, in una zona dove l'espansione residenziale è stata realizzata a partire dagli anni Cinquanta senza alcun disegno organizzativo e di razionale sviluppo, la messa in crisi del più complesso sistema delle opere urbanizzative. Il quartiere edificato tra via della Roggia e via delle Zigherane, costituito da un agglomerato di circa 20 edifici, sarebbe infatti lievitato di una quota percentuale considerevole e comunque oltre il 50%.

2. Nell'osservazione si asserisce che la scelta di stralciare la lottizzazione non ha determinato alcuna valutazione di carattere pubblicistico con particolare riferimento all'acquisizione a titolo gratuito di aree a favore del Comune di Rovereto, la cui disponibilità risultava essenziale per l'esecuzione degli interventi urbanizzativi (rete viabilistica e area sportiva in loc. Baldresca).

Nei piani di lottizzazione, come sancito dall'ordinamento urbanistico provinciale, la cessione delle aree per la realizzazione di opere urbanizzative avviene a titolo gratuito e pertanto l'obbligazione in capo alla ditta lottizzante risulta ordinaria e pacifica. In tal senso si ricorda che lo schema di convenzione, relativo ai piani attuativi, pone a carico del proprietario (ditta lottizzante) gli oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente di quella secondaria e la cessione gratuita delle aree necessarie. Peraltro, non risulta del tutto pertinente parlare di perequazione urbanistica in quanto, nel caso di specie, l'amministrazione comunale ha ritenuto delineare l'ipotesi del piano di lottizzazione convenzionata e non già quello afferente la perequazione urbanistica.

Le aree che avrebbero dovuto costituire cessione da parte della ditta lottizzante risultano sostanzialmente due. La prima è un'area da destinare a verde pubblico, la cui forma è una striscia rettangolare della lunghezza di circa 120 mt e larghezza di circa 15 mt. A ben vedere la stessa avrebbe costituito una patrimonializzazione di un bene che poi, per lo più, avrebbe formato uno spazio ad esclusivo (o quasi) uso pertinenziale del comparto interessato dalla lottizzazione. Il verde pubblico non è infatti facilmente raggiungibile dai centri abitati di Rovereto e Borgo Sacco e si pone a servizio del complesso residenziale in questione. In tal senso si richiamano le considerazioni evidenziate dal servizio verde del Comune di Rovereto in merito alla possibile acquisizione dell'area in parola, che con nota di data 13 settembre 2011, rafforza la posizione di cui sopra ribadendo la scarsa fruibilità dell'area verde da parte della collettività. La stessa area, per la sua collocazione, avrebbe infatti l'accesso attraverso aree private con conseguente necessità dell'amministrazione comunale di acquisire la viabilità interna o di individuare una servitù di passaggio di uso pubblico, con conseguenti oneri di manutenzione a carico dell'amministrazione stessa. La forma dell'area verde, inoltre, è difficilmente fruibile ed organizzabile come spazio a verde pubblico per la ridotta larghezza (circa 15 mt).

Sulla seconda area in cessione è invece stata prevista una tratta del collegamento viabilistico della località Baldresca con il centro cittadino di Rovereto. A tale riguardo merita sottolineare che tale previsione viabilistica, seppur confermata all'interno della seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale, è stata accompagnata da un'altra previsione, meno costosa ed impattante, in grado di risolvere il problema dell'accessibilità della zona denominata Baldresca. In tal senso si rammenta, infatti, che nel contesto della prima adozione alla variante al Piano l'unica connessione alla loc. Baldresca era rappresentata dal sottopasso in corrispondenza di via lungo Leno Sinistro;

oggiogiorno, con una nuova previsione urbanistica, introdotta nel contesto della seconda adozione della variante al piano, la Baldresca potrà essere anche raggiunta grazie ad un nuovo collegamento a via Zigherane e quindi alla costruenda bretella ai Fiori.

Per maggiori chiarimenti si richiama l'approfondimento allegato alla seconda adozione del Piano, a firma dell'ing. Roberto Lorenzi e intitolato "Analisi comparative in ordine alle soluzioni di raccordo della rete viabilistica cittadina con gli insediamenti residenziali ed il centro sportivo in località Baldresca".

La soluzione viabilistica alternativa costituisce pertanto un elemento di novità rispetto alla prima adozione e dilata pertanto nel medio periodo la necessità di acquisire i suoli indicati in cessione nel PL 13.

A supporto di ciò si evidenzia, altresì, che nel contesto del bilancio previsionale e programmatico dell'anno 2011 la scrivente Amministrazione ha già finanziato gli oneri progettuali per la realizzazione del collegamento alla Baldresca pressoché parallelo a via della Roggia introdotta dalla seconda adozione al piano, rimandando invece l'altra connessione in quanto più costosa.

3. Nell'osservazione viene asserito che lo stralcio del PL 13 ha creato delle inammissibili disparità di trattamento rispetto al PL 16, prossimo a viale della Vittoria.

Quanto sostenuto nell'osservazione, in merito al profilo in questione, pare non condivisibile in quanto le situazioni di fatto e giuridiche relative alle due aree risultano sostanzialmente diverse, come di seguito si avrà modo di evidenziare.

Per quanto attiene l'aspetto giuridico-procedimentale si deve ricordare che il PL 16 ha trovato collocazione nella variante al Piano sulla scorta di un articolato pregresso pianificatorio. Infatti, la collocazione dell'edificabilità nell'area PL 16 deriva dalla traslazione di identica superficie utile lorda, originariamente collocata sull'area Ex Consolata; quest'ultima contraddistinta da grande valenza paesaggistica (stante la sua collocazione collinare) e dalla presenza di vincoli in materia di sicurezza del territorio. A seguito di un iter amministrativo articolato e sulla scorta di specifici accordi l'Amministrazione comunale, nella logica di salvaguardare un diritto acquisito e qualificato, edificabilità sull'area ex Consolata impressa attraverso il Piano Regolatore Generale 2002, ottemperando a quanto disposto dalla sentenza del TRGA di Trento n. 295/2008 che annullava "in parte qua" le previsioni della variante al P.R.G. "Febbraio 2005" volte all'eliminazione dell'edificabilità sull'area Ex Consolata, ha deciso di imprimere una destinazione edificatoria sull'area Ex Bossi-Fedrigotti acquisita dalla società Residenza al Sole.

Nella relazione illustrativa della seconda adozione della variante al Piano Regolatore Generale "giugno 2009 - Territorio Ambiente Paesaggio" si legge infatti che la lottizzazione di via Leonardo Da Vinci "...costituisce un caso molto particolare in quanto è l'area di "atterraggio" di diritti edificatori generati nell'area della Consolata dal precedente P.R.G. e trasferiti in quest'area di Sacco al fine di salvaguardare da nuova edificazione l'ambito a monte di Rovereto, in virtù del suo rilevante pregio paesaggistico".

Alla luce delle considerazioni sopra espresse è pertanto evidente che la posizione edificatoria concessa dal PL 16 è configurabile quale declinazione di una traslazione edificatoria consolidata, da altra area, e riconosciuta peraltro anche in sede di contenzioso amministrativo da parte del giudice "di prime cure".

Nel contesto del PL 13 la posizione giuridica è nettamente diversa in quanto la stessa non risulta consolidata; in tal senso si ricorda che lo strumento urbanistico in vigore sull'area in questione prevede una destinazione agricola. Nel caso di specie non appare pertanto rinvenibile un qualificato interesse del privato, proprietario del contesto PL 13, correlato ad una precedente previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area più proficuo.

Per questo, l'eventuale variazione della previsione urbanistica impressa in sede di prima adozione, supportata come nel caso di specie con argomentazioni motivazionali contenute nelle osservazioni prodotte dai cittadini e dalla Commissione Urbanistica Provinciale con parere di data 03/03/2010, nonché nelle controdeduzioni elaborate dall'amministrazione rispetto alle osservazioni presentate tra la prima e la seconda adozione, appare legittimo e immune da censure in merito all'asserita disparità di trattamento con il PL 16. Nella fattispecie concreta in disamina (PL 13), invero, non appare rinvenibile un qualificato interesse del privato proprietario, correlato ad una precedente

previsione urbanistica che consenta un utilizzo dell'area più proficuo. E ancora, nel caso di specie, si è infatti, in presenza di un'aspettativa generica del privato alla non "reformatio in peius" della destinazione di zona, cedevole e regressiva dinanzi alla discrezionalità del potere pubblico di pianificazione urbanistica. Per ragioni analoghe a quelle per cui il divieto di "reformatio in peius" è un criterio del tutto inidoneo, atteso il difetto di qualsivoglia copertura costituzionale a vincolare il legislatore (ex multis: Adunanza Plenaria C.S. 22.12.1999 n. 24).

Pertanto, non è configurabile un'aspettativa qualificata ad una destinazione edificatoria in relazione ad una precedente determinazione dell'Amministrazione, ma solo un'aspettativa generica ad una "reformatio in peius", analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspira ad una utilizzazione più proficua dell'immobile (cfr. C.S. Sez. IV, 04.03.2003, n.1191).

Dal quadro sopra espresso emergono delle situazioni giuridico-pianificatorie molto diverse tra le aree ricomprese nel PL 13 e nel PL 16, ragione per la quale non appare condivisibile quanto affermato in merito all'asserita disparità di trattamento.

Per quanto attiene l'aspetto più strettamente legato alla disciplina tecnico-urbanistica si sottolineano le seguenti considerazioni di raffronto tra la localizzazione del PL 13 e del PL 16, tese ad evidenziare diversità significative tra i due contesti territoriali:

1. un primo elemento di diversità, tra le due localizzazioni emerge dal fatto che il PL 13 trova collocazione ad una distanza inferiore ai 20 mt dal torrente Leno, mentre il PL 16 dista oltre 200 mt. E' quindi evidente la notevole diversità di impatto rispetto al parco del Leno del PL 13 rispetto al PL 16;
2. il PL 13 ricade nell'ambito delle aree di tutela ambientale di cui all'art. 11 delle NTA del PUP, che puntualmente recita "Sono aree di tutela ambientale i territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà...", di contro l'area di cui al PL 16 non rientra nel novero di queste aree tutelate. Sotto questo profilo scaturisce pertanto una legittimazione pianificatoria-urbanistica, afferente un diverso riconoscimento di destinazione d'uso, nella misura che sull'area di cui al PL 13 la pianificazione provinciale imprime un maggior grado di tutela rispetto all'area di cui al PL 16;
3. l'area di cui al PL 16 è circondata su ben tre lati da edificazioni consolidate, ragione per cui risulta più vocata ad un cambio di destinazione d'uso, rispetto all'area di cui al PL 13, che per tre quarti del suo perimetro risulta confinare con un terreno agricolo di pregio. Inoltre a ben vedere, la conformazione del PL 13 costituisce un "avanzamento" in territorio aperto/agricolo dell'edificato, sporgente rispetto al margine dell'edificazione preesistente;

Alla luce di quanto sopra espresso risulta evidente la sostanziale diversità delle due posizioni e quindi non è rinvenibile la disparità di trattamento asseritamente invocata nell'osservazione.

4. Nell'osservazione si asserisce come tale scelta, relativa allo stralcio dell'area residenziale "si sia rilevata particolarmente anomala ed inattesa, posto e considerato che, alla luce dei colloqui effettuati con i competenti organi comunali, nella fase intercorrente tra la prima e la seconda adozione, veniva palesata la volontà di confermare e non di stravolgere le scelte effettuate in sede di prima adozione...."

Questo profilo assume particolare significato anche per il fatto che l'Amministrazione comunale, in ossequio al principio della più ampia partecipazione al procedimento amministrativo, tra la prima e la seconda adozione, ha contattato e dialogato in termini sistematici con il rappresentante della compagine proprietaria delle aree ricomprese nel perimetro del PL 13. In termini di dettaglio si ricorda, infatti, che alla luce dell'istruttoria condotta dopo la prima adozione, l'amministrazione ha formulato delle ipotesi intermedie, volte non già alla totale eliminazione della residenzialità, ma ad una contrazione della stessa per allinearla al margine dell'edificato esistente, e le ha portate a conoscenza degli interessati. Il rappresentante della proprietà, dopo i vari incontri intercorsi con il Sindaco e l'Assessore all'urbanistica, non ha accettato la riduzione della possibilità edificatoria, che nell'ultima proposta formulata ammontava al 40% della SUL introdotta nella prima adozione della variante.

Puntualmente si ricorda che gli incontri intercorsi con il Sindaco, l'Assessore competente ed i funzionari referenti, si sono tenuti in data 15/09/2010, 17/11/2010, 11/03/2011, 24/03/2011,

30/03/2011, 04/05/2011 e 05/05/2011.

Nello specifico si ritiene opportuno menzionare, seppure per sommi capi, la cronistoria dialettica e di confronto che fattualmente si è tradotta in innumerevoli incontri tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti interessati successivamente alla prima adozione. Ciò a testimonianza di come il Comune di Rovereto abbia dialogato in termini capillari e diffusi con gli interessati prima di addivenire alla scelta impressa con la seconda adozione del Piano.

Incontro 15/09/2010 tenutosi alla presenza dell'Assessore competente, del responsabile dell'Urbanistica e degli interessati: l'Amministrazione sottolinea che per l'area in questione vi sono dei ragionamenti in corso che potrebbero determinare una rivisitazione delle scelte condotte con la prima adozione nell'ottica di garantire il rispetto e la tutela del lungo fiume nonché l'approntamento di congrue opere urbanizzative. Gli interessati chiedono che venga mantenuta la previsione urbanistica facendo presente che il nuovo edificato andrà a qualificare il quartiere.

Incontro del 17/11/2010 tenutosi alla presente dell'Assessore competente del responsabile dell'urbanistica e degli interessati: l'Amministrazione sottolinea, sulla scorta di valutazioni condotte, che il Piano di lottizzazione dovrà essere rivisto delineando peraltro un'ipotesi di mediazione rispetto alla cubatura concessa, nello scrupoloso rispetto delle previsioni urbanistiche in materia di standard pubblici di cui al D.M. 14444/68.

Incontro 11/03/2011 tenutosi alla presenza del responsabile dell'urbanistica e degli interessati: il funzionario ha illustrato sotto un profilo tecnico la questione al fine di delineare con maggior puntualità le riflessioni urbanistiche sull'area.

Incontro 24/03/2011 tenutosi alla presenza del Sindaco, dell'Assessore competente e degli interessati: l'Amministrazione formula una ipotesi di indirizzo per una riformulazione dell'impianto progettuale anche attraverso un più razionale raccordo viabilistico ed urbanizzativo dell'area con il contesto e una contrazione della jus aedificandi.

Incontro 30/03/2011 tenutosi alla presenza dell'Assessore competente del consulente tecnico dell'Amministrazione e degli interessati: viene prospettata una soluzione di rivisitazione dell'impianto al fine di garantire una congrua e corretta urbanizzazione del contesto anche attraverso la contrazione della jus aedificandi. Dal verbale all'uopo predisposto si evince quanto segue:

“L'incontro si è svolto con la finalità di discutere ed approfondire, con la proprietà, l'eventuale modifica dell'assetto urbanistico dell'area vincolata a Piano di Lottizzazione. L'approfondimento si è reso necessario in quanto a seguito della 1° Adozione della Variante al PRG, sia il verbale di valutazione del Servizio Urbanistica della Provincia (Verbale di deliberazione del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n.1/2010), che alcune osservazioni pervenute durante il periodo di deposito degli atti (vedi oss. 142, 250, 284 e 310) , evidenziavano alcune perplessità, e in alcuni casi la contrarietà, in merito alla scelta di potenziare l'edificazione in via delle Zigherane. Sulla scorta delle sollecitazioni pervenute si è provveduto quindi all'elaborazione di una nuova soluzione urbanistica la quale, ridefinendo i limiti dell'area di lottizzazione, tentava di risolvere contemporaneamente i nodi di criticità evidenziati, attraverso:

- una riduzione della capacità edificatoria dell'area;*
- una ricollocazione degli spazi aperti e delle aree destinate all'edificazione;*
- una modifica sostanziale della viabilità di servizio e delle modalità di accesso all'area.*

Con la finalità di garantire contestualmente la trasformazione urbanistica dell'area e la salvaguardia delle componenti paesaggistiche dell'ambito agricolo posto in fregio al torrente Leno.

L'incontro con la proprietà ha avuto per oggetto l'esame della soluzione progettuale formulata, al fine di avviare una discussione sulla base di elementi concreti (quali ad esempio la capacità edificatoria, l'organizzazione dell'area, gli accessi ecc...) e con lo scopo di giungere ad una soluzione condivisa sia dall'Amministrazione comunale, la quale sulla scorta delle osservazioni pervenute si è fatta carico di salvaguardare il più possibile le componenti paesaggistiche dell'area, che dalla proprietà, la quale intende mantenere inalterate le previsioni contenute negli elaborati della 1° adozione della variante al PRG.

Nel merito, la soluzione proposta prevede oltre ad una generale riconfigurazione dell'area di lottizzazione, l'individuazione di n.2 lotti (lotto A e lotto B) ed in particolare per il lotto A (in parte

l'Amministrazione avrebbe potuto attuare la scelta ritenuta più opportuna.
Si allega la proposta progettuale (3).



Fig. 3 – Proposta progettuale 3

Il percorso sopra espresso è stato ampiamente e diffusamente supportato anche a livello strategico dai lavori della Commissione consiliare permanente in materia di Urbanistica e Territorio. Si deve infatti ricordare che la Commissione consiliare permanente in materia di urbanistica e territorio ha ritenuto opportuno e coerente, contemperando gli aspetti urbanistici in gioco, tra la prima e la seconda adozione, delineare l'ipotesi dello stralcio delle previsioni edificatorie contemplate nel contesto della prima adozione alla variante "giugno 2009".

In tal senso si deve infatti ricordare che l'istruttoria tecnica, articolata in diverse proposte progettuali, già sopra evidenziate, è stata integrata da un puntuale dibattito amministrativo nell'ambito della Commissione Urbanistica e Territorio nello spazio temporale intercorrente tra la prima e la seconda adozione.

La questione oggetto di trattazione è stata valutata a più riprese da parte della Commissione Urbanistica e Territorio nelle sedute d.d. 16 marzo 2011, d.d. 30 marzo 2011 e d.d. 19 maggio 2011.

Dalla lettura dei rispettivi verbali si apprende che nella seduta del 16 marzo 2011 il Presidente

della Commissione *“facendo sintesi delle varie espressioni dei Commissari, in accoglimento delle osservazioni della CUTA che richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della variante, di garantire la tutela ambientale e paesaggistica, per la notevole importanza delle aree libere in fregio al Leno, viste le osservazioni della Circostrizione e dei privati, si propone la riduzione del 50% della volumetria e la modifica della viabilità del PL n. 13 via Zigherane”*.

La Commissione in termini favorevole nella seduta del 16 marzo 2011 ha quindi dato mandato all'Assessore competente di approfondire con la proprietà la proposta sulla base di quanto sopra evidenziato.

Nel verbale della seduta della Commissione del 30 marzo 2011 si evidenzia quanto segue: *“L'assessore riporta gli esiti dell'incontro avuto con i proprietari a seguito del ridisegno del piano stesso. Nonostante considerassero il nuovo disegno più favorevole si sono resi disponibili a ridurre la SUL solo del 10%. Alla sua espressa richiesta, la proprietà ha inoltre dichiarato che la proposta degli uffici non sia valida economicamente, quindi per loro non faccia differenza lo stralcio del piano o l'impostazione della nuova proposta degli uffici”*.

Appare quindi naturale poter affermare, con riferimento al quadro sopra espresso, che il Comune di Rovereto ha assunto la decisione di dar corso allo stralcio dell'edificabilità con la seconda adozione in un quadro generale di coerenza tecnico-amministrativa garantendo un affinamento degli aspetti motivazionali a supporto della scelta presa.

Questo testimonia che la scelta condotta dalla scrivente Amministrazione, di stralciare l'edificabilità, discende da un dibattito partecipato con gli interessati, che aveva quale scopo quello di meglio contemperare le varie esigenze pianificatorie ed urbanistiche ma che non ha sortito l'accordo auspicato e certamente non per responsabilità della scrivente Amministrazione.

Nell'ambito degli incontri di cui sopra sono state quindi prospettate le ragioni di interesse pubblico che nella sostanza fattuale hanno poi indotto l'autorità amministrativa a valutare soluzioni pianificatorie alternative rispetto a quelle impresse ai suoli in sede di prima adozione.

Dalla lettura dei disegni relativi alle proposte formulate si apprende che l'Amministrazione comunale ha posto in primo luogo la necessità di un ridisegno del compendio oggetto di lottizzazione nella logica di salvaguardare il lungo fiume e di dotare l'area oggetto di lottizzazione con idonee opere urbanizzative.

Infatti la viabilità originariamente prospettata di connessione del piano di lottizzazione al contesto circostante risultava del tutto insufficiente e per nulla conforme ai principi di razionale accesso e recesso dal contesto.

Davanti all'indifferenza degli interessati l'Amministrazione si è pertanto trovata nella condizione di stralciare la potenzialità edificatoria ripristinando pertanto la destinazione agricola dei suoli.

Peraltro, anche la Commissione Urbanistica Provinciale nel parere di data 03/03/2010 *“richiede una maggior forza nel perseguire l'obiettivo della Variante di garantire la tutela ambientale e paesaggistica. Nella relazione, infatti, si legge: “La Commissione condivide pienamente le indicazioni contenute negli indirizzi e criteri per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone (capitolo XIX delle norme di attuazione), osserva tuttavia che le stesse hanno valenza indicativa e soprattutto non impediscono di incidere negativamente nelle aree che connotano il paesaggio tradizionale e tipico come le aree agricole al bordo dell'Adige, o ciò che resta ancora sulle rive del torrente Leno, oppure nelle fasce di contatto fra territorio costruito e territorio aperto. Questi territori infatti meriterebbero l'inedificabilità assoluta ed una progettazione di restauro del paesaggio tradizionale”*.

E più avanti: *“La variante propone il consolidamento del sistema insediativo esistente ed il suo potenziamento con nuove aree edificabili libere o convenzionate ed aree soggette a piano attuativo. In termini generali si esprime parere favorevole in merito all'edificabilità delle zone individuate, si evidenzia tuttavia, come affermato dal piano stesso, la notevole importanza delle aree libere in fregio al torrente Leno al fine di realizzare l'area a parco: si invita pertanto a valutare approfonditamente la necessità di potenziare l'edificazione in, via delle Zigherane (PL 13)”*.

Ed ancora nel parere di data 03.03.2010 *“Il piano presenta una straordinaria ricchezza di analisi e verifiche sotto ogni profilo che legittimano le scelte. Tra le più significative, oltre a quelle preponderanti di tipo paesaggistico, spiccano l'esame del grado di attuazione del piano regolatore vigente, il dimensionamento della residenza e la verifica degli standards urbanistici. A fronte di una*

buona dinamica attuativa dello strumento vigente per quanto riguarda i settori produttivo e residenziale si nota una certa sfasatura per quanto riguarda il settore dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo. L'introduzione del nuovo sistema della perequazione certamente contribuirà a riallineare e rafforzare la città pubblica. Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale stimato per l'arco temporale 2008 – 2018 sono stati eseguiti i criteri emanati dalla giunta provinciale con propria deliberazione (delib. n. 1281, del 23 giugno 2006), individuando un fabbisogno di circa 3,300 nuovi alloggi per un volume totale di circa mc 904.000, si evidenzia al proposito che le previsioni residenziali teoriche del piano ammontano invece a circa 1,084,000, con una eccedenza di mc 180.000. Tale esubero, pur senza essere considerato di eccessive proporzioni... omissis...".

Inoltre nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio d.d. 17/11/2011 viene sottolineato ed apprezzato come l'Amministrazione comunale al fine di garantire il più alto grado di tutela nei confronti delle aree ritenute sensibili dal punto di vista paesaggistico, ha delineato all'interno del capitolo XIX delle NTA ulteriori principi e azioni prescrittive nei confronti di eventuali interventi ammessi in queste aree. Ed ancora nella stessa valutazione tecnica viene evidenziato: *"pertanto, a seguito delle motivazioni espresse, si rileva che quanto contenuto nel capitolo XIX sia formulato nella direzione di garantire il più alto grado di tutela nei confronti dei paesaggi agricoli e lungo fiume, così come nelle aree più a stretto contatto con i paesaggi di margine urbano".*

Dai richiami sopra evidenziato apparirebbe quindi in linea di indirizzo generale condivisibile il fatto di garantire una pianificazione attenta e particolarmente meticolosa per quanto attiene la conservazione e la salvaguardia dei paesaggi agricoli ivi compresi quelli interessanti il lungo fiume. In termini pertanto di strategia generale si ritiene che ciò sia addirittura un indirizzo guida da tenere in debita considerazione nelle scelte pianificatorie e di dettaglio.

Altro aspetto ribadito nella relazione della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica di data 17/11/2011 è quello legato ad una verifica connessa alle aree di protezione di pozzi e sorgenti (art. 18 delle Norme di attuazione) che interessano parzialmente l'ambito del P.L. 13. La riconferma delle destinazioni agricole impresse con la seconda adozione della variante giugno 2009 indubbiamente garantisce un alto livello di protezione per quanto attiene la presenza di pozzi e sorgenti.

Quantunque non materialmente allegate alle presenti considerazioni si richiamano le precedenti controdeduzioni contemplate nella seconda adozione sul punto in questione.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene quindi necessario stralciare la previsione di lottizzazione e ripristinare la precedente destinazione agricola."

In merito all'obiezione relativa alla disciplina degli insediamenti storici mossi in relazione all'asserito stralcio delle disposizioni concernenti gli edifici isolati di interesse storico di cui all'ultimo enunciato della pagina 6 della valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, preme sottolineare quanto segue.

A ben vedere, nell'ambito della variante al Piano Regolatore Generale in questione, i centri storici assumono un ruolo fondamentale per la valorizzazione pianificatoria ed urbanistica dell'intera realtà comunale.

Attraverso un coerente quanto qualificato intervento nell'ambito dei centri storici è possibile infatti traguardare linee di sviluppo del territorio e della città con menzione non solo ad aspetti edilizi ma anche a fenomeni di corretta coesione sociale, qualificazione culturale, economica ed imprenditoriale.

Ciò premesso, si sottolinea che per insediamento storico (vedi art. 40 delle Norme tecniche di attuazione) non si intende solo il centro storico di Rovereto e di quelli minori (Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco, Noriglio, etc.) ma anche gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano ma esterni al perimetro dei centri storici e relative aree di pertinenza.

Ed ancora, per la visione pianificatoria, risultano insediamenti storici anche gli edifici o i

nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona agricola, rappresentati da manufatti di origine rurale e da spazi inedificati di carattere pertinenziale che costituiscono elementi riconoscibili dell'assetto storico del territorio.

Da non dimenticare inoltre sono gli altri manufatti del sistema storico, quali maestà, capitelli o piastrine, edicole devozionali, ponti, etc. che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione infrastrutturale storica del territorio.

Solo a titolo esemplificativo si ricorda infatti che i manufatti isolati di interesse storico di cui sopra ammontano sull'intero territorio comunale a qualche centinaio di unità; dimensione numerica questa che testimonia la capillarità degli stessi nel tessuto territoriale comunale e l'attenzione riservata in sede tecnico-pianificatoria.

Peraltro ognuno di questi manufatti è stato interessato da una schedatura che definisce fattori funzionali, caratteristiche identificative, elementi di pregio delle facciate, l'utilizzo, eventuali vincoli, etc.

Il tutto poi è stato contestualizzato mediante fotografie di dettaglio e un'analisi catastale che prende origine dai riferimenti catastali asburgici del 1860 per arrivare all'impianto catastale del 1912, ed ancora a quello successivo del 1946, fino all'odierno.

La scheda poi per ogni manufatto trova completamento con precise indicazioni normative che definiscono la tipologia di intervento ammessa e la destinazione d'uso consentita.

Il tutto è organicamente e diffusamente tracciato in termini normativi nell'ambito del Capitolo XI rubricato "Insediamenti storici" di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Pareri delle strutture competenti della Provincia (pag. 7)

Di seguito si riportano le controdeduzioni relative ai pareri espressi dalle strutture provinciali competenti al fine di meglio circostanziare e dettagliare le scelte tecnico-pianificatorie contemplate nella variante al Piano Regolatore Generale “giugno 2009 - Territorio Ambiente e Paesaggio”.

Servizio infrastrutture stradali e ferroviarie – Servizio gestione strade (pag. 7)

Si prende atto con piacere che il Servizio Infrastrutture stradali e ferroviarie e il Servizio Gestione Strade della Provincia autonoma di Trento hanno espresso, per quanto di loro competenza, un parere sostanzialmente favorevole.

Questo testimonia un raccordo virtuoso intervenuto tra l'ente locale e la Provincia autonoma di Trento in merito a problematiche importanti e comunque connesse ad aspetti viabilistico-infrastrutturali.

Di seguito trovano riferimento le controdeduzioni alle prescrizioni e raccomandazioni contenute nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio di data 17 novembre 2011 Prat. 1439 VPC -Rif.to Verb. Delib CUP n. 01/10.

1) Controdeduzione del punto 1 a pagina 7 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

L'area in questione, specificatamente individuata quale superficie oggetto di variazione con i n. 16.1 e 16.2, si pone in fregio alla Strada Statale 12.

La variante del Piano Regolatore Generale in questione ha modificato la destinazione dell'area da zona tessuto saturo da ristrutturare B3 a zona del settore secondario e terziario.

Nella sostanza fattuale ad oggi l'area risulta edificata trovando collocazione sulla stessa la presenza di attività imprenditoriali oltre che unità abitative finalizzate alla residenza.

Parte delle proprietà immobiliari in questione ricadono nel novero della fascia di rispetto della strada statale ragione per la quale gli interventi ammessi risulteranno conformi alla disciplina di cui alla delibera della Giunta Provinciale n. 909/1995 così come modificata e integrata da ultimo dalla deliberazione n. 1427 di data 01/07/2011.

Si rimanda al punto 9) del presente capitolo per una maggiore specificazione delle possibilità attuative di intervento da realizzare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali.

Posto che ad oggi l'area in parola ricade al di fuori del centro abitato così come individuato con specifica delibera della Giunta comunale, a mente e a norma dell'art. 4 del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992), la creazione di nuovi accessi dovrà essere preventivamente autorizzata dal competente Servizio Gestione Strade.

Ed ancora, a garanzia normativa e formale di quanto sopra evidenziato, si sottolinea che l'art. 98, comma 6.7 delle Norme tecniche di attuazione in materia di fasce di rispetto stradale recita *“ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrato indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione”*

2) Controdeduzione del punto 2 a pagina 7 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

L'area in questione, specificatamente individuata quale superficie oggetto di variante con il n. 19.1, risulta ubicata a diretto confine con la Strada Provinciale 2 nel C.C. di Noriglio.

L'ambito in questione presenta una superficie complessiva di circa 400 metri ragione per la quale risulta, nella sostanza, un naturale tessuto urbano già peraltro approntato ad attività finalizzate alla distribuzione di carburanti interposto tra una strada e il nucleo abitato consolidato.

Rimane evidente che la superficie oggetto di trattazione ricade per intero nell'ambito della fascia di rispetto stradale delle S.P. 2 ragione per la quale ogni tipo di intervento risentirà delle limitazioni imposte dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 909/1995 da ultimo modificata con deliberazione n. 1427 d.d. 01/07/2011.

E' altresì evidente che ogni intervento in trasformazione edilizia ed urbanistica sull'ambito oggetto di trattazione dovrà essere preventivamente autorizzato, ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, al preventivo rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada.

Si concorda peraltro, pur ricadendo nell'ambito del centro abitato il cui perimetro è specificatamente illustrato nell'ambito degli allegati alla delibera della Giunta comunale n. 751 di data 10/05/1999, modificata dalle deliberazioni n. 1024 di data 06/07/1998 e n. 751 d.d. 10/05/1999, che gli eventuali parcheggi a servizio del centro dovranno presentare un unico punto di accesso e recesso come da voi sottolineato.

Non si ritiene opportuno indicare questa particolare prescrizione nell'ambito delle tavole del Piano Regolatore Generale tenendo conto che le stesse assumono rilievo pianificatorio e non già attuativo dei singoli interventi bensì di valutare tale osservazione quale indicazione prescrittiva nei successivi livelli autorizzativi.

Ed ancora, a garanzia normativa e formale di quanto sopra evidenziato, si sottolinea che l'art. 98, comma 6.7 delle Norme tecniche di attuazione in materia di fasce di rispetto stradale recita *“ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrato indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione”*

3) Controdeduzione del punto 3 a pagina 7 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

I lotti interessati dalla variante di cui ai numeri 98.1 e 98.2 non risultano in fregio alla strada provinciale 2.

Specificatamente la variante contrassegnata con il n. 98.1 è volta a dare un minimo di estensione al polo scolastico di interesse locale secondo una logica di regolarizzazione dell'intervento programmato dall'Amministrazione comunale.

Inoltre l'area contrassegnata dal n. 98.2 è stata destinata, con la seconda adozione della variante in parola, a funzioni di interesse collettivo al fine di garantire una razionalizzazione dell'impianto urbanizzativo e in particolare per quanto riguarda l'accessibilità del plesso scolastico di interesse locale.

In più chiari ed evidenti termini si sottolinea infatti che sull'area identificata dal codice 98.2 troveranno ubicazione spazi a verde e parcheggi funzionali alla scuola, nonché una rotatoria in grado di garantire il facile accesso e recesso all'istituto scolastico stesso anche attraverso l'impiego di pullman o bus scolastici.

L'accesso alla scuola avverrà pertanto dalla viabilità di interesse comunale in fregio al lotto residenziale prossimo e confinante con la scuola e l'area numerata con il riferimento 98.2. Appare quindi evidente che attraverso questo processo di razionalizzazione urbanizzativa il trasporto pubblico scolastico e quello privato non graveranno minimamente sulla viabilità provinciale ma bensì troveranno razionale e fluida canalizzazione nel contesto della più richiamata viabilità comunale (via Romani).

Infine merita sottolineare che nell'ambito della seconda adozione del Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione ha preferito depotenziare il carico antropico della zona detraendo circa 900 metri quadrati di SUL residenziali dalle originarie previsioni trasformando l'ambito in uno spazio urbanizzativo (parcheggi, strada e rotatoria) a servizio dell'infrastruttura scolastica. Si ritiene pertanto che la vostra giusta osservazione, finalizzata a studiare attentamente l'urbanizzazione della zona onde evitare intasamenti della mobilità sulle strade circostanti, trovi puntuale e scrupoloso rispetto.

4) Controdeduzione del punto 4 a pagina 7 della Valutazione tecnica di data 17/11/2011.

Per le controdeduzioni in parola si rimanda all'approfondimento già espresso nell'ambito della variante n. 104 1^ adozione, 154, 155 2^ adozione.

5) Controdeduzione del punto 5 a pagina 7 della Valutazione tecnica di data 17/11/2011.

Per le controdeduzioni in parola si rimanda all'approfondimento già espresso nell'ambito della variante n. 104 1^ adozione, 154, 155 2^ adozione.

6) Controdeduzione del punto 6 a pagina 7 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

Come correttamente evidenziato nel vostro parere, il Piano Urbanistico Provinciale classifica il tratto di S.S. 46 ricadente nel territorio del Comune di Rovereto, quale viabilità da potenziare; sarà pertanto nostra cura provvedere puntualmente a quanto richiesto adeguando in tal senso la cartografia del piano regolatore generale.

7) Controdeduzione del punto 7 a pagina 7 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

Si conferma la circostanza per la quale il Comune di Rovereto, grazie ad un intervento di delega ex art. 7 della L.P. 26/1993, ha attivato le procedure volte alla realizzazione di un marciapiede a sbalzo di circa 95 metri e di una piazzola di sosta dell'autobus nell'abitato di Noriglio sulla S.P. 2 in prossimità di via Campolongo e via Valteri.

La progettazione ad oggi risulta elaborata in termini definitivi in quanto, sotto un profilo squisitamente tecnico, si stanno approfondendo alcuni aspetti legati alla stabilità del muro di valle che dovrebbe sostenere il marciapiede a sbalzo.

Per quanto invece attiene la componente urbanistica si ritiene utile prevedere il tratto stradale della S.P. 2 in questione, interessato dalla realizzazione del marciapiede e della piazzola di sosta, in potenziamento nella logica di garantire l'approntamento delle opere stradali e comunque della mobilità in genere anche su suoli privati.

Come ben noto infatti l'articolo corrispondente delle Norme tecniche di attuazione consente nell'ambito delle fasce di rispetto stradali anche espropri per migliorare, rettificare e/o potenziare viabilità esistenti.

8) Controdeduzione del punto 8 a pagina 8 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

Come da voi osservato la realizzazione della soluzione viabilistica per il collegamento tra Rovereto Baldresca - Rovereto S. Ilario – Volano – Variante alla S.S. 12, genererà delle fisiologiche interferenze con i collegamenti viabilistici sottordinati e di interesse locale ragione per la quale l'Amministrazione garantirà un coordinamento, attraverso contatti e confronti tecnici con i Servizi competenti della Provincia, nella logica di meglio attuare gli interventi nel campo della mobilità previsti ed oggetto di futura realizzazione.

Specificatamente la variazione 101 evidenziata nella relazione del Servizio Urbanistica della Provincia comporterà una particolare attenzione nella realizzazione del sottopasso oggetto di progettazione al fine di consentire, nei modi e nei tempi ottimali, la realizzazione del corpo stradale sovrastante.

Ciò potrà avvenire anche attraverso l'affidamento alla Provincia autonoma di Trento su delega comunale della costruzione dello scatolare interrato per quanto attiene le parti strutturali.

9) Controdeduzione del punto 9 a pagina 8 della valutazione tecnica di data 17/11/2011.

In merito all'osservazione di cui al punto 9) riguardante in termini generici le fasce di rispetto stradali e ferroviarie, si conviene sui contenuti ivi indicati.

Puntualmente, l'Amministrazione ritiene opportuno perfezionare l'articolo in materia di fasce di rispetto stradali contemplato nelle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale (art. 98 punto 6) integrandolo con le nuove disposizioni ribadite mediante la delibera della Giunta Provinciale n. 1427 d.d. 01/07/2011.

Per sottolineare gli aggiornamenti condotti si riporta di seguito il nuovo testo dell'art. 98 completato e affinato con lo scrupoloso rispetto delle norme sovraordinate dettate dalla Provincia autonoma di Trento: "6. Fasce di rispetto stradale"

6.1. Il PRG definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita

come segue:

- per le strade esistenti confermate: m. 5,00 dal ciglio;
- per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio;
- per le strade di progetto: m. 6,00 + x dall'asse (essendo x la larghezza della carreggiata definita dal PRG).

6.2. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione delle opere di infrastrutturazione del territorio, degli impianti tecnologici a rete e degli impianti di manutenzione stradale.

6.3. Nel caso di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di leggi o regolamenti di settore:

- ampliamenti, fuori terra o in sottosuolo, fino a un massimo del 20%, della SUL esistente nonché aumenti della superficie accessoria fino a raggiungere complessivamente il 30% della superficie utile lorda preesistente aumentata dell'ampliamento, purché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- demolizione e ricostruzione senza aumento della superficie utile lorda e accessoria esistenti, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
- sopraelevazione nei limiti previsti dal PRG per le singole zone purché non venga diminuita la minima distanza preesistente.

6.4. Nelle fasce di rispetto stradali sono altresì consentite:

- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'art. 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico, in deroga alle disposizioni urbanistiche secondo la procedura stabilita al Capo IV della L.P. 4.03.2008 n. 1 e s.m.
- la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 113 della L.P. 1/2008 e ss.mm..

6.5. Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate, all'interno del perimetro del centro abitato, è consentita la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dal PRG, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

6.6. Nelle fasce di rispetto di strade esistenti confermate è ammessa la realizzazione di aree adibite a parcheggio; tali parcheggi qualora pertinenziali ad edifici esistenti sono computabili per il relativo standard.

6.7. Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi, ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

6.8. Il Consiglio comunale, con apposita deliberazione, può concedere il nulla osta all'utilizzo della fascia di rispetto per l'insediamento di stazioni di distribuzione di carburanti con i relativi servizi quali pubblici esercizi e di ristorazione, esercizi di vicinato, autolavaggi, riparazione veicoli, ecc., previa presentazione da parte del richiedente di tutti i pareri ed autorizzazioni

necessarie secondo la vigente normativa.

Per quanto attiene la raccomandazione di evidenziare graficamente negli elaborati di Piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto stradali, merita sottolineare quanto di seguito evidenziato.

Le tavole del Piano Regolatore Generale per i tratti di mobilità principali individuano graficamente le relative fasce di rispetto in ottemperanza ai rapporti dimensionali scaturiti dalla relativa delibera della Giunta Provinciale.

Peraltro, la scelta pianificatoria è stata quella di non riportare, per ragioni di miglior leggibilità delle planimetrie del Piano Regolatore Generale, il limite delle fasce di rispetto nel contesto delle strade urbane o suburbane.

Infatti, la rappresentazione dei limiti delle fasce di rispetto delle suddette viabilità avrebbe comportato, stante la loro articolazione e notevole sviluppo urbano, una eccessiva presenza di grafie e concentrazioni di linee nelle planimetrie con una conseguente riduzione della leggibilità puntuale del Piano.

Ad ogni buon conto l'art. 98 comma 6, punto 6.1 rubricato "Fasce di rispetto stradale delle norme tecniche di attuazione" al riguardo statuisce: "*Il Piano Regolatore Generale definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita come segue: per le strade esistenti confermate: mt. 5 dal ciglio.... omississ....*".

Appare quindi evidente che la Norma tecnica di attuazione del Piano soccorre, o per meglio dire surroga, in termini di efficienza e leggibilità pianificatoria la mancata indicazione del limite delle fasce di rispetto stradali per le strade comunali e subcomunali.

Da non dimenticare appare poi la circostanza per la quale la definizione esatta o la collocazione esatta della fascia di rispetto sotto un profilo cartografico diventa operazione incerta tenendo conto della scala in cui si opera (1:1000, 1:2000, etc).

E' convinzione quindi che la disposizione regolamentare in merito alle fasce di rispetto sopra espressa riesca in termini lineari, chiari e logici a surrogare a pieno titolo la rappresentazione cartografica.

Per quanto invece attiene l'osservazione in materia di fasce di rispetto ferroviarie merita sottolineare che la stessa ha portato la scrivente a formalizzare un riferimento regolamentare "ad hoc" prima non presente in seno alle Norme tecniche del Piano Regolatore Generale. A tal riguardo si è ritenuto quindi opportuno specificare quanto segue:

9. Fasce di rispetto ferroviarie

9.1 Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad un distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatta salva la specifica autorizzazione dell'ente gestore. Dovranno altresì trovare scrupolosa applicazione le previsioni di cui al D.P.R. 753/1980 nonché quanto statuito dalla delibera della G.P. n. 890 di data 5 maggio 2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

9.2 L'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione dei tracciati ferroviari di progetto è determinata in 30 metri per parte o radiale, qualora in galleria, dall'asse individuato sulla relativa cartografia del PUP. Nell'ambito della fascia di rispetto troveranno applicazione le restrizioni imposte dalle norme di settore e da altre previsioni specifiche che verranno espresse dagli organi competenti.

Si precisa infine che gli interventi previsti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente competente nella gestione delle strade.

Controdeduzione in merito al tracciato dell'alta capacità ferroviaria.

Nel Piano Regolatore Generale ha trovato collocazione l'indicazione del tracciato dell'alta capacità ferroviaria e della relativa norma di attuazione (art. 98, comma 9).

Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente (pag. 8)

Premessa

Carta di criticità idrica sotterranea (pag. 8, ultimo enunciato – inizio pag. 9)

Nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica viene evidenziata con puntualità che con delibera della Giunta Provinciale n. 2563 di data 10/10/2008, è stata approvata la Carta di criticità idrica sotterranea, ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche.

Nel territorio della zona industriale di Rovereto la precitata carta di criticità ha evidenziato la presenza di un'area critica per alterazione qualitativa della falda acquifera e un'area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda stessa.

Si sottolinea che tali aree dovranno essere sottoposte a specifica disciplina, per quanto concerne, in particolare la realizzazione di pozzi e l'esecuzione di prelievi.

Tale questione assume rilievo significativo per la comunità di Rovereto tenendo conto degli impatti derivabili dalla mancata applicazione delle norme di presidio imposte sia a livello nazionale sia a livello provinciale.

L'argomento richiede quindi un breve approfondimento nonché l'opportunità di segnalare la presenza dell'area critica e di quella di attenzione nell'ambito delle cartografie e delle norme tecniche del Piano Regolatore Generale.

Con D.P.R. 15 febbraio 2006, è stato reso esecutivo il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (P.G.U.A.P.) della Provincia Autonoma di Trento previsto dall'art. 14 del d.P.R. 31 agosto 1972, n. 670, predisposto ed adottato ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 22 marzo 1974, n. 381 concernente "Norme di attuazione dello Statuto speciale per la regione Trentino Alto Adige in materia di urbanistica ed opere pubbliche".

Il Piano è lo strumento di governo delle risorse idriche superficiali e sotterranee nella Provincia di Trento in termini di qualità, quantità e sicurezza.

Al fine di salvaguardare le risorse idriche sotterranee per le future generazioni e di prevenirne il depauperamento, l'utilizzo delle stesse è disciplinato dall'art. 10 delle Norme di attuazione del P.G.U.A.P.

L'articolo 10, denominato "Acque sotterranee", inserito nel Capo III delle Norme di attuazione titolato: "Utilizzazione delle acque pubbliche" dispone quanto segue:

"1. Le concessioni e le autorizzazioni di derivazione d'acque sotterranee possono essere assentite in via subordinata rispetto ad altre forme di approvvigionamento, esse devono inoltre privilegiare gli usi potabili e non devono arrecare pregiudizio alle falde acquifere. A tal fine, può essere richiesta la redazione di una specifica relazione idrogeologica secondo le modalità stabilite dalla Giunta provinciale.

2. Nelle aree in cui risultino alterate le condizioni quali-quantitative delle risorse idriche, con particolare riguardo a quelle sotterranee, può essere vietata o limitata l'estrazione di acque dal sottosuolo. All'individuazione di dette aree e dei relativi divieti e limitazioni provvede la Giunta provinciale con propria deliberazione, fatti salvi i divieti o le limitazioni prescritti da altre disposizioni normative o dai provvedimenti amministrativi assunti in base alle predette disposizioni.

3. Le disposizioni del comma 1 non si applicano alle derivazioni rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina provinciale concernente l'utilizzazione di acque per usi potabili-domestici ovvero alle derivazioni disciplinate dall'articolo 48 della legge provinciale 11 settembre 1998, n. 10, come sostituito dall'articolo 25 della legge provinciale 22 marzo 2001, n. 3."

Per dare completa attuazione alla disposizione normativa dell'art. 10 e per formare un quadro organico per il governo delle risorse idriche sotterranee, la Provincia Autonoma di Trento, dopo i necessari approfondimenti tecnici e di settore, con formale provvedimento deliberativo dell'esecutivo provinciale (del. n. 2563 dd 10/10/08), ha approvato la Carta della criticità idrica sotterranea.

In particolare la **Carta della criticità idrica sotterranea** del territorio provinciale individua due classi di sofferenza quali le aree critiche e le aree di attenzione, a loro volta suddivise in sottoclassi come di seguito specificato:

1) AREE CRITICHE

- per elevato *sfruttamento* della falda acquifera
- per *alterazione qualitativa* della falda acquifera

2) AREE DI ATTENZIONE

- per *intenso sfruttamento* della falda acquifera;
- per *potenziale alterazione qualitativa* della falda acquifera;
- per *riserva futura* della falda acquifera.

Nella realtà del territorio comunale di Rovereto trovano localizzazione, nel contesto della zona industriale, un'area critica per alterazione qualitativa della falda acquifera nonché un'area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda stessa.

La delibera della Giunta Provinciale n. 2563/2008 ha altresì approvato la disciplina delle utilizzazioni delle acque sotterranee nelle aree a diversa criticità ovvero nelle aree di attenzione, che, per le zone di nostro interesse, risulta la seguente:

“1. Nelle aree critiche per alterazione qualitativa della falda acquifera, è fatto divieto di realizzare nuovi pozzi per estrazione di acqua. Per quanto riguarda i pozzi che possiedono ad oggi un titolo a derivare, fatta salva l'applicazione delle norme del Titolo V del D.leg.vo 152/2006 (Bonifica dei siti inquinati), si demanda al Servizio Utilizzazione delle Acque pubbliche l'eventuale adozione dei provvedimenti di revoca, sospensione o temporanea limitazione di tali utilizzazioni qualora esse risultino incompatibili con il livello di inquinamento esistente ovvero l'eventuale adozione dei necessari provvedimenti di modifica dei titoli a derivare finalizzati a rendere compatibili tali utilizzazioni per quanto riguarda l'aspetto igienico sanitario ed ambientale. Tali provvedimenti saranno adottati dal Servizio sopra detto sulla base degli accertamenti tecnici effettuati dall'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (A.P.P.A), dall'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari (A.P.S.S) e dal Progetto Speciale Recupero Ambientale ed Urbanistico delle Aree Industriali eventualmente riuniti all'interno del gruppo di lavoro “Suolo e siti contaminati” di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2545 del 5 dicembre 2005.

Le disposizioni riportate nel presente punto si applicano a qualsiasi sistema di estrazione e utilizzo dell'acqua di falda (sorgenti, drenaggi, ecc.).

2. Nelle aree di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda acquifera, allo scopo di non compromettere le condizioni della falda idrica, possono essere autorizzati nuovi prelievi previo accertamento dell'assenza di interferenza con la falda acquifera inquinata di cui al punto precedente e su parere positivo dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (A.P.P.A), dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari (A.P.S.S) e del Progetto Speciale Recupero Ambientale ed Urbanistico delle Aree Industriali eventualmente riuniti all'interno del gruppo di lavoro “Suolo e siti contaminati” di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2545 del 5 dicembre 2005. Allo scopo di poter valutare l'effettiva assenza di rischio di contaminazione della falda, il progetto di realizzazione dei nuovi pozzi dovrà essere corredato da adeguati approfondimenti idrogeologici da effettuarsi secondo le indicazioni delle Linee Guida contenute nell'Allegato n. 2 alla presente deliberazione.

Analogamente a quanto previsto al punto precedente per quanto riguarda i pozzi che possiedono ad oggi un titolo a derivare, si demanda al Servizio Utilizzazione delle Acque pubbliche l'eventuale adozione dei provvedimenti di revoca, sospensione o temporanea limitazione di tali utilizzazioni qualora esse risultino incompatibili con il livello di inquinamento esistente ovvero l'eventuale adozione dei necessari provvedimenti di modifica dei titoli a derivare finalizzati a rendere compatibili tali utilizzazioni per quanto riguarda l'aspetto igienico sanitario ed ambientale. Tali provvedimenti saranno adottati dal Servizio Utilizzazione delle acque pubbliche sulla base degli

accertamenti tecnici effettuati dalle strutture sopra richiamate.

Il rifacimento o la sostituzione di pozzi esistenti, come pure il rinnovo delle concessioni o dei titoli a derivare ex art. 48 della L.P: 10/98 alla data di scadenza, potranno essere autorizzati sulla base di adeguate indagini ambientali e previo parere delle strutture di cui sopra”.

Alla luce dell'inquadramento sopra espresso si ritiene pertanto evidenziare espressamente queste aree al fine di consentire una declinazione attuativa immediata, oltre che informativa, di quanto contemplato nella più volte citata carta della criticità.

In tal senso si è ritenuto opportuno introdurre, nell'ambito delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale il nuovo articolo 94 bis, rubricato “Aree critiche ed aree di attenzione per alterazione qualitativa della falda” che testualmente recita:

- 1) *Il Piano Regolatore Generale riprende, con apposita grafia, la perimetrazione stabilita dalla Carta della criticità idrica sotterranea ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche, approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 2563 d.d. 10/10/2008.*
- 2) *Nelle tavole del Piano Regolatore Generale hanno quindi trovato individuazione:
- un'area critica per alterazione qualitativa della falda acquifera;
- un'area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda acquifera.
In tali aree trovano applicazione le norme di attuazione relative, fermo restando che le stesse dovranno essere sottoposte a specifica disciplina per quanto concerne, in particolare, la realizzazione di pozzi e l'esecuzione di prelievi, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle Norme di attuazione del PGUAP e dalla disciplina d'utilizzo delle risorse idriche sotterranee approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2563 d.d. 10/10/2008.*
- 3) *Le perimetrazioni di cui al presente articolo e la relativa disciplina applicativa sono suscettibili di aggiornamenti e/o modificazioni in base ad ulteriori indagini e studi, nonché operazioni di monitoraggio da parte dei competenti organi della P.A.T.; ciò determina l'automatica applicazione degli stessi nel novero del P.R.G. senza la necessità di specifico recepimento.*

Inquinamento acustico (pag. 9 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Con riferimento all'argomento in parola, sulla base di successivi approfondimenti condotti con l'Agenzia provinciale Protezione Ambiente, merita evidenziare che in seconda adozione della presente variante si è recepito quanto stabilito dalla Legge 26.10.1995 n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico” mediante l'introduzione dell'art. 96 “Tutela dall'inquinamento acustico” nel novero delle Norme di Attuazione.

Si apprezza quindi il sostanziale parere positivo del Servizio, che nella fattispecie fa espresso riferimento alla previsione di piano “Norma Speciale n. 14 : via Unione – via Zotti”, considerati la valenza e il contesto di inserimento del progetto. Tale ambito prevede infatti la realizzazione del Polo della Meccatronica, un centro di eccellenza dove troveranno insediamento sia plessi scolastici e di ricerca che attività produttive leggere.

Nel merito il sopracitato art. 96 delle Norme di Attuazione della presente variante prevede che la domanda di concessione edilizia sia integrata con la documentazione prevista dalla Legge 26.10.1995 n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”.

Zonizzazione acustica/pag. 9 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Il Comune di Rovereto, con deliberazione consiliare n. 65 di data 4 dicembre 2002, ha approvato il proprio “Piano di classificazione acustica del territorio comunale” ai sensi della Legge 26.10.1995 n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”.

Successivamente alla data di approvazione di tale Piano, il territorio comunale è stato interessato da una forte espansione urbanistica, sia delle aree produttive che di quelle urbanizzate, effetto delle modifiche previste dagli strumenti urbanistici che sono stati via via approvati. Sono inoltre state riscontrate delle problematiche legate a situazioni puntuali che necessitavano di una soluzione.

È quindi emersa l'esigenza di una rivisitazione del "Piano di classificazione acustica del territorio comunale", che ha quindi visto il suo primo aggiornamento con deliberazione consiliare n. 6 di data 4 febbraio 2009.

La presente variante al Piano Regolatore Generale, assieme ad altre varianti per opere pubbliche, sono state adottate successivamente a tale data ed alcune di esse hanno già concluso il loro iter approvativo; è quindi emersa nella seconda adozione l'esigenza di rivedere il "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" non tanto al fine di adeguarlo alle nuove scelte pianificatorie, ma quale strumento di valutazione delle stesse in merito alla sostenibilità ambientale. Per tale ragione i due strumenti si devono porre in dialogo dinamico al fine di individuare e risolvere eventuali discrasie e permettere quindi una migliore programmazione territoriale.

Entrando nel merito del piano di zonizzazione, merita ricordare che ancora nella relazione tecnica allegata al "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" approvato con deliberazione consiliare n. 65 di data 4 dicembre 2002 al punto 7.2.3 rubricato "Fasce di transizione" si demandava, al fine di prevenire l'inquinamento acustico, la definizione delle specifiche definizioni nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

In questa fase dell'iter di adozione della presente variante si è ritenuto quindi opportuno, pur non essendoci ancora un espresso riferimento normativo o di linea guida, definire e normare tali fasce di transizione.

Le fasce di transizione vengono quindi introdotte attorno alle aree di classe VI, V, IV laddove tali fasce si trovino a confine con zone appartenenti a classi acustiche inferiori di almeno due classi, definendo i cosiddetti "contatti critici". Le fasce di transizione sono poste all'interno della classe minore e debbono avere una larghezza indicativa di 50 metri seguendo per quanto possibile i perimetri delle abitazioni ed i limiti catastali.

Per ogni contatto critico viene suggerita l'introduzione di una singola fascia, due fasce in casi particolari, che assume limiti e tratto grafico di una delle classi intermedie.

A titolo esemplificativo, in caso di contatto critico tra una classe acustica VI ed una classe acustica III, verrà introdotta la fascia di transizione che assumerà descrizione grafica e limiti della classe V. In situazioni limite si potrà prevedere l'introduzione di una ulteriore fascia di classe IV.

Lo scopo di tali fasce di transizione è quello di definire delle fasce di rispetto in modo tale da definire con chiarezza gli eventuali obblighi in carico al soggetto che disturba e la reale legittimità delle richieste del soggetto disturbato.

Rimane pacifico che a classe acustica I è esente dall'applicazione di tali fasce, in considerazione dell'impossibilità edificatoria nella stessa.

Per quanto attiene l'integrazione della classificazione con le fasce di pertinenza stradali e ferroviarie merita evidenziare quanto di seguito espresso.

La definizione delle fasce di pertinenza delle strade come definite dal D.P.R. 142/2004, allo stato attuale risulta impossibile in quanto il Comune non è ancora in possesso della classificazione delle strade, elemento indispensabile all'assegnazione delle fasce di pertinenza. È opportuno evidenziare, peraltro, che il Comune si è attivato per la predisposizione del Piano Urbano della Mobilità, strumento che prevede anche la classificazione delle strade come definite dal D.P.R. 142/2004; si rimanda quindi l'introduzione delle fasce di pertinenza stradali ad un successivo aggiornamento.

Per quanto attiene le fasce di pertinenza delle ferrovie merita evidenziare che il "Piano di classificazione acustica del territorio comunale" approvato con deliberazione consiliare n. 65 di data 4 dicembre 2002 contiene, oltre alla relazione acustica e 6 tavole progettuali di classificazione acustica, 1 tavola progettuale riguardante le fasce di pertinenza delle infrastrutture ferroviarie esistenti. Tale tavola non è stata modificata nei successivi aggiornamenti, pertanto sebbene non inclusa in essi si intende richiamata. In questa fase dell'iter di approvazione della variante in oggetto si ritiene importante inserire le fasce di pertinenza relative all'ipotesi di tracciato della ferrovia ad alta velocità nei tratti all'aperto.

