



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

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

#### Adozione Definitiva

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

**Controdeduzioni alle Osservazioni  
e Osservazioni correlate dei Privati**

|  |                    |                       |
|--|--------------------|-----------------------|
| Adozione del Consiglio Comunale            | deliberazione n° 8 | di data 8 aprile 2025 |
| Adozione definitiva del Consiglio Comunale | deliberazione n°   | di data               |
| Approvazione della Giunta Provinciale      | deliberazione n°   | di data               |
| Entrata in vigore il                       |                    |                       |

il Segretario Generale  
Valerio Bazzanella

Il Dirigente  
Luigi Campostrini

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

### Premesse

Quando il Comune propone una variante al PRG, cioè una modifica del piano esistente, entra in scena un momento rilevante: la possibilità per i cittadini di presentare osservazioni.

Le osservazioni non sono un semplice formalismo ma rappresentano uno strumento di partecipazione attiva. I cittadini, le associazioni e i portatori di interessi hanno l’occasione di esprimere considerazioni, proporre modifiche o evidenziare criticità che l’amministrazione potrebbe non aver considerato. In questo senso, le osservazioni hanno una funzione collaborativa ovvero aiutano il Comune a “*vedere il piano con occhi diversi*” e a garantire che le decisioni siano trasparenti e condivise.

Le osservazioni consentono a cittadini e soggetti interessati di contribuire con proposte e rilievi che possano migliorare la qualità del piano, garantendo trasparenza e partecipazione democratica al processo di pianificazione.

Occorre però chiarire un punto fondamentale: le osservazioni non sono vincolanti, devono riguardare i contenuti del piano (destinazioni d’uso, viabilità, spazi pubblici, standard urbanistici, rapporti ambientali ecc.), non possono incidere su aspetti estranei al PRG (es. temi non attinenti alla pianificazione).

Le osservazioni devono essere presentate per iscritto entro i termini stabiliti dalle disposizioni provinciali in materia di urbanistica (nel caso di specie entro 30 giorni dalla pubblicazione del piano adottato). Le stesse devono essere motivate e circostanziate, indicando in modo chiaro la parte del piano a cui si riferiscono e le ragioni della richiesta di modifica.

L’Amministrazione è obbligata a valutarle e controdedurre (cioè rispondere con motivazioni, anche sintetiche). Non è peraltro necessaria una confutazione analitica di ogni singola osservazione, essendo sufficiente dichiararne la non conformità rispetto ai principi del piano (Consiglio di Stato, giurisprudenza costante).

Diversamente, l’Amministrazione comunale stessa non è obbligata ad accogliere le richieste, anche se presentate in maniera argomentata e nei tempi previsti. Esse servono a informare, non a determinare automaticamente le scelte urbanistiche.

Il Comune dispone di una discrezionalità tecnica e politica molto ampia. Ciò significa che può valutare liberamente se accogliere o rigettare un’osservazione, tenendo conto di diversi fattori.

Anche se non è obbligato ad aderire a ogni proposta, il Comune deve giustificare in maniera chiara e trasparente il mancato accoglimento, spiegando perché l’interesse pubblico ha la precedenza.

La giurisprudenza ribadisce che le osservazioni dei privati, pur essendo importanti, non vincolano l’Amministrazione, fermo restando che il Comune deve sempre documentare e spiegare le scelte condotte, così da garantire correttezza e trasparenza.

Le osservazioni possono quindi non essere accolte nei seguenti casi principali:

1. Inconferenza o irrilevanza

Quando non riguardano direttamente i contenuti del PRG, ma aspetti estranei (es. richieste di carattere politico, personale o non urbanistico);

2. Contrasto con i principi ispiratori del piano

Se l’osservazione è incompatibile con gli obiettivi generali della pianificazione (es. salvaguardia ambientale, equilibrio degli standard urbanistici, strategie di sviluppo).

3. Incompatibilità normativa

Quando la proposta contrasta con vincoli sovraordinati (leggi nazionali, piani provinciali, vincoli paesaggistici, idrogeologici o ambientali).

4. Prejudice alla coerenza del piano

Se l’accoglimento compromette l’assetto complessivo del PRG, generando squilibri nella viabilità, nella dotazione di servizi o nelle destinazioni d’uso.

5. Mancanza di motivazione o fondatezza tecnica

Se l’osservazione è generica, non motivata o priva di adeguato supporto tecnico/urbanistico.

6. Interessi particolari vs. interesse pubblico

Quando prevale un vantaggio individuale a scapito della collettività o degli obiettivi di pianificazione generale.

Di seguito si riportano le principali sentenze del Consiglio di Stato e le relative massime:

1. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 21.5.2007 n. 2577 – Cons.Stato Sez. VII sentenza 24.6.2024 n. 5589)
  - Le osservazioni ai PRG hanno natura di *meri apporti collaborativi* e non vincolano l’Amministrazione.
  - L’ente deve valutarle, ma può respingerle sinteticamente, purché in coerenza con i principi ispiratori del piano.
2. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 5.8.2022 n. 6952)
  - Non è richiesto un obbligo di confutazione analitica di ogni singola osservazione: è sufficiente che la reiezione sia motivata con il contrasto rispetto alle finalità generali del piano.
3. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 11.10.2007 n. 5357)
  - Ribadisce che le osservazioni non hanno valore di opposizione giuridica, ma costituiscono un contributo partecipativo.
  - Il Comune può legittimamente respingerle se in conflitto con le scelte pianificatorie complessive.
4. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 7.2.2023 n. 1316)
  - L’Amministrazione deve comunque dare evidenza di aver esaminato le osservazioni, per garantire trasparenza e corretto svolgimento del procedimento.
5. (Cons. Stato Sez. IV sentenza 1.4.2025 n. 2729)
  - L’osservazione non dà luogo a un diritto soggettivo, ma a un mero interesse legittimo alla corretta valutazione da parte dell’ente pianificatore.
6. (Cons. Stato Sez. VII sentenza 2.9.2024 n. 7349)
  - Conferma la linea giurisprudenziale: le osservazioni sono contributi collaborativi, e la loro reiezione è legittima se basata su contrasto con i principi ispiratori del piano, senza necessità di controdeduzioni puntuali e analitiche.

Anche se le osservazioni non sempre vengono accolte, la loro funzione rimane cruciale:

- consentono ai cittadini di interagire attivamente con le scelte urbanistiche;
- rafforzano la trasparenza delle decisioni pubbliche;
- offrono spunti e suggerimenti che, in alcuni casi, possono migliorare il progetto iniziale.

In conclusione, le osservazioni dei privati rappresentano uno strumento educativo e partecipativo in quanto permettono ai cittadini di comprendere come funziona la pianificazione urbanistica e come i vari interessi (pubblici e privati) vengono bilanciati. Anche quando non vengono accolte, contribuiscono a rendere il processo più chiaro, condiviso e democratico.

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI  
PERVENUTE NEI TERMINI DI DEPOSITO**  
ai sensi degli artt. 37 comma 4 e 39 della L.P. 15/2015

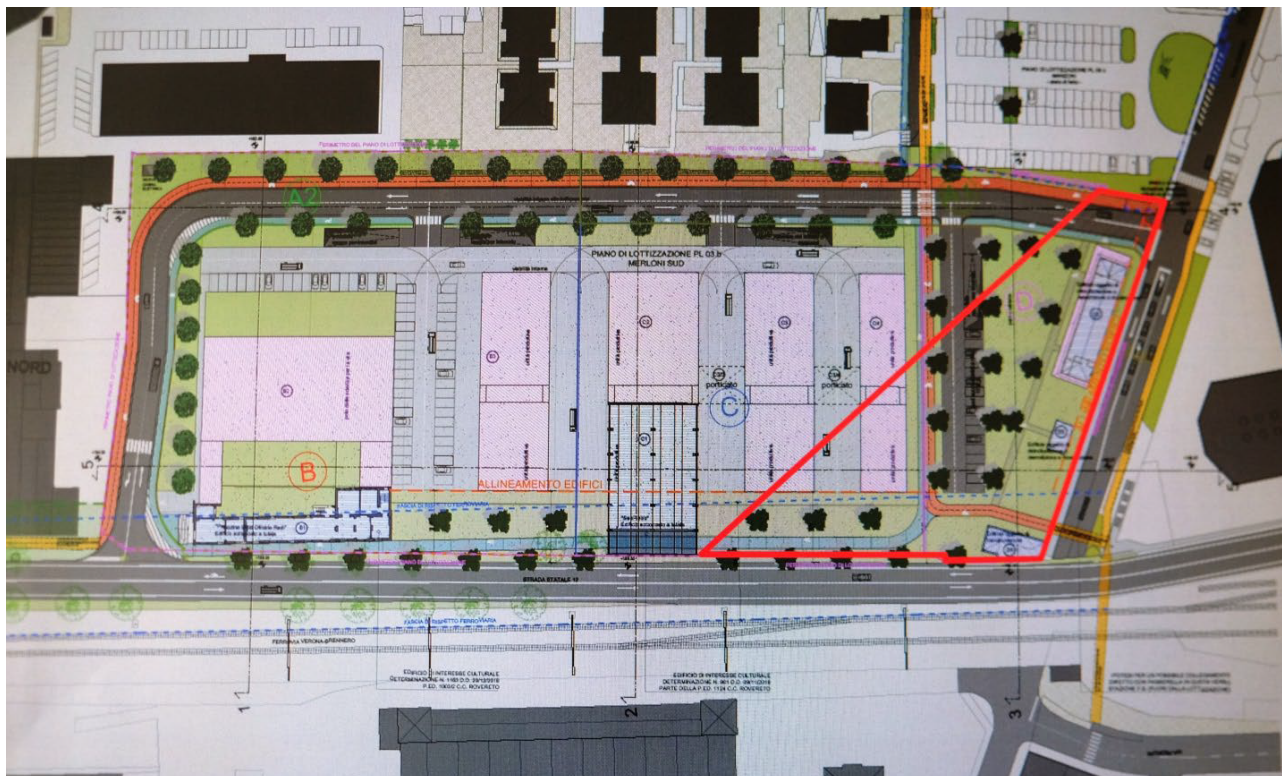
**Planimetria delle aree interessate dalle Osservazioni**

**OSSERVAZIONE N. 1**





## OSSERVAZIONE N. 2



| <b>N.<br/>OSSERV.</b>   | <b>SINTESI<br/>DELL'OSSERVAZIONE</b>  | <b>Numero particelle</b>   | <b>Articoli delle<br/>norme interessati<br/>dalle osservazioni<br/>pervenute</b>  |
|---|---|--|---|
| <p><b>1</b><br/>presentata il<br/>19/05/25<br/>(prot.n.<br/>32537/25)</p> | <p>Ricordando il valore dell'acqua dello Spino, l'osservazione propone lo sviluppo di un parco-giardino dei fiori e degli aromi di monte, esteso sull'intera area interessata dalla rivitalizzazione, che costituirà una porta verde accogliente della città ed ispirato al modello dei giardini di Merano. Obiettivo è, attraverso il parco, stimolare un percorso di consapevolezza dell'importanza dell'acquedotto che alimenta la città verso il riconoscimento identitario di Rovereto, quale “Città dello Spino”.</p> | <p>p.ed. 714/11, p.ed. 1002, p.ed. 1003/2, p.ed. 1124, p.ed. 1125, p.ed. 1126, p.ed. 1656, p.ed. 2120, p.ed. 3047, p.ed. 3048, p.ed. 3087, p.f. 277/2, p.ed. 2545, p.ed. 2776, p.f. 277/3 tutte in C.C. Rovereto</p> | <p>Schede dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata: Scheda P.L. 03b “MERLONI SUD” e Scheda P.L. 03c “MANZONI” (rif. Art. 62 delle NTA del PRG)</p> |

L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

| SINTESI DELLA VALUTAZIONE TECNICA   |
|---|
| <b>Osservazione in contrasto con il piano di lottizzazione e con gli obiettivi della conseguente variante al P.R.G.</b>   |
| VALUTAZIONE DI MERITO   |
| <b>Non accolta</b>  |
| MOTIVAZIONE   |
| <p>Occorre dapprima premettere che le osservazioni costituiscono un apporto collaborativo dei privati al processo di formazione dello strumento urbanistico, in funzione di interessi generali. L’osservazione in esame è stata attentamente valutata, tenuto conto che la variante urbanistica in oggetto denominata “Marzo 2024” è finalizzata ad attuare un progetto di riqualificazione di interesse pubblico strategico per la città di Rovereto e per l’intero territorio provinciale. Tale progetto trova fondamento nel “Protocollo di Intesa” sottoscritto dalla Provincia Autonoma di Trento, dal Comune di Rovereto, dall’Università degli Studi di Trento ed altri enti coinvolti. L’osservazione, proponendo lo sviluppo di un parco-giardino dei fiori e degli aromi di monte, esteso sull’intera area, risulta in contrasto con i principi ispiratori del piano, ed il suo eventuale accoglimento comprometterebbe sia la realizzazione del “Polo delle Scienze della Vita” e delle attività complementari previste, che dell’ambito denominato “P.L. 03c “MANZONI” di proprietà comunale.</p> <p>Ne consegue che l’osservazione deve ritenersi in contrasto rispetto agli obiettivi e alle finalità della variante.</p> |

| N. OSSERV.  | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE   | Numero particelle  | Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute   |
|---|---|--|---|
| <p><b>2</b></p> <p>presentata il 19/05/25 (prot.n. 32748/25 e prot.n. 32730/25)</p> | <p>Le Osservazioni alla “Variante PRG marzo 2024” interessano parte del Comparto C ed il Comparto D del Piano di lottizzazione 03b, per un’area triangolare a ridosso di via Manzoni e della Statale n.12, corrispondente a circa 1/5 dell’intera area del Piano. L’area in questione riveste, secondo i richiedenti, 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 che la città attende da almeno 50 anni e la cui assenza determina pesantissime ripercussioni sulla salute dei cittadini e la vivibilità cittadina in merito all’elevato traffico parassitario e al conseguente inquinamento indotto, atmosferico, acustico ed ambientale.</p> <p>L’osservazione espone la proposta di doppia rotatoria in analogia alla doppia rotatoria presente lungo la statale a Sud di Corso Rosmini (intersezione tra via Cavour, via Craffonara e via dell’Abetone); i richiedenti ritengono che favorisca e migliori sensibilmente la viabilità interna di distribuzione al nuovo "Polo delle Scienze della Vita": esso infatti non sarà così più interessato dal considerevole traffico parassitario di attraversamento, con o senza la ‘eventuale’ rotatoria adiacente al parcheggio pubblico di via Manzoni.</p> <p>I richiedenti ritengono che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tale proposta potrà dare adeguata risposta anche alle reiterate e pressanti richieste di accessibilità al previsto "Polo intermodale" con parcheggio interrato previsto in via Zeni, di prossima realizzazione, con le relative necessità viabilistiche;</li> <li>- l’ambito interessato dalle Osservazioni debba essere oggetto di verifica tecnica da parte dell’Amministrazione comunale e possa rientrare nel dibattito sulla "rigenerazione urbana" previsto anche nell’ambito del percorso partecipativo richiesto per l’aggiornamento del Piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS).</li> </ul> | <p>p.ed. 3048,<br/>p.ed. 1125,<br/>p.ed. 1126,<br/>p.ed. 2120,<br/>p.ed. 714/11,<br/>p.f. 277/2,<br/>p.f. 277/3<br/>tutte in C.C. Rovereto</p> | <p>Schede dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata:<br/>Scheda P.L. 03b “MERLONI SUD” e Scheda P.L. 03c “MANZONI” (rif. Art. 62 delle NTA del PRG)</p> |

L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

| ESITO DELLA VALUTAZIONE   |
|---|
| <b>Osservazione in contrasto con il piano di lottizzazione e con gli obiettivi della conseguente variante al P.R.G.</b>   |
| VALUTAZIONE DI MERITO   |
| <b>Non accolta; approfondimenti demandati a strumento pianificatorio di settore</b>   |
| MOTIVAZIONE   |
| <p>Le osservazioni presentate riguardano parte del Comparto C e il Comparto D del Piano di lottizzazione 03b, proponendo in sintesi la realizzazione di una doppia rotatoria.</p> <p>Anche in questo caso si ricorda preliminarmente che le osservazioni rappresentano un contributo collaborativo dei privati al processo di formazione dello strumento urbanistico.</p> <p>Quando si parla di mobilità urbana e pianificazione del territorio, anche una singola strada può assumere un ruolo strategico. È il caso della Strada Statale 12, che attraversa l’abitato di Rovereto e che, per la sua posizione, determina il grado di permeabilità e di connessione tra le varie zone della città.</p> <p>Se guardiamo a Rovereto da est, notiamo che le connessioni tra la SS12 e l’abitato sono molteplici e capillari: strade minori e vie di collegamento rendono la mobilità fluida tra l’arteria principale e le zone residenziali, centrali e periferiche. La situazione a ovest della statale, invece, è più complessa: le connessioni sono limitate, rendendo la mobilità meno immediata e più frammentata.</p> <p>Proprio per questo motivo, l’idea di utilizzare via Manzoni come collegamento tra la frazione di Sacco San Giorgio e la SS12 appare interessante e metodologicamente condivisibile. Dal punto di vista dei cittadini, questa proposta potrebbe sembrare una soluzione efficace, in grado di facilitare la circolazione e migliorare la vita quotidiana.</p> <p>Pur riconoscendo quindi che la proposta mira a fornire risposte di natura viabilistica attraverso una soluzione interessante dal punto di vista urbanistico, occorre rilevare quanto segue.</p> <p>Si rammenta nuovamente che la variante urbanistica in oggetto è finalizzata ad attuare un progetto di riqualificazione di interesse pubblico strategico per la città di Rovereto e per l’intero territorio provinciale, che trova fondamento nel “Protocollo di Intesa” sottoscritto dalla Provincia Autonoma di Trento, dal Comune di Rovereto, dall’Università degli Studi di Trento ed altri enti coinvolti.</p> <p>E’ quindi importante considerare la proposta all’interno di un quadro più ampio, quello della variante al Piano Regolatore Generale (PRG). La variante non è un insieme di singole soluzioni, ma un disegno complessivo che persegue obiettivi pubblicistici e strategici, come ad esempio lo sviluppo del polo delle Scienze della Vita.</p> <p>In primo luogo, quindi, si rileva che l’ipotesi di una doppia rotatoria sui comparti C e D del Piano di lottizzazione 03b, risulta incompatibile con gli obiettivi della pianificazione subordinata, in quanto il suo accoglimento comprometterebbe l’assetto del piano attuativo sia in relazione alle aree destinate a parcheggio e parco pubblici, sia rispetto a quelle riservate alla realizzazione di moduli produttivi o di attività affini, funzionali al nuovo Polo delle Scienze della Vita e connesse alle attività di ricerca universitarie.</p> <p>In secondo luogo, la soluzione infrastrutturale proposta non discende dai principi ispiratori del piano attuativo, ma è volta a risolvere problematiche viabilistiche di scala comunale mediante un sistema rigido, privo della flessibilità necessaria in questo momento storico e di sviluppo.</p> <p>La proposta di collegamento con via Manzoni, pur valida sotto il profilo metodologico, non si concilia quindi perfettamente con la pianificazione complessiva. Il Piano Urbano della Mobilità (PUM) attualmente in vigore, infatti, non prevede nella zona indicata dagli osservanti una connessione tra San Giorgio e la SS12. Inoltre, è già prevista la predisposizione di un Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (2025-2026), che affronterà in modo più strutturato il tema della viabilità e delle connessioni.</p> <p>Se oggi l’amministrazione accogliesse integralmente l’osservazione, si rischierebbe di sacrificare la strategia complessiva di interesse pubblico, concordata tra Comune e Provincia,</p> |



compromettendo la realizzazione del polo scientifico e impedendo di trovare una soluzione di mobilità ottimale.

Va sottolineato che la variante al PRG in oggetto prevede comunque una connessione tra via Manzoni e la SS12, ma in maniera flessibile, più organica e contestualizzata, posto che:

- la connessione sarà affinata in seno all’attuazione del piano attuativo, sulla scorta della convenzione urbanistica;
- sarà formalizzata attraverso i titoli edilizi o altri strumenti di valenza pubblicistica, garantendo un equilibrio tra interesse privato e pubblico.

In altre parole, l’osservazione dei cittadini viene presa in considerazione, ma non può determinare scelte immediate che comprometterebbero obiettivi di rilevanza pubblica e strategie interistituzionali già pianificate. Il percorso corretto è quindi quello di integrare le osservazioni all’interno di un disegno complessivo, mantenendo la coerenza e la funzionalità della pianificazione urbanistica.

Le caratteristiche di permeabilità del nuovo collegamento viario tra la Strada Statale con via Manzoni e la definizione delle relative intersezioni, devono infatti essere affrontate con una lettura integrata degli aspetti urbanistici con quelli viabilistici.

Le questioni di mobilità sollevate dalle osservazioni attengono in realtà a tematiche da trattarsi nell’ambito del Piano Urbano della Mobilità (PUM), strumento pianificatorio idoneo a valutare gli effetti diretti, indiretti e indotti a scala cittadina e a individuare soluzioni congrue attraverso l’analisi dei possibili scenari.

Nel Piano Urbano della Mobilità, approvato nel 2013, è stata prevista una soluzione volta all’approntamento ideativo di un sottopasso veicolare di progetto alla S.S.12, volta a connettere via Parteli con la località S. Giorgio.

Tale ipotesi, oggi attualmente cristallizzata all’interno del Piano Urbano della Mobilità, dovrà essere riverificata ed eventualmente confermata o modificata nel nuovo disegno del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Le riflessioni fin qui condotte hanno carattere metaprogettuale: si muovono cioè a un livello di pianificazione generale, ma tengono anche conto delle osservazioni tecniche più specialistiche emerse in sede di osservazione della variante al piano regolatore in oggetto.

Le contro-osservazioni presentate dai soggetti promotori l’iniziativa (ovvero le osservazioni “correlate”) hanno introdotto il tema di soluzioni alternative per la connessione tra la frazione di San Giorgio e la statale.

Queste alternative richiedono ulteriori analisi e dovranno essere validate, per individuare quella più efficace.

Al momento, dunque, non esiste una soluzione privilegiata. La priorità resta quella di garantire una connessione, ma la forma concreta dovrà derivare da un confronto puntuale e comparato, supportato da analisi tecniche di sviluppo.

L’Amministrazione ha già avviato un dialogo con il soggetto attuatore dell’iniziativa legata al Polo delle Scienze della Vita. Si tratta di un soggetto istituzionale che ha manifestato la disponibilità a collaborare con il Comune per arrivare a una soluzione condivisa. Tale soluzione dovrà però essere sottoposta a una validazione pianificatoria complessiva, valutata in termini di efficacia ed efficienza.

Un aspetto fondamentale riguarda il rispetto del valore paesaggistico del contesto. L’area in questione è limitrofo infatti al centro storico di maggior pregio, caratterizzato da spazi e vie di particolare qualità urbana. La scelta finale dovrà quindi garantire non solo la funzionalità pratica della connessione viaria, ma anche la tutela paesaggistica e storica del luogo.

In questo scenario, il piano di lottizzazione presenta la necessaria flessibilità, consentendo all’Amministrazione di valutare e graduare le scelte viabilistiche in modo coerente con gli obiettivi strategici perseguiti.

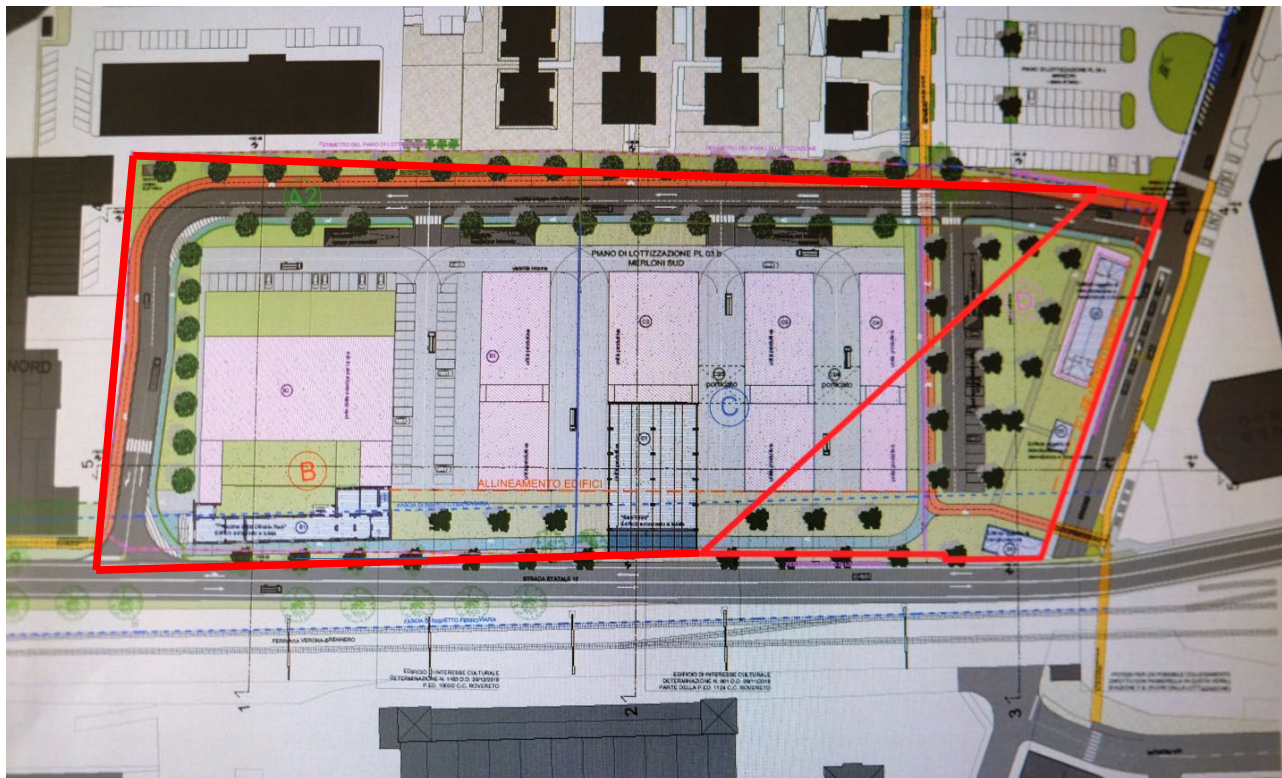
In conclusione, si riconosce la validità dell’impostazione metodologica dell’osservazione pervenuta. Tuttavia, ad oggi non vi sono ancora le condizioni normative, regolamentari e di coerenza urbanistica e con i principi ispiratori del piano di lottizzazione per approvare direttamente la soluzione proposta.

Si condivide invece l’approccio, che sarà la base per i successivi approfondimenti e per la ricerca della soluzione migliore.

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI CORRELATE  
PERVENUTE NEI TERMINI DI DEPOSITO**  
ai sensi degli artt. 37 comma 4 e 39 della L.P. 15/2015

**Planimetria delle aree interessate dalle Osservazioni correlate**

**OSSERVAZIONI N. 1 e 2**



| N. OSSERV.  | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE   | Numero particelle  | Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute                          |
|---|---|--|--|
| <p><b>1</b><br/>presentata il 19/05/25 (prot.n. 32537/25)</p> | <p>Il soggetto promotore del piano attuativo presenta controdeduzioni rispetto alle osservazioni di terzi riguardanti la Variante PRG “Marzo 2024” – area ex Merloni Sud. La società evidenzia che le osservazioni, in particolare la proposta di una doppia rotatoria, sono “infondate e inconferenti”, poiché 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.</p> <p>Si sottolinea che l’area, oggetto di un “Protocollo di Intesa” (16.10.2023) 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.</p> <p>Le problematiche di mobilità sollevate nelle osservazioni, sempre secondo il soggetto promotore, riguardano temi generali da affrontare nel Piano Urbano della Mobilità e non nel Piano di Lottizzazione.</p> <p>Si rileva, pertanto, che le osservazioni depositate rispetto al piano in oggetto, non perseguono gli obiettivi urbanistici delineati dalla variante.</p> <p>Una specifica relazione ivi allegata, chiarisce e conferma la validità delle motivazioni poste alla base delle scelte progettuali, sottolineando 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.</p> <p>Pertanto, si chiede di rigettare le osservazioni e confermare la variante, al fine di garantire la realizzazione del Polo delle Scienze della Vita e la riqualificazione dell’area ex Merloni Sud; il loro accoglimento infatti comprometterebbe l’intervento previsto.</p> | <p>p.ed. 714/11, p.ed. 1002, p.ed. 1003/2, p.ed. 1124, p.ed. 1125, p.ed. 1126, p.ed. 1656, p.ed. 2120, p.ed. 3047, p.ed. 3048, p.ed. 3087, p.f. 277/2, p.f. 277/3 tutte in C.C. Rovereto</p> | <p>Schede dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata: Scheda P.L. 03b “MERLONI SUD”</p> |

L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

| ESITO DELLA VALUTAZIONE   |
|---|
| Osservazione coerente con i contenuti del piano di lottizzazione e con gli obiettivi della conseguente variante al P.R.G.   |
| VALUTAZIONE DI MERITO   |
| Accolta   |
| MOTIVAZIONE   |
| L’osservazione correlata, depositata dal soggetto sottoscrittore dell’accordo urbanistico, è volta a fornire elementi di riflessione in merito agli effetti derivanti da un eventuale accoglimento delle osservazioni depositate agli atti da parte dei privati in prima istanza. |

| N. OSSERV.  | SINTESI DELL'OSSERVAZIONE   | Numero particelle   | Articoli delle norme interessati dalle osservazioni pervenute                          |
|---|---|---|--|
| <p><b>2</b></p> <p>presentata il 19/05/25 (prot.n. 32748/25 e prot.n. 32730/25)</p> | <p>L’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 e riporta delle considerazioni complementari alle originarie osservazioni.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>p.ed. 3048, p.ed. 1125, p.ed. 1126, p.ed 2120, p.ed. 714/11, p.f. 277/2, p.f. 277/3 tutte in C.C. Rovereto</p> | <p>Schede dei Piani Attuativi di Iniziativa Privata: Scheda P.L. 03b “MERLONI SUD”</p> |



L’osservazione risulta regolarmente pervenuta nel rispetto dei tempi stabiliti dalla normativa provinciale di settore

| ESITO DELLA VALUTAZIONE  |
|--|
| <b>Osservazione in contrasto con il piano di lottizzazione e con gli obiettivi della conseguente variante al P.R.G., priva di elementi innovativi utili alla revisione della proposta di variante stessa</b>   |
| VALUTAZIONE DI MERITO  |
| <b>Non accolta; approfondimenti demandati a strumento pianificatorio di settore</b>  |
| MOTIVAZIONE  |
| <p>Pur riconoscendo che la proposta mira a fornire risposte di natura viabilistica attraverso una soluzione interessante dal punto di vista urbanistico, occorre richiamare quanto già controdedotto in relazione all’originaria osservazione depositata in data 19 maggio 2025.</p> <p>Pur riconoscendo la validità dell’impostazione metodologica dell’osservazione pervenuta, ad oggi non vi sono ancora le condizioni normative, regolamentari e di coerenza urbanistica per approvare direttamente la soluzione proposta.</p> <p>Si condivide invece l’approccio, che sarà la base per i successivi approfondimenti e per la ricerca della soluzione viabilistica migliore.</p> <p>Laddove viene 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, si rileva che la documentazione di piano è assistita da una relazione illustrativa, una relazione paesaggistica nonché una nota esplicativa in merito agli edifici tutelati dalla soprintendenza, finalizzate a porre le basi per un progetto organico ed unitario.</p> <p>Va quindi ricordato che 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 Commissione stessa 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.</p> <p>In merito alla proposta di integrare criteri ecologici coerenti con il Polo delle Scienze della Vita con l’obiettivo di generare un luogo capace di coniugare ricerca scientifica, benessere urbano e identità culturale della città di Rovereto, si rileva che le tematiche sono state affrontate e quindi l’osservazione risulta priva di elementi innovativi utili alla revisione della proposta di variante stessa.</p> <p>All’uopo si richiamano a titolo esemplificativo e non esaustivo alcuni passaggi delle documentazioni allegate alla progettazione di piano.</p> <p>[Relazione Illustrativa - 8.1.3 Le relazioni con la città]</p> <p><i>Il nuovo Polo dovrà essere facilmente raggiungibile sia da coloro che provengono da fuori città con mezzi privati o pubblici (vedi la vicina stazione ferroviaria), ma anche da coloro che risiedono in città, attraverso efficaci percorsi ciclopeditoni.</i></p> <p><i>La sua integrazione con il tessuto urbano cittadino potrà essere facilitata anche attraverso l’insediamento di funzioni residenziali a servizio di studenti o lavoratori che frequentano il nuovo Polo e da alcune attività di aggregazione sociale (Comparto D). Il tema relativo alla nuova viabilità collegata con il nuovo Polo, sarà oggetto di uno specifico approfondimento.</i></p> <p>[Relazione Paesaggistica – 7.2.1 L’articolazione del nuovo spazio pubblico]</p> <p><i>omissis</i></p> <p><i>Grande importanza viene riservata alla collocazione degli spazi aperti che si trovano all’interno del Piano. L’elemento di continuità tra le diverse emergenze edilizie del piano sarà fornito dalla trama degli spazi verdi che attraverso i due corridoi verdi posti a est e a ovest</i></p> |

*crea nuove connessioni visive rafforzate anche dai percorsi ciclopeditoni.*

*La ricucitura dei due corridoi verdi verrà garantita dal parco che sarà collocato a ridosso di via Manzoni, dove si concentreranno le attività maggiormente vocate ad una funzione sociale, con la possibile presenza del Polo del riuso.*

[Rapporto Preliminare – verifica di assoggettabilità a VAS - 7. Analisi degli effetti generati dal nuovo piano attuativo]

*omissis*

#### *7.1.1. Atmosfera e qualità dell’aria*

##### *Fase di esercizio*

*In fase di esercizio, i potenziali impatti sull’atmosfera e la qualità dell’aria saranno generati dalle emissioni di macroinquinanti dal sistema di climatizzazione che verrà installato e dal traffico indotto.*

*Per quanto riguarda la climatizzazione, si ricorda che è stato scelto un sistema di elevata efficienza di generazione dell’energia con criteri di elevata efficienza che garantisce la riduzione dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti rinnovabili, con massiccio impiego di fonti rinnovabili rappresentate dall’uso di pannelli fotovoltaici e dall’impiego del teleriscaldamento già presente in zona.*

*omissis*

#### *7.1.3. Energia ed emissioni climalteranti*

##### *Fase di esercizio*

*La progettazione del nuovo Polo delle scienze della vita è stata basata su una precisa strategia energetica elaborata per massimizzare l’approccio sostenibile del progetto stesso, secondo i principi della massima efficienza tecnologica volti alla riduzione del suddetto fabbisogno mediante il 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.*

*Per quanto riguarda la mitigazione delle emissioni climalteranti, le misure che riducono efficacemente l’entità degli impatti, sono le stesse già trattate nel paragrafo 8.1.1 relativo alla mitigazione degli impatti sull’atmosfera e la qualità dell’aria.*

*omissis*

#### *7.1.5. Ambiente idrico superficiale*

##### *Fase di esercizio*

*Le acque ricadenti sulle superfici scolanti, prima dello scarico, passeranno attraverso un separatore di prima pioggia e la prima pioggia viene trattata dai desoleatori e dalle vasche di fitodepurazione prima di essere immessa nel sottosuolo o indirizzate al riuso per scopi irrigui.*

*Non si rende pertanto necessario adottare misure di mitigazione.*

*A verifica della qualità delle acque e del rispetto dei limiti normativi, verranno effettuati periodici monitoraggi qualitativi degli scarichi idrici del Sito.*

*omissis*

#### *7.1.13. Paesaggio*

##### *Fase di esercizio*

*Il progetto non perturberà il paesaggio locale, anzi le soluzioni progettuali nature-based scelte, focalizzate sul sistema del verde e degli spazi aperti, miglioreranno il confort ambientale complessivo e inseriranno un paesaggio naturale che renda piacevole vivere, lavorare e fruire degli spazi e delle funzioni presenti; pertanto, non vi è necessità di adottare ulteriori misure di mitigazione.*

Detti profili, saranno oggetto di sviluppo e declinazione in sede di progettazione di dettaglio.