

COMUNE DI ROVERETO – VARIANTE al PRG “MARZO 2024” con LOTTIZZAZIONE
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO EX MERLONI SUD
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

Premessa

La Variante al P.R.G. “Marzo 2024”, trova definizione nell’ambito del *Protocollo d’Intesa “per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata”* siglato tra la Provincia Autonoma di Trento, l’Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino il 16 ottobre 2023. Con la realizzazione del Polo trentino per le Scienze della Vita gli attori coinvolti persegono l’obiettivo di creare in tale spazio anche un centro di ricerca e sviluppo con spazi di incubazione per start-up e aziende innovative in un ambiente collaborativo e integrato. Con la stipula di tale documento programmatico, ciascun partecipante si impegna alla collaborazione nell’attuazione del progetto portando avanti le azioni di competenza definite nello stesso.

Il Protocollo di Intesa definisce quale localizzazione geografica del progetto il compendio immobiliare “Ex Ariston”, di proprietà di Trentino Sviluppo, e sito nel centro abitato cittadino, in una fascia “cuscinetto” tra una zona urbana consolidata con funzioni prevalentemente residenziali e connesse alla residenza ed importanti assi di connessione infrastrutturali quali la strada statale S.S. 12 e la ferrovia.



Figura 1: Area oggetto di variante al PRG - Situazione nel 2015

Il Piano Regolatore Generale include l’area in questione nel perimetro del Piano di Lottizzazione 03b “Merloni Sud”, che prevede la rigenerazione di un insediamento produttivo dismesso (ed oggi prevalentemente demolito e bonificato) attraverso la realizzazione di un comparto con funzioni del tutto analoghe a quelle contigue. Il perimetro del piano di lottizzazione ricomprende anche l’area oggi occupata dal parcheggio pubblico in superficie di via Manzoni.

Trentino Sviluppo S.p.A., proprietaria delle pp.edd. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087, e della p.f. 277/2 C.C. Rovereto, con nota di data 23 maggio 2023 (prot.n. 36023) e ss. mm. e ii. ha presentato istanza di lottizzazione che, per contenuti specifici e programmazione degli interventi ivi previsti, si configura quale variante al PRG ai sensi dell’art. 39 comma 2 lett. j della L.P. 15/2015.

L’Amministrazione comunale, preso atto delle finalità di Trentino Sviluppo e della strategicità del progetto, ha ritenuto più funzionale alle finalità espresse nel protocollo di intesa mantenere separato lo sviluppo della suddetta area rispetto all’ambito comunale occupato oggi dal parcheggio pubblico in superficie.

Sulla scorta di quanto sopra, si è ritenuto opportuno individuare per l’area di proprietà comunale una nuova lottizzazione ai sensi dell’art. 39 comma 2 lett.j bis della L.P. 15/2015.

Le due nuove schede norma sono state organizzate nella definizione degli indici urbanistici con l’obiettivo di confermare nel complesso gli indici previsti dal piano in vigore attraverso la suddivisione fra le parti nel rispetto dell’incidenza delle superfici delle aree di proprietà.

Per quanto attiene la nuova scheda norma del P.L. 03b Merloni Sud si è inoltre provveduto al recepimento, alla scala pianificatoria adeguata, dei contenuti progettuali del piano attuativo depositato.

Alla luce di quanto sopra, la presente variante al PRG si configura quale variante non sostanziale ai sensi dell’art. 39 comma 2 lett.j e j bis della L.P. 15/2015.

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SUL P.L. 03 b: MERLONI SUD

Premesse

Trentino Sviluppo s.p.a., nell’ottica di procedere con la rigenerazione del comparto industriale dismesso, già nel corso del 2020 ha dato corso alla demolizione ed alla bonifica del sito di proprietà.

Il procedimento avviato ha rilevato il valore storico-architettonico di due edifici ricompresi nell’ambito: la Palazzina Uffici delle Officine Radi di cui alla p.e.d 1003/2, vincolata da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 di data 20.12.2018, e le ex officine Sampietro, edificio vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 di data 09.11.2018.

Le operazioni di bonifica si sono regolarmente svolte e, ad oggi, risultano concluse. L’anagrafe dei siti inquinati e bonificati riporta nell’area in oggetto la presenza del sito bonificato SIB 161 056 e del sito potenzialmente inquinato SPI 161 062, quest’ultimo derivante dalla presenza di contaminazioni della falda ai margini del comparto.

Ne consegue che pare oggi vi siano tutti i presupposti per dare all’area una nuova idonea vocazione in grado di coniugare la necessità di un’inclusione con tessuto urbano consolidato circostante, anche attraverso il potenziamento delle connessioni verdi e di mobilità dolce e la riqualificazione del fronte stradale, e la memoria del passato industriale attraverso il recupero delle palazzine vincolate.

La richiesta di lottizzazione presentata da Trentino Sviluppo va letta in tale ottica ed attraverso il protocollo d’intesa vengono esplicitati obiettivi strategici di sviluppo a scala provinciale che avvalorano e contestualizzano il disegno urbanistico del piano.

Il piano di lottizzazione suddivide l’area in 4 compatti: i compatti 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.

Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati

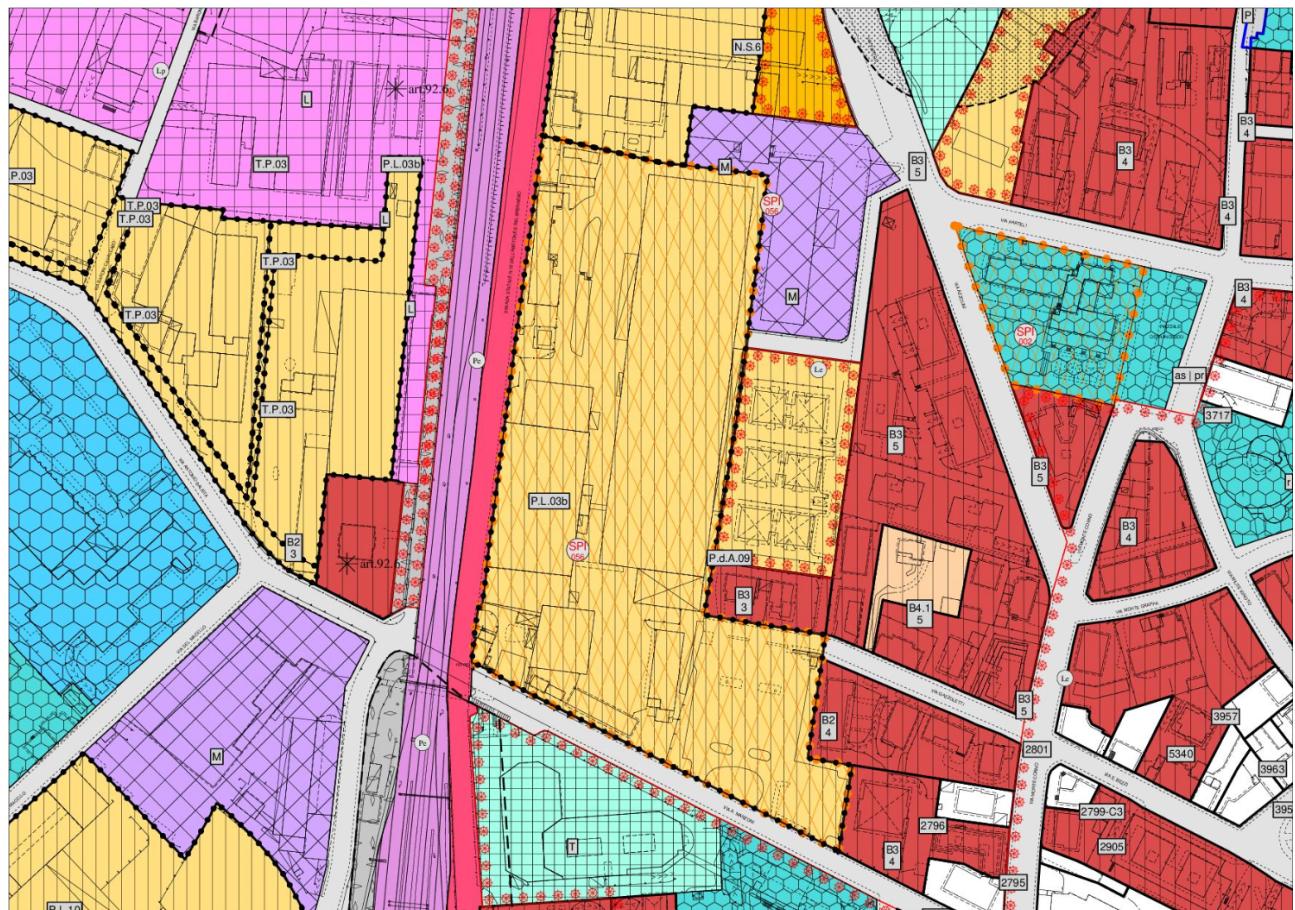
Il Piano Regolatore Generale in vigore ricomprende l’area oggetto di piano di lottizzazione all’interno del più ampio perimetro del Piano di Lottizzazione 03b “Merloni Sud”. Il Piano di Lottizzazione 03b deriva dal precedente Piano d’area n.09 Merloni, approvato con il Piano Regolatore Generale 1999, edizione 2001, di cui costituiva il comparto D, di proprietà pubblica. L’attuale scheda prevede la riconversione dell’area ex industriale attraverso la costituzione di un nuovo tessuto che funga da cerniera tra la zona posta ad est, con funzioni prettamente residenziali, l’area posta a sud, oltre via Manzoni, con funzioni di interesse collettivo e terziario, le vicine arterie di collegamento viabilistico e ferroviario, ed il recente Polo della Meccatronica.

La scheda prevede che le funzioni insediabili nell’area siano terziarie, ricettive, commerciali, residenziali, per servizi di interesse collettivo, di edilizia pubblica e/o convenzionata e a parcheggio pubblico.

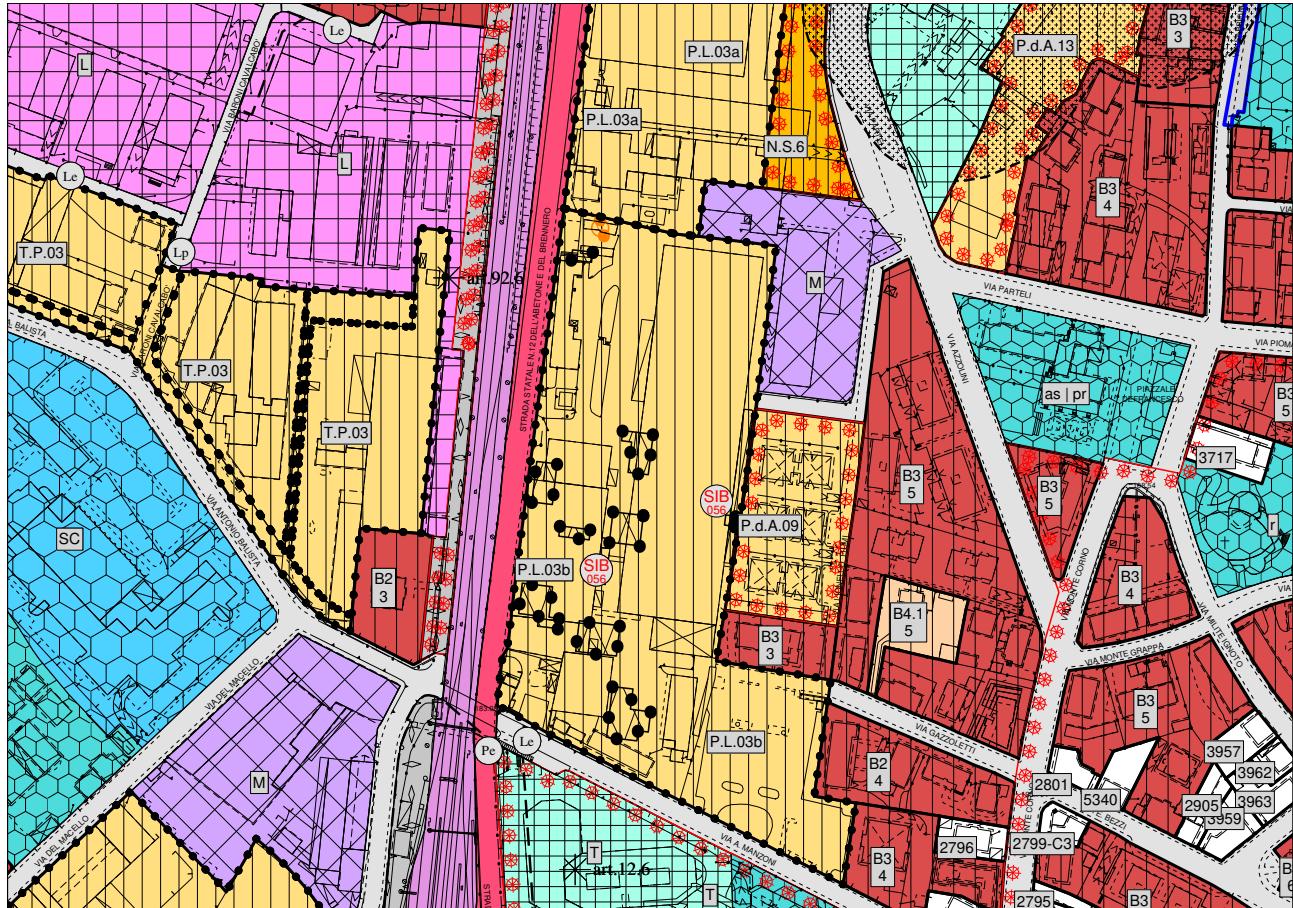
È prevista la realizzazione di una fascia con funzione di spazio pubblico che attraversa il lotto da nord a sud, garantisce la piena permeabilità rispetto alle zone circostanti e ne aumentando la fruizione.

Se in direzione sud ed ovest il piano di lottizzazione è delimitato da strategici collegamenti viabilistici, e verso est confina con una zona residenziale satura, in direzione nord si sviluppa una zona attualmente occupata da capannoni industriali dismessi e degradati, anch’essa in attesa di riqualificazione.

Il PRG in vigore evidenzia inoltre che l’area soggetta a Piano di Lottizzazione 03b è inserito all’anagrafe provinciale dei siti inquinati e bonificati quale sito potenzialmente inquinato. A seguito di approfondimenti e indagini e della bonifica delle aree di proprietà da parte di Trentino Sviluppo, le aree risultate inquinate sono state bonificate. La variante al PRG “Maggio 2023”, così come adottata definitivamente, riporta la situazione aggiornata rispetto a tali interventi, in coerenza con l’attuale anagrafe provinciale. Attualmente suddetta variante in salvaguardia è in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale. Ad ogni modo, i futuri interventi dovranno tenere conto delle eventuali prescrizioni relative alle aree bonificate e mettere in campo i necessari accorgimenti ai fini di tutela della salute.



**COMUNE DI ROVERETO – VARIANTE al PRG “MARZO 2024” con LOTTIZZAZIONE
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO EX MERLONI SUD
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



Nell'ambito delle operazioni di demolizione, gli edifici sono stati oggetto di valutazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali, che ha rilevato l'interesse per due edifici, che sono stati mantenuti e costituiranno riferimento per lo sviluppo architettonico e compositivo dei nuovi edifici. Tali edifici sono la palazzina uffici del complesso Officine Radi ed una parte del capannone denominato S. Pietro (cod. 161.0563), dichiarati di interesse culturale con determinazioni dirigenziali n. 981 del 09.11.2018 e n. 1163 del 20.12.2018.

Si rileva infine che una parte dell'intervento, prevalentemente la fascia a verde alberato ad ovest, ricade in fascia di rispetto ferroviaria. Per le corrispondenti opere sarà necessario acquisire il parere obbligatorio delle FF.SS..

Scheda PRG in vigore

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5.000



LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD**

parte ex PdA 09

CONTENUTI GENERALI:

L'area soggetta a piano di lottizzazione coincide con le aree di proprietà pubblica della parte sud dell'ex PdA 09 e dell'ex PAS 03, attualmente occupate da un insediamento produttivo e dall'ex casa cantoniera. L'area si colloca a margine della strada statale del Brennero in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

L'articolazione dello spazio pubblico rappresentato negli schemi allegati può essere modificata in sede di progetto di lottizzazione purchè:

- 1- venga mantenuta la sua posizione rispetto al lotto;
- 2- vengano mantenute inalterate le superfici complessive;
- 3- venga comunque garantita la continuità lineare degli spazi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST (Superficie territoriale): 32.832 mq
SUL (Superficie utile lorda) totale massima: 27.885 mq
H max: 25 m

DESTINAZIONI D'USO:

Terziario, Ricettivo, Commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle presenti norme di attuazione), Residenziale, Parcheggi (min. 150 posti pubblici), Servizi di interesse collettivo, Edilizia pubblica e/o convenzionata.

RIPARTIZIONE SUL:

Dovrà essere garantita la destinazione residenziale quale Edilizia pubblica e/o convenzionata, nella misura minima di 625 mq di S.U.L..

Parcheggi pubblici (min. 150 posti auto)

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD**

parte ex PdA 09

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SOTTOSUOLO



■ Ambito dei parcheggi sotterranei

SUOLO E SISTEMAZIONI ESTERNE



■ Spazio pubblico da destinarsi a verde pubblico per un minimo del 60% della superficie

■ Area destinata all’insediamento e a parcheggi a raso (pubblici e privati)

Attuale situazione edilizio-patrimoniale

Come sopra accennato il piano di lottizzazione, così come individuata dal Piano Regolatore Generale, è composta da realtà fondiarie riconducibili a pubblica proprietà, quali Trentino Sviluppo, il Comune di Rovereto e SET Distribuzione Energia. In particolare il Comune di Rovereto è proprietario dell’area occupata dal parcheggio pubblico di via Manzoni e alcune aree marginali lungo la SS 12, mentre Set Distribuzione energia di alcune cabine elettriche.

Il piano di lottizzazione presentato si sviluppa sulle seguenti particelle:

Particella Catastale	Superficie (mq)	Proprietà
p.ed. 714/11 C.C. Rovereto	106	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 1002 C.C. Rovereto	373	Comune di Rovereto
p.ed. 1003/2 C.C. Rovereto	557	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 1124 C.C. Rovereto	926	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 1125 C.C. Rovereto	260	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 1126 C.C. Rovereto	505	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 1656 C.C. Rovereto	3548	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 2120 C.C. Rovereto	80	SET
p.ed. 3047 C.C. Rovereto	647	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 3048 C.C. Rovereto	19141	Trentino sviluppo S.p.A.
p.ed. 3087 C.C. Rovereto	102	Trentino sviluppo S.p.A.
p.f. 277/2 C.C. Rovereto	788	Trentino sviluppo S.p.A.

La particella di proprietà comunale rappresenta una porzione triangolare allungata ai margini della statale del Brennero, mentre la proprietà SET è rappresentata da una cabina elettrica presente nel perimetro a sud dell’area. I relativi aspetti patrimoniali e di gestione degli indici sono stati puntualmente verificati e definiti anche in sede di schema di convenzione urbansitica.

Lo sviluppo del piano di lottizzazione non comprende le seguenti realtà fondiarie, rientranti nel perimetro del Piano di Lottizzazione così come definito nella scheda del PRG:

Particella Catastale	Superficie (mq)	Proprietà
p.ed. 2545 C.C. Rovereto	5661	Comune di Rovereto
p.ed. 2776 C.C. Rovereto	12	SET
p.f. 277/3 C.C. Rovereto	31	Comune di Rovereto

Considerazioni di natura urbanistica

La richiesta di lottizzazione presentata da Trentino Sviluppo per l’approvazione, pur confermando le impostazioni della scheda, presenta degli elementi che si discostano da essa. Tra i **profili innovativi** rilevano ai fini della conformità con l’attuale strumento urbanistico in vigore le seguenti considerazioni:

- Lo sviluppo progettuale è pressoché contenuto all’interno dell’area di Trentino Sviluppo (circa 27.000 mq) e non considera l’area di proprietà comunale attualmente occupata dal parcheggio pubblico in superficie (circa 5700 mq).
- L’obiettivo di insediare nell’area il nuovo Polo trentino per le Scienze della Vita trova declinazione nell’insediamento all’interno dell’areale di una pluralità di funzioni che comprendono anche quella di un “produttivo leggero”, caratterizzato da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico; la parte di ricerca e sviluppo verrà, infatti, supportata da start up ed aziende che lavoreranno in sinergia tra loro e le cui attività sono riconducibili anche ad un produttivo a basso impatto, compatibile con la residenza.

Se ciò può sembrare ad un primo sguardo non pienamente compatibile, è indicativo considerare che già oggi nelle zone B, ovvero le zone consolidate a prevalente funzione residenziale, trovano insediamento anche funzioni diverse da quella residenziale al fine di consentire la creazione di un ambiente abitativo integrato; in tal senso sono ammesse quelle attività intese come generico completamento della residenza purché non moleste, inquinanti o rumorose.

Sempre nell’ottica di favorire lo sviluppo di un ambiente quanto più integrato con il contesto circostante e nella garanzia di favorire lo sviluppo di una pluralità di funzioni, nelle nuove schede si è inserita la possibilità di insediare nell’ambito anche pubblici esercizi, attualmente non previsti dalla scheda del PRG in vigore. Tale modifica muove da una volontà di integrare il ventaglio di funzioni oggi ammesse rendendole maggiormente compatibili le zone residenziali e a servizio delle attività insediate.

Per quanto attiene i **profili di continuità** con l’attuale strumento di pianificazione comunale, si rilevano i seguenti elementi:

- Gli indici ed i parametri urbanistici assegnati dal piano di Lottizzazione derivano dalla equa suddivisione degli stessi oggi assegnati all’intera area della scheda del piano di lottizzazione in vigore e vengono riconfermati nelle due nuove schede, riaffermando quindi gli indirizzi generali della pianificazione.
- Lo sviluppo progettuale allegato alla domanda di lottizzazione conferma l’impianto previsto dalla scheda relativo al mantenimento della fascia a spazio pubblico che attraversa l’areale nella parte più a est dello stesso; in tal senso le attività correlate al Polo delle Scienze della Vita sono poste nella parte più a ovest, lungo l’asse della strada statale.
- Nello spazio pubblico è prevista la realizzazione un’area a verde pubblico e spazi di percorrenza. Saranno privilegiati gli spazi per la mobilità sostenibile con la realizzazione di un’articolata rete di connessioni ciclabili e pedonali che renderanno l’intero comparto permeabile. Il collegamento viabilistico previsto sarà sviluppato in più fasi, seguendo lo sviluppo dei compatti del Polo per le Scienze della Vita; l’allegata

relazione viabilistica analizza diverse soluzioni tenendo conto dei vari aspetti che una nuova viabilità comporta e ne ha attentamente valutato l’impatto derivante.

Il piano attuativo presentato individua la sequenza di realizzazione dei diversi compatti e delle opere urbanizzative ad essi correlate al fine di garantire uno sviluppo graduale e coordinato degli interventi.

L’Amministrazione comunale, alla luce della richiesta presentata e delle finalità perseguiti attraverso il *Protocollo d’Intesa “per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata”* siglato tra la Provincia Autonoma di Trento, l’Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino il 16 ottobre 2023, ha ritenuto opportuno confermare l’autonomia di Trentino Sviluppo nell’attuazione degli obiettivi strategici del protocollo.

Tale scelta si è concretizzata nello stralcio dalla scheda del Piano di Lottizzazione 03b Merloni Sud dell’area di proprietà oggi occupata dal parcheggio pubblico di via Manzoni e nell’individuazione per lo stesso di una nuova scheda di lottizzazione, PL 03c Via Manzoni.

Nella suddivisione dell’attuale Piano di Lottizzazione PL 03b Merloni Sud nei due nuovi PL 03b e PL 03c sono stati mantenuti e riconfermati gli indici e le superfici complessive originarie ripartendole proporzionalmente tra i nuovi ambiti di lottizzazione.

Nei paragrafi successivi verranno sviluppate le tematiche fin qui presentate, secondo il percorso logico che ha portato alla definizione dello strumento pianificatorio in oggetto.

Principali riferimenti normativi

A livello normativo l’istanza presentata da Trentino Sviluppo si configura quale richiesta di piano di lottizzazione con efficacia di variante al PRG di cui l’art. 49 comma 4 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15. La normativa di riferimento prevede che i due livelli di pianificazione (Piano Regolatore Generale e Piano Attuativo) vengano assorbiti in un unico procedimento e che la deliberazione consiliare di adozione della variante al PRG costituisca anche deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, la cui efficacia interverrà all’entrata in vigore della variante stessa al PRG.

Per quanto attiene le realtà fondiarie non considerate nel piano di lottizzazione, l’Amministrazione comunale non intende elaborare sviluppare contestualmente un analogo strumento pianificatorio; volendo, in tal senso, favorire l’autonomia di Trentino Sviluppo nell’attuazione del protocollo di intesa, ritiene di confermare la proposta di Trentino Sviluppo per la definizione del perimetro e delle destinazioni d’uso, e di individuare un nuovo ambito di lottizzazione – denominato PL 03c Via Manzoni – per le rimanenti realtà fondiarie.

Entrambe le modifiche agiscono a livello di PRG e si configurano quali varianti non sostanziali ai sensi del comma 2 dell’art. 39, e rispettivamente lett. j) le varianti conseguenti all’adozione di piani attuativi ai sensi della L.P. 15/2015, art. 49, comma 4 per l’ambito relativo alla proposta di piano di lottizzazione presentata da Trentino Sviluppo e j bis) le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi per le nuove previsioni relative all’area oggi occupata dal parcheggio pubblico di via Manzoni. Per entrambe le modifiche al PRG la normativa prevede la procedura semplificata di relativa variante.

La presente variante al PRG rispetta i suddetti profili normativi integrandoli attraverso un disegno organico delle aree interessate dalle modifiche e coerente con il contesto in cui si inserisce.

La variante al Piano Regolatore Generale

Alla luce degli interessi pubblici sopra evidenziati, la presente variante al Piano Regolatore Generale si pone l’obiettivo di disciplinare le indicazioni metodologiche dello sviluppo urbano delineando il quadro di riferimento pianificatorio necessario alla declinazione operativa secondo il disegno urbano definito dal piano di lottizzazione proposto ed integrandolo con le indicazioni per la pianificazione dell’area di proprietà comunale esclusa.

Il Piano di Lottizzazione

Il Piano di lottizzazione presentato prevede un’edificazione suddivisa in comparti dove trovano integrazione le esigenze funzionali e spaziali con gli elementi presenti nell’ambito.

In particolare i compatti A1 e A2, pubblici, individuano la fascia di spazio pubblico che attraversa l’area oggetto di lottizzazione da nord a sud. In essa trovano sviluppo i percorsi di attraversamento del lotto, nonché delle fasce a verde alberato.

Il comparto B, posto nella parte più a nord della lottizzazione, rappresenta il nucleo del Polo per le Scienze della Vita ed in esso troveranno insediamento prevalentemente funzioni terziarie, di ricerca e innovazione.

In esso l’edificio esistente e tutelato sarà integrato e valorizzato da un nuovo volume con la creazione di un sistema a corte. Il comparto prevede anche la realizzazione di un corpo di fabbrica a stecca che costituirà il primo modulo produttivo leggero integrato.

Il comparto C, che sarà realizzato in una fase successiva, è costituito da tre edifici a stecca costituenti gli ulteriori moduli produttivi a supporto del Polo. Anche in questo comparto è presente un edificio storico tutelato che sarà il riferimento per la progettazione.

Il Comparto D sarà invece dedicato a funzioni di interesse collettivo ed a supporto del Polo, come la foresteria e sarà caratterizzato di un’ampia area a verde pubblico e da un parcheggio pubblico presumibilmente interrato. Gli edifici oggi esistenti costituiranno riferimento per la progettazione degli spazi futuri.

La viabilità interna, prevista negli ambiti A1 e A2, sarà sviluppata per fasi in modo da integrarsi nel modo più funzionale alle esigenze di penetrazione. In tal senso lo studio della mobilità propone diverse possibilità di intersezione con la viabilità esistente e studia una pluralità di scenari di permeabilità viabilistica dell’ambito, che saranno oggetto di adeguata valutazione da parte dell’Amministrazione, lasciando anche margine per definire le tempistiche più opportune.

Una particolare attenzione sarà posta alla fascia a verde posta sul limitare ovest dell’ambito e attraversando da nord a sud l’intera lottizzazione coinvolge tutti i compatti: essa assicura la permeabilità, valorizza le preesistenze assicurando per esse una posizione d’avamposto e qualifica il fronte percepibile da occidente (asse ferroviario e stradale) oltre alla visione d’angolo dei manufatti storici conservati.

Gli elaborati progettuali relativi alla proposta di lottizzazione sono stati sottoposti all’esame della Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto nella seduta di data 18 aprile 2024 che ha considerato favorevolmente il progetto e definendo gli elementi progettuali considerati di valore che sono considerati punti fissi per la progettazione di dettaglio, riportati puntualmente nelle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione.

Le modifiche alla scheda normativa PL03b via Abetone Sud

Alla luce della proposta di lottizzazione, si è provveduto alla revisione della scheda al fine di integrare i contenuti dello strumento subordinato alla scala adeguata di PRG, valorizzando gli aspetti di continuità con le previsioni attuali.

Come ben descritto nella precedente parte relativa alle considerazioni di natura urbanistica, tale scelta si è concretizzata nello stralcio dalla scheda del Piano di Lottizzazione 03b Merloni

Sud dell’area di proprietà oggi occupata dal parcheggio pubblico di via Manzoni, riconfermando il perimetro proposto dal Piano di Lottizzazione.

In tale scissione si è posta particolare attenzione nella calibrazione degli indici pianificatori che sono stati confermati nel loro complesso ripartendole proporzionalmente tra l’area oggetto di lottizzazione e l’area esclusa.

Per quanto attiene le destinazioni d’uso ammesse dalla scheda si è accolto l’inserimento di funzioni di tipo produttivo leggero e comunque purché non moleste rumorose o inquinanti, per le motivazioni meglio specificate nei paragrafi precedenti.

Sempre nell’ottica di favorire lo sviluppo di un ambiente quanto più integrato con il contesto circostante e nella garanzia di favorire lo sviluppo di una pluralità di funzioni, nelle nuove schede si è inserita la possibilità di insediare nell’ambito anche pubblici esercizi, attualmente non previsti dal PRG in vigore. Tale modifica muove non tanto da una richiesta specifica di Trentino Sviluppo, quanto più da una volontà dell’Amministrazione comunale di integrare il ventaglio di funzioni oggi ammesse rendendole maggiormente compatibili le zone residenziali.

È stato inoltre tolto il vincolo di destinare all’edilizia pubblica e/o convenzionata relativo ad una parte della capacità edificatoria di 625 mq di SUL in quanto questa modalità di individuazione delle aree da destinarsi non più attuale.

La nuova scheda PL03c Via Manzoni

L’area non ricompresa nel piano di lottizzazione presentato è rappresentata da un ambito di proprietà comunale occupato dal tratto terminale di via Gazzoletti e da un parcheggio pubblico. Sulla scorta delle considerazioni in merito alla redistribuzione degli indici nel mantenimento della capacità edificatoria complessiva, a tale area, di superficie complessiva pari a 5.704 mq, è assegnata una capacità edificatoria 4.307 mq di Superficie Utile Netta (SUN) ed un’altezza massima prevista di 7 piani. Sono inoltre previste la realizzazione di un parcheggi uso pubblico avente almeno 20 stalli, di verde pubblico per una superficie di almeno 2.474 mq e la possibilità di realizzare interrati sull’intera area.

Le destinazioni d’uso ammesse ricomprendono: Terziario, Ricettivo, Commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), Residenziale, Parcheggi, Servizi di interesse collettivo, Pubblici esercizi, Verde pubblico.

In considerazione del fatto che l’Amministrazione comunale, proprietaria di tale area, intende perseguire autonomamente per tempistiche con lo sviluppo urbano della stessa, viste oltretutto le dimensioni e la necessità di individuare le opportune urbanizzazioni, si è provveduto ad individuare un nuovo ambito di lottizzazione, il PL 03c Via Manzoni, la cui scheda norma di lottizzazione definisce i parametri di riferimento e le indicazioni per la progettazione.

I profili di natura viabilistica

Il piano di lottizzazione presentato è corredata da uno studio viabilistico che approfondisce gli aspetti legati ai flussi della mobilità derivanti dall’insediamento del Nuovo Polo delle Scienze per la Vita. Lo stesso, inoltre, analizza lo stato del traffico attuale e lo confronta con le previsioni relative al nuovo collegamento viabilistico previsto dal piano. Una particolare riflessione viene posta relativamente ai flussi attuali di attraversamento che dalla zona di Sacco San Giorgio transitano su via Manzoni in direzione nord della città e delle possibili alternative proposte in base al grado di accessibilità stabilito dallo sviluppo dell’ambito e dalla regolamentazione veicolare.

La variante al Piano Regolatore Generale detta il quadro di riferimento per lo sviluppo di connessioni integrate da attuarsi nel piano di lottizzazione presentato ed in quello relativo all’ambito di via Manzoni, in continuità con l’ambito di lottizzazione denominato Merloni Nord, ovvero la fascia a verde con ciclabile lungo il perimetro ovest e la possibilità di individuare la tipologia di intersezione più funzionale alla fluidificazione del traffico anche coinvolgendo più ambiti di lottizzazione.

La Valutazione del Piano (art. 20 L.P. 15/2015)

Costituisce parte integrante della presente variante la valutazione del piano, redatta ai sensi dell’art. 20 della L.P. 15/2015 e del suo regolamento di attuazione, rappresentata dalla Verifica di Assoggettabilità. La valutazione ambientale strategica integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell’elaborazione e nell’adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei P.R.G. tale valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza della variante con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e, nel caso particolare, con il PUP.

Le conclusioni della valutazione, richiamate anche nella delibera di adozione della variante, riportano che la stessa variante non produce effetti significativi sulla pianificazione di rango superiore, e che le modifiche proposte risultano coerenti con il principio della limitazione al consumo di suolo e con il PRG vigente.

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

L’Amministrazione comunale ha avviato due procedure di variante al PRG ad oggi ancora in corso:

- la Variante al PRG “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, alla adottata in via preliminare con deliberazione n. 29 di data 18 luglio 2023 ed in via definitiva con deliberazione n. 1 di data 15 febbraio 2024;
- la Variante al PRG: “Maggio 2023” accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale, adottata in via preliminare con deliberazione n. 30 di data 18 luglio 2023 ed in via definitiva con deliberazione n. 2 di data 15 febbraio 2024.

Tali procedure di variante al Piano Regolatore Generale non interessano l’ambito in disamina ad eccezione di un recepimento chiesto dall’Agenzia Provinciale per la Protezione dell’Ambiente e relativo all’anagrafe dei siti inquinati e bonificati ed introdotto in sede di adozione definitiva della variante al PRG “Maggio 2023”.

Al fine di non sovrapporre gli iter di approvazione delle diverse varianti, si è scelto di rappresentare la proposta di modifica al PRG utilizzando come strumento di partenza il PRG in vigore. A margine si segnala che la sopracitata variante “Maggio 2023” è intervenuta anche nell’aggiornamento delle aree di interesse archeologico e della codifica delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

Le modifiche apportate dal procedimento di variante alla scala di Piano Regolatore Generale sono state valutate anche alla luce delle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata (quali PUP, PTC), considerando in via generale che l’intervento prospettato riguarda una porzione di territorio già edificata e da riqualificare.

Dall’osservazione delle cartografie relative al Piano Urbanistico Provinciale si evince che l’area oggetto di ripianificazione non presenta vincoli specifici ambientali o paesistici e non costituisce area di particolare pregio.

La carta del sistema insediativo, la carta del paesaggio, la carta delle tutele paesistiche, delle reti ecologiche e ambientali, del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali, del sistema delle aree agricole non rilevano elementi di particolare interesse; d’altra parte l’area rientra nell’ambito di un contesto insediativo di recente formazione.

Nell’ambito della documentazione di valutazione del piano è possibile consultare la cartografia del Piano urbanistico provinciale relativa all’area oggetto della presente variante.

Anche la Carta di Sintesi della Pericolosità e la Carta delle Criticità idriche sotterranee nulla rilevano relativamente a quest’area.

Il piano stralcio del PTC 2017 relativo alle aree agricole e agricole di pregio, alle aree produttive del settore secondario di livello provinciale, alle reti ecologiche ed ambientali e alle aree di protezione fluviale non fornisce ulteriori elementi.

Anche il Piano della Mobilità Sostenibile del 2014 relativo al territorio della Comunità della Vallagarina non fornisce indicazioni strettamente connesse all’area oggetto di variante. Lo stesso peraltro è coordinato con l’analogo strumento di settore alla scala comunale.

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Documento Unico di Programmazione (DUP)

Il Documento Unico di Programmazione comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10 ottobre 2023 e aggiornato con deliberazione n. 47 del 14 dicembre 2023, nella sezione “Ricerca, sviluppo e innovazione” della parte dedicata alla situazione socio

economica locale pone fra gli obiettivi di sviluppo comunale la creazione del Polo per le Scienze della vita, sulla scorta del Protocollo d’intesa già siglato ed individua quale area da dedicarsi alla nuova infrastruttura di ricerca il compendio ex Ariston.

Il presente strumento di pianificazione si pone, quindi, in linea con gli obiettivi strategici individuati dall’Amministrazione comunale.

Il Piano Urbano della Mobilità (PUM)

Il Piano Urbano della Mobilità di Rovereto è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 di data 29 aprile 2013; detto strumento individua obiettivi specifici volti alla riduzione della pressione del traffico veicolare nelle aree centrali, alla fluidificazione del traffico lungo gli itinerari principali e sui nodi maggiormente critici, al miglioramento delle condizioni di vivibilità nei quartieri e di accessibilità per la mobilità dolce, alla riduzione del numero di incidenti stradali; all’incentivazione di una crescente diversione modale verso sistemi di trasporto a maggiore sostenibilità come quelli offerti dal sistema di trasporto pubblico locale su gomma e su ferro e come la mobilità ciclo-pedonale.

Il PUM ha utilizzato quali dati di partenza per le analisi modellistiche, oltre alle rilevazioni del traffico attuale, le previsioni della pianificazione territoriale che, nel caso specifico del PL03b Merloni Sud, ipotizzano uno sviluppo a lungo termine dell’ambito con una ripartizione della SUL orientata prevalentemente sul terziario, ma che contempla anche funzioni residenziali, commerciali, ricettive e interesse collettivo. Considerati il rapporto tra scala territoriale di riferimento e il grado di approfondimento dello strumento rispetto alle dinamiche territoriali e la similarità degli scenari di mobilità indotti dalla ulteriore nuova funzione, come anche riportato nella relazione della mobilità della proposta di piano attuativo, è possibile affermare che la variante al piano non apporta particolari elementi innovativi.

Diversamente, per quanto riguarda le proposte di intervento, il PUM individua una serie di interventi per la fluidificazione del traffico lungo la S.S. 12, per la gestione del sistema intermodale nei pressi della stazione ferroviaria e di collegamento degli ambiti strategici quali il Polo della Meccatronica con il resto della città.

Accanto a questi interventi, il PUM prospetta anche un nuovo collegamento che prevede la realizzazione di un tratto di viabilità interrata in corrispondenza di via Parteli e dell’ex Cava Torelli (mediante la prosecuzione di via Cavalcabò). L’obiettivo di tale intervento è quello di alleggerire il sottopasso di via Manzoni e dell’intersezione tra la stessa via Manzoni e via Monte Corno.

A riguardo merita aggiungere che negli anni l’Amministrazione ha cercato di dare concreta attuazione alla previsione, tuttavia la necessaria prosecuzione di via Cavalcabò è ostacolata dalla presenza di vincoli prevalentemente di natura ambientale.

Del resto, dall’approvazione del PUM ad oggi, sono stati attuati diversi interventi anche contemplati nello strumento di pianificazione di settore ed è stato istituito uno specifico tavolo di lavoro per la mobilità della Vallagarina che coinvolge, oltre a Rovereto, lo stesso ente provinciale e la comunità di valle.

La proposta di modulare gli accessi all’ambito sulla base dello sviluppo dello stesso e la possibilità di intervenire con gradualità sulla permeabilità rendono l’intervento comunque non

contrastante con gli strumenti sopra citati e consente i necessari approfondimenti da parte dell’Amministrazione comunale al fine di addivenire ad una scelta condivisa e ponderata.

Piano di Classificazione Acustica

Il piano di classificazione acustica comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 5 novembre 2013, assegna all’area in oggetto una classe acustica IV, associata alle zone miste per la formazione dei luoghi centrali, ed applica un regime transitorio per aree produttive con diversa previsione urbanistica.

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.

Il paragrafo 3.4.3 della relazione, rubricato “Regime transitorio per aree produttive con diversa previsione urbanistica” stabilisce l’applicazione transitoria dei limiti previsto per la classe VI, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dal PRG, a seguito della quale si applicano invece i limiti previsti dalla documentazione cartografica.

Da quanto sopra riportato, non si rilevano elementi di criticità.

Piano Regolatore dell’Illuminazione Comunale (PRIC)

Il Piano Regolatore dell’Illuminazione Comunale è stato approvato nel 2012 dal Consiglio Comunale e lo stesso organo ne ha approvato l’aggiornamento con deliberazione n. 34 del 26 luglio 2017. In fase di attuazione del piano, gli elaborati progettuali terranno conto delle indicazioni contenute in suddetto strumento.

PRG in vigore

Posto che il piano attuativo costituisce variante al PRG in vigore, la presente analisi si pone l’obiettivo di valutare che le modifiche introdotte siano comunque coerenti con le strategie e gli obiettivi generali dello strumento di pianificazione comunale.

In tal senso merita richiamare la Variante Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio, che ha delineato gli obiettivi e le strategie della pianificazione a livello comunale.

In tale variante si precisa che *“Gli obiettivi che hanno orientato la pianificazione perseguono la finalità di sviluppare, in modo sostanziale ed aderente alle peculiarità del territorio roveretano, un approccio orientato alla qualità paesaggistica delle trasformazioni, a partire sia dagli orientamenti dati dalla pianificazione sovracomunale, sia dalle sollecitazioni che in questo campo provengono dall’ambiente sociale, dal mondo culturale ed istituzionale.”*

Il primo scenario che la variante individua è quello relativo alla **città pubblica**, dove la parola chiave è “qualità”, da intendersi soprattutto come qualità dell’abitare.

in sintesi, gli obiettivi prioritari di questo scenario sono: contenere il consumo di suolo; migliorare la dotazione di servizi e attrezzature; perseguire lo sviluppo ordinato della attività industriali e artigianali; cercare forme di rivitalizzazione dei centri storici; perseguire la qualità del paesaggio urbano, periurbano e rurale.

Il secondo scenario è rappresentato dalla **città della cultura**, a cui è associata la parola chiave “identità”, intesa sia come percezione condivisa di una eredità culturale che si vuole proiettata in una prospettiva futura, sia come giusta collocazione del patrimonio culturale locale all’interno di una rete di relazioni a scala vasta.

Gli obiettivi sono, in questo scenario: sviluppare il ruolo di Rovereto come centro promotore di cultura; valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-architettonico disperso; promuovere e valorizzare gli ambiti naturali; promuovere uno sviluppo turistico integrato che coinvolga risorse culturali, ambientali e paesaggistiche, nonché le produzioni tipiche del territorio.

Il terzo scenario che orienta la pianificazione comunale è la **città dell’innovazione**. La parola chiave “eccellenza” esprime il senso di uno scenario nel quale Rovereto appare luogo con marcata vocazione ad ospitare studi avanzati e attività di ricerca, connessi alle peculiarità derivanti dal proprio sviluppo industriale e dalla specificità del suo Polo universitario.

I principali obiettivi perseguiti da questo scenario possono essere individuati in: sviluppare il ruolo di Rovereto come centro di formazione universitaria e polo di innovazione industriale; indirizzare la ricerca e l’innovazione tecnologica con particolare attenzione al problema “energia”, all’uso di tecnologie innovative nell’edilizia, alla domotica, alla sicurezza e tutela ambientale.

Il quarto è ultimo scenario è rappresentato dalla **città delle relazioni**; la parola chiave che identifica questo scenario è “nodi”, per l’importanza che essi, come elementi cardine, esprimono in un sistema di relazioni, di reti, di tracciati.

Tale scenario è caratterizzato da obiettivi come: intensificare le relazioni con l’Europa; liberare il centro urbano dai flussi di attraversamento; migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni; migliorare le relazioni interne; creare relazioni immateriali finalizzate a promuovere l’immagine della città inserendola in circuiti comunicativi che ne valorizzino le specificità.

Costituito questo diagramma identificativo dello sviluppo che si intende perseguire per l’ambito cittadino, è possibile costruire una matrice dove le linee di sviluppo sopra individuate vengono confrontate con le azioni perseguiti dalla variante al piano per verificarne la coerenza generale.

È interessante, inoltre, riportare l’analisi svolta nell’ambito dello studio “Rovereto 2020 - Piano d’Azione per la rigenerazione urbana” a firma del prof. arch. Stefano Stanghellini e svolto nell’ambito di un gruppo misto di progettazione tra il 2017 e il 2019. Lo studio, che in realtà ha avuto anche una fase “sul campo”, ovvero di dialogo con proprietari e stakeholder per comprendere e, dove possibile, rimuovere le cause di mancata attuazione del PRG. Interessante l’approfondimento relativo all’asta della statale del Brennero quale direttrice di uno sviluppo industriale del passato ed oggetto di una graduale riconversione verso funzioni più legate all’ambito cittadino.

L’azione dello studio si era concentrata, poi, su altri ambiti per i quali lo sviluppo era più attuabile. In quel momento, infatti, non era ancora stato siglato il protocollo d’intesa e non era ancora stato delineato un disegno dell’area. Ad oggi restano comunque attuali per l’ambito in oggetto le riflessioni inerenti la necessità di individuare delle funzioni più integrate nel tessuto

cittadino, in grado di creare una permeabilità sia in direzione nord-sud che in direzione est-ovest.

Si riporta di seguito la matrice relativa alla coerenza della variante al PRG in oggetto con le strategie e gli obiettivi generali della pianificazione comunale.

PRG in vigore		AZIONI PL con efficacia di VARIANTE PRG				
SCENARI	STRATEGIE	Recupero di un’area ex industriale con demolizione manufatti fatiscenti e bonifica	Creazione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali	Realizzazione di attrezzature pubbliche (riqualificazione edifici, nuovo parcheggio e nuova viabilità)	Realizzazione di spazi aperti attrezzati	Inserimento di un nuovo polo di ricerca e sviluppo a servizio di ricercatori, lavoratori e studenti
LA CITTÀ PUBBLICA	Migliorare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche		X	X	X	
	Contenere il consumo del suolo	X				
	Sviluppare in maniera ordinata le attività industriali					X
	Incrementare la dotazione di servizi alle imprese			X		
	Promuovere politiche di rivitalizzazione dei centri storici	X	X		X	
	Incrementare la qualità del paesaggio urbano e rurale	X	X	X	X	
LA CITTÀ DELLA CULTURA	Valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-architettonico	X	X		X	X
	Sviluppare la città quale centro di cultura					X
	Tutelare e valorizzare gli ambienti naturali					
	Promuovere uno sviluppo turistico integrato					X
LA CITTÀ DELLA CONOSCENZA E DELL’INNOVAZIONE	Sviluppare la città quale centro di formazione					X
	Promuovere l’applicazione di tecnologie innovative					X
	Sviluppare la città quale centro di innovazione industriale					X
LA CITTÀ DELL’ATTRAZIONE	Liberare il centro urbano dal traffico di attraversamento			X		

E RELAZIONI	Migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni			X		
	Migliorare le relazioni interne all’insediamento		X		X	
	Promozione all’esterno delle offerte della città e del territorio					X

Elementi di valutazione della sostenibilità

Suolo e sottosuolo

Il nodo centrale su cui si sviluppa il tema degli impatti sul suolo è quello della limitazione del consumo di suolo, come d’altra parte la normativa urbanistica provinciale pone in assoluto rilievo. L’intervento in esame si ripropone la riqualificazione di un ambito ex industriale rilevante per la città che si affacciava sulla statale. Le dinamiche di espansione dell’abitato cittadino ha creato una distonia tra l’insediamento produttivo, che aveva delle lavorazioni impattanti, e il contesto che si stava creando e le varie attività ivi svolte non sono riuscite poi a sopravvivere alle crisi economiche degli ultimi anni. Ad oggi l’area è oggetto di un progetto di riqualificazione in grado di riprendere elementi di valenza storica attraverso una rilettura degli stessi in chiave moderna e contestualizzata alla città odierna. La centralità dell’area rispetto ai nodi della mobilità roveretana (ferroviaria, stradale, ciclabilità e pedonalità) rendono interessanti le funzioni oggi proposte.

Le passate attività produttive hanno lasciato traccia nei suoli dell’impatto delle lavorazioni; per tale motivo negli anni più recenti Trentino Sviluppo si è impegnata nella demolizione della maggior parte degli immobili fatiscenti e della bonifica dell’area. Dalla consultazione dell’anagrafe dei inquinati/bonificati emerge che nell’ambito in oggetto si sono alcune porzioni di suolo su cui era stato riscontrato inquinamento e che sono state bonificate (SIB 161 056 - Ariston Thermo S.p.A.).

Energia

La progettazione del nuovo polo delle scienze della vita si è basata su una specifica strategia energetica elaborata per massimizzare l’approccio sostenibile dell’intervento, volte alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento delle performance dei sistemi. Soluzioni progettuali innovative consentiranno di tendere a un bilancio emissivo prossimo a zero, minimizzando la quota aggiuntiva di emissioni climalteranti.

Rifiuti

L’impatto derivante dalla produzione di rifiuti è considerato di media entità viste le numerose misure gestionali e di mitigazione a disposizione che, una volta implementate, possono efficacemente ridurre l’entità degli stessi impatti. Il sito potrebbe avere una valenza ambientale legata alla Circular Economy; in tal senso sarà valutata l’opportunità di installare “mini impianti di compostaggio di comunità” per la gestione della frazione organica e di implementare opportuni sistemi gestionali per la raccolta, deposito e smaltimento dei rifiuti speciali prodotti dalle funzioni pubbliche (laboratori, università, ecc.) e private (commerciale e uffici).

Acqua

Per quanto attiene l’approvvigionamento idrico la progettazione terrà conto delle diverse opportunità di minimizzazione dei consumi idrici al fine della significativa riduzione del fabbisogno idrico.

Per quanto attiene invece le acque meteoriche il progetto potrà sviluppare sistemi di riutilizzo per scopi ad esso idonei. Ai fini del mantenimento della qualità dei suoli e prevenzione da eventuali rischi sarà implementata e sostenuta una corretta gestione dei rifiuti.

Rumore

Anche per quanto attiene questo settore il piano di lottizzazione è corredata da uno specifico studio che indaga i possibili effetti ed integra il progetto con la proposta di realizzazione di un tomo alberato lungo il lato est della lottizzazione.

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

La variante al P.R.G. “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 di data 8 aprile 2025. Successivamente, si è provveduto al deposito del piano presso gli uffici per la presentazione di eventuali osservazioni a decorrere dal giorno 19 aprile fino al giorno 19 maggio 2025 ed alla pubblicazione del relativo avviso anche su un quotidiano locale.

Nel periodo di pubblicazione e deposito sono pervenute due osservazioni aventi ad oggetto un diverso utilizzo delle aree ricomprese nell’ambito e una proposta viabilistica funzionale ad un collegamento diretto tra il quartiere di S. Giorgio e la Statale del Brennero.

In sintesi:

- si propone la creazione di un parco-giardino dei fiori e degli aromi di monte, ispirato ai giardini di Merano, nell’area oggetto di rivitalizzazione. Il parco sarà una porta verde accogliente per la città e servirà a valorizzare l’acqua dello Spino, stimolando la consapevolezza sull’acquedotto e rafforzando l’identità di Rovereto come “Città dello Spino”;
- attenzione viene riservata all’area triangolare a ridosso di via Manzoni e della Statale n.12 (corrispondente a circa 1/5 dell’intera area del Piano) costituente parte del Comparto C ed il Comparto D del Piano di lottizzazione 03b. Secondo i richiedenti l’area riveste una funzione strategica per l’assetto urbanistico non solo dell’ambito urbano di riferimento ma dell’intera città di Rovereto. Ciò in relazione alla concreta possibilità di collegamento diretto tra il quartiere di S. Giorgio e la Statale del Brennero, collegamento atteso da decenni, per ridurre traffico, inquinamento e problemi di vivibilità. Propongono quindi la realizzazione di una doppia rotatoria, per migliorare la viabilità e proteggere il nuovo “Polo delle Scienze della Vita” dal traffico di attraversamento. La proposta, inoltre, garantirebbe accessibilità al futuro “Polo intermodale” di via Zeni. I richiedenti chiedono infine una verifica tecnica dell’area da parte del Comune e l’inserimento della proposta nel dibattito sulla rigenerazione urbana e nel percorso partecipativo del PUMS.

Si è, quindi, proceduto con la pubblicazione 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, per il periodo compreso tra il 29 maggio e il 9 giugno 2025. In questo ulteriore periodo di deposito sono pervenute due osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate.

La prima, depositata dal soggetto promotore del piano di lottizzazione, evidenzia che le osservazioni, in particolare la proposta di una doppia rotatoria, se accolte ridurrebbero in modo rilevante le superfici disponibili (comparti C e D), rendendo impossibile la realizzazione del “Polo delle Scienze della Vita” e delle attività complementari previste. Si sottolinea quindi che l’area, oggetto di un “Protocollo di Intesa” sottoscritto da Provincia Autonoma di Trento, Comune di Rovereto, Università degli Studi di Trento e altri enti, è destinata a un progetto di riqualificazione di interesse pubblico strategico per la città di Rovereto e per l’ambito provinciale, con un investimento urbanizzativo di circa “6,5 milioni di euro” a carico della società promotore.

Le problematiche di mobilità sollevate nelle osservazioni, secondo l’osservante, riguardano temi generali da affrontare nel “PUM” e non nel Piano di Lottizzazione. Si rileva, pertanto, che le osservazioni depositate rispetto al piano in oggetto, non perseguono gli obiettivi urbanistici delineati dalla variante.

Viene in conclusione rammentato che le osservazioni al PRG hanno natura meramente collaborativa e non vincolante per l’Amministrazione, che può respingerle se in contrasto con i

principi del piano. Quelle presentate risultano inconferenti rispetto agli obiettivi della variante, mirata esclusivamente a rendere attuabile la riqualificazione dell’area ex Merloni Sud e la realizzazione del Polo delle Scienze della Vita; il loro accoglimento infatti comprometterebbe l’intervento previsto.

Una specifica relazione ivi allegata, chiarisce e conferma la validità delle motivazioni poste alla base delle scelte progettuali.

Viene evidenziato che un nodo critico della viabilità per il collegamento verso ovest è il sottopasso di via Manzoni, dove la proposta di doppia rotatoria aggraverebbe traffico e inquinamento, oltre a ridurre spazi destinati al Polo delle Scienze della Vita e alle funzioni pubbliche previste.

Si fa quindi osservare che la soluzione al problema viabilistico cittadino deve trovare risposta con gli strumenti pianificatori adeguati, quali il Piano Urbano della Mobilità (PUM).

La soluzione alternativa individuata quindi, in coerenza con il PUM, è il “nuovo collegamento ovest tramite il sottopasso di via Parteli”, che permetterebbe di alleggerire via Manzoni e il quartiere circostante, migliorando le connessioni con San Giorgio e integrandosi con il riordino dell’ex Cava Torelli.

Si richiamano quindi tematiche quali i corridoi verdi verso l’Adige, lo sviluppo di una rotatoria strategica tra le aree Merloni Nord e Sud, e la circostanza che il piano di lottizzazione contempla un assetto viario capace di reggere flussi variabili.

Infine, si sottolinea che il “Polo delle Scienze della Vita” deve trovare conferma come fulcro del progetto, con spazi adeguati per ricerca, università e imprese, valorizzati da aree verdi di supporto. La relazione conclude che le scelte adottate persegono il pubblico interesse e un equilibrato sviluppo urbano per Rovereto.

La seconda osservazione correlata è stata promossa dal medesimo soggetto che in seno all’osservazione ha proposto la realizzazione di una doppia rotatoria di collegamento diretto tra il quartiere di S. Giorgio e la Statale del Brennero. La stessa riporta delle considerazioni complementari alle originarie osservazioni.

L’osservazione correlata sottolinea la necessità di un collegamento diretto tra il quartiere di San Giorgio e la SS 12, atteso da anni, evidenziando come l’area ex Merloni, oggi pubblica, rappresenti un’occasione unica per riequilibrare la mobilità cittadina, ridurre traffico e inquinamento e migliorare la vivibilità urbana. La proposta della “doppia rotatoria” viene ritenuta di interesse pubblico perché favorirebbe fluidità viaria, sostenibilità e integrazione con lo sviluppo urbano, senza compromettere significativamente le superfici edificabili, che potrebbero essere ripensate.

Viene inoltre suggerito di valorizzare il progetto architettonico con riferimenti alla tradizione culturale roveretana e a modelli di eccellenza, puntando a un’opera di alto livello architettonico e urbanistico.

Sul piano “ambientale e della salute”, si propone di integrare criteri ecologici coerenti con il Polo delle Scienze della Vita: presenza diffusa di acqua e verde, percorsi pedonali e ciclabili, connessioni con spazi di cura e socialità, uso di architettura bioclimatica e risorse rinnovabili. L’obiettivo è generare un luogo bello, sostenibile e rigenerativo, capace di coniugare ricerca scientifica, benessere urbano e identità culturale della città di Rovereto.

La normativa di settore non prevede specificatamente la pubblicazione delle osservazioni correlate.

Con nota pervenuta in data 29 agosto 2025 (ns. prot. n. 55425/25) il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha trasmesso il parere n. 14/25 espresso ai sensi dell’art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015.

Nell’ambito del parere, nel merito dei contenuti di variante, pur prendendo atto della scelta di mantenere sia cartograficamente che in scheda norma le destinazioni e le funzioni del piano vigente, al fine di proporre un mix funzionale finalizzato all’integrazione con il contesto circostante

per rendere maggiormente compatibili gli sviluppi previsti con le zone residenziali, si chiede di valutare la possibilità di rendere la norma e la cartografia del PRG più aderenti alle finalità dell'iniziativa stessa. Viene inoltre segnalato un refuso normativo della scheda norma.

Per quanto riguarda l'ambito P.L.03c si 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.

Si chiede quindi di precisare anche 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) pare eccedere quanto riportato al paragrafo “Opere di urbanizzazione” che richiama la marginalità dell'interessamento del P.L.03c.

Con riferimento al profilo della Tutela dell'aria ed agenti fisici, 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.

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.

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.

Infine il Servizio Gestioni patrimoniali e Logistica precisa che non si rilevano proprietà della stessa direttamente interessate.

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 quanto già oggetto della prima adozione.

Di seguito si illustrano le modifiche alla cartografia di piano e alla scheda di lottizzazione apportate sulla scorta del parere del servizio provinciale competente in materia urbanistica.

Modifiche cartografiche al P.R.G.

Sulla scorta delle riflessioni condotte con richiamo al parere n. 14/25 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, per quanto attiene i profili cartografici, si è provveduto ad accogliere 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”.

Detto profilo è stato chiarito nello specifico elaborato di controdeduzioni al verbale provinciale sopra menzionato.



Modifiche alla Scheda del piano di lottizzazione e aggiornamento delle Generalità

Alla luce di quanto emerso al parere n. 14/25 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT, si è provveduto ad aggiornare il riferimento per gli interventi ammessi fino all’approvazione del piano attuativo con il comma 2 dell’art. 49.

Inoltre, la sezione “Generalità” delle schede norma è stata aggiornata sulla scorta dell’entrata in vigore, dopo l’adozione della presente variante, della Variante al PRG “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda (entrata in vigore in 16 maggio 2025) e della “Maggio 2023 accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica ambientale” (entrata in vigore in 1 agosto 2025).

Adeguamento cartografico al PRG in vigore

Successivamente alla prima adozione della presente variante, hanno concluso il loro iter due varianti all’epoca in salvaguardia: la Variante al PRG “Aprile 2023” e la Variante al PRG “Maggio 2023”.

La Variante al PRG “Aprile 2023 per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda” è stata approvata con modifiche da parte della Giunta Provinciale con deliberazione n. 576 del 29 aprile 2025, pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 15 maggio 2025 ed è entrata in vigore il giorno successivo, mentre la Variante al PRG “Maggio 2023 accordi per la promozione turistica e

la valorizzazione paesaggistico ambientale”, è stata approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1037 del 18 luglio 2025, pubblicata sul BUR n. 31 del 31 luglio 2025 ed è entrata in vigore il giorno successivo. L’approvazione di quest’ultima variante ha recepito anche le modifiche introdotte dalla Variante “Aprile 2023”, ai fini di un coordinamento tra varianti al PRG.

Nella definizione della cartografia della presente variante in sede di adozione definitiva, oltre alla modifica della funzione prevalente da residenziale a funzioni miste del settore secondario e terziario in accoglimento del parere del Servizio Urbanistica della PAT, è stato quindi introdotto un lavoro di aggiornamento della cartografia di piano su tutto il territorio comunale per il riallineamento con lo strumento urbanistico oggi in vigore. Come restituzione cartografica, vengono riproposte solo le Tavole di progetto in scala 1:2000 e 1:5000 interessate dalla presente variante – in quanto per le altre si riconferma il PRG in vigore oggi – mentre per le Tavole in scala 1:5000 delle aree variate si è scelto di evidenziare anche le aree oggetto delle principali modifiche sull’intero territorio comunale che riguardano l’aggiornamento delle perimetrazioni dei piani attuativi, le zone speciali di conservazione, i siti inquinati/ bonificati/ potenzialmente inquinati/ non contaminati, le aree soggette a vincolo archeologico...

Questa modalità di rappresentazione intende porre duplice attenzione sia alla rappresentazione cartografica degli esiti della variante, che alla coerenza nel tempo dello strumento urbanistico nell’ambito dell’intero territorio comunale.

Aggiornamento della documentazione di PRG

Al fine di rendere coerente la documentazione di piano con il proseguo dell’iter volto all’approvazione della variante, si è provveduto ad aggiornare il documento “Verifica di Assoggettabilità” con il capitolo denominato *Aggiornamento relativo all’iter successivo all’adozione preliminare*.

Inoltre, il documento denominato “Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi delle Pericolosità”, è stato completato con il riferimento ai recenti aggiornamenti in materia.

Correzione della documentazione di lottizzazione

Da ultimo, si precisa che la relazione geologica sulle indagini, caratterizzazione e modellazione geologica del sito di data “febbraio 2023” a firma del dott. Paolo Passardi, è stata oggetto di correzione per mero errore materiale, riscontrato in due punti che presentavano un refuso.

Indice generale

Premessa.....	2
IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SUL P.L. 03 b: MERLONI SUD.....	4
Premesse.....	4
Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati.....	4
Attuale situazione edilizio-patrimoniale.....	10
Considerazioni di natura urbanistica.....	11
Principali riferimenti normativi.....	13
La variante al Piano Regolatore Generale.....	13
Il Piano di Lottizzazione.....	13
Le modifiche alla scheda normativa PL03b via Abetone Sud.....	14
La nuova scheda PL03c Via Manzoni.....	15
I profili di natura viabilistica.....	16
La Valutazione del Piano (art. 20 L.P. 15/2015).....	16
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	16
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	17
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	17
Elementi di valutazione della sostenibilità.....	23
Adozione definitiva – aggiornamenti relativi all’iter successivo all’adozione preliminare.....	25

Allegati:

- Nulla osta patrimoniale SET Distribuzione SpA
- P.A.T. - Impegno per le opere di urbanizzazione assunto da Trentino Sviluppo

Prot. n. 18656

Rovereto, 11 ottobre 2024
Prec.rif.: 18382/2024

Spettabile
TRENTINO SVILUPPO S.p.a.
Via Fortunato Zeni 8
38068 ROVERETO (TN)

PEC:
segreteria@pec.trentinosviluppo.it

OGGETTO: Vs. richiesta nulla osta di data 02/09/2024 per l'istanza del “Piano di lottizzazione convenzionata Merloni sud” in via A. Manzoni, Rovereto – cabina elettrica di trasformazione Via Manzoni p.ed. 2120 C.C. Rovereto.

Con riferimento alla Vs. richiesta in oggetto, pervenutaci per le vie brevi in data 07/10/2024, con la presente confermiamo il nostro benestare ai fini patrimoniali all'avvio dell'iter autorizzativo del “Piano di lottizzazione convenzionata Merloni sud”, nei seguenti presupposti:

- dovrà essere imprescindibilmente garantita in ogni condizione la continuità del servizio di distribuzione dell'energia elettrica correntemente erogato dalla nostra cabina denominata VIA MANZONI n. 901005 e identificata dalla p.ed. 2120 C.C. Rovereto, coinvolta nel perimetro di Piano;
- eventuali spese di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione edilizia della cabina elettrica e qualsiasi onere sostenuto per garantire la continuità del servizio elettrico (come ad esempio spostamento linee, box provvisorio, ecc.), rimarranno a Vs. carico;
- più in generale, la ns. società sarà sollevata dalla partecipazione a qualsiasi onere e/o spesa derivante dall'istruttoria del Piano di lottizzazione;

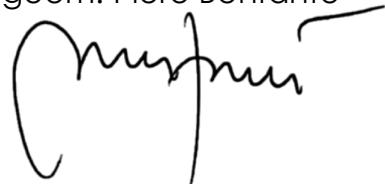
- la scrivente sarà puntualmente informata dello sviluppo in avanzamento del piano di lottizzazione, per la conseguente programmazione dell'adeguamento delle reti di distribuzione a servizio del compendio in progetto, in funzione delle future esigenze elettriche.

I nostri uffici rimangono a disposizione per eventuali chiarimenti:

- per tematiche patrimoniali e contrattuali: Ufficio Patrimonio (rif. dott.ssa Marika Croci tel. +39 0464-456141, mobile +39 349 9744191; e-mail: m.croci@dolomitienergia.it)
- per tematiche operative e tecniche: Unità operativa Rovereto (rif. Responsabile p.i. Marco Campostrini tel. +39 0464 456322; mobile +39 348 0184754; e-mail: marco.campostrini@setdistribuzione.it).

Cordiali saluti.

SET DISTRIBUZIONE SPA
Responsabile Ufficio Patrimonio
geom. Piero Bonfante



mc

PED-US7



Assessore allo Sviluppo economico, lavoro, università e ricerca

Via Romagnosi, 9 – Centro Europa - 38122 Trento
T +39 0461 493590
F +39 0461 493591
pec ass.sviluppoeconomico@pec.provincia.tn.it
@ ass.sviluppoeconomico@provincia.tn.it
web www.provincia.tn.it

Gentile Signora
Arch. Giulia Robol
Sindaca
Comune di Rovereto
SEDE

e,p.c. Preg.mo Signor
Giuseppe Consoli
Presidente
Trentino Sviluppo S.p.A.
SEDE

Preg.mo Signor
Roberto Bonatti
Responsabile
Servizio Tecnico e sviluppo
del territorio
Ufficio Pianificazione territoriale e
urbanistica
Comune di Rovereto
SEDE

A049/

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: Polo Scienze della Vita di Rovereto - Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione del compendio immobiliare "Ex Ariston", predisposto secondo le linee guida della scheda denominata "PL03b Merloni - Sud" del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto. Impegno per le opere di urbanizzazione assunto da Trentino Sviluppo.

Gentile Signora Sindaca,

con grande soddisfazione ho appreso che gli uffici di codesto Spettabile Comune e di Trentino Sviluppo hanno raggiunto un'intesa sulla Convenzione che sarà stipulata ai sensi degli articoli 49 e

51 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m.i. e delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto per dare avvio alla lottizzazione in oggetto. Come noto, Trentino Sviluppo S.p.A., in qualità di società interamente pubblica cd. "in house" della Provincia Autonoma di Trento, quale soggetto lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione può garantire il proprio impegno alla realizzazione delle medesime in forza del fatto che la Provincia autonoma di Trento ha stanziato un adeguato importo pari al costo delle opere stesse, per complessivi Euro 6.523.000,00 sul bilancio provinciale, a valere sul Piano di attività triennale, sez. Sistema, approvato dalla Giunta provinciale ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 L.P. 6/1999 ss.mm.

Lo stanziamento è peraltro una parte del complessivo stanziamento garantito al progetto nel suo insieme.

In tal senso, Trentino Sviluppo è impegnata sin d'ora nel dare attuazione alle opere di urbanizzazione ricomprese nei Comparti A1 e A2 (Aree con infrastrutture - viabilità e spazi a verde) e D (Area a verde pubblico, percorso ciclopedonale e parcheggio pubblico) previste nella Convenzione stipulanda.

Auspico, come certamente l'amministrazione comunale, che il progetto possa presto prendere il via conducendo alla riqualificazione di questa importante parte della città e dando vita ad un polo che consentirà un volano per le attività nel settore delle scienze della vita per l'intero territorio provinciale.

Con i migliori saluti.

L'ASSESSORE
- dott. Achille Spinelli -

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).