Infine si condivide l'osservazione sulla convenienza nella classificazione acustica a seguire i confini catastali nella demarcazione di due aree contigue a diversa destinazione d'uso, pur non essendoci una espressa previsione di Legge; tuttavia l'adeguamento della cartografia esistente richiederebbe una puntuale rivisitazione della classificazione nell'ambito dell'intero territorio comunale. Considerato che il piano di classificazione acustica sarà integrato a breve con l'inserimento delle fasce di pertinenza stradali, una volta approvato il Piano Urbano della Mobilità, si rimanda nella sede di tale aggiornamento la modifica in adeguamento ai confini catastali. Peraltro lo studio di zonizzazione acustica sopra espresso, redatto dal dott. ing. Pasquale Cicoira in data "dicembre 2011", verrà approvato secondo le procedure stabilite dalla norma di settore (normativa acustica), risultando a tutti gli effetti un atto amministrativo formalmente autonomo da quello urbanistico sebbene integrato a quello urbanistico.

Norme di attuazione del Piano regolatore comunale
(pag. 10 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

(rif. Allegato n. 2 del piano di Zonizzazione acustica)

Con riferimento agli aspetti normativi in materia di tutela dall'inquinamento acustico la presente variante già in seconda adozione prevedeva un'apposita disciplina, con espresso riferimento all'art. 96 articolo nelle Norme di Attuazione. In sede di adozione definitiva tale norma è stata rivista ed integrata sulla base di quanto disposto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Nello specifico tale norma prevede che alla domanda per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative, strutture di servizi commerciali polifunzionali sia allegata una documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi della Legge sopracitata.

In particolare, qualora si preveda il superamento dei valori limite assoluti, vi sia un'apposita indicazione delle misure atte ad eliminare le emissioni sonore causate dalle attività o dagli impianti.

Inoltre il disposto normativo prevede che la domanda di concessione edilizia o di piano attuativo, relativi alla realizzazione di particolari tipologie di insediamenti con particolari caratteristiche e puntualmente elencati nella norma, sia corredata della valutazione previsionale del clima acustico.

In dipendenza dalle risultanze della valutazione previsionale di cui sopra, si dovrà allegare apposita documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire adeguata protezione dal rumore.

È stato inoltre introdotto un apposito riferimento ai progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale, con espresso riferimento alla predisposizione della documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica od al potenziamento di una serie di opere puntualmente elencate nella norma.

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta di seguito l'art. 96 come di seguito modificato ed integrato:

ART. 96 "Tutela dall'inquinamento acustico"

1. *Alle domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico così come previsto dal comma 4 dell'art. 8 della Legge 26.10.1995 n. 447.*
2. *La domanda di licenza, di autorizzazione o la presentazione della denuncia di inizio attività finalizzata all'esercizio dell'attività di cui al comma precedente, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli relativi ai valori limite assoluti, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.*
3. *Ai sensi della medesima Legge, unitamente alla richiesta del rilascio della concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:*
 - a) *scuole e asili nido;*
 - b) *ospedali;*
 - c) *case di cura e di riposo;*
 - d) *parchi pubblici urbani ed extraurbani;*

e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

- 4. In dipendenza dalle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta di concessione edilizia sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto che per lotti o comparti di un piano di area o di un piano attuativo deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.*
- 5. Su richiesta del comune, i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere: aeroporti, aviosuperfici, eliporti; strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni; discoteche; circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; ciò in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge 26.10.1995 n. 447.*
- 6. Al fine di definire puntualmente le varie situazioni, in relazione alle proposte urbanistiche della presente Variante, è stata redatta una proposta di modifica della zonizzazione acustica comunale, che qui si intende richiamata integralmente anche se non materialmente allegata.*

Tutela del suolo (pag. 10 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Con riferimento all'art. 76 delle Norme di Attuazione "Aree per attività di discarica D10" merita evidenziare che, sulla scorta delle segnalazioni dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente, sono stati condotti ulteriori approfondimenti di tipo normativo. L'art. 76 è stato quindi integrato al comma 2 inserendo il riferimento normativo del Regolamento D.P.G.P. 9 giugno 2005, n. 14-44/Leg. Nel comma 1 dello stesso articolo è stato enucleato il riferimento al ripristino successivo alla dismissione dell'attività; il comma 3 è stato inoltre modificato e integrato come segue:

"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. "

Per quanto attiene la variante n. 265 si ricorda che la stessa interessa parzialmente una zona disciplinata dall'art. 77 "aree per compostaggio D.11". Rispetto alla prima adozione si è sostituita la destinazione per infrastrutture tecnologiche ed impianti con aree per compostaggio uniformando la destinazione urbanistica con quella di utilizzo reale dell'area. Il centro di compostaggio è stato realizzato mediante ristrutturazione e ampliamento della "ex Funghi Trentini", con concessione n. 29515/03 - prot. 935/03 d.d. 06/12/2005, vista la deliberazione della Giunta Provinciale n. 2224 d.d. 13/09/2002 relativa alla "localizzazione della attività di messa in riserva e compostaggio rifiuti della ditta Pasina srl di Riva del Garda nel piano provinciale di smaltimento dei rifiuti".

Ulteriori approfondimenti sono stati condotti in merito a quanto disciplinato dall'art. 94 "Controllo ambientale sulla qualità dei siti"; in tal senso al comma 1, relativo alla documentazione da presentare unitamente alla domanda di concessione edilizia, si è preferito sostituire la dicitura "su siti in precedenza destinati ad uso commerciale o per attività produttive" con la dicitura "su siti in precedenza interessati da attività potenzialmente contaminanti" circoscrivendo così l'ambito di indagine sulla contaminazione del suolo e del sottosuolo ai casi di effettiva necessità.

Nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. n. 152/2006, è stato inoltre integrato il comma 4 introducendo le seguenti prescrizioni:

“4. Qualora, a seguito delle analisi di cui al comma 1, si rilevino livelli di contaminazioni superiore alle concentrazioni di soglia di contaminazione, si dovrà procedere all'iter previsto dall'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006.

Qualora emerga dall'analisi di rischio, un superamento delle concentrazioni di rischio, si dovrà procedere alla bonifica o alla messa in sicurezza dell'area, così come riportato nel D.Lgs. sopra citato; , tale situazione dovrà essere riportata nella cartografia del PRG e nel certificato di destinazione urbanistica.”

Tutela delle acque (pag. 11 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Protezione dei pozzi e delle sorgenti selezionate (art. 18 NTA del PRG).

Per quanto attiene la protezione dei pozzi e delle sorgenti le NTA fanno espresso riferimento all'art. 18 del Piano Regolatore Generale.

Peraltro, si sottolinea che le relative aree di salvaguardia sono espressamente disciplinate dal D.Lgs. 152/2006 e dalla Carta delle Risorse Idriche redatti in attuazione di quanto previsto dall'art. 21 delle NTA del Piano Urbanistico Provinciale.

Per meglio esplicitare la relazione delle zone di protezione di pozzi e sorgenti selezionate con il D.Lgs 152/2006 si ritiene congruo introdurre il comma 1bis dell'art. 18 nelle NTA, così definito: *“1 bis. Per i profili di cui al presente articolo si dovrà, altresì, fare riferimento alle disposizione del D. Lgs. 152/2006”.*

Inoltre, gli uffici comunali hanno verificato attentamente le varianti n. 11, 41,100, 154, 220, 233 e 235 (come richiesto nella valutazione tecnica del servizio Urbanistica) per quanto attiene l'interesse che le stesse riverberano sulle zone di tutela assoluta, di rispetto idrogeologico e di protezione delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

I risultati di tali approfondimenti risultano di seguito evidenziati:

- **variante n. 11:** posto che la variante n. 11 interessa la località Coste e sulla stessa è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da bosco a zona agricola di pregio in recepimento delle osservazioni della Commissione Urbanistica Provinciale, risultando la stessa marginalmente interessare una zona di rispetto idrogeologico da sorgente, si mantiene tale destinazione, peraltro già ora coltivata a vigneto.

- **variante n. 41:** posto che la variante n. 41 interessa un edificio residenziale in località Coste dove sullo stesso è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da saturo da tutelare a saturo da ristrutturare, per uniformare la particella al tessuto circostante, evidenziando che l'edificio esistente insiste per una superficie insignificante sulla zona di rispetto idrogeologico da sorgente e che la nuova destinazione non ammette attività vietate dalla norma per le zone di rispetto sopraccitate, si intende confermare tale destinazione.

- **variante n. 100:** l'Amministrazione comunale, nell'ambito della seconda adozione, ha riconfermato un percorso viario (accesso alla Baldresca da Via Zigherane) già programmato in termini di pianificazione urbanistica nel novero del Piano Regolatore vigente. Parte della fascia di rispetto della nuova infrastruttura viaria lambisce il perimetro esterno di una zona interessata dal rispetto e protezione idrogeologica.

L'intervento della nuova infrastruttura viaria dovrà essere progettualizzato in modo da garantire una valutazione attenta di tutte le caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero interessato ed inoltre, la stessa dovrà essere corredata da idoneo approfondimento idrogeologico volto a definire le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea.

Con tali approfondimenti si ritiene che la tutela della zona di rispetto e protezione idrogeologica

sarà totalmente soddisfatta.

- **variante n. 154:** l'infrastruttura viaria interferisce in parte con una zona di tutela assoluta ragione per la quale la realizzazione dell'infrastrutturazione di rilevanza pubblica dovrà essere autorizzata dagli organi sovraordinati a quelli comunali qualora si dimostri che non siano possibili collocazioni alternative.

Rimane evidente che, nel caso di specie, dovrà essere condotto comunque uno studio idrogeologico specifico che dimostri l'assenza di pericoli per la risorsa idrica per la quale sono state delineate i profili di tutela e di rispetto più volte richiamati.

Ad ogni buon conto si sottolinea che la previsione programmatica dell'attraversamento est della città di Rovereto risulta condotta a livello metaprogettuale, ragione per la quale non si esclude la possibilità, a seguito di approfondimenti futuri, di trovare soluzioni meno impattanti e tali da ovviare possibili compromissioni delle zone di tutela assoluta.

- **variante n. 220:** la variante n. 220 è stata sottolineata nella logica di evidenziare un corso d'acqua, così come richiesto dal Servizio competente della Provincia Autonoma di Trento. La configurazione urbanistica ha quindi posto in evidenza la presenza di un flusso idrico superficiale sgorgante dalla zona di tutela assoluta.

- **variante n. 233:** la variante n. 233 ha previsto lo stralcio di un comparto residenziale privilegiando le destinazioni proprie dello spazio aperto (riconferma di area agricola).

La modifica in questione, pur inserendosi nell'ambito di un'area di rispetto idrogeologico e di protezione idrogeologica, si ritiene assolutamente coerente con il sistema ambientale non comportando problematiche particolari.

- **variante n. 235:** si veda quanto già evidenziato nella variante n. 100.

Aree di protezione fluviale (art. 22 NTA del PRG).

Come ben rammentato nella valutazione tecnica del servizio Urbanistica, si sottolinea che l'art. 33, rubricato "*ambiti fluviali di interesse ecologico*" delle NTA del PGUAP garantisce adeguata funzionalità agli ambiti fluviali di interesse ecologico.

I piani regolatori generali dei Comuni, a mente e a norma del succitato articolo, devono recepire la perimetrazione stabilita per gli ambiti fluviali di interesse ecologico individuata dal PGUAP. In tal senso il Piano Regolatore Generale di Rovereto, nell'ambito della tavola rubricata "vincoli", ha riportato con puntualità gli ambiti sopra espressi, ottemperando alle previsioni sovraordinate.

Peraltro, i PRG dei Comuni sono chiamati altresì a dettare le disposizioni in materia d'uso anche con riguardo ai criteri di tutela e di valorizzazione indicati nella parte VI del PGUAP. In tal senso, nel contesto del Comune di Rovereto, tali aree sono state disciplinate puntualmente con riferimento a quanto disposto dall'art. 22 delle NTA.

Alla luce del dettato normativo di cui all'art. 33 del PGUAP si ritiene pertanto integrare l'art. 22 sopracitato, come segue: "*Per gli ambiti fluviali ecologici con valenza mediocre si evidenzia che la funzionalità ecologica degli stessi è solo in parte compromessa ed è quindi possibile, anche in tempi brevi, migliorarne le caratteristiche. In tal senso è opportuno favorire il ritorno della vegetazione riparia in fregio ai corsi d'acqua, ricostituendo al contempo la relazione di continuità tra l'alveo e le sponde. In tali ambiti non sono quindi ammissibili nuove costruzioni se non quelle riferite ad iniziative di trasformazione edilizia ed urbanistica di rilevante interesse pubblico e non diversamente localizzabili. Nel rispetto delle singole destinazioni di zona, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 9, con esclusione del punto 9.11, a condizione che gli stessi non peggiorino la funzionalità dell'ambito fluviale. Per consentire una ponderata valutazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, qualora ricorrano adeguati presupposti motivazionali, l'Amministrazione comunale potrà richiedere, prima dell'inizio delle opere la predisposizione di uno specifico studio idrobiologico*".

Gli uffici comunali hanno verificato attentamente le varianti n. 89, 120, 134, 137 e 265 (come richiesto nella valutazione tecnica dei servizi Urbanistica) per quanto attiene l'interesse che le stesse riverberano sugli ambiti fluviali ecologici.

I risultati di tali approfondimenti risultano di seguito evidenziati:

- **variante n. 89:** la variante n. 89 interessa l'ambito del P.L. 17 "Mori Stazione". Come evidenziato parte dell'ambito insiste su un'area classificata dal PGUAP quale ambito fluviale ecologico con valenza mediocre. Su tale porzione d'area il PL prevede la realizzazione della viabilità ciclabile e veicolare di accesso al PL stesso, mediante l'allargamento della viabilità esistente. Si prevede di allargare la viabilità esistente dal lato opposto rispetto al fiume Adige, in modo tale da non "avvicinare" la viabilità alle sponde del fiume. Rimane pacifico che gli interventi dovranno risultare compatibili con le previsioni del PGUAP per gli ambiti fluviali ecologici;
- **variante n. 120:** la variante n. 120 interessa un'area coltivata a vigneto nell'abitato di Borgo Sacco. Nella parte regolamentata dal PGUAP si è confermata la previsione introdotta con la prima adozione di agricolo. Tale ambito in fase di adozione definitiva viene annesso all'ambito di concessione convenzionata A4 "Via al Porto – Borgo Sacco" pur non modificandone la destinazione agricola. Rimane evidente che la coltivazione dell'area dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del PGUAP per gli ambiti fluviali ecologici;
- **variante n. 134:** la variante n. 134 interessa l'ambito di concessione convenzionata A4. "Via al Porto - Borgo Sacco". Nella parte regolamentata dal PGUAP si è confermata la previsione introdotta con la prima adozione di realizzare un collegamento ciclopedonale che colleghi il percorso realizzato lungo l'alveo dell'Adige con il centro urbano. La concessione convenzionata prevede a carico del soggetto privato la cessione gratuita al comune delle aree necessarie a realizzare la pista ciclopedonale in parola;
- **variante n. 137:** la variante interessa una zona per infrastrutture tecnologiche ed impianti. Rispetto alla prima adozione si è sostituita la destinazione "ferrovia" con quella per infrastrutture tecnologiche ed impianti, limitandosi a "registrare" la situazione di fatto. Ogni intervento sull'area in questione dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni del PGUAP per gli ambiti fluviali ecologici;
- **variante n. 265:** la variante interessa parzialmente una zona disciplinata dall'art. 77 "aree per compostaggio D.11". Rispetto alla prima adozione si è sostituita la destinazione per infrastrutture tecnologiche ed impianti con aree per compostaggio uniformando la destinazione urbanistica con quella di utilizzo reale dell'area. Il centro di compostaggio è stato realizzato mediante ristrutturazione e ampliamento della "ex Funghi Trentini", con concessione n. 29515/03 - prot. 935/03 d.d. 06/12/2005, vista la deliberazione della Giunta Provinciale n. 2224 d.d. 13/09/2002 relativa alla "localizzazione della attività di messa in riserva e compostaggio rifiuti della ditta Pasina srl di Riva del Garda nel piano provinciale di smaltimento dei rifiuti". Per le modalità di intervento/utilizzo dell'area vale quanto precisato nei punti precedenti.

Il Piano Regolatore Generale ha comunque garantito forme espresse finalizzate al recupero della vegetazione riparia e degli habitat naturali grazie a specifiche previsioni relative all'individuazione di ambiti omogenei di paesaggio. Nello specifico l'ambito di paesaggio dei Vigneti di Rovereto interessa un'ampia area prossima al fiume Adige, la cui norma di attuazione prevede espressamente "*la valorizzazione paesaggistica delle sponde del fiume Adige mediante interventi di rivegetazione localizzata con specie proprie dell'habitat fluviale*" (art. 33 comma 2-2.1 lettera c, delle NTA del PRG).

Analogamente anche gli ambiti del paesaggio denominati Lavini di Marco e Vigneti di Marco interessano delle aree ricomprese negli ambiti fluviali ecologici disponendo particolari cautele per il mantenimento dei caratteri strutturali delle emergenze paesaggistiche e morfologiche esistenti.

Questa griglia di attenzione, rispetto alle tematiche trattate, garantisce unitarietà funzionale e tutela, tra l'altro, delle superfici di rispetto e protezione dei corsi d'acqua.

Infine, per i corsi d'acqua per i quali non è stato definito alcun ambito di interesse, le norme

del Piano Regolatore Generale riportano espressamente che dovranno trovare applicazione le disposizioni delle leggi provinciali 18/1976 e 11/2007.

Per quanto riguarda la compatibilità dei nuovi interventi edilizi con le reti ed i depuratori biologici, si conferma che sarà cura della scrivente Amministrazione valutare nello specifico i singoli casi e quindi disporre le eventuali necessarie azioni per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue nel rispetto di quanto previsto dalla normativa provinciale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

Nello specifico, per quanto riguarda la capacità di depurazione dell'attuale impianto di Rovereto – loc. Navicello, a servizio oltre che del Comune di Rovereto, dei Comuni di Isera, Villa Lagarina, Volano, Nogaredo, Pomarolo, Trambileno, Vallarsa, si evidenzia che lo stesso ha una potenzialità di 95000 abitanti equivalenti e che quindi risulta facilmente in grado di assorbire l'aumento del carico antropico generato dalle nuove previsioni edificatorie.

Si rammenta, altresì, che l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente, con determinazione del dirigente del Settore Gestione ambientale, ing. Giancarlo Anderle, n. 223 di data 21 luglio 2011, ha aggiornato l'autorizzazione integrata ambientale senza evidenziare particolari criticità.

Da ultimo si evidenzia, che nella proposta del 4° aggiornamento del Piano Provinciale di risanamento delle Acque è prevista la possibilità di conferire i reflui ora gravitanti sui depuratori di Arco e di Riva del Garda, attraverso un collettore parte in pompaggio e parte in gravità, ad un nuovo depuratore centralizzato da realizzarsi in Media Vallagarina, al servizio anche di tutta la zona di Rovereto e Mori, con contestuale dismissione dell'attuale impianto di Rovereto.

Inquinamento elettromagnetico a radiofrequenza (50 Hz) (pag. 12 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Con riferimento al tema in oggetto, si è proceduto ad una verifica puntuale dell'art. 98 punto 8. "Fasce di rispetto degli elettrodotti" sulla base della vigente normativa di settore. In tal senso l'art. 98 punto 8. è stato completamente rivisitato: al comma 8.1 è stato eliminato il riferimento alle fasce di rispetto; tale comma è stato inoltre integrato e modificato come segue;8. *Fasce di rispetto degli elettrodotti*

8.1. Il PRG individua gli elettrodotti a media ed alta tensione presenti nel territorio comunale. Con riferimento ai nuovi insediamenti che prevedano la potenziale permanenza di persone superiore alle 4 ore giornaliere nella loro prossimità, su esplicita richiesta i gestori/proprietari della linea elettrica provvedono alla determinazione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) in ottemperanza alla legislazione in materia ed in particolare al D.Dirett. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"; ciò al fine di individuare l'eventuale interessamento di aree di permanenza prolungata a valori di esposizione da induzione magnetica potenzialmente critici.

Tali modifiche sono state apportate al fine di individuare l'eventuale interessamento di aree di permanenza prolungata a valori di esposizione da induzione magnetica potenzialmente critici.

Sono inoltre stati stralciati i commi 8.2 e 8.3, sostituendoli con i seguenti:

8.2 In relazione ai limiti massimi di esposizione a campi magnetici ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", nella progettazione di nuove aree adibite a permanenze non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di elettrodotti dovrà essere determinata preventivamente

la fascia di rispetto a garanzia del soddisfacimento degli obiettivi di qualità stabiliti dal sopraccitato D.P.C.M.. Detta fascia di rispetto dovrà essere calcolata dal gestore/proprietario della linea, secondo la metodologia di calcolo prevista dal menzionato D.Dirett. 29 maggio 2008.

8.3 Le cabine di trasformazione, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) della "Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" n. 36/2001, sono da considerarsi al pari degli elettrodotti e pertanto soggette alla determinazione delle DPA e fasce di rispetto così come le linee aeree o interrate.

Per quanto attiene le singole varianti inerenti la localizzazione di aree di potenziale permanenza prolungata (varianti n. 16, 17, 20, 37, 40, 41, 71, 78, 113, 136, 180, 200, 228, 263) in fase di progettazione si farà riferimento alla suddetta norma.

Inquinamento elettromagnetico a radiofrequenza (100 kHz – 300 GHz) (pag. 13 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011)

Nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica vengono poste delle eccezioni rispetto alla formulazione dell'art. 91 delle Norme tecniche di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale rubricato "Zone per impianti di telecomunicazione".

In termini puntuali si sottolinea che i vincoli imposti in merito alla collocazione di detti impianti sul territorio sono attualmente illegittimi anche a seguito di recenti sentenze della Suprema Corte amministrativa (Consiglio di Stato 08 settembre 2009 n. 5247).

Inoltre si sottolinea che i vincoli di cui al comma 3 dell'art. 91 delle Norme di attuazione non sono coerenti con le linee interpretative della giurisprudenza corrente in quanto si ritiene che sia il gestore degli impianti di telecomunicazione a dover, in ogni caso, adeguare i propri impianti in modo da non limitare i diritti di terzi.

Alla luce di tali riflessioni si è ritenuto opportuno formulare una specifica richiesta di parere all'avvocatura del Comune di Rovereto sull'argomento. Con nota di data 24/11/2011 il dirigente degli Affari Legali del Comune, avv. Gianpaolo Manica, ha quindi formulato rispetto all'argomento in questione una ponderata valutazione che per brevità e inquadramento generale del problema viene qui integralmente riportata:

"Osservo che tali rilievi appaiono sin d'ora condivisibili. Essi investono e si appuntano sull'art. 91 delle norme di attuazione del PRG, recante la rubrica "zone per impianti di telecomunicazione". All'uopo si evidenzia che secondo l'indirizzo ormai consolidato della giurisprudenza, l'eventuale diniego espresso da un Ente locale in merito ad un'istanza avanzata da una società di telecomunicazioni, tendente ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione per l'installazione di una stazione radio-base, che sia motivato con riferimento alla ritenuta incompatibilità tra l'impianto prospettato e la disciplina urbanistica della zona interessata, si appalesa illegittimo, sull'assunto che l'art. 86, comma 3, D.Lgs. n. 295/2003, operante anche nel territorio della Provincia di Trento, nel ricondurre gli impianti di telefonia mobile (qualificati come opere avente carattere di pubblica utilità) alle opere di urbanizzazione primaria, ha inteso svincolare l'installazione di tali impianti sul territorio comunale dalla destinazione urbanistica di zona, con conseguente illegittimità del provvedimento comunale, che sulla base della disciplina di zona, nega al gestore di impianto di telefonia mobile, la richiesta autorizzazione (ex multis: TAR Emilia -Romagna - Bologna - sez. II, 4 ottobre 2011, n. 691). In senso conforme si è espresso altresì e in maniera reiterata il TRGA di Trento con decisioni n. 132/2010 dd. 13.05.2010 e n. 110/2010 dd. 08.04.2010 (Comune di Baselga di Pinè contro Vodafone Omnitel e Comune di Tonadico contro TIM Italia S.p.A.), là ove afferma che l'art. 86, comma 3 del codice delle comunicazioni (D.Lgs. 259/2003) equipara ad ogni effetto le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione alle opere di urbanizzazione primaria. Poichè l'art. 5, comma 4, D.Lgs. 259/2003, stabilisce l'applicabilità diretta del codice delle telecomunicazioni anche nell'ordinamento trentino, tali infrastrutture devono ritenersi compatibili come tali con ogni destinazione di zona, con la conseguenza che una regolamentazione comunale

che limita in modo generalizzato l'installazione delle stazioni radio-base, in modo da non consentire una diffusa localizzazione sul territorio del servizio pubblico relativo, si appalesa illegittima. Deve pertanto ritenersi esulare dalle competenze comunali l'imposizione, in sede di pianificazione urbanistica, di generalizzati divieti di installazione degli impianti di telefonia mobile, e ciò per l'inammissibile finalità strumentalmente sanitaria di tale misura (da ultimo: C.S., sez. VI, 16.12.2009, n. 8103). Prevale invero l'interesse in tale ipotesi, di rilievo nazionale, secondo cui dev'essere comunque assicurata una capillare ed effettiva distribuzione del servizio di telefonia mobile mediante uniforme copertura, con idoneo segnale, di tutte le zone del territorio comunale. Alla luce di tali precisazioni, onde evitare l'eventuale caducazione in sede giurisdizionale, sia di siffatta previsione urbanistica, sia delle relative norme di attuazione, tramite l'impugnazione dell'atto applicativo di diniego, si suggerisce caldamente di stralciare dalla variante "giugno 2009", la norma di attuazione che disciplina gli impianti di telefonia mobile".

Alla luce pertanto del sopra espresso parere e con menzione ai contatti avuti in corso di istruttoria con il Dirigente del Servizio Verde e Tutela Ambientale, dott. Cristian Roverato, e i competenti uffici provinciali, nonché in relazione alle nuove disposizioni disciplinanti i titoli autorizzativi relativi alle strutture in questione (vedasi art. 97 comma 3 e art. 100 della L.P. 1/2008) si ritiene pertanto di riformulare la norma censurata come di seguito esposto:

ART. 91 Zone per impianti di telecomunicazione

1. *Al fine di minimizzare i rischi di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e di tutelare il territorio dal punto di vista paesaggistico, il PRG individua, con apposita grafia, le zone in cui possono essere preferibilmente realizzati nuovi impianti per telecomunicazioni. Tale individuazione è il frutto di uno studio eseguito da parte dell'Amministrazione comunale che assicura la copertura dell'intero territorio comunale. Tali impianti nuovi o di potenziamento di quelli esistenti sono soggetti all'osservanza dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa provinciale e statale in materia di campi elettromagnetici.*
2. *Al di fuori di tali aree possono comunque essere realizzate nuove strutture per gli impianti di cui al presente articolo o il potenziamento di quelli esistenti, fermo restando lo scrupoloso rispetto dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa provinciale e statale in materia di campi elettromagnetici. Per gli impianti con emissione al connettore d'antenna superiore ai 5 Watt, vi è l'obbligo in ogni caso di mantenere una distanza di almeno 50 metri dai seguenti siti sensibili: scuole di ogni ordine e grado, ospedali e case di cura, case per anziani e istituti simili, giardini e parchi di pubblico godimento. La distanza rispetto all'impianto va misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni dall'edificio o spazi ospitanti detti luoghi sensibili e relative aree di pertinenza."*

In termini di maggior chiarezza con le nuove disposizioni si consentirà pertanto la collocazione degli impianti di telecomunicazione in ogni ambito territoriale fermo restando l'obbligo in ogni caso di mantenere una distanza di almeno 50 metri dai siti sensibili che, nella sostanza, coincidono con istituti scolastici, ospedali, case soggiorno anziani, giardini pubblici, etc.

Peraltro il Comune auspica, in termini di privilegio al fine di minimizzare i rischi di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, di far collocare detti impianti preferibilmente nelle aree originariamente individuate nel novero del Piano Regolatore Generale vigente.

Norme tecniche di attuazione (pag. 13)

Nella valutazione tecnica del Servizio Urbanistica vengono evidenziate alcune riflessioni in merito all'affinamento e/o aggiornamento di alcuni articoli relativi alle norme tecniche del Piano Regolatore Generale - variante "giugno 2009" – Ambiente Territorio Paesaggio.

Peraltro, si osserva fin da ora che il Comune di Rovereto può precisare i limiti fissati dalla

Provincia in ossequio a quanto previsto al principio di indirizzo che la Provincia delinea sulle disposizioni normative per la gestione del Piano Regolatore Generale.

In termini di dettaglio si ricorda che tra la seconda e la terza adozione, anche attraverso osservazioni formulate dagli uffici, le norme sono state riprese e chiarite oltre che aggiornate rispetto alle esigenze di linearità, giusto coordinamento e mutua chiarificazione tra le stesse nella logica di soddisfare al meglio le stesse richieste pervenute da parte dell'organo tutorio.

Ciò detto e premesso si evidenziano di seguito le modificazioni attuate in forza delle osservazioni sopra pervenute:

articolo n. 5, articolo n. 6, articolo n. 7 e articolo n. 8: le nuove norme sono state conformate a quanto espressamente richiesto. Posto che gli interventi conformativi non si sono limitati ad aggiornare il dato regolamentare sulla scorta di quanto da voi osservato in maniera puntuale, ma piuttosto hanno coinvolto l'intera articolazione degli stessi, nella logica di meglio sposare le previsioni dettate a livello provinciale, si rimanda alla lettura dei rispettivi articoli.

La conformazione degli articoli di cui sopra prevede altresì l'adeguamento a quanto disposto con delibera della Giunta Provinciale di data 01/07/2011 n. 1427 nonché con deliberazione n. 1858 d.d. 26/08/2011.

Fasce di rispetto cimiteriali (pag. 14 della valutazione tecnica di data 17/11/2011)

L'articolo 98 comma 5 che disciplina gli interventi nel novero delle fasce di rispetto cimiteriali è stato integralmente riscritto anche sulla scorta delle previsioni regolamentari intervenute con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1427 d.d. 01/07/2011.

Di seguito si riporta il relativo riferimento regolamentare:

Fasce di rispetto cimiteriale

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 66 della L.P. 04.03.2008 n. 1 e s.m., è vietata qualsiasi costruzione fatta salva la realizzazione dei servizi e strutture connessi con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, d'interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, nei casi e secondo i criteri stabiliti nell'Allegato 4 alla deliberazione della G.P. n. 2023 del 3-09-2010, con le modifiche introdotte dalla Deliberazione della G.P. n. 1427 del 01-07-2011 nel rispetto delle procedure di deroga di cui agli artt. 112 e 114 della legge urbanistica provinciale, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.

Il titolo abilitativo edilizio può essere acquisito senza ricorrere alle sopraccitate procedure di deroga, previa comunque acquisizione del parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, qualora sia approvato il piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria e fatte comunque salve le esigenze di rispetto e decoro del luogo.

Fino all'approvazione del piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria il titolo edilizio può essere acquisito senza ricorrere alle procedure derogatorie di cui agli artt. 112 e 114 della L.P. 1/2008 e ss.mm., per la realizzazione di opere pubbliche, di interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili, ricadenti in aree di rispetto cimiteriale separate dalla corrispondente area cimiteriale (art. 87) per effetto della presenza di aree adibite a viabilità (art. 89).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi cui all'art. 9 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, qualora le rispettive norme di zona lo consentano.

Gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di zona e previo parere favorevole della Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari possono sia essere ampliati nella misura massima del 20 % del Volume Edilizio esistente per migliorarne le condizioni di utilizzo, fermo restando che non potranno avvicinarsi al cimitero più dell'edificio esistente, sia formare oggetto di cambi di destinazione d'uso e di demolizioni e ricostruzioni.

Aree soggette a concessione convenzionata (pag. 14 della valutazione tecnica d.d. 17/11/2011))

Si concorda sul fatto che la cessione delle aree deve essere prevista e sufficientemente circostanziata nel contesto della scheda norma dell'area soggetta a concessione convenzionata.

Si condivide pertanto che per certezza e trasparenza della previsione concernente la cessione delle aree, ciò debba trovare riscontro negli elaborati del Piano e non già essere demandato ad una "contrattazione discrezionale" che potrebbe intercorrere tra municipalità e soggetto concessionario.

In tal senso si precisa che le schede degli ambiti di concessione convenzionata prevedono con puntualità, anche attraverso schede grafiche, le superfici oggetto di cessione.

Questo trova altresì fattuale riscontro nel testo di cui all'art. 65 della Norma tecnica di attuazione del Piano in cui si sottolinea che le schede individuano gli obblighi di cessione e alla Convenzione demandano le precisazioni obbligazionarie di dettaglio nel rispetto di quanto già statuito e puntualmente descritto nelle rispettive schede.

Si ritiene altresì ricordare che le schede verranno integrate, stante gli accordi sostanziali intercorsi tra ente locale e soggetti concessionari, con la previsione relativa alla cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni.

Questo riferimento scaturisce dal fatto che l'Amministrazione comunale, a fronte della concessione di diritti edificatori su una determinata superficie fondiaria, ha previsto, quale misura compensativa/perequativa, la cessione non onerosa delle aree necessarie all'approntamento di servizi pubblici quali parcheggi, aree di sosta, zone per interesse collettivo, percorsi ciclopedonali, etc.

Appare quindi chiaro che la filosofia delle concessioni convenzionate è quella di un vero e proprio atto perequativo tra ente pubblico e soggetto privato volto ad interessare ambiti modesti e limitati non degni di essere formalmente trattati al pari di piani di lottizzazione o comunque più in generale di piani attuativi subordinati al Piano Regolatore Generale.

Questo in ossequio al principio fondamentale della semplificazione delle procedure amministrative e del non aggravamento delle stesse che si traduce in un atteggiamento di attenzione verso l'economia dell'azione amministrativa pur nel rispetto delle misure di trasparenza, informazione e giusto contraddittorio tra i soggetti coinvolti.

Infine le norme sono state aggiornate alle disposizioni regolamentari provinciali in materia di seconda unità abitativa in corrispondenza delle aree agricole e delle aree produttive del settore secondario:

Art. 78, comma 2, lett. A ultimo enunciato – Zone agricole

“previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale n. 395 di data 26 febbraio 2010 e s.m..

Ai sensi dell'art. 62 comma 3 della L.P. 1/2008 e nel rispetto dei casi e delle condizioni stabilite dal DPP n. 8-40/Leg di data 08 marzo 2010, è possibile realizzare un'ulteriore unità abitativa per garantire la continuità gestionale anche in presenza di ricambi generazionali, per un volume massimo di 400 mc residenziali.

Articolo 66, comma 5 – Zone produttive

“nell'ambito delle aree di cui sopra è ammessa la realizzazione di una ulteriore unità abitativa, oltre alla prima, al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 38 del regolamento di attuazione della L.P. 1/2008;