c_h612-15/05/2025-0031894/A - Allegato Utente 24 (A24)

CITTA' DI ROVERETO
PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE al PRG "APRILE 2023" per la RIGENERAZIONE AMBIENTALE, URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI VIA DEL GARDA

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 29	di data 18 luglio 2023
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

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

COMUNE DI ROVERETO
SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO: Luigi Campostrini (dirigente)
UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto, geom. Alessandra Zoller
SERVIZIO SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DEL VIVERE URBANO: Simonetta Festa (dirigente)
UFFICIO EDILIZIA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE: Susanna Bonisolli, Paola Bicelli

Premessa

L'Amministrazione comunale di Rovereto ha posto fra gli obiettivi strategici del suo operato il miglioramento della qualità degli spazi pubblici e per la mobilità, promuovendo la diffusione a capillarità di percorsi ciclabili e pedonali, al fine di rendere la città il più possibile sicura, inclusiva e libera da barriere architettoniche e connessa con le diverse periferie.
In questo senso, negli anni, sono stati compiuti diversi interventi per l'implementazione delle opere infrastrutturali ed urbanizzative poste a sud del centro cittadino, con particolare riferimento a quelle di via del Garda.
L'apertura del collegamento viabilistico denominato "Bretella ai Fiori" ha quale precipua finalità quella di promuovere un brano di città urbanizzata da quartiere di attraversamento veicolare, ad ambito prettamente urbano/residenziale. Il collegamento in parola consente infatti una fluidificazione del traffico, deviandolo verso l'esterno del nucleo cittadino e consentendo pertanto uno sgravio del traffico dall'attuale viabilità di quartiere, con particolare riferimento all'ambito via del Garda est – via dell'Abetone. La rigenerazione urbana del compendio industriale dismesso "Ex Marangoni Meccanica" ha costituito occasione per la creazione di un nuovo quartiere integrato caratterizzato dalla compresenza di più funzioni private e pubbliche e la riorganizzazione del traffico e dei sistemi di mobilità.
Con l'intervento in parola si è posta puntuale attenzione all'integrazione e conseguente valorizzazione del contesto stesso, attraverso un progetto urbanistico di ridisegno complessivo e di promozione delle attuali funzioni, in una logica di integrazione e di sostenibilità dell'intero ambito. In questo modo si sono delineati due poli di attrazione commerciale e di servizio, l'uno rappresentato dal centro storico, l'altro rappresentato dalle aree esterne allo stesso. Ciò consente di soddisfare al meglio le necessità e i bisogni di servizi non solo per i residenti ma anche per l'intera compagine di clienti attratti dal centro roveretano, nel rispetto di plausibili principi di tutela della salute, dell'ambiente e del paesaggio in senso lato.
Ad oggi, si pone quale obiettivo primario, giungere ad una promozione per la sua interezza della viabilità contraddistinta dalla denominata "via del Garda", stante la presenza di elementi distonici soprattutto nel tratto posto più a sud. Infatti, tale viabilità trova identificazione di fatto con una "strada mercato" su cui oggi si affacciano diverse attività commerciali, frutto della conversione di edifici produttivi dismessi, e spesso contraddistinta da fattori di vulnerabilità e disordine, fonte di potenziali pericolosità.
L'Amministrazione comunale nel corso degli anni ha sottoscritto in più occasioni, convenzioni urbanistiche con i rispettivi soggetti attuatori, nella logica di migliorare in maniera puntuale le opere urbanizzative viabilistiche inerenti il tratto compreso tra la rotatoria via del Garda/via dell'Abetone e il sottopasso in località La Favorita. Alcuni esempi sono rappresentati dalle seguenti aree:

- PL20 - via del Garda Est e Ovest di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 di data 14 ottobre 2015 (convenzione urbanistica di data 19 ottobre 2015);
- PL 06a – via Abetone Sud ambiti A e B (convenzioni urbanistiche rispettivamente di data 19 novembre 2018 rep. com.le n. 9778 e di data 13 marzo 2019 rep. com.le n. 9794);
- Norma Speciale di cui all'art. 117.18 "Zona produttiva di interesse locale – loc. Ai Fiori Sud" (convenzione urbanistica di data 22 marzo 2022 rep. com.le n. 9971);
- Piano di Lottizzazione area loc. "La Favorita" (convenzione urbanistica di data 26 luglio 2019 rep. com.le n. 9816);

Si tratta di un elenco non esaustivo di tutte le iniziative edilizie e convenzioni urbanistiche che a vario titolo hanno interessato l'ambito di via del Garda per il profilo oggetto della presente relazione.

In questo contesto emerge ora la necessità di affrontare il tema della riqualificazione di via del Garda in maniera più organica, mettere a sistema le iniziative finora condotte e individuare gli strumenti, anche con il coinvolgimento e la collaborazione dei privati, per poter realizzare la parte più significativa dell'intervento sull'asse viario.
E' indubbio che l'ambito stesso di via del Garda negli ultimi due decenni ha subito, a livello urbanistico prima e sostanziale poi, una significativa trasformazione funzionale con la riconversione da zona produttiva di interesse provinciale ad area mista, produttiva e commerciale, che ne ha alterato/modificato gli originari assetti ed equilibri.

Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati

Il vigente Piano Regolatore Generale inquadra il tratto di via del Garda ricompreso tra la rotatoria di intersezione con la Bretellina ai Fiori e viale dell'Industria e la rotatoria in località Favorita con un misto di destinazioni di tipo produttivo/commerciale.

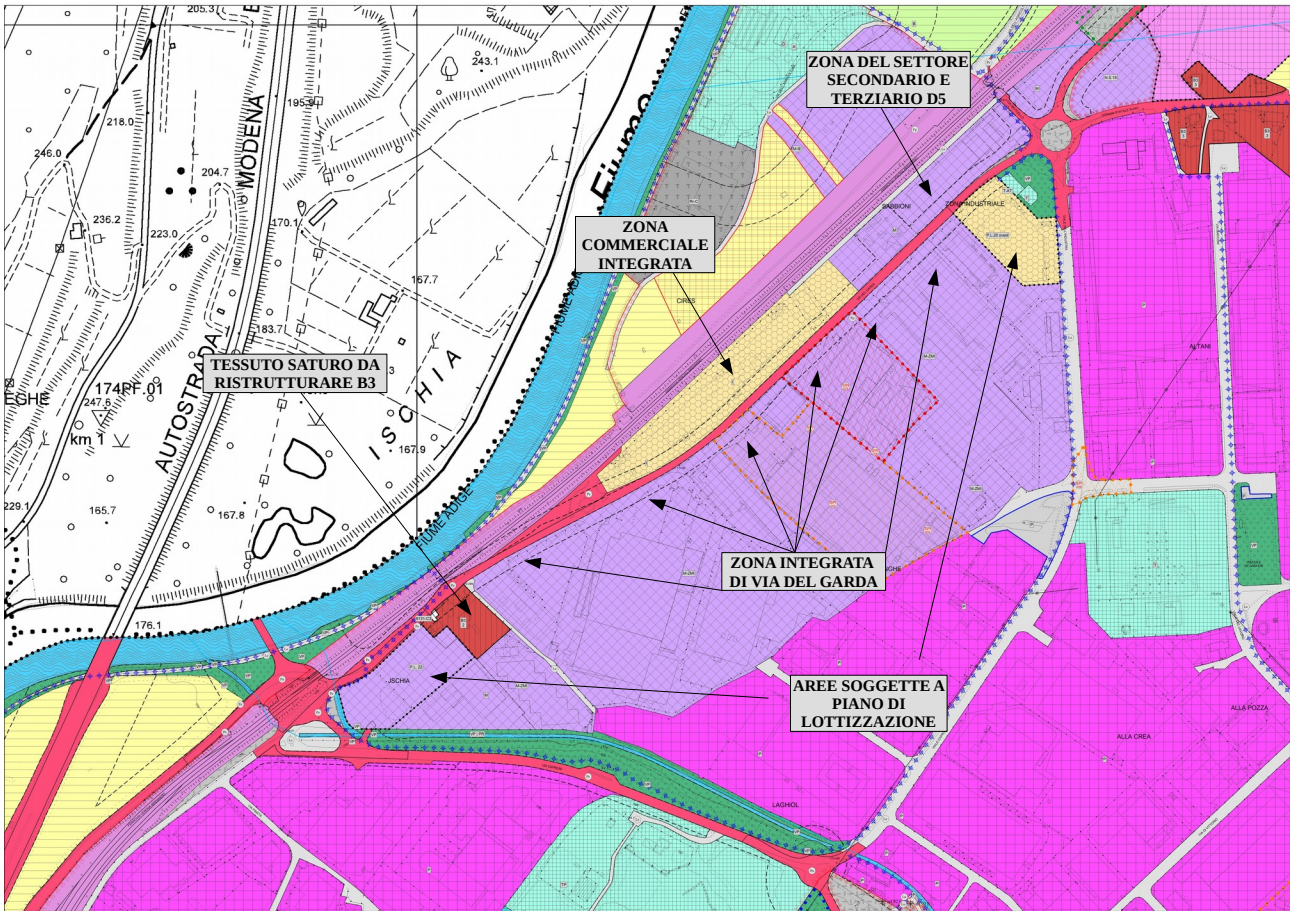
In particolare la fascia che si affaccia su via del Garda e posta ad ovest della stessa, procedendo da nord verso sud, ha destinazioni di "Zona del settore secondario e terziario D5", "Zona commerciale integrata" e "Ferrovia".
Le aree che si affacciano sempre su via del Garda ma sono poste ad est delle stesse hanno destinazioni di "Piano di Lottizzazione P.L. 20 – via del Garda Est - Ovest" con funzione prevalente di Grande Struttura di Vendita, "Zona integrata di via del Garda", "Tessuto saturo da ristrutturare B3" e "Piano di Lottizzazione P.L. 22 – La Favorita" con funzione prevalente mista commerciale e del settore secondario e terziario.
L'importanza di intervenire sul tratto di viabilità in oggetto viene già sancita dall'art. 69 delle Norme di Attuazione del PRG, relativo alla "Zona integrata di via del Garda" che si riporta di seguito:

*"**ART. 69 Zona integrata di via del Garda***

1. In via del Garda, il PRG individua una zona mista di integrazione (ZMI).
2. Nella zona mista di integrazione, oltre a quanto previsto dal precedente art. 68, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni:
a) attività terziarie;
b) omissis [comma abrogato]
c) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio con le limitazioni di cui all'art. 101 quinques comma 4;
d) commercio all'ingrosso.
3. Nell'ambito della richiamata perimetrazione, il PRG inoltre prevede:
a) la possibilità di attuare anche interventi demo-ricostruttivi finalizzati a localizzare le nuove funzioni che si affacciano su via del Garda;
b) la riqualificazione del fronte dell'area industriale, l'ampliamento e la riconfigurazione della sede stradale;
c) l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici.

L'Amministrazione provvederà, a proprie spese e cure tramite le ordinarie procedure in materia di opere pubbliche, alla realizzazione delle opere necessarie per la riqualificazione e il potenziamento di via del Garda nello spazio definito dalla fascia di rispetto stradale individuata nelle tavole del P.R.G.."

Il comma 3 del sopra riportato articolo normativo esprime una chiara volontà dell’ente pubblico di migliorare la viabilità del tratto stradale, che peraltro è inquadrata quale “Viabilità principale in potenziamento” sia attraverso un partenariato pubblico-privato con i promotori degli interventi privati, sia attraverso la riqualificazione stradale attivando le procedure ordinarie in materia di opere pubbliche.

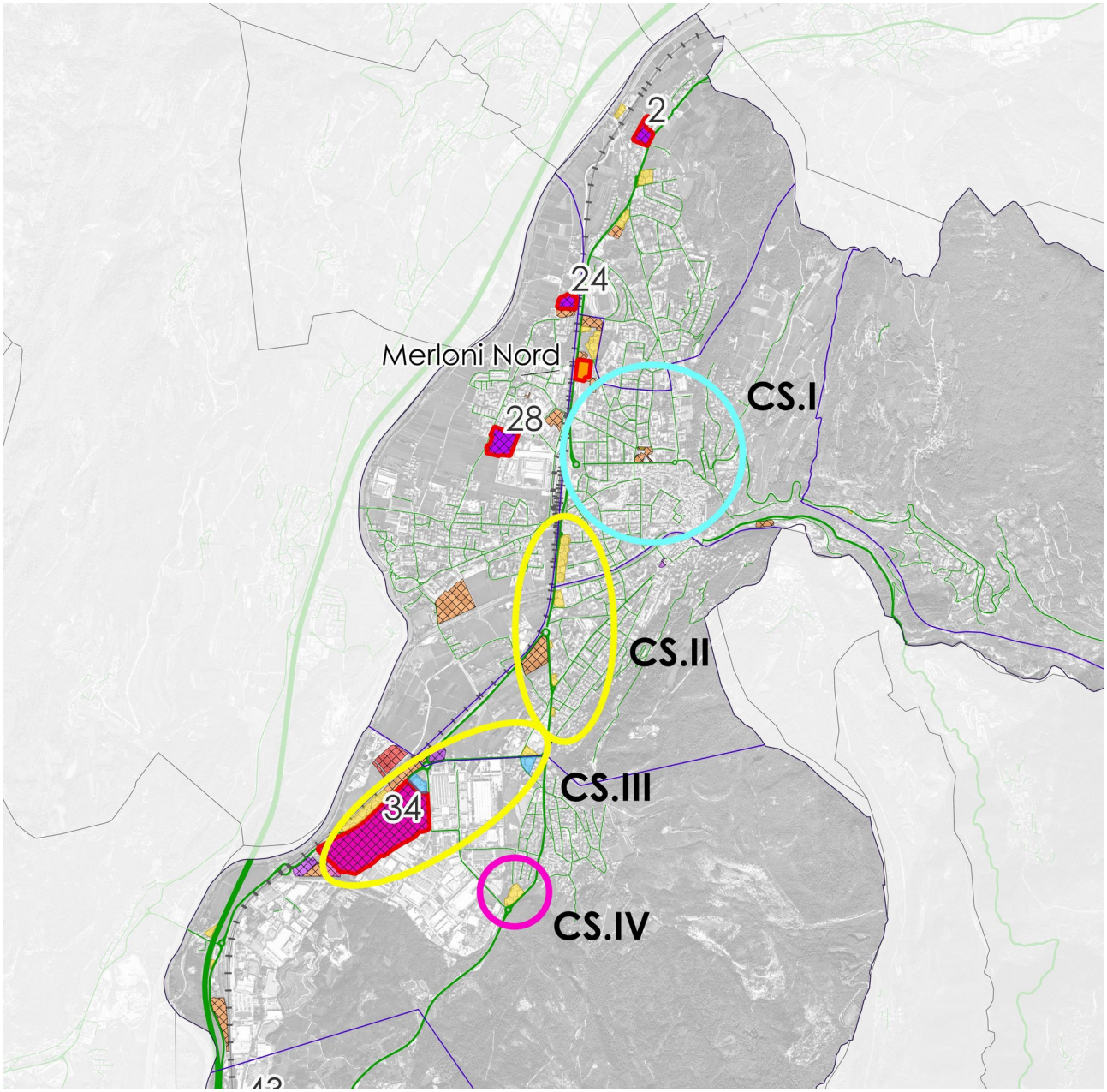


Estratto PRG vigente – scala a vista

Il contesto urbanistico sopra descritto ha favorito la riconversione delle aree che si affacciano su via del Garda, in particolare quelle con destinazione di Zona commerciale integrata.
Negli anni l’Amministrazione comunale, laddove ha potuto ed alla luce del disposto normativo sopra citato, in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio privato si è attivata al fine di porre i presupposti per l’acquisizione delle aree in fascia di rispetto utili alla riqualificazione stradale.

La dinamicità del contesto è stata ulteriormente amplificata dalla riforma dell’urbanistica commerciale attuata dalla Provincia Autonoma di Trento che, attraverso una serie di disposizioni provinciali, ha liberalizzato l’insediamento di piccole e medie strutture di vendita nel territorio, purché rispettassero dei requisiti urbanistici ed ambientali ben precisi, individuati con il supporto scientifico del Politecnico di Torino.
La stessa Provincia aveva inoltre affidato al Politecnico di Torino uno studio a scala di comunità di valle ed a livello comunale per Trento e Rovereto al fine di individuare le aree idonee ad ospitare eventuali grandi strutture di vendita (Valutazione Integrata Territoriale). L’Amministrazione comunale aveva fatto proprio lo studio e si era allineata alle disposizioni provinciali attraverso la variante al PRG “Gennaio 2015” per l’adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e la localizzazione delle grandi strutture di vendita.
Con tale variante è stato dato corso all’individuazione di una nuova grande struttura di vendita all’estremità nord est del tratto di via del Garda in esame laddove trovava insediamento, secondo i vincoli commerciali superati, un’attività di vendita all’ingrosso. Le condizioni per la trasformabilità individuate dal Politecnico di Torino hanno riguardato sia aspetti ambientali, quali la promozione della mobilità sostenibile e del verde, sia aspetti di natura commerciale legati alla promozione del territorio e della sua vocazione agricola.
È con l’approvazione del piano di lottizzazione in Loc. Favorita che l’Amministrazione comunale ha fissato le basi della riqualificazione complessiva del tratto viario. La convenzione urbanistica di data 26 luglio 2019 rep. com.le n. 9816 ha stabilito, infatti, quale obbligo convenzionale in capo al soggetto promotore la progettazione e realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Viale del Lavoro e la ciclovia dell’Adige. La società lottizzante si è inoltre impegnata alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del tratto rimanente fino alla rotatoria con la Bretellina ai Fiori e Viale dell’Industria.
Ad oggi, attraversando il tratto in oggetto di via del Garda, è possibile constatare come il processo di rigenerazione delle aree produttive dismesse sia quasi terminato, mentre la viabilità non pare essere al passo, in prevalenza per la mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili, rendendo le connessioni tra le varie attività commerciali poco sicure.
In misura meno evidente, questo processo ha coinvolto anche l’asse della strada statale S.S. 12 tra l’abitato di S. Ilario e la rotatoria della stazione ferroviaria e tra gli abitati di Lizzanella e Lizzana.
A distanza di 8 anni dallo studio di applicazione dei criteri della Valutazione Integrata Territoriale al territorio comunale di data “dicembre 2014”, l’Amministrazione si è posta quale necessità pianificatoria pubblicistica la stesura dell’aggiornamento dello stesso studio nella logica di delineare corretti quanto opportuni e puntuali processi evolutivi e programmatici nell’ambito della strumentazione urbanistica e commerciale, alla luce delle dinamiche del commercio che si sono sviluppate rapidamente nell’ambito comunale successivamente al rapporto finale di ricerca, con particolare riferimento agli assi viari principali della città. Lungo gli stessi, infatti, si è assistito alla riqualificazione di diversi comparti ex industriali dismessi a favore di nuove funzioni, prevalentemente commerciali miste a residenza, terziario ed interesse collettivo. Tale fenomeno può essere considerato la fase conclusiva di un processo, avviato una cinquantina di anni fa e riguardante l’individuazione di un polo industriale della città ed il relativo trasferimento delle attività produttive esistenti a favore dell’espansione del centro abitato. Se lo spostamento con l’occupazione delle nuove aree è stato relativamente rapido ed ha visto la creazione del più grande polo industriale trentino, la rigenerazione delle aree dismesse non è stata altrettanto semplice. Molto spesso tali comparti sono stati inglobati nel centro abitato cittadino, degradandosi negli anni e rappresentando sempre più elementi detrattori sia di tipo sociale che ambientale. Negli ultimi anni, tuttavia, grazie all’attrattività ed al dinamismo immobiliare che ha contraddistinto il settore commerciale, si è assistito ad una

conversione degli spazi abbandonati. Analogamente a margine della zona industriale, lungo via del Garda, con la riqualificazione è andata a consolidarsi una funzione prevalentemente di tipo commerciale e terziario.
Obiettivo è giungere ad una valorizzazione urbanizzativa e pubblicistica nell’intento di dare concreto riscontro all’ipotesi di interventi volti alla bonifica ambientale ed alla riqualificazione con recupero di alcuni spazi dismessi, alla luce anche dell’interesse di alcuni soggetti promotori a definire soluzioni di valorizzazione di obiettivi comuni e di valenza urbanizzativa interessanti per esempio l’asse viario di via del Garda.
Con determinazione dirigenziale n. 1301 di data 29 luglio 2022 è stato, quindi, affidato al Politecnico di Torino l’aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto.
L’elaborato definitivo denominato “Aggiornamento della Metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto” è stato redatto dal Politecnico in data 16 febbraio 2023 (ns. prot. n. 12039/23).
Una prima fase dello studio ha effettivamente evidenziato come le nuove dinamiche commerciali hanno alterato le configurazioni spaziali del commercio individuate nell’ambito della prima VIT. La disponibilità dei dati sul commercio ha permesso di apprezzare sia le variazioni spaziali che quelle temporali.
Si premette che vengono definite **configurazioni spaziali del commercio** le morfologie di insediamento del commercio, vale a dire quegli ambiti in cui si concentrano i diversi formati di vendita con le relative specializzazioni merceologiche, formando configurazioni territoriali caratterizzate da tipi di insediamento e di offerta dotati di una struttura morfologica e funzionale riconoscibile e consolidata.
La griglia di classificazione propone il riconoscimento di tre tipi di configurazione di insediamento:
(i) agglomerazione lineare, ovvero aggregati di strutture commerciali localizzate lungo le direttrici di viabilità comunale e intercomunale (un esempio è la cosiddetta “strada mercato”);
(ii) agglomerazione concentrata, ovvero aggregati di strutture commerciali localizzate in prossimità dell’incrocio di infrastrutture di viabilità primaria nel centro urbano o in prossima del centro storico;
(iii) localizzazione unitaria, ovvero grandi strutture commerciali singole localizzate in aree periurbane.
Il Comune di Rovereto è oggi caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di configurazione spaziale (di seguito CS.) del commercio: una agglomerazione concentrata (CS.I – Centro); due agglomerazioni lineari (CS.II – Abetone; CS.III - Garda) e una localizzazione unitaria (CS.IV – Rovercenter).



Estratto cartografico dell'aggiornamento VIT relativo all'individuazione delle configurazioni spaziali del commercio.

Comparando le configurazioni spaziali 2022 con quelle riconosciute nel 2014, è evidente come l'attuale CS.III – Garda nasca dall'unione di due agglomerazioni (ex CS.III e ex CS.V) che nel 2014 risultavano essere distinte, sia relativamente alla tipologia di offerta commerciale sia rispetto ai flussi di mobilità intercettati e generati. Si può perciò affermare che la GSV insediatasi nell'ambito di via del Garda – Ovest e inaugurata nel dicembre 2015, ha svolto funzione di "cerniera" tra la zona nord e sud di via del Garda, configurando l'offerta commerciale localizzata sull'asse stradale come un unico sistema lineare. La Via del Garda è infatti sede di una elevata, e in costante crescita, concentrazione di strutture commerciali. Inoltre, la riorganizzazione della viabilità, grazie alla realizzazione della Bretella ai Fiori, configura tale ambito come potenziale area di attrazione di un'offerta commerciale complementare a quella del centro storico.

L’approccio scientifico del Politecnico di Torino è stato quello di promuovere interventi in grado di rafforzare configurazioni spaziali già esistenti, ed evitarne la creazione di nuove. In tale ottica la valutazione inerente la possibilità di insediamento di nuove grandi strutture di vendita si è concentrata sulle aree ad oggi vocate al commercio, individuate e non attuate o parzialmente attuate, collocate all’interno delle configurazioni spaziali.
In estrema sintesi lo studio individua due zone vocate all’insediamento di nuove grandi strutture di vendita: la prima in Via del Garda, in corrispondenza con l’edificio dismesso denominato “Ex Siric” e la seconda in corrispondenza del Piano di Lottizzazione P.L. 03a “Merloni Nord”. Quali indirizzi per la rigenerazione commerciale, comuni ad entrambi gli ambiti, la VIT evidenzia l’importanza della contestualizzazione con gli attuali paradigmi legati allo sviluppo. In tal senso si riporta di seguito la parte introduttiva del paragrafo 5.2 *“Indirizzi per la rigenerazione commerciale del Comune di Rovereto”:*
“Nella prospettiva di cambiamento globale in atto – connotato da dinamiche ambientali e socio-economiche che mostrano l’estrema vulnerabilità dei territori - non sembra più praticabile interpretare le trasformazioni commerciali come mera attività di sviluppo economico, ma è anche opportuno che le eventuali nuove occasioni di trasformazione, avanzate da operatori privati, rispondano a criteri di sostenibilità e vivibilità urbana. In altri termini, le occasioni di trasformabilità commerciale devono inserirsi in una azione urbanistica che metta al centro i principi di transizione ecologica ed energetica per l’adattamento al cambiamento climatico dei territori che il nostro Paese sta intraprendendo verso la sostenibilità dei processi di sviluppo, in linea con gli obiettivi europei ed internazionali di transizione energetica ed ecologica (EU Green Deal, 2019; Next Generation EU, 2021). In questa logica, l’attore pubblico è chiamato ad un ruolo di grande responsabilità, nell’attivare processi di sensibilizzazione e coinvolgimento degli stakeholders verso il raggiungimento di obiettivi di rigenerazione ecologica, ambientale e paesaggistica, prime condizioni per poter generare anche il benessere economico della comunità urbana. A partire da tale presupposto, interpretare l’eventuale realizzazione di una nuova GSV soltanto come potenziale leva per promuovere lo sviluppo economico urbano sembra non essere più l’unica ragione sufficiente.
L’eventuale localizzazione di una nuova GSV nel Comune di Rovereto dovrebbe pertanto proporsi come generatore per azioni di miglioramento della qualità urbana, grazie all’apporto dei soggetti privati coinvolti, con l’obiettivo di promuovere una più incisiva azione di rigenerazione, non solo limitata al lotto nel quale si insedierebbe una nuova struttura commerciale, ma anche al più ampio ambito urbano e alle potenziali relazioni che potrebbero innescarsi in termini di fruibilità e integrazione con altre funzioni urbane.”.

Per ciascuna delle due aree lo studio ha quindi delineato le condizioni per la trasformabilità in coerenza con i criteri provinciali di programmazione urbanistica del commercio.

L’Amministrazione comunale, pur considerando favorevolmente le potenzialità di sviluppo delle due aree e la loro vocazione commerciale, nell’applicazione della Valutazione Integrata Territoriale attraverso lo strumento urbanistico ha dovuto considerare l’attuale diverso grado di possibilità di attuazione di una rigenerazione urbana:

- l’area Ex Siric è stata acquistata qualche anno fa ad un’asta fallimentare da un imprenditore che ha un progetto di sviluppo sull’area ed ha preso contatti con l’Amministrazione al fine di condividere un percorso di valorizzazione pubblico – privata;

- l’ambito soggetto alla Lottizzazione “Merloni Nord” era stato oggetto di approvazione di un piano di lottizzazione nel 2010, mai portato a realizzazione, e nell’ambito della ripianificazione dell’ambito di lottizzazione con la Variante al PRG “Febbraio 2022: Ripianificazione Merloni Nord” l’Amministrazione comunale ha inteso attualizzare le opere di urbanizzazione alle odierne necessità di miglioramento della fluidificazione del traffico stradale e, vista la complessa situazione patrimoniale esistente, aumentare il ventaglio delle possibilità di intervento permettendo anche sviluppi autonomi da parte dei singoli proprietari.

Attualmente per quest’ultima area l’Amministrazione comunale non ravvede un’utilità nell’assegnare una destinazione urbanistica diversa senza che la stessa sia condivisa dalla proprietà.
È ormai pacifica e riconosciuta sia in ambito di studi, sia a livello normativo e per esperienza diretta, l’importanza del partenariato pubblico privato e della presenza di un promotore che abbia un progetto di sviluppo efficace dell’area privata e che veda la compartecipazione alla costruzione della città pubblica sia come valore in sé sia come valore aggiunto anche per l’ambito privato.
Per tale ragione l’Amministrazione al momento soprassiede alla modifica del PRG per quanto attiene l’ambito soggetto al PL 03a “Merloni Nord”, riconoscendo comunque la validità dello studio della VIT.

L'accordo urbanistico

Considerata la puntuale attenzione alla valorizzazione del contesto di via del Garda che l'Amministrazione ha avviato nel tempo, particolare interesse riveste l'area denominata "Ex Siric" e contraddistinta dalle pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana che, ubicata per l'appunto in Via del Garda, costituisce un compendio unitario di superficie complessiva pari a circa mq 18.700, il quale ospita un fabbricato principale (di superficie pari a circa mq 6.000 circa e volume pari a circa mc 54.300) e un fabbricato secondario (di superficie pari a circa mq 460 e volume pari a circa mc 4.100).
Detti edifici rappresentano la parte residuale derivante dalla demolizione di ulteriori due edifici già esistenti nel compendio (uno della superficie pari a circa mq 1.720 e volume pari a circa mc 18.750, l'altro di superficie pari a circa mq 1.040 e volume pari a circa mc 11.350).
Il compendio ex Siric era pertanto edificato per complessivi circa mq 9.220 e per una volumetria complessiva pari a circa mc 88.500 (corrispondente a sua volta al 45% del potenziale edificatorio concesso dal PRG vigente pari a circa mc 196.000, derivante dalla superficie del lotto x 0,70 - rapporto di copertura - x 15 m - altezza massima -).
Detti manufatti sono contraddistinti da schemi architettonici e tipologici tipici degli ambienti industriali, sono da tempo privi di funzioni e attualmente versano in condizioni di degrado, ma fattualmente l'areale costituisce un luogo strategico per la localizzazione di funzioni commerciali.
Secondo le previsioni del vigente P.R.G., l'area è soggetta alla disciplina stabilita dall'art. 69 delle Norme di Attuazione "Zona integrata di via del Garda", ai sensi del quale sono ammesse, oltre alle attività di cui alle zone produttive di interesse locale D2 (art. 68), attività terziarie, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio e all'ingrosso. Inoltre, a mente del successivo art. 101 quater comma 4, stante il connotato territoriale, urbanistico e infrastrutturale, le attività commerciali insediabili dovranno risultare prevalentemente inquadrabili tra quelle a grande fabbisogno di spazi ovvero risultare funzionali e/o connesse al contesto e dimostrare, mediante idonea documentazione tecnica, la loro coerenza per quanto attiene gli impatti diretti ed indiretti concernenti la mobilità sull'intero ambito ed un razionale ed ordinato assetto del territorio.
In questo quadro fattuale e contesto ha quindi trovato approfondimento, di comune accordo tra la parte privata e l'Amministrazione, una proposta di intervento riguardante il predetto compendio, formulata dal soggetto proprietario degli immobili individuato nella società Euro Immobiliare S.p.A..
Tale proposta, meglio illustrata nell'accordo urbanistico e finalizzata alla riqualificazione urbana del comparto "Ex Siric", traguarda da un lato l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) del settore non alimentare pari a 4.500 mq, all'insegna "Eurobrico - Far da sé", e dall'altro l'esecuzione di opere volte al miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali lungo via del Garda. Relativamente a quest'ultimo profilo si precisa che il soggetto promotore si è impegnato a realizzare, a propria cura e spese quale intervento in liberalità ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, le opere urbanizzative ed infrastrutturali finalizzate alla sistemazione e riqualificazione urbana di Via del Garda per un importo complessivo stimato in Euro 1.967.000,00.
Per quanto attiene il compendio privato, l'intervento prospettato prevede la riqualificazione dell'area; la nuova destinazione di piano definisce una riduzione sia della superficie coperta massima ammessa (da circa 13.100 mq a 8.850 circa) che delle "volumetrie" potenzialmente assentibili (da circa 196.000 mc e circa 88.500 mc), oltre a contemplare una sistemazione a

verde pari al 25% della superficie fondiaria. Contestuale sarà la chiusura della grande struttura di vendita all’insegna “Eurobrico” (3.049 mq) ad oggi presente nel centro commerciale “Millennium”, ma il soggetto promotore si è impegnato ad individuare attività del settore non alimentare che possano insediarsi.
Per quanto attiene gli assetti infrastrutturali e di riqualificazione urbanistica, quanto prospettato traguarda la complessiva riqualificazione di una porzione di territorio che presenta, allo stato, svariate criticità in relazione al traffico ed all’asse stradale, fornendo nel contempo una possibile ridefinizione del rapporto strada/volumi commerciali e di accessibilità, realizzando opere infrastrutturali, un apposito percorso ciclo-pedonale e cessioni di aree.

Ciò posto, appare evidente come l’intervento prospettato possa porsi quale volano per la riqualificazione di una area dismessa e come occasione per la tanto auspicata riqualificazione – anche di dettaglio – del sistema delle connessioni viabilistiche e ciclopedonali.

Attuale situazione ambientale

L'ambito Ex Siric è noto alla memoria dei roveretani per le complesse vicende che hanno coinvolto la storica fabbrica, ormai chiusa da anni ma al centro di un delicato processo di bonifica, iniziato anni fa e non ancora completato.
Lo stato di abbandono in cui versa ora e la colonizzazione da parte delle piante, quale segno di una riappropriazione dei luoghi da parte della natura, rendono il compendio decontestualizzato rispetto al processo di rigenerazione che sta avvenendo lungo via del Garda. Anche per tale motivo la proposta degli attuali proprietari di investire sull'area è stata accolta favorevolmente dall'Amministrazione comunale.
L'aspetto ambientale, legato ai procedimenti di bonifica, resta comunque un importante tassello da analizzare, prodromo a qualsiasi intervento di natura urbanistica.
L'ambito privato oggetto di insediamento della nuova grande struttura di vendita è inserito nell'Anagrafe provinciale dei Siti Inquinati da Bonificare (SIN161028), in qualità di area ex produttiva, per la presenza di idrocarburi e xileni, naftalene, cromo, Arsenico, Ferro e Magnesio.
Inoltre nel Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP), la Carta della Criticità Idrica Sotterranea individua un'ampia zona quale *"Area di attenzione per potenziale alterazione qualitativa della falda"*, in cui è ricompreso anche l'ambito oggetto di disamina.
Alla luce delle considerazioni di cui sopra è stata prodotta una specifica relazione ambientale, di data aprile 2023 a firma dell'ing. Loris Dallago che illustra le principali operazioni effettuate nell'area in oggetto.
Il procedimento di bonifica del sito è iniziato qualche anno prima dell'entrata in vigore dell'attuale D. Lgs. 152/2006. La normativa precedente, ovvero il D.M. 471/1999, prevedeva analogamente alla nuova norma, la necessità di caratterizzare la contaminazione e di giungere alla bonifica dei siti se la qualità dei terreni e delle acque non corrispondeva ai parametri di legge.
Il Piano della Caratterizzazione inquadrava il sito, descrivendo il territorio circostante e analizzando la situazione geologica e idrogeologica, l'evoluzione storica dell'azienda e delle attività/lavorazioni svolte sull'area. Il Piano è stato aggiornato successivamente all'entrata in vigore del D. Lgs. 152/2006 al fine di renderlo conforme alla nuova normativa.
Nel documento sono stati censiti e definiti tutti i materiali presenti oltre ad ogni altro possibile elemento che potesse essere una fonte di contaminazione.
Le operazioni di messa in sicurezza sono iniziate nel 2016 e terminate l'anno successivo sulla base di un Piano di Caratterizzazione approvato nel 2014.

Con l'entrata in vigore del. D.Lgs 152/2006 passaggio essenziale dell'iter di bonifica è diventato l'analisi del rischio sanitario-ambientale sito specifica. Con l'Analisi del Rischio si determinano gli obiettivi di bonifica accettabili per il sito specifico che considerano le specificità dell'area inquinata (caratteristiche delle matrici ambientali, degli eventuali edifici, destinazione urbanistica, tipo di attività che verranno svolte sul sito, ecc…) Nel mese di giugno 2017 è stata redatta l'analisi del rischio sanitario-ambientale sito specifica per l'area in oggetto che è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 384 di data 12 marzo 2018.

Successivamente, il Comune di Rovereto, quale esecutore d'ufficio in via sostitutiva degli interventi di bonifica, ha trasmesso alla P.A.T. il progetto di messa in sicurezza permanente della falda attraverso la realizzazione di un sistema di sparging con iniezione di aria. Il progetto, che prevedeva come prima fase l'esecuzione di un test pilota per la definizione dei parametri dell'impianto, è stato approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 268 di data 1 marzo 2019.

L’attuale proprietaria, a seguito dell’aggiudicazione dell’ambito, è subentrata al Comune negli oneri di bonifica, realizzando dapprima i test necessari alla progettazione dell’impianto di sparging e successivamente nella sua realizzazione secondo la configurazione definitiva. Tale impianto è stato messo in funzione nel mese di aprile 2023. Sono quindi in corso le operazioni di monitoraggio.

Per qualsiasi ulteriore riferimento si rinvia alle relazioni ambientali, di data aprile 2023 e di data maggio 2023 a firma dell’ing. Loris Dallago.

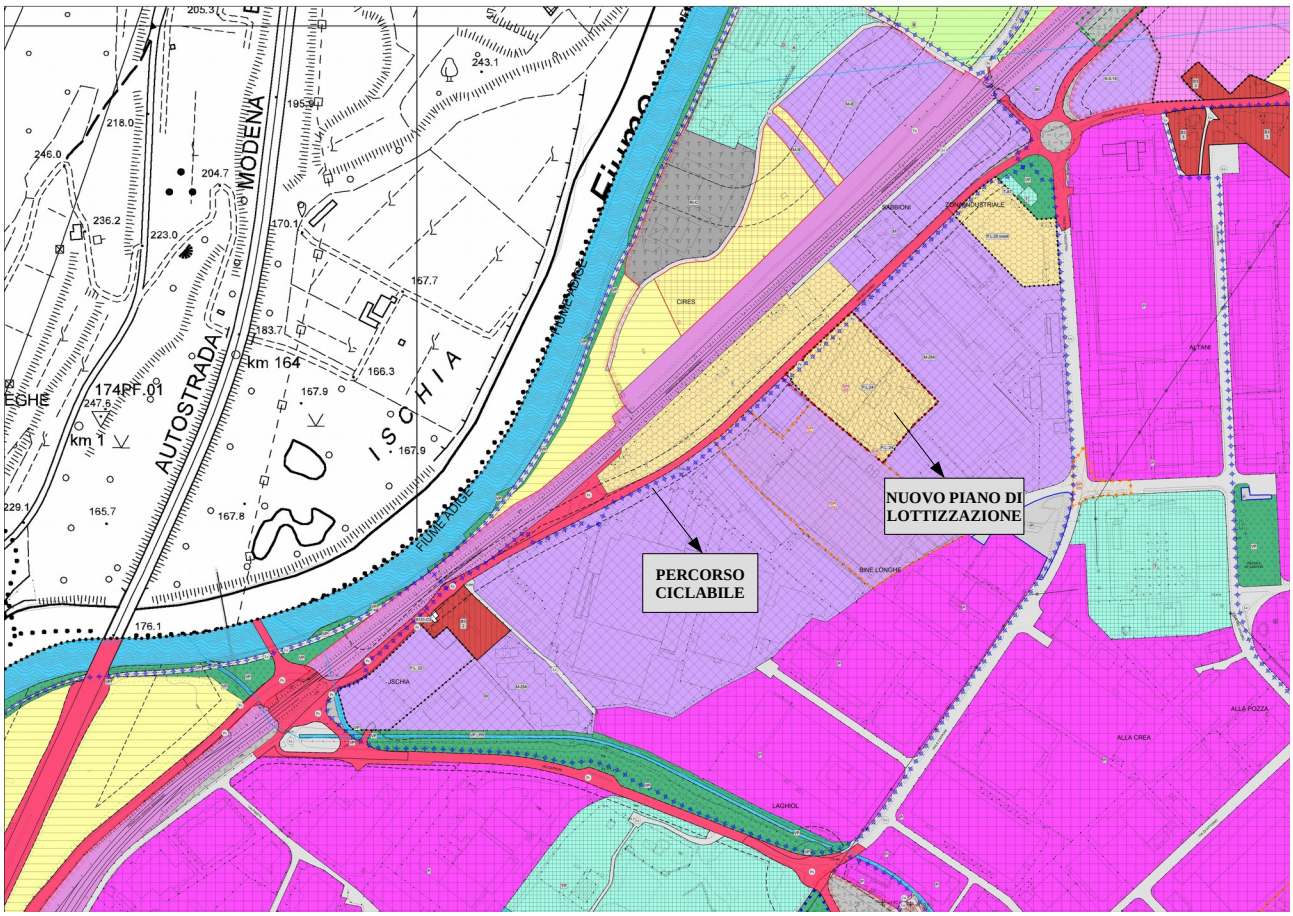
La Variante al Piano Regolatore Generale

Una volta definiti obiettivi e finalità dell'accordo urbanistico, si rende necessario, ai fini della sua attuazione, procedere con l'aggiornamento dello strumento pianificatorio di riferimento attraverso l'attivazione di una specifica variante.
A riguardo preme evidenziare che la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 *"Legge Provinciale per il governo del territorio 2015"* all'art. 23 comma 2 lett. f) punto 3) inserisce tra i contenuti del Piano Territoriale di Comunità anche l'individuazione *"delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010)"*
La normativa provinciale se da un lato riconosce, quindi, alle grandi strutture di vendita una valenza sovracomunale in qualità di centri di attrazione, dall'altro interviene lasciando al Comune di Rovereto la libertà di definire alcuni contenuti strategici in materia pianificatoria. L'art. 36 *"Disposizioni particolari per specifici territori"* della suddetta legge provinciale al comma 3 recita quanto segue:
"3. Con riferimento ai contenuti dell'articolo 23, la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto assicurano coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni. In ogni caso, il PRG del Comune di Rovereto definisce i contenuti previsti dall'articolo 23, comma 2, lettera e), e lettera f), numeri 2) e 3), con riguardo al proprio territorio. Successivamente la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto procedono rispettivamente all'adozione del PTC e del PRG, secondo quanto previsto dalle procedure degli articoli 32 e 37."
Il successivo comma 4 specifica inoltre che, per tali contenuti, il PRG tiene luogo del PTC e viene approvato secondo la propria procedura di formazione.

Stabilito, quindi, che lo strumento urbanistico coinvolto nella definizione dell'attuazione a livello pianificatorio dell'accordo è il PRG, occorre riferirsi ai contenuti dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 *"Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)"* che al capitolo 5 fissa le "Indicazioni per la localizzazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita al dettaglio".
In tale sede l'allegato individua il piano attuativo quale strumento di pianificazione atto a contenere i principali riferimenti per la progettazione delle nuove grandi strutture di vendita, fissandone i criteri principali.

Le modifiche cartografiche

Alla luce di quanto sopra, la presente variante è intervenuta individuando, quale modifica alla cartografia del PRG, una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata con funzione prevalente di grande struttura di vendita stralciandola dalla "Zona integrata di via del Garda".
Al fine di esplicitare l'interesse pubblico nella riqualificazione di via del Garda e nell'implementazione delle reti della mobilità sostenibile si è inoltre provveduto ad inserire il tracciato del percorso ciclabile.



Variante al P.R.G. - scala a vista

La Scheda Norma del Piano di Lottizzazione "PL 24 – Ex Siric"

La scheda norma del nuovo piano di lottizzazione è stata redatta secondo le indicazioni dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 *"Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)"*.
In particolare l'art. "6.2 – Parametri edilizi" del suddetto Allegato definisce criteri e parametri che il piano attuativo deve rispettare ai fini dell'apertura di nuove grandi strutture di vendita:

a*) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento;*
b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
c) almeno una quota non inferiore al 25 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
d) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti e tendere alla certificazione Leed;
e) gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 30 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento.

Contenuti generali

Nell'ottica di perseguire gli obiettivi di rigenerazione della via del Garda focalizzata sugli aspetti ambientali, urbanistici e paesaggistici e di non contrapposizione con il centro storico, la scheda nei suoi contenuti generali contestualizza l'interesse pubblico preminente derivante dall'accordo urbanistico.

Parametri urbanistici di riferimento

Gli indici urbanistici delle aree interessate dal perimetro di lottizzazione fanno espresso riferimento all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale sopra citata che, per le grandi strutture di vendita, vengono così definiti:

1) Superficie territoriale:	= 18.682 mq
2) Superficie fondiaria:	<= 17.672 mq (al netto delle opere di urbanizzazione)
3) Superficie coperta:	<= 50% della Superficie fondiaria
4) Superficie di vendita al dettaglio:	<= 40% della Superficie fondiaria con il limite di 4.500 mq (fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10 comma 4 della L.P. 17/2010)
5) Sistemazione a verde:	>= 25% della Superficie fondiaria (fatto salvo quanto previsto dal punto 6.5 dei Criteri provinciali di programmazione commerciale")

6) Altezza: <= 10 m

Destinazione d'uso:

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita). Sono ammesse inoltre ulteriori funzioni ed attività quali esercizi pubblici, terziario, servizi di interesse collettivo, attività ricettive, attività artigianali, autorimesse e parcheggi, attività di servizio alla persona.

Coerentemente con la destinazione assegnata, le distanze dai confini e dai fabbricati da rispettarsi sono quelle stabilite dalle norme di attuazione del P.R.G. per le zone C, come coordinate con le disposizioni provinciali in materia.
Viene inoltre prescritta per gli edifici una distanza minima di 15 m dal ciglio stradale.
La scheda riporta inoltre gli obblighi relativi al rispetto della classe energetica B+ ed all’utilizzo delle energie rinnovabili per almeno il 30% del fabbisogno dell’intero insediamento.

Opere di urbanizzazione e cessioni:
La scheda declina i contenuti dell’accordo urbanistico che individua quale onere del soggetto lottizzante la realizzazione del progetto di riqualificazione di via del Garda nel tratto compreso tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero e la rotatoria “Ai Fiori”. È inoltre prevista la cessione delle relative aree di proprietà, mentre è in capo all’Amministrazione comunale l’acquisizione delle aree private di terzi interessate dalle opere, in linea con quanto stabilito anche dall’art. 69 “Zona integrata di via del Garda” delle NTA del PRG.

Oneri di bonifica:

La scheda evidenzia i vincoli ambientali presenti nell’area ed indica il rispetto le azioni necessarie previste dagli Enti preposti e dalle disposizioni in materia, ferma restando, nell’ambito della stesura del piano attuativo, la redazione di una specifica relazione di sintesi delle operazioni svolte e di quelle, nel caso, ancora da attuare.

Ulteriori condizioni per la trasformabilità:

Assumono particolare rilievo le prescrizioni contenute nel paragrafo in oggetto in quanto derivanti dall’applicazione dei criteri di programmazione urbanistica introdotti con la L.P. 17/2010 “Disciplina dell’attività commerciale” come successivamente definiti con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013, contestualizzate nell’ambito del rapporto finale dell’attività di “Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale nel Comune di Rovereto”, di cui alla consulenza scientifica tra il DIST del Politecnico di Torino di data febbraio 2023.

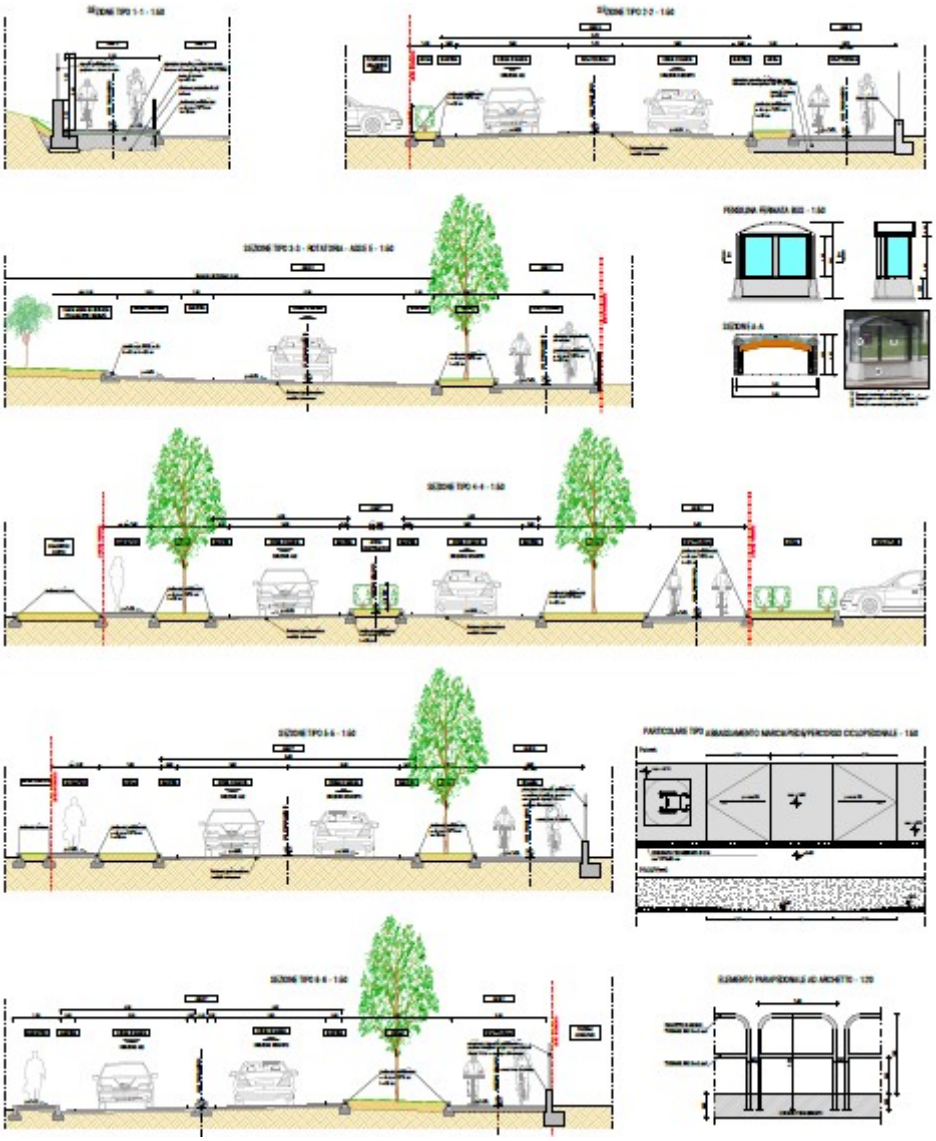
Riguardano: la sicurezza del territorio con particolare riferimento agli eventuali impatti di emissioni climalteranti, derivanti in particolare dal traffico in relazione alle utenze connesse all'apertura della nuova grande struttura di vendita; l’integrazione con servizi di interesse collettivo e altre attività economiche attraverso sistemi di spazi pubblici e di aggregazione; l’accessibilità all’area basata sulla “mobilità dolce” e sostenuta dal trasporto pubblico locale - risulta pertanto elemento imprescindibile la realizzazione della riqualificazione di via del Garda - ; lo studio del carico aggiuntivo di traffico generato dalla nuova localizzazione di GSV e la realizzazione di parcheggi secondo i principi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico verso la sostenibilità urbana.

La riqualificazione di via del Garda – stato di progetto e indicazioni per l'attuazione

Come anticipato anche in precedenza la riqualificazione di via del Garda è un processo che l'Amministrazione comunale sta incentivando negli anni attraverso azioni di partenariato pubblico privato contestualizzate alla riqualificazione di compendi privati.
Per quanto attiene il tratto viario oggetto della presente variante merita ricordare che la realizzazione del miglioramento della viabilità nei pressi dell'intersezione a rotatoria con la Bretellina ai Fiori e viale dell'Industria, oltre alla redazione di un metaprogetto per la riqualificazione di via del Garda erano già stati attuati nell'ambito della convenzione urbanistica di data 19 ottobre 2015 legata al Piano di lottizzazione di via del Garda Ovest.
È tuttavia con l'approvazione del piano di lottizzazione in Loc. Favorita che l'Amministrazione comunale ha fissato le basi della riqualificazione complessiva del tratto viario. La convenzione urbanistica di data 26 luglio 2019 rep. com.le n. 9816 ha stabilito, infatti, quale obbligo convenzionale in capo al soggetto promotore la progettazione e realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Viale Caproni, via del Garda e il sottopasso alla ferrovia del Brennero (stralcio 1). La società lottizzante si è inoltre impegnata alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva del tratto tra il sottopasso alla ferrovia del Brennero, via del Garda e la rotatoria "ai Fiori" (stralcio 2).
L'attuazione del progetto è stata suddivisa in due stralci sia in termini di coerenza con l'entità dell'intervento privato, sia per la definizione degli aspetti patrimoniali. In particolare per quest'ultimo aspetto preme evidenziare che il primo stralcio è caratterizzato da proprietà pubbliche e del soggetto lottizzante, mentre il secondo stralcio coinvolge prevalentemente aree di terzi con i quali l'Amministrazione ha avviato delle procedure di dialogo al fine di acquisire le aree e creare le condizioni per l'addivenire alla realizzazione dell'intervento.
Il progetto preliminare di entrambi gli stralci è stato presentato dal soggetto lottizzante in data 6 febbraio 2020 (ns. prot. n. 8539/20).
Per quanto attiene lo stralcio 1 il progetto esecutivo di data giugno 2022, dopo l'ottenimento di tutti i pareri e le autorizzazioni necessari, è stato approvato in linea tecnica con deliberazione della Giunta comunale n. 78 di data 18 aprile 2023 per una spesa complessiva di € 460.000,00.=. a carico del soggetto promotore.
La progettazione dello stralcio 2 è proseguita separatamente viste anche le implicazioni di natura patrimoniale sopra richiamate che hanno reso necessari approfondimenti al fine di valutare la migliore ipotesi progettuale. Ad ogni buon conto in data 8 marzo 2023 (ns. prot. n. 17041/23) è stato consegnato il progetto definitivo aggiornato.
Ad oggi, attraversando il tratto in oggetto di via del Garda, è possibile constatare come il processo di rigenerazione delle aree produttive dismesse sia quasi terminato, mentre la viabilità non pare essere al passo, in prevalenza per la mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili, rendendo le connessioni tra le varie attività commerciali poco sicure.
L'incremento delle unità commerciali presenti oggi nel tratto viario in oggetto ha portato ad un incremento del flusso veicolare e parzialmente del flusso ciclabile e pedonale. Non bisogna, inoltre, scordare la presenza dei numerosi accessi e recessi al tratto viario che interferiscono con il flusso veicolare con rallentamenti e interruzioni.
Attualmente via del Garda, nel tratto considerato, non presenta marciapiedi se non in alcuni piccoli tratti e lo spazio dedicato potenzialmente, a lato della strada, ai pedoni o ciclisti è praticamente sempre occupato da macchine in sosta.

Inoltre le piste ciclopedonali presenti riguardano solo via del Garda ad est della rotatoria dei fiori e parzialmente in fronte al nuovo centro commerciale “Iper Orvea” e a sud su viale Caproni ove la pista ciclabile si ferma prima della rotatoria “la Favorita”.
Il progetto dello stralcio 2 prevede l’esecuzione di una pista ciclopedonale che congiunge l’attuale pista ciclabile di viale Caproni con quella presente fronte il centro commerciale “Iper Orvea” all’altezza della rotatoria “ai Fiori” utilizzando parzialmente il lato ovest nel primo tratto e il lato est nel secondo tratto lungo via del Garda. Verrà comunque realizzato anche un marciapiede di prosecuzione sul lato ovest. In questo modo verranno favoriti non solo i macro spostamenti da e verso casa con forme di mobilità sostenibile, ma anche gli spostamenti a piedi da un’attività commerciale all’altra.
In particolare si prevede l’esecuzione di una pista ciclopedonale di larghezza di ml 3.00 (minimo 2.50 ml) senza il sostanziale ridimensionamento dell’attuale sede stradale.
Oltre alla pista ciclabile si prevedono i necessari adeguamenti degli attraversamenti pedonali esistenti e dei nuovi previsti e all’adeguamento di tutti gli attraversamenti esistenti in accesso recesso delle attività presenti lungo il tratto stradale interessato.
È prevista la realizzazione, laddove possibile, di quinte alberate e di separazione tra i diversi sistemi di mobilità.

Progetto di riqualificazione di via del Garda II stralcio - Planimetria - scala a vista



Progetto di riqualificazione di via del Garda II stralcio – Sezioni tipo - scala a vista

L’Amministrazione comunale sta accompagnando la definizione del progetto di riqualificazione dialogando con i diversi attori privati coinvolti al fine di procedere nel minor tempo possibile all’acquisizione dei suoli interessati dalle opere e permetterne la realizzazione in modo unitario.

Sinergie tra l'accordo urbanistico, la normativa in materia di urbanistica commerciale e gli esiti della Valutazione Integrata Territoriale

L'accordo urbanistico è stato elaborato considerando i criteri di cui all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1139/2013. In tal senso sia nella documentazione allegata all'Accordo stesso, sia nella Verifica di Assoggettabilità di cui alla presente variante trova spazio uno specifico paragrafo di analisi di coerenza, di cui si riportano brevemente gli esiti, tratti dalla verifica di assoggettabilità:

a) **miglioramento della competitività della distribuzione commerciale in particolare negli insediamenti storici.** La GSV costituisce una alternativa all'offerta delle attività insediate in centro storico e non entra in competizione con esse. Costituisce un'opportunità, essendo un attrattore di avventori che possono essere indirizzati verso l'offerta del centro storico, sfruttando il processo di rigenerazione infrastrutturale di trasformazione di Via del Garda in Boulevard alberato e ciclo pedonabile.

b) **priorità all'utilizzo di insediamenti esistenti, già destinati ad aree commerciali, infrastrutturate, riduzione ulteriore consumo di suolo non edificato.** L'area di intervento presenta tutte le caratteristiche di idoneità alla trasformazione della destinazione da produttiva a commerciale, attuando specifiche previsioni del Piano Regolatore Generale in un contesto già infrastrutturato.

c) **priorità al mantenimento di previsioni vigenti dei PRG concernenti l'individuazione delle aree destinate all'insediamento delle grandi strutture di vendita.** L'intervento proposto ricade in un ambito territoriale nel quale sono ammesse strutture di vendita sino alla media e nelle quali, mediante l'attivazione delle procedure di accordo pubblico privato è consentito l'insediamento di GSV.

d) **posizione defilata rispetto alle principali visuali panoramiche e, in generale, coerenza i contenuti e le regole definiti dalla carta del paesaggio del piano territoriale della comunità.** La realizzazione della grande struttura di vendita converte un sito produttivo industriale per mezzo di un intervento di rigenerazione edilizia ed urbana in cui la gestione del verde, mediante alberature ed aree allestite a giardino diventano predominati, trasformando e conformando l'identità di un ambito territoriale compromesso ai criteri auspicati dalla carta del paesaggio del Piano di Comunità di valle e del PUP.

e) **considerazione dei criteri previsti dall'articolo 63 della legge urbanistica provinciale, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene.** L'attuazione dell'intervento permette di chiudere le procedure di bonifica del sito Ex Siric e di attuare le misure di monitoraggio, in accordo con APPA. L'intervento di rigenerazione urbana attua misure di miglioramento della sicurezza del territorio e dell'igiene attraverso la realizzazione delle alberature e dei giardini, contrasto alle isole di calore e migliorando l'azione di filtraggio della qualità dell'aria. Prevede un processo di demo-ricostruzione ecosostenibile, con procedure di demolizione e raccolta dei materiali differenziata, costruzione con materiali CAM, impiego di impianti basati sullo sfruttamento di fonti

rinnovabili, abbattimento dei consumi legati al carbon fossile, promozione e sostegno della mobilità green con la realizzazione della pista ciclopedonale e di parcheggi dotati di colonnine di ricariche per auto elettriche.

f) **integrazione degli insediamenti commerciali con servizi pubblici o di interesse collettivo nonché con altre attività economiche per la qualificazione e la diversificazione dell'offerta.** La GSV, in base alle disposizioni di legge vigenti, si struttura sulla base di regolamenti vincolanti che rendono complesse le differenziazioni interne all'ambito commerciale. Ricondurre l'area produttiva alla dimensione urbana attraverso l'insediamento del verde e dei collegamenti ciclopedonali costituisce tuttavia una premessa di rilievo per la generazione delle connessioni attualmente assenti fra periferia e centro, rendendo cosi fruibili le piccole strutture di vendita e di vendita al minuto, di fatto quasi assenti in questa area urbana ed più facilmente accessibili i servizi civili e di assistenza alla persona.

g) **facile accesso rispetto al bacino d'utenza, anche con riferimento alla mobilità ciclopedonale e prossimità alle principali vie di comunicazione e di trasporto pubblico.** Il progetto di Boulevard porterà ad una radicale trasformazione della rete dei collegamenti riconducendo il contesto post industriale alla dimensione urbana, qualificata dalla riappropriazione del territorio da parte della cittadinanza che potrà attraversare un segmento di città oggi sicuramente ostile ai pedoni ed ai ciclisti, un domani invece essere caratterizzata da una alta specializzazione della sezione stradale che regimerà, in modo opportuno, il transito veicolare in entrambi i sensi di marcia e garantirà, in un contesto di forte e rinnovata valenza ambientale, conseguita dalla messa a dimora di importanti alberature, la definizione di un percorso ciclopedonale protetto e sicuro pensato sia nell'ottica del completamento del sistema di percorsi ciclabili in corso di realizzazione in Rovereto che di forte connettività con la città storica, ora accessibile per il tramite di mezzi alternativi all'automobile.

h) **facilità di infrastrutturazione dell'area per la realizzazione di idoneo collegamento alla viabilità principale e per la necessaria dotazione di parcheggi.** Il tratto di via del Garda interessato dal progetto di rigenerazione, si inserisce in un ambito territoriale caratterizzato da una viabilità ad alto scorrimento collegata all'autostrada del Brennero e che costituisce una delle principali arterie di collegamento fra la periferia ed il centro storico. Confluiscono in via del Garda gli utenti della S.P.23 e ss.240. Viale Caproni e viale dell'Industria contribuisco ad alleggerire il traffico di zona verso le parti più centrali della città. Le proiezioni dello screening viabilistico eseguito in zona evidenzia come l'insediamento della grande struttura di vendita abbia un impatto sulla viabilità di zona pressoché nullo e che la capacità della stessa sia in grado di regimare i flussi. Relativamente alle dotazioni di parcheggio, gli standard urbanistici richiesti dal Piano Regolatore fanno si che le attività insediate siano in grado di assorbire adeguatamente le necessità, dato atto che le disposizioni del settore commerciale propongono dimensionamenti più che cautelativi.

La Verifica di Assoggettabilità dedica, poi, un paragrafo anche al **raffronto del progetto con le risultanze della Valutazione Integrata Territoriale** dal quale emerge l'importanza del progetto di riordino unitario su via del Garda che necessita della riqualificazione del fronte industriale attraverso l'ampliamento, della riconfigurazione della sede stradale e dell'attuazione di interventi "demo-ricostruttivi" per localizzare le nuove funzioni su via del Garda, incrementando la dotazione di parcheggi pubblici.

La Verifica di Assoggettabilità rileva l'importanza che la nuova GSV si ponga come generatrice di miglioramento della qualità urbana, coinvolgendo soggetti privati e promuovendo una incisiva azione di rigenerazione, non solo limitata al lotto insediativo di una nuova struttura commerciale, ma anche all'ambito urbano e alle potenzialità e alle potenziali relazioni che potrebbero innescarsi in termini di fruibilità e integrazione con altre funzioni urbane.

La Verifica di Assoggettabilità si è quindi soffermata su un confronto tra la situazione attuale riscontrata dalla VIT ed i contenuti dell'accordo urbanistico rispetto ai criteri di cui all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013 di cui si riporta l'esito in formato tabellare.

Criteri Del. GP 1339/2013, art. 5.2 – RAFFRONTO ATTUALE / PROGETTO			
		ATTUALE 2022	PROGETTO ACCORDO
A	Miglioramento competitività distribuzione commerciale (in particolare centri storici)	★	=
B	Utilizzo insediamenti esistenti – riduzione consumo di suolo	★	=
C	Mantenimento previsioni PRG aree destinate GSV	!	=
D	Posizione defilata visuali panoramiche – coerenza con Carta paesaggio PUP	★	=
E	Tutela inquinamenti, sicurezza del territorio, igiene	!	★
F	Integrazione con servizi pubblici e altre attività economiche	!	=
G Accessibilita'	Pedonale	!	★
	Ciclabile	!	★
	Ferro	★	=
	Gomma	★	=
	Trasporto Pubblico	★	=
H	Facile infrastrutturazione dell'area (collegamento viabilità principale, parcheggi)	!	★

★	VERIFICATO
!	MIGLIORABILE
=	INVARIATO

Tabella di raffronto tra lo stato attuale riscontrato nello studio della VIT ed i contenuti dell'accordo urbanistico in merito ai Criteri di cui all'Allegato alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339/2013

Studi ed approfondimenti di natura urbanistica, commerciale ed ambientale.

Di seguito si riporta una sintesi della documentazione di settore allegata alla presente variante:

Allegato all'accordo urbanistico: "Approfondimenti di natura urbanistica e commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale nel processo di rigenerazione urbana del compendio ex Siric e di via del Garda"

Data l'importanza delle finalità pubbliche che l'Amministrazione intende perseguire, l'accordo urbanistico è stato supportato da un'apposita relazione "Approfondimenti di natura urbanistica e commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale nel processo di rigenerazione urbana del compendio ex Siric e di via del Garda".

Prerogativa dell'accordo urbanistico è quella di rispondere a principi di proporzionalità, parità di trattamento, dare adeguata trasparenza delle condizioni e dei benefici pubblici e privati connessi, specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica, pubblicità e di essere finalizzato, senza pregiudizio dei diritti di terzi, alla determinazione di previsioni dello strumento urbanistico costituendone parte integrante e sostanziale.

Rispetto al progetto di riqualificazione di via del Garda, che si sta già sviluppando nell'ambito della convenzione urbanistica già siglata, l'Amministrazione comunale sta assumendo un ruolo di cabina di regia verso i frontisti coinvolti nel progetto; i benefici, dei quali saranno comunque fruitori, sono legati ad un nuovo tratto di viabilità arricchito dal punto di vista della qualità paesaggistico ambientale contemporaneamente dotato di spazi dediti alla socialità, oggi totalmente assenti, quali una pista ciclopedonale attrezzata e possibili connessioni con il centro abitato con mezzi alternativi, riconducendo un settore di città alla misura d'uomo. Azione che si auspica possa innescare ulteriori iniziative, da parte dei frontisti, nell'attuare misure di riqualificazione dei propri fabbricati, adeguandoli ad uno standard qualitativo più alto.

Lo studio si è quindi soffermato sul bacino d'utenza e sull'offerta oggi presente nel territorio rispetto alla tipologia di prodotto che si intende commercializzare, sulle dinamiche del traffico e le possibili conseguenze rispetto all'insediamento di una GSV, sui criteri di sostenibilità ambientale che si intende adottare sia in fase di realizzazione che di esercizio della struttura ed infine sulla ricaduta occupazionale.

Tale documento preliminare, atto a supportare le finalità esplicate nell'accordo urbanistico, è stato successivamente oggetto di sviluppo e conferma in fase di formazione della presente Variante al PRG, attraverso una serie di relazioni e documenti dei quali si riporta di seguito una breve sintesi.

Verifica di Assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica area ex Siric

Tale documento, che costituisce lo strumento di autovalutazione della Variante al PRG, analizza la coerenza della stessa rispetto ai livelli di pianificazione sovraordinati. Lo stesso analizza inoltre gli effetti relativi all'insediamento di una grande struttura di vendita sul settore commerciale, verifica i

criteri di cui alla normativa urbanistica del settore commerciale e raffronta il progetto con le risultanze della VIT, procede con un'analisi delle dinamiche e ricadute sul traffico conseguenti all'insediamento di una grande struttura di vendita in via del Garda e descrive i criteri di sostenibilità che si intendono adottare.

Dopo una sintesi delle valutazioni relative ad ogni singolo argomento, nella parte conclusiva si valuta la necessità di procedere con il Rapporto Ambientale.

Si riporta di seguito l'esito della verifica stessa:

"La redazione del rapporto ambientale costituisce un passaggio necessario ed avviene in ossequio alle disposizioni normative provinciali nel caso di redazioni di revisioni e varianti al Piano Regolatore Generale e si rende necessaria al fine di:

a) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al PRG vigente;

b) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto al quadro pianificatorio sovraordinato, in particolare rispetto al PUP, al PGUAP e alla Carta delle Risorse Idriche;

c) verificare la coerenza delle scelte urbanistiche rispetto alle recenti disposizioni in materia di consumo di suolo introdotte dall'art. 18 della LP 4 agosto 2015 n.15.

La redazione del rapporto ambientale è prevista nel caso in cui la revisione o la variante urbanistica al Piano Regolatore Generale:

d) interessi i siti e le zone della Rete Natura 2000 (SIC – siti di interesse comunitario identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, successivamente designati in ZPS - Zone di protezione speciale, ZSC - zone speciale di conservazione) e richiedono la redazione della Valutazione di Incidenza;

e) riguardi opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale VIA;

f) comportino l'ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

g) comportino la trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;

La Verifica di Assoggettabilità redatta ha constatato la coerenza della variante al PRG proposta rispetto ai punti a), b) e c) e non ha evidenziato interferenze con i successivi punti d), e) f) e g) ragione per la quale si prescinde dalla redazione del Rapporto ambientale.

La variante al Piano Regolatore Generale, definita dall'accordo urbanistico avente ad oggetto l'intervento di rigenerazione urbana del compendio ex Siric connesso agli interventi di rigenerazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con la contestuale promozione, mediante recupero, di spazi dismessi o degradati non è soggetta a rendicontazione urbanistica."

Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area "ex Siric" - Rovereto (TN)

Lo studio si pone l'obiettivo di analizzare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti alla realizzazione del nuovo edificio ad uso commerciale. Per valutare gli effetti indotti sulla rete dell'area urbana, sono stati analizzati due scenari temporali:

- Scenario Attuale caratterizzato dall'entità dei flussi che ad oggi insistono sulla rete urbana e dalla loro attuale distribuzione sui diversi percorsi; questo scenario ha permesso di fotografare la situazione di partenza rispetto alla quale valutare gli effetti indotti dall'intervento ipotizzato;
- Scenario di Progetto: finalizzato a verificare le variazioni dei flussi veicolari sulla rete determinate dal traffico indotto dal nuovo comparto e dagli interventi di riqualificazione di via del Garda.

La stima dei flussi di traffico sulla rete è stata realizzata avvalendosi di un modello di micro-simulazione del traffico, utile a stimare le condizioni di circolazione risultanti dall'interazione tra il sistema della domanda ed il sistema dell'offerta di trasporto che caratterizzano il bacino territoriale di riferimento.

Dall'analisi dello scenario attuale è emerso che le condizioni di circolazione risultano buone e tutti gli indicatori di deflusso (code, perditempo, accodamenti e densità veicolare) risultano accettabili.

Per quanto attiene lo scenario di progetto sono stati simulate due varianti:

- la prima, relativa alla variazioni dei livelli di domanda derivante dalla realizzazione del nuovo fabbricato;
- la seconda, che associa alla variazione del livello di domanda, interventi di moderazione della velocità e di salvaguardia delle utenze deboli su via del Garda.

Nelle conclusioni, lo studio riporta gli esiti delle simulazioni dalle quali emerge che, in entrambi gli Scenari di Progetto (fascia considerata 17:00-18:00), l'incremento dei flussi di traffico potenzialmente attratto e generato dal nuovo edificio commerciale (composto da veicoli leggeri di addetti e visitatori e da veicoli pesanti di approvvigionamento merci) non apporta modifiche sostanziali al regime di circolazione rilevato durante la campagna di indagine.

Gli indicatori relativi al perditempo, agli accodamenti ed alla velocità media si mantengono accettabili. Non si osservano rallentamenti importanti né riduzioni della velocità ed i perditempo restano contenuti.

Il perditempo medio registrato sull'intera rete nello scenario 01 aumenta rispetto allo scenario Attuale (SDF) mentre non subisce particolari variazioni per lo scenario 02. Le velocità medie presentano riduzioni esigue e limitate nello scenario 01; più significative le riduzioni nello Scenario 02, per effetto degli interventi di limitazione della velocità su via del Garda. Inoltre tutte le intersezioni analizzate restituiscono Livelli di Servizio invariati. In estrema sintesi lo studio afferma che la viabilità riesce a supportare il carico veicolare in transito lungo l'asse commerciale di via del

Garda e lungo l'asse industriale di viale Caproni / viale dell'Industria senza cali prestazionali della rete.

L'introduzione dello scenario 02, pur registrando alcuni peggioramenti rispetto al livello di servizio del solo ramo della Bretella ai Fiori in rotatoria, porta un notevole contributo allo spostamento dei flussi in puro attraversamento dall'asse commerciale di via del Garda all'asse industriale di viale Caproni / viale delle Industrie:

In direzione NORD la percentuale di veicoli in ingresso dalla SS240 sud e da via alle Fornaci e diretti verso nord che utilizza via del Garda scende dal 75% al 44%;

In direzione SUD la percentuale di veicoli in ingresso da via Navicello, Bretella di Fiori e via del Garda da nord diretti verso sud che passa da via del Garda scende dal 60% al 50%.

Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric

La relazione specifica in maniera dettagliata le misure che verranno messe in atto nel progetto di rigenerazione urbana previsto per l'area ex Siric e per via del Garda. Le considerazioni fanno riferimento alla fase progettuale esecutiva, dando per consolidate le procedure di bonifica messe in atto per ricondurre l'ambito di intervento nei parametri di riqualificazione ambientale.

Nella parte conclusiva si afferma che il progetto di rigenerazione e riqualificazione urbana introduce procedure ed elementi di sostenibilità ambientale che trasformano radicalmente le condizioni di igiene, qualità dell'aria, natura e biodiversità, rumore, consumo energetico e qualità dell'acqua.

Per quanto attiene il **progetto del verde**, le scelte in merito sono indirizzate a migliorare la qualità del verde in particolare lungo via del Garda dove tale elemento mitiga la vista del nuovo edificio. Si propongono zone verdi differenziate nel lotto, attraverso essenze ad alto/medio fusto ed arbusti con fiori, che permettono di qualificare la zona nelle diverse stagioni. Non ultimo un verde progettato per mitigare l'effetto isola di calore con le ombreggiature dei parcheggi e delle pavimentazioni, dotato di sistema di irrigazione efficiente alimentato dalla raccolta delle acque piovane (risparmio idrico) e da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico); in via del Garda, il boulevard alberato estende nel contesto di quartiere i pregi delle zone alberate enunciati oltre che garantire qualità paesaggistica, ambientale, di benessere psicofisico da parte della popolazione operante o residente e quindi in sintesi di miglioramento delle condizioni di igiene ambientale.

Riguardo la **scelta delle alberature e la mitigazione ed il contrasto alla CO_2** ed agli inquinanti si fa riferimento a studi condotti sulle specie arboree e la loro capacità di agire sugli inquinanti attraverso i quali è stato possibile evidenziare, nella sezione di riferimento, come le emissioni di CO_2 e di polveri sottili possano essere contrastate efficacemente con la realizzazione di opportune alberature. Nel caso di specie, la realizzazione delle piantumazioni interne al lotto e la trasformazione di via del Garda in un boulevard alberato costituiscono un efficace contrasto agli

inquinanti, in misura 10 volte maggiore rispetto all’inquinamento prodotto dalla riqualificazione del lotto ex SIRIC.

In merito alla riduzione dell’effetto **isola di calore**, alcune strategie proposte per la sostenibilità del sistema idrografico, come l’utilizzo di materiali per pavimentazioni e coperture a ridotto accumulo di calore e la presenza di aree a verde, permettono di mitigare il surriscaldamento dell’area.

In tema di **sostenibilità del sistema idrografico**, attraverso strategie differenziate l’intervento non aggrava la situazione del sistema idrografico della zona. Pavimentazioni drenanti, aree a verde, raccolta delle acque meteoriche di copertura per irrigazione del verde e smaltimento dell’eccesso in trincee drenanti permettono di mantenere la situazione attuale e di non aggravare l’ambito.

Il **risparmio energetico** per l’edificio viene perseguito attraverso un intervento che garantisce ampiamente il requisito richiesto dalla normativa in merito (classe B+ - L.P. 30/07/2010 n. 17) in quanto è previsto il raggiungimento della CLASSE A. L’intervento promuove l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Sulla **qualità del costruito**, unitamente alla sostenibilità urbanistica garantita da ridotte volumetrie rispetto alla potenzialità edificatoria, la proposta per i nuovi edifici e le pertinenze promuoverà lo studio integrato di qualità degli spazi interni/esterni, comfort visivo, presenza di luce naturale e riduzione dell’uso dell’illuminazione artificiale, utilizzo di materiali e prodotti sostenibili a contenuto di riciclato e di produzione locale.

Per quanto riguarda la **mobilità sostenibile,** l’intervento completa un importante tassello della viabilità ciclopedonale, favorisce le connessioni ai mezzi pubblici dell’ambito e promuove l’utilizzo di veicoli “green” (colonnine per ricarica elettrica nel parcheggio pertinenziale dell’esercizio commerciale).

Dal punto di vista della **gestione sostenibile dell’intervento,** la gestione del cantiere avverrà seguendo le procedure previste per lo smaltimento dei materiali di demolizione. L’edificazione si appella ai criteri ambientali minimi, ovvero secondo i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

In riferimento alla **riduzione dell’inquinamento luminoso,** saranno applicate tutte le strategie necessarie a garantire la fruibilità e sicurezza dell’area e allo stesso tempo la mitigazione della luce prodotta, con il fine di ridurre l’impatto dell’intervento e promuovere il risparmio energetico.

Approfondimenti di natura geologica-geotecnica

Lo "*Studio geologico tecnico preliminare a supporto progetto per rigenerazione urbana area Ex Siric – p.ed. 751 C.C. Lizzana"* di data febbraio 2023 a firma del dr. geol. Marco Cavalieri analizza la situazione geologica dell'area attraverso la consultazione delle specifiche carte tematiche e la realizzazione di alcuni sondaggi meccanici a carotaggio continuo, oltre alla rielaborazione di dati di alcuni sondaggi ambientali, al fine di valutare la compatibilità del progetto di riqualificazione con lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene la cartografia di riferimento, la Carta di Sintesi della Pericolosità assegna all'area una penalità trascurabile o assente P1. L'area non rientra nelle zone soggette a vincolo idrogeologico. Infine la Carta della Risorse non evidenzia pozzi, sorgenti e captazioni vincolanti.

Lo studio ha inoltre stimato che la falda è ad una profondità di circa 6,5 m, e che per effetto delle sue fluttuazioni temporanee non dovrebbe comunque superare la profondità di 7-7,5 m.
I sottosuoli sono caratterizzati da materiale detritico alluvionale di sensibili spessori.

Sulla scorta delle considerazioni sopra presentate, la relazione esclude la necessità di redigere specifiche analisi finalizzate a definire misure precauzionali da adottare per gli specifici pericoli.

Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area "Ex Siric" a Rovereto

La valutazione previsionale di impatto acustico si pone l'obiettivo di valutare gli impatti acustici, diretti e indiretti, determinati dall'entrata in esercizio della nuova struttura commerciale non alimentare, suddivisi in impatti diretti (emissioni rumorose di sorgenti interne alla struttura commerciale) e impatti indiretti (legati ad es. al traffico generato ed attratto dall'attività commerciale). La stessa viene redatta attraverso rilievi fonometrici, analisi dei dati e creazione di un modello per la descrizione del campo acustico attuale e di progetto, utilizzando anche le informazioni dello screening viabilistico ed infine valutando gli impatti e definendo gli interventi di mitigazione.

Dallo studio emerge che per quanto riguarda gli impatti diretti i livelli di emissione sonora rispettano ampiamente i limiti imposti dalla Zonizzazione acustica comunale che prevede per l'area in oggetto una classe VI. Si afferma inoltre che, anche qualora vi fosse un declassamento dalla VI alla IV classe riconducibile a funzioni di tipo commerciali più che produttive, i livelli sarebbero rispettati.

Per quanto attiene, invece, gli impatti indiretti dall'analisi modellistica emerge che in entrambi gli scenari si riportano variazioni al rumore stradale del tutto trascurabili, sia in termini di riduzione che di aumento. Lo scenario 2 dello screening viabilistico (regolazione della velocità massima), in tal senso, riporta lievissimi benefici alla zona commerciale di via del Garda e variazioni peggiorative nella zona industriale, meno sensibile all'inquinamento acustico.

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

Parallelamente alla presente variante al PRG, gli uffici stanno lavorando alla predisposizione di una ulteriore variante non sostanziale per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica mediante la sottoscrizione di accordi urbanistici. La suddetta variante sia per contenuti che per localizzazione non interferisce con la variante in oggetto.

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

Nella redazione della presente variante al Piano regolatore comunale si è posta attenzione anche alle relazioni con i piani sovraordinati (es. PUP, PTC...), al fine di assicurarne la coerenza.
La Verifica di Assoggettabilità riporta un’analisi approfondita relativa a come l’area in oggetto viene inquadrata nelle diverse carte tematiche del PUP e negli strumenti di pianificazione di livello subordinato, dalla quale emerge la piena coerenza delle scelte pianificatorie condotte.

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Le relazioni di settore nella parte ricognitoria analizzano e verificano la coerenza del progetto con il PUM (screening viabilistico) e con il Piano di Classificazione Acustica (Valutazione previsionale di impatto acustico).
Ulteriori verifiche saranno effettuate in sede di approvazione del piano attuativo e successivo rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Adozione definitiva – aggiornamenti relativi all'iter successivo all'adozione preliminare

La variante al P.R.G. "Aprile 2023" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 di data 18 luglio 2023. Successivamente, si è provveduto al deposito del piano presso gli uffici per la presentazione di eventuali osservazioni dal giorno 29 luglio al 28 agosto 2023 ed alla pubblicazione del relativo avviso anche su un quotidiano locale.

Nel periodo di pubblicazione e deposito sono pervenute due osservazioni aventi ad oggetto il procedimento di adozione, la compatibilità delle destinazioni d'uso previste nell'ambito ex Siric, l'ambito acustico, lo stato dei terreni/falda, l'ambito emissioni (in particolare odorose), le modifiche previste dal piano di riqualificazione del fronte strada ricadenti sul compendio dei privati e lo screening viabilistico.
In sintesi si chiede:
- l'adozione della procedura ordinaria per l'approvazione della variante nelle parti in cui essa non riguarda l'area ex Siric;
- la revisione delle destinazioni d'uso previste nel piano di lottizzazione "ex Siric" per eliminare destinazioni non coerenti con quanto esistente nelle immediate vicinanze;
- la modifica la zonizzazione acustica;
- di tenere conto delle particolarità idriche e geologiche della zona;
- di considerare la presenza, anche olfattiva, del depuratore;
- che si continui il fruttuoso confronto con l'amministrazione per stabilire la migliore e più sicura condizione di realizzazione della riqualificazione di via del Garda senza penalizzazioni;
- che si valutino in maniera dettagliata le implicazioni relative alla sicurezza ed alla viabilità.

Si è, quindi, proceduto con la pubblicazione dal 4 al 14 settembre 2023 dell'elenco degli articoli delle NTA interessati dalle osservazioni e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni per la presentazione delle eventuali osservazioni correlate. In questo ulteriore periodo di deposito sono pervenute due osservazioni correlate alla osservazioni pubblicate. La prima, promossa dal medesimo soggetto delle osservazioni, ha ad oggetto il termine assegnato per le ulteriori osservazioni, la sintesi delle osservazioni che si asserisce condotta in modo tendenzioso e non integrale nonchè la planimetria delle aree interessate dalle osservazioni pervenute nei termini di deposito.
In sintesi con l'osservazione correlata si chiede:
- di prevedere un periodo di pubblicazione di venti giorni come indicato all'art. 37 comma 4 L.P. 15/2015;
- di trasmettere gli atti alla struttura provinciale competente per l'indizione della conferenza di pianificazione e l'adozione del prescritto parere ex art. 37 commi 5 e 6 L.P. 15/2015;
- di pubblicare le planimetrie adeguate con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni.

La seconda, depositata dal soggetto sottoscrittore dell'accordo urbanistico, evidenzia la fondatezza della procedura di variante condotta e il rispetto dei fondamenti normativi a cui si ispira.
La normativa di settore non prevede specificatamente la pubblicazione delle osservazioni correlate tuttavia, considerati i contenuti delle stesse e al fine di una più ampia pubblicità e trasparenza, si è ritenuto opportuno provvedere ad una nuova pubblicazione con contestuale deposito delle osservazioni pervenute nelle precedenti fasi. In tal senso la pubblicazione si muove, in una visione organica e coordinata, nel legittimo diritto alla partecipazione alle scelte pianificatorie sancita dall'art. 19 della L.P. 15/2015.
Tale processo partecipativo si è concretizzato con una pubblicazione delle osservazioni e delle osservazioni correlate mediante avviso, per venti giorni consecutivi a partire dal giorno 22

settembre 2023 e quindi fino al giorno 11 ottobre 2023, a cui è stato allegato un documento tecnico contenente l’indicazione degli articoli delle norme interessati dalle osservazioni, la sintesi delle osservazioni stesse e la planimetria delle aree interessate dalle osservazioni. Contestualmente, la documentazione medesima è stata messa a disposizione del pubblico presso gli uffici.

Con nota pervenuta in data 2 novembre 2023 (ns. prot. n. 76381/23) il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha trasmesso il verbale n. 11/2023 espresso ai sensi dell’art. 37 della L.P. 15/2015, il quale riporta quanto emerso in sede di Conferenza di Pianificazione del 19 ottobre 2023.
Nell’ambito del parere, per quanto riguarda la valutazione del piano ai sensi dell’articolo 20 della L.P. n. 15/2015, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha valutato necessaria la redazione del rapporto ambientale, mentre il Comune di Rovereto pur condividendo la necessità di un approfondimento in proposito si è riservato di controdedurre in sede di adozione definitiva.
Per quanto riguarda il profilo Valutazione Integrata Territoriale (VIT), si chiede di meglio precisare la correlazione tra le conclusioni desunte dall’analisi dell’attuale offerta commerciale e la scelta di individuare ulteriori aree idonee alla localizzazione di grandi strutture di vendita.
Inoltre, in relazione alla scelta della soluzione localizzativa, come riportata in deliberazione e relazione illustrativa, si chiede di valutare se ricondurre ed approfondire la scelta alla valutazione delle alternative da rapporto ambientale.
Relativamente alla verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità, la Conferenza si è espressa positivamente.
Con riferimento al profilo della Tutela dell’aria, dell’acqua, del suolo, in relazione alla variante in disamina, l’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente evidenzia come la modifica urbanistica generi i presupposti per un futuro potenziale “declassamento acustico” dell’area, che potrebbe andare a penalizzare le attività industriali già insediate sul territorio.
Per quanto attiene i rilievi di natura viabilistica e di mobilità, l’Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche, Servizio Opere Stradali e Ferroviarie e Servizio Gestione Strade ha espresso parere favorevole subordinato ad alcune prescrizioni e raccomandazioni.
Il Servizio Artigianato e commercio ha valutato la variante conforme ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..
Il Servizio Gestione Patrimoniali e Logistica ha chiesto chiarimenti circa la presenza, tra la documentazione di variante, di un prospetto di sintesi di vantaggi e svantaggi in termini economici,
Infine, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, per quanto attiene i profili cartografici segnala la necessità di individuare l’ambito esteso soggetto all’accordo urbanistico con lo specifico tematismo da legenda standard (Z515_P) associandovi adeguato riferimento normativo. In relazione alla nuova scheda, si riporta la necessità di adeguare le norme generali alle disposizioni di cui alla L.P. 15/2015 e regolamento unico edilizio provinciale. Parimenti si è chiesto di adeguare le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo, con l’esclusione della ricettività.

Gli esiti dell’istruttoria relativa alle osservazioni dei privati e del parere del servizio provinciale sono contenuti nei relativi documenti allegati alla presente variante.
In sintesi, le valutazioni e gli approfondimenti condotti confermano sostanzialmente quando già oggetto della prima adozione.

Documentazione integrativa

La documentazione di piano è stata completata con un "*addendum analisi di rischio sanitario-ambientale sito specifica*" rispetto a quella effettuata nel 2017 per l'area in oggetto, di data novembre 2023 e a firma dell'ing. Loris Dallago.
Ulteriori fascicoli della variante redatti in fase di adozione definitiva sono quelli relativi alle controdeduzioni al verbale della Conferenza di Pianificazione ed alle controdeduzioni delle osservazioni e osservazioni correlate dei privati.
In sede di adozione definitiva è stata inoltre integrata la relazione illustrativa alla variante.

Modifiche cartografiche al P.R.G.

Sulla scorta delle riflessioni condotte con richiamo al verbale n. 11/2023 del 19 ottobre 2023 della Conferenza di Pianificazione, per quanto attiene i profili cartografici, si è provveduto ad individuare l'ambito esteso soggetto all'accordo urbanistico con lo specifico tematismo da legenda standard (Z515_P) associandovi adeguato riferimento normativo.
Detto profilo è stato chiarito nello specifico elaborato di controdeduzioni al verbale provinciale sopra menzionato.

Modifiche alle Norme di attuazione e alla Scheda del piano di lottizzazione

Alla luce di quanto emerso in sede di Conferenza di Pianificazione e con richiamo al relativo verbale, si precisa l'art. 124 rubricato "Accordi urbanistici" delle Norme di Attuazione del P.R.G. è stato quindi aggiornato con il seguente comma:

"12. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al recupero dell'area "ex Siric" - pp.edd. 751, 752, 753 e 1406 C.C. Lizzana, definito nell'ambito della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto "Variante Aprile 2023 per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda", concluso tra Comune di Rovereto e Euro Immobiliare S.p.A. (prot. n. 37552/23 di data 30 maggio 2023);".

Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale, l'art. 89 rubricato "Viabilità" delle Norme di Attuazione del P.R.G., è integrato con il comma 14:

"14. L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione.".

Per quanto attiene le schedature di lottizzazione, le norme generali sono state aggiornate alla vigente legge provinciale per il governo del territorio.
In relazione alla richiesta di adeguare le destinazioni ammesse alle attività compatibili con il contesto misto produttivo, posto che le attività ricettive non rientrano nei contenuti e nelle finalità dell'accordo urbanistico (che mira a potenziare la componente commerciale), si è ritenuto accoglibile il loro stralcio dalla scheda di lottizzazione stessa.

Indice generale

Premessa....2
Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati....3
L’accordo urbanistico....10
Attuale situazione ambientale....12
La Variante al Piano Regolatore Generale....14
Le modifiche cartografiche....14
Le modifiche cartografiche....14
La Scheda Norma del Piano di Lottizzazione “PL 24 – Ex Siric”....16
La Scheda Norma del Piano di Lottizzazione “PL 24 – Ex Siric”....16
Contenuti generali....16
Parametri urbanistici di riferimento....16
Destinazione d’uso:....16
Opere di urbanizzazione e cessioni:....17
Oneri di bonifica:....17
Ulteriori condizioni per la trasformabilità:....17
La riqualificazione di via del Garda – stato di progetto e indicazioni per l’attuazione....18
Sinergie tra l’accordo urbanistico, la normativa in materia di urbanistica commerciale e gli esiti della Valutazione Integrata Territoriale....22
Studi ed approfondimenti di natura urbanistica, commerciale ed ambientale....25
Allegato all’accordo urbanistico: “Approfondimenti di natura urbanistica e commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale nel processo di rigenerazione urbana del compendio ex Siric e di via del Garda”....25
Allegato all’accordo urbanistico: “Approfondimenti di natura urbanistica e commerciale, sulla mobilità e sui criteri di sostenibilità ambientale nel processo di rigenerazione urbana del compendio ex Siric e di via del Garda”....25
Verifica di Assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica area ex Siric....25
Verifica di Assoggettabilità alla rendicontazione urbanistica area ex Siric....25
Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” - Rovereto (TN)....27
Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” - Rovereto (TN)....27
Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric....28
Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric....28
Approfondimenti di natura geologica-geotecnica....30
Approfondimenti di natura geologica-geotecnica....30
Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” a Rovereto....30
Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” a Rovereto....30
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione....31
Relazioni con la pianificazione sovraordinata....31
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali....31
Adozione definitiva – aggiornamenti relativi all’iter successivo all’adozione preliminare....32
Documentazione integrativa....34
Modifiche cartografiche al P.R.G....34
Modifiche alle Norme di attuazione e alla Scheda del piano di lottizzazione....34
Studi preliminari, indagini, relazioni e documenti a supporto:....36

Studi preliminari, indagini, relazioni e documenti a supporto:

- Relazione Ambientale - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data aprile 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago)
- Relazione Ambientale - Avvio impianto di Sparging - Area Ex Siric - Rovereto (TN) (di data maggio 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago)
- Addendum analisi di rischio sanitario-ambientale sito specifica (di data novembre 2023 a firma dott. ing. Loris Dallago)
- Screening viabilistico – Rigenerazione urbana area “ex Siric” - Rovereto (TN) (di data febbraio 2022 a firma dott. ing. Francesco Seneci)
- Criteri di sostenibilità ambientale adottati nel compendio di rigenerazione urbana ex Siric (a firma dott. arch. Roberto Vignola)
- Studio geologico tecnico preliminare a supporto progetto per rigenerazione urbana area ex Siric – p.ed. 751 C.C. Lizzana (di data febbraio 2023 a firma dr. geol. Marco Cavalieri)
- Valutazione previsionale di impatto acustico per attività commerciali di progetto – Rigenerazione urbana Area “Ex Siric” a Rovereto (di data 24 aprile 2023 a firma dott. ing. Pietro Maini)
- Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta)
- Aggiornamento della metodologia di Valutazione Integrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto – Rapporto Finale di Attività – Cartografia (di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta)
- Stato di consistenza “Maggio 2023” (dott. ing. Nicola Zuech)

Allegati:

- Comunità della Vallagarina - Parere di coerenza con obiettivi e temi comuni di data 5 luglio 2023

COMUNITÀ DELLA
VALLAGARINA

Classifica/fascicolo PiTre: _____ / RF

Numero di protocollo associato al documento come metadato (d.p.c.m. 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Eventuale Numero di Allegati: ____

Spett.
COMUNE DI ROVERETO
Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico
Ufficio Pianificazione territoriale e urbanistica

tramite interoperabilità PiTre

OGGETTO: Variante al Piano Regolatore Generale "Aprile 2023" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di Via del Garda – Parere di coerenza con obiettivi e temi comuni.

Con nota di data 3 luglio 2023, nostro prot.0015312-PROT-04/07/2023-A, codesta spettabile amministrazione comunicava che è in fase di istruttoria una variante al Piano Regolatore Generale, volta a declinare un accordo urbanistico sottoscritto in data 30 maggio 2023, finalizzato alla riqualificazione urbana del comparto "Ex Siric", che traguarda da un lato l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV) del settore non alimentare pari a 4.500 mq, all'insegna "Eurobrico - Far da sé", e dall'altro l'esecuzione di opere volte al miglioramento della viabilità e delle connessioni ciclopedonali in fregio a via del Garda.

A specificazione della natura e delle finalità cui tende la sopraccitata variante al P.r.g. sono stati allegati i seguenti documenti:

- Accordo urbanistico per interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale, ecologica e paesaggistica di via del Garda con promozione, mediante recupero, di spazi dismessi e degradati;
- Aggiornamento della metodologia di Valutazione lntegrata Territoriale (VIT) nel Comune di Rovereto — Rapporto Finale di Attività di data 16 febbraio 2023 a firma prof.ssa Grazia Brunetta);
- Verifica di assoggettabilità (a firma dott. arch. Roberto Vignola)

Richiamata la Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 che all'art. 23 comma 2 lett. f) punto 3) contempla tra i contenuti del Piano Territoriale di Comunità anche l'individuazione "delle aree da destinare, anche con integrazione di funzioni diverse, all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, compresi i centri commerciali, quali centri di attrazione di livello sovracomunale, e delle aree per il commercio all'ingrosso, e alla disciplina specifica delle aree interessate dalle grandi strutture di vendita al dettaglio, anche mediante specificazione dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale definiti dalla Giunta provinciale in attuazione del PUP e della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010)".

Evidenziato che la Comunità della Vallagarina nel 2015 ha elaborato il piano stralcio del Piano

Territoriale di Comunità (PTC) in tema di commercio relativo alle Grandi Strutture di Vendita (GSV) che, con esclusione del territorio del comune di Rovereto, indicava le strutture già pianificate a livello provinciale e localizzava due nuovi ambiti, uno nel comune di Avio ed uno nel comune di Ala.

Sottolineato che la normativa urbanistica provinciale – art. 36 "Disposizioni particolari per specifici territori" - pur riconoscendo al tema delle GSV una valenza di area vasta, attribuisce al comune di Rovereto autonomia pianificatoria.

Ricordato che in sede di pianificazione la Comunità della Vallagarina e il Comune di Rovereto devono assicurare la coerenza nella definizione degli obiettivi e dei temi comuni.

Evidenziato che sia il PTC 2015 sia la presente Variante al P.r.g. fanno riferimento allo studio tematico per la Valutazione Integrata Territoriale (VIT) predisposto dal Politecnico di Torino e finalizzato alla costruzione di scenari territoriali del commercio articolati sulle diverse Comunità, che in questa sede di variante al P.r.g. è stato aggiornato puntuale riferimento alla realtà del comune di Rovereto.

Considerato che il sopraccitato studio (VIT) tra i diversi scenari dominanti ha indicato per la Vallagarina lo "Scenario 1 Commercio" finalizzato al completamento e all'integrazione del sistema offerta (azioni strategiche: offerta ad aita specializzazione in aree urbane dismesse tenendo conto di strutture già autorizzate). Lo scenario prospettico è lo 'Scenario 3 Paesaggio", volto a preservare e valorizzare il contesto (azioni strategiche: messa in rete di risorse culturali e naturali, integrazione commercio-turismo, completare l'offerta tenendo conto delle strutture già autorizzate, offerta complementare Trento-Rovereto, potenziamento circuito ciclistico asta Val d'Adige, potenziamento turismo escursionistico e rurale, incremento dotazione ricettiva, limitazione al consumo del suolo in aree agricole di pregio, limitazione emissioni da traffico veicolare).".

Considerato altresì che il Documento Preliminare al Piano Territoriale di Comunità (2014) individuava come "obiettivo 1" quello di completare, valorizzare, integrare il sistema commerciale attraverso la "Azione 1 d" – realizzazione di grandi strutture di vendita: nel comune di Rovereto…omissis.

Esaminata la nota comunale pervenuta in data 4 luglio 2023 e, tenuto conto di quanto sopra evidenziato, si ritiene che la Variante al Piano Regolatore Generale "Aprile 2023" per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, risulti complessivamente coerente con gli obiettivi e i temi comuni condivisi e declinati a livello sovracomunale dal Documento Preliminare al PTC e dai piani stralcio del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina e, a livello comunale, dal Piano regolatore generale del comune di Rovereto.

Cordiali saluti.

COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA ★ ROVERETO ★

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Andrea Piccioni[1]

1 *Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (art.3bis e art.71 d.lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art.3 d. lgs. 39/1993).*