



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MARZO 2025" **per la riqualificazione dell'ambito compreso** **fra via Stivo e la S.S. 12**

Adozione Definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 22	di data 16 luglio 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

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

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO DEL TERRITORIO: 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 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12, trova definizione nell’ambito degli interventi che l’Amministrazione pone in essere al fine di creare un contesto pianificatorio teso alla programmazione di interventi misti, ovvero di natura pubblica e privata. Nel caso di specie si intende trovare delle sinergie tra gli stessi al fine di renderli maggiormente compatibili con il contesto, anche in termini di mobilità, e di implementare la rete dei percorsi di mobilità dolce con l’obiettivo di promuovere lo spostamento delle persone a piedi ed in bicicletta in sicurezza.

La presente variante al piano, di natura puntuale, interessa una porzione di territorio di circa 9000 mq, libera ed edificabile, nei pressi dell’abitato di S. Ilario; tale area sul lato est si affaccia sulla Strada Statale n. 12, ad ovest sulle campagne circostanti, mentre a nord e sud è delimitata da zone residenziali che si sviluppano rispettivamente su via dei Roveri e via Stivo. È inserita in una zona abitata a funzione prevalente residenziale, mentre in quel tratto della strada statale insistono alcune attività commerciali e terziarie, pubblici esercizi ed un’attività ricettiva.

In particolare in corrispondenza del tratto in questione di strada statale, insiste un nodo rilevante per la viabilità a nord di Rovereto. Confluiscono infatti viale Trento e via Lagarina, a traffico limitato, e sono collocati gli accessi alle attività sopra richiamate. Poco più a nord vi è l’ex Mangimificio SAV, un’area produttiva dismessa di proprietà di ITEA soggetta a piano di lottizzazione con funzione prevalentemente residenziale, ed anche il piccolo centro storico di S. Ilario. Inoltre, su via Monti insistono un plesso scolastico secondario di secondo livello ed una scuola dell’infanzia. Ancora più a nord è presente un’ulteriore zona residenziale.

Tutte queste realtà sono connesse alla strada statale, ma hanno una capillare rete viaria minore che all’epoca di realizzazione, tra gli anni ‘70 e gli anni ‘90, era concepita prettamente ad uso privato, tanto che nella convenzione urbanistica delle lottizzazioni non era prevista la cessione delle strade. Gli anni successivi, anche a causa dell’aumentato carico sia automobilistico che pedonale lungo la strada statale, hanno visto la realizzazione di percorsi pedonali protetti e, tra la fine degli anni ‘90 ed primi anni 2000, la realizzazione del sottopasso pedonale che collega via Stivo con tali percorsi.

Più in generale, negli ultimi 15 anni sono maturate nuove esigenze di pubblica utilità legate a quelle viabilità inizialmente di carattere privato, ma che negli anni hanno iniziato a rivestire un interesse collettivo. L’Amministrazione ha quindi provveduto alla redazione di un documento di analisi delle diverse strade nel territorio comunale con suddette caratteristiche al fine di provvedere alla loro annessione al patrimonio comunale. Sulla scorta di tale documento, sono state così acquisiti a titolo gratuito alcuni tratti viabilistici sia attraverso la cessione gratuita da parte dei proprietari, sia attraverso la regolarizzazione tavolare di vecchie pendenze di cui all’art. 31 della L.P. 6/1993.

Sono stati resi pubblici in questo modo nella zona di S. Ilario i seguenti tratti di viabilità: via Stroperi, via alla Manega e via dei Roveri. Negli anni è stato avviato anche qualche tentativo di acquisizione di via Stivo nell’ottica di un completamento di un tragitto sicuro per gli utenti della zona più a nord della città, evitando il transito lungo la S.S. 12. L’acquisizione di via Stivo assume un ruolo strategico perché, utilizzando strade esistenti poco trafficate, si potrebbe creare un collegamento con il sottopasso esistente in via Stivo e da qui, lungo via Cittadella, fino a Viale

Trento e Corso Bettini. Purtroppo le trattative con la precedente proprietà non sono andate a buon fine.

Una volta acquisita via Stivo, il collegamento poteva essere creato attraverso l’acquisizione di una fascia di circa 100 m, tra via Stivo e via dei Roveri in corrispondenza della proprietà privata libera ed edificabile di cui sopra.

La circostanza che ha consentito lo sblocco della situazione è stata l’acquisizione all’asta da parte di un’unica società sia delle realtà fondiarie edificabili che di via Stivo. Gli incontri con la nuova proprietà hanno posto le basi per la definizione degli aspetti connessi alla nuova edificazione, alle opere di urbanizzazione ed alla programmazione degli interventi.

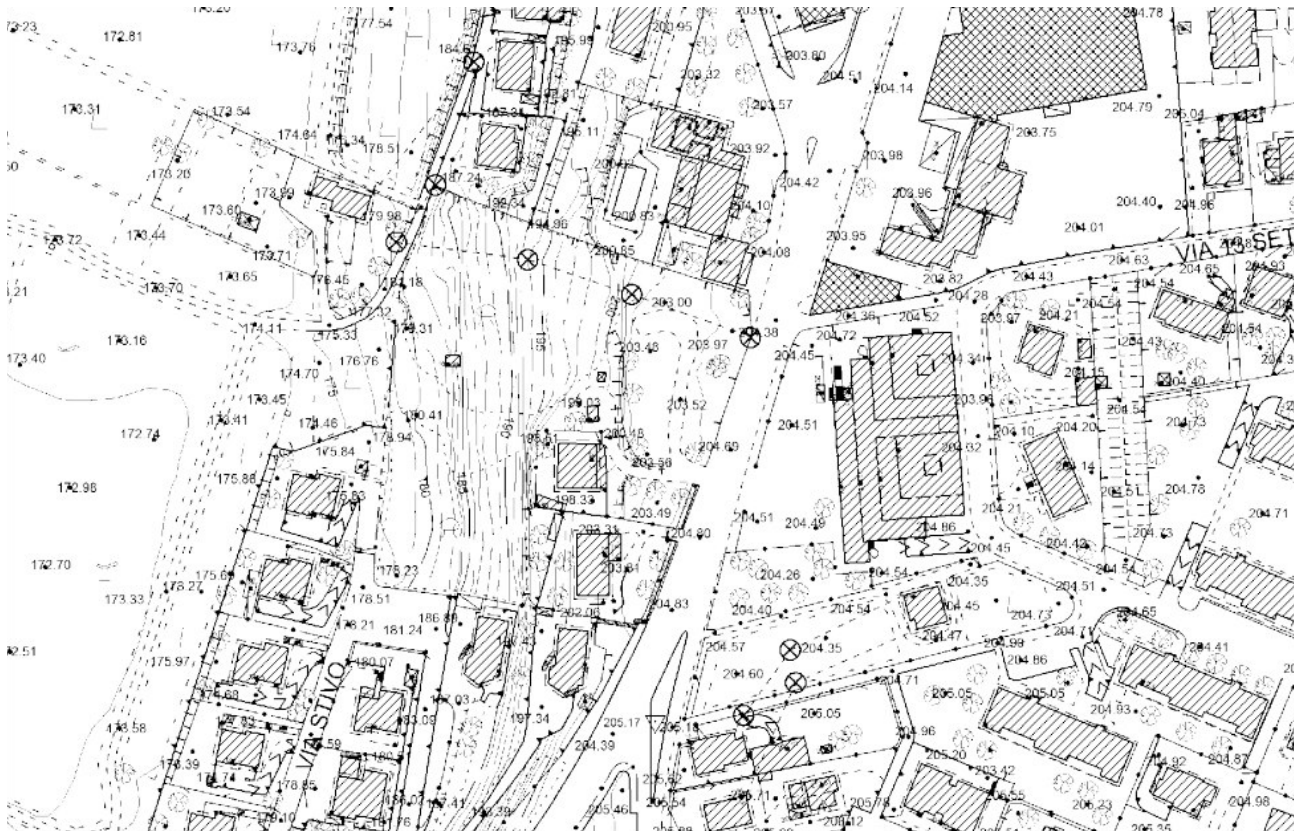
L’attualità delle finalità raggiunte con la presente variante al PRG relativamente alla mobilità dolce è confermata dai contenuti del documento *“Indirizzi generali di governo e linee programmatiche della Sindaca Giulia Robol”*, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 10 settembre 2024. In particolare le linee n. 1 “Mobilità e qualità della vita urbana” e n. 2 “Ambiente, acqua e rifiuti” annoverano tra i loro obiettivi la creazione di una rete ben strutturata di percorsi ciclabili e pedonali, per promuovere uno stile di vita più attivo e sano dei cittadini, nonché per ampliare l’offerta di percorsi turistici nel verde ed alla scoperta delle bellezze naturali e la riduzione della pressione del traffico veicolare.

La circostanza per la quale rimane da attuare una previsione urbanistica di sviluppo residenziale in un contesto che nel tempo è mutato, soprattutto in ordine alla mobilità ed alle opere di infrastrutturazione, pone la variante al PRG di cui alla presente relazione un’opportunità al fine di armonizzare il carico urbanistico correlato con l’individuazione delle opere di urbanizzazione a servizio, più in generale, della zona.

Allo stato attuale l'area si presenta incolta, con una radura nella parte più ad est.



Ortofoto 2020 – copyright AGEA – Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura





Via dei Roveri nel tratto a confine con la p.f. 594/2 C.C. Rovereto



Area sulla quale insisterà il nuovo percorso sulla p.f. 594/2 C.C. Rovereto



Area di raccordo tra la p.f. 594/2 C.C. Rovereto e via Stivo



Via Stivo



Via Stivo con ingresso sottopasso pedonale



Sottopasso pedonale



Via Stivo all'intersezione con la S.S. 12

Attuale situazione urbanistica e patrimoniale

L’area oggetto di variante al PRG interessa le seguenti particelle:

Particella Catastale C.C. Rovereto	Destinazione urbanistica attuale
594/2	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
.734/2	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
592/3	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
589/2	73% B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3 27% VERDE PRIVATO (ART. 93)
592/2	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
591/1	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
.1938 (parte)	B4.1 TESSUTI DI COMPLETAMENTO (ART. 59)-piani nro 3
588 (parte)	B101 - TESSUTO SATURO DI RECENTE FORMAZIONE B2 (ART. 57)-piani nro 3 Vincolo: F420 - PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI ESISTENTI (ART. 90)
.2451 p.m. 36	B101 - TESSUTO SATURO DI RECENTE FORMAZIONE B2 (ART. 57)-piani nro 3 Vincolo: F420 - PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI ESISTENTI (ART. 90)
.2621	B101 - TESSUTO SATURO DI RECENTE FORMAZIONE B2 (ART. 57)-piani nro 3
.2430 (parte)	B101 - TESSUTO SATURO DI RECENTE FORMAZIONE B2 (ART. 57)-piani nro 3

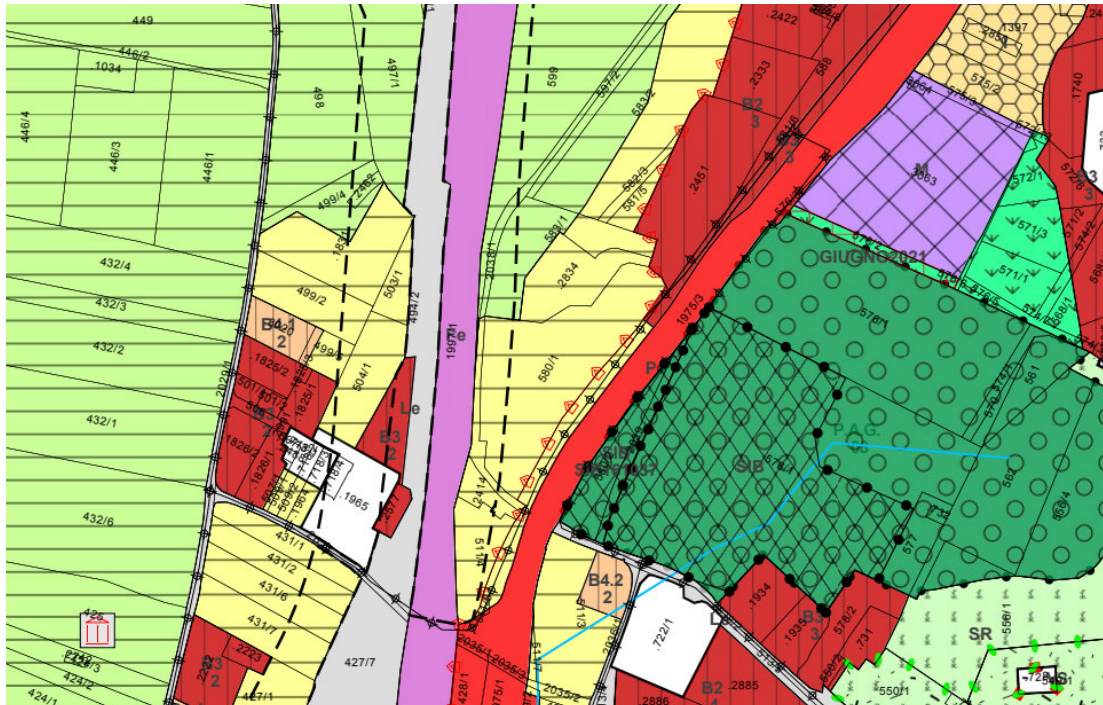
Appare interessante evidenziare in questa fase che sussiste una previsione urbanistica di pista ciclabile e ciclopedonale atta a collegare il percorso posto sul marciapiede lungo la corsia in direzione nord della statale alla ciclovia dell’Adige in corrispondenza di via Valdiriva attraverso il sottopasso pedonale alla statale esistente, un tratto di via Stivo, la viabilità parallela alla S.S. 12 che conduce al sottopasso ferroviario e da qui su via Valdiriva.

A tale previsione non corrisponde un analogo diritto di natura patrimoniale, quale ad esempio una servitù di pubblico passo, sulla p.f. 588 e sulla p.m. 36 della p.ed. 2451 C.C. Rovereto.

COMUNE DI ROVERETO – VARIANTE al PRG “MARZO 2025”
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’AMBITO COMPRESO FRA VIA STIVO E LA S.S. 12
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Estratto mappa catastale



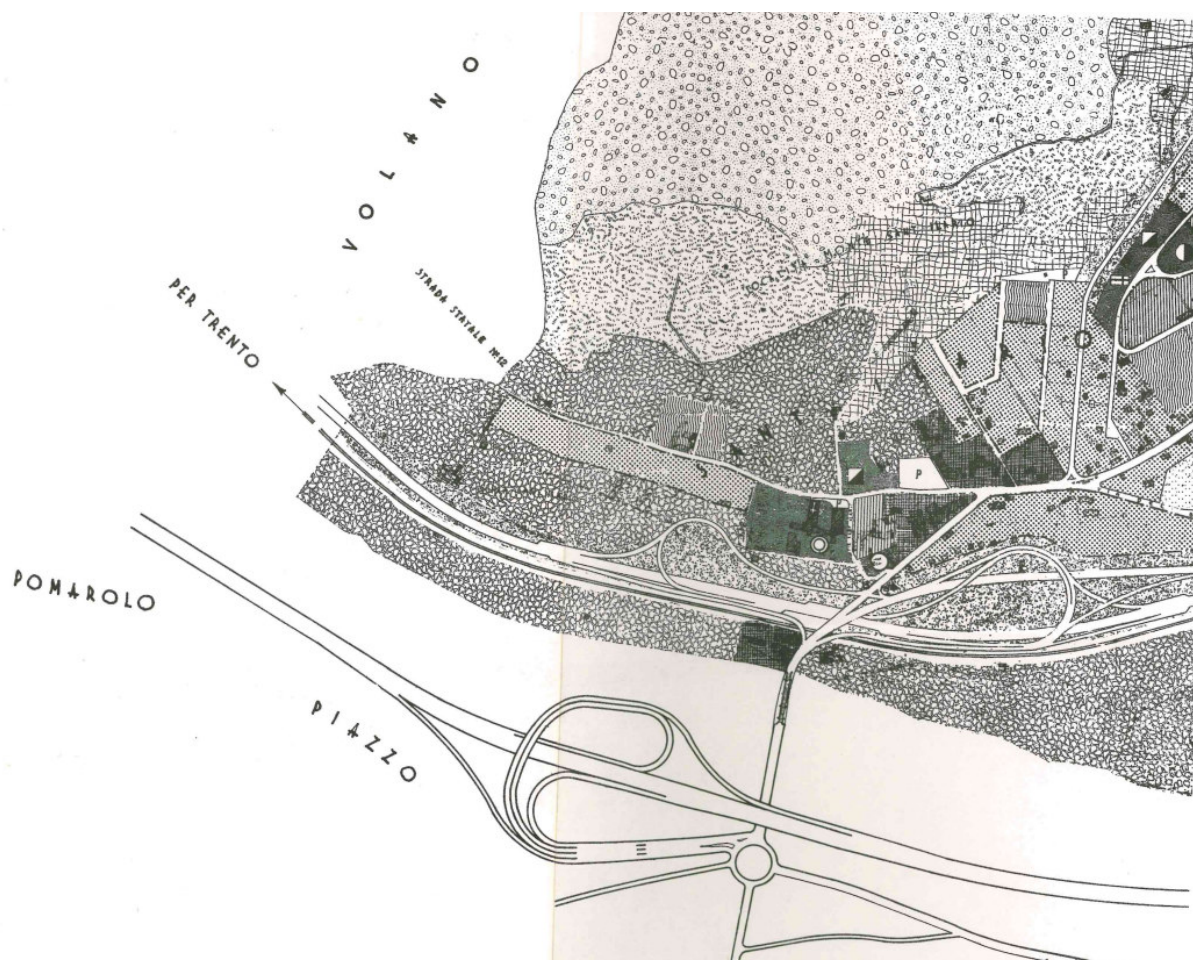


Estratto del PRG in vigore relativo alla parte più a sud di via Stivo ed alla previsione di collegamento ciclopeditonale tra la S.S. 12 e la ciclovia all'Adige.

I precedenti strumenti di pianificazione comunali

L’area oggetto di variante al PRG è inserita in un contesto delicato dal punto di vista morfologico ed al contempo centrale per le connessioni stradali; per tali motivi è stato oggetto di numerose riflessioni negli anni, che appare utile ripercorrere al fine di contestualizzare la situazione attuale.

Il PRG del Comune di Rovereto approvato con Legge Provinciale n. 11 del 20 agosto 1971 prevedeva per l’area a nord di Rovereto lungo la S.S. 12 e a sud di via Lagarina una zona residenziale di espansione la cui attuazione era subordinata a lottizzazione. Lo strumento urbanistico prevedeva anche la realizzazione di una nuova viabilità di scorrimento per Trento ad ovest rispetto al tessuto residenziale e con uno snodo importante di collegamento con il casello autostradale e la S.S. 12.



PRG 1971

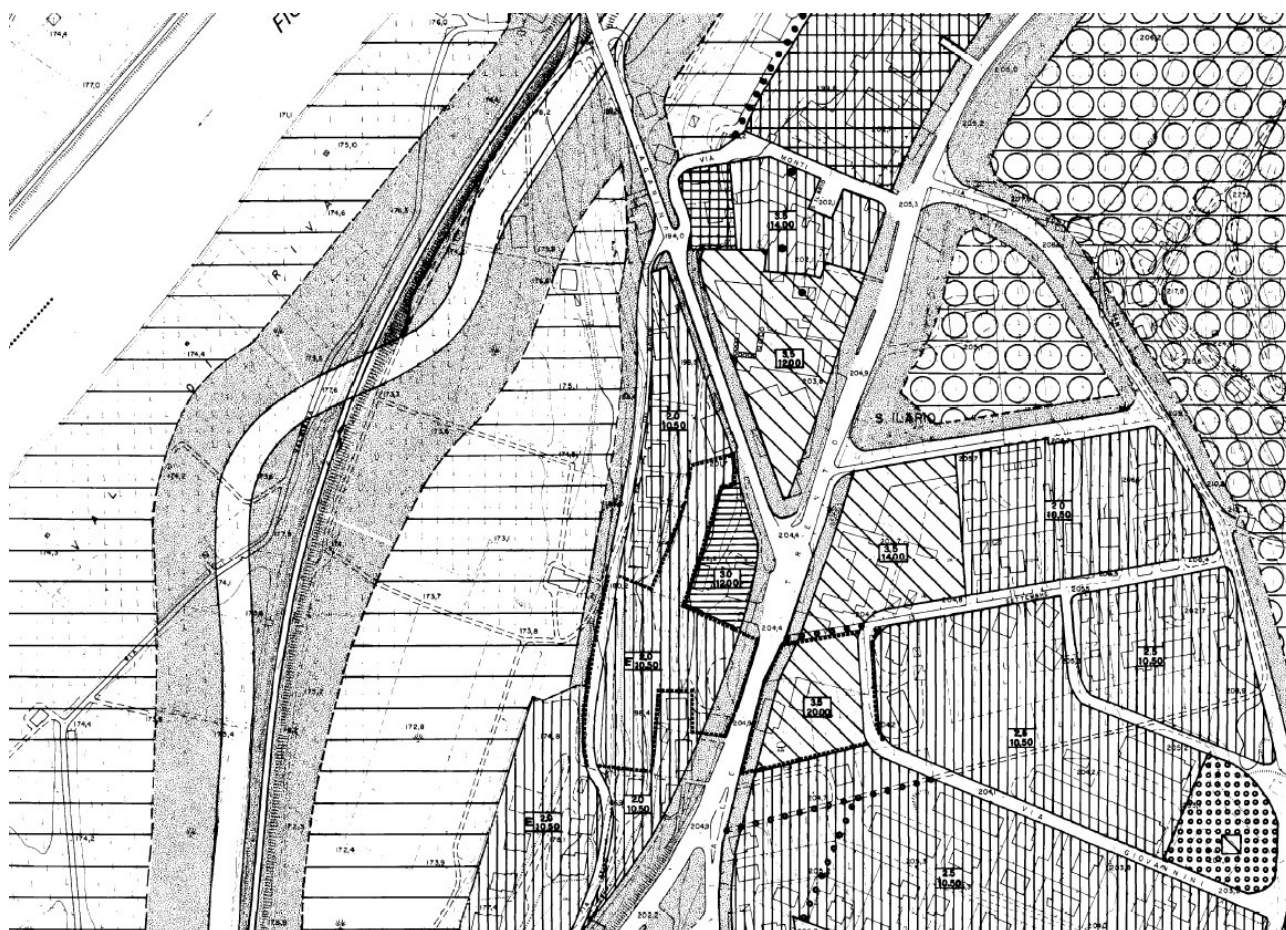
Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 227 del 18 settembre 1974 ha approvato il progetto di lottizzazione delle proprietà dei signori Jacob Luigi e Jacob Antonietta in Scrinzi – Strada Statale n° 12 S. Ilario sulle pp. ff. 588 – 581 – 580/1 – 583 – 584 – 586 C.C. Rovereto. Il progetto di lottizzazione sviluppava la viabilità di accesso ai lotti quale viabilità interna alla lottizzazione posta lungo la S.S. 12 tra S. Ilario e lo svincolo per la rotatoria in zona Stadio. La relazione allegata alla lottizzazione in particolare specificava che l’asse di penetrazione nella zona lottizzata sarebbe rimasta bloccata al limite della zona, in modo da precludere nella maniera più assoluta un allacciamento con via dei Roveri e quindi con la provinciale S. Ilario – Vallagarina; ciò al fine di ovviare una immissione di traffico estraneo all’area residenziale considerata nel piano. Questo fintantoché mutate situazioni di natura pubblica non avessero imposto una revisione in senso diverso.

Nel 1981 veniva approvata una variante tecnica alla lottizzazione che ne modificava la viabilità interna relativa all’innesto con la S.S. 12 portandola alla soluzione poi realizzata ed oggi esistente.

Il PRG del 1985 ha inserito l’ambito in oggetto all’interno di un’area di espansione soggetta a piano attuativo. Lo stesso ha individuato, peraltro un nuovo tratto di viabilità che connette via Lagarina alla S.S. 12 attraverso via Roveri, un tratto da realizzarsi nell’ambito dell’area di espansione e via Stivo. Lo stesso PRG, peraltro, prendeva atto dell’edificazione in corso e della lottizzazione approvata su via Stivo.



PRG 1985



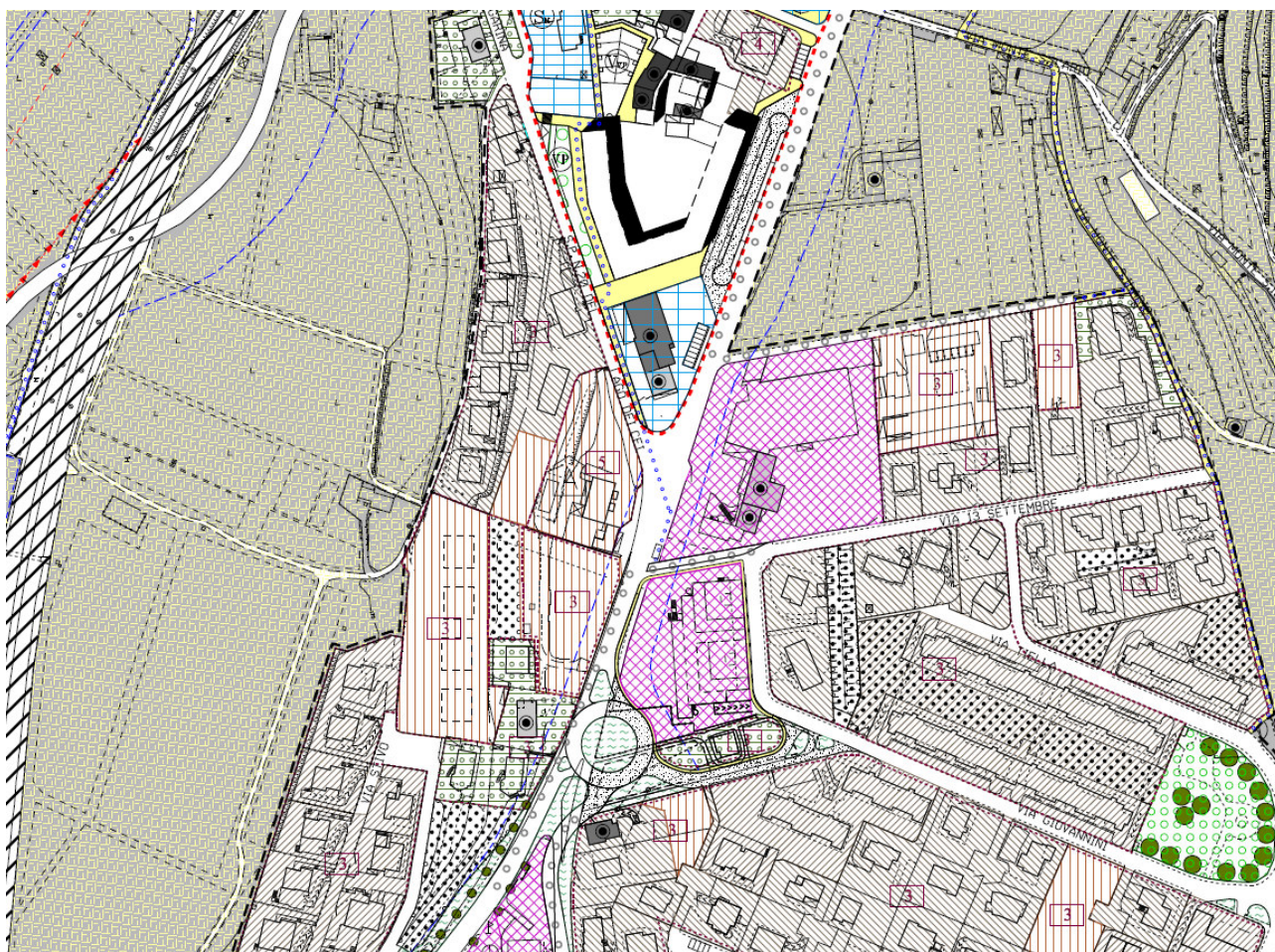
PRG 1992

Le previsioni relative all’area in oggetto vengono pressoché confermate nella successiva variante al PRG del 1992.

Negli anni ‘90 veniva invece pianificato l’intervento di realizzazione di un marciapiede protetto lungo la S.S. 12 tra via Cittadella e S. Ilario ed anche il collegamento pedonale con via Stivo per permettere un attraversamento della strada statale in sicurezza agli abitanti della zona, in crescente sviluppo.

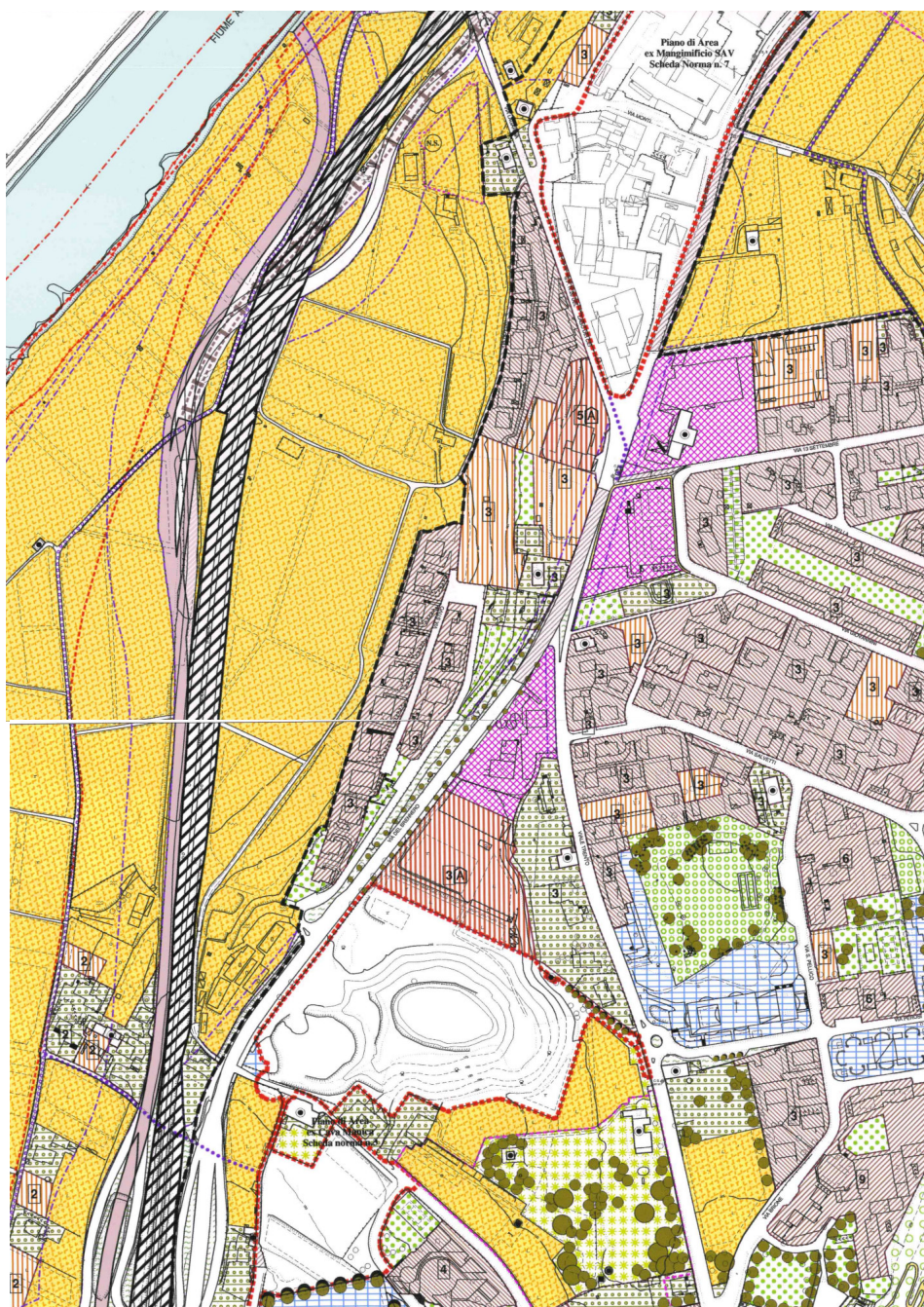
E’ con il PRG approvato nel 2001 che sono state introdotte le principali novità che ritroviamo tuttora nello strumento urbanistico: viene tolta la previsione di piano attuativo e l’ambito edificabile viene separato in due distinte fasce, una ad est ed una a ovest con l’introduzione di una zona centrale a verde privato. Viene inoltre eliminata la previsione del collegamento tra via Lagarina e la S.S. 12 attraverso via Roveri e via Stivo. Il Piano prevedeva la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria sulla S.S. 12 in corrispondenza dell’immissione di Viale Trento al fine di dare piena accessibilità all’area pubblica dell’ex Cava Manica ed al contempo salvaguardare lo storico giardino Bridi. L’attenzione è inoltre posta sull’area denominata “Ex

mangimificio SAV” dove era prevista la riqualificazione dell’ambito e la realizzazione di nuova residenza.



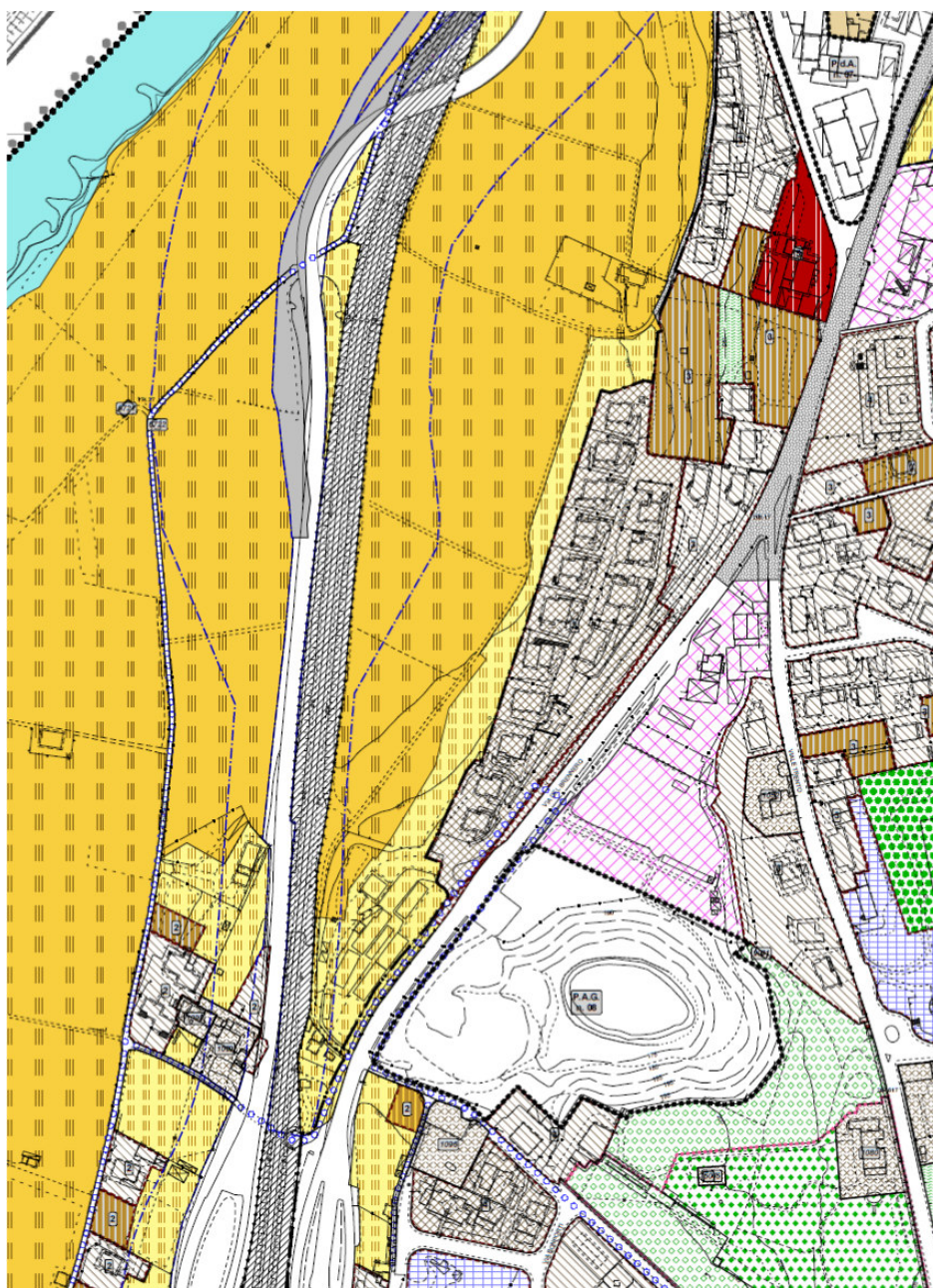
PRG 2001

La variante al PRG 2005 conferma l’impostazione del PRG 2001 per l’area di espansione, assegna a via dei Roveri la destinazione di viabilità da potenziare ed a via Stivo di viabilità esistente. Viene eliminata la previsione dell’intersezione a rotatoria, riconoscendo la priorità di un potenziamento della S.S. 12 nel tratto tra l’intersezione con Viale Trento e via XIII Settembre.



Variante al PRG Febbraio 2005

La variante al PRG Giugno 2009: “Territorio – Ambiente – Paesaggio” di fatto ha riconfermato le previsioni precedenti, riconoscendo la necessità di potenziare il tratto di S.S.12 compreso tra l’innesto di viale Trento ed il confine comunale. Prevede il potenziamento di via dei Roveri. Prevede inoltre il collegamento ciclopedonale da via Cittadella alla ciclovia all’Adige lungo la S.S. 12, attraverso il sottopasso pedonale già citato, la parte più a sud di via Stivo ed il tratto di viabilità esistente che si collega a via Valdiriva.



PRG 2009

Gli anni successivi sono stati caratterizzati dal riconoscimento dell’interesse pubblico di diversi tratti di viabilità e dalla conseguente loro acquisizione, dalla realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali a scala urbana e di quartiere quale incentivo alla mobilità dolce. Sono state acquisite nell’ordine via Stroperi e via dei Roveri nel 2012 (periodo in cui è stata anche realizzata la rotatoria sulla S.S. 12), via alla Manega nel 2016. Nel 2015 si sono conclusi i lavori per la realizzazione del parco pubblico lungo via Stroperi. Negli anni si è quindi consolidata una rete di percorsi che collegano tra loro, con l’abitato circostante ed anche con la città diversi punti nevralgici come la scuola dell’infanzia di S. Ilario, il plesso scolastico provinciale, il parco pubblico. La peculiarità di questi tracciati, che sono pensati per pedoni e ciclisti, è che si snodano a margine dell’abitato, in un contesto parzialmente agricolo e di ampio respiro, aperto alla vista sulla Vallagarina. Come si può ben immaginare costituiscono un importante patrimonio per la collettività, quali spazi che possono essere fruiti in libertà non solo nel tempo libero ma anche per spostamenti sostenibili.

A potenziamento e completamento di questa rete, nel 2020 è stato redatto un metaprogetto di un collegamento tra via Roveri e via Stivo e, attraverso quest’ultima, fino al sottopasso alla statale ed ancora fino alla via Valdiriva attraverso l’utilizzo di viabilità già esistenti a meno di un tratto di circa 45 m. Sulla scorta dello stesso sono stati organizzati alcuni incontri con i proprietari delle aree interessate ma non è stato possibile addivenire ad una concretizzazione degli intenti.

Ad oggi la proprietà delle aree è cambiata e l’Amministrazione ha rinnovato l’attualità del progetto al nuovo promotore degli interventi che non ha ravvisato elementi ostativi nello stesso.

Alla luce di tutto quanto sopra, l’Amministrazione comunale ha inteso attivare una nuova procedura di variante al PRG al fine di dare attualità al disegno di potenziamento della rete per la mobilità dolce e di meglio governare il carico urbanistico della zona promuovendo una programmazione degli interventi e analizzando l’incidenza sui flussi veicolari insistenti sulla statale.

Merita in questa sede evidenziare che il tratto di viabilità corrispondente a via Roveri presenta oggi delle caratteristiche fisiche ridotte, per le quali andranno condotte successivamente ulteriori verifiche al fine di comprenderne le modalità di fruizione pubblica in attesa di un suo potenziamento, peraltro già previsto dal PRG in vigore.

Considerazioni di natura urbanistica

Con la variante in oggetto, si conferma l'edificabilità e la potenzialità fondiaria già concessa dall'attuale piano regolatore generale, implementando in termini articolati e globali il ruolo delle opere urbanizzative, connettendole a livello di piano al nuovo strumento di lottizzazione.

Gli interventi edilizi previsti dal piano regolatore vigente, non scontavano l'obbligatorietà di un piano attuativo e a ben vedere, gli interventi che erano stati prospettati all'amministrazione in passato, avevano anche trovato una favorevole istruttoria senza la definizione di un piano sovraordinato alla mera concessione edilizia.

In questa sede, si ritiene articolare e declinare una serie di obbligazioni in contemporanea alla realizzazione delle opere, che hanno una valenza urbanizzativa che va ben oltre il perimetro del lotto edificabile.

A tal riguardo, si citano le seguenti opere di urbanizzazione:

- la cessione a titolo gratuito della superficie occupata dalla viabilità denominata via Stivo, con relativo verde di pertinenza stradale, quantificata in termini orientativi e preliminari in circa 4.200 mq;
- la cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito destinato all'edificazione, nella logica di costruire una connessione per la mobilità di valenza sostenibile/dolce tra via Stivo e via dei Roveri;
- la cessione a titolo gratuito della superficie posta ad ovest dell'ambito in oggetto, al fine di garantire idonee soluzioni di connessione viabilistica tra via dei Roveri e via Stivo;
- la realizzazione di un'adeguata connessione per la mobilità dolce tra la zona nord e il centro cittadino, mediante la sutura e la rifunzionalizzazione degli spazi esistenti; detto collegamento per funzionalità si configura strategico per l'utilizzo da parte della collettività;
- la rifunzionalizzazione e/o adeguamento dei servizi a rete del contesto territoriale correlati all'intervento.

Rispetto al passato e rispetto alle attuali previsioni urbanistiche, le citate opere di urbanizzazione sono innovative in quanto:

- prefigurano una connessione di ampio respiro territoriale tra via Stivo e via dei Roveri, consentendo un netto miglioramento urbanizzativo per tutto l'edificato esistente e futuro anche in termini di ristrutturazione e di adeguamento sulle suddette vie;
- consentono una permeabilità in sicurezza in via dei Roveri, oggi di fatto non articolabile in termini di flessibilità;
- definiscono un collegamento ciclopedonale che ha quale finalità la connessione del quartiere nord di Rovereto (Sant'Ilario) con il centro cittadino attraverso il sottopasso alla Strada Statale;
- si acquisisce completamente al patrimonio pubblico via Stivo, anche per riorientare in termini riqualificatori le urbanizzazioni dei servizi a rete (es. fognatura).

È chiaro che la nuova previsione pianificatoria, modificativa di quella esistente, ha quale obiettivo quello di integrare un diritto alla costruzione da parte del privato con obblighi urbanizzati coordinati e correlati per il miglioramento della vivibilità dell'intero quartiere, secondo una logica di vivere contemporaneo e moderno.

In sintesi, la nuova previsione del PRG sostanzia fattualmente una serie di aspettative pubblicistiche, ferma restando la cristallizzazione delle utilità degli indici residenziali già assentiti con il vigente PRG.

La presente variante al Piano Regolatore Generale quindi, pur confermando le indicazioni di massima del PRG in vigore, presenta degli elementi che si discostano da essa.

Ai fini dell’individuazione della tipologia di variante al PRG - sostanziale o non sostanziale secondo le casistiche definite dall’art. 39 della L.P. 15/2015 – appare opportuno condurre un approfondimento relativo agli elementi di continuità con lo strumento urbanistico approvato ed agli elementi di innovazione.

Preme evidenziare, ai fini della seguente analisi che l’area destinata a tessuto di completamento ad ovest ha una superficie di poco superiore a 5000 mq (circa 5015 mq), l’area più ad est di circa 3130 mq e l’area a verde privato di poco superiore a 900 mq (circa 924 mq).

A margine si precisa che la p.f. 606/8, che ha una destinazione a tessuto di completamento ed è contigua all’area più ad est, ha una superficie di circa 907 mq. La stessa è stata oggetto di permesso di costruire nell’ambito dei lavori di ampliamento del vicino albergo S. Ilario. Per tale motivo, unitamente alla circostanza per la quale ha un accesso autonomo e caratteristiche morfologiche diverse, non è stata considerata ai fini della presente variante al PRG.

La via Stivo è individuata da parte della p.f. 588, parte della p.m. 36 della p.ed. 2451 e parte della p.ed. 2430 tutte in C.C. Rovereto ed ha una superficie di circa 4.200 mq. Lo sviluppo lineare della nuova connessione pedonale rappresentata da via Roveri e via Stivo è di circa 500 m di cui circa 45 m di nuova realizzazione, la rimanente su tratti di viabilità esistenti ed in parte pubblici.

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

- viene mantenuta la funzione residenziale, comprensiva delle attività ad essa connesse. Non vengono inoltre alterate la capacità edificatoria e l’altezza massima assegnate oggi dallo strumento urbanistico. Viene confermata la presenza di una fascia a verde privato che separa l’edificato in due comparti con accessi differenziati, anche in termini quantitativi.

Tra i **profili innovativi** rilevano ai fini della conformità con l’attuale strumento urbanistico in vigore le seguenti considerazioni:

- viene introdotta la previsione di piano di lottizzazione. Nel caso di specie si ritiene opportuno per una migliore programmazione degli interventi procedere con la definizione di un nuovo ambito attuativo ai sensi dell’art. 4 comma 2 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. In altri più chiari termini, con la presente variante al PRG si prende atto della congruità delle opere di infrastrutturazione e della necessità di rivedere gli spazi esistenti in continuità con il contesto ed in un’ottica pubblicistica;
- viene riconosciuta la pubblica utilità di un tratto di via Stivo che oggi viene inquadrato quale “Tessuto saturo di recente formazione B2” a cui viene assegnata la destinazione di “Viabilità locale esistente” nel contesto della scheda del piano di lottizzazione, mentre la fascia a verde alberato esistente tra la strada e la statale viene ricondotta ad una destinazione di “Verde residuale” (ovvero di pertinenza stradale).

Principali riferimenti normativi

A livello normativo costituiscono riferimento imprescindibile la Legge Provinciale 15 agosto 2015, n. 15 ed suo regolamento attuativo, ovvero il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 approvato con Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.

In particolare merita richiamare il comma 5 dell’art. 50 “Tipologie e contenuti degli strumenti attuativi della pianificazione” della L.P. 15/2015:

- “5. *I piani di lottizzazione sono piani attuativi d’iniziativa privata o, nei casi previsti dall’articolo 52, pubblica, e sono obbligatori quando sono espressamente previsti dal PRG e nei seguenti casi:*
- a) per l’utilizzo edificatorio di una o più aree contigue, finalizzato alla creazione di una pluralità di edifici oppure di un rilevante insieme di unità immobiliari, anche in un unico edificio, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree già edificate, quando è necessaria l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o il loro adeguamento;*
 - b) per la trasformazione urbanistica o edilizia di una o più aree di estensione superiore ai 5.000 metri quadrati, calcolati con riferimento alla superficie fondiaria, predisposta attraverso il frazionamento e la vendita del terreno in lotti edificabili, o atti equivalenti, quando l’utilizzo comporta l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.”*

Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale interviene con ulteriori precisazioni all’art. 4 “Piani attuativi obbligatori e facoltativi”

- “2. *La formazione di uno strumento attuativo può comunque essere promossa dal comune o da soggetti privati quando non è prevista come obbligatoria dal PRG, se è ritenuta opportuna per una migliore programmazione degli interventi.*
3. *Con riferimento all’obbligatorietà dei piani di lottizzazione prevista dall’articolo 50, comma 5, lettera a), della legge provinciale, si intende per:*
- a) pluralità di edifici: l’insieme di edifici che richiedono una progettazione unitaria dei loro caratteri tipologici e architettonici o dello spazio pubblico che concorrono a formare;*
 - b) rilevante insieme di unità immobiliari: l’insieme di unità immobiliari, anche appartenenti ad un unico edificio, la cui dimensione complessiva è incompatibile con le opere di urbanizzazione primaria esistenti.”*

Ed infine si richiama il comma 2 dell’art. 39 “Varianti al PRG” della L.P. 15/2015 il quale al comma 2 annovera le tipologie di varianti considerate urgenti o non sostanziali, per le quali la procedura per la formazione del piano è semplificata.

- a) le varianti adottate in caso di motivata urgenza;*
- b) le varianti per opere pubbliche;*
- c) le varianti conseguenti alle sentenze di annullamento di provvedimenti aventi a oggetto specifiche previsioni urbanistiche;*

- d) *le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi;*
- e) *le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento;*
- f) *le varianti previste dall'articolo 27, commi 4 e 6, relativi alla compensazione per vincoli sopravvenuti;*
- g) *le varianti relative a specifiche previsioni corredate da accordi urbanistici;*
- g bis) *le varianti relative al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune o dei propri enti strumentali;*
- h) *le varianti previste dal titolo V, capo I, sezione II, relativa alla riqualificazione urbana ed edilizia;*
- i) *le varianti conseguenti a patti territoriali;*
- j) *le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4;*
- j bis) *le varianti che modificano o stralciano le previsioni di piani attuativi;*
- k) *le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.”*

Alla luce di quanto sopra riportato, la presente variante al PRG si configura quale variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39 comma 2) punto j bis) della L.P. 15/2015 per l'introduzione di una nuova area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata che affronta, comunque, anche delle tematiche di carattere pubblicistico di cui al punto b). Viste le caratteristiche del contesto in cui si inserisce il nuovo piano, la sua redazione si configura quale opportunità per una migliore programmazione degli interventi ai sensi dell'art. 4 comma 2 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

La variante al Piano Regolatore Generale

Alla luce degli interessi pubblici sopra evidenziati, la presente variante al Piano Regolatore Generale si pone l'obiettivo di disciplinare le indicazioni metodologiche dello sviluppo urbano delineando il quadro di riferimento pianificatorio necessario alla declinazione dello strumento di pianificazione subordinato senza alterare sostanzialmente le previsioni del PRG in vigore, integrandolo con le indicazioni per l'implementazione delle reti di mobilità dolce.

Il piano attuativo ha come fine, da un lato una migliore programmazione degli interventi, ritenendo necessaria una progettazione unitaria dell'iniziativa edilizia, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e architettonici degli edifici, dall'altro la definizione degli spazi pubblici con particolare riferimento all'assetto infrastrutturale locale, promuovendo il miglioramento del livello di qualità del contesto urbano e della mobilità dolce, che dovrà assolvere a livello strategico funzione di connessione tra la zona nord della città ed il centro di Rovereto.

La variante pone le basi per rendere maggiormente capillare la rete dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali già previsti.

Ciò anche in considerazione, alla luce degli attuali assetti patrimoniali e fattuali, dei contenuti di cui all'art. 90 delle norme di attuazione del PRG, laddove al comma 1 precisa che “*E' comunque sempre consentito incrementare tale rete principale con la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e piste ciclabili ai margini della viabilità esistente. L'individuazione di idonee connessioni tra le piste ciclabili principali e la distribuzione capillare delle medesime è oggetto del Piano della ciclabilità.*”, e al comma 4 stabilisce che “*I percorsi ciclabili e/o pedonali, a raso,*

interrati od aerei, non necessitano comunque di specifica previsione urbanistica se ricompresi nella sede stradale o se di larghezza inferiore ai 3 m.”.

La nuova scheda normativa PL 25: Ambito via Stivo – S.S. 12

La nuova scheda di piano attuativo di iniziativa privata definisce gli obiettivi del piano di lottizzazione e pone le indicazioni per la sua progettazione, oltre a definirne gli indici ed i parametri urbanistici di riferimento. La stessa stabilisce, inoltre, gli elementi da considerare e le tematiche da sviluppare nell’ambito della redazione dello schema di convenzione urbanistica quale elaborato obbligatorio ai sensi dell’art. 49 della L.P. 15/2015.

I profili di natura viabilistica

Allegato alla presente variante vi è lo studio viabilistico di data gennaio 2025 a firma dell’ing. Mirko Gazzini; l’elaborato pone le basi per gli approfondimenti che saranno poi condotti in fase di stesura del piano attuativo e della relativa convenzione.

Lo studio in parola ipotizza quale scenario più rappresentativo il traffico indotto da un insediamento misto residenziale e commerciale (media struttura di vendita alimentare) nella fascia oraria 17.00 – 18.00 – anche alla luce delle funzioni oggi presenti nel contesto – e ne valuta i possibili impatti sul traffico oggi esistente.

Lo studio ha analizzato i livelli di servizio della rotatoria in loc. S. Ilario e dell’intersezione con via Stivo, constatando che le simulazioni consegnano dei dati soddisfacenti. Ciò anche alla luce della transitorietà del grado di saturazione della direttrice S.S. 12 e del limitato carico aggiuntivo del complesso edilizio che assorbe modeste frazioni di riserve di capacità della rotatoria rispetto a quelle dello stato attuale.

Lo studio inoltre avanza alcune proposte relative alla gestione del transito su via Stivo e via Roveri che saranno meglio approfonditi in sede di lottizzazione o, più in generale, nelle fasi attuative successive.

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

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

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

Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione

Il Piano Regolatore Generale in vigore è stato da ultimo modificato con la Variante al PRG “Aprile 2023” per la rigenerazione ambientale, urbanistica e paesaggistica di via del Garda, 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, approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 576 di data 29 aprile 2025 ed entrata in vigore il 16 maggio 2025.

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

- 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;
- la Variante al PRG “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, adottata in via preliminare con deliberazione n. 8 di data 8 aprile 2025.

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

Relazioni con la pianificazione sovraordinata

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

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

La carta dell’inquadramento strutturale, la carta del paesaggio (area urbanizzata recente), la carta delle tutele paesistiche (/), delle reti ecologiche e ambientali (/), del sistema insediativo e delle reti infrastrutturali (area per insediamenti), 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 al margine con lo spazio aperto agricolo.

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

La Carta di Sintesi della Pericolosità attribuisce all’area un grado di pericolosità P1 – trascurabile o assente; le vicine aree sottostanti hanno un grado di pericolosità che recentemente è stato aggiornato e classificato come via via crescente fino ad arrivare ad una classe di pericolosità P4 a causa di possibili eventi alluvionali del fiume Adige. Resta tuttavia evidente che l’area in oggetto non risulta interessata da quest’ultima previsione.

La Carta delle Criticità idriche sotterranee nulla rileva 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, in quanto la scala a cui vengono affrontate le questioni non risente dell’intervento oggetto di studio. Nella cartografia correlata alla ciclabilità (Tav. 4 – Ciclabilità), peraltro si evidenziano come elementi di interesse nelle vicinanze dell’area oggetto di variante sia la scuola dell’infanzia che la scuola secondaria di secondo grado ed anche la presenza di una stazione ferroviaria dismessa che potrebbe, potenzialmente, essere ripristinata. Lo stesso piano della mobilità è peraltro coordinato con l’analogo strumento di settore alla scala comunale, del quale si parlerà successivamente.

Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali

Indirizzi generali di governo e linee programmatiche

Il documento “Indirizzi generali di governo e linee programmatiche della Sindaca Giulia Robol”, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 10 settembre 2024 presenta delle forti affinità alla variante al PRG in termini di valori e finalità. In particolare le linee n. 1 “Mobilità e qualità della vita urbana” e n. 2 “Ambiente, acqua e rifiuti” annoverano tra i loro obiettivi la creazione di una rete ben strutturata di percorsi ciclabili e pedonali, per promuovere uno stile di vita più attivo e sano dei cittadini, nonché per ampliare l’offerta di percorsi turistici nel verde ed alla scoperta delle bellezze naturali e la riduzione della pressione del traffico veicolare.

Documento Unico di Programmazione (DUP)

Il Documento Unico di Programmazione comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29 ottobre 2024, nel Capitolo 2.7 “Territorio e ambiente” pone l’attenzione sull’importanza delle reti ciclabili in una prospettiva di interconnessione territoriale e valorizzazione ambientale. Nella sezione relativa alla “*Pianificazione urbanistica*” pone l’attenzione sulla pianificazione subordinata quale strumento atto a “*garantire un coordinamento e un controllo dell’attività rigenerativa e/o di espansione (via Balista, via Roveri – via Stivo, etc.)*” individuando anche alcuni contesti in cui attivarla.

Nella parte relativa all’individuazione degli obiettivi In particolare si richiama la macro area 1 “Sostenibilità, ambiente e qualità della vita urbana” che declina l’ Obiettivo specifico OS_1.1 “*Mobilità a servizio delle persone, agile, verde, inclusiva*” la cui finalità è “*Sviluppare le progettualità in ambito di viabilità, ciclabilità, mobilità pedonale, per rendere gli spostamenti sempre più scorrevoli, sicuri, inclusivi, accessibili, sostenibili e rispettosi dell’ambiente. Un occhio di riguardo anche al trasporto pubblico, alle grandi reti di collegamento che rendono Rovereto un crocevia importante e strategico.*”

Rispetto all’obiettivo specifico sopraindicato è stato individuato, di interesse per la tematica in oggetto, l’obiettivo operativo OO_2025_01 “Sviluppo della progettualità in ambito di sosta, viabilità e ciclabilità cittadina e della zona industriale” a medio - lungo termine.

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 viene individuata quale area di completamento, ipotizzano uno sviluppo a lungo termine dell’ambito con un SUL con funzione residenziale. Considerati il rapporto tra scala territoriale di riferimento e il grado di approfondimento dello strumento rispetto alle dinamiche territoriali, come anche riportato nella relazione viabilistica della variante, è possibile affermare che la variante al piano non apporta ulteriori carichi urbanistici non stimato.

A riguardo emerge evidente l’obiettivo del PUM di fluidificare il traffico sulla SS 12, attraverso una serie di interventi che in parte sono già stati attuati, come la rotatoria di S. Ilario, ed altri sono in corso di progettazione, come la tangenziale e la variante di S. Ilario, all’interno di un tavolo di lavoro che coinvolge anche la PAT e la Comunità della Vallagarina.

Vale la pena porre l’attenzione anche alla Tavola C4: Tavola della ciclabilità del PUM in quanto il tratto di ciclabile da via Stivo a via Roveri viene individuato quale “percorso ciclabile proposto dal PUM – percorso proposto promiscuo su strade a basso traffico”. Viene inoltre segnalato quale “discontinuità e criticità della rete ciclabile” l’intersezione tra la Statale e via Stivo.

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 III, associata alle zone edificate di integrazione e completamento.

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

- traffico veicolare di attraversamento;
- presenza di attività commerciali ed uffici;
- presenza, seppur limitata, di attività artigianali;
- assenza di attività industriali;
- media densità di popolazione.

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

Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC)

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

PRG in vigore

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il quarto e 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.

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 della VARIANTE PRG	
SCENARI	STRATEGIE	Riordino e valorizzazione della viabilità minore per il potenziamento della rete di percorsi di mobilità dolce.	Progettazione unitaria dell’iniziativa privata con indicazione dei caratteri tipologici ed architettonici
LA CITTÀ PUBBLICA	Migliorare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche	X	
	Contenere il consumo del suolo		
	Sviluppare in maniera ordinata le attività industriali		
	Incrementare la dotazione di servizi alle imprese		
	Promuovere politiche di rivitalizzazione dei centri storici		
	Incrementare la qualità del paesaggio urbano e rurale	X	X
LA CITTÀ DELLA CULTURA	Valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-architettonico		
	Sviluppare la città quale centro di cultura		
	Tutelare e valorizzare gli ambienti naturali	X	
	Promuovere uno sviluppo turistico integrato	X	
LA CITTÀ DELLA CONOSCENZA E DELL’INNOVAZIONE	Sviluppare la città quale centro di formazione		
	Promuovere l’applicazione di tecnologie innovative		
	Sviluppare la città quale centro di innovazione industriale		
LA CITTÀ DELLE RELAZIONI	Liberare il centro urbano dal traffico di attraversamento		
	Migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni		
	Migliorare le relazioni interne all’insediamento	X	
	Promozione all’esterno delle offerte della città e del territorio		

Elementi di valutazione della sostenibilità

Il Piano di lottizzazione approfondirà le tematiche relative alla sostenibilità ambientale in rapporto alle tematiche di suolo e sottosuolo, energia, rifiuti, acqua e rumore.

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

La variante al P.R.G. “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S.12, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 di data 16 luglio 2025. Successivamente, si è provveduto al deposito del piano presso gli uffici per la presentazione di eventuali osservazioni a decorrere dal giorno 9 agosto fino al giorno 8 settembre 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 il tratto terminale di via Stivo, e precisamente le particelle fondiari situate nella parte ovest della via, attualmente di proprietà privata.

La prima osservazione riguarda alcune particelle fondiari (584/6, 584/10, 584/7 e 584/5 C.C. Rovereto) situate nel tratto finale di via Stivo. Queste aree, di proprietà privata, costituiscono pertinenze della palazzina al civico 40 e sono destinate a uso residenziale privato, fungendo solo da accesso agli immobili. Secondo i soggetti interessati le aree non svolgono funzioni di interesse pubblico, e pertanto non sussistono motivi giuridici o urbanistici per la loro cessione al Comune di Rovereto. I proprietari, quindi, dichiarano la loro non disponibilità a cedere le particelle all’amministrazione comunale, trattandosi di beni privati per i quali non sussiste di un interesse pubblico comprovato.

Nella seconda osservazione, i richiedenti propongono che il Comune di Rovereto acquisisca gratuitamente al patrimonio pubblico il tratto ovest di via Stivo (con esclusione della parte terminale contraddistinta dalle pp.ffa. 584/5, 584/6, 584/7 e 584/10), oggi privato ma di fatto utilizzato come strada e spazi pubblici. L’acquisizione consentirebbe di regolarizzare la situazione tavolare, garantire continuità urbanistica e migliorare la gestione dei sottoservizi e della viabilità. Pur riconoscendo che la richiesta non risulta perfettamente riconducibile alle ordinarie dinamiche di modifica del Piano Regolatore Generale, i proponenti ritengono la regolarizzazione patrimoniale una soluzione legittima e coerente con precedenti comunali, giustificata da un concreto interesse pubblico.

Si è, quindi, proceduto con la pubblicazione dell’elenco degli articoli delle NTA interessati dalle osservazioni e della planimetria con l’indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni per la presentazione delle eventuali osservazioni correlate, per il periodo compreso tra il 18 settembre e il 29 settembre 2025. In questo ulteriore periodo di deposito non sono pervenute osservazioni correlate alle osservazioni pubblicate.

Con nota pervenuta in data 26 settembre 2025 (ns. prot. n. 61391/25) il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha trasmesso il parere n. 15/25, favorevole al fine del proseguo dell’iter di approvazione della variante, espresso ai sensi dell’art. 39 comma 3 della L.P. 15/2015. Il parere non contiene prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi.

A completamento di quanto sopra e con riferimento alle procedure riguardanti lo strumento urbanistico comunale in corso di definizione, si precisa quanto segue.

La Variante al PRG “Maggio 2023 accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica ambientale” è stata approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con

deliberazione n. 1037 del 18 luglio 2025, pubblicata sul BUR n. 31 del 31 luglio 2025 ed è entrata in vigore il giorno successivo.

Inoltre, la Variante al PRG “Marzo 2024” con lottizzazione per la riqualificazione dell’ambito ex Merloni Sud, è stata definitivamente adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 di data 21 ottobre 2025.

Ciò posto, di seguito si illustrano le modifiche apportate alla documentazione di piano.

Aggiornamento delle Generalità delle schede del piano di lottizzazione

La sezione “Generalità” delle schede norma è stata aggiornata sulla scorta dell’entrata in vigore, dopo l’adozione della presente variante, della Variante al PRG “Maggio 2023 accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale” (entrata in vigore in 1 agosto 2025).

Adeguamento cartografico al PRG in vigore

Successivamente alla prima adozione della presente variante, ha concluso l’iter la variante all’epoca in salvaguardia “Maggio 2023” accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico ambientale; la stessa infatti è stata approvata con modifiche dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1037 del 18 luglio 2025, pubblicata sul BUR n. 31 del 31 luglio 2025 ed è entrata in vigore il giorno successivo.

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

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

Aggiornamento della documentazione di PRG

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

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

Indice generale

Premessa.....	2
Il Vigente Piano Regolatore Generale – inquadramento e i vincoli sovraordinati.....	4
Attuale situazione urbanistica e patrimoniale.....	11
I precedenti strumenti di pianificazione comunali.....	14
Considerazioni di natura urbanistica.....	21
Principali riferimenti normativi.....	23
La variante al Piano Regolatore Generale.....	24
La nuova scheda normativa PL 25: Ambito via Stivo – S.S. 12.....	25
I profili di natura viabilistica.....	25
La Valutazione del Piano (art. 20 L.P. 15/2015).....	25
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	26
Relazioni con la pianificazione sovraordinata.....	26
Relazioni con gli altri strumenti di pianificazione comunali.....	27
Elementi di valutazione della sostenibilità.....	32
Adozione definitiva – aggiornamenti relativi all’iter successivo all’adozione preliminare.....	33

Allegato:

- parere n. 15/25 di data 26 settembre 2025 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio

Ufficio pianificazione e conformità urbanistica

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497013

F + 39 0461 497079

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

web www.urbanistica.provincia.tn.it

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

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

Trento, 25 settembre 2025

Prat. n. **3191**– parere n. 15/25

OGGETTO: COMUNE DI ROVERETO variante al PRG “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12. Adozione preliminare – del. cons. n. 22 del 16 luglio 2025.

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

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

esprime il seguente parere.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 di data 16 luglio 2025, pervenuta in data 8 agosto 2025, il Comune di Rovereto ha adottato in via preliminare la variante non sostanziale al PRG avente ad oggetto la previsione di un nuovo piano attuativo “PL 25 ambito via Stivo - S.S.12” ai sensi dell’art. 39 c.2 lett. j bis) della l.p. 15/2015.

La variante interessa una porzione di territorio di circa 9.000mq che il vigente PRG classifica quali zone a prevalente funzione residenziale - tessuti di complemento B4.1, tessuto saturo di recente formazione B2 e verde privato, oggi ancora libera da interventi edilizi ma ubicata in un contesto densamente insediato che ha visto mutare nel tempo le esigenze della città pubblica ed in particolare delle infrastrutture e dotazioni per la mobilità. Pur mantenendo invariante le potenzialità edificatorie che l’area esprime, la modifica urbanistica tende ad una migliore programmazione degli interventi attraverso l’introduzione della previsione di un nuovo piano di lottizzazione di iniziativa privata – PL25. La scheda di piano appositamente introdotta definisce i parametri edilizi e gli oneri posti in capo alla proprietà in termini di opere di urbanizzazione, cessioni e connessioni da realizzare.

Gli elaborati di variante consistono nella Relazione illustrativa, nella scheda norma del piano attuativo e nelle cartografie versioni di variante e di raffronto, nelle verifiche usi civici, CSP e di assoggettabilità a VAS, nel report delle aree variate e nello studio della mobilità.

La documentazione adottata riporta che le aree oggetto di variante non interessano beni gravati da uso civico e ricadono in aree a penalità trascurabili o assenti della Carta di sintesi della pericolosità.

Ai sensi dell'articolo 20 della l.p. 15/2015 viene prodotta la verifica di assoggettabilità a VAS della variante, le cui conclusioni affermano che *“Le nuove previsioni urbanistiche risultano essere coerenti in termini di indirizzo strategico con tutti gli strumenti urbanistici provinciali, di comunità e comunali in vigore. Sulla scorta delle informazioni oggi disponibili e degli approfondimenti condotti, per la variante al PRG “Marzo 2025” per la riqualificazione dell’ambito compreso fra via Stivo e la S.S. 12 non sussistono i presupposti per assoggettare la presente variante a Valutazione Ambientale Strategica.”*

Ciò premesso, si esprime parere favorevole al fine del prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG adottata dal Comune di Rovereto.

VISTO: IL DIRETTORE
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE
- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

DP