



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "MARZO 2024" con LOTTIZZAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO EX MERLONI SUD

#### Adozione Definitiva

Il progettista per la parte di variante al PRG: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 8	di data 8 aprile 2025
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

Controdeduzioni al Parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025  
del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

## **SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

### **CONTRODEDUZIONI AL PARERE N. 14/25 DEL 28 AGOSTO 2025**

Con deliberazione consiliare n. 8 di data 8 aprile 2025, il Comune di Rovereto ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG ai sensi dell’art. 39 c.2 lett. j) e j bis) conseguente al Piano di lottizzazione con effetto di variante non sostanziale al PRG – P.L. 3b Merloni Sud.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 reso ai sensi dell’art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015, si è espresso in relazione alla verifica di coerenza dei contenuti della Variante al Piano Regolatore Generale con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Si riportano di seguito le valutazioni condotte e le controdeduzioni rispetto ai profili sollevati, meglio sviluppate nelle seguenti sezioni:

1. Valutazioni in ordine ai profili urbanistici
2. Valutazioni dell’Agenzia Provinciale per la Protezione dell’Ambiente (Tutela dell’aria ed agenti fisici - Matrice Rumore)
3. Valutazioni del Servizio Industria, Ricerca e Minerario
4. Valutazione da parte dei Servizi Gestione strade e Opere stradale e ferroviarie

Appare rilevante premettere il piano di lottizzazione adottato – P.L. 03b Merloni Sud ha per oggetto la localizzazione del Polo trentino delle scienze della vita in attuazione del protocollo d’intesa sottoscritto il 16 ottobre 2023 da Provincia autonoma di Trento, Università degli studi di Trento, Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A. Comune di Rovereto e Fondazione Hub Innovazione Trentino. Il piano di lottizzazione prevede la riqualificazione del comparto produttivo dismesso nella disponibilità patrimoniale di Trentino Sviluppo S.p.A..

La variante al PRG che consegue all’adozione del piano attuativo in parola consiste nella modifica della vigente previsione di cui al P.L.03b sia in termini di funzioni ammesse che di perimetrazione, in particolare vengono distinte le aree nella disponibilità di Trentino Sviluppo S.p.A. dalle aree di proprietà comunale; quest’ultime vengono ricondotte al nuovo ambito di lottizzazione denominato P.L.03c.

## **1. Valutazioni in ordine ai profili urbanistici**

### **1.1 OSSERVAZIONI del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 2 -.**

**Si osserva che le destinazioni prefigurate dal P.R.G. per l'ambito non trovano declinazione entro il piano attuativo adottato, che si presenta specificatamente orientato alla realizzazione del Polo trentino delle scienze della vita**

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, pur prendendo atto della scelta di mantenere, sia in cartografia sia in scheda norma, le destinazioni e le funzioni previste dal piano vigente, ritiene opportuno valutare l'opportunità di rendere le previsioni normative e cartografiche del PRG maggiormente aderenti alle finalità proprie dell'iniziativa, in coerenza con gli obiettivi strategici sottesi al progetto del Polo delle Scienze della Vita.

A tal proposito, la relazione illustrativa evidenzia l'intento di proporre un mix funzionale finalizzato a favorire l'integrazione con il contesto circostante, così da garantire una maggiore compatibilità degli sviluppi pianificati con le aree residenziali limitrofe.

Il Servizio provinciale, pur ritenendo condivisibili considerazioni in linea generale, rileva che le destinazioni prefigurate per l'ambito non trovano concreta declinazione all'interno del piano attuativo approvato, specificamente orientato alla realizzazione del Polo trentino delle Scienze della Vita, nelle sue diverse articolazioni funzionali, come previste dal Protocollo d'Intesa e dalle attività ad esso connesse.

A tal proposito, viene rammentato che la variante in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 4, della l.p. 15/2015, ha come finalità precipua la modifica della disciplina urbanistica necessaria all'approvazione del P.L. 03b “Merloni Sud”.

### **1.1 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Al fine di poter dare risposta a quanto osservato, proprio sulla scorta che la variante in oggetto ha come finalità la modifica della disciplina urbanistica per l'approvazione del piano attuativo, si ritiene opportuno considerare come i piani attuativi abbiano una funzione esecutiva e di dettaglio rispetto al PRG, traducendo e articolando le previsioni generali in modalità concrete definendo la destinazione d'uso delle aree e il loro assetto insediativo, o degli ambiti laddove previsti.

La scala operativa del piano di lottizzazione si traduce nel dettagliare planimetricamente infrastrutture e servizi, ovvero le reti viarie (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali), le reti di servizio e le aree pubbliche o di uso pubblico.

Il piano attuativo fissa le caratteristiche edilizie (dimensioni, volumetrie, morfologie) e i criteri progettuali architettonici coerenti con il contesto, e prevede nonché programma le opere di urbanizzazione necessarie per rendere funzionali i lotti e le infrastrutture.

Obiettivo implicito nel ruolo del piano attuativo (quale strumento di dettaglio rispetto al P.R.G.) è quello di armonizzare l'intervento con il contesto urbano, preservare compatibilità con le aree limitrofe e garantire qualità urbanistica.

E' in questo contesto che si ritiene debba trovare lettura anche la variante al P.R.G. in disamina.

Per quanto attiene quindi l'opportunità di rendere le previsioni normative del PRG (scheda norma) maggiormente aderenti alle finalità proprie dell'iniziativa, si ritiene che detta circostanza sia già stata colta, in considerazione che le destinazioni prefigurate per l'ambito possono trovare concreta declinazione all'interno del piano attuativo approvato, soccorrendo in tal senso il punto 1.4 della Norme di Attuazione del piano, che di seguito si riportano di seguito per estratto.

#### **“1.4 IL POLO DELLE LE SCIENZE DELLA VITA E SUA ARTICOLAZIONE**

*Il nuovo Polo si caratterizzerà per la presenza di una importante area dedicata alla ricerca con la presenza di laboratori che verranno utilizzati dalle start up che chiederanno di insediarsi presso il nuovo Polo.*

*A completamento dell’area di ricerca e sviluppo sorgeranno delle strutture destinate alla produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese, con attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico.*

*Il successivo art. 2 “Divisione in comparti del piano” individua per ogni comparto i parametri urbanistici di riferimento, le specifiche indicazioni progettuali e le funzioni principali dei vari blocchi.*

*Queste ultime sono altresì da considerarsi quali funzioni prevalenti e si ritengono in ogni caso ammesse, indipendentemente dal comparto e al fine di consentire la formazione di un ambiente integrato a servizio del Polo stesso e in relazione con l’abitato circostante, le ulteriori destinazioni d’uso contemplate dalla scheda di Piano di Lottizzazione quali ad esempio commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), pubblici esercizi, servizi d’interesse collettivo, terziario ecc...”.*

Il piano di lottizzazione si inserisce quindi in un quadro di piena coerenza con le previsioni del piano regolatore generale, mantenendo la logica di complementarità che lega lo strumento sovraordinato a quello attuativo. Le destinazioni d’uso individuate nella scheda norma del piano regolatore – che comprendono attività produttive leggere legate alla ricerca e allo sviluppo, purché non moleste né inquinanti – trovano infatti corrispondenza e declinazione specifica all’interno del piano di lottizzazione. Questo equilibrio consente di garantire una continuità tra livelli diversi di pianificazione, evitando discrepanze che potrebbero generare rigidità o difficoltà interpretative.

È evidente come un eccesso di dettaglio o di vincolo nelle destinazioni d’uso del piano regolatore rischierebbe, nel tempo, di rendere più gravoso il percorso di approvazione di eventuali modifiche, irrigidendo un processo che deve invece restare dinamico e flessibile. In questo senso, la scelta di mantenere una coerenza generale, senza appesantire lo strumento di pianificazione sovraordinato con prescrizioni troppo specifiche, rappresenta una garanzia di funzionalità e di snellezza amministrativa.

La progettualità, inoltre, non si limita alle sole funzioni produttive o di ricerca, ma apre naturalmente alla presenza di spazi e servizi destinati a studenti, ricercatori, imprese e cittadini. Si riconosce quindi la possibilità di integrare, in maniera complementare, attività di natura commerciale, pubblici esercizi e funzioni terziarie, che arricchiscono e completano l’offerta del piano, mantenendo però un ruolo secondario e di supporto rispetto alla vocazione principale.

Si delinea così un quadro armonico ed equilibrato, dove la pianificazione attuativa non solo rispetta le indicazioni sovraordinate del piano regolatore, ma ne rafforza la logica, valorizzando la pertinenza del processo e confermando la continuità tra livelli diversi di pianificazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, emerge la coerenza fra la scheda norma del piano regolatore e il piano attuativo, fermo restando che la puntuale definizione delle destinazioni e funzioni avverrà quindi alla scala adeguata, ovvero in sede di titolo abilitativo edilizio.

Per quanto attiene invece l’opportunità di rendere le previsioni cartografiche del PRG maggiormente aderenti alle finalità proprie dell’iniziativa, si ritiene di condividere l’osservazione.

La scelta di mantenere cartograficamente le funzioni del piano vigente, infatti, non rispecchia in termini di coerenza quanto già riportato nella scheda norma.

Si accoglie quindi l’osservazione agendo sulla cartografia e aggiornando l’attuale tematismo dell’area soggetta a piano attuativo “C105\_P – Funzioni miste prevalenti residenziali” con il tematismo “D110\_P – Funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario”.

**1.2 OSSERVAZIONI del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 2 -.**

**Si osserva che nella scheda norma P.L.03b - modalità attuative, il riferimento per gli interventi ammessi fino all’approvazione del piano attuativo è il comma 2 dell’art. 49.**

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, relativamente alla scheda norma P.L.03b - modalità attuative, segnala che il riferimento per gli interventi ammessi fino all’approvazione del piano attuativo è il comma 2 dell’art. 49; in tal senso si chiede di rivedere i contenuti.

**1.2 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Si accoglie l’osservazione aggiornando il riferimento per gli interventi ammessi fino all’approvazione del piano attuativo con il comma 2 dell’art. 49.

**1.3 OSSERVAZIONI del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 2 -.**

**Si osserva, con riferimento all’area del P.L.03c, che le destinazioni ammesse contemplano una pluralità di funzioni, non risulta chiaro però se l’obiettivo è un mix funzionale o se invece il piano potrebbe tradursi anche in uno solo degli usi ammessi, chiedendo di precisare le ragioni circa lo stralcio della riserva per l’edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.**

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, relativamente alla scheda norma P.L.03c, osserva che le destinazioni ammesse contemplano una pluralità di funzioni, non risultando chiaro però se l’obiettivo è un mix funzionale o se invece il piano potrebbe tradursi anche in uno solo degli usi ammessi. In tal senso si rileva che solo per parcheggi e verde pubblici è indicato un parametro minimo (rispettivamente 20 stalli e 2.474mq). Posto inoltre che per l’ambito è ammessa una SUN totale di 4.307mq con un’altezza massima di 7 piani e 25m, si chiede di precisare le ragioni circa lo stralcio della riserva per l’edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

**1.3 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Occorre innanzi tutto premettere che alla scheda P.L.03c sono stati attribuiti capacità edificatorie e parametri coerenti con la ripartizione proporzionale degli indici già previsti dall’originaria scheda P.L.03b.

Ciò premesso, detta scheda norma P.L.03c individua una gamma di funzioni insediabili (terziario, ricettivo, commerciale, residenziale, servizi di interesse collettivo, pubblici esercizi, parcheggi, verde pubblico) con l’obiettivo di garantire flessibilità e adattabilità nelle fasi attuative, evitando rigidità che potrebbero compromettere la concreta possibilità di valorizzazione dell’area.

Tale pluralità non esclude la possibilità di sviluppare una singola funzione prevalente, ma intende favorire l’integrazione tra usi differenti, in coerenza con l’impostazione generale della variante, che mira a promuovere un ambiente urbano integrato e compatibile con il tessuto residenziale circostante.

In tale contesto, la previsione di parametri minimi per parcheggi e verde pubblici, costituisce garanzia di dotazioni collettive adeguate indipendentemente dalle destinazioni insediate e il coerente mantenimento degli standard già previsti dall’originaria scheda P.L.03b, salvaguardandone gli equilibri attraverso la ripartizione proporzionale degli stessi.

In relazione alla precedente previsione di una quota vincolata per edilizia pubblica/convenzionata, si precisa che la stessa è stata espunta poiché tale modalità di individuazione risulta ormai superata e non più attuale rispetto agli strumenti di programmazione delle politiche abitative.

Per meglio però contestualizzare detto profilo, si rammenta che l’edilizia pubblica, così come quella agevolata e l’housing sociale, rappresentano strumenti fondamentali per garantire il diritto all’abitare e promuovere coesione sociale all’interno della comunità. Tali iniziative non solo rispondono a esigenze abitative di fasce della popolazione più vulnerabili, ma contribuiscono anche a una pianificazione urbana equilibrata e sostenibile, in grado di coniugare sviluppo territoriale e inclusione sociale.

È importante ora sottolineare che la nuova scheda norma del Piano Regolatore Generale, non esclude in alcun modo la possibilità di prevedere interventi di edilizia residenziale pubblica o agevolata. Ciò significa che il Comune può comunque pianificare e realizzare nuove iniziative di edilizia pubblica ogniqualvolta ne ricorrano i presupposti, integrandole con le politiche già avviate in altri ambiti territoriali.

In passato, infatti, l’amministrazione comunale ha promosso interventi significativi di housing sociale, come il comparto ex Marangoni in località Lizzanella. Parallelamente, sono in fase di completamento nuove opere, come la palazzina in località Maioliche che offrirà 12 alloggi pubblici, finanziata attraverso contributi del piano complementare e del PNRR, nonché interventi di

recupero e manutenzione diffusa di circa quaranta alloggi attualmente non occupati, da restituire progressivamente alla cittadinanza.

Dalla lettura complessiva di queste azioni emerge chiaramente l'impegno costante del Comune nel sostenere l'edilizia abitativa pubblica e agevolata, confermando al contempo la piena operatività del Piano Regolatore Generale nella pianificazione di tali interventi.

L'Amministrazione comunale, in qualità di proprietaria dell'area quindi, intende riservarsi la facoltà di perseguire eventuali progetti di edilizia residenziale pubblica attraverso strumenti di pianificazione e programmazione più mirati. Ciò consente una gestione più strategica e coordinata della domanda di edilizia sociale, in un quadro di politiche abitative che tenga conto dell'intero territorio comunale.

In conclusione la scheda P.L.03c garantisce un corretto bilanciamento tra esigenze di flessibilità insediativa, dotazione minima di spazi pubblici e possibilità di perseguire, anche in futuro, progetti di edilizia pubblica secondo modalità più efficaci rispetto a vincoli predeterminati.

Si ritiene pertanto che la previsione vigente sia coerente con gli obiettivi e le strategie comunali, confermando la validità della previsione urbanistica.

**1.4 OSSERVAZIONI del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 2 -.**

**Si osserva che la previsione progettuale di cui alla FASE 4 relativa allo svincolo su via Manzoni per la viabilità interna al P.L.03b pare eccedere quanto riportato al paragrafo “Opere di urbanizzazione”.**

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, in merito alla previsione progettuale di cui alla FASE 4 relativa allo svincolo su via Manzoni per la viabilità interna al P.L.03b (tav. U-T-10-11 fasi temporali di attuazione del piano di lottizzazione), osserva che pare eccedere quanto riportato al paragrafo Opere di urbanizzazione che richiama la marginalità dell’interessamento del P.L.03c.

**1.4 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

In merito all’osservazione formulata dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio relativa alla previsione progettuale di cui alla Fase 4 delle tavole U-T-10-11, concernente lo svincolo su via Manzoni per la viabilità interna al P.L.03b, si chiarisce segue.

La previsione dello svincolo su via Manzoni, è stata inserita nello scenario delle fasi attuative, come ipotesi di completamento della permeabilità viabilistica del comparto, in un’ottica di gradualità.

Essa non rappresenta un vincolo prescrittivo, bensì una possibilità tecnica da valutare in sede attuativa e subordinata alle verifiche di compatibilità con il sistema della mobilità urbana complessiva.

Ciò premesso, si conferma che l’ambito P.L.03c presenta un interessamento solo marginale rispetto alla viabilità interna al P.L.03b.

Lo scenario ipotizzato, in coerenza con la scheda norma e il paragrafo relativo alle opere di urbanizzazione, evidenzia che la realizzazione e il dimensionamento dello svincolo da un lato non alterano la funzionalità dell’attuale parcheggio pubblico, e dall’altro non gravano sull’attuazione del P.L.03c in quanto conserva la propria autonomia gestionale, funzionale e temporale.

L’elaborato grafico in questione, pertanto, deve essere letto in chiave di coordinamento inter-ambito. In tal senso si precisa che l’inserimento dello svincolo in “Fase 4” ha valore prevalentemente programmatico e intende evidenziare la necessità di lasciare aperte soluzioni di connessione tra i due ambiti (P.L.03b e P.L.03c), nell’ottica di garantire l’attuazione della soluzione viaria migliore anche in termini di flussi di traffico e di sicurezza viaria.

La soluzione definitiva sarà oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione comunale, in coerenza con gli studi di mobilità connessi con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Alla luce di quanto sopra, si conferma che lo svincolo su via Manzoni non eccede le previsioni di piano ma costituisce un’ipotesi di completamento sul presupposto che l’interessamento del P.L.03c assume un ruolo che resta marginale e di miglioramento urbanizzativo.



## **2.1 OSSERVAZIONI dell’Agenzia Provinciale per la protezione dell’ambiente formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 3 -.**

**Si richiama, in merito alla tutela dall’inquinamento acustico, la legge quadro n. 447/1995, che impone di integrare la pianificazione urbanistica con la Classificazione Acustica del territorio.**

L’Agenzia provinciale per la protezione dell’ambiente ha espresso parere sulla tutela dall’inquinamento acustico richiamando la legge quadro n. 447/1995, che impone di integrare la pianificazione urbanistica con la Classificazione Acustica del territorio, fissando limiti di rumorosità in base alle destinazioni d’uso delle aree; i Comuni devono inoltre evitare i cosiddetti “salti di classe” (differenze superiori a 5 dB tra aree contigue), per prevenire conflitti tra esigenze produttive e tutela della quiete e della salute dei cittadini.

## **2.1 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Occorre innanzitutto rammentare che il piano di classificazione acustica comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 5 novembre 2013, assegna all’area in disamina una classe acustica IV, associata alle zone miste per la formazione dei luoghi centrali; la stessa laddove riguardante l’ambito PL 03b rientra inoltre nelle fasce di rispetto delle infrastrutture ferroviaria e stradale urbana di scorrimento.

In particolare la classe IV è associata ad aree di tipo misto con:

- intenso traffico veicolare in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie;
- elevata presenza di attività commerciali ed uffici;
- presenza di attività artigianali;
- presenza di piccole attività industriali;
- alta densità di popolazione.

Tale classificazione risulta confermata in coerenza con le destinazioni d’uso ammesse dalla scheda norma, che comprendono funzioni residenziali, terziarie, commerciali e servizi collettivi, tutte compatibili con i limiti acustici della classe IV.

L’area in esame è contigua a comparti che presentano medesime o analoghe classificazioni acustiche (classi III e IV). Ne consegue che sulla scorta delle informazioni attuali non si determinano “salti di classe” superiori a 5 dB tra ambiti confinanti, evitando così la formazione di conflitti con le esigenze produttive.

Va in tal senso rammentato che gli insediamenti di tipo produttivo ammessi dalla scheda sono esclusivamente quelli “leggeri”, non molesti e non rumorosi, pertanto compatibili con le funzioni residenziali adiacenti.

Va all’uopo rammentato che con l’insediamento nell’area del nuovo Polo trentino per le Scienze della Vita, troveranno declinazione una pluralità di funzioni che comprendono anche quella di un “produttivo leggero”, caratterizzato da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico, a basso impatto e compatibile con la residenza. E’ utile in tal senso considerare che già oggi nelle zone consolidate a prevalente funzione residenziale (art. 55 delle Norme di Attuazione del P.R.G.), possono trovare insediamento anche funzioni diverse da quella residenziale, ovvero attività intese come generico completamento della residenza, purché non moleste, inquinanti o rumorose.

Peraltro, nella fase attuativa verranno adottate soluzioni di mitigazione acustica (barriere verdi, alberature, schermature edilizie) finalizzate a ridurre ulteriormente l’impatto dei flussi viabilistici e delle attività interne all’ambito.

A margine si rammenta che il paragrafo 3.4.3 della relazione in materia di acustica, rubricato “Regime transitorio per aree produttive con diversa previsione urbanistica” stabilisce l’applicazione transitoria dei limiti fissati per la classe VI, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dal PRG, a seguito della quale si applicano invece i limiti stabiliti dalla documentazione cartografica.

Per quanto sopra riportato, l’analisi evidenzia che la variante è coerente con la classificazione acustica vigente, non si verificano salti di classe superiori ai limiti di legge, sono già previste misure di mitigazione idonee a garantire la tutela della salute e della quiete pubblica.

**3.1 OSSERVAZIONI del Servizio Industria, Ricerca e Minerario formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 3 -.**

**Si osserva che mantenuta la previsione di piano di lottizzazione su un’area a destinazione urbanistica “funzioni miste prevalenti residenziali”, suggerendo una destinazione più pertinente con l’iniziativa.**

Il Servizio Industria, Ricerca e Minerario osserva che per l’area ex Merloni Sud, viene mantenuta la previsione di piano di lottizzazione su un’area a destinazione urbanistica “funzioni miste prevalenti residenziali”; a fronte delle attività di cui è previsto l’insediamento attraverso la sottoscrizione del protocollo di intesa, si suggerisce di valutare una destinazione più pertinente ad accogliere le iniziative progettuali stesse.

**3.1 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Si accoglie il suggerimento di rendere le previsioni cartografiche del PRG maggiormente aderenti alle finalità proprie dell’iniziativa, come già evidenziato al precedente punto 1.1, aggiornando l’attuale tematismo dell’area soggetta a piano attuativo “C105\_P – Funzioni miste prevalenti residenziali” con il tematismo “D110\_P – Funzioni miste prevalenti commerciali e del settore secondario e terziario”.

#### **4.1 OSSERVAZIONI dei Servizi Gestione strade e Opere stradale e ferroviarie formulate nel parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 - pag. 3 -.**

**Si invita a valutare lo sviluppo della rete ciclabile cittadina in relazione agli interventi viabilistici e si raccomanda di prevedere spazi sicuri per il deposito biciclette nelle nuove aree pubbliche, residenziali, terziarie e produttive.**

I Servizi Gestione strade e Opere stradali e ferroviarie hanno espresso parere favorevole sulla variante e sul piano di lottizzazione per il Polo delle Scienze della Vita, precisando che la gestione della SS12 ricade sul Comune di Rovereto, cui spettano le decisioni sulle soluzioni viabilistiche previste nello studio della mobilità allegato; si raccomanda di prevedere spazi sicuri per il deposito biciclette nelle nuove aree pubbliche, residenziali, terziarie e produttive, in coerenza con la normativa nazionale e provinciale sulla mobilità sostenibile e si invita a valutare lo sviluppo della rete ciclabile cittadina in relazione agli interventi sullo svincolo e alla futura viabilità urbana.

#### **4.1 CONTRODEDUZIONI E VALUTAZIONI formulate dal Comune di Rovereto**

Le soluzioni viabilistiche contenute nello studio della mobilità allegato al piano di lottizzazione, costituiscono base progettuale da valutare e approfondire in sede attuativa, in coerenza con gli studi di mobilità connessi con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Tale impostazione conferma la coerenza tra la pianificazione urbanistica e le competenze comunali in materia di viabilità principale, in quanto lascia aperte soluzioni di connessione che saranno oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione comunale.

Ciò posto si richiama che verrà *“prestata particolare cura affinché il sistema viabilistico possa integrarsi con gli spazi verdi e i percorsi ciclopedonali previsti dal Piano, e migliorare così anche i collegamenti con l’area della stazione ferroviaria.”* (Relazione del piano di lottizzazione - 2.2. La viabilità all’interno del piano di lottizzazione – pag. 5).

In tal senso si ritiene accolta anche la raccomandazione di valutare attentamente lo sviluppo della “rete ciclabile cittadina” in relazione sia agli interventi sullo svincolo, sia alla futura viabilità urbana.

All’uopo si richiama il punto “8.1.3 Le relazioni con la città” della Relazione del piano di lottizzazione – pag. 40 – che recita quanto segue.

*“Il nuovo Polo dovrà essere facilmente raggiungibile sia da coloro che provengono da fuori città con mezzi privati o pubblici (vedi la vicina stazione ferroviaria), ma anche da coloro che risiedono in città, attraverso efficaci percorsi ciclopedonali.*

*La sua integrazione con il tessuto urbano cittadino potrà essere facilitata anche attraverso l’insediamento di funzioni residenziali a servizio di studenti o lavoratori che frequentano il nuovo Polo e da alcune attività di aggregazione sociale (Comparto D).*

*Il tema relativo alla nuova viabilità collegata con il nuovo Polo, sarà oggetto di uno specifico approfondimento.”.*

Pare pacifico, alla luce di quanto sopra, che nelle fasi attuative e di progettazione esecutiva delle opere pubbliche e degli interventi edilizi, verranno individuati spazi dedicati e adeguatamente attrezzati per il ricovero delle biciclette in conformità alla normativa nazionale e provinciale vigente in materia di mobilità sostenibile. Ciò risponde infatti pienamente agli obiettivi generali della variante, che promuove l’integrazione modale e l’uso di forme di mobilità alternativa all’auto privata.

Le previsioni del piano, che già contemplano la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali interni e di connessione con gli ambiti limitrofi, verranno coordinate con gli strumenti di pianificazione comunali dedicati alla mobilità sostenibile, al fine di garantire la massima continuità della rete ciclabile.

## **5. Conclusioni**

Si prospettano le controdeduzioni sopraesposte, quali integrazioni dei contenuti della variante rispetto alle osservazioni formulate, utili al proseguo dell’iter.

Allegato:

- verbale n. 14/25 di data 28 agosto 2025 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica subordinata**  
Via Mantova 67 - 38122 Trento  
**T** +39 0461 497013  
**F** + 39 0461 497079  
**pec** serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it  
**@** serv.urbanistica@provincia.tn.it  
**web** www.urbanistica.provincia.tn.it

## **PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 28 agosto 2025

Prat. n. **3184** – parere n. 14/25

**OGGETTO:** COMUNE DI ROVERETO variante al PRG marzo 2024 con lottizzazione per la riqualificazione dell'ambito ex Merloni Sud. Rif. to delib. cons. n. 8 del 08.04.2025 – adozione preliminare (prat. 3184).

### **IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO**

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 8 aprile 2025, pervenuta in data 18 aprile 2025, il Comune di Rovereto ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39 c.2 lett. j) e j bis) conseguente al Piano di lottizzazione con effetto di variante non sostanziale al PRG – P.L. 3b Merloni Sud.

In data 26 maggio 2025 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha comunicato (nota prot. 411019) al Comune di Rovereto la sospensione del procedimento ai sensi dell'art. 3 c. 7 della l.p. 23/1992 di 100 giorni.

Il piano di lottizzazione adottato – P.L. 03b Merloni Sud ha per oggetto la localizzazione del Polo trentino delle scienze della vita in attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 16 ottobre 2023 da Provincia autonoma di Trento, Università degli studi di Trento, Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A. Comune di Rovereto e Fondazione Hub Innovazione Trentino. Il piano di lottizzazione prevede la riqualificazione del comparto produttivo dismesso ex Ariston, nella disponibilità patrimoniale di Trentino Sviluppo S.p.A., e recentemente oggetto di interventi di demolizione e bonifica. In ragione di specifiche esigenze funzionali e spaziali, l'area è suddivisa in comparti che si prevede troveranno attuazione in fasi successive: *i comparti A1 e A2 con infrastrutture di interesse comunale, il comparto B dedicato al Polo delle Scienze della Vita e al modulo produttivo integrato, il comparto C, ovvero l'area produttiva integrata e il comparto D su cui*

troverà realizzazione la foresteria a supporto del nuovo polo delle scienze per la vita. Relativamente ai contenuti del piano attuativo si richiama che la Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto nella seduta del 18 aprile 2024 ha espresso il parere obbligatorio sulla qualità architettonica.

La variante al PRG che consegue all'adozione del piano attuativo in parola consiste nella modifica della vigente previsione di cui al P.L.03b sia in termini di funzioni ammesse che di perimetrazione, in particolare vengono distinte le aree nella disponibilità di Trentino Sviluppo S.p.A. (circa 27.000mq) dalle aree di proprietà comunale (circa 5.700mq) che, escluse dal P.L.03b, vengono ricondotte al nuovo P.L.03c.

Sono quindi ridefiniti i contenuti delle relative schede norma con l'aggiunta per il P.L.03b delle funzioni di cui al Polo delle scienze della vita, e per entrambi i P.L. della possibilità di insediare pubblici esercizi, sono inoltre indicate le modalità attuative e le opere di urbanizzazione. Sono mantenute invariate le capacità edificatorie complessive dell'ambito che sono ora ripartite tra i due piani attuativi proporzionalmente alle superfici interessate, viene infine stralciata la riserva di destinazione a residenza per edilizia pubblica o convenzionata (per 625mq di SUL).

Gli elaborati di variante consistono nella Relazione illustrativa, nelle schede norma dei piani attuativi e nelle cartografie versioni di variante e di raffronto, nelle verifiche usi civici, CSP e di assoggettabilità a VAS, nel report delle aree variate e nel protocollo di intesa sottoscritto.

La documentazione adottata riporta che le aree oggetto di variante non interessano beni gravati da uso civico e ricadono in aree a penalità trascurabili o assenti della Carta di sintesi della pericolosità. Ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 viene prodotta la verifica di assoggettabilità a VAS della variante, le conclusioni riportano che *“A livello di scala pianificatoria comunale è possibile affermare che, sulla scorta delle informazioni oggi disponibili e degli approfondimenti condotti, per la variante al PRG “Marzo 2024” con lottizzazione del comparto ex Merloni Sud non sussistono i presupposti per assoggettare la presente variante a Valutazione Ambientale Strategica.”* Anche la documentazione del piano di lottizzazione contiene un approfondimento in materia, viene infatti allegato il documento “Rapporto preliminare - verifica di assoggettabilità a VAS” in quale nelle proprie conclusioni riporta che *“Sulla base di quanto sopra descritto ed illustrato in ordine agli effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale derivanti dall'attuazione del Piano di Lottizzazione, è da ritenersi che tali effetti non debbano considerarsi significativi e pertanto, che il Piano non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica”*.

Nel merito dei contenuti di variante si prende atto della scelta di mantenere sia cartograficamente che in scheda norma le destinazioni e le funzioni del piano vigente, la relazione illustrativa riporta di come sia intenzione proporre un mix funzionale finalizzato all'integrazione con il contesto circostante per rendere maggiormente compatibili gli sviluppi previsti con le zone residenziali. Al netto di tali considerazioni, del tutto condivisibili, si osserva che le destinazioni prefigurate per l'ambito non trovano declinazione entro il piano attuativo approvato, che si presenta specificatamente orientato alla realizzazione del Polo trentino delle scienze della vita in tutti gli usi e le funzioni previste dal Protocollo d'Intesa e/o a questo connessi. Posto che la variante in parola, ai sensi dell'art. 49 c.4 della l.p. 15/2015, ha per oggetto la modifica della disciplina urbanistica necessaria all'approvazione del P.L.03b Merloni Sud, si chiede di valutare la possibilità di rendere la norma e la cartografia del PRG più aderenti alle finalità dell'iniziativa stessa.

Relativamente alla scheda norma P.L.03b - modalità attuative, si segnala che il riferimento per gli interventi ammessi fino all'approvazione del piano attuativo è il comma 2 dell'art. 49, si rivedano i contenuti conseguentemente o vi si faccia rinvio.

Con riferimento all'area del P.L.03c si osserva che le destinazioni ammesse contemplano una pluralità di funzioni, non risulta chiaro però se l'obiettivo è un mix funzionale o se invece il piano potrebbe tradursi anche in uno solo degli usi ammessi, si rileva infatti che solo per parcheggi e verde pubblici è indicato un parametro minimo (rispettivamente 20 stalli e 2.474mq). Per l'ambito è ammessa una SUN totale di 4.307mq con un'altezza massima di 7 piani e 25m. In tale quadro si chiede di precisare le ragioni circa lo stralcio della riserva per l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata. Si segnala infine che la previsione progettuale di cui alla FASE 4 relativamente allo svincolo su via Manzoni per la viabilità interna al P.L.03b (tav. U-T-10-11 fasi temporali di attuazione del piano di lottizzazione) pare eccedere quanto riportato al paragrafo Opere di urbanizzazione che richiama la marginalità dell'interessamento del P.L.03c.

Per la verifica dei contenuti della variante preliminarmente adottati, in data 26 agosto 2025 si è tenuta la conferenza di servizi istruttoria ai sensi degli artt. 3 e 16 della Legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 convocata in videoconferenza con nota prot. n. 436053 di data 3 giugno 2025. Nessun Servizio è intervenuto in conferenza. I Servizi Industria ricerca e minerario, Gestione strade, Opere stradale e ferroviarie, Gestioni patrimoniali e logistica e l'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente, hanno fatto pervenire i propri pareri per le parti di specifica competenza, come di seguito riportati.

L'UMST Soprintendenza per i beni e le attività culturali seppur convocato alla conferenza di pianificazione, tramite la nota sopra richiamata, è risultato assente e non essendo pervenuto nel frattempo alcun parere per le parti di competenza si intende acquisito l'assenso di tale struttura secondo quanto disposto all'art. 37, comma 6, della l.p. 15/2015.

**L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente** con nota di data 1 agosto 2025 (prot. 613607) ha espresso parere relativamente alla "TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI Matrice rumore. Nell'ambito dell'attuale quadro normativo di riferimento in materia di salvaguardia dall'inquinamento acustico, in capo alla legge n. 447 del 26 ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico), la gestione dello sviluppo territoriale, attraverso lo strumento di pianificazione urbanistica, costituisce un primo ed importante riferimento per la prevenzione e la salvaguardia dagli effetti causati dal rumore indotto dallo sviluppo di attività che possono, anche solo potenzialmente, portare sul territorio quelle condizioni di disturbo legate ad un aumento dei livelli di rumore. A tal fine, il Legislatore nazionale ha inteso vincolare i futuri assetti urbanistici alla Classificazione Acustica dei territori adottati in applicazione dell'articolo 6, comma 1, lettera a), della menzionata Legge quadro, mediante la quale i Comuni sono chiamati a fissare i limiti massimi di rumorosità sulla scorta della destinazione tali aree. Nel definire tale opera, il Comune è altresì tenuto, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), della citata L.447/95, ad evitare l'accostamento diretto di aree i cui limiti si discostano in misura superiore a 5 dB(A), ossia evitare i c.d. "salti di classe". Ciò al fine di evitare l'insorgere di quelle condizioni critiche che renderebbero difficile il temperamento di due contrapposte esigenze, ossia quelle della produzione da un lato, con quelle della quiete e della tranquillità dall'altro."

**Il Servizio Industria, Ricerca e Minerario** con nota di data 7 agosto 2025 (prot. 629159) ha osservato che "per l'area ex Merloni Sud, oggetto di modifica, viene mantenuta la previsione di piano di lottizzazione su un'area a destinazione urbanistica "funzioni miste prevalenti residenziali" e nell'aggiornamento della scheda riportante le linee guida per tale piano di lottizzazione (PL 03b Merloni - Sud) vengono inserite destinazioni per servizi di interesse collettivo, pubblici esercizi, attività produttive "leggere" vocate alla ricerca e allo sviluppo che si aggiungono alle destinazioni già previste di tipo residenziale, commerciale, ricettivo, terziario. A fronte delle attività di cui è previsto l'insediamento attraverso la sottoscrizione del protocollo di intesa, si evidenzia che la destinazione mista a carattere prevalentemente residenziale non risulta la più attinente e si suggerisce di valutare una destinazione più pertinente ad accogliere le iniziative progettuali del protocollo di intesa, come ad esempio, la zonizzazione dell'area in cui trova collocazione il Progetto Manifattura. Tutto ciò premesso, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole, con le valutazioni conseguenti a quanto sopra esposto."

**I Servizi Gestione strade e Opere stradale e ferroviarie** con nota di data 22 agosto 2025 (prot. 657096) hanno trasmesso il seguente parere congiunto: "si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

1. Trattandosi di una variante comprensiva di piano di lottizzazione per la realizzazione da parte di Trentino Sviluppo del nuovo Polo della Scienza e della Vita che risulta in fregio alla SS12 dell'Abetone e del Brennero in pieno centro abitato di Rovereto, la competenza nella gestione della strada è in capo al Comune di Rovereto. La stessa variante con piano di lottizzazione include uno studio della mobilità che prevede (a pagina 31 dello studio) "un nuovo incrocio a T parzializzato sulla SS12, dove sono inibite le manovre veicolari a sinistra, impedendo le svolte verso il polo per chi proviene da nord sulla SS12, nonché le svolte dal polo sulla SS12 in direzione sud". A fronte di quanto sopra, non avendo alcuna competenza gestionale lungo tale tratta stradale (SS 12 comunalizzata di Rovereto), preso atto tuttavia che il piano di lottizzazione è comprensivo dello studio della mobilità, non viene fatta nessuna osservazione circa le scelte che l'amministrazione comunale intenderà fare;

2. riguardo gli interventi oggetto di variante, al fine di incentivare la mobilità sostenibile si invita l'amministrazione comunale di prevedere per le nuove aree per servizi pubblici e parcheggi, residenza, terziarie o produttive un'adeguata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio; a questo riguardo, si ricorda che la L2/2018 "Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica"

tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale." Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati anche nell'allegato A della L.P. 6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile";

3. In considerazione del progetto che verrà fatto sullo svincolo e i possibili sviluppi futuri della viabilità urbana si chiede che venga fatta una valutazione sulla necessità o meno di uno sviluppo delle piste ciclabili cittadine che interesseranno l'area." tranquillità dall'altro."

Con nota di data 22 agosto 2025 (prot. 658449) il **Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica** ha infine precisato che "non si rilevano proprietà della scrivente Amministrazione direttamente interessate. Per le eventuali interferenze con il demanio pubblico stradale (Statale) si rimanda al parere della struttura competente."

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra riportate per la modifica e integrazione della variante al PRG adottata dal Comune di Rovereto al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- arch. Andrea Piccioni -

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 (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

DP