

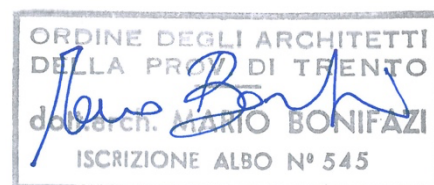
05 – 2024.08.07	EMISSIONE 05	
04 – 2024.04.10	EMISSIONE 04	
03 – 2024.03.21	EMISSIONE 03	
02 – 2024.01.30	EMISSIONE 02	
REDATTO: <i>DC 2024.08.07</i>	VERIFICATO: <i>MB 2024.08.07</i>	VALIDATO: <i>MB 2024.08.07</i>

OGGETTO:

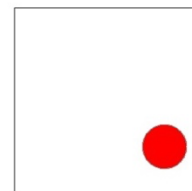
NORME DI ATTUAZIONE

PIANO ATTUATIVO

IL PROGETTISTA:



3000 D10 R05



ARTECNO

ARCHITETTURA INGEGNERIA

arch. Mario Bonifazi
ing. Andrea Eccher
ing. Arturo Maffei

via Pasqui, 34
I - 38068 Rovereto (TN)
tel. 0464/490545
fax 0464/490546
info@artecno.it

Sistema Gestione della Qualità
secondo ISO 9001:2015
CERTIFICATO N. 17756/08/S
d.d. 18.03.2008
Emissione corrente 23.05.2011



Provincia di Trento
Comune di Rovereto

PL 03 b
“MERLONI SUD”
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA
NUOVO POLO
DELLE SCIENZE DELLA VITA
A ROVERETO

Committente:
Trentino Sviluppo S.p.A.
Via Zeni, 8
Rovereto (TN)

SOMMARIO

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	3
1.1 CONTENUTI E ORIENTAMENTI GENERALI	3
1.2 SPAZI DI SOSTA – PARCHEGGI PUBBLICI	3
1.3 RIORDINO DELLA VIABILITA' DA INTEGRARE CON NUOVI SPAZI VERDI	3
1.4 IL POLO DELLE LE SCIENZE DELLA VITA E SUA ARTICOLAZIONE.....	4
ART. 2 DIVISIONE IN COMPARTI DEL PIANO.....	5
2.1 COMPARTO A1 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO	5
2.2 COMPARTO A2 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO	6
2.3 COMPARTO B POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA E MODULO PRODUTTIVO INTEGRATO.	7
2.4 COMPARTO C AREA PRODUTTIVA INTEGRATA	8
2.5 COMPARTO D FORESTERIA A SUPPORTO DEL NUOVO POLO DELLE SCIENZE PER LA VITA	
.....	9
ART. 3 ELENCO ELABORATI DEL PIANO.....	10
ART. 4 DISCIPLINA GENERALE E NORME SOVRAORDINATE.....	11
ART. 5 ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
ART. 6 DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE.....	11
ART. 7 SEDIME DI MASSIMA EDIFICAZIONE.....	12
ART. 8 INTERVENTI CHE NON NECESSITANO DI UNA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO.....	12
ART. 9 CORTINE ALBERATE.....	13
9.1 IL CORRIDOIO VERDE LATO EST.....	13
9.2 IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST	13
ART. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI RETI TECNOLOGICHE	13
ART. 11 DISCIPLINA DELLE DISTANZE	14
ART. 12 AREE DI PERTINENZA, CONTINUITÀ FUNZIONALE E RECINZIONI	14
ART. 13 CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI.....	15
13.1 COMPARTO A1 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO	15
13.2 COMPARTO A2 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO	15
13.3 COMPARTO B POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA E MODULO PRODUTTIVO INTEGRATO	
.....	15
13.4 COMPARTO C AREA PRODUTTIVA INTEGRATA	15
13.5 COMPARTO D FORESTERIA A SUPPORTO DEL NUOVO POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA	
.....	15
ART. 14 DOTAZIONE PARCHEGGI	16
ART. 15 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI	16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione (d'ora in poi Piano) oggetto delle presenti Norme di Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) interessa l'area identificata dagli elaborati generali del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto e regolato attraverso la specifica scheda PL 03b - Piano di Lottizzazione convenzionata "Merloni – SUD" parte ex PdA 09 in C.C. Rovereto.

1.1 CONTENUTI E ORIENTAMENTI GENERALI

Di seguito si descrivono i principali orientamenti e contenuti che il nuovo Piano attuativo dovrà esplicitare attraverso gli elaborati di progetto

1.2 SPAZI DI SOSTA – PARCHEGGI PUBBLICI

Potenziare la dotazione dei parcheggi pubblici con una nuova area di sosta vicina al parco pubblico che si collocherà a ridosso di via Manzoni;

Individuare all'interno del Piano un numero di posti auto pubblici non minore a 130 da ricavarsi in superficie e preferibilmente in interrato al fine di ridurre l'impatto ambientale.

Individuare dei parcheggi di superficie all'interno dell'area del piano di lottizzazione in prossimità del nuovo Polo delle scienze della vita nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

1.3 RIORDINO DELLA VIABILITA' DA INTEGRARE CON NUOVI SPAZI VERDI

Di seguito si definiscono i principali obiettivi che potranno interessare la nuova viabilità di quartiere

- L'area oggetto del Piano diventerà un importante polo polifunzionale di interesse collettivo e del settore secondario e terziario dal momento che qui verrà insediato il nuovo *Polo delle scienze della vita*. Si ritiene pertanto importante inserire nel progetto una adeguata viabilità di quartiere, in grado di migliorare anche i flussi di traffico lungo via Manzoni.

- Venga fatta una analisi dei flussi del traffico nell'intorno dell'area oggetto di Piano, per capire quale sarà l'impatto della nuova viabilità di progetto. Porre in atto una soluzione che garantisca una gradualità negli interventi, fino ad ipotizzare, se le condizioni lo dovessero richiedere, l'introduzione di una rotatoria in prossimità dell'innesto tra via Manzoni e l'area oggetto di lottizzazione;

- La nuova viabilità di quartiere dovrà integrarsi con adeguati spazi verdi e con l'introduzione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili;

- Venga elaborata una soluzione viabilistica adeguata in corrispondenza dell'innesto tra la S.S. 12 e la nuova viabilità di quartiere;

- Vengano resi funzionali i collegamenti tra la nuova area di lottizzazione e l'area della stazione ferroviaria;

1.4 IL POLO DELLE LE SCIENZE DELLA VITA E SUA ARTICOLAZIONE

Il nuovo Polo si caratterizzerà per la presenza di una importante area dedicata alla ricerca con la presenza di laboratori che verranno utilizzati dalle start up che chiederanno di insediarsi presso il nuovo Polo.

A completamento dell'area di ricerca e sviluppo sorgeranno delle strutture destinate alla produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese, con attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico.

Il successivo art. 2 "Divisione in comparti del piano" individua per ogni comparto i parametri urbanistici di riferimento, le specifiche indicazioni progettuali e le funzioni principali dei vari blocchi.

Queste ultime sono altresì da considerarsi quali funzioni prevalenti e si ritengono in ogni caso ammesse, indipendentemente dal comparto e al fine di consentire la formazione di un ambiente integrato a servizio del Polo stesso e in relazione con l'abitato circostante, le ulteriori destinazioni d'uso contemplate dalla scheda di Piano di Lottizzazione quali ad esempio commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), pubblici esercizi, servizi d'interesse collettivo, terziario ecc...

ART. 2 DIVISIONE IN COMPARTI DEL PIANO

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione si divide in cinque Comparti edificatori.

La scheda di PRG definisce la superficie complessiva di SUN da destinare al Piano PL 03b MERLONI - SUD pari a 18.893 mq

Nella tabella sotto riportata si stabiliscono le Superfici utili nette (SUN) da attribuire ai singoli Comparti.

Le superfici indicate potranno essere modificate nel rispetto delle presenti norme di attuazione in occasione della presentazione del progetto definitivo.

Si precisa che il calcolo della SUN di progetto si dovrà riferire a tutti gli edifici anche a quelli esistenti.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE NETTA DI PROGETTO						
COMPARTI DI PIANO	SUPERFICI DA RILIEVO	PERCENTUALI	SUN PROPORZIONALE	PIANO ATTUATIVO	PERCENTUALI	
	PER PdL	SUPERFICI	ALLE SUPERFICI da p.r.g.	SUN DI PROGETTO	SUPERFICI	
A1	2474,00 mq	9,15%	1729,05 mq	50,00 mq	0,26%	
A2	3614,00 mq	13,37%	2525,78 mq	50,00 mq	0,26%	
B	9288,00 mq	34,36%	6491,26 mq	9370,00 mq	49,60%	
C	7738,00 mq	28,62%	5407,98 mq	7420,00 mq	39,27%	
D	3919,00 mq	14,50%	2738,94 mq	2003,00 mq	10,60%	
TOTALE	27033,00 mq	100,00%	18893,00 mq	18893,00 mq	100,00%	

2.1 COMPARTO A1 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

Dal momento che questo Comparto sarà interessato dalla presenza di spazi verdi e viabilità ad uso pubblico, non si ritiene necessario fornire puntuali indicazioni tipologiche.

Il Comparto A1 individua l'area di proprietà di Trentino Sviluppo da destinare ad uso pubblico (spazi verdi e viabilità di quartiere).

Superficie del Comparto	2.474,00 mq
Sun massima realizzabile (*)	50,00 mq
(Hp) Altezza massima	+16,00 ml da 0,00 (186,50)

(*) La Sun totale tra Comparti A1 A2, potrà essere ridistribuita in modo diverso tra gli stessi ma nel rispetto del totale complessivo.

I singoli Comparti saranno oggetto di interventi diretti e i singoli edifici potranno essere completati anche in tempi diversi. Prima del rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dovranno essere completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto stesso.

2.2 COMPARTO A2 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

Anche per questo Comparto, visto che sarà caratterizzato quasi esclusivamente da infrastrutture ad uso pubblico, non si ritiene necessario fornire puntuali indicazioni tipologiche.

Il Comparto A2 riguarderà l'area interessata alla realizzazione della nuova viabilità di quartiere e di accesso al nuovo Polo delle Scienze della vita, affiancata da una fascia a verde pubblico sul lato verso la città consolidata.

Superficie del Comparto	3614,00 mq
Sun massima realizzabile (*)	50,00 mq
(Hp) Altezza massima	+16,00 ml da 0,00 (186,50)

() La Sun totale tra Comparti A1 A2, potrà essere ridistribuita in modo diverso tra gli stessi ma nel rispetto del totale complessivo.*

I singoli Comparti saranno oggetto di interventi diretti e i singoli edifici potranno essere completati anche in tempi diversi. Prima del rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dovranno essere completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto stesso.

2.3 COMPARTO B POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA E MODULO PRODUTTIVO INTEGRATO

Il Comparto B sarà caratterizzato dall'edificio oggetto di tutela da parte della Soprintendenza, rispetto al quale si dovranno definire delle relazioni in termini di volume e materiali, in grado di valorizzare le peculiarità architettoniche della palazzina uffici ex Radi. Pur lasciando all'estensore dei progetti edilizi la possibilità di progettare i nuovi fabbricati in altezza nel rispetto delle altezze massime stabilite dalle presenti N.T.A., si raccomanda di elaborare delle soluzioni architettoniche in grado di valorizzare al meglio il volume tutelato esistente.

Il Comparto B dunque riguarderà l'area interessata alla realizzazione del nuovo Polo delle scienze della vita, completato con un primo modulo destinato alle facility aventi la funzione di supportare lo sviluppo degli insediati all'interno del nuovo Polo.

All'interno del Comparto potranno essere realizzati dei volumi interrati nel rispetto della fascia di rispetto ferroviaria e secondo quanto contenuto nella tavola 1005 "Planimetria regime dei suoli, piani interrati con schemi esemplificativi per autorimesse interrate"

Oltre ai parcheggi sotterranei si potranno collocare strutture interrate compatibili con le attività che si svolgeranno nei volumi fuori terra del Piano attuativo.

Il Comparto B si articolerà nei seguenti Blocchi:

Blocco B1: Edificio con vincolo di tutela da parte della Soprintendenza dei beni storico artistici.

Blocco B2: Nuovo centro dedicato alle scienze della vita

Blocco B3: Nuovo modulo produttivo integrato

L'articolazione dei blocchi che costituiscono il Comparto B dovrà tenere conto:

- degli allineamenti definiti dal presente piano di lottizzazione. Le fronti edilizie si potranno comunque discostare dall'allineamento indicato dagli elaborati grafici nel caso in cui le prescrizioni della Soprintendenza lo richiedessero o in presenza all'interno del singolo Comparto di un progetto unitario integrato.

Superficie del Comparto	9.288,00 mq
Sun massima realizzabile (*)	9.370,00 mq
(Hp) Altezza massima	+16,00 ml da 0,00 (186,50)
Previsto parziale completamento "Corridoio verde lato ovest"	

(*) La Sun totale tra Comparti B e C potrà essere ridistribuita in modo diverso tra gli stessi ma nel rispetto del totale complessivo.

I singoli Comparti saranno oggetto di interventi diretti e i singoli edifici potranno essere completati anche in tempi diversi. Prima del rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dovranno essere completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto stesso.

2.4 COMPARTO C AREA PRODUTTIVA INTEGRATA

Anche all'interno del Comparto C si trova un edificio industriale che è stato posto sotto tutela denominato "San Pietro".

Questa presenza architettonica all'interno dell'area sarà l'elemento architettonico di riferimento rispetto al quale anche l'impianto planimetrico dovrà ricondursi.

Gli elementi tipologici per i nuovi fabbricati potranno trovare una loro caratterizzazione ispirandosi all'edificio esistente.

Il Comparto C riguarderà invece l'area interessata alla realizzazione di nuovi moduli per attività produttive leggere (non moleste, inquinanti o rumorose) o di attività affini che rientrino nell'ambito delle attività di ricerca e collegate con gli istituti universitari che fanno riferimento al nuovo Polo delle scienze della vita.

L'articolazione dei blocchi che costituiscono il Comparto C dovrà tenere conto:

- *dell'edificio sul quale insiste un vincolo di tutela da parte della Soprintendenza dei beni storico artistici (C1).*
- *degli allineamenti definiti dal presente piano di lottizzazione. Le fronti edilizie si potranno comunque discostare dall'allineamento indicato dagli elaborati grafici nel caso in cui le prescrizioni della Soprintendenza lo richiedessero o in presenza all'interno del singolo Comparto di un progetto unitario integrato.*

Superficie del Comparto C	7.738,00 mq
Sun massima realizzabile (*)	7.420,00 mq
(Hp) Altezza massima	+16,00 ml da 0,00 (186,50)
Previsto parziale completamento "Corridoio verde lato ovest"	

(*) La Sun totale tra Comparti B e C potrà essere ridistribuita in modo diverso tra gli stessi ma nel rispetto del totale complessivo.

I singoli Comparti saranno oggetto di interventi diretti e i singoli edifici potranno essere completati anche in tempi diversi. Prima del rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dovranno essere completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto stesso.

2.5 COMPARTO D FORESTERIA A SUPPORTO DEL NUOVO POLO DELLE SCIENZE PER LA VITA

Questo ambito sarà contraddistinto dalla presenza di un importante spazio a verde pubblico che assumerà un ruolo di cerniera tra i nuovi edifici del Comparto C a servizio del Polo delle scienze della Vita e gli edifici esistenti collocati in fregio a via Manzoni in prossimità del sottopasso che conduce a San Giorgio.

La nuova area verde sarà attraversata dalla nuova pista ciclabile che permetterà un collegamento diretto con la stazione FS, lungo la S.S. 12 del Brennero.

L'edificio esistente individuato dalla p. ed. 1125 denominato Blocco D2, potrà essere oggetto di ristrutturazione o in alternativa potrà essere demolito e ricostruito allo scopo di realizzarvi un nuovo edificio da completarsi con un nuovo piano/i interrato/i. La destinazione d'uso prevista sarà quella di una foresteria o di una struttura residenziale o altre attività ad essa compatibili. Alcuni spazi potranno essere destinati al "*Polo del riuso*".

Il progetto definitivo potrà affrontare liberamente il tema della eventuale demolizione e ricostruzione dell'edificio pur rispettando le altezze fissate dal Piano e le fasce di rispetto stradali in particolare nei confronti della vicina via Manzoni.

Il Comparto D riguarderà la realizzazione di una area a verde pubblico, attraversata dalla nuova pista ciclabile che consentirà anche il collegamento con la stazione FS, lungo la S.S. 12 del Brennero.

Il Comparto D si articolerà nei seguenti Blocchi:

Blocco D1: Ex Casa Cantoniera, che si trova lungo la strada S.S. 12 entro la fascia di rispetto dalla linea ferroviaria e che sarà oggetto di interventi di ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso saranno quelle previste dalla scheda di Piano.

Blocco D2: Edificio individuato dalla p. ed. 1125 che potrà essere oggetto di ristrutturazione ma per il quale è comunque ammessa la sua demolizione e ricostruzione per la realizzazione di un nuovo edificio da completarsi con un nuovo piano/i interrato/i.

La ricostruzione dell'edificio potrà avvenire anche su un sedime diverso da quello attuale, con il solo rispetto delle distanze così come definite dalle norme di attuazione del presente Piano.

Superficie del Comparto D	3.919,00 mq
Sun massima realizzabile	2.003,00 mq
(Hp) Altezza massima	+16,00 ml da 0,00 (186,50)

I singoli Comparti saranno oggetto di interventi diretti e i singoli edifici potranno essere completati anche in tempi diversi. Prima del rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dovranno essere completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto stesso.

ART. 3 ELENCO ELABORATI DEL PIANO

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

TAV	1001 Inquadramento urbanistico, estratto PRG – Scheda Norma di PRG	
TAV	1002 Planimetria generale con individuate le demolizioni di progetto	1:500
TAV	1003 Sezioni e profili del terreno	1:500
TAV	1004 Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti	1:500
TAV	1005 Planimetria regime dei suoli, piani interrati e schemi esemplificativi per autorimesse interrate	1:500
TAV	1006 Planimetria con schema aggregativo di progetto	1:500
TAV	1007 Sezioni e profili con schema aggregativo di progetto	1:500
TAV	1008 Soluzioni aggregative con viste d'insieme	1:500
TAV	1009 Indicazione degli elementi tipologici	1:200
TAV	1009/1 Allegato alla tavola U.T 10.09 con prospetti e legenda materiali	1:200
TAV	1009/2 Allegato alla tavola U.T. 10.09 edificio ospitante la residenza collettiva	1:200
TAV	1010 Planimetria per la localizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico	1:500
TAV	1011 Fasi temporali di attuazione del Piano di lottizzazione	1:1000
TAV	1012 Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto	1:500
TAV	1013 Planimetria delle infrastrutture di piano	1:500
TAV	1014 Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud	1:200
TAV	1015 Schema delle aree ad uso pubblico	1:500
TAV	1016 Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 01	1:50
TAV	1017 Planimetria e sezioni delle aree oggetto di cessione 02	1:50
R01	Relazione tecnico - illustrativa	
R02	Documentazione fotografica	
R03	Relazione geologica	
R04	Relazione tecnica previsionale di impatto acustico	
R05	Norme Tecniche di Attuazione	
R06	Studio della mobilità	
R06/1	Allegato allo studio della mobilità	
R07	Relazione tecnica sugli aspetti ambientali	
R08	Relazione esplicativa per edifici tutelati	
R09	Valutazioni conformità VVF	
R10	Verifica preliminare in materia di parcheggi	
R11	Pareri per realizzazione sottoservizi	
R12	Opere di urbanizzazione con stime parametriche	
R13	Relazione paesaggistica	

Gli elaborati di Piano si compongono di documenti con contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica e altri i cui contenuti costituiscono linee di indirizzo non vincolanti.

Costituisce disciplina vincolistica quanto riportato graficamente nella tavola 1004 “Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti” e nella tavola 1005 “Planimetria regime dei suoli, piani interrati e schemi esemplificativi per autorimesse interrate” secondo quanto individuato in legenda e definito dalle presenti N.T.A..

Costituiscono linee di indirizzo progettuale quanto riportato nelle tavole 1006 1007 1008.

ART. 4 DISCIPLINA GENERALE E NORME SOVRAORDINATE

Per quanto non diversamente disposto nell'articolato delle presenti N.T.A. e da quanto contenuto nella convenzione di Piano, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Rovereto, oltre che alla legislazione sovraordinata, provinciale e nazionale, ove pertinente.

ART. 5 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano è attuato nel rispetto delle presenti N.T.A. e delle prescrizioni grafiche contenute negli specifici elaborati e in particolare in funzione di quanto prescritto graficamente nella tavola 1004 “Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti”, nella tavola 1005 “Planimetria regime dei suoli, piani interrati e schemi esemplificativi per autorimesse interrate”.

Le attività edilizie prescritte o ammesse dal Piano si potranno svolgere per intervento diretto e coordinato sui singoli Comparti. All'interno del Comparto sarà ammessa la realizzazione parziale degli interventi sui vari Blocchi a condizione che prima del rilascio dell'agibilità vengano completate le opere di urbanizzazione riconducibili al Comparto in oggetto.

Le fasi di attuazione del Piano sono da concordare con l'Amministrazione Comunale con particolare attenzione per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate tra gli obblighi e le attività presenti all'interno della Convenzione del Piano di Lottizzazione.

A tale proposito si rimanda alla tavola 1011 “Fasi temporali di attuazione del Piano di lottizzazione” che rientra tra gli elaborati delle linee di indirizzo.

ART. 6 DESTINAZIONE FUNZIONALE DELLE AREE

Le aree di Piano, come indicate nella tavola 1004 “Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti” individuano il regime dei suoli, le superfici coperte e la Superficie Utile Netta.

ART. 7 SEDIME DI MASSIMA EDIFICAZIONE

L'area entro la quale sarà possibile collocare i nuovi edifici, dovrà seguire gli allineamenti definiti dal presente piano di lottizzazione. Le fronti edilizie si potranno comunque discostare dall'allineamento indicato dagli elaborati grafici nel caso in cui le prescrizioni della Soprintendenza lo richiedessero.

Le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti esterni al Piano di Lottizzazione dovranno rispettare le norme preordinate fissate dalle leggi urbanistiche in vigore e dai regolamenti comunali.

La superficie coperta dei vari comparti riportata nella tabella sottostante potrà essere maggiorata di una percentuale massima del 30%. La superficie coperta tra i comparti potrà essere ridistribuita in modo diverso tra gli stessi, ma nel rispetto del totale complessivo.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE					
COMPARTI DI PIANO	PIANO ATTUATIVO		SUPERFICI COPERTE		SUP COPERTA
	SUN DI PROGETTO		DI PROGETTO		MAGGIORATA 30%
A1	50,00	mq	0,00	mq	
A2	50,00	mq	50,00	mq	
A	100,00	mq	50,00	mq	65,00
Edificio tutelato B1			500,00	mq	
Collegamenti B1 B2			194,00	mq	
Laboratorio B2			1403,00	mq	
Modulo produttivo B3			1026,00	mq	
B	9370,00	mq	3123,00	mq	4059,90
C					
San Pietro tutelato C1			909,00	mq	
Produttivo C2			795,00	mq	
Porticato C2/3			114,00	mq	
Produttivo C3			1026,00	mq	
Porticato C3/4			114,00	mq	
Produttivo C4			684,00	mq	
C	7420,00	mq	3642,00	mq	4734,60
D					
Casa cantoniera D1			106,00	mq	
Foresteria D2			370,00	mq	
D	2003,00	mq	476,00	mq	618,80
TOTALE	18893,00	mq	7291,00	mq	9478,30

ART. 8 INTERVENTI CHE NON NECESSITANO DI UNA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

In riferimento a quanto indicato nella tavola 1004 *“Planimetria regime dei suoli con invarianti e individuazione dei Comparti*, tavola 1005 *“Planimetria regime dei suoli, piani interrati e schemi esemplificativi per autorimesse interrate”* sono ammissibili senza che questi necessitino di variante al presente Piano i seguenti interventi:

- Variazioni di forma degli edifici rispetto all'ipotesi aggregativa nel rispetto degli allineamenti obbligatori riportati nella tavola 1004. Le fronti edilizie si potranno comunque discostare dall'allineamento indicato dagli elaborati grafici nel caso in cui le prescrizioni della Soprintendenza lo richiedessero.

- Le superfici coperte potranno variare per un valore massimo del 30% rispetto a quelle indicate nel Piano.

- Variazioni dell'altezza degli edifici nel limite massimo del 30% rispetto a quella massima indicata nei documenti del presente Piano.

ART. 9 CORTINE ALBERATE

9.1 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.

9.2 IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST

Questa fascia verde larga almeno 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 garantirà 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 ciclopedonale che attraverserà la prima campata dell'edificio tutelato denominato "Sampietro" per poi proseguire fino ad affiancare la ex palazzina uffici Radi.

ART. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI RETI TECNOLOGICHE

Il Piano prevede la realizzazione, come disciplinato dalla Convenzione del Piano di Lottizzazione e come descritto nelle tavole 1012 *"Planimetria dei sotto servizi esistenti e di progetto"*, 1013 *"Planimetria delle infrastrutture di piano"*, 1014 *"Planimetria infrastrutture con dettaglio accessi nord e sud"* e 1015 *"Schema delle aree ad uso pubblico"*, delle opere necessarie alle infrastrutture di quartiere.

Il Piano prevede gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti poste perimetralmente all'area di intervento e secondo la suddivisione in Comparti.

Gli allacciamenti dovranno essere eseguiti secondo i tracciati di massima previsti nelle tavole di progetto, previ accordi e autorizzazioni con gli Enti preposti ai singoli servizi.

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti.

ART. 11 DISCIPLINA DELLE DISTANZE

La distanza degli edifici dai confini e dagli edifici esterni all'area di lottizzazione dovrà rispettare le norme di attuazione del PRG vigente e le disposizioni in materia.

Il Piano di Lottizzazione alla luce delle norme provinciali e sovraordinate vigenti, consentirà all'estensore del progetto definitivo di fissare localmente distanze tra gli edifici inferiori a quelle della normativa generale, facendo salva la distanza minima di m 3,0 prevista dal Codice Civile. In tali interstizi non saranno consentite finestrate.

Il Piano di Lottizzazione tiene conto della **fascia di rispetto dalla linea ferroviaria del Brennero pari a 30 ml**, entro la quale sarà possibile intervenire solo acquisendo idoneo parere da parte di RFI. Entro tale area si trovano anche gli edifici esistenti che sono oggetto di tutela da parte della Soprintendenza per i quali si procederà con interventi nel rispetto di quanto autorizzato dalla Soprintendenza stessa.

Entro la fascia di rispetto dei 30 ml è prevista la realizzazione di una cortina alberata destinata a verde pubblico denominata corridoio verde lato ovest e di un percorso ciclopedonale.

E' opportuno ricordare che tra la linea ferroviaria e l'area di lottizzazione si trova la strada statale n. 12 del Brennero, un'arteria stradale storica che si pone come un chiaro elemento di discontinuità tra il tracciato della linea ferroviaria e gli edifici esistenti oggi tutelati da parte della Soprintendenza, presenti all'interno del piano di lottizzazione. Il nuovo Piano andrà ad eliminare, se si esclude la casa cantoniera, tutti gli edifici esistenti non vincolati che sono presenti all'interno della fascia di rispetto ferroviaria. Questa condizione porterà ad un significativo miglioramento dello stato di fatto e che sarà valutata positivamente da parte di FS nel momento in cui verranno richieste le necessarie autorizzazioni al progetto abilitativo diretto.

Le altre fasce di rispetto da considerare sono quelle stradali per le quali si rimanda a quanto contenuto nel PRG vigente.

ART. 12 AREE DI PERTINENZA, CONTINUITÀ FUNZIONALE E RECINZIONI

Il piano di lottizzazione è diviso in Comparti e tra gli stessi si potranno instaurare relazioni funzionali più o meno intense. Si prevedono delle strette sinergie tra i Comparti B e C, dal momento che rientreranno entrambi in un progetto organico di sviluppo del nuovo Polo delle scienze della vita. Per questo motivo tra i due Comparti si dovranno realizzare elementi di continuità attraverso uno studio coordinato delle sistemazioni e recinzioni esterne.

ART. 13 CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI

Oltre al rispetto dell'impianto plani-volumetrico complessivo, costituiscono elementi di indirizzo qualitativo le indicazioni contenute nelle tavole 1006 *"Planimetria con schema aggregativo di progetto"*, 1007 *"Sezioni e profili con schema aggregativo di progetto"*, 1008 *"Soluzioni aggregative con viste d'insieme"*

13.1 COMPARTO A1 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

Questo Comparto sarà interessato dalla presenza di spazi verdi e viabilità ad uso pubblico.

Dovrà essere posta particolare cura nelle scelte delle soluzioni ambientali urbanistiche che saranno concordate con l'Amministrazione comunale.

13.2 COMPARTO A2 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

Anche questo Comparto sarà interessato dalla presenza di spazi verdi e viabilità ad uso pubblico.

Dovrà essere posta particolare cura nelle scelte delle soluzioni ambientali urbanistiche che saranno concordate con l'Amministrazione comunale.

13.3 COMPARTO B POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA E MODULO PRODUTTIVO INTEGRATO

Il Comparto B sarà caratterizzato dall'edificio oggetto di tutela da parte della Soprintendenza, rispetto al quale si dovranno definire delle relazioni in termini di volume e materiali, in grado di valorizzare le peculiarità architettoniche della palazzina uffici ex Radi. Pur lasciando all'estensore dei progetti edilizi la possibilità di progettare i nuovi fabbricati in altezza nel rispetto di quanto fissato dalle norme del presente Piano, si raccomanda di elaborare delle soluzioni architettoniche in grado di valorizzare al meglio il volume tutelato esistente.

13.4 COMPARTO C AREA PRODUTTIVA INTEGRATA

Anche all'interno del Comparto C si trova un edificio industriale che è stato posto sotto tutela denominato "San Pietro".

Questa presenza architettonica all'interno dell'area sarà l'elemento architettonico di riferimento rispetto al quale anche l'impianto planimetrico dovrà ricondursi.

Gli elementi tipologici per i nuovi fabbricati potranno trovare una loro caratterizzazione ispirandosi all'edificio esistente.

13.5 COMPARTO D FORESTERIA A SUPPORTO DEL NUOVO POLO DELLE SCIENZE DELLA VITA

Questo ambito sarà contraddistinto dalla presenza di un importante spazio a verde pubblico che assumerà un ruolo di cerniera tra i nuovi edifici del Comparto C a servizio del Polo delle scienze della Vita e gli edifici esistenti collocati in fregio a via Manzoni in prossimità del sottopasso che conduce a San Giorgio.

La nuova area verde sarà attraversata dalla nuova pista ciclabile rispetto alla quale si ipotizza in futuro di realizzare una passerella per avere un collegamento diretto con la stazione FS, lungo la S.S. 12 del Brennero.

Blocco D1: Ex Casa Cantoniera che si trova lungo la strada S.S. 12 entro la fascia di rispetto dalla linea ferroviaria potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso saranno quelle previste dalla scheda di Piano.

Blocco D2: l'edificio esistente individuato dalla p. ed. 1125, potrà essere oggetto di ristrutturazione o in alternativa potrà essere demolito e ricostruito allo scopo di realizzarvi un nuovo edificio da completarsi con un nuovo piano/i interrato/i. La destinazione d'uso prevista sarà quella di una foresteria o di una struttura residenziale o altre attività ad essa compatibili. Alcuni spazi potranno essere destinati al "*Polo del riuso*".

La ricostruzione dell'edificio potrà avvenire anche su un sedime diverso da quello attuale, con il solo rispetto delle distanze così come definite dalle norme di attuazione del presente Piano.

Parcheggi pubblici

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.

Il progetto definitivo potrà affrontare liberamente il tema della eventuale demolizione e ricostruzione dell'edificio pur rispettando le altezze fissate dal Piano e le fasce di rispetto stradali in particolare nei confronti della vicina via Manzoni.

ART. 14 DOTAZIONE PARCHEGGI

Il Piano prevede per ogni Comparto le adeguate dotazioni di parcheggio, secondo le destinazioni funzionali previste e nel rispetto degli standard fissati dalle specifiche norme in materia.

Le aree a parcheggio saranno individuate con posti auto interrati e/o di superficie.

Per ogni Comparto si dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di legge.

ART. 15 PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI

Gli edifici previsti dal Piano dovranno essere adeguati alle norme in materia di contenimento energetico, con l'obiettivo di garantire una certificazione minima in classe "B" o superiore.

È ammessa e auspicata la realizzazione, nei modi e nelle quantità compatibili con i progetti architettonici dei fabbricati, di impianti termici-solari di cogenerazione e di impianti fotovoltaici.

Sarà necessaria inoltre l'osservanza dei CAM previsti dalla normativa vigente all'atto della realizzazione degli immobili di progetto.

Rovereto, 07/08/2024

Il tecnico
Arch. Mario Bonifazi

