



COPIA

COMUNE DI ROVERETO  
PROVINCIA DI TRENTO

## Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 34 registro delibere

Data 21/10/2025

OGGETTO: VARIANTE AL PRG “MARZO 2024” CON LOTTIZZAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO EX MERLONI SUD – ADOZIONE DEFINITIVA.

Il giorno ventuno del mese di ottobre dell’anno duemilaventicinque ad ore 19:20, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito in adunanza ordinaria e pubblica

### IL CONSIGLIO COMUNALE

composto dai Signori:

- |                                       |                          |                      |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1. CEMIN CLAUDIO – PRESIDENTE         | 13. DEGASPERI FABIO      | 25. MIRANDOLA GIULIA |
| 2. BRESCANI STEFANIA – VICEPRESIDENTE | 14. DORIGOTTI MICHELE    | 26. MULLICI FATION   |
| 3. ROBL GIULIA - SINDACA              | 15. FAIT CARLO           | 27. POZZA FABIOLA    |
| 4. ANGELI WILLIAM                     | 16. FARINATI PAOLO       | 28. POZZER RUGGERO   |
| 5. ASGHAR MUHAMMAD WASEEM             | 17. FRANCESCONI MIRIAM   | 29. VACCARI TOMMASO  |
| 6. CATALANO DOMENICO                  | 18. GAMBERONI DAVIDE     | 30. VALDUGA SILVIA   |
| 7. CELLUCCI CINZIA                    | 19. GELMINI ANNALISA     | 31. ZAMBELLI ANDREA  |
| 8. CHEMOTTI ROBERTO                   | 20. LUI GIANPIERO        | 32. ZENATTI MARCO    |
| 9. CHIESA IVO                         | 21. MARTINELLI FRANCESCA |                      |
| 10. COSSALI MICOL                     | 22. MATASSONI IRENE      |                      |
| 11. DAPOR LUCA                        | 23. MINIUCCHI ANDREA     |                      |
| 12. DARDANI GIOVANNI                  | 24. MIORANDI ARIANNA     |                      |

Sono assenti i signori: Martinelli Francesca (giust.), Mullici Fation (giust.).

PRESIEDE: CEMIN CLAUDIO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
ASSISTE: BAZZANELLA VALERIO - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione  
è in pubblicazione all'albo pretorio  
per 10 giorni consecutivi  
dal 28/10/2025  
al 07/11/2025

VALERIO BAZZANELLA  
f.to Segretario generale

Relazione.

Con la presente deliberazione verranno approntate a livello territoriale le soluzioni volte alla definizione funzionale e progettuale del Polo trentino per le scienze della vita comprensivo della infrastruttura di ricerca dedicata.

L'iniziativa in parola contribuisce fattivamente alla nascita di un nuovo polo di attrazione interregionale in cui troveranno ubicazione laboratori dedicati e condivisi, nuove infrastrutture di ricerca Open Science Park con piattaforme tecnologiche per le scienze della vita, la localizzazione lo sviluppo e il consolidamento di imprese del settore con laboratori di ricerca privati e pubblici e start up nonché strutture per l'ospitalità e l'accompagnamento di nuovi progetti imprenditoriali ad alto sviluppo tecnologico atti a favorire lo sviluppo internazionale dell'ecosistema con il supporto di Trentino Sviluppo e la Provincia autonoma di Trento.

Tale iniziativa deve essere correttamente inquadrata nell'ambito di un complesso quanto stratificato piano di iniziative territoriali che attengono la rigenerazione del tessuto urbano in termini di sostenibilità e rigenerazione urbana diffusa.

Quanto prospettato muove le coordinate all'interno di un ambito territoriale bisognoso di interventi rigenerativi e volti alla riqualificazione fisica e funzionale del territorio.

L'areale denominato "Area ex Merloni Nord e Sud" risulta localizzato in un contesto altamente strategico in quanto costituisce l'ingresso alla città di Rovereto e nonostante ciò ad oggi appare bisognoso di interventi di sistema volti alla riorganizzazione e alla riqualificazione del contesto urbanistico-edilizio esistente.

Negli anni scorsi l'amministrazione comunale ha riconfigurato urbanisticamente il comparto denominato Merloni Nord a mezzo di specifica variante al Piano Regolatore Generale. Oggi l'auspicio è quello di un decollo multifunzionale del comparto secondo logiche di sostenibilità e atte a corroborare uno sviluppo durevole.

Con il ripensamento urbanistico dell'area posta a nord sono state codificate le linee di indirizzo per una valorizzazione urbanistica ed ambientale del contesto mediante la creazione di un asse viario "nobilitato" e l'appontamento di idonei collegamenti e spazi deputati alla sosta pubblica e al verde alberato.

Il nuovo Polo delle scienze della vita persegue pertanto finalità e principi atti a garantire la riproducibilità, la qualificazione, la valorizzazione del sistema delle risorse territoriali per migliorare la qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti.

Ciò accrescerà la competitività del territorio provinciale favorendo un sistema di insediamenti equilibrato nella logica di promuovere la sinergia, l'integrazione e l'accessibilità tra le diverse funzioni e gli spazi del territorio.

Non è casuale che quanto sopra illustrato si intrecci con il più generale progetto per la costituzione di un fondo per la Rigenerazione Urbana in Trentino (Ri-Urb Trentino); progettualità che sta coinvolgendo numerosi enti ed istituzioni pubbliche (Provincia Autonoma di Trento, Cassa del Trentino SpA, Patrimonio del Trentino SpA, Comune di Trento, Comune di Rovereto, ITEA SpA, Trentino Sviluppo SpA, Cassa Depositi e Prestiti).

Ri-Urb Trentino rappresenta un importante focus di investimento e di rilancio socio-economico per affrontare in maniera efficace l'emergenza dell'attrattività dei territori e nello specifico della casa, secondo le coordinate intergenerazionali.

Il progetto rispetto al quale il Comune di Rovereto ha aderito interessa l'Housing sociale, il Senior Housing e gli studentati – Temporary Housing.

L’ambito in questione, come emerge della successiva illustrazione del progetto in disamina, trova una corretta dimensione d’integrazione con l’iniziativa Ri-Urb ponendosi peraltro in sinergia con la vocazione della più ampia inclusione sociale.

Nel contesto del progetto di recupero del compendio ex Ariston infatti, al fine di dare continuità ad un’attività dall’indubbia valenza pubblicistica (Centro del riuso sociale), Trentino Sviluppo SpA si è impegnata alla ricollocazione, prioritariamente nell’ambito del compendio ex Ariston o comunque in altri ambiti individuati di comune accordo con l’amministrazione comunale, degli spazi e locali attualmente utilizzati nel contesto sociale e di sostegno a soggetti fragili o in difficoltà.

Da qui scaturisce l’indubbia poliedricità di visione che alberga nel contesto della progettualità contemplata nel piano di lottizzazione di cui alla presente deliberazione. Appare altresì indubbio che il Polo relativo alle scienze della vita costituisce un passo ulteriore verso l’ambizione di costruire a Rovereto una vera e propria città universitaria, posto che le funzioni che troveranno insediamento sono indissolubilmente legate al mondo della formazione, della ricerca e dell’approfondimento inter-ateneo.

La presenza di un numero crescente di corsi di laurea sul territorio di Rovereto è motivo qualificante e di investimento prezioso sui giovani. L’Università degli Studi di Trento, si è infatti impegnata nella contribuzione ed agevolazione delle sinergie all’interno del Polo trentino per le scienze della vita tramite specifici accordi in grado di favorire l’incontro tra start-up, aziende, ricerca e formazione. Accanto a ciò si registrano le sinergie tra i programmi di ricerca e le realtà di innovazione e contaminazione esistenti sul territorio con particolare riferimento agli ambiti della medicina, delle biotecnologie e della salute.

L’Università faciliterà la conduzione dell’attività dei propri tesisti, dottorandi e assegnisti di ricerca presso le start-up e le aziende innovative che avranno sede presso il Polo favorendo lo scambio in un’ottica collaborativa all’interno del sistema creato.

Anche il mondo dell’istruzione si muoverà nella direzione nell’intento di coniugare una preparazione di base scolastica e universitaria ad una preparazione di carattere pratico e professionalizzante sui temi della bio-medicina e delle bio-tecnologie.

Sempre sul versante dell’istruzione, della formazione e dell’università, merita sottolineare la coniugazione con importanti opere che l’amministrazione sta approntando, in primis, attraverso la progettazione e la riqualificazione dell’ambito ex Peterlini ubicato poco distante dal comparto ex Ariston (Merloni Sud).

Il “live motive” costituente riferimento è quello di garantire un ambiente accogliente e favorevole allo studio grazie ad un approccio multisistemico volto a risolvere e a qualificare gli aspetti legati all’accoglienza, alla residenzialità, alla vita sociale e alla mobilità.

La presenza di servizi a supporto per i dottorandi, i ricercatori, i borsisti e gli universitari che verranno impiegati all’interno del Polo trentino per le scienze della vita, trova quindi una congrua riflessione strategica attraverso ulteriori opportunità che vanno dalla progettualità Ri-Urb a quella della riqualificazione dell’ambito ex Peterlini, in cui è previsto l’insediamento della sede per la ristorazione e per la promozione di attività culturali e ricreative. In questo contesto assume rilievo il tessuto offerto dai programmi di studio e dagli investimenti in infrastrutture destinate ai giovani universitari posti in essere dall’amministrazione comunale. Sicuramente le opportunità offerte dalla città roveretana sono molteplici e spaziano dall’arte alla cultura, dalle infrastrutture sportive e ricreative a quelle ludiche e del tempo libero (Polo del Lungo Leno recentemente affidato alla gestione del CUS).

Si ritiene fondamentale ricordare che la pianificazione del Polo afferente le scienze della vita, nella zona ex Ariston, consentirà anche una valorizzazione innovata

dell'ingresso alla città di Rovereto attraverso la creazione di un boulevard fiancheggiato dal verde cittadino.

Il Piano costituisce l'occasione per rigenerare non solo spazi dismessi ma per approntare una logica di mobilità più sostenibile (si pensi alle urbanizzazioni a rete e agli accessi previsti), cogliendo l'occasione di fare sistema con il progettando Polo intermodale previsto in corrispondenza della vicina stazione dei treni.

Il nuovo Polo intermodale sarà teso a favorire la convergenza di diverse reti di trasporto consentendo un collegamento efficiente con le zone limitrofe e costituirà un ulteriore importante tassello al disegno di fluidificazione della mobilità già da tempo attivato dalle amministrazioni provinciale e comunale.

Questa è la sede solo per accennare che il nuovo Polo prevede la creazione di una rete strutturata di percorsi pedonali e ciclabili al fine di una interconnessione proattiva con la città.

Accanto a ciò, si cita la recente conclusione del primo step dei lavori del sottopasso ciclopeditonale alla stazione dei treni, la rigenerazione degli impianti semaforici attraverso sistemi “intelligenti” e smart, etc.

Alla luce della premessa fin qui condotta si evince la forza centrifuga e contagiosa del Polo pianificato secondo le seguenti principali linee di indirizzo e la piena integrazione con le stesse:

- rapporto con l'implementazione dello sviluppo afferente l'istruzione, la formazione e l'università;
- sviluppo della ricerca nel settore dell'innovazione e del progresso dell'impresa e nel mondo del lavoro;
- valorizzazione sinergica della progettualità Ri-Urb Trentino per garantire infrastrutture sociali dell'abitare (Social Housing, Senior Housing e Studentati e Temporary Housing);
- valorizzazione della coesione sociale attraverso il miglioramento e l'eventuale ricollocazione di funzioni sociali e di sostegno a soggetti fragili o in difficoltà (Centro del riuso sociale, etc.);
- rigenerazione urbanistica di un compendio immobiliare in disuso promuovendo la sinergia, l'integrazione e l'accessibilità tra i diversi contesti dell'abitato roveretano;
- promozione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, incentivando le tecniche di riqualificazione e limitando l'impiego di nuove risorse territoriali;
- accrescimento della competitività del sistema territoriale dell'intera Provincia attraverso la creazione di opportunità pubblico-private di alto livello e di indubbia qualità anche metodologica;
- armonizzazione della mobilità sostenibile e innalzamento della qualità della vita urbana attraverso l'integrazione anche di importanti infrastrutture recentemente realizzate o in corso di progettazione (sottopasso ciclopeditonale, Polo intermodale, ristrutturazione dei contesti semaforici e cablatura della città).

Tutto ciò premesso, in data 16 ottobre 2023 è stato 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 Protocollo d'Intesa “per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata”; 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.

Detto Polo propone una strategia per il consolidamento dell'ecosistema trentino per le scienze della vita dove ricerca applicata pubblica e privata possano cooperare in maniera

sinergica in un ambiente che favorisca la stretta collaborazione e lo scambio continuo di idee tra ricercatori, stimolando l'avvio di nuovi progetti come sistema all'avanguardia nel panorama europeo e mondiale sia della ricerca che dell'innovazione.

Il citato Polo va ad integrare le attività di ricerca e sviluppo con gli spazi di incubazione per le start up ed aziende innovative in un ambiente collaborativo, dove le attività di trasferimento della conoscenza trovano libera espressione; un ruolo chiave per il successo di questa iniziativa è sicuramente svolto dalla vicinanza di laboratori e aziende che cooperano attorno ad una infrastruttura di ricerca alla quale potranno accedere anche le imprese. La nuova infrastruttura di ricerca del Polo potrà inoltre agire in un'ottica di integrazione con infrastrutture, facility e laboratori di ricerca applicata esistenti nelle sedi dell'Università e di FBK.

Questo nuovo centro, integra le infrastrutture esistenti e contribuisce alla competitività provinciale attraverso la realizzazione di programmi innovativi e di trasferimento tecnologico, anche creando una leva attrattiva per le aziende del settore.

Il Protocollo di Intesa stabilisce quale localizzazione geografica del progetto il compendio immobiliare "Ex Ariston", di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A. e sito nell'abitato di Rovereto, 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.

Ed ancora, lo stesso documento individua tra gli impegni in capo all'Amministrazione comunale, la rapida assunzione dei provvedimenti di competenza in materia pianificatoria al fine di dare compimento al protocollo. Il Comune è impegnato inoltre, in una logica di dialogo e collaborazione, a porre in essere tutte le strategie idonee per dare declinazione, in coerenza con le esigenze territoriali, al Piano di lottizzazione nel rispetto e nella salvaguardia delle aspettative patrimoniali e pianificatorie vigenti.

Tenuto conto di quanto sopra, appare rilevante richiamare la circostanza che Trentino Sviluppo S.p.A. è il soggetto incaricato al rilancio dei Poli Scientifico Tecnologici in considerazione delle previsioni dell'art. 33 della L.P. 3/2006 "Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino", che individua "Trentino Sviluppo S.p.A." quale ente strumentale della Provincia operante nel "settore sostegno delle attività economiche - attività di promozione delle imprese e delle attività economiche".

Ciò detto, in data 17 maggio 2023 (prot. n. 34354/23) Trentino Sviluppo S.p.A. ha inoltrato richiesta di Piano di lottizzazione delle pp.ed. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087 e della p.f. 277/2 tutte in C.C. Rovereto con efficacia di variante al Piano Regolatore Generale, come da ultimo integrata in data 27 settembre 2024 ed in coerenza con gli obiettivi ed i contenuti del Protocollo d'Intesa. In relazione alla cabina elettrica ricompresa all'interno del piano attuativo in p.ed. 2120 C.C. Rovereto, è stato acquisito il nullaosta ai fini patrimoniali di data 11 ottobre 2024 n. 18656 (ns. prot. n. 61389/2024) rilasciato dalla società SET Distribuzione S.p.A..

Preme fin da ora evidenziare che la L.P. 4 agosto 2015 n. 15, principale riferimento normativo di settore, individua la specifica casistica e la conseguente relativa procedura di approvazione per i piani attuativi che richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi; in particolare, l'art. 49 stabilisce che la deliberazione comunale che approva il piano attuativo costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG con procedura semplificata.

Attraverso lo strumento del piano attuativo con efficacia di variante al PRG vengono quindi accorpati in un'unica procedura due livelli di pianificazione, quello del Piano Regolatore Generale e quello relativo alla pianificazione ad esso subordinata.

Si premette che il Piano Regolatore Generale in vigore ricomprende l'area oggetto di richiesta di lottizzazione all'interno del più ampio perimetro del Piano di Lottizzazione

03b “Merloni Sud”. Il perimetro del piano di lottizzazione stesso, così come individuato dallo strumento urbanistico in vigore, ricomprende anche l’area oggi occupata dal parcheggio pubblico in superficie di via Manzoni, di proprietà comunale.

Il citato Piano di Lottizzazione 03b deriva dall’originario Piano d’area n. 09 Merloni, approvato con il “Piano Regolatore Generale 1999, edizione 2001”, di cui costituiva il comparto D, di proprietà pubblica. Tale strumento urbanistico, promuoveva un’importante azione di allontanamento dei compatti industriali dalla città in espansione liberando spazi per il tessuto cittadino.

L’attuale scheda di Piano di lottizzazione riprende il disegno della successiva variante al PRG Febbraio 2005 e 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, e il recente Polo della Meccatronica. La scheda stessa prevede che le funzioni insediabili nell’area siano riconducibili al settore terziario, ricettivo, commerciale, residenziale, a servizi di interesse collettivo, di edilizia pubblica e/o convenzionata e a parcheggio pubblico. Prevede inoltre la realizzazione di una fascia con funzione di spazio pubblico, che attraversa il lotto da nord a sud, a garanzia della piena permeabilità rispetto alle zone circostanti e aumentandone la fruizione. La potenzialità edificatoria è poco meno di 28.000 mq di SUL, dei quali 625 mq destinati ad edilizia pubblica, mentre il parcheggio pubblico dovrà avere almeno 150 posti auto.

Se in direzione sud e 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 un ulteriore vincolo di natura ambientale, ovvero l’inserimento dell’area soggetta a Piano di Lottizzazione 03b nell’anagrafe provinciale dei siti inquinati e bonificati, quale sito potenzialmente inquinato. A seguito di approfondimenti e indagini e della bonifica delle aree della compagine proprietaria, 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.

La Società Trentino Sviluppo S.p.A., nell’ottica di procedere con la rigenerazione del comparto industriale dismesso, già nell’anno 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.ed. 1003/2, vincolata da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 di data 20 dicembre 2018 e le ex officine Sampietro, edificio vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 di data 09 novembre 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 e idonea vocazione in grado di coniugare la necessità di un’inclusione con il tessuto urbano consolidato circostante, anche attraverso il potenziamento delle connessioni verdi e di mobilità dolce e la riqualificazione del fronte stradale, con la memoria del passato industriale attraverso il recupero delle palazzine vincolate.

Sulla scorta di quanto sopra, alla luce del Protocollo d'intesa e dell'istanza di lottizzazione depositata, l'Amministrazione comunale, consapevole delle finalità di Trentino Sviluppo S.p.A. e della strategicità del progetto, ha ritenuto più funzionale operare separando lo sviluppo della suddetta area rispetto all'ambito comunale occupato oggi dal parcheggio pubblico in superficie e rappresentato dalle pp.edd. 2545 e 2776 e dalla p.f. 277/3 C.C. Rovereto.

Sulla scorta di quanto sopra, si è ritenuto opportuno individuare per le suddette realtà fondiarie una nuova lottizzazione ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j bis della L.P. 15/2015 con relativa scheda norma denominata "P.L. 03c Manzoni"; tale riferimento normativo, infatti, si riferisce alle varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi.

La nuova scheda norma e quella esistente rivisitata, 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.

Detto piano attuativo depositato da Trentino Sviluppo S.p.A., pur confermando le impostazioni della scheda in vigore, 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.

Innanzitutto per quanto attiene l'estensione territoriale, lo sviluppo progettuale è pressoché contenuto all'interno dell'area di Trentino Sviluppo (superficie territoriale di circa 27.000 mq) e non considera l'area di proprietà comunale attualmente occupata dal parcheggio pubblico in superficie (circa 5.700 mq).

In secondo luogo, l'obiettivo di stabilire 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 in linea con gli obiettivi dello strumento in vigore, dopo un primo approfondimento è indicativo considerare che già oggi nelle zone B, ovvero le zone consolidate a prevalente funzione residenziale, trovano possibilità di 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.

Ed infine, 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 invece i profili di continuità con l'attuale strumento di pianificazione comunale, si rileva quanto di seguito.

Ribadito che gli indici ed i parametri urbanistici assegnati dal piano di Lottizzazione depositato sono stati ottenuti riproporzionando gli indici originari, nel disegno del piano è stata altresì mantenuta la fascia pubblica che attraversa l'areale da nord a sud; è stata

inoltre introdotta, in continuità con quanto già previsto nella scheda del piano di lottizzazione P.L. 03a Merloni Nord, la fascia a verde lungo il lato ovest al confine con la strada statale.

Alla luce degli interessi pubblici sopra evidenziati, la variante al Piano Regolatore Generale di cui al presente atto, si pone quindi l'obiettivo di disciplinare le indicazioni metodologiche dello sviluppo della città, 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.

Alla luce della proposta di lottizzazione, la revisione della scheda al fine di integrare i contenuti dello strumento subordinato alla scala adeguata di PRG, ha portato alla definizione dei seguenti parametri urbanistici: superficie Territoriale ST pari a circa 27.000 mq, Superficie Utile Netta totale massima di poco inferiore a 18.900 mq, altezza massima di 25 m o numero di piani pari a 7. L'area ad uso pubblico ha una superficie di circa 10.850 mq ed il parcheggio pubblico conta almeno 130 posti auto.

Per quanto attiene le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda stessa, rispetto alle funzioni oggi consentite, si è accolto l'inserimento di funzioni di tipo produttivo leggero 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.

È stato inoltre stralciato il vincolo di destinare all'edilizia pubblica e/o convenzionata una parte della capacità edificatoria di 625 mq di SUL, in quanto questa modalità di individuazione delle aree non risulta più attuale.

L'area non ricompresa nel piano di lottizzazione presentato da Trentino Sviluppo S.p.A. viene interessata dalla nuova scheda di lottizzazione denominata "PL 03c Manzoni", secondo quanto previsto dall'art. 39 comma 2 lett. j bis della L.P. 15/2015. A tale area, di superficie complessiva pari a 5.704 mq, è assegnata una capacità edificatoria di 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 ricoprono: Terziario, Ricettivo, Commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), Residenziale, Parcheggi, Servizi di interesse collettivo, Pubblici esercizi, Verde pubblico.

Scendendo al livello pianificatorio subordinato e con riferimento al Piano di lottizzazione presentato, si specifica che questo prevede un'edificazione suddivisa in compatti dove trovano integrazione le esigenze funzionali e spaziali con gli elementi presenti nell'ambito.

Lo sviluppo progettuale allegato alla domanda di lottizzazione conferma l'impianto previsto dall'originaria 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 individua altresì la sequenza di realizzazione dei diversi comparti e delle opere urbanizzative ad essi correlate al fine di garantire uno sviluppo graduale e coordinato degli interventi.

In particolare i comparti pubblici denominati A1 e A2, 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 denominato 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. 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 invece, sarà dedicato a funzioni di interesse collettivo ed a supporto del Polo, come ad esempio la foresteria e sarà caratterizzato di un'ampia area a verde pubblico e da un parcheggio pubblico prevalentemente interrato. Gli edifici oggi esistenti costituiranno riferimento per la progettazione degli spazi futuri.

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

Ciò detto, il progetto di piano di lottizzazione è stato sottoposto, in data 18 aprile 2024 all'esame della Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi, la quale si è espressa favorevolmente definendo nel contempo gli elementi progettuali ritenuti di valore che sono da considerarsi punti fissi per la progettazione di dettaglio, riportati puntualmente nelle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione.

Analizzati gli aspetti urbanistici di rilievo è necessario ora richiamare le opportune valutazioni relative alla mobilità. 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 del 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.

Il piano di lottizzazione prevede infatti che la viabilità interna, da attuarsi 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.

Questo aspetto è stato recepito anche a livello di Piano Regolatore Generale ovvero sia nella scheda del P.L. 03b Merloni Sud che in quella del P.L. 03c Manzoni, nella parte relativa alle opere di urbanizzazione.

Alla scala di piano di lottizzazione, in considerazione che la tematica della mobilità influisce proprio sulla definizione delle opere di urbanizzazione, sono state curate le derivanti implicazioni, declinazioni e obbligazioni nell'ambito dello schema di convenzione urbanistica.

Lo schema di convenzione, parte integrante del piano attuativo, è costituito da 18 articoli, che disciplinano gli aspetti generali della lottizzazione, descrivendo finalità ed obiettivi, definendo obblighi generali, condizioni di attuazione edificatoria d'ambito, vincoli progettuali e opere funzionali, nonché la cessione delle aree all'Amministrazione comunale e la realizzazione di opere di urbanizzazione individuandole per stralci funzionali.

Detto schema di convenzione risulta così articolato:

- articolo 1 “Ambito di intervento”
- articolo 2 “Obblighi generali”
- articolo 3 “Descrizione del piano di lottizzazione”
- articolo 4 “Elaborati del piano di lottizzazione”
- articolo 5 “Disposizioni per l'attuazione del piano – cronoprogramma”
- articolo 6 “Contributo di costruzione”
- articolo 7 “Opere di urbanizzazione”
- articolo 8 “Opere funzionali”
- articolo 9 “Vincoli progettuali ed individuazione delle varianti non sostanziali”
- articolo 10 “Cessione gratuita di diritti reali”
- articolo 11 “Precisazioni in materia di opere urbanizzative”
- articolo 12 “Garanzie delle opere e fideiussione”
- articolo 13 “Durata”
- articolo 14 “Tutela ambientale”
- articolo 15 “Spese”
- articolo 16 “Controversie”
- articolo 17 “Annotazioni al libro fondiario”
- articolo 18 “Dichiarazione”.

La realizzazione di tali opere urbanizzative, come meglio declinato nel rapporto convenzionale, sarà posta a totale carico ed onere del soggetto promotore. Si richiama, peraltro, che l'onere derivante dalla realizzazione delle urbanizzazioni non godrà di alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto per l'edificazione, ragione per la quale gli interventi verranno compiuti senza alcun aggravio a carico dell'Amministrazione.

La convenzione stabilisce quindi anche aspetti legati al contributo di costruzione e alla fideiussione, aspetti di natura ambientale, durata, rapporti patrimoniali, modalità e tempi di cessione delle aree, ivi compresa la cessione per stralci dell'area a verde pubblico sopra citata.

Le opere urbanizzative previste nel contesto del piano attuativo, fanno sostanzialmente riferimento alla realizzazione dei seguenti interventi:

- a) spazi verdi e viabilità da destinare ad uso pubblico (Comparti A1 e A2), posti ad est dell'ambito di lottizzazione;
- b) parcheggio pubblico, prevalentemente in interrato (Comparto D) con un numero di almeno 130 stalli; il parcheggio laddove interrato, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e riduzione del consumo di suolo, potrà svilupparsi interessando anche il Comparto C;

- c) verde pubblico attrezzato (Comparto D), completo di percorsi ciclopedonali e di collegamento;
- d) lungo la strada statale, spazio a verde piantumato ad uso pubblico con relativi percorsi (ampiezza di almeno 15 m, fatti salvi i vincoli puntuali esistenti) (Comparti B, C, D) in fregio al lato ovest dell'area di lottizzazione.

Tutto ciò premesso, con particolare riferimento ai profili procedimentali, si rammenta che la presente variante al PRG scaturisce da una istanza di lottizzazione che richiede delle modifiche allo strumento urbanistico in vigore per una più razionale programmazione degli interventi, ponendosi peraltro in linea con principi ed obiettivi già evidenziati nella strumentazione urbanistica. L'oggetto di scostamento, per le motivazioni meglio approfondite nei documenti di piano, è da ricondursi, nella sostanza, sia alla diversa perimetrazione del piano rispetto alla scheda che ai contenuti della scheda.

La circostanza di cui sopra rientra nell'ambito della fattispecie prevista dall'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015, che recita quanto segue:

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

Occorre ora precisare che l'art. 39 della L.P. 15/2015 rubricato "Varianti al PRG", al comma 2 stabilisce le tipologie di variante che sono considerate urgenti o non sostanziali, annoverando alla lettera j) "le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4" e alla lettera j bis) "le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi". Dette varianti al PRG sono adottate con la procedura semplificata, come disciplinata dal comma 3 dell'articolo medesimo.

La procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG, prevede quindi che trovino applicazione le disposizioni per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'art. 37 della legge urbanistica sopramenzionata, prescindendo dalle forme di pubblicità previste dall'art. 37 comma 1, in relazione all'avviso di avvio del procedimento.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 e 39 citati, si riassume di seguito l'iter procedimentale inerente la variante in oggetto. Il comune, adottata con la presente deliberazione in via preliminare la variante, pubblica l'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone; contestualmente il comune deposita il piano a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi, e chiunque può presentare osservazioni sulla variante nel pubblico interesse. La variante è trasmessa tempestivamente alla struttura provinciale competente e alla comunità. Entro 10 giorni dalla scadenza dal termine il comune pubblica, per 10 giorni consecutivi, l'elenco degli articoli e delle parti di territorio oggetto di osservazioni. Nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate dal comune. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica si esprime secondo le relative disposizioni provinciali. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.

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

Paesaggio della Provincia. Il Comune procede quindi all'adozione definitiva della variante al PRG nel termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione del parere senza un nuovo deposito. La mancata adozione definitiva entro il termine sopracitato comporta l'estinzione di diritto del procedimento. Il Comune trasmette la variante al Piano alla Giunta Provinciale per la successiva approvazione.

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

Infine, si richiama che in forza dell'art. 42 comma 2 della L.P. 15/2015 "Non è ammessa l'adozione dei PRG e delle relative varianti nel semestre antecedente al primo giorno utile del turno elettorale per il rinnovo ordinario del consiglio comunale, o a decorrere dall'adozione del decreto di scioglimento anticipato del consiglio comunale. Non possono essere adottate più di tre varianti al PRG nello stesso biennio". Il comma 4 precisa peraltro che le varianti considerate urgenti o non sostanziali di cui all'art. 39 comma 2, come la presente, non sottostanno ai limiti previsti dal comma 2.

Tutto ciò detto, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 di data 8 aprile 2025 ha adottato la variante al P.R.G. "Marzo 2024" con lottizzazione per la riqualificazione dell'ambito ex Merloni Sud.

A seguito dell'adozione, tutti i documenti di variante sono stati pubblicati sul sito istituzionale comunale nonché all'albo pretorio (prot. n. 26.055/25), e sono stati depositati presso gli uffici comunali a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi.

E' altresì stato dato corso alla pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone su un quotidiano locale, e precisamente sul quotidiano "l'Adige".

Infine si è provveduto alla trasmissione della documentazione ai competenti uffici provinciali in materia.

Nel periodo di pubblicazione e deposito, entro il termine fissato nel giorno 19 maggio 2025, sono pervenute due osservazioni da parte di privati.

A mente e a norma dell'art. 37 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, il Comune, entro dieci giorni dal termine di cui sopra, ha dato corso alla pubblicazione, nel proprio sito Internet, dell'elenco degli articoli delle norme tecniche di attuazione del Piano interessati dalle osservazioni pervenute e della planimetria con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni, accompagnata, al fine di favorire la massima trasparenza e partecipazione, da una sintesi di quanto osservato.

Contestualmente alla pubblicazione degli elementi di cui all'enunciato precedente sul sito Internet del Comune, le osservazioni pervenute sono state messe a disposizione del pubblico presso l'Ufficio.

La pubblicazione di cui trattasi è decorsa dal giorno 29 maggio 2025 (prot. n. 35.073/25), ed è stata quindi comprensiva della documentazione tecnica di rito prevista dalla disciplina legislativa vigente.

Per dieci giorni consecutivi a partire dalla data di cui sopra e quindi fino al giorno 9 giugno 2025, chiunque ha potuto presentare ulteriori osservazioni correlate alle osservazioni già pervenute presso l'Amministrazione comunale nel periodo dell'originario deposito del Piano.

In detto periodo sono pervenute due osservazioni correlate.

In data 29 agosto 2025 veniva trasmesso dalla P.A.T. il parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio n. 14/25 di data 28 agosto 2025, espresso come previsto dall'art. 39 della L.P. 15/2015.

Per le specifiche e puntuali valutazioni delle osservazioni pervenute e per le controdeduzioni al parere del servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, sono stati redatti due appositi documenti denominati “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate dei privati” e “Controdeduzioni al parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 del Servizio Urbanistica della PAT”, che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, e qui si intendono richiamati integralmente facendone rinvio.

Occorre fin d'ora richiamare che tutte le osservazioni promosse dai privati sono state prese in considerazione, e quindi valutate procedibili.

Le stesse sostanzialmente hanno 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.

Nel periodo di deposito delle osservazioni, come sopra già anticipato, 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.

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. In conclusione, viene 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 S. 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 perseguono 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.

Le disamine dei citati profili, puntualmente condotte, hanno evidenziato quanto le in contrasto con il piano di lottizzazione e con gli obiettivi della conseguente variante al P.R.G..

Ad ogni buon conto, per una maggior semplicità di lettura, si riporta di seguito la sintesi di quanto emerso con particolare riferimento a quelle inerenti il tema della viabilità.

Le osservazioni presentate, pur presentando elementi di interesse sotto il profilo viabilistico, devono essere valutate nel quadro complessivo della variante al Piano Regolatore Generale in oggetto, finalizzata alla realizzazione del Polo delle Scienze della Vita, intervento strategico di interesse pubblico promosso da Comune, Provincia e Università di Trento.

L'ipotesi di doppia rotatoria nei comparti C e D del Piano di lottizzazione 03b quindi risulta incompatibile con gli obiettivi del piano attuativo, poiché altererebbe la distribuzione delle aree pubbliche e produttive previste, compromettendo l'assetto

urbanistico complessivo. Inoltre, la soluzione proposta non appare coerente con i principi di flessibilità e gradualità che caratterizzano la pianificazione in corso.

Si rileva che il Piano Urbano della Mobilità (PUM) vigente non prevede la connessione tra San Giorgio e la SS12 proposta dagli osservanti; tale tema sarà affrontato nel futuro PUMS (2025–2026), sede appropriata per la definizione delle strategie di mobilità sostenibile.

La connessione tra via Manzoni e la SS12 è comunque contemplata, prevista in forma flessibile, da definire in fase attuativa sulla scorta della convenzione urbanistica, nel rispetto dell'equilibrio tra interessi pubblici e del soggetto promotore. Le alternative viabilistiche avanzate saranno oggetto di ulteriori analisi tecniche e di confronto con il soggetto attuatore del Polo.

In conclusione, pur riconoscendo la validità metodologica dell'osservazione, non sussistono al momento le condizioni urbanistiche e pianificatorie per la sua approvazione. L'approccio proposto sarà tuttavia assunto come base di approfondimento per l'individuazione di una soluzione coerente con gli obiettivi strategici e la tutela del contesto urbano e paesaggistico.

Per quanto riguarda i contenuti del parere espresso dal Servizio Urbanistica della PAT, in sintesi si riporta quanto segue. Nel merito dei contenuti di variante, gli uffici provinciali, 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, chiedono 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.

Sulla scorta delle riflessioni condotte con espresso 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”. Inoltre si è provveduto ad aggiornare il riferimento per gli interventi ammessi fino all'approvazione del piano attuativo con il comma 2 dell'art. 49.

Infine, posto che 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", nella definizione della documentazione della presente variante, oltre alla modifica della funzione prevalente in accoglimento del parere del servizio provinciale, è stato introdotto un lavoro di aggiornamento per il riallineamento con lo strumento urbanistico oggi in vigore.

In ragione degli esiti di cui sopra è stato elaborato quanto necessario all'adozione definitiva della variante in oggetto, trovando declinazione nei seguenti elaborati:

- Protocollo Intesa - Polo Trentino per le Scienze della Vita
- Relazione Illustrativa
- Schede Norma dei Piani attuativi di iniziativa privata (generalità, PL 03b Merloni – Sud, PL 03c Manzoni) – definitivo
- Schede Norma dei Piani attuativi di iniziativa privata (generalità, PL 03b Merloni – Sud) – raffronto
- Controdeduzioni al parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 del Servizio Urbanistica della PAT
- Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate dei privati
- PRG 2000: Tav. 5 e 6 - scala 1:2000
- PRG 5000: Tav. 1 e 4 - scala 1:5000
- Aree Variate: report
- Aree Variate: Tav. da 1 a 10 - scala 1:5000
- Verifica delle interferenze con la CSP
- Verifica delle interferenze con la CSP - raffronto
- Verifica degli Usi Civici – relazione
- Verifica di Assoggettabilità.

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

Conseguente, nel caso di specie, è stata elaborata la Verifica di Assoggettabilità ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e smi, a

cura del progettista della variante al piano, e come richiesto dal relativo art. 3 bis comma 7, si riportano di seguito le conclusioni della procedura di verifica.

“Le nuove previsioni urbanistiche risultano essere coerenti o quanto meno non contrastanti in termini di indirizzo strategico con tutti gli strumenti urbanistici sovraeuropei e comunali in vigore.

La stesura del piano di lottizzazione ha visto una valutazione delle possibili alternative al fine di trovare la soluzione progettuale più idonea al tipo di contesto in cui si insedia l'intervento ed alle finalità dello stesso. Analogamente l'Amministrazione comunale ha attentamente valutato le diverse modalità di integrazione del piano di lottizzazione nelle previsioni urbanistiche del PRG, le modalità attuative, le tempistiche di riferimento per la realizzazione dello stesso. Le risultanze di dette analisi, che emergono dalla lettura della documentazione allegata alla variante al PRG e che hanno coinvolto più enti e organi, sono state poi declinate nella convenzione urbanistica. In particolare è possibile affermare che non è un semplice documento progettuale ma è frutto di un processo che ha visto la partecipazione dei diversi attori coinvolti.

In particolare, una volta avviato il procedimento di variante al PRG nel rispetto dei contenuti e degli indirizzi del protocollo d'intesa, l'Amministrazione ha valutato se creare due ambiti di lottizzazione separati ed indipendenti oppure se procedere con la lottizzazione dell'area di proprietà. Come già dettagliato e meglio espresso nella relazione illustrativa, si è scelto di procedere indipendentemente anche al fine da non creare interferenze all'attuazione del piano da parte di Trentino Sviluppo. Sulla scorta della proposta di scansione temporale degli interventi, l'Amministrazione ha avviato un percorso di condivisione che ha portato all'integrazione nello schema di convenzione urbanistica la possibilità di anticipare la realizzazione delle opere pubbliche previste nei vari compatti qualora se ne rilevasse la necessità.

Per quanto attiene gli interventi prospettati da Trentino Sviluppo nel piano di lottizzazione, sulla base dei potenziali impatti previsti, sono state individuate idonee misure di mitigazione atte a minimizzare o annullare tali impatti. Le stesse possono essere soggette a modifiche, soprattutto durante la fase di cantiere, in base alla posizione delle lavorazioni con il progredire del cantiere e dei recettori sensibili.

Si riportano di seguito gli esiti delle valutazioni relative al piano di lottizzazione:

### **9.2 Valutazioni inerenti le eventuali necessità di misure compensative**

*Dall'analisi dei potenziali impatti, emerge che il progetto per il nuovo Centro, apporterà numerosi benefici ambientali, soprattutto in termini di rigenerazione urbana, riqualificazione ambientale, mobilità, trasporto pubblico, paesaggio, qualità ecologica e integrazione del sistema del verde, benessere della popolazione, ricadute economiche ed occupazionali.*

*Gli impatti analizzati non sono tali da apportare effetti significativi negativi sull'ambiente e le misure di mitigazione/accorgimenti operativi che saranno adottati consentono un'efficace riduzione/annullamento dell'entità dell'impatto. Il sistema di monitoraggio che sarà implementato consentirà di controllare l'evoluzione dello stato dell'ambiente nelle varie fasi di attuazione del progetto e di individuare gli eventuali segnali necessari per attivare preventivamente e tempestivamente eventuali azioni correttive.*

*Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'entità degli impatti attesi non sia tale da richiedere la necessità di intervenire con misure di mitigazione.*

### **9.3 Conclusioni**

*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.*

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.

Per quanto non dettagliato si rinvia ai contenuti dell’allegato rapporto preliminare volto ad approfondire i profili del piano di lottizzazione ai fini della verifica di assoggettabilità che costituisce parte integrante sostanziale della presente.”

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

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

In particolare. Per quanto attiene i profili connessi con l’IMposta Immobiliare Semplice, si rileva quanto segue.

La Variante al P.R.G. in oggetto interessa un compendio che, ad esclusione della p.f. 277/2 C.C. Rovereto, è costituito da realtà edificiali regolarmente censite al Catasto Fabbricati con attribuzione di rendita; ne consegue, che attualmente l’imposta viene corrisposta dai soggetti privati in base alle risultanze catastali come “altri fabbricati” e non come “area fabbricabile”. Pertanto, con particolare riferimento alle proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A., il gettito IM.I.S. non sarà oggetto di variazione fino al rilascio del titolo edilizio che autorizzerà la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti; successivamente, l’imposta verrà corrisposta come “area fabbricabile” e la base imponibile sarà costituita dal valore dell’area senza computare il valore del fabbricato fino alla presentazione delle relative variazioni catastali per ultimazione dei lavori. Ai fini IM.I.S. si dovrà pertanto procedere alla redazione di tabelle dedicate che individueranno (nel corso dell’anno 2025), il valore da attribuire in base alla destinazione d’uso prevista. In relazione al valore che verrà assegnato, il gettito IM.I.S. potrebbe quindi subire anche un ipotetico aumento laddove calcolato a base fabbricabile rispetto alle risultanze catastali.

Va comunque considerato, che la variante in parola si pone in linea con gli obiettivi della legge provinciale per il governo del territorio, laddove ai sensi dell’art. 18 contribuisce a perseguire l’obiettivo di incrementare l’attrattività del contesto urbano in ragione della pluralità delle funzioni presenti, promuovendo il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano nel riutilizzo appieno del patrimonio edilizio esistente, anche favorendo l’innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive.

In tale logica, l’intervento determina quindi un ritorno collettivo dell’ambiente e del patrimonio locale, che assume una valenza primaria rispetto agli effetti di natura finanziaria.

L’istanza di lottizzazione con efficacia di variante al P.R.G. è stata sottoposta nella seduta di data 6 ottobre 2025 all’esame della Commissione consiliare permanente urbanistica e territorio del Comune di Rovereto.

Pur non introducendo modifiche innovative ai documenti già adottati, con nota di data 08 ottobre 2025 (ns. prot. n. 63.885/25), gli organi circoscrizionali sono stati aggiornati in merito allo stato dell’iter della variante in oggetto.

Per quanto attiene il tema della prevenzione della corruzione, alla Commissione Consiliare permanente Urbanistica e Territorio e alle Circoscrizioni, in sede di prima adozione è stato preventivamente fornito il materiale relativo alla proprietà e alla localizzazione dell'area oggetto di variante, da consultare per individuare eventuali casi di incompatibilità dei consiglieri con relativo obbligo di astensione dall'espressione del parere di competenza; detto materiale è stato aggiornato per la disamina da parte delle commissioni consigliari in materia di urbanistica, avuto riguardo delle osservazioni pervenute.

La documentazione stessa è stata messa a disposizione dei consiglieri comunali ai fini della valutazione di eventuali obblighi di astensione dalla deliberazione, ai sensi dell'art 65 del Codice degli Enti Locali del Trentino Alto-Adige.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione e del relativo schema di convenzione, nonché all'adozione della conseguente modifica delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

vista la richiesta di lottizzazione delle pp.ed. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087 e della p.f. 277/2 tutte in C.C. Rovereto con efficacia di variante al Piano Regolatore Generale, formulata in data 17 maggio 2023 da Trentino Sviluppo S.p.A. e, in relazione alla cabina elettrica ricompresa all'interno del piano attuativo in p.ed. 2120 C.C. Rovereto, il nullaosta ai fini patrimoniali di data 11 ottobre 2024 n. 18656 rilasciato dalla società dalla società SET Distribuzione S.p.A.;

visto 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 in data 16 ottobre 2023 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;

visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale con funzioni di Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio del Comune di Rovereto, quale parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi nella seduta di data 18 aprile 2024;

vista la legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, modificato da ultimo con la variante al P.R.G. “Maggio 2023” approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1037 di data 18 luglio 2025 ed entrata in vigore il 1 agosto 2025;

vista la variante al Piano Regolatore Generale “Marzo 2025” (per la riqualificazione dell'ambito fra via Stivo e la S.S.12) adottata con deliberazione consigliare n. 22 di data 16 luglio 2025, attualmente in regime di salvaguardia;

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

vista la Legge provinciale 9 dicembre 2015 n. 18, e considerato che gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e, in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza, tenuto conto che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile (punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. n. 118 del 2011 e s.m.);

visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 e modificato con deliberazioni del consiglio comunale n. 44 di data 26 novembre 2014 e n. 6 di data 7 marzo 2016;

visto il vigente Regolamento di contabilità, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 46 del 17 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

vista la deliberazione del Consiglio comunale n. 47 di data 18 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027;

vista la deliberazione di Giunta comunale n. 247 di data 19 dicembre 2024, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – parte finanziaria e schede degli investimenti, con la quale sono affidate le risorse finanziarie ai Dirigenti, stabilendo gli atti di loro competenza e quelli riservati alla competenza della Giunta comunale;

visto il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, contenente - tra l'altro - la Sezione Performance e la Sezione Rischi corruttivi e trasparenza approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 59 di data 25 marzo 2025;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e/o indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;

svoltasi la discussione come da verbale audio di seduta nel corso della quale sono stati presentati due emendamenti da parte del consigliere Chemotti, votati e non approvati ed un emendamento da parte della Giunta, approvato ad unanimità di voti;

rilevato che non si sono registrate incompatibilità da parte dei Consiglieri presenti ai sensi dell'art. 36 del Regolamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione n. 10 di data 05.04.2022;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione – resi ai sensi dell'art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio tecnico e sviluppo del territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio programmazione, finanze e progetti europei Gianni Festi;

posta in votazione la proposta di deliberazione nel testo come emendato in aula;

constatato e proclamato, da parte del Presidente assistito dagli scrutatori, il seguente esito della votazione effettuata in forma palese per alzata di mano:

Consiglieri presenti: n. 30

favorevoli: n. 29

contrari: n. 0

astenuti: n. 1 (Chemotti)

non partecipano al voto: n. 0

#### delibera

1. di dare atto che il piano di lottizzazione delle pp.ed. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087 e della p.f. 277/2 C.C. Rovereto situate a margine della strada statale del Brennero all'altezza di via Manzoni in Rovereto, presentato dalla società Trentino Sviluppo S.p.A., adottato con modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale con deliberazione n. 8 di data 8 aprile 2025, è stato depositato in libera visione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso il Servizio Tecnico e sviluppo del territorio e pubblicato sul sito web del Comune previo avviso pubblicato su un quotidiano e sul sito del Comune, ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 e 39 della L.P. 15/2015;
2. di dare atto che entro il suddetto termine rituale di trenta giorni, previsto dalle disposizioni normative vigenti, fissato nel giorno 19 maggio 2025, sono pervenute n. 2 osservazioni;
3. di dare atto che nei successivi dieci giorni il Comune ha pubblicato sul sito internet l'elenco degli articoli delle norme interessate dalle osservazioni pervenute e una planimetria con individuate le parti oggetto delle stesse;
4. di dare atto altresì che, nei successivi dieci giorni, sono pervenute due osservazioni correlate;
5. di prendere atto che in data 29 agosto 2025 veniva trasmesso dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. il parere n. 14/25 reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della L.P. 15/2015;
6. di controdedurre al parere reso dalla P.A.T. e alle osservazioni private con specifici elaborati denominati “Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate dei

privati” e “Controdeduzioni al parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 del Servizio Urbanistica della PAT”;

7. di autorizzare la società la società Trentino Sviluppo S.p.A. alla lottizzazione delle pp.ed. 714/11, 1003/2, 1124, 1125, 1126, 1656, 3047, 3048, 3087 e della p.f. 277/2 C.C. Rovereto situate a margine della strada statale del Brennero all'altezza di via Manzoni in Rovereto approvando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 2 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, il progetto redatto dai progettisti arch. Mario Bonifazi, arch. Davide Consolati e ing. Andrea Eccher, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato n.	Titolo
R01	Relazione tecnico - illustrativa
R02	Documentazione fotografica
R05	Norme di Attuazione
R07	Relazione tecnica sugli aspetti ambientali
R08	Relazione esplicativa per edifici tutelati
R09	Valutazioni conformità VVFF
R10	Verifica preliminare in materia di parcheggi
R11	Pareri per realizzazione sottoservizi
R12	Opere di urbanizzazione con stime parametriche
R13	Relazione paesaggistica
D10 R08	Rapporto Preliminare – verifica di assoggettabilità a VAS
U-T-10-01	Inquadramento urbanistico, estratto PRG – Scheda Norma di PRG
U-T-10-02	Planimetria generale con individuate le demolizioni di progetto
U-T-10-03	Sezioni e profili del terreno – stato di fatto
U-T-10-04	Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti
U-T-10-05	Planimetria regime dei suoli, piani interrati con schemi esemplificativi per autorimesse interrate
U-T-10-06	Planimetria con schema aggregativo di progetto
U-T-10-07	Sezioni e profili con schema aggregativo di progetto
U-T-10-08	Soluzioni aggregative con viste d'insieme
U-T-10-09	Indicazione degli elementi tipologici
U-T-10-09/1	Allegato alla tavola U-T-10-09 con prospetti e legenda materiali
U-T-10-09/2	Allegato alla tavola U-T-10-09 edificio ospitante la residenza collettiva
U-T-10-10	Planimetria per la localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico
U-T-10-11	Fasi temporali di attuazione del Piano

U-T-10-12	Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto
U-T-10-13	Planimetria delle infrastrutture di piano
U-T-10-14	Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud
U-T-10-15	Schema delle aree ad uso pubblico
U-T-10-16	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 01
U-T-10-17	Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 02
U-T-10-18	Planimetria con distanza dai confini e fabbricati secondo PRG

nonché corredato da:

R03	Relazione geologica di data febbraio 2023 a firma del dott. Paolo Passardi
R04	Relazione tecnica previsionale di impatto acustico di data maggio 2023 a firma del dott. ing. Matteo Agostini
R06	Studio della mobilità di data maggio 2023 a firma del dott. ing. Mirko Gazzini
R06/1	Allegato allo studio della mobilità a firma del dott. ing. Mirko Gazzini

8. di approvare, ai sensi dell'articolo 51 e secondo i contenuti dell'articolo 49 comma 6 della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 18 articoli e regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;
9. di dare atto che l'approvazione del piano attuativo richiede la modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che, a mente di quanto previsto dall'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j) della L.P. 15/2015;
10. di dare atto che dalla suddetta modifica è scaturita l'ulteriore rettifica dello strumento urbanistico riconducibile per contenuti specifici quale variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 39 comma 2 lett. j bis) della L.P. 15/2015, ovvero quale variante che modifica le previsioni di piani attuativi;
11. di adottare, alla luce di quanto esplicitato ai punto 3. e 4. del presente dispositivo, la variante non sostanziale al PRG "Marzo 2024", costituita dai seguenti elaborati:
  - Protocollo Intesa - Polo Trentino per le Scienze della Vita
  - Relazione Illustrativa
  - Schede Norma dei Piani attuativi di iniziativa privata (generalità, PL 03b Merloni – Sud, PL 03c Manzoni) – definitivo
  - Schede Norma dei Piani attuativi di iniziativa privata (generalità, PL 03b Merloni – Sud) – raffronto
  - Controdeduzioni al parere n. 14/25 di data 28 agosto 2025 del Servizio Urbanistica della PAT

- Controdeduzioni alle osservazioni e osservazioni correlate dei privati
  - PRG 2000: Tav. 5 e 6 - scala 1:2000
  - PRG 5000: Tav. 1 e 4 - scala 1:5000
  - Aree Variate: report
  - Aree Variate: Tav. da 1 a 10 - scala 1:5000
  - Verifica delle interferenze con la CSP
  - Verifica delle interferenze con la CSP - raffronto
  - Verifica degli Usi Civici – relazione
  - Verifica di Assoggettabilità;
12. di dare atto che dalla data di approvazione della presente deliberazione permangono le misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche oggetto di modifica con la progettazione in oggetto, secondo le disposizioni provinciali in materia;
  13. di dare atto che a norma di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 20 della L.P. 15/2015 e del D.P.P. 14/09/2006, n. 15-68/Leg, è stata predisposta giusta e articolata Verifica di Assoggettabilità ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg e s.m.i, a cura del progettista della variante al piano, e che nella compagine premessuale del presente provvedimento amministrativo sono state riportate le conclusioni della procedura di verifica, a mente e a norma di quanto richiesto dal relativo art. 3 bis, comma 7; si precisa altresì, che detta Verifica di Assoggettabilità costituisce parte integrante e sostanziale degli atti della presente deliberazione;
  14. di autorizzare, ai sensi dell'art. 35 e seguenti dello statuto comunale, il dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo del territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato secondo le disposizioni del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, a provvedere a tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, ivi compresi quelli amministrativi e gestionali e la sottoscrizione della convenzione ;
  15. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico del soggetto lottizzante;
  16. di precisare che il presente provvedimento non comporta riflessi indiretti di carattere finanziario ed economico tali da pregiudicare gli equilibri di bilancio, oppure tali da alterare sotto il profilo della congruità, coerenza ed attendibilità le previsioni del bilancio in corso;
  17. di dare atto che la variante non contiene modifiche di destinazione di beni gravati da uso civico, per i quali si renda necessario l'avvio della procedura di cui all'art. 18 della legge provinciale 24 giugno 2005, n. 6;
  18. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
    - a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm;
    - b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. del 02.07.2010, n. 104;

- c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
19. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 183, comma 3 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino Alto Adige approvato con legge regionale 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.TO CEMIN CLAUDIO

IL SEGRETARIO

F.TO BAZZANELLA VALERIO

---

**CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva il **08/11/2025**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 183, comma 3°, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2 ss.mm..

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Bazzanella Valerio

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale