

CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "FEBBRAIO 2022" Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord

Adozione

Il progettista: 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
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

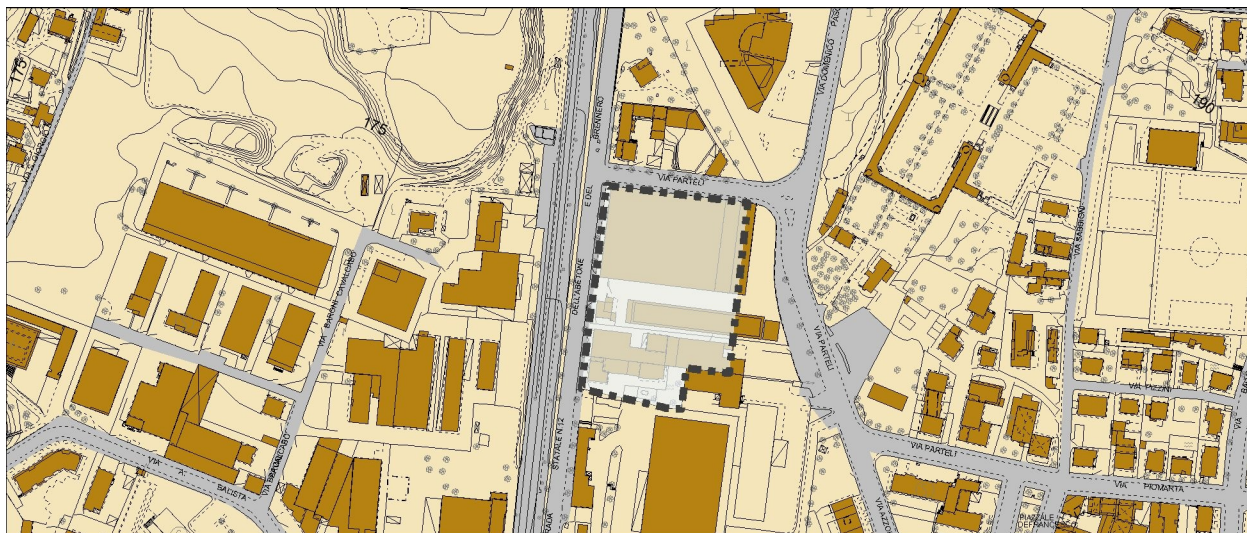
PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata] MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'ambito di cui al presente piano attuativo è collocato lungo la statale del Brennero a Sud dell'incrocio con via Parteli. ~~Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 21 di data 31 marzo 2010 ha approvato il piano di lottizzazione in questione ed il relativo schema di convenzione.~~

~~Dalla lettura del piano presentato si evince che la lottizzazione è stata suddivisa in due ambiti: l'ambito 1 a cui è assegnata una SUL corrispondente a 19.950 mq e l'ambito 2 sintetizzante una SUL pari a 3.200 mq.~~

~~Si pone la necessità di precisare pertanto, in ossequio al percorso pianificatorio autorizzato, le modalità di intervento e l'aggiornamento conseguente in relazione ai contenuti della nuova legge urbanistica provinciale (L.P. 15/2015). In quest'ottica si pone pertanto in termini di priorità in una logica di condivisione la necessità di allineare lo strumento attuativo agli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del comparto anche con riferimento alle opere di urbanizzazione. La pianificazione nell'ambito in questione dovrà trovare un'articolazione prioritariamente finalizzata alla rigenerazione e al recupero delle aree interessate, in ossequio ai principi dello sviluppo sostenibile e durevole garantendo l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione. Appare indubbio che l'areale rappresenta un insediamento localizzativamente strategico il cui degrado costituisce elemento detrattore per l'intero contesto e le soluzioni da perseguire, attraverso azioni di riqualificazione urbana, costituiscono priorità anche di valenza pubblicistica.~~

PARAMETRI INDICI URBANISTICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO:

Indici:

ST (superficie territoriale): 12.450 mq

n. piani 6; H max: 25,22 m

SUL SUN (Superficie Utile Lorda Netta) totale massima: ~~23.150~~ 19.261 mq

suddivisa in:

Ambito 1 SUL: 19.950 mq

Ambito 2: SUL: 3.200 mq

Intervento unitario oppure così suddiviso in ambiti minimi di intervento non frazionabili (sub-ambiti) ai fini della presentazione delle singole iniziative di lottizzazione:

p.ed. 1442 C.C. Rovereto SUN: 13.374 mq

p.ed. 1739/1 C.C. Rovereto SUN: 3.307 mq

pp.edd. 1447 e 2618 C.C. Rovereto SUN: 2.580 mq

PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata] MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

L'accorpamento degli ambiti minimi (sub-ambiti) è sempre ammesso per volontà delle parti.

Previo lottizzazione, sono ammessi sia interventi di ristrutturazione edilizia che contemplino anche gli ampliamenti previsti dalle disposizioni provinciali e comunali in materia, purché rispettosi dell'indice di zona, sia interventi di nuova costruzione.

Destinazione d'uso:

Commerciale (esercizio di vicinato, medie strutture di vendita), esercizi pubblici, terziario, residenziale, ricettivo, servizi di interesse collettivo, parcheggi.