



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Adozione

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

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

il Segretario Generale
Valerio Bazzanella

Il Dirigente
Luigi Campostrini

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Piani di Lottizzazione

ELENCO DEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE e NORME GENERALI DI RIFERIMENTO

La Variante al PRG prevede, con riferimento alle disposizioni legislative contenute alla lettera a), art. 42 della L.P. 01/2008, il ricorso all'approvazione di specifici piani di lottizzazione convenzionata per le seguenti aree:

- PL 01 : via Porte Rosse
- PL 02 : S. Giorgio - Nord
- PL 03a : Merloni - Nord
- PL 03b : Merloni - Sud
- PL 03c : Manzoni
- PL 04 : Via Pasubio
- PL 05 : Master Tools
- PL 06a : via Abetone - Sud
- PL 06b : via Abetone - Nord
- PL 10 : piazzale Orsi – via A Prato Giovanni
- PL 11 : Grottole
- PL 12 : via al Monte
- PL 14 : via S. Romedio
- PL 16 : via Leonardo da Vinci
- PL 17 : Mori Stazione
- PL 18 : Via all'Adige
- PL 19 : Loc. Ai Fiori – Nord
- PL 20 : Via del Garda - Est e Ovest
- PL 21 : via Campolongo
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli

NORME GENERALI :

1. I PL ~~devono essere sono~~ redatti in base alla L.P. 15/2015 ~~4/08~~; ad essi si applicano le disposizioni di cui al **Titolo II** Capo **I IV** del **D.P.P. n. 8-61/Leg D.P. 18-50/Leg** di data **19 maggio 2017 13-07-2010** e all'art.62 delle NTA.
2. Nel rispetto dei parametri stabiliti, le schede determinano le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante. Conseguentemente, fatte salve le prescrizioni cogenti, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché i loro numero. Sono vincolanti gli sviluppi quantitativi relativi alle superfici e le loro funzioni, mentre la loro collocazione e articolazione potranno motivatamente essere modificate in sede di progetto esecutivo al fine di garantire un miglior assetto compositivo di natura urbanistica ovvero patrimoniale.
3. Ogni PL è unitario. In fase di redazione, si potrà prevedere la suddivisione in comparti o fasi di attuazione dell'area interessata.
4. La Convenzione, redatta in conformità ai contenuti previsti all' art. **49 della L.P. 15/2015 e all'art. 5 del D.P.P. n. 8-61/Leg H del D.P. 18-50/Leg.**, definirà, tra l'altro, le modalità di attuazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le modalità di cessione delle aree relative.
5. La denominazione “Area destinata all'insediamento” contenuta nelle singole schede comprende sempre la possibilità di realizzare spazi verdi e pavimentati pubblici e privati e parcheggi pubblici e privati a raso ed interrati.
6. Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso fanno riferimento alle NTA del PRG.
7. Tutte le indicazioni relative alle modalità di intervento fanno riferimento alle NTA del PRG.

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE

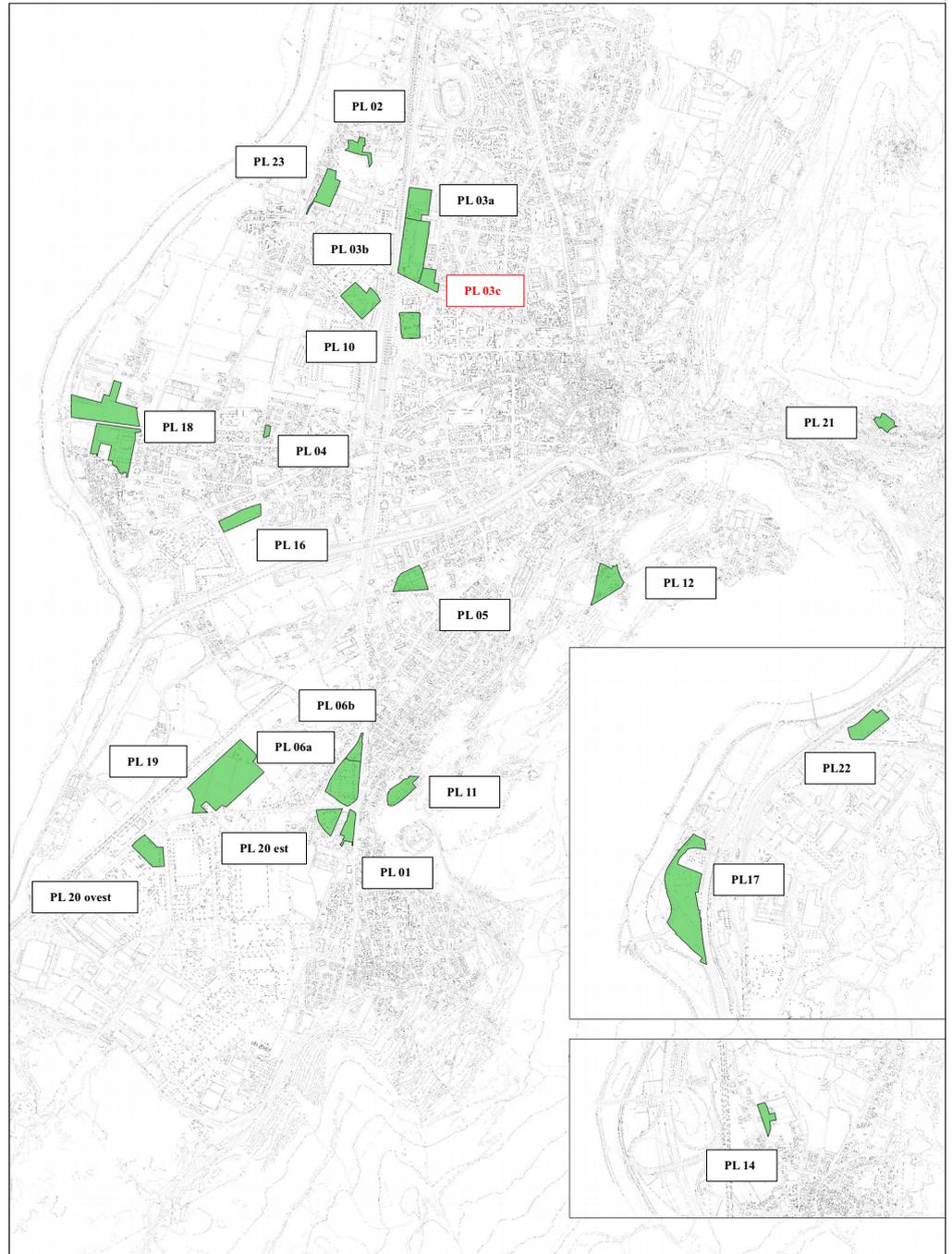


Scala 1:20.000

Piano di lottizzazione



- PL 01 : via Porte Rosse
- PL 02 : S. Giorgio - Nord
- PL 03a : Merloni - Nord
- PL 03b : Merloni - Sud
- PL 03c : Manzoni
- PL 04 : Via Pasubio
- PL 05 : Master Tools
- PL 06a : via Abetone - Sud
- PL 06b : via Abetone - Nord
- PL 10 : piazzale Orsi
- PL 11 : Grottole
- PL 12 : via al Monte
- PL 14 : via S. Romedio
- PL 16 : via Leonardo da Vinci
- PL 17 : Mori stazione
- PL 18 : via all'Adige
- PL 19 : Loc. ai Fiori-Nord
- PL 20 : via del Garda est e ovest
- PL 21 : Campolongo
- PL 22 : La Favorita
- PL 23 : Ex Cava Torelli



**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)

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

parte ex PdA 09

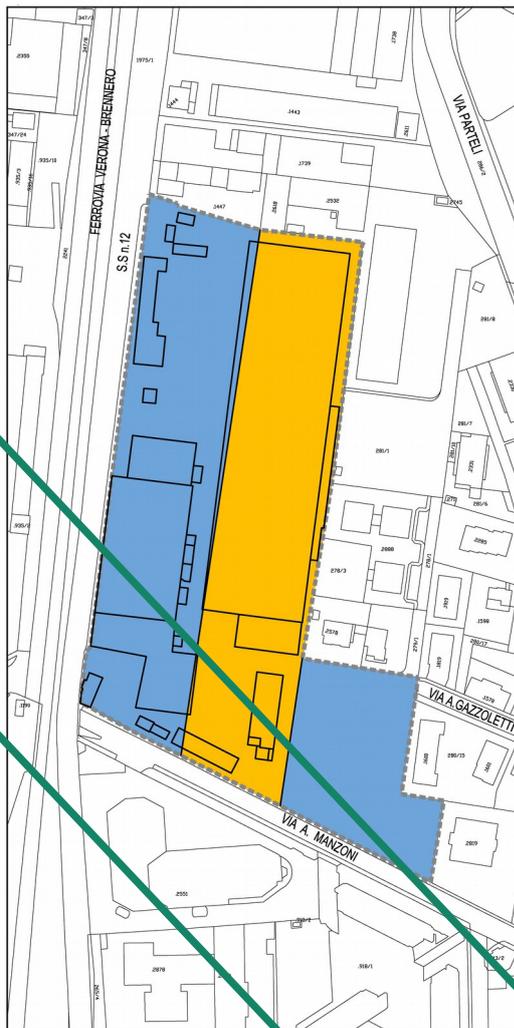
INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SOTTOSUOLO



 Ambito dei parcheggi sotterranei

SUOLO E SISTEMAZIONI 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)

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

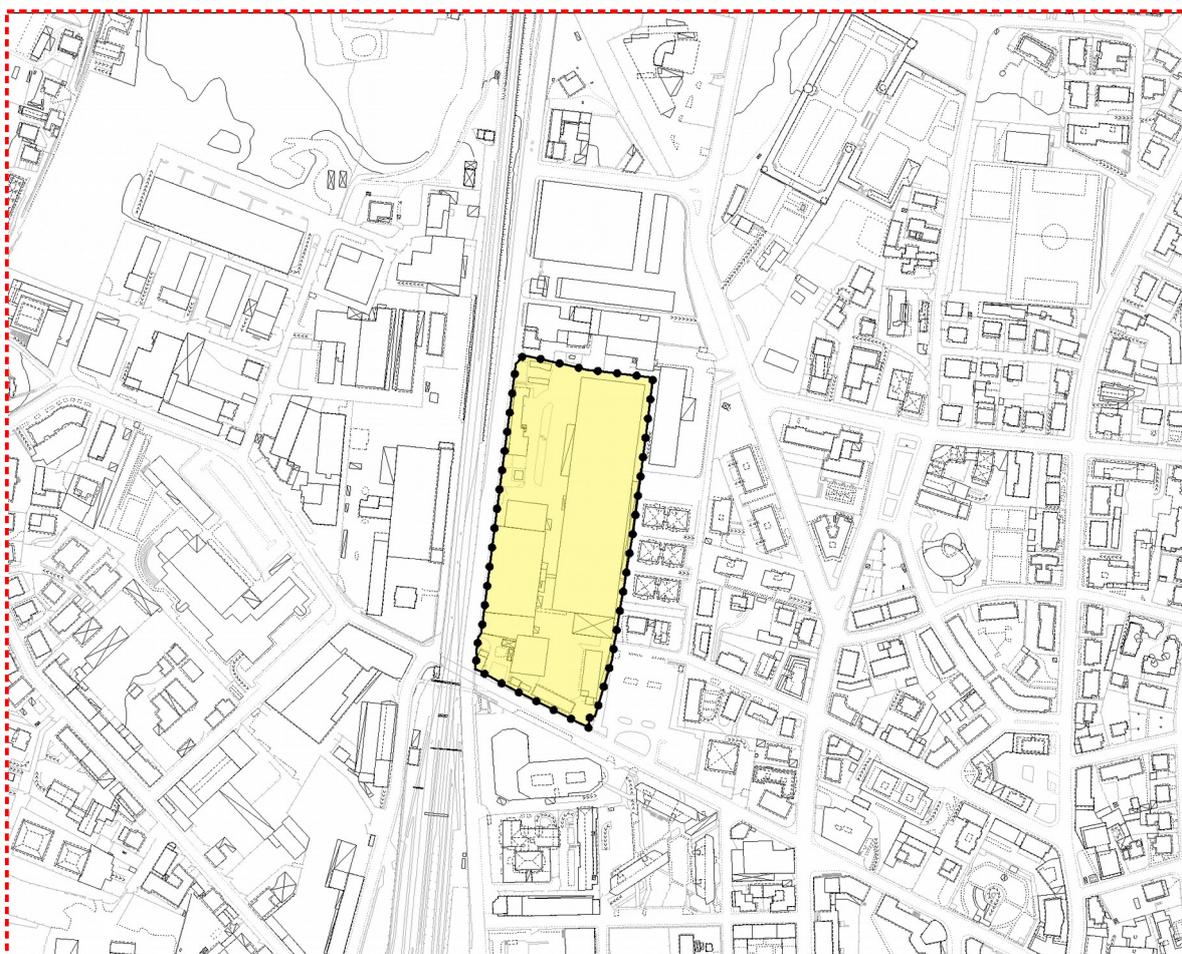
**PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD**

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



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

parte ex PdA 09

CONTENUTI GENERALI:

La scheda del PL 03B Merloni Sud, nella presente versione, trova riferimento negli indirizzi del Protocollo d'Intesa "per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata" siglato tra la Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A., il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino il 16 ottobre 2023. Con la realizzazione di tale Polo ci si pone l'obiettivo di creare anche un centro di ricerca e sviluppo con spazi di incubazione per start-up e aziende innovative in un ambiente collaborativo e integrato.

La presente scheda riporta nei suoi contenuti il quadro di riferimento per l'approvazione del piano di lottizzazione presentato da Trentino Sviluppo S.p.A. di cui alla richiesta pervenuta in data 24 maggio 2023 e ss.mm. e ii.

L'area soggetta a piano di lottizzazione è attualmente occupata da un ex insediamento produttivo, già oggetto di parziale demolizione, da due edifici industriali con rilevante interesse storico architettonico e dall'ex casa cantoniera; si colloca a margine della strada statale del Brennero in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

Lo sviluppo delle iniziative dovrà essere condotto favorendo una sostanziale espansione del connettivo pubblico lungo la strada statale, ragione per la quale lo spazio prospiciente la stessa, per una ampiezza di almeno 15 m misurati dal confine di proprietà, dovrà essere riservato a verde piantumato con essenze d'alto fusto, completo dei relativi percorsi, che dovrà essere destinato all'uso pubblico; detta circostanza verrà definita in sede di stipula di idonea convenzione.

L'articolazione dei nuovi spazi destinati ad uso pubblico andrà definita in sede di lottizzazione purché:

- vengano mantenute inalterate le superfici complessive minime di seguito definite;
- venga comunque garantita la continuità spaziale delle aree di uso pubblico.

INDICI URBANISTICI, PARAMETRI DI RIFERIMENTO E MODALITA' ATTUATIVE:

INDICI

ST (Superficie territoriale): 27.033 mq

SUN (Superficie Utile Netta) totale massima: 18.893 mq

N. piani 7; H max: 25 m

Area ad uso pubblico: > 10.856 mq

Parcheggi uso pubblico: almeno 130 stalli

Gli edifici esistenti sono suscettibili di tutte le categorie di intervento, fermo restando il rispetto dei vincoli della Soprintendenza per i Beni Culturali.

Gli eventuali piani interrati potranno interessare l'intera area soggetta alla presente scheda, ad eccezione della ex casa cantoniera e relativo spazio di pertinenza (p.ed. 741/11 e p.f. 277/2 C.C. Rovereto).

MODALITA' ATTUATIVE

Al fine di favorire uno sviluppo integrato, progressivo e proporzionato, l'attuazione dell'ambito potrà avvenire anche attraverso singoli comparti, previa definizione del piano di lottizzazione esteso all'intera area soggetta alla presente scheda.

Il piano attuativo potrà apportare lievi modificazioni al perimetro dell'ambito per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree (di ridotte dimensioni e di collocazione periferica) che, per la loro conformazione, non sono suscettibili di autonoma e razionale utilizzazione a fini edificatori (ad esempio le aree attualmente occupate da infrastrutture tecnologiche).

In assenza del piano attuativo, sono ammessi interventi sugli edifici esistenti, con il limite della categoria della ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime, fermo restando il rispetto dei vincoli della Soprintendenza per i Beni Culturali, in armonia con l'art. 49 comma 1 della L.P. 15/2015.

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

parte ex PdA 09

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. 130 posti pubblici), Servizi di interesse collettivo, Pubblici esercizi, Attività produttive "leggere" vocate alla ricerca e allo sviluppo (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.

DISTANZE

Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite per le zone C. Con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno dell'ambito stesso, sono ammesse distanze inferiori nel caso siano definite in sede di pianificazione attuativa, ferme restando le disposizioni statuite dal Codice Civile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Alla luce delle esigenze dell'Amministrazione e delle scelte condivise, si evidenzia che la realizzazione delle opere di urbanizzazione (a totale cura ed onere del soggetto privato) e la relativa cessione gratuita delle aree, che verranno meglio disciplinate con specifica convenzione urbanistica, dovranno essere articolate come segue:

- a) riordino della viabilità esistente con l'approntamento di un eventuale nuovo tratto di via pubblica di collegamento della strada statale con via Manzoni. Tale collegamento sarà definito, qualora se ne riscontri la necessità, in sede di sviluppo del piano di lottizzazione;
- b) previsione di idonei collegamenti ciclo-pedonali e di relazione tra l'ambito di intervento e gli spazi cittadini contermini;
- c) individuazione di aree nel contesto dell'ambito per una superficie pari ad almeno 10.856 mq da destinarsi ad uso pubblico, delle quali almeno 6.550 mq dovranno essere destinati a verde pubblico e relativi spazi di percorrenza. In ogni caso, lungo la statale dovrà essere definito uno spazio a verde piantumato (ad uso pubblico), con relativi percorsi con ampiezza di almeno 15 m, fatti salvi i vincoli puntuali esistenti.

Il piano di lottizzazione dovrà assicurare la contestuale definizione programmatica ed operativa delle correlate opere di urbanizzazione, stabilendo la coerente sistemazione urbanistica delle aree per il loro inserimento nel territorio circostante. A riguardo, alla luce delle esigenze dell'Amministrazione e al fine di definire il riordino della viabilità esistente, nell'attuazione del piano di lottizzazione si potrà valutare l'approntamento di nuovo collegamento viabilistico tra la strada statale con via Manzoni che potrà anche interessare il limitrofo ambito del P.L. 03c "Via Manzoni".

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

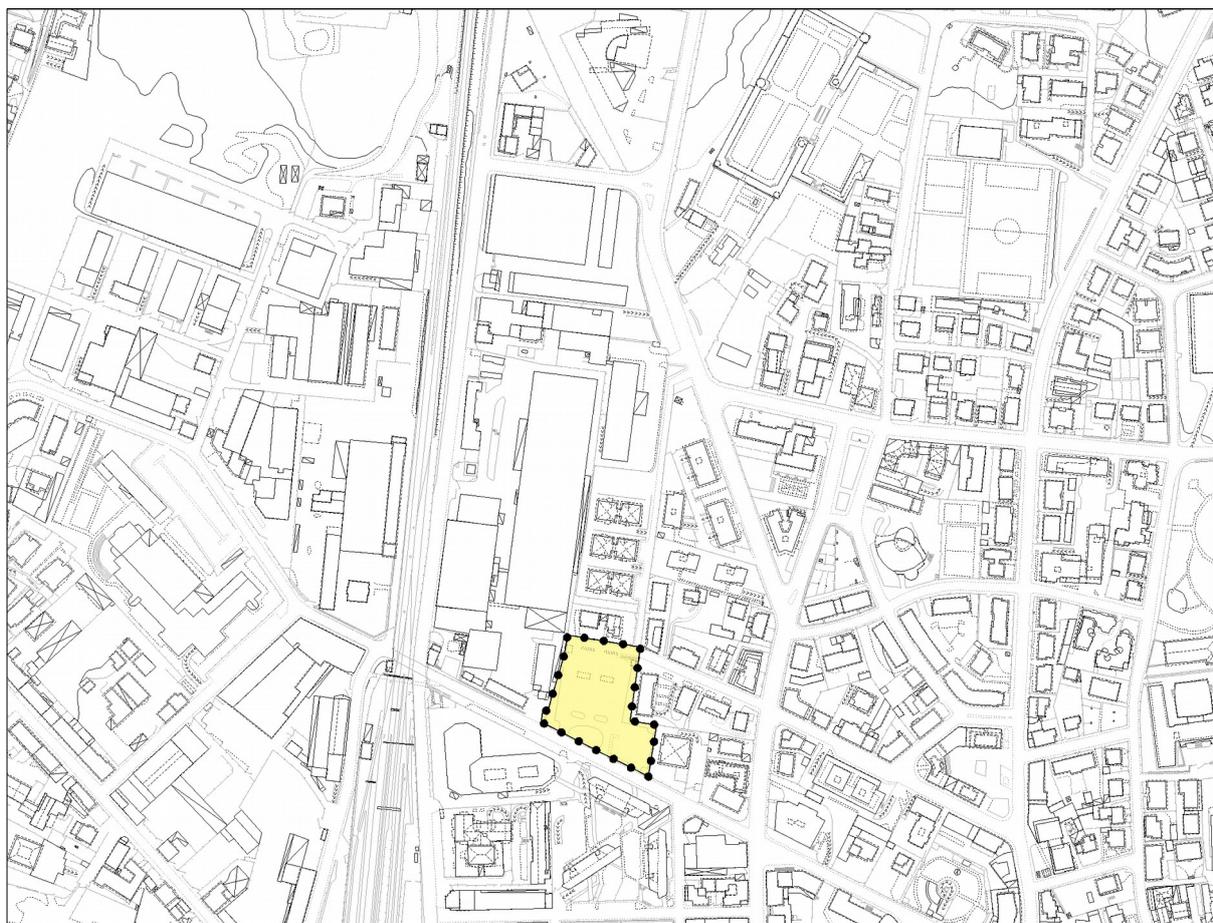
**PL 03c [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MANZONI**

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



**PL 03c [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MANZONI**

parte ex PdA 09

CONTENUTI GENERALI:

L'area in oggetto, originariamente facente parte dell'ambito soggetto a lottizzazione denominato "Merloni Sud", è occupata da un parcheggio pubblico, in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

La presente, pur richiamando le originarie potenzialità volte al completamento del comparto, recepisce nel contempo le peculiarità dell'area che, per assetti patrimoniali e infrastrutturali nonché per profili di natura programmatica e strategica, troverà attuazione disgiuntamente rispetto alla limitrofa lottizzazione "PL 03b - Merloni Sud".

INDICI URBANISTICI, PARAMETRI DI RIFERIMENTO E MODALITA' ATTUATIVE:

INDICI

ST (Superficie territoriale): 5.704 mq

SUN (Superficie Utile Netta) totale massima: 4.307 mq

altezza massima: n. 7 piani (H max: 25 m)

Parcheggi uso pubblico: almeno 20 stalli

Gli eventuali piani interrati potranno interessare l'intera area soggetta alla presente scheda.

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. 20 pubblici), Servizi di interesse collettivo, Pubblici esercizi, Verde pubblico (min. 2.474 mq).

DISTANZE

Per quanto concerne le distanze dai confini e fra i fabbricati dovranno essere rispettate quelle previste dalle presenti norme per le zone C.

Con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti all'interno dell'ambito, sono ammesse distanze inferiori nel caso siano definite in sede di pianificazione attuativa, ferme restando le disposizioni statuite dal Codice Civile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Alla luce delle esigenze dell'Amministrazione e al fine di definire il riordino della viabilità esistente, l'approntamento dell'eventuale nuovo tratto di via pubblica di collegamento della strada statale con via Manzoni previsto nell'ambito del PL 03 b – Merloni Sud, potrà interessare marginalmente anche il presente ambito. La realizzazione delle opere stesse è ammessa a prescindere dall'approvazione del piano attuativo di cui alla presente scheda.

Dovranno altresì essere valutati idonei collegamenti di relazione, sia carrabili che pedonali, tra l'ambito di intervento e gli spazi cittadini contermini, nell'ottica del riordino dei collegamenti esistenti.