

ARTECNO

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

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 09.02.2022



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)

05 – 2024.08.07	EMISSIONE 05	
04 – 2024.04.10	EMISSIONE 04	
03 – 2024.03.21	EMISSIONE 03	
02 – 2024.01.26	EMISSIONE 02	
01 – 2023.04.20	EMISSIONE 01	
REDATTO:	VERIFICATO:	VALIDATO:
DC 2024.08.07	MB 2024.08.07	MB 2024.08.07

OGGETTO:

RELAZIONE
TECNICO -ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA:



PIANO ATTUATIVO - PL 03B MERLONI - SUD

3000-R-01

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO AL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	4
2. NOTIZIE STORICHE SULL'AREA	6
3. ESTRATTI CARTOGRAFICI E TAVOLARI	19
4. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO	20
5. RIFERIMENTI URBANISTICI	21
6. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA.....	27
6. VALUTAZIONI SULLA VIABILITA' DEL COMPARTO URBANO INTERESSATO DAL PIANO	37
7. ANALISI DELLE RELAZIONI URBANE.....	38
8. FINALITA' E OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO.....	40
9. SUDDIVISIONE IN COMPARTI EDIFICATORI DEL PL 03B MERLONI - SUD.....	43
10. ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO	48
11. PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E NORME AMBIENTALI	49
12. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE	50
13. FASI TEMPORALI DI ATTIVAZIONE DEL PIANO.....	51
14. AREE AD USO PUBBLICO PREVISTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO	55

1. PREMESSA

L'area Merloni sud oggetto del Piano attuativo è tra i comparti edilizi di maggior rilievo nell'ambito del riordino urbano della città di Rovereto.

La sua storia industriale è legata all'ing. Radi che volle qui insediare la S.A.B.I.R. Società Anonima Brevetti ing. Radi che nel corso degli anni diventò Rheem Radi, Merloni Termosanitari Group ed infine prima della chiusura definitiva Ariston Thermo Group.

Una delle particolarità di quest'area è il fatto di avere due affacci distinti e speculari, quello ad est verso la città consolidata e quello ad ovest verso la strada statale S.S. 12, che la caratterizzano quale ambito di cerniera rispetto ai due diversi sistemi urbani.

L'area Merloni sud si trova ad avere anche delle strette relazioni con la contigua area Merloni nord, formando con essa un comparto avente caratteristiche morfologiche e di contesto urbano piuttosto omogenee.

Ad oggi l'area di piano, a seguito delle modifiche apportate al PRG risulta essere di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A.. se si esclude una piccola particella fondiaria lungo la strada statale di proprietà del Comune di Rovereto, e una cabina elettrica di SET ;

2. CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO AL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Durante gli incontri tra Trentino Sviluppo e il Comune di Rovereto, sono state concordate alcune modifiche all'articolazione del piano attuativo in oggetto che hanno portato alla redazione della nuova scheda - **Linee guida per il piano di lottizzazione PL 03B (Piano di lottizzazione convenzionata Merloni – Sud (parte ex PdA 09) di cui si allega un estratto.**

Attraverso l'adozione della nuova scheda di Piano sono stati risolti molti dei punti che erano stati indicati come critici da parte dei proprietari delle aree interessate:

- *Definizione di due distinti Piani di Lottizzazione che riguarderanno le due aree urbane attigue le cui proprietà sono riconducibili a Trentino Sviluppo per quanto riguarda il **PL 03b MERLONI – SUD** e al Comune di Rovereto per l'altro Piano di lottizzazione previsto dalla variante del PRG.*
- *L'individuazione di due Piani di lottizzazione distinti consentirà di rispondere in maniera adeguata alle diverse esigenze temporali ed organizzative espresse dai due soggetti proprietari delle aree interessate.*
- *Le modifiche apportate alla scheda di Piano, modulano in maniera proporzionale alle superfici territoriali interessate dai due Piani gli indici urbanistici previsti dalla precedente scheda.*
- *Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rimanda a quanto contenuto nelle due diverse schede di piano.*

Tutti gli elaborati compresa la presente relazione riguarderanno il piano di lottizzazione PL 03b MERLONI - SUD.

2.1. DEFINIZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO

La scheda di piano precisa anche quale dovrà essere il numero di posti auto da destinare a parcheggio pubblico da ricavare all'interno del Piano di lottizzazione Merloni Sud.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere un totale di 130 posti auto ad uso pubblico.

2.2. LA VIABILITA' ALL'INTERNO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A seguito degli incontri avuti tra Trentino Sviluppo e il Comune di Rovereto, sono stati approfonditi alcuni nodi riguardanti la viabilità del piano attuativo. Si è convenuto in primo luogo di introdurre, **con un criterio di gradualità e proporzionalità** una viabilità che abbia il solo obiettivo di servire il nuovo Polo della scienza della vita, con un ingresso dalla strada statale n. 12, del Brennero nella parte nord del lotto.

Nel piano di lottizzazione PL 03b MERLONI - SUD è stata studiata anche la possibilità di avere, se considerato opportuno, anche un accesso al Polo della scienza della Vita da via Manzoni, ingresso peraltro già esistente. Questa viabilità di quartiere sarà quindi a servizio del nuovo Polo della scienza della vita e non avrà a modificare il piano del traffico della città di Rovereto.

Verrà prestata particolare cura affinché il sistema viabilistico possa integrarsi con gli spazi verdi e i percorsi ciclopeditoni previsti dal Piano, e migliorare così anche i collegamenti con l'area della stazione ferroviaria.

I criteri per la realizzazione per fasi della nuova viabilità di quartiere a servizio del Polo, sono rappresentati nella Tavola U-T-10-11.

2.3. IL POLO DELLE 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.

2. NOTIZIE STORICHE SULL'AREA

Agli inizi del 1900 si ha notizia del primo nucleo insediativo denominato “Stabile comunale ex Agraria” che sorgeva sulla proprietà comunale.

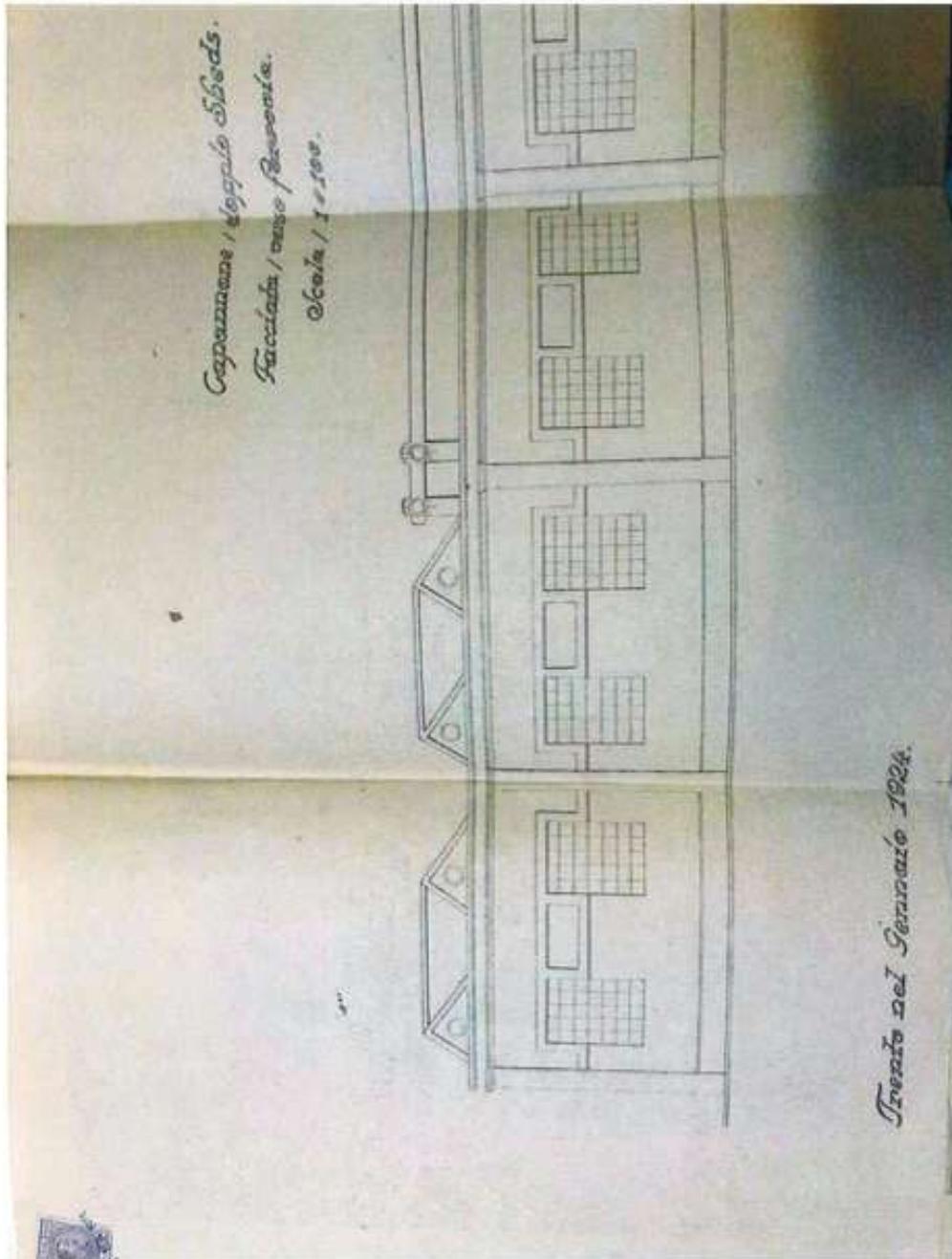


Stralcio estratto mappa 1900 circa

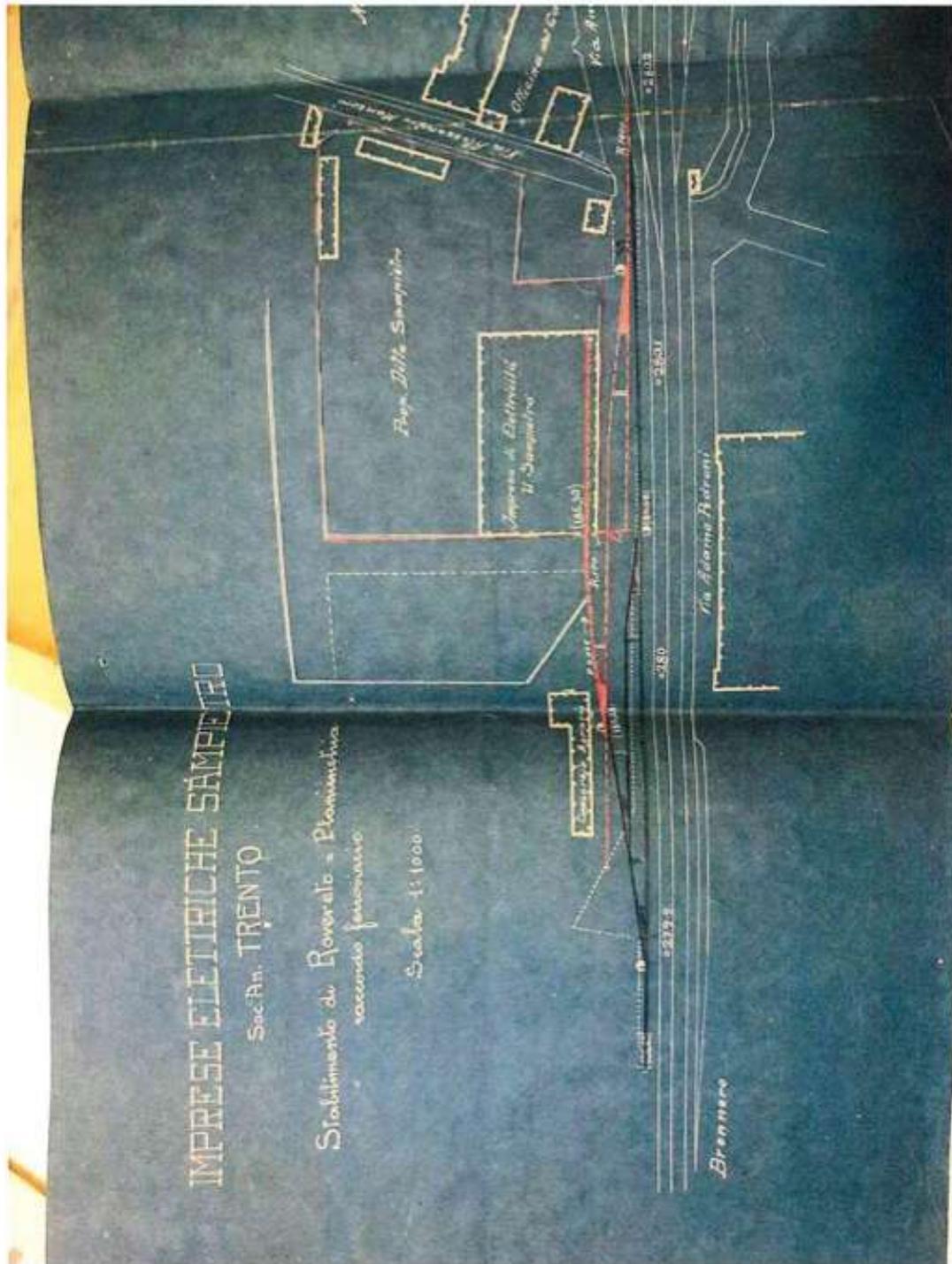


Stralcio mappa 1912

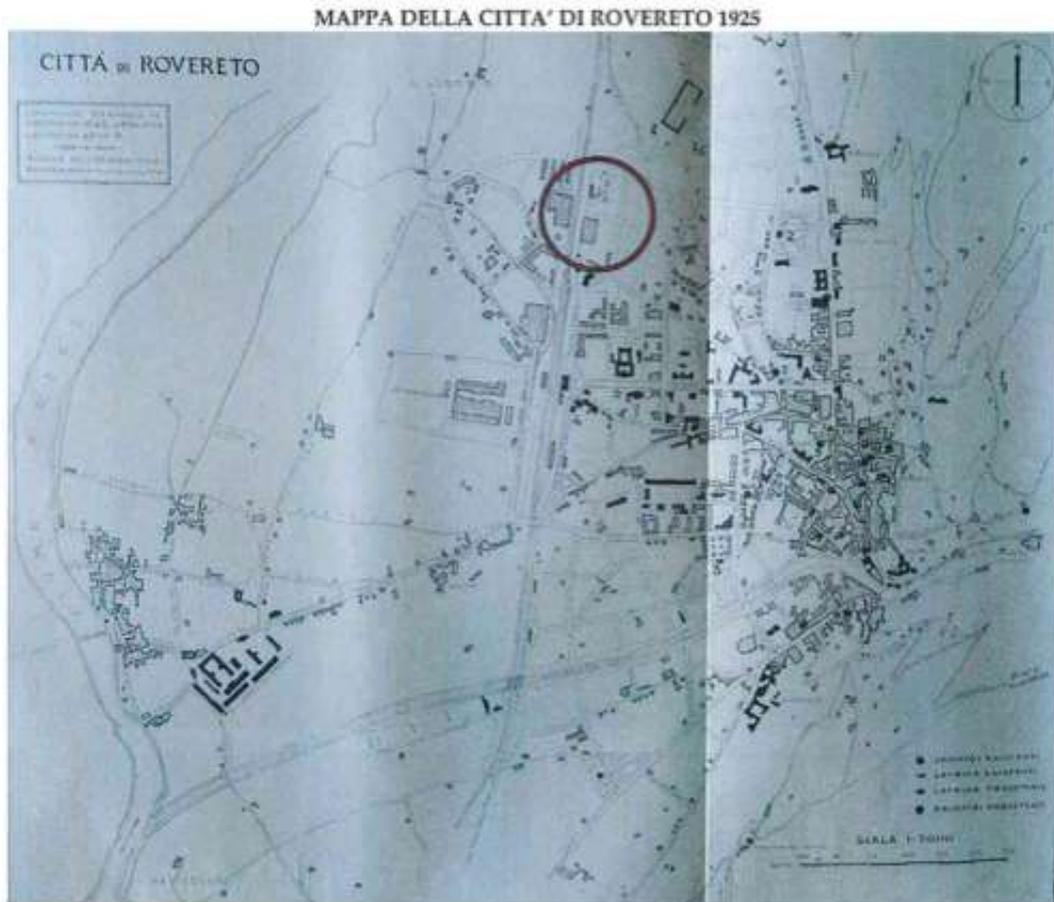
Progetto del 1924 per la costruzione delle Officine Sampietro



Planimetria per il progetto di un nuovo raccordo ferroviario per le Officine Sampietro risalente agli anni '30.



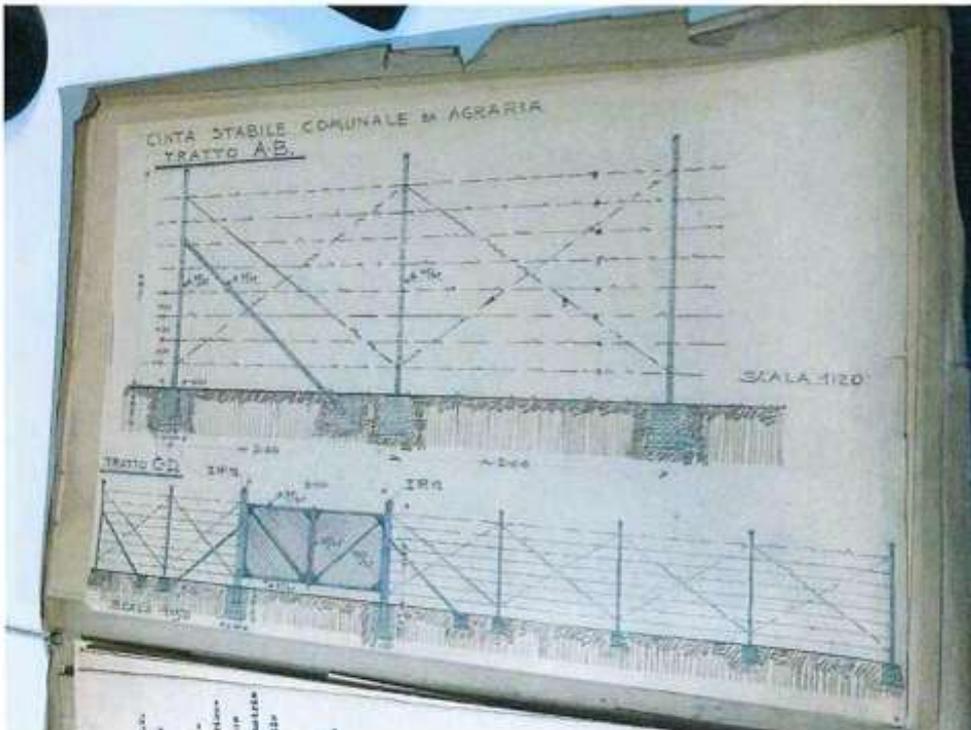
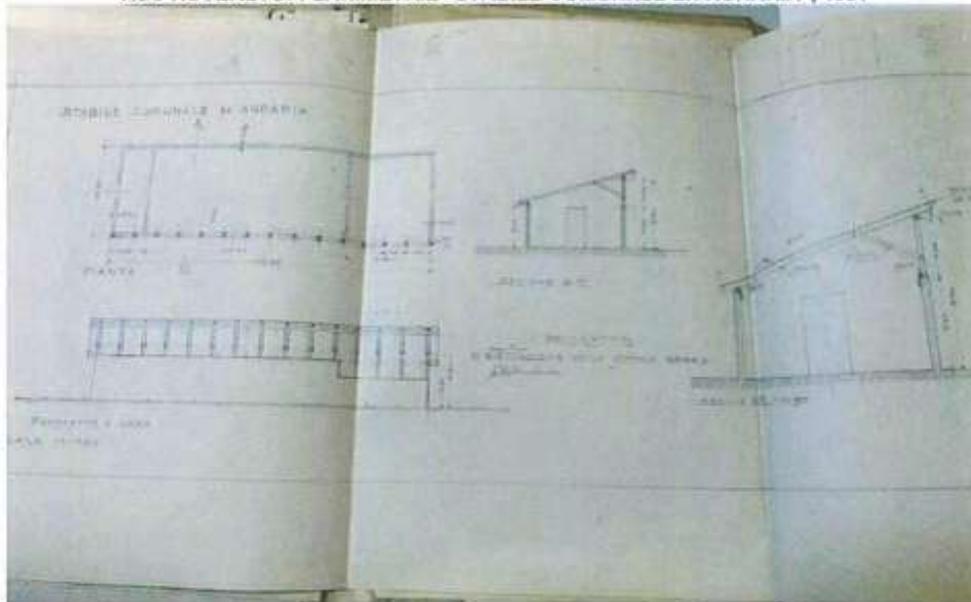
Planimetria del 1925 dove si nota la presenza delle Officine Sampietro



Si ha notizia che nel 1927, ad opera dell'ing. Serafino Radi, furono insediate a Rovereto le Officine Radi che si occupavano di lampade a fluorescenza e di scaldabagni ad energia elettrica.

Disegni relativi allo "Stabile Comunale ex Agraria" 1931

ASC ROVERETO: PLANIMETRIE "STABILE COMUNALE EX AGRARIA", 1931



Planimetria del 27/06/1931 dove sono identificate le Officine S.A.B.I.R. e Officine Sampietro;
Cessione parziale dello stabile Comunale ex Agraria alle Officine Radi (S.A.B.I.R. - acronimo di Società Anonima Brevetti ing. Radi) - 22 /01/1932

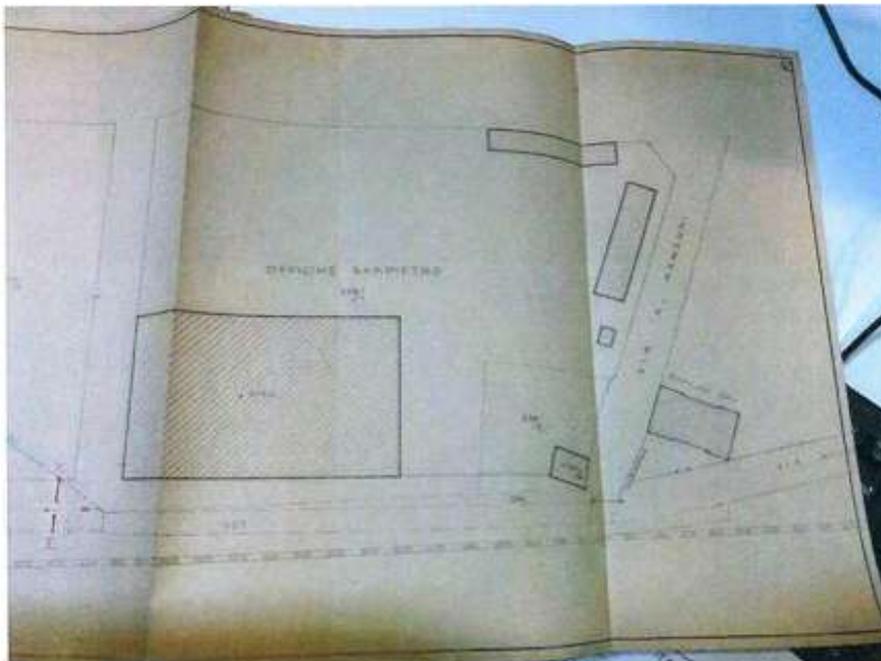
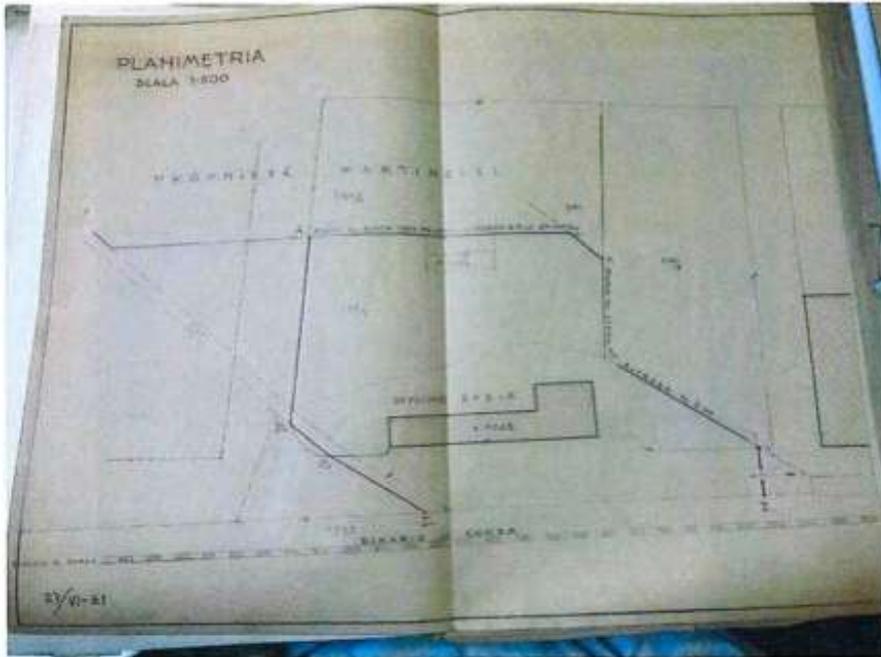
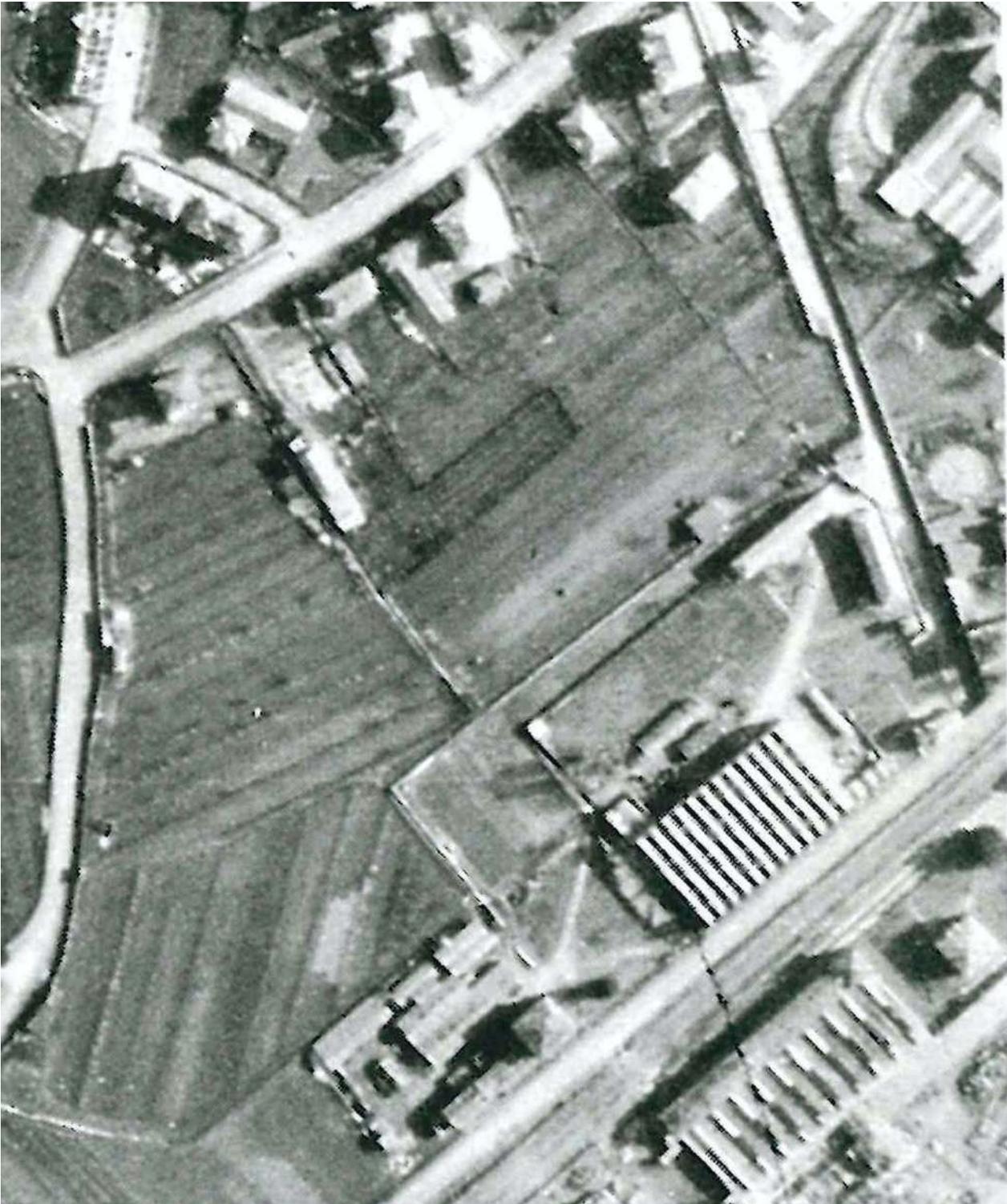
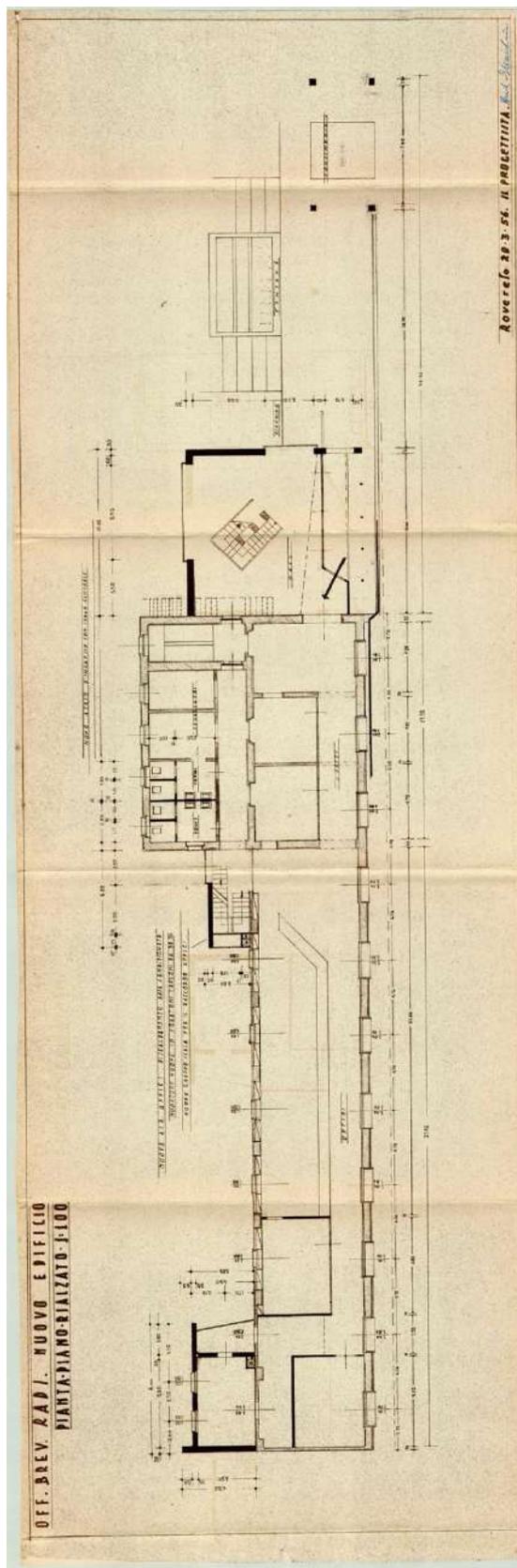


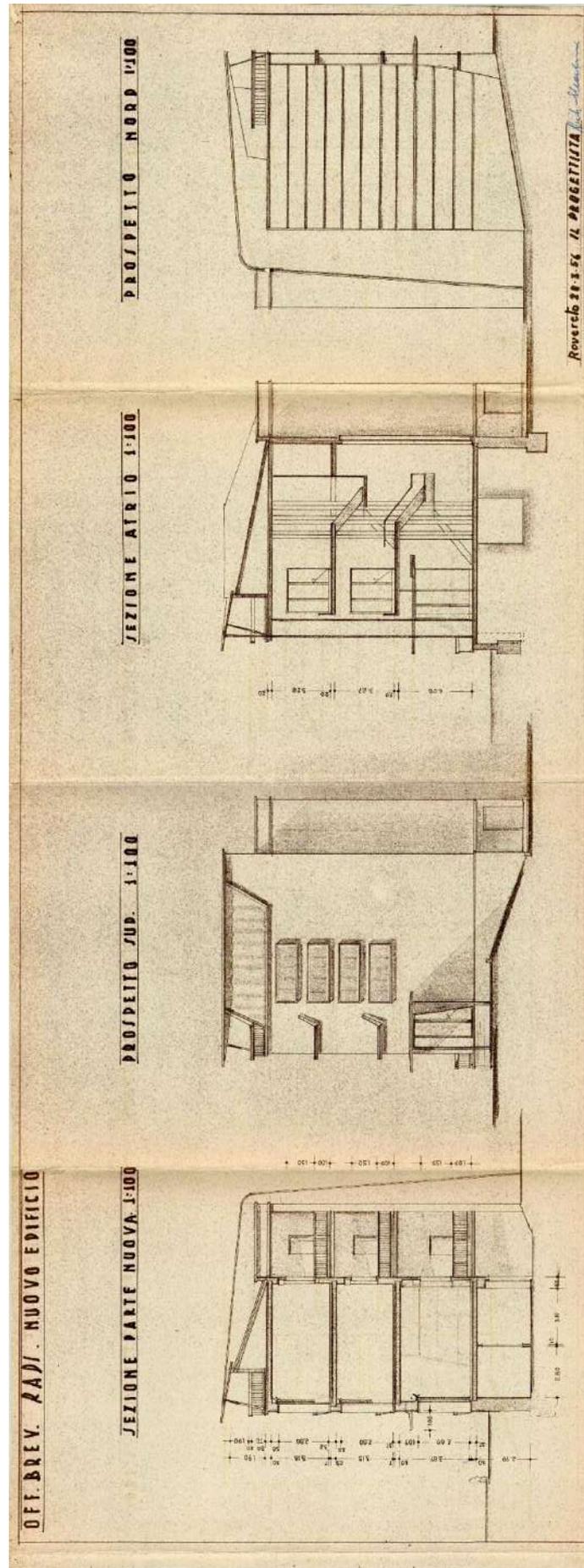
Foto aerea marzo 1945



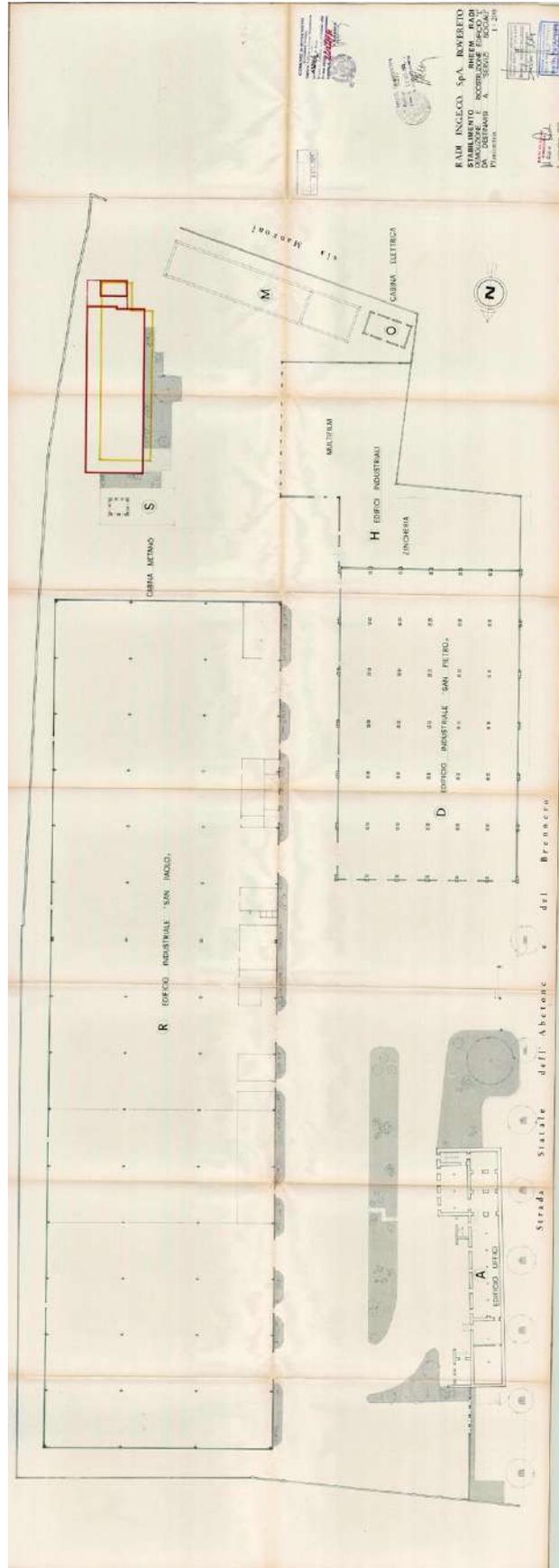
Progetto di ammodernamento della palazzina uffici del 1956 a firma dell'arch. E. Martini

Rispetto al progetto presentato la commissione edilizia sospende il suo giudizio chiedendo una integrazione agli elaborati presentati.





Progetto di ammodernamento di alcuni stabili presenti all'interno del complesso industriale Rheem Radi;
Progetto presentato nel 1971 a firma dell'ing. Segatta Rolando e dell'arch. Fulvio Nardelli.



Si riportano di seguito alcune immagini dei lavori realizzati nel 1972



Vista interna dello stabilimento.



Vista stabilimento dalla Via Brennero. In primo piano edificio uffici

L'aspetto attuale dell'edificio che ospitava gli uffici Radi risale ai lavori autorizzati nel 1956 su progetto dell'architetto E. Martini.



Vista dell'edificio 'Servizi Sociali'

Nel 1985 subentra la Merloni Termosanitari Group che si trasformerà successivamente in Ariston Thermo Group.

Il complesso immobiliare oggi è di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A..

4. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO

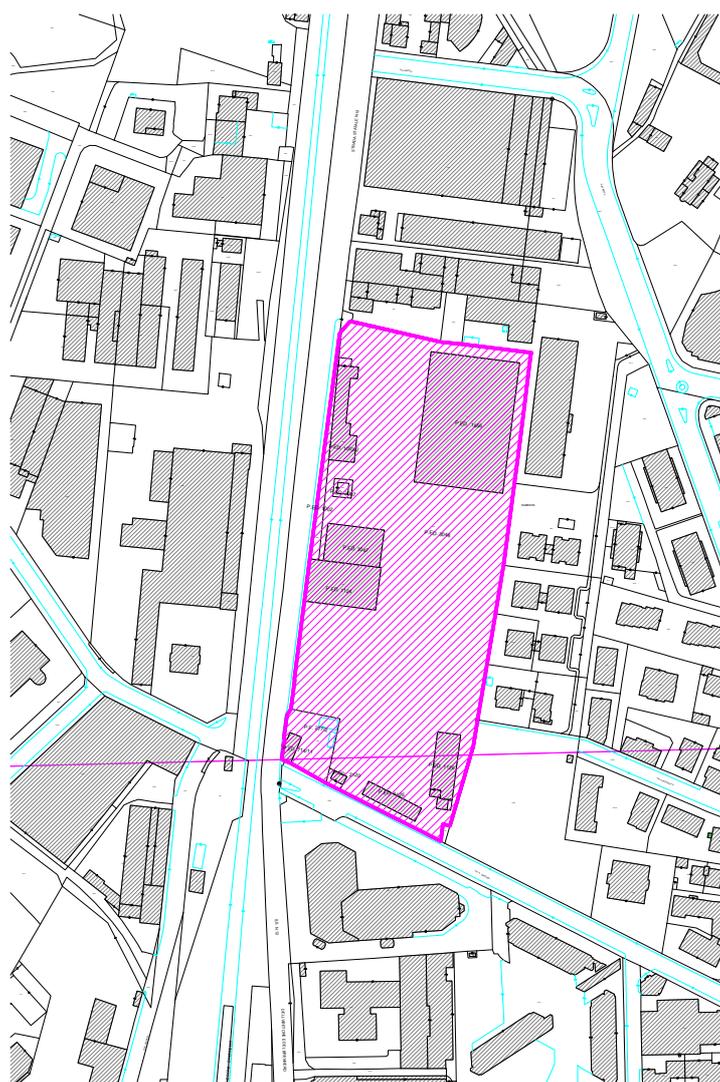
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE PROPRIETA' INTERESSATE DAL PIANO

Facendo riferimento alle visure tavolari relative alle proprietà interessate dal piano di lottizzazione si riportano di seguito le particelle fondiari ed edificiali con i relativi proprietari.

Le superfici sono quelle catastali che potrebbero quindi differire da quelle reali.

LOTTO	PARTICELLA	PROPIETARIO TITOLARE	ZONA	AREA [mq]		PROPRIETA' [%]	
				PARZIALE	COMPLESSIVA	PARZIALE	COMPLESSIVA
PL03b	P.ED. 1002	COMUNE DI ROVERETO	fascia Strada Statale n. 12	373	373	1,38%	1,38%
	P.ED. 1003/2	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	palazzina uffici	557	26580	2,06%	98,32%
	P.ED. 1124	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	edificio tutelato	505		1,87%	
	P.ED. 1125	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	edificio caritas	926		3,43%	
	P.ED. 1126	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex palazzina ingresso	260		0,96%	
	P.ED. 1656	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex produttivo	3548		13,12%	
	P.ED. 3047	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex produttivo	647		2,39%	
	P.ED. 3048	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	cortile interno	19141		70,81%	
	P.ED. 3087	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	cisterne	102		0,38%	
	P.F. 277/2	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	baracca ex casa cantoniera	788		2,91%	
	P.ED. 714/11	TRENTINO SVILUPPO S.P.A.	ex casa cantoniera	106		0,39%	
	P.ED. 2120	SOC. ELETTRICA TRENTINA DISTR. ENERGIA ELETTRICA S.P.A.	cabina via manzoni	80	80	0,30%	0,30%
TOTALE				27033	27033	100,00%	100,00%

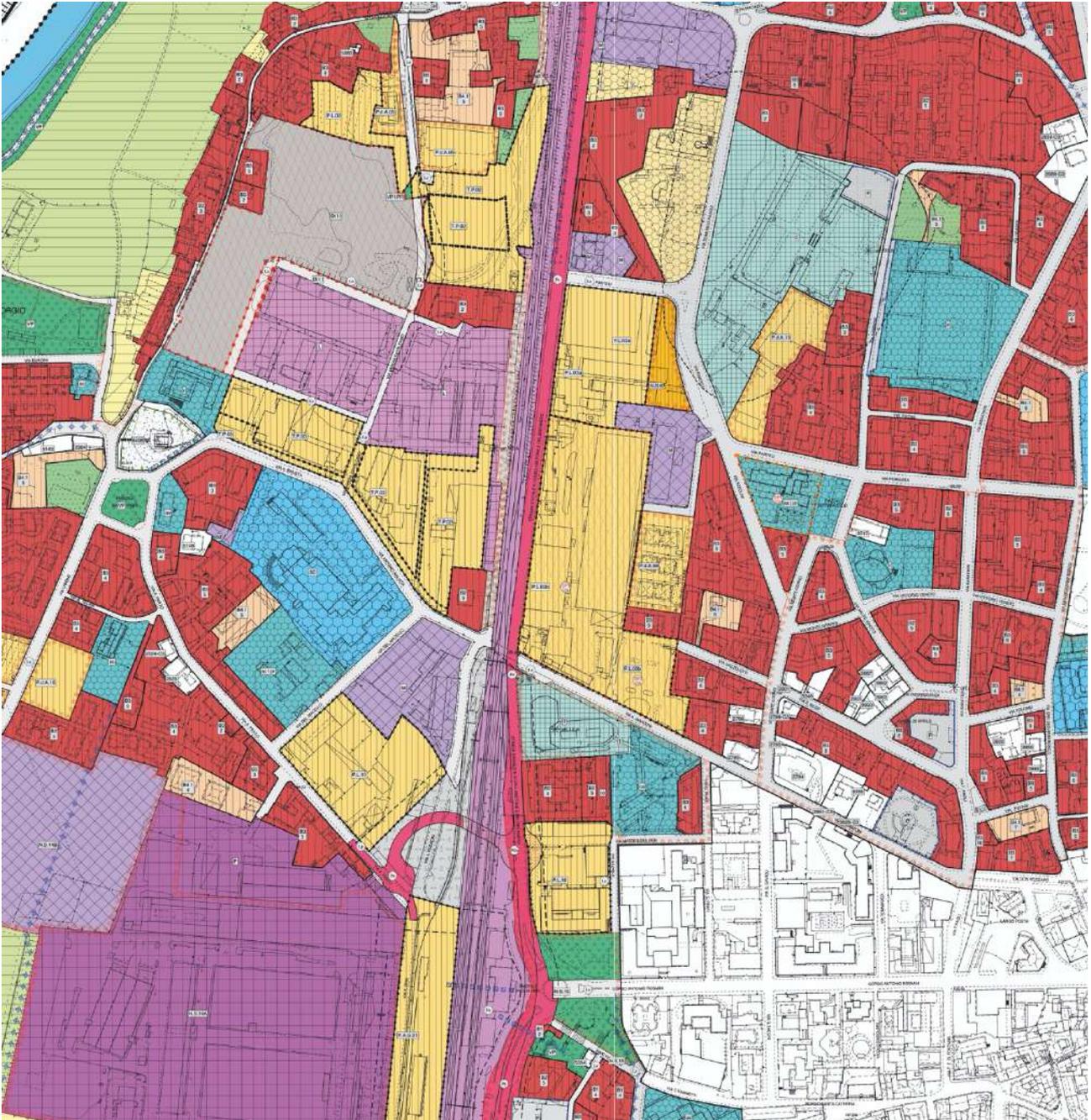
**Dati recepiti da visure catastali*



Individuazione dell'area di lottizzazione su mappa catastale

5. RIFERIMENTI URBANISTICI

ESTRATTO DI PRG



Estratto PRG

L'estratto di PRG prima della variante Merloni Sud, in cui si individuano le due aree contigue soggette a piano attuativo, PL 03A Merloni nord e PL 03B Merloni sud

PL 03B (Piano di Lottizzazione convenzionata)

Si riporta di seguito il contenuto della **scheda di PRG vigente** al momento della domanda relativa al piano attuativo

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

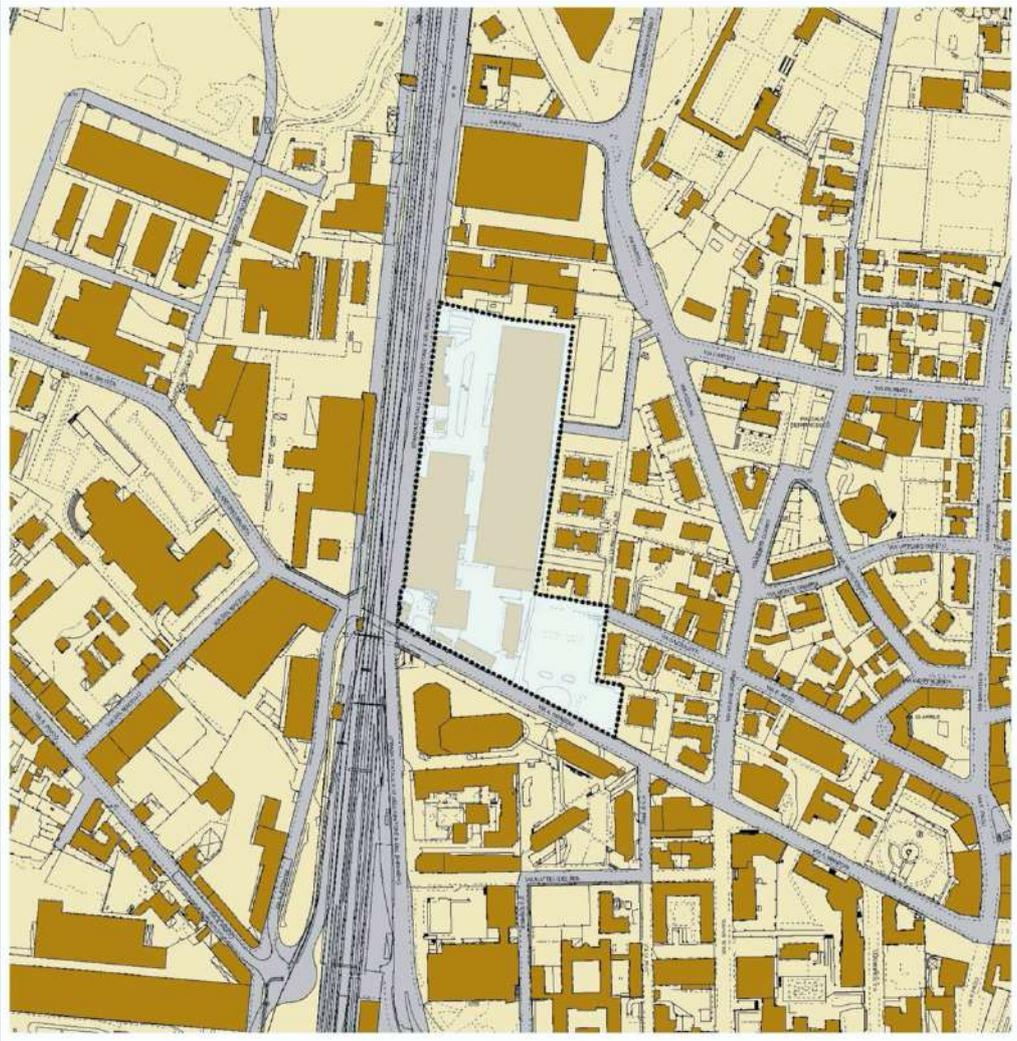
LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

i
Scala 1:5.000



Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica

Schede e linee guida per i piani di lottizzazione

The image is a technical drawing titled 'INQUADRAMENTO TERRITORIALE' (Territorial Context). It features a map of an urban area with a grid of streets and building footprints. A specific area, outlined with a dashed black line, is highlighted in light blue, representing the project site. The surrounding area is shaded in brown. The map is oriented vertically. Above the map, there is a title block with the text 'LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE', 'PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]', 'MERLONI - SUD', and 'parte ex PdA 09'. Below the title block, there is a section header 'INQUADRAMENTO TERRITORIALE' followed by a circled 'i' icon and the text 'Scala 1:5.000'. At the bottom of the page, there are two lines of text: 'Comune di Rovereto – Ufficio Urbanistica' on the left and 'Schede e linee guida per i piani di lottizzazione' on the right.

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD**

parte ex PdA 09

CONTENUTI GENERALI:

L'area soggetta a piano di lottizzazione coincide con le aree di proprietà pubblica della parte sud dell'ex PdA 09 e dell'ex PAS 03, attualmente occupate da un insediamento produttivo e dall'ex casa cantoniera. L'area si colloca a margine della strada statale del Brennero in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

L'articolazione dello spazio pubblico rappresentato negli schemi allegati può essere modificata in sede di progetto di lottizzazione purchè:

- 1- venga mantenuta la sua posizione rispetto al lotto;
- 2- vengano mantenute inalterate le superfici complessive;
- 3- venga comunque garantita la continuità lineare degli spazi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST (Superficie territoriale): 32.832 mq
SUL (Superficie utile lorda) totale massima: 27.885 mq
H max: 25 m

DESTINAZIONI D'USO:

Terziario, Ricettivo, Commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle presenti norme di attuazione), Residenziale, Parcheggi (min. 150 posti pubblici), Servizi di interesse collettivo, Edilizia pubblica e/o convenzionata.

RIPARTIZIONE SUL:

Dovrà essere garantita la destinazione residenziale quale Edilizia pubblica e/o convenzionata, nella misura minima di 625 mq di S.U.L..

Parcheggi pubblici (min. 150 posti auto)

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD**

parte ex PdA 09

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SOTTOSUOLO



■ Ambito dei parcheggi sotterranei

SUOLO E SISISTEMAZIONI ESTERNE



■ Spazio pubblico da destinarsi a verde pubblico per un minimo del 60% della superficie

■ Area destinata all'insediamento e a parcheggi a raso (pubblici e privati)

5.1 PROTOCOLLO D'INTESA QUALE DOCUMENTO DI INDIRIZZO

In data 16 ottobre 2023 è stato siglato un protocollo d'intesa tra la *Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kesler, Trentino Sviluppo S.p.A. il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino* avente per oggetto la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata (Open Science Park)

Il documento definisce le finalità e gli obiettivi utili alla nascita e sviluppo del **Polo trentino per le Scienze della Vita**.

All'interno del Polo potrà trovare spazio:

- una nuova Infrastruttura di ricerca Open Science Park con piattaforme tecnologiche per le scienze della vita;
- la localizzazione, sviluppo e consolidamento di imprese del settore, laboratori di ricerca privati e pubblici e start up;
- ospitalità ed accompagnamento di nuovi progetti imprenditoriali ad alto contenuto tecnologico nel contesto delle scienze della vita derivanti dal programma *Trentino Startup Valley*;
- attrazione di nuovi player in Trentino, favorendo lo sviluppo internazionale dell'ecosistema, con il supporto di Trentino Sviluppo;
- sviluppare il Polo trentino per le Scienze della Vita come un modello che punta sulla centralità dell'incontro tra ricerca applicata ad alto TRL ed impresa in un ambiente che favorisca la stretta collaborazione e lo scambio continuo di idee tra ricercatori e imprese, attraverso un'infrastruttura di ricerca che avvicini gli organismi di ricerca e gli spazi di incubazione per le start up e le aziende innovative.

I contenuti programmatici contenuti nel protocollo d'intesa hanno portato alla riedizione della scheda di piano **PL 03b MERLONI – SUD**, i cui contenuti salienti espressi in termini di parametri urbanistici sono stati sinteticamente ripresi anche nel paragrafo successivo.

5.2 DATI URBANISTICI RIFERITI AL PIANO ATTUATIVO PL 03B MERLONI – SUD

Particella catastale	ST Superficie territoriale	SUN	Uso pubblico	Parch. pubblico
<i>pp.edd. 1125, 1126 3048, 3047, 714/11, 1124, 1656, 1003/2, 3087, 2120, 1002 e p.f. 277/2 C.C. Rovereto</i>	<i>27.033 mq</i>	<i>18.893 mq</i>	<i>10.856 mq</i>	<i>130</i>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Terziario, ricettivo, commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, comprensive degli ampliamenti di cui all'art. 101 quater delle presenti norme di attuazione), residenziale, parcheggi (min. 130 posti pubblici), servizi di interesse collettivo, attività produttive leggere (non moleste, inquinanti o rumorose). Nel contesto del terziario avanzato, sono considerati ammissibili oltre agli spazi dedicati alla ricerca, anche quelli dedicati a laboratori di sviluppo.</i>			

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici delle varie aree che compongono il piano attuativo **PL 03b MERLONI - SUD**.

SUDDIVISIONE DEL PIANO ATTUATIVO PL 03B MERLONI - SUD IN COMPARTI

Nella tabella sotto riportata sono stati individuati 5 Comparti di lottizzazione denominati A1 A2 B C D.

Per ogni Comparto sono state definite le diverse superfici territoriali e fissata la Superficie utile netta (SUN) di progetto.

Nei paragrafi successivi si descriveranno i contenuti di ogni Comparto.

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%

5.2.1 DETERMINAZIONE DELLE AREE AD USO PUBBLICO

Il PRG di Rovereto, attraverso la scheda di Piano attuativo modificata, ha definito quale dovrà essere la superficie ad uso pubblico da ricavarsi all'interno del Piano di Lottizzazione Merloni Sud.

PL 03b MERLONI - SUD:

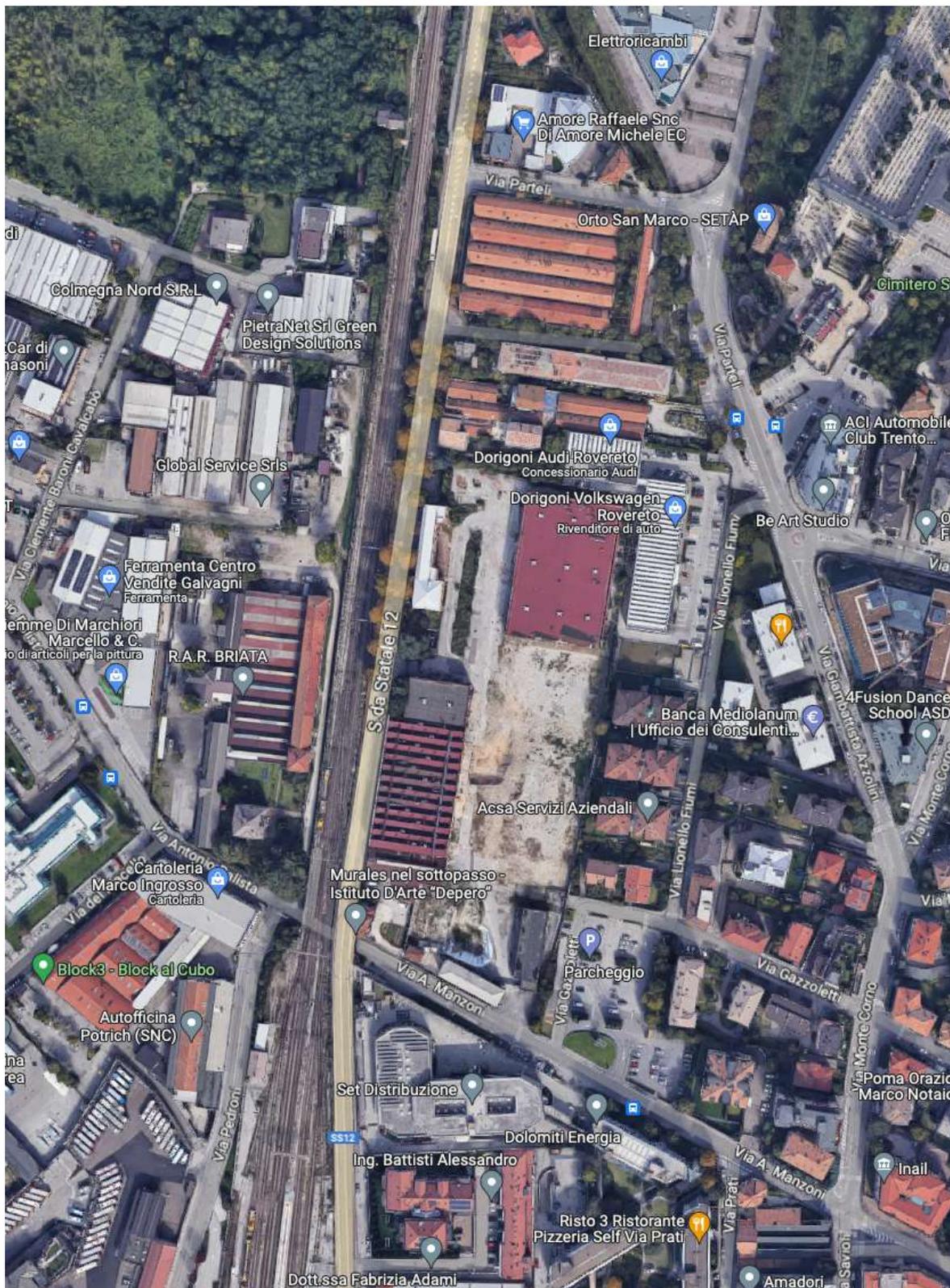
10.856 mq ad uso pubblico dei quali almeno 6.550 mq dovranno essere destinati a verde pubblico e relativi spazi di percorrenza. Ad essi si devono aggiungere 130 posti auto pubblici;

Di seguito si riportano i dati relativi al **piano di lottizzazione PL 03b MERLONI - SUD** con le verifiche urbanistiche che riguardano le superfici ad uso pubblico e le superfici a verde pubblico suddivise per Comparti.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE MERLONI SUD - DATI DI PROGETTO - AREE AD USO PUBBLICO						
COMPARTI DI PIANO	SUPERFICI	PERCENTUALI	S.U.N.	SUP. USO PUBBLICO	DOTAZIONE PARCHeggi PUBBLICI	SUP. VERDE
	DA RILIEVO PER IL PdL	PROPRIETA'	DI PROGETTO	DI PROGETTO	DI PROGETTO	D PROGETTO
COMPARTO A1	2474 mq	9,15%	50 mq	2474 mq	0	1232 mq
COMPARTO A2	3614 mq	13,37%	50 mq	3614 mq	0	1673 mq
COMPARTO B	9288 mq	34,36%	9370 mq	748 mq	0	748 mq
COMPARTO C	7738 mq	28,62%	7420 mq	1116 mq	0	972 mq
COMPARTO D	3919 mq	14,50%	2003 mq	2996 mq	130	2145 mq
TOTALE DI PROGETTO PdL	27033 mq	100,00%	18893 mq	10948 mq	130	6770 mq
RIF. DA PRG	27033 mq	100,00%	18893 mq	10856 mq	130	6550 mq

Per ulteriori dettagli si rimanda alla tavola U-T-10-10 Planimetria per la localizzazione dei parcheggi e delle aree a verde pubblico.

6. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA



Ortofoto dell'area di lottizzazione nel suo contesto urbano

6.1 DESCRIZIONE DELLE AREE CONTERMINI A QUELLA DI PIANO ATTUATIVO

A NORD:

Area Merloni nord

Si tratta di un compendio industriale dismesso da qualche decennio e in condizioni di forte degrado con edifici fatiscenti. L'area è oggetto di uno specifico piano attuativo denominato Merloni nord, rispetto al quale si ritiene importante stabilire adeguate connessioni urbane.



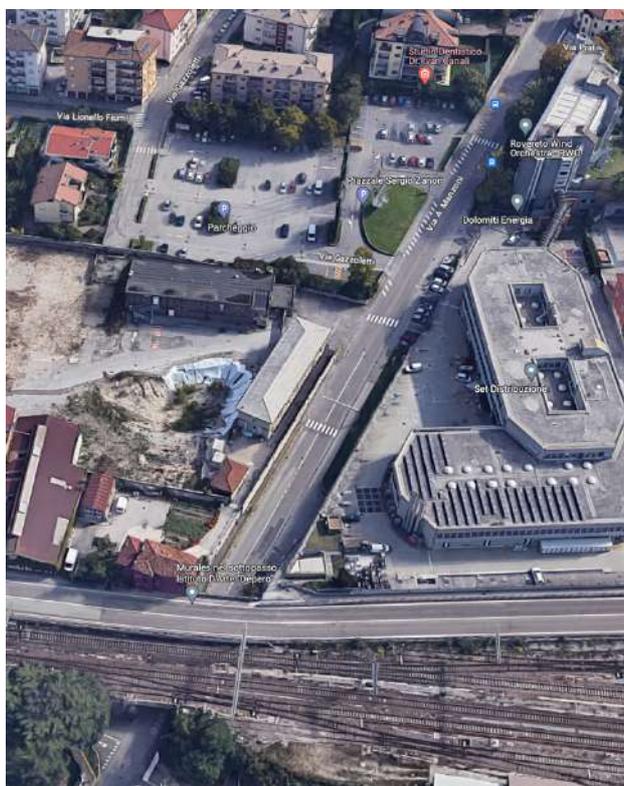
A EST:

Verso nord è presente una concessionaria di automobili, all'interno di un capannone a pianta rettangolare. In direzione sud si incontra un complesso residenziale di recente costruzione, caratterizzato dalla presenza di sei palazzine edilizie a pianta rettangolare che si sviluppano per 4 livelli in altezza. L'area di piano sarà attigua all'attuale parcheggio "Sergio Zanon" che si attesta su via Manzoni e che è diventato negli anni un punto di riferimento per la sosta veicolare del quartiere.



A SUD:

il fronte sud è caratterizzato dalla presenza di via Manzoni che, partendo dal parcheggio “Sergio Zanon”, termina con il sottopassaggio che attraversa la strada statale n. 12 e la linea ferroviaria del Brennero. Il suo andamento è in pendenza in direzione del sottopasso. La strada è un nodo viabilistico cruciale in quanto passaggio obbligato di collegamento con il vicino quartiere di San Giorgio.



A OVEST:

questo fronte è dominato dalla presenza della strada statale n. 12 e poco distante anche dalla linea ferroviaria del Brennero. Si tratta di un asse viario molto trafficato rispetto al quale risulta opportuno fare le necessarie indagini viabilistiche al fine di capire il suo impatto rispetto alla nuova area oggetto di lottizzazione.



6.2 DESCRIZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

LE AREE LIBERE DA EDIFICI:

Nel 2020 Trentino Sviluppo ha provveduto a dare corso ad una serie di demolizioni e bonifiche sull'area che hanno riportato gran parte dei suoli al loro stato originario.

PALAZZINA UFFICI OFFICINE RADI P.ED. 1003/2:

L'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 dd 20/12/2018. Di seguito si riporta la puntuale descrizione della palazzina contenuta nella determina:

“la Palazzina uffici dello stabilimento Officine Radi costituisce importante memoria dell'evoluzione storica dello sviluppo dell'industria a Rovereto. È l'esito del generale ampliamento e ammodernamento formale di un preesistente edificio già rappresentato nelle piante della città intorno al primo decennio del secolo scorso. Nel contesto dell'insediamento, che solo successivamente fu accorpato dalla Radi, è documentata la presenza nel 1925, dell'Impresa Ugo Sampietro nel lotto a sud, mentre il lotto a nord, in cui verrà ad insistere la Palazzina, era noto come Ex Agrarie di Rovereto. La Palazzina è parte del complesso delle Officine della Società Anonima Brevetti Ing. Radi S.A.B.I.R., fondata dall'ingegner Serafino Radi per la produzione di apparecchiature termoelettriche, insediatasi dapprima a Riva del Garda e attiva a Rovereto almeno dal 1927. L'amministrazione municipale aveva avviato negli anni del primo dopoguerra un'intensa azione per promuovere la localizzazione a Rovereto di gruppi e di singoli imprenditori, talora personalità distintesi negli anni del conflitto, come nel caso di Radi cui si doveva la progettazione di congegni bellici. Sostenevano i nuovi insediamenti l'ammodernamento della rete, gli sconti di provvigione delle fonti di energia, acqua e gas, la messa a disposizione di aree a prezzo contenuto, l'erogazione di mutui, esoneri e agevolazioni fiscali, l'appoggio per la liquidazione delle indennità per i danni di guerra. Le Officine producevano lampade a fluorescenza e scaldabagni brevettati dall'ingegnere fondatore. L'utilizzo dell'immobile si delinea a partire dal 1931, anno in cui alcune particelle, in prevalenza di proprietà comunale, vengono accorpate per creare la neo-formata realtà di proprietà delle Officine. Per quanto riguarda l'area industriale lungo via Brennero, testimonianze riportano che durante la Seconda guerra mondiale alcuni stabilimenti già versati nella produzione meccanica ed elettrica, fossero convertiti alla realizzazione di componenti bellici, parti di sommergibili e di aerei, a sostegno dell'Aerocaproni. Una fotografia datata marzo 1945 rappresenta sul luogo della Palazzina, un corpo di fabbrica a pianta quadrata più alto verso sud, cui s'innesta un corpo rettangolare più basso. Nel dopoguerra la produzione della Radi riprende e la Palazzina conferma la propria destinazione a sede amministrativa e di rappresentanza a supporto delle attività svolte negli attigui capannoni, considerato inoltre che nel contempo la Radi viene ad accorpare

anche il lotto a sud, verso via Manzoni; nel 1956 l'architetto E. Martini progetta il restyling dell'edificio. Nel 1975 la fabbrica viene assorbita da una società americana, assumendo il titolo di officine Rheem Radi, impiegata nella produzione di scaldabagni elettrici. Nel 1985 l'azienda passa alla Merloni Termosanitari Group, poi Ariston Thermo Group, per dismettere la produzione nel 2016. La Palazzina uffici è situata parallelamente alla ferrovia e alla statale del Brennero. Nell'assetto denuncia la compresenza di un nucleo più antico, con assetti distributivi differenziati, che raggiunge tuttavia equilibrio ed una marcata immagine di rappresentazione di modernità e di funzionalità grazie all'intervento degli anni Cinquanta, specialmente per il trattamento del fronte su via Brennero e della testata nord. Verso l'interno dell'insediamento produttivo, l'edificio è scandito solo dalle masse dei corpi edificiali; assai semplice è la formalizzazione data dai registri delle finestre e dalla finitura ad intonaco tinteggiato. Il fronte rivolto alla strada invece presenta grandi aperture dotate di parapetti metallici e mostra appena evidente ed un rivestimento di lastre di travertino con aggetti altrettanto poco evidenti ma d'importante valore chiaroscurale e di ordine, tra cui, in sequenza, il marcapiano per l'attacco a terra, una sorta di aggetto/pensilina e il bordo in copertura. Il prospetto sud, visibile dalla strada, ha medesima finitura lapidea e semplici finestre bordate, mentre il prospetto nord assume una valenza di 'testata' grazie al profilo mistilineo, rastremato verso l'alto e raccordato in tondo, al gioco di sovrapposizione dei due piani di prospetto (quello rastremato di fondo, quello rettangolare più basso in primo piano), alla rampa con gradini aerei e al portale, in cui il bordo rigirante assume un rilievo maggiore, una definizione di scala tipologica. Negli interni, il corpo a sud conserva la scala in pietra con parapetto metallico di gusto eclettico a ritti e tondi con ricci e il corridoio centrale che distribuisce gli uffici, appartenente alla sistemazione del primo Novecento; il corpo a nord presenta pianta rettangolare con struttura distributiva a pettine per il piano rialzato ed il secondo piano, mentre il primo piano è occupato da una grande sala 'espositiva' “;

Il valore riconosciuto per questo immobile sarà oggetto di attenta valorizzazione nell'ambito del piano attuativo

OFFICINE SAMPIETRO P.ED. 1124:

Ex officine Sampietro; l'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 dd 09/11/2018. Di seguito si riporta la puntuale descrizione dell'immobile con destinazione produttiva, contenuta nella determina:

“la tipologia strutturale e le funzionali qualità compositive, dei materiali e del linguaggio che sono espresse nella costruzione del capannone San Pietro dello stabilimento Officine Radi costituiscono documento materiale dello sviluppo dell'industria a Rovereto. Se ne intende pertanto preservare la memoria tramite la conservazione delle prime due campate che, iterate in sequenza seriale, formano l'ala più vecchia dell'edificio e sono testimonianza, anche nel confronto con l'adiacente Palazzina

Uffici, dell'evoluzione storica dei modi espressivi con cui modernità, efficienza e produttività delle imprese trovavano rappresentazione. L'amministrazione municipale aveva avviato negli anni del primo dopoguerra un'intensa azione per promuovere la localizzazione a Rovereto di gruppi e di singoli imprenditori. Sostenevano i nuovi insediamenti l'ammodernamento della rete, gli sconti di provvigione delle fonti di energia, acqua e gas, la messa a disposizione di aree a prezzo contenuto, l'erogazione di mutui, esoneri e agevolazioni fiscali, l'appoggio per la liquidazione delle indennità per i danni di guerra. L'insediamento in oggetto, documentato a partire dalla mappa cittadina redatta nel 1919 e aggiornata nel 1925, trova una prima identificazione nello 'Stabile ex Piccolrovaz', rilevato successivamente, a seguito di un frazionamento, dall'Impresa di Eletticità di Ugo Sampietro società a g.l. Risale al gennaio 1924 il progetto commissionato dalla Sampietro per convertire lo stabile in "Capannone a doppio sheds" su progetto a firma dell'ingegner Renzo Zippel di Trento (laurea in ingegneria ad indirizzo meccanico conseguita nel 1922), autore di diverse opere anche impegnative nel campo delle applicazioni del calcestruzzo armato e dell'utilizzo degli elementi in ca prefabbricati, nell'ambito della produzione industriale e semi-industriale portata avanti all'epoca dalla SCAC Società Cementi Armati Centrifugati e che trovava in Riccardo Maroni la figura di riferimento. Gli elaborati sono timbrati dall'impresa Carlo Cittadini Costruzioni Trento. Il progetto, rispetto a quanto poi effettivamente realizzato, declinava l'apparato decorativo con stilemi liberty e prevedeva la realizzazione di pilastri semplici con mensole per carroponte. La ditta Sampietro lavorava alla realizzazione di componentistica elettromeccanica per centrali idroelettriche. A nord della Sampietro, il lotto dell'Ex Agraria veniva acquisito dalla Società Anonima Brevetti Ing. Radi S.A.B.I.R., fondata dall'ingegner Serafino Radi per la produzione di apparecchiature termoelettriche, insediatasi dapprima a Riva del Garda e attiva a Rovereto almeno dal 1927. Le Officine producevano lampade a fluorescenza e scaldabagni brevettati dall'ingegnere fondatore. Per quanto riguarda l'area industriale lungo via Brennero, testimonianze riportano che durante la Seconda guerra mondiale alcuni stabilimenti già versati nella produzione meccanica ed elettrica, fossero convertiti alla realizzazione di componenti bellici, parti di sommergibili e di aerei, a sostegno dell'Aerocaproni. Nel dopoguerra la produzione della Radi riprende. Dal 1955 è documentato che lo stabilimento Sampietro era già entrato a far parte del complesso delle Officine della S.A.B.I.R. Per far fronte alle nuove necessità produttive l'Ex Sampietro viene ampliato nel 1963, con la realizzazione di una struttura in ferro addossata al lato sud del capannone per uso magazzino, adeguato nel 1971 con la sistemazione della facciata su via Brennero e il tamponamento delle finestre esistenti, riorganizzato nel 1974 con demolizione di alcune strutture e la realizzazione dell'ampliamento in struttura metallica addossato alla facciata nord. Frattanto nel 1969 viene costruito il capannone San Paolo e nel 1971 si progetta la costruzione della stecca edificiale da

destinarsi a servizi sociali, parallela a via Gazzoletti. Nel 1975 gli stabilimenti sono assorbiti da una società americana, assumendo il titolo di officine Rheem Radi, impiegate nella produzione di scaldabagni elettrici. Nel 1985 l'azienda passa alla Merloni Termosanitari Group, poi Ariston Thermo Group, per dismettere la produzione nel 2016. Il nucleo centrale originario del capannone San Pietro, nettamente distinto dalle sopradette aggiunte, ha pianta rettangolare, con il fronte lungo prospiciente via Brennero caratterizzato dalla scansione delle lesene a sottosquadro con alto frontone modanato che nasconde l'andamento della copertura a shed; ogni coppia di lesene contiene due finestroni, segnati da una cornice che finge un portale gigante nascente da un basamento a bugne a punta di diamante; il medesimo motivo a bugne è declinato con una diversa composizione sulla cornice, secondo uno stilema decò eclettico che si rifà allo storicismo manierista, uno dei linguaggi con cui l'industria dava rappresentazione della propria potente funzionalità. Sul prospetto della testata nord è dipinta la scritta 'Radi', con i tipi di fabbrica, e sottostante la réclame 'ACQUA CALDA/PER L'EUROPA'. La scritta, in un caso con l'aggiunta 'Rheem', è ripetuta su altre porzioni di prospetto. La struttura interna, articolata secondo una maglia di m. 11,00 x 6,50, è realizzata da serie di pilastri di cemento armato, costituiti da doppie travi unite da frenelli che disegnano tre ordini, il primo e secondo con fornici rettangolare, l'ultimo con fornici con terminazione emiesagonale, chiusa da un cordolo su cui si imposta, rinunciando alla composizione binata, un solo pilastro con base e dado di capitello, per fare posto alle mensole dei carroponte. Su questo poggia la struttura della travatura cementizia alla base degli shed con lucernari di copertura. Percorrono la struttura i cavidotti delle varie linee. La pavimentazione è in cemento liscio. Le prime due campate del capannone contengono in maniera esemplare sia il tipo strutturale sia un campionamento delle finiture. Le campate a nord dello stabilimento Sampietro, poi capannone San Pietro delle Officine Radi, poste a dialogo con l'adiacente Palazzina Uffici, con la sua compresenza delle superstiti strutture del primo Novecento e delle forme del restyling del 1955, raccontano in un breve repertorio l'evoluzione del linguaggio architettonico degli edifici industriali e delle tecniche costruttive e testimoniano di un'importante pagina della storia sociale di Rovereto";

EDIFICIO UTILIZZATO DALLA CARITAS P.ED. 1125:

Edificio lungo via Manzoni risale agli anni trenta quando la ditta Sampietro lo costruì sembra per collocarvi gli uffici della fabbrica.

La palazzina in muratura si eleva per due livelli. Le facciate sono caratterizzate dalla presenza di un marcapiano che ripartisce in due la facciata, a piano terra con una muratura finita a bugnato mentre la parte sommitale è trattata ad intonaco su muratura in laterizio.

EDIFICIO DI SERVIZIO (OGGI MAGAZZINO CARITAS) P.ED. 1126

Edificio fu costruito a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, secondo quanto contenuto della Licenza edilizia n. 4324/1 prot. 07 dicembre 1971 “Fabbricato ad uso servizi sociali previa demolizione del preesistente edificio” e progettato dall’ing. Rolando Segatta e dall’arch. Fulvio Nardelli e costruito nel 1972.

L’edificio fu costruito per ospitare gli spogliatoi e la mensa della fabbrica, utilizzando una muratura portante in blocchi cementizi tipo “LECA” di colore marrone. La costruzione, anche se realizzata con materiali non di pregio mostra comunque una sua rigorosa qualità formale.

Gli infissi sono in ferro verniciato colore arancio e i pavimenti ed i rivestimenti sono stati realizzati in ceramica. L’edificio alla luce del suo stato di conservazione e delle sue caratteristiche strutturali può essere impiegato solo come deposito. Da qualche anno è stato dato in uso alla Caritas diocesana di Trento.

EX FABBRICATO PRODUTTIVO P.ED. 1656

Fabbricato produttivo in stato di abbandono, realizzato nei primi anni settanta con carpenteria in acciaio e con chiusure perimetrali realizzate prevalentemente in lamiera verniciata. Anche questa parte di fabbricato sarà oggetto di demolizione, come già avvenuto per la parte sud dello stesso immobile.

EX FABBRICATO PRODUTTIVO P.ED. 3047

Fabbricato produttivo costruito in aderenza con le vecchie officine Sampietro, realizzato nei primi anni 70 con carpenteria in ferro e lamiere di tamponamento perimetrali. Manufatto che sarà oggetto di demolizione.

VOLUMI SEMINTERRATI P.ED. 3087

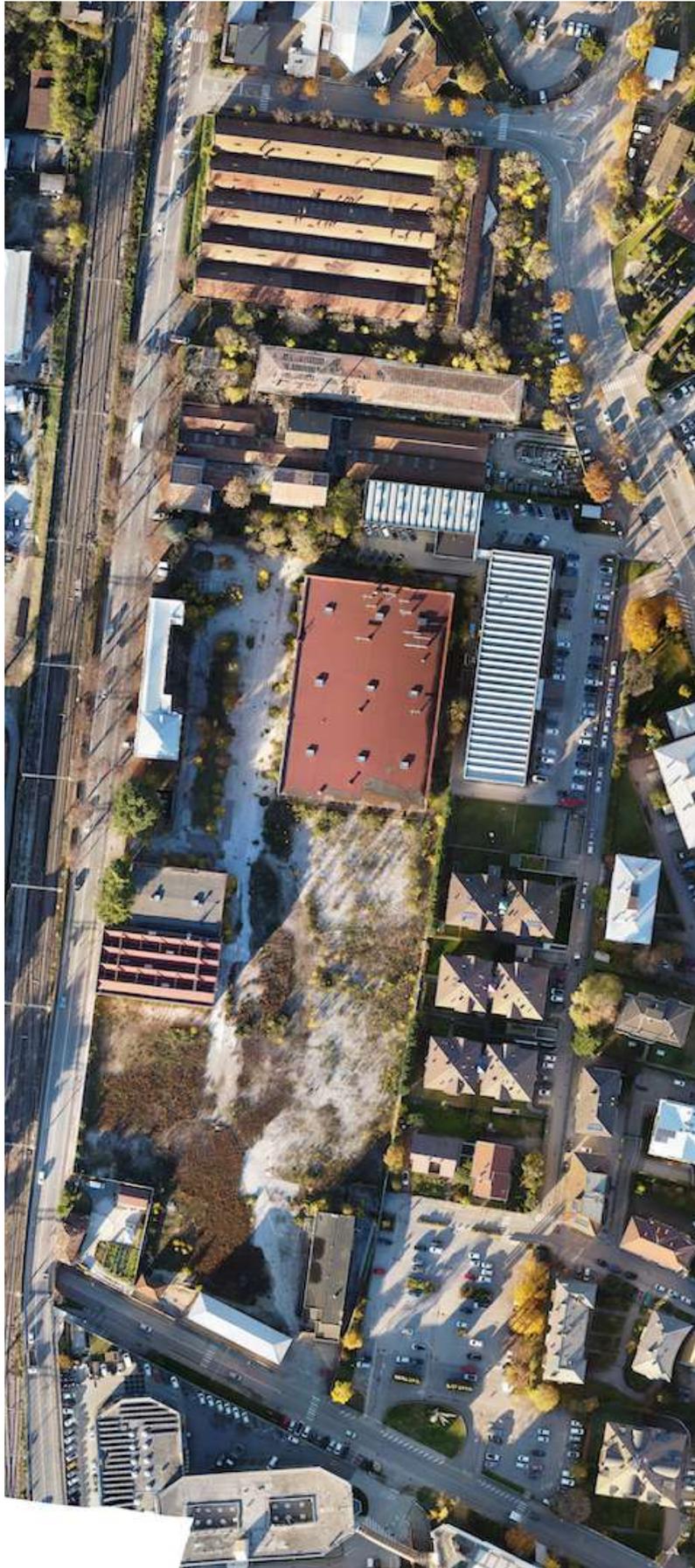
Volumi tecnici seminterrati tra la palazzina uffici Radi e le Officine Sampietro oggi totalmente dismessi e che saranno oggetto di demolizione.

CASA EX CANTONIERA P.ED. 714/11

Edificio ex casa cantoniera e denominato Km 354 si trova all’incrocio tra via Manzoni e la strada statale n. 12. Oggi l’edificio ha una destinazione residenziale offrendo un servizio di housing sociale, gestito dalla Caritas Decanale della Vallagarina.

CABINA ELETTRICA P.ED. 2120

Manufatto tecnico che si attesta su via Manzoni costruito in muratura con blocchi di cemento facciavista.



Rilievo fotogrammetrico con drone dell'area di lottizzazione nel suo contesto urbano più prossimo

6. VALUTAZIONI SULLA VIABILITA' DEL COMPARTO URBANO INTERESSATO DAL PIANO

Il tema della viabilità è stato analizzato in maniera compiuta nella relazione “Studio della mobilità” che fa parte degli elaborati del presente Piano attuativo.

Questo paragrafo introduce l'aspetto viabilistico quale argomento centrale al fine di definire gli elementi fondanti del nuovo Piano attuativo.

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VIABILITA' DEL COMPARTO URBANO

Quanto rilevato dall'analisi dei flussi di traffico dell'intero comparto, ha portato ad uno studio utile per valutare l'impatto che deriverebbe dall'introduzione di una nuova viabilità urbana nel tratto interessato dal nuovo Piano Attuativo.

Si sono analizzate diverse soluzioni viabilistiche tenendo conto dei molteplici aspetti che una nuova viabilità comporta: aspetti legati al collegamento e alle relazioni della nuova area con la città, all'impatto ambientale diretto e indiretto di una nuova viabilità, alla riduzione dei flussi viabilistici parassitari indotti dalla mancanza di snodi viari flessibili ed alternativi tra loro.

Per gli approfondimenti sull'argomento si rimanda alla relazione specialistica allegata al presente piano.

7. ANALISI DELLE RELAZIONI URBANE

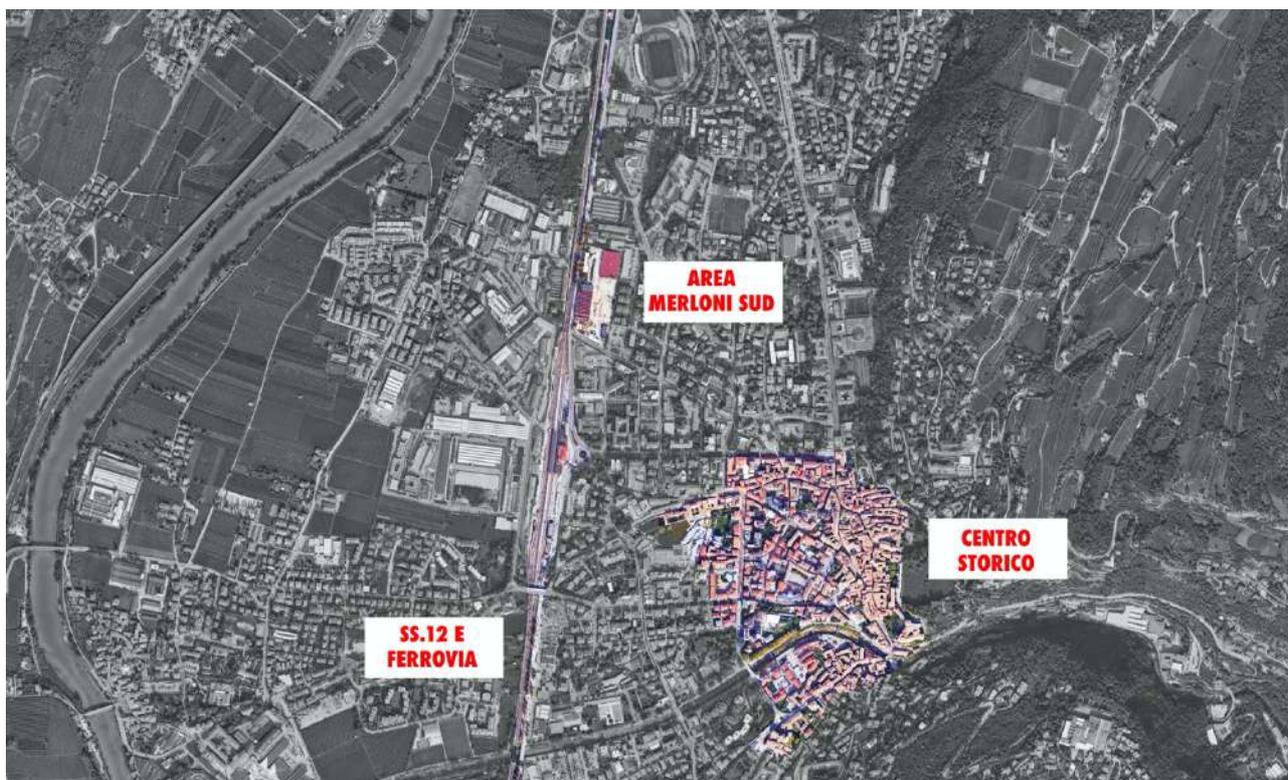
L'area Ex Merloni sud oggetto del Piano attuativo è tra i comparti urbani oggetto di riconversione di maggior rilievo per la città di Rovereto.

Si tratta di una area caratterizzata da due fronti, quello est verso la città consolidata e quello ovest confinante con la S.S. 12 che la rende un ambito di cerniera rispetto ai due diversi sistemi urbani.

L'area è anche strettamente collegata alla contigua area Merloni nord e forma con essa un comparto avente caratteristiche morfologiche e di contesto urbano piuttosto omogenee.

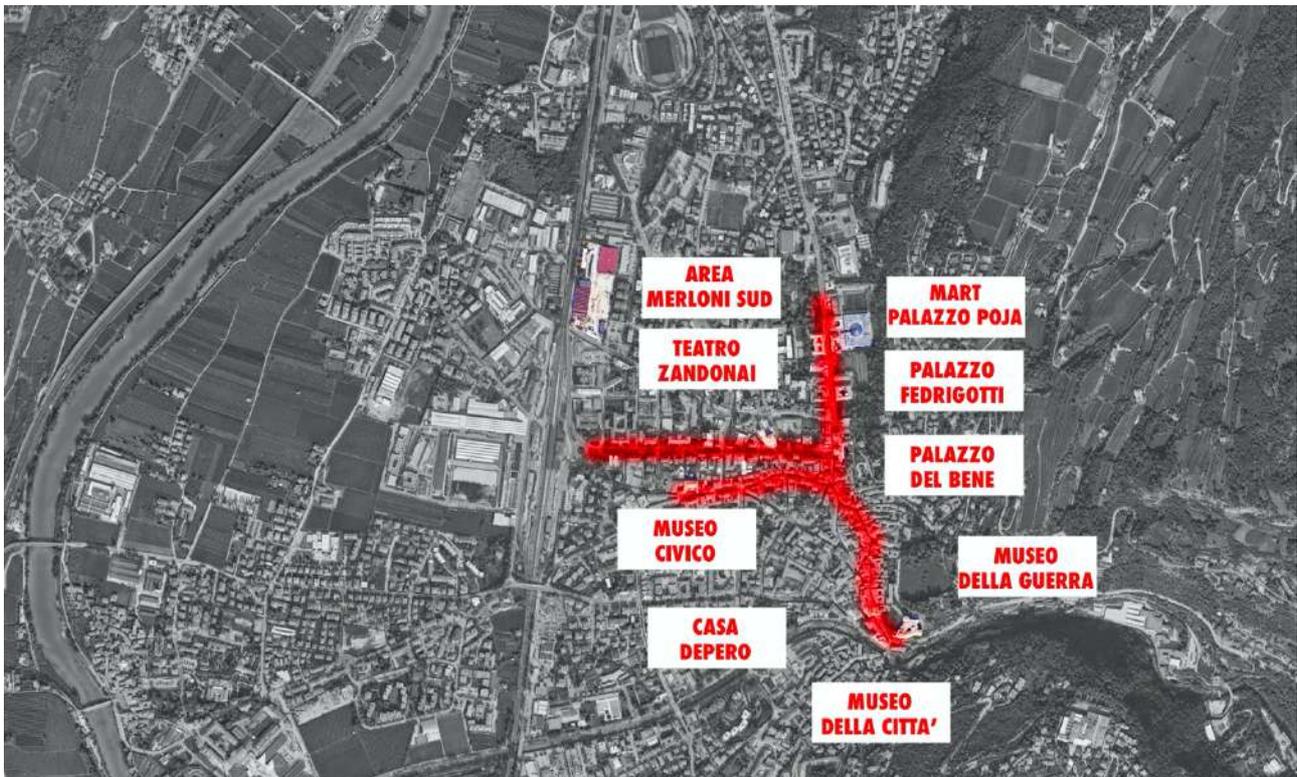
Si sottolinea l'importanza dell'introduzione nelle due aree di lottizzazione Merloni nord e sud di una fascia a verde pubblico profonda almeno 15 ml da realizzarsi parallelamente alla Strada Statale.

E' quindi logico, viste le caratteristiche simili delle due aree e le prescrizioni contenute nel PRG, pensare alla creazione di un elemento di continuità costituito da delle aree verdi piantumate lungo tutto il fronte ovest verso la strada statale.

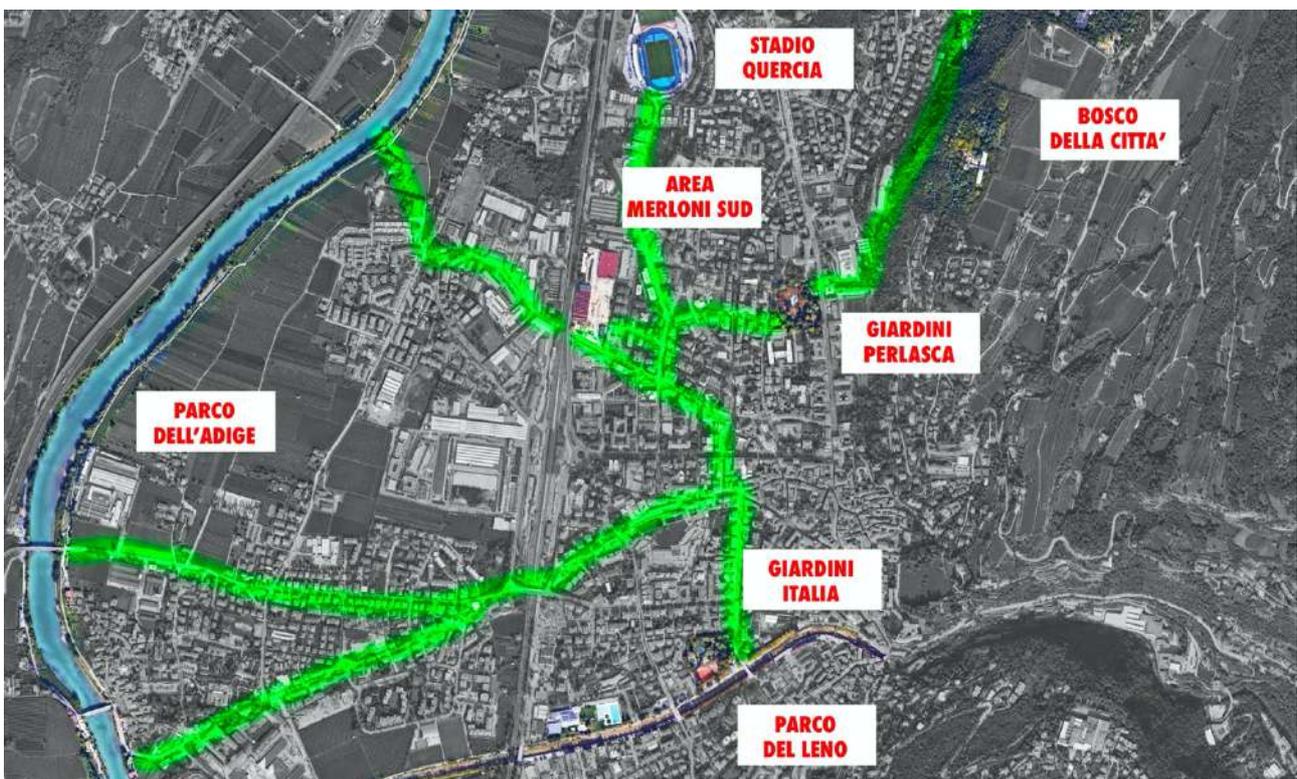


L'area è rivolta ad est verso la città consolidata ed è separata dalla parte di città ad ovest (San Giorgio) dalla strada statale e alla linea ferroviaria del Brennero.

Le connessioni urbane verso la città consolidata.



Attualmente l'area è cerniera tra la città consolidata e la parte di città verso San Giorgio attraverso il sottopasso della ferrovia e della Strada Statale e la via Manzoni con i suoi prolungamenti ed intersezioni.



8. FINALITA' E OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

L'elaborazione di questo piano attuativo può dirsi una sintesi delle riflessioni fatte sulla evoluzione storica del sito, sulle sue peculiarità morfologiche ma soprattutto frutto di alcune considerazioni fatte sulle relazioni urbane esistenti e future che questo importante comparto edilizio ha ed avrà con il resto della città. Questi approfondimenti sono stati poi calati all'interno degli strumenti urbanistici in vigore, con particolare riferimento alla scheda "PL 03b Piano di Lottizzazione convenzionata - Merloni Sud" contenuta all'interno del PRG della città di Rovereto.

Le finalità del piano sono state definite assieme al soggetto proponente e il Comune di Rovereto e riprese nella premessa di questa relazione.

8.1 IL NUOVO POLO E LE RELAZIONI CON LA CITTA

8.1.1 L'insediamento del nuovo ***Polo delle scienze della vita*** a Rovereto, potrà generare nuove opportunità di sviluppo per la città, con ricadute positive in ambito economico e sociale.

Serve anche capire quale sarà l'impatto del nuovo insediamento sul tessuto urbano della città.

I contenuti scientifici del progetto per il nuovo Polo saranno oggetto di una specifica relazione illustrativa.

8.1.2 L'articolazione degli spazi costituenti il nuovo Polo

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

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

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

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

8.1.3 Le relazioni con la città

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

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

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

8.2 IL NUOVO POLO COME GENERATORE DI SPAZIO AD USO PUBBLICO

Il nuovo insediamento libererà una grande superficie da destinare a spazio per uso pubblico.

Più del 40% della superficie interessata dal Piano sarà destinata a spazio per uso pubblico con una superficie destinata a verde pari al 25% e completata dai relativi percorsi ciclabili e pedonali.

Si tratta dunque di una superficie importante pari a 10.856 mq, e che sarà il primo valore aggiunto per la città derivante dall'insediamento del nuovo Polo.

L'ARTICOLAZIONE DEL NUOVO SPAZIO PUBBLICO

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

8.2.1 POSTI AUTO

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

concentrare all'interno di detto Comparto i parcheggi pubblici.

8.2.2 LO SPAZIO A VERDE PUBBLICO

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

A) IL PARCO

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

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

B) IL CORRIDOIO VERDE LATO EST

Si tratta di un'area alberata che fungerà da barriera verde tra la parte di città consolidata esistente e il nuovo insediamento di Piano. In questo tratto è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile.

La sua introduzione nel Piano assolve alla funzione di incrementare le superfici verdi allo scopo di migliorare le condizioni ambientali dell'intorno.

Allo scopo di ridurre l'impatto acustico dovuto all'introduzione della viabilità di quartiere a servizio del Polo delle scienze della vita, lungo il lato est del corridoio, si ipotizza di realizzare una barriera acustica che potrà

trovare una soluzione tecnica definitiva nel momento in cui verrà presentato il progetto per l'intervento diretto sul Comparto. L'ipotesi contempla la possibilità di realizzare una modellazione del terreno a cui abbinare delle piantumazioni arboree e arbustive.

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

C) IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST

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

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

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

8.2.3 LA NUOVA VIABILITA'

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

A) LA SCELTA DEL TRACCIATO

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

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

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

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

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

9. SUDDIVISIONE IN COMPARTI EDIFICATORI DEL PL 03B MERLONI - SUD

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione PL 03b MERLONI - SUD è stata suddivisa in cinque Comparti edificatori:

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%

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

Le superfici indicate sono comunque indicative e potranno essere modificate in occasione della presentazione del progetto definitivo nel rispetto delle norme di attuazione del presente piano.

COMPARTO A1 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

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

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.

COMPARTO A2 AREE DESITATE ALL'USO PUBBLICO

Il Comparto A2 riguarderà l'area interessata alla realizzazione della nuova viabilità 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.

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.

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 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 (Laboratori)

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.

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.

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 di altre attività ad essa compatibili. Alcuni spazi potranno essere destinati al "Polo del riuso".

L'intervento diretto 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.

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 Comparto D riguarderà la realizzazione di una area a verde pubblico, attraversata dalla nuova pista ciclabile che consentirà in futuro un possibile 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.

10. ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO

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 "Schema aggregativo con viste d'insieme"

In particolare:

si ribadisce l'importanza di mantenere i coni visuali lungo gli assi urbani in direzione est ovest che dovranno garantire una permeabilità visiva tra la città consolidata e l'asse viario S.S n.12 del Brennero;

i nuovi volumi edificati andranno a rimarcare gli assi urbani in direzione est ovest le cui altezze dovranno armonizzarsi con l'edificio esistente tutelato denominato "San Pietro". Questi elementi sono considerati aspetti qualitativi del progetto e pertanto dovranno trovare compiutezza anche nel titolo abilitativo edilizio.

Una riflessione a parte merita il nuovo volume B2 che dovrà assolvere al delicato compito di rapportarsi con l'edificio tutelato B1 "Palazzina uffici Radi". Si considera appropriata per l'edificio in oggetto l'adozione di una tipologia a blocco in grado di realizzare, assieme all'edificio tutelato un complesso edilizio con corte interna.

Per quanto riguarda l'adozione degli elementi tipologici indicati nella tavola 1009 dove sono rappresentate tre diverse soluzioni tipologiche, è opportuno ricordare che l'elemento tipologico di riferimento e che quindi dovrà risultare preponderante rispetto alle altre tipologie indicate è rappresentato dalla SOLUZIONE "C" che è stata poi riportata anche nelle viste tridimensionali del masterplan di lottizzazione.

Gli spazi aperti principalmente rappresentati delle aree verdi, avranno il compito di garantire la continuità tra le diverse emergenze volumetriche. I due corridoi verdi sui fronti est e ovest dell'area garantiranno la continuità spaziale tanto auspicata e percepibile anche nel masterplan di lottizzazione.

La Tavola 1009 *Indicazione elementi tipologici ed edilizi*, riporta per gli elementi architettonici maggiormente significativi e le tipologie ammesse in fase di elaborazione del progetto definitivo con i relativi materiali proposti.

In presenza di un progetto organico ed unitario, sarà possibile, all'interno di ogni singolo Comparto, introdurre modifiche agli elementi tipologici indicati, purchè risultino compatibili con quanto definito in materia di varianti sostanziali previste dalle norme di attuazione.

11. 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.

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Il Piano di lottizzazione PL 03b MERLONI - SUD 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, previo accordi e autorizzazioni con gli Enti preposti ai singoli servizi.

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti.

13. FASI TEMPORALI DI ATTIVAZIONE DEL PIANO

La tavola U-T-10-11 riporta le fasi temporali di attuazione del Piano.

PRIMA FASE:

si prevede la realizzazione del Comparto A2 (tratto di strada a servizio del Comparto B) e gli interventi riguardanti il Comparto B (interventi sopra e sotto suolo), i cui edifici saranno accessibili solamente dal nuovo innesto sulla strada statale n. 12. Contestualmente verrà realizzata l'area a verde pubblico lungo la S.S. 12 (facente parte del Comparto B).

Anche i sotto servizi necessari saranno derivati da quelli esistenti lungo la S.S. n. 12.



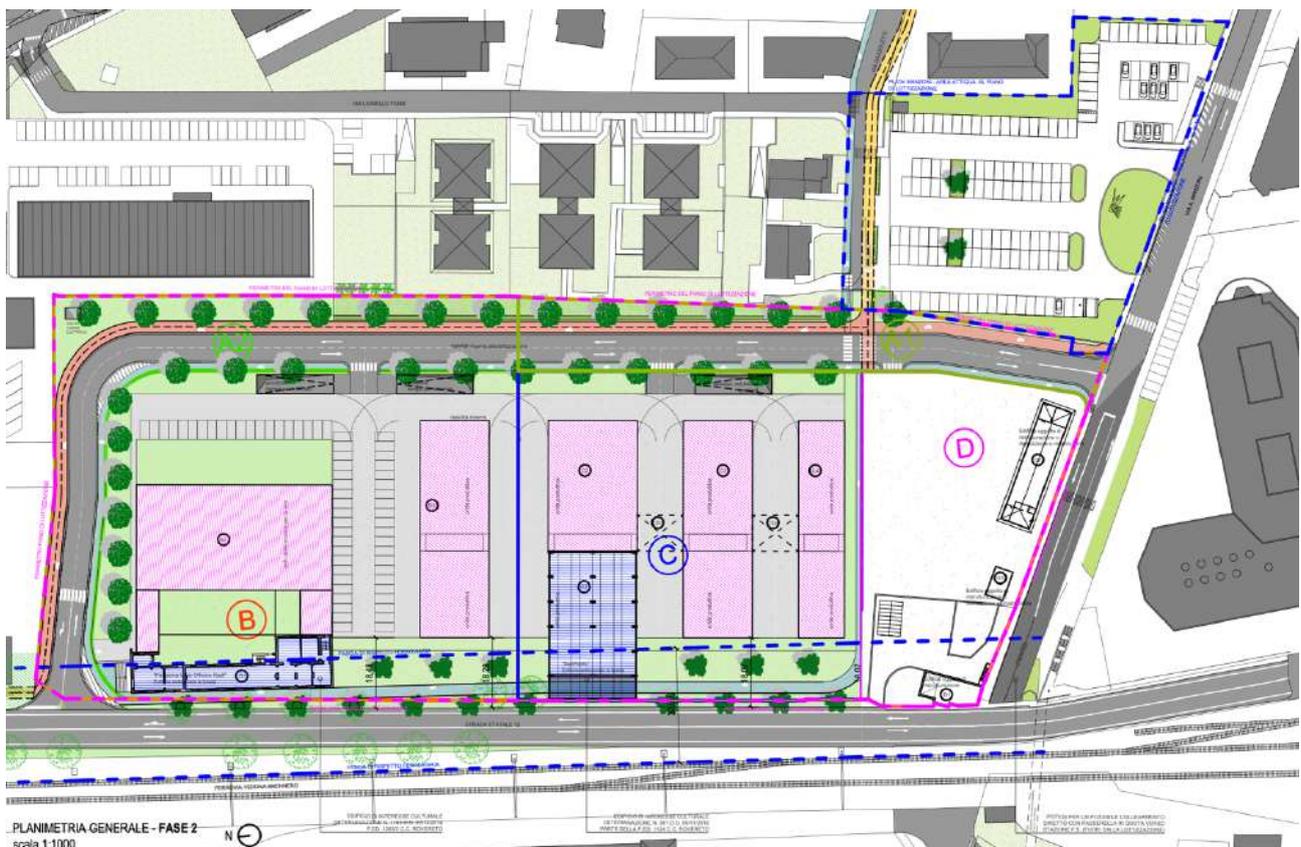
Stralcio Fase 01

SECONDA FASE:

si prevede il completamento della viabilità estendendola al Comparto A1 (tratto di strada a servizio del Comparto C) con nuovo innesto su Via Manzoni. Verrà completato il Comparto C (interventi sopra e sotto suolo), con relativa area a verde pubblico lungo la S.S. 12.

I comparti A1, A2, B e C, saranno accessibili sia da via Manzoni che dalla strada statale n°12, ma solo come accesso al Polo della Scienza della vita.

Rimarrà da completare il Comparto D.



Stralcio Fase 02

TERZA FASE:

si prevede di completare l'intero piano di lottizzazione con le opere contenute all'interno del Comparto D (interventi sopra e sotto suolo). Si completeranno i percorsi ciclo-pedonali all'interno dell'area di lottizzazione e la fascia a verde pubblico a Ovest, lungo la SS 12.



Stralcio Fase 03

QUARTA FASE:

La quarta fase prevede l'installazione di un'ipotetica rotatoria su via Manzoni in alternativa allo svincolo a raso realizzato nelle precedenti fasi. Tale soluzione insisterà sul Piano di Lottizzazione PL 03 c – Manzoni e produrrà necessariamente un riordino e ridimensionamento del parcheggio pubblico esistente.



Stralcio Fase 04

14. AREE AD USO PUBBLICO PREVISTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO

La tavola U-T-10-10 riporta le aree ad uso pubblico previste per il nuovo Piano PL 03b MERLONI - SUD.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE MERLONI SUD - DATI DI PROGETTO - AREE AD USO PUBBLICO						
COMPARTI DI PIANO	SUPERFICI		S.U.N.		SUP. USO PUBBLICO	
	DA RILIEVO PER IL Pdl	PERCENTUALI PROPRIETA'	DI PROGETTO	DI PROGETTO	DI PROGETTO	DI PROGETTO
COMPARTO A1	2474 mq	9,15%	50 mq	2474 mq	0	1232 mq
COMPARTO A2	3614 mq	13,37%	50 mq	3614 mq	0	1673 mq
COMPARTO B	9288 mq	34,36%	9370 mq	748 mq	0	748 mq
COMPARTO C	7738 mq	28,62%	7420 mq	1116 mq	0	972 mq
COMPARTO D	3919 mq	14,50%	2003 mq	2996 mq	130	2145 mq
TOTALE DI PROGETTO Pdl	27033 mq	100,00%	18893 mq	10948 mq	130	6770 mq
RIF. DA PRG	27033 mq	100,00%	18893 mq	10856 mq	130	6550 mq

ART. 11 DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Per ogni Comparto, in aggiunta ai 130 parcheggi pubblici definiti dalla scheda di Piano attuativo, saranno individuati un numero congruo di parcheggi in funzione delle destinazioni d'uso previste e nel rispetto degli standard fissati dalle specifiche norme di settore.

Le aree a parcheggio saranno individuate con posti auto preferibilmente in interrato e/o di superficie.

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

Rovereto, 07 agosto 2024

I tecnici:

