

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Adozione Definitiva

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

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

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

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

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto, geom. Alessandra Zoller

Premessa

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Il presente documento, parte integrante e sostanziale della documentazione della variante al PRG, restituisce gli esiti del processo di verifica della stessa attuato attraverso la valutazione di cui all’art. 20 della L.P. 15/2015 e del suo regolamento di attuazione.

La presente relazione studia gli effetti dello strumento di pianificazione a livello sovraordinato ed è estesa all’intero perimetro delle aree modificate.

Per le riflessioni relative alle modifiche introdotte dal piano attuativo si fa esplicito riferimento ad un analogo documento che Trentino Sviluppo, promotore dell’intervento, ha presentato e che indaga gli effetti derivanti dalla proposta pianificatoria; alcune parti dello stesso, considerate rilevanti ai fini della presente relazione, vengono richiamate o, in taluni casi, riportate.

Resta pacifico che per l’ambito relativo alla nuova scheda del P.L. 03c “Via Manzoni” la variante al PRG ripropone le previsioni dello strumento pianificatorio in vigore con indici e parametri riproporzionati sulla base delle nuove superfici.

Ulteriore aspetto che coinvolge entrambi i perimetri delle lottizzazioni è quello legato alle future scelte relative alla mobilità. Lo stesso è stato oggetto di specifici studi da parte di Trentino Sviluppo contenuti nel documento “Studio della mobilità” e relativo allegato.

Quadro normativo di riferimento

La Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” ha assicurato la valutazione degli strumenti di pianificazione territoriale nell’ambito del loro procedimento di formazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al fine di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile.

La suddetta disposizione normativa trova riferimento principale, di cui è declinazione per il settore urbanistico, nella valutazione ambientale strategica (VAS). Questo strumento è stato introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE che in sede provinciale è stata recepita attraverso le disposizioni regolamentari approvate nel settembre 2006, con la finalità di valutare preventivamente gli effetti degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull’ambiente. La valutazione ambientale strategica accompagna la procedura di formazione degli strumenti pianificatori come strumento per indirizzare la scelta ponderata tra le possibili alternative, alla luce degli indirizzi di piano e dell’ambito territoriale in cui si opera, assicurando una sostanziale certezza sull’attuazione delle previsioni che risultano verificate a priori sotto i diversi profili.

Rispetto a questo quadro di riferimento più generale e che trova applicazione in tutti i settori della pianificazione, per la pianificazione territoriale con la legge urbanistica provinciale n. 1/2008 si era introdotta la valutazione strategica dei piani quale strumento di autovalutazione al fine dell’integrazione di tutte le considerazioni, in primo luogo ambientali, nel processo di pianificazione territoriale nonché al fine di assicurare la semplificazione del procedimento e la non duplicazione degli atti.

Il d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg. ha modificato il regolamento provinciale in materia di valutazione strategica, integrandolo in particolare con le Linee guida per l’autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale, mentre la deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010 ha introdotto le Linee guida e le Indicazioni metodologiche.

Tutte queste disposizioni sono tese ad assicurare la coerenza tra i diversi livelli di pianificazione – PUP, piani territoriali delle comunità, piani regolatori comunali e piani dei parchi naturali provinciali – per costruire un progetto capace di promuovere le responsabilità delle diverse realtà territoriali e assicurare un atteggiamento di cooperazione tra territori.

Inoltre la procedura di autovalutazione, integrata nel processo di formazione dei piani urbanistici, è differenziata rispetto ai diversi livelli di pianificazione, nell’ottica come detto della non duplicazione degli atti e delle procedure, distinguendo tra autovalutazione degli strumenti della pianificazione territoriale, in primo luogo dei piani territoriali delle comunità, e rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, finalizzata alla verifica ed esplicitazione, su scala locale, delle coerenze con l’autovalutazione dei piani territoriali.

Ritornando all’art. 20 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n.15, lo stesso stabilisce contenuti e competenze relativamente alla valutazione:

“2. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell’elaborazione e nell’adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG e dei piani dei parchi naturali provinciali la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP.

3. La struttura provinciale competente in materia di ambiente cui rinviano le disposizioni provinciali in vigore è sostituita, relativamente agli strumenti di pianificazione territoriale delle comunità, dei comuni e dei parchi, dalle rispettive strutture competenti in materia di ambiente. Le strutture della Provincia e della comunità possono, su richiesta, prestare supporto tecnico alle strutture dei comuni.”

L'art. 3 “Ambiti di applicazione” del Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg “Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10” stabilisce quali siano i piani o programmi sottoposti a valutazione strategica, ovvero:

- “a) i piani e i programmi che presentano entrambi i seguenti requisiti:*
- 1) concernono i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale e della destinazione dei suoli;*
 - 2) contengono la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti alle procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale;*
- b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 39 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 (Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette).*
- 2. Fatto salvo quanto diversamente previsto dall'articolo 3 bis, sono inoltre sottoposti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica i piani e i programmi degli enti locali e dei parchi naturali provinciali, diversi da quelli indicati al comma 1, contenenti la definizione del quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di opere o di interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti alle procedure di verifica o di valutazione di impatto ambientale in base alle norme vigenti, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente.”*

I successivi commi del medesimo articolo stabiliscono inoltre ulteriori ambiti di applicazione della valutazione strategica:

- “3. Fatto salvo quanto diversamente previsto dall'articolo 3 bis, sono parimenti sottoposti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica, qualora possano avere effetti significativi sull'ambiente:*
- a) le modifiche e varianti dei piani e dei programmi già adottati di cui ai commi 1 e 2;*
 - b) i piani e programmi di cui al comma 1 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, nonché le varianti afferenti modificazioni di ridotta entità delle destinazioni d'uso, salvo che la procedura di verifica di cui al comma 4 ne escluda l'obbligo tenendo anche conto della dotazione di infrastrutture di urbanizzazione e di altri servizi.*

4. *Nei casi previsti dai commi 2 e 3, il soggetto competente determina preliminarmente - di volta in volta - se il progetto di piano o di programma possa avere effetti significativi sull'ambiente, tenendo conto dei criteri di cui all'allegato II al presente regolamento. In tal caso deve essere consultata la struttura ambientale, se distinta rispetto alla struttura organizzativa competente di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), che può formulare eventuali osservazioni entro 30 giorni.*
5. *Le conclusioni adottate ai sensi del comma 4, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione strategica, sono messe a disposizione del pubblico, a cura della struttura organizzativa di cui al comma 4 mediante avviso da pubblicarsi all'albo dell'ente di riferimento per almeno trenta giorni.”*

I criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'art. 3 comma 4 sono riportati nell'Allegato II, e riguardano le seguenti caratteristiche:

“1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, sotto il profilo ambientale, economico e sociale;*
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- carattere cumulativo degli effetti;*
- natura transfrontaliera degli effetti;*
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- dimensione delle aree interessate (uso di piccole aree a livello locale);*
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - a) delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - b) del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - c) dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.”*

Si richiama, altresì il successivo articolo 3bis che recita quanto segue:

“Art. 3 bis

Disposizioni concernenti gli strumenti di pianificazione territoriale

- 1. Il piano urbanistico provinciale, i piani territoriali delle comunità e i piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale n. 1 del 2008 sono sottoposti a valutazione strategica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.*
- 2. I piani regolatori generali e i piani dei parchi naturali provinciali sono soggetti a rendicontazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 6 della legge provinciale n. 1 del 2008 e del presente regolamento.*
- 3. Per quanto non previsto dal presente articolo, relativamente agli strumenti di pianificazione territoriale delle comunità, dei comuni e dei parchi naturali provinciali si osservano le disposizioni stabilite dall'articolo 4, comma 2, ultimo periodo e comma 3 bis.*
- 4. Ove non sia diversamente disposto dal presente regolamento, la disciplina da esso prevista per la valutazione strategica si applica anche con riguardo alla rendicontazione urbanistica dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali.*
- 5. Nell'ambito delle procedure di formazione dei piani territoriali delle comunità e dei piani dei parchi naturali provinciali, ai sensi della legge provinciale n. 1 del 2008 e della legge provinciale n. 11 del 2007, la commissione provinciale per l'urbanistica e il paesaggio (CUP) verifica la coerenza dei predetti piani con il piano urbanistico provinciale e, rispettivamente, con il piano territoriale della comunità e può formulare osservazioni sulla sostenibilità delle previsioni pianificatorie considerando il rapporto ambientale. La comunità ed il parco provvedono all'adozione dei rispettivi piani tenendo conto del parere della CUP.*
- 6. Nell'ambito della procedura di formazione dei piani regolatori generali ai sensi della legge provinciale n. 1 del 2008, la commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio della comunità di riferimento (CPC) verifica la coerenza dei predetti piani con il piano territoriale della comunità e può formulare osservazioni sulla sostenibilità delle previsioni pianificatorie considerando il rapporto ambientale. Il comune provvede all'adozione definitiva del piano tenendo conto del parere della CPC.*
- 7. Le disposizioni di questo articolo si applicano anche alle varianti degli strumenti di pianificazione territoriale, salvo che la procedura di verifica di cui all'articolo 3 escluda l'obbligo della valutazione strategica o della rendicontazione urbanistica. Le conclusioni della procedura di verifica, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione strategica o della rendicontazione urbanistica, sono assunte all'atto della prima adozione della variante.*
- 8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 3 non sono soggetti a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica:*
 - a) i piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della legge provinciale n. 1 del 2008, eccettuati i piani di cui all'articolo 38, comma 5, della medesima legge provinciale;*
 - b) le rettifiche degli errori materiali;*
 - c) le modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi;*

- d) le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione;*
 - e) le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica rispetto alle possibili alternative;*
 - f) le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asservimento, per opere già contemplate dai piani sovraordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica, o per la reiterazione del vincolo stesso;*
 - g) le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici, il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze, nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente.*
9. *omissis (abrogato)*
10. *La valutazione strategica e la rendicontazione urbanistica comprendono, ove ne ricorrano i presupposti, la valutazione di incidenza di cui all'articolo 9.”*

In considerazione della circostanza per la quale la presente variante non rientra nel novero delle varianti segnatamente soggette a rendicontazione urbanistica e che non traspare in maniera chiara ed univoca l'esclusione dalla procedura di verifica di cui all'art. 3 bis comma 8 si procede con la redazione della Verifica di Assoggettabilità, considerando quali riferimenti l'Allegato II “Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, comma 4” e l'Appendice 1- Schema di riferimento per il documento di verifica di assoggettabilità al D.P.P. 14 settembre 2006, n. 15-68/Leg.

Documento per la verifica di Assoggettabilità

Lo stato dell’ambiente

L’area oggetto della presente relazione è collocata nella zona nord dell’abitato di Rovereto, lungo due arterie principali che attraversano il territorio comunale da nord a sud: la strada S.S.12 e la ferrovia. È inserita nel tessuto cittadino e ricomprende degli ambiti ex industriali dismessi che necessitano di essere riconvertiti dal punto di vista sia edilizio che funzionale dopo che l’utilizzo originario ha concluso il suo ciclo. Nel 2020 Trentino Sviluppo, proprietaria del compendio, ha provveduto a dare corso ad una serie di demolizioni e bonifiche sull’area che hanno riportato gran parte dei suoli al loro stato originario.

L’area ricomprende inoltre un ambito cittadino ad oggi occupato da un parcheggio pubblico in superficie lungo via Manzoni.

Dalla lettura della Carta delle reti ecologiche e ambientali del PUP e dalle tavole dei Vincoli ambientali del PRG, emerge che l’ambito non presenta aree di particolare valore ambientale e nemmeno si colloca nei pressi di esse.

Viene presentato di seguito un focus sullo stato dei suoli e sulle attività di bonifica condotte da Trentino Sviluppo sull’ambito di proprietà, estratto dalla Verifica di Assoggettabilità del Piano di Lottizzazione.

Descrizione degli interventi di bonifica

“A cura dell’ing. Mirko Tovazzi

L’area è stata oggetto di un procedimento di bonifica ambientale dei suoli ai sensi del d.lgs. 152/06 (Testo Unico sulle norme in materia ambientale). In particolare, la società Ariston Thermo s.p.a., in qualità di affittuaria, nel 2017 ha notificato la potenziale contaminazione dei terreni dell’area ai sensi dell’art. 242 del sopra richiamato decreto; successivamente è stato eseguito un dettagliato piano di Caratterizzazione ambientale del sito ed un’analisi di Rischio sanitario ambientale, che ha portato nel 2019 all’effettuazione di una serie di interventi di bonifica volti al riportare lo stato di contaminazione dei terreni conforme ad un uso verde pubblico, privato e residenziale dell’area (la massima tutela per qualsivoglia tipologia di uso del sito).

Il procedimento di bonifica si è definitivamente e positivamente concluso nel dicembre 2020, con il rilascio da parte dell’Ente di controllo competente (Agenzia Provinciale Protezione Ambiente della PAT) della Certificazione di avvenuta bonifica.

Va accennato che è in corso da parte del comune di Rovereto un monitoraggio di verifica dello stato di contaminazione della falda acquifera in ingresso idrogeologico al sito da Cromo esavalente e da solventi clorurati; tali composti risultano totalmente estranei alle attività industriali svolte sull’area. Si allega al riguardo la comunicazione effettuata agli Enti competenti nel febbraio 2020.

Ulteriore aspetto che va evidenziato riguarda le “passività ambientali” rimaste nei terreni a seguito del completamento delle attività di bonifica. Tali passività sono residui di contaminazione che non forniscono, ai sensi della norma, alcun rischio per la destinazione d’uso dell’area prevista (verde pubblico, privato e residenziale), ma che costituisce solo dei maggiori costi nell’eventualità di scavo e smaltimento dei terreni escavati. Si allega al riguardo la valutazione di tali costi.

Altre considerazioni sullo stato ambientale dell’area

L’area presenta ancora delle emergenze ambientali, in particolare ci si riferisce ad una possibile marginale presenza di rifiuti solidi urbani, a cui aggiungere lo stato di degrado e fatiscenza delle strutture che le rendono accessibili a visitatori occasionali con conseguenti problematiche sociali e di sicurezza.

Sono invece stati effettuati gli interventi di rimozione delle parti contenenti amianto.

Un futuro utilizzo dell’area non potrà comunque prescindere dalla bonifica della stessa dalla possibile presenza di eventuali inquinanti derivanti dal suo precedente utilizzo industriale.”

In questa sezione preme inoltre segnalare, quale ulteriore elemento oggetto di particolare attenzione nell’ambito della riqualificazione dell’area, la presenza di due manufatti storici sui quali è iscritto un vincolo di tipo storico artistico in quanto portatori di memoria dell’evoluzione storica dello sviluppo industriale a Rovereto.

Il primo edificio è rappresentato dalla palazzina uffici delle Officine Radi, individuata dalla p.e.d 1003/2 C.C. Rovereto ed ubicata nel comparto che ospiterà il vero e proprio Polo delle scienze della vita. Spiccano in particolare il fronte lungo la statale e la testata nord che, grazie ad un intervento degli anni Cinquanta, conferiscono all’edificio stesso una marcata immagine di rappresentazione di modernità e di funzionalità. Il piano di lottizzazione, attraverso il disegno architettonico e urbano del comparto, tutela e valorizzazione l’edificio in questione, identificando le funzioni più idonee da insediarsi.

Il secondo edificio è individuato dalla p.ed. 1124 C.C. Rovereto ed è rappresentato dalle Officine Sampietro; del capannone produttivo restano oggi le due campate più a nord che, attraverso la tipologia strutturale e le funzionali qualità compositive, dei materiali e del linguaggio, sono anch’esse documento materiale dello sviluppo industriale di Rovereto. Tale edificio è collocato nel comparto destinato prevalentemente alle funzioni produttive leggere; i futuri volumi saranno articolati in modo da valorizzare l’edificio tutelato.

Tali edifici sono stati posti a tutela dalla Soprintendenza per i Beni Culturali, rispettivamente con determina n. 1163 del 20 dicembre 2018 e con determina n. 981 del 9 novembre 2018.

In particolare quest’ultimo provvedimento pone l’attenzione sul valore rappresentativo della compresenza nello stesso spazio dei due edifici e di come si pongono fra loro in relazione:

“Le campate a nord dello stabilimento Sampietro, poi capannone San Pietro delle Officine Radi, poste a dialogo con l’adiacente palazzina Uffici, con la sua compresenza delle superstiti strutture del primo Novecento e delle forme di restyling del 1955, raccontano in un breve repertorio l’evoluzione del linguaggio architettonico degli edifici industriale e delle tecniche costruttive e testimoniano di un’importante pagina della storia sociale di Rovereto.”

La strategia di sviluppo del piano

La presente variante al PRG trova indirizzo programmatico nel Protocollo d’Intesa siglato e citato in premessa e costituisce il quadro riferimento del piano attuativo presentato.

Con particolare riferimento a quest’ultimo, e riprendendo quando evidenziato nella documentazione, la sua elaborazione può dirsi una sintesi delle riflessioni condotte sulla evoluzione storica del sito, sulle peculiarità morfologiche ma soprattutto frutto di alcune considerazioni fatte sulle relazioni urbane esistenti e future che questo importante comparto edilizio ha ed avrà con il resto della città. Questi approfondimenti sono stati poi recepiti all’interno degli strumenti urbanistici, con particolare riferimento alla scheda “PL 03b Piano di Lottizzazione convenzionata - Merloni Sud”. Si riporta di seguito un estratto dell’allegato rapporto preliminare volto ad approfondire i profili del piano di lottizzazione ai fini della verifica di assoggettabilità: ai fini del presente documento paiono rilevanti le considerazioni ai fini delle relazioni con la città (paragrafo 4.1.3), del ruolo del polo in quanto generatore di spazio pubblico (4.2)

5.1 IL NUOVO POLO E LE RELAZIONI CON LA CITTÀ

5.1.1 *L’insediamento del nuovo **Polo delle scienze della vita** a Rovereto, potrà generare nuove opportunità di sviluppo per la città, con ricadute positive in ambito economico e sociale. Serve anche capire quale sarà l’impatto del nuovo insediamento sul tessuto urbano della città.*

5.1.2 L’articolazione degli spazi costituenti il nuovo Polo

Nel progetto grande importanza verrà riservata alla palazzina B2 entro la quale saranno collocati i laboratori che serviranno alle Start Up del settore per iniziare la loro attività di ricerca finalizzata poi alla nascita di un nuovo soggetto imprenditoriale. Questa palazzina sarà quindi il nucleo centrale rispetto al quale si articoleranno poi tutti gli altri spazi utili allo sviluppo delle varie iniziative imprenditoriali.

La palazzina tutelata “Ex uffici Radi” sarà oggetto di restauro e verrà destinata ad ospitare gli uffici, le sale riunioni e i servizi di segreteria necessari alle nuove Start Up.

Le attività di ricerca e sperimentazione potranno avvalersi anche di alcuni spazi produttivi, utili alla messa a punto delle soluzioni tecniche studiate in laboratorio.

L’area individuata per la localizzazione delle attività produttive leggere (non moleste, inquinanti o rumorose) e cioè l’Ambito C, potrà ospitare anche attività di ricerca collegate con gli istituti universitari che faranno riferimento al nuovo Polo delle scienze della vita. All’interno di quest’Ambito si troverà anche un edificio industriale tutelato denominato “Sampietro”, che sarà oggetto di una riconversione funzionale.

5.1.3 Le relazioni con la città

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

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

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

5.2 IL NUOVO POLO COME GENERATORE DI SPAZIO AD USO PUBBLICO

Il nuovo insediamento libererà una grande superficie da destinare a spazio per uso pubblico. Più del 40% della superficie interessata dal Piano sarà destinata a spazio per uso pubblico con una superficie destinata a verde pari al 25% e completata dai relativi percorsi ciclabili e pedonali. Si tratta dunque di una superficie importante pari a 10.856 mq, e che sarà il primo valore aggiunto per la città derivante dall’insediamento del nuovo Polo.

5.2.1. L’ARTICOLAZIONE DEL NUOVO SPAZIO PUBBLICO

Questo grande patrimonio costituito dalle aree destinate a spazio per uso pubblico è stato attentamente calibrato allo scopo di centrare gli obiettivi prefissati dal proponente il Piano e cioè Trentino Sviluppo in accordo con il Comune di Rovereto.

5.2.1 POSTI AUTO

Una parte importante dello spazio pubblico sarà destinata alla sosta degli autoveicoli, con l’individuazione di almeno 130 posti auto pubblici da ricavarsi in superficie e preferibilmente in interrato. Viste le attività che si pensa possano trovare collocazione all’interno del Comparto D e vista la prossimità dello stesso con la città consolidata, si è ritenuto corretto localizzare l’accesso dei parcheggi pubblici da questo Comparto.

5.2.2 LO SPAZIO A VERDE PUBBLICO

Sono state individuate tre macro aree dove si concentrerà maggiormente il verde pubblico; il parco verso via Manzoni e i due corridoi verdi quello ad est verso la città consolidata e quello ad ovest lungo la strada statale n. 12.

A) IL PARCO

Sarà uno spazio che si collocherà nel tratto dove sono attesi i maggiori flussi pedonali e ciclabili e dove si realizzeranno anche i collegamenti ciclopedonali verso San Giorgio e verso la stazione ferroviaria attraverso una nuova passerella posta in vicinanza del sottopasso.

Il parco includerà anche gli edifici destinati all’ospitalità per coloro che frequenteranno il nuovo Polo, con una foresteria ed alcuni alloggi di servizio. Tutti questi spazi saranno ricompresi all’interno del Comparto D del Piano.

B) IL CORRIDOIO VERDE LATO EST

Si tratta di un’area alberata che fungerà da barriera verde tra la parte di città consolidata esistente e il nuovo insediamento di Piano. In questo tratto è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile. La sua introduzione nel Piano assolve alla funzione di incrementare le superfici verdi allo scopo di migliorare le condizioni ambientali dell’intorno.

Allo scopo di ridurre l’impatto acustico dovuto all’introduzione della viabilità di quartiere a servizio del Polo delle scienze della vita, lungo il lato est del corridoio, si ipotizza di realizzare una barriera acustica che potrà trovare una soluzione tecnica definitiva nel momento in cui verrà presentato il progetto per l’intervento diretto sul Comparto. L’ipotesi contempla la possibilità di realizzare una modellazione del terreno a cui abbinare delle piantumazioni arboree e arbustive.

Il fronte a valle potrà avere una altezza indicativa di circa 3,00 m.

C) IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST

Questa fascia verde larga non meno di 15 ml correrà parallelamente alla strada statale n. 12 e si integrerà con la contigua area “Merloni nord”, diventando così l’elemento di continuità tra le due aree soggette a piano attuativo.

Questo importante corridoio verde avrà una connessione diretta con il nuovo parco di via Manzoni e terminerà in direzione nord sull’area Merloni nord.

Lungo questa direttrice verrà realizzato un percorso ciclopeditone che attraverserà la prima campata dell’edificio tutelato denominato “Sampietro” per poi proseguire fino ad affiancare la ex palazzina uffici Radi.

5.2.3 LA NUOVA VIABILITA’

La parte rimanente di spazio ad uso pubblico verrà utilizzata per realizzare la nuova viabilità di quartiere a servizio del Polo delle Scienze della Vita.

A) LA SCELTA DEL TRACCIATO

La scelta del tracciato è stata valutata attentamente allo scopo di centrare gli obiettivi prefissati dal Piano.

A.1) *La nuova viabilità dovrà favorire relazioni dirette tra il nuovo Polo e la città consolidata, allo scopo di evitare una separazione netta tra il nuovo insediamento ed il resto della città;*

A.2) *Favorire le relazioni di prossimità con l’area Merloni nord in previsione del futuro sviluppo di quell’area favorendo un tracciato sinergico per entrambe le aree;*

A.3) *Aprire a nuove possibilità viabilistiche in grado di migliorare e snellire la viabilità dell’area anche a favore di parti più ampie di città (vedi via Manzoni con l’area di San Giorgio e via Monte Corno);*

A.4) *la nuova viabilità di quartiere a servizio del Polo in futuro potrà assolvere, se le condizioni lo richiedessero, la funzione di migliorare il nodo viabilistico di via Manzoni, anche con l’introduzione di una eventuale rotatoria.*

È importante evidenziare, in questa sede, che attraverso la ripianificazione sono stati confermati i principali contenuti della scheda norma del piano di lottizzazione del PRG, mantenendo però la coerenza anche con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, in particolare con il Piano Urbanistico Provinciale.

Considerazioni di natura urbanistica ed ambientale

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

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

Se ciò può sembrare ad un primo sguardo non pienamente compatibile, è indicativo considerare che già oggi nelle zone B, ovvero le zone consolidate a prevalente funzione residenziale, trovano insediamento anche funzioni diverse da quella

residenziale al fine di consentire la creazione di un ambiente abitativo integrato; in tal senso sono ammesse quelle attività intese come generico completamento della residenza purché non moleste, inquinanti o rumorose.

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

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

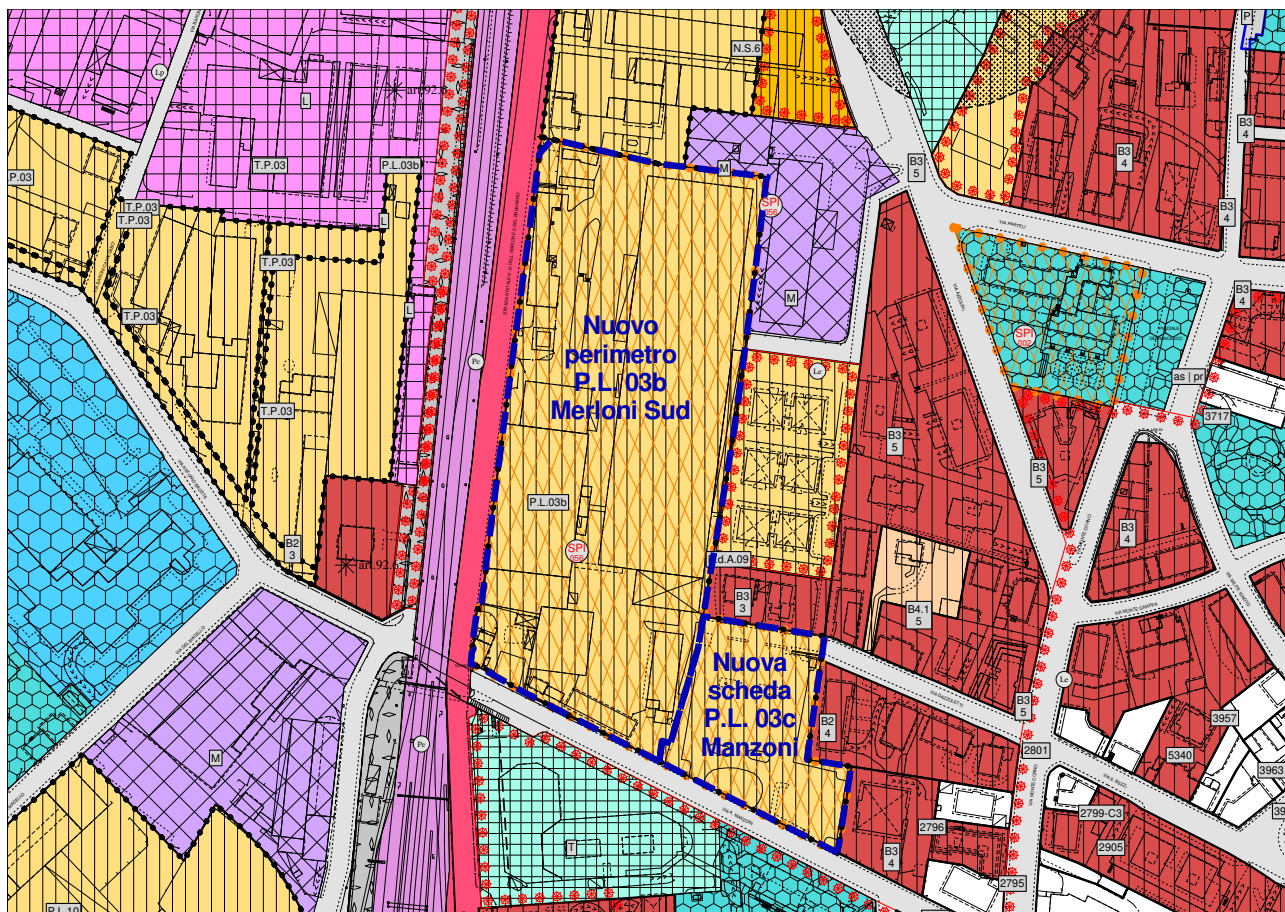
- Gli indici ed i parametri urbanistici assegnati dal piano di Lottizzazione derivano dalla equa suddivisione degli stessi oggi assegnati all’intera area della scheda del piano di lottizzazione in vigore e vengono riconfermati nelle due nuove schede, riaffermando quindi gli indirizzi generali della pianificazione.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

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

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

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

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



Schema delle modifiche al PRG

Una volta definiti gli interventi proposti e le connesse modifiche allo strumento urbanistico, per la valutazione dell'eventuale assoggettamento alla procedura di VIA e di verifica, si fa riferimento all'Appendice 2 – Tipologie di opere soggette a VIA e strumenti urbanistici di riferimento all'Allegato III Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Per quanto attiene le previsioni pianificatorie in ordine alla riqualificazione di spazi urbani è possibile ricondurre gli interventi oggetto della presente nell'ambito dei progetti di infrastrutture

10. Progetti di infrastrutture

Tipologie e progetti	Norme del PUP	Piano urbanistico di riferimento	Progetti sottoposti alla procedura di VIA (allegato A del d.p.p. 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg)	Progetti sottoposti alla procedura di verifica (allegato A del d.p.p. 22 novembre 1989, n. 13-11/Leg.)
<i>Sviluppo di aree urbane di espansione</i>		<i>Piano regolatore generale</i>		<i>Limiti dell'allegato A (*)</i>

(*) Tali limiti sono stati sostituiti da quelli indicati all'Allegato IV “Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.” della parte II del d. lgs. n. 152/2006 di cui si riporta la parte relativa all'intervento in oggetto:

“1. Agricoltura

... omissis

b) iniziale forestazione di una superficie superiore a 20 ettari; deforestazione allo scopo di conversione di altri usi del suolo di una superficie superiore a 5 ettari;”

... omissis

7. Progetti di infrastrutture

... omissis

b) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59”; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;”

Nel caso di specie, trattandosi di un intervento limitato ad una superficie di poco superiore a 3,2 ettari e con una previsione di parcheggi pubblici con capacità inferiore a 500 posti auto, è possibile escludere l'assoggettabilità degli interventi alla procedura di screening.

Merita un cenno di approfondimento il profilo inerente la fattispecie di cui all'allegato IV punto 7 lett. b) del D.Lgs. 152/2006 ovvero quello riguardante i progetti relativi a “parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto” di cui sopra.

Pare ragionevole definire parcheggio ad uso pubblico quello caratterizzato dall'uso di una collettività di persone appartenenti ad un medesimo gruppo territoriale, tipicamente cittadini, idoneo a soddisfare in concreto esigenze di generale interesse.

Ciò posto, nel caso di specie gli approfondimenti vanno condotti sia rispetto alle modifiche della vigente previsione urbanistica che al progetto di lottizzazione.

Va all'uopo richiamato il P.R.G. in vigore include l'area in questione nel perimetro del Piano di Lottizzazione 03b “Merloni Sud”, ricomprendendo sia aree di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A. che quella allibrata al Comune di Rovereto, oggi occupata dal parcheggio pubblico in superficie di via Manzoni, che presenta circa 140 stalli a parcheggio.

La vigente scheda di piano prevede la rigenerazione di un insediamento produttivo dismesso attraverso la realizzazione di un comparto con funzioni del tutto analoghe a quelle contigue e, per quanto qui di interesse, la realizzazione di un parcheggio pubblico della capienza di almeno 150 posti auto pubblici, al fine presumibilmente di mantenere invariata l'attuale offerta di standard anche dopo l'attuazione dei progetti.

In relazione al parcheggio pubblico, peraltro, occorre rammentare il tema della verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. aprile 1968 n. 1444, il quale stabilisce i valori di superficie minimi che devono essere soddisfatti al fine di garantire un'offerta di servizi consona alla richiesta della popolazione.

In particolare, nel contesto della variante al P.R.G. “Febbraio 2014”, sulla scorta delle indicazioni di cui all'art. 3 del D.M. aprile 1968 n. 1444 e s.m. , è stata condotta una verifica complessiva della dotazione dello standard di parcheggio (sia in riferimento alla popolazione residente nel 2012 nella città di Rovereto sia rispetto a quella che potenzialmente vi risiederà nel 2023), considerando l'intero territorio comunale. Valutato l'elevato standard che la variante raggiungeva, si considerava la piena rispondenza delle relative previsioni urbanistiche ai dettami del D.M. aprile 1968 n. 1444 più volte citato.

Ciò posto, l'Amministrazione comunale, preso atto dell'istanza di lottizzazione formulata da Trentino Sviluppo S.p.A. sulle proprie aree nonché della strategicità del progetto stesso, ha ritenuto maggiormente funzionale mantenere separato lo sviluppo dell'areale di Trentino Sviluppo S.p.A. rispetto all'ambito comunale.

Sulla scorta di quanto sopra, si è operato individuando per l'area di proprietà comunale una nuova scheda di lottizzazione mentre, per quanto attiene la scheda norma del “P.L. 03b Merloni Sud”, si è provveduto al recepimento alla scala pianificatoria dei contenuti progettuali del piano attuativo depositato.

Le due nuove schede norma, sono state quindi 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.

In particolare, per quanto attiene la fattispecie dei parcheggi pubblici, per l'ambito di Trentino Sviluppo S.p.A. è stata ridefinita l'opera urbanizzativa in almeno 130 parcheggi, mentre per l'ambito di proprietà del Comune di Rovereto nella misura di almeno 20 stalli, mantenendo quindi invariata l'originaria quantità prevista di 150 posti.

Detta misura, oltretutto invariata, è pacificamente inferiore alla soglia di cui all'allegato IV punto 7 lett. b) del D.Lgs. 152/2006 riguardante progetti relativi a parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.

In ogni caso, pare pertinente precisare che nelle valutazioni condotte è stato considerato anche il criterio della “cumulabilità” con altri progetti, ovvero la circostanza che un singolo progetto deve essere valutato anche in riferimento ad altri progetti localizzati nel medesimo contesto ambientale e territoriale; ciò al fine di evitare la frammentazione artificiosa di un progetto, di fatto riconducibile ad un progetto unitario, e che la valutazione dei potenziali impatti ambientali sia limitata al singolo intervento senza tenere conto dei possibili impatti ambientali derivanti dall'interazione con altri progetti localizzati nel medesimo contesto ambientale.

Ed ancora, si riscontra che la definizione dei nuovi stalli di uso pubblico di progetto previsti per l'areale di Trentino Sviluppo S.p.A. (130), sommati a quelli esistenti nel parcheggio pubblico di via Manzoni (140 circa), rimangono in ogni caso inferiori alla quantità di 500 stalli.

Conclusivamente, in considerazione delle modifiche apportate e in ragione delle modifiche stesse, non si ravvisano quindi elementi tali da comportare una rivalutazione dei profili in materia di progetti relativi a “parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto”.

Anche alla scala del piano di lottizzazione, inoltre, il progetto è coerente con la previsione urbanistica, senza prevedere la definizione di spazi a parcheggio ad uso pubblico tali da alterare le previsioni pianificatorie, escludendo quindi la sussistenza di elementi che comportino l’assoggettabilità alla procedura di screening.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nell’ambito del piano di lottizzazione ed è riportato nell’allegato rapporto preliminare volto ad approfondire i profili del piano di lottizzazione ai fini della verifica di assoggettabilità.

In tale contesto si è verificato se l’intervento prospettato, con particolare riferimento alla tipologia di produttivo prevista, potesse essere ricondotta alle attività da sottoporre a verifica secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 152/2006.

La disamina condotta ha consentito di escludere l’appartenenza delle attività che si andranno ad insediare a quelle indicate nell’Allegato II – Progetti di competenza statale; Allegato II bis – Progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità di competenza statale; Allegato III – Progetti di competenza delle regioni e delle province di Trento e di Bolzano; Allegato IV – Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano.

Valutazione degli effetti ambientali significativi

Una volta condivisi gli obiettivi della variante al PRG caratteristiche e vulnerabilità dell'ambito in cui si inserisce, è ora possibile procedere con l'individuazione dei potenziali effetti ambientali degli interventi prospettati. Merita in questa sede precisare che gli scostamenti rispetto allo strumento urbanistico in vigore riguardano la porzione di territorio interessata dal piano di lottizzazione e che per la parte di proprietà comunale oggi occupata dal parcheggio pubblico in superficie le previsioni vengono riconfermate.

Sulla scorta di quanto sopra è, quindi, possibile fare riferimento all'allegato rapporto preliminare volto ad approfondire i profili del piano di lottizzazione ai fini della verifica di assoggettabilità. La valutazione dei potenziali effetti ambientali del piano e della sostenibilità dell'intervento, viene misurata in termini di suolo e sottosuolo, energia, rifiuti, acqua e rumore.

Si riporta di seguito una sintesi di quanto contenuto nella citata relazione:

Suolo e sottosuolo

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

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

Energia

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

Rifiuti

L'impatto derivante dalla produzione di rifiuti è considerato di media entità viste le numerose misure gestionali e di mitigazione a disposizione che, una volta implementate, possono

efficacemente ridurre l'entità degli stessi impatti. Il sito potrebbe avere una valenza ambientale legata alla Circular Economy; in tal senso sarà valutata l'opportunità di installare “mini impianti di compostaggio di comunità” per la gestione della frazione organica e di implementare opportuni sistemi gestionali per la raccolta, deposito e smaltimento dei rifiuti speciali prodotti dalle funzioni pubbliche (laboratori, università, ecc.) e private (commerciale e uffici).

Acqua

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

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

Rumore

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

Ad una scala più generale si ritiene importante sottolineare che il progetto di Trentino Sviluppo sull'area di proprietà, benché legato ad una specifica tipologia di produttivo e con caratteristiche definite, è in linea con le politiche di sviluppo sostenibile del territorio, dove la creazione di un sistema fra più aziende pubbliche e private e la condivisione di tecnologie, conoscenze, spazi, risorse e materie prime consentono l'attivazione di processi virtuosi ed il raggiungimento di una maggiore sostenibile sia economica che ambientale di tutto il sistema.

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

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

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

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

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

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

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

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

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

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

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

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Documento Unico di Programmazione (DUP)

Il Documento Unico di Programmazione comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 10 ottobre 2023 e aggiornato con deliberazione n. 47 del 14 dicembre 2023, nella sezione “Ricerca, sviluppo e innovazione” della parte dedicata alla situazione socio economica locale pone fra gli obiettivi di sviluppo comunale la creazione del Polo per le Scienze della vita, sulla scorta del Protocollo d'intesa già siglato ed individua quale area da dedicarsi alla nuova infrastruttura di ricerca il compendio ex Ariston.

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

Il Piano Urbano della Mobilità (PUM)

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

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

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

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

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

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

La proposta di modulare gli accessi all'ambito sulla base dello sviluppo dello stesso e la possibilità di intervenire con gradualità sulla permeabilità rendono l'intervento comunque non contrastante con gli strumenti sopra citati e consente i necessari approfondimenti da parte dell'Amministrazione comunale al fine di addivenire ad una scelta condivisa e ponderata.

Piano di Classificazione Acustica

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

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

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

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

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

Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC)

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

PRG in vigore

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

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

In tale variante si precisa che *“Gli obiettivi che hanno orientato la pianificazione perseguono la finalità di sviluppare, in modo sostanziale ed aderente alle peculiarità del territorio roveretano,*

un approccio orientato alla qualità paesaggistica delle trasformazioni, a partire sia dagli orientamenti dati dalla pianificazione sovracomunale, sia dalle sollecitazioni che in questo campo provengono dall’ambiente sociale, dal mondo culturale ed istituzionale.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

uno sviluppo industriale del passato ed oggetto di una graduale riconversione verso funzioni più legate all’ambito cittadino.

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

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

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

LA CITTÀ DELLE RELAZIONI	Liberare il centro urbano dal traffico di attraversamento			X		
	Migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni			X		
	Migliorare le relazioni interne all’insediamento		X		X	
	Promozione all’esterno delle offerte della città e del territorio					X

La partecipazione dei portatori di interesse ambientale

La variante al PRG “Marzo 2024” con lottizzazione dell’ambito ex Merloni Sud racchiude due livelli pianificatori nell’ambito del suo procedimento.

Innanzitutto occorre richiamare che la stessa viene redatta sulla scorta della proposta di Trentino Sviluppo, e che gli obiettivi che si intendono perseguire sono stati ampiamente condivisi attraverso la stipula di un Protocollo di intesa che ha coinvolto, oltre al promotore proprietario dell’area, la Provincia Autonoma di Trento, l’Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino.

Per quanto attiene il livello di pianificazione subordinata, la proposta di Piano di Lottizzazione è stata condivisa con la commissione per la pianificazione territoriale e il paesaggio (CPC) di Rovereto che ha espresso il parere obbligatorio di competenza sulla qualità architettonica dello stesso nella seduta di data 18 aprile 2024, con esito favorevole.

Relativamente al livello di pianificazione comunale, la proposta di variante al PRG è stata condivisa con la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Territorio nella seduta di data 16 settembre 2024 e con i rappresentanti delle Circoscrizioni in un incontro tenutosi il 18 settembre 2024. A seguito di quest’ultimo incontro si sono raccolti i pareri dei consigli circoscrizionali.

Nell’ambito del processo di autovalutazione del piano, la documentazione della presente variante è stata condivisa con la struttura ambientale, ovvero l’Ufficio Verde e ambiente del Servizio Sostenibilità e qualità del vivere urbano.

Aggiornamento relativo all’iter successivo all’adozione preliminare

La variante al P.R.G. “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 di data 8 aprile 2025. Successivamente, si è provveduto al deposito del piano presso gli uffici per la

presentazione di eventuali osservazioni a decorrere dal giorno 19 aprile fino al giorno 19 maggio 2025 ed alla pubblicazione del relativo avviso anche su un quotidiano locale.

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

In sintesi:

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

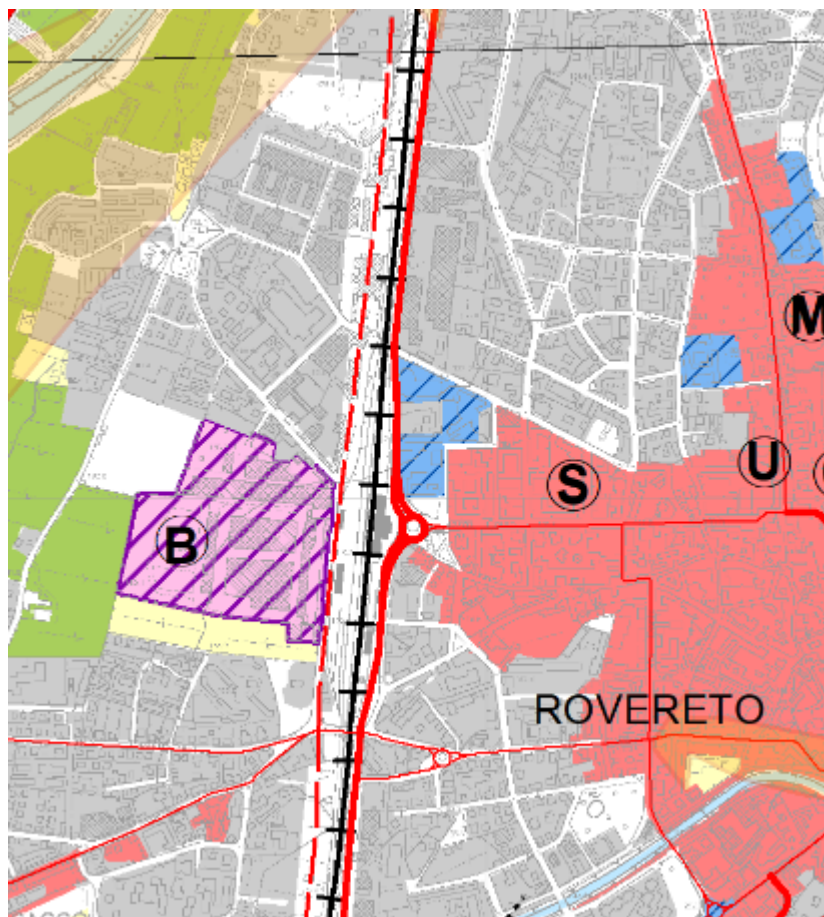
Nel termine di pubblicazione delle osservazioni stesse sono pervenute ulteriori due osservazioni (denominate osservazioni correlate):

- una depositata dal soggetto promotore del piano di lottizzazione, la quale evidenzia che le osservazioni se accolte ridurrebbero in modo rilevante le superfici disponibili (comparti C e D), rendendo impossibile la realizzazione del “Polo delle Scienze della Vita” (oggetto di un “Protocollo di Intesa” sottoscritto da Provincia Autonoma di Trento, Comune di Rovereto, Università degli Studi di Trento e altri enti) e delle attività complementari previste;
- una 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.

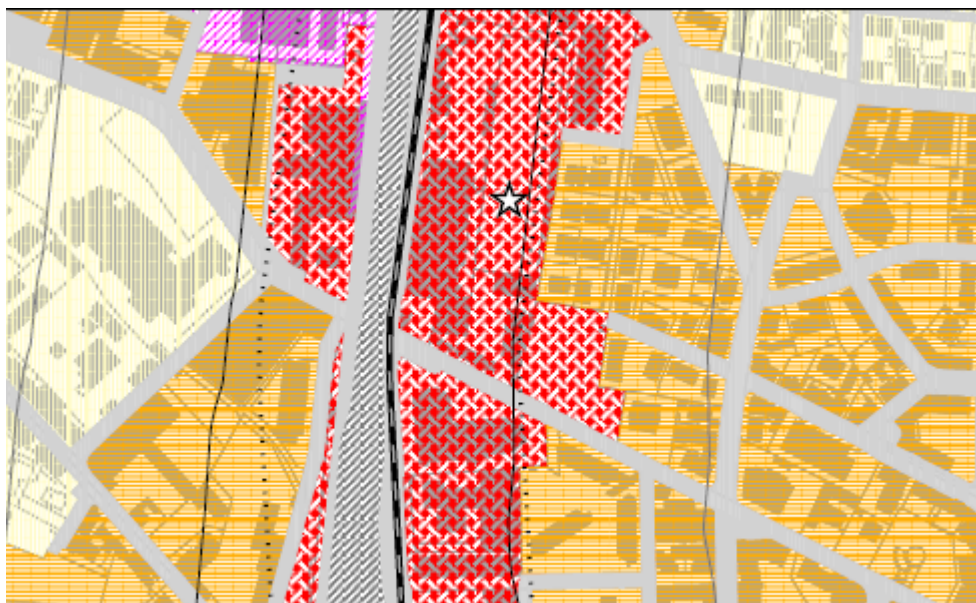
Ciò detto, si ritiene che le riflessioni di natura viabilistica sollevate da parte dei privati, debbano essere considerate in seno all’iter di approvazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (2025-2026), che affronterà in modo più strutturato il tema della viabilità e delle connessioni anche della zona oggetto di variante; l’iter prevede peraltro il coinvolgimento e la partecipazione dei portatori di interesse.

Cartografia di supporto

Il Piano Urbanistico Provinciale



Piano Urbanistico Provinciale – estratto Carta del Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali



Estratto del Piano di Classificazione Acustica

Sintesi della verifica di assoggettabilità

Le nuove previsioni urbanistiche risultano essere coerenti o quanto meno non contrastanti in termini di indirizzo strategico con tutti gli strumenti urbanistici sovracomunali 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 comparti 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.

Scheda riassuntiva degli effetti attesi sulle componenti ambientali analizzate

con riferimento ai seguenti elementi:

CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA	ALTO	BASSO	NULLO
<i>In che misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti</i>			
altre attività			
<i>In che misura il piano o il programma influenza altri piani anche quelli di carattere gerarchicamente ordinati</i>			
Piano Urbanistico Provinciale			
Piano Stralcio delle aree agricole del PTC			
Contenimento del consumo di suolo (art. 18 della L.P. 15/2015)			
Carta di Sintesi delle Pericolosità			
Carta delle risorse idriche			
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali</i>			
Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile			
<i>Probabili effetti ambientali pertinenti al piano o al programma</i>			
Inquinamento dell'acqua			
Inquinamento dell'aria			
Inquinamento del suolo			
Inquinamento acustico			
Inquinamento elettromagnetico			
CARATTERISTICHE DEI PROBABILI EFFETTI AMBIENTALI	ALTO	BASSO	NULLO
<i>Caratteristiche dei probabili effetti ambientali</i>			
Probabilità, durata e frequenza			
Reversibilità			
Carattere cumulativo			
Natura transfrontaliera degli effetti			
Rischi per la salute umana			
Estensione geografica degli effetti ambientali			
CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE	ALTO	BASSO	NULLO
Vulnerabilità delle aree interessate a causa della presenza di			
Specifiche caratteristiche ambientali			
Beni del patrimonio culturale			
Ambienti tutelati a livello nazionale o comunitario (SIC, ZPS, ...)			

Indice generale

Premessa.....	2
Quadro normativo di riferimento.....	4
Documento per la verifica di Assoggettabilità.....	9
Lo stato dell’ambiente.....	9
La strategia di sviluppo del piano.....	12
Considerazioni di natura urbanistica ed ambientale.....	14
Valutazione degli effetti ambientali significativi.....	20
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	22
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	22
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	23
La partecipazione dei portatori di interesse ambientale.....	28
Aggiornamento relativo all’iter successivo all’adozione preliminare.....	28
Cartografia di supporto.....	30
Sintesi della verifica di assoggettabilità.....	33
Scheda riassuntiva degli effetti attesi sulle componenti ambientali analizzate.....	35
Allegati:.....	37

Allegati:

- allegato 1 Rapporto preliminare volto ad approfondire i profili del piano di lottizzazione ai fini della verifica di assoggettabilità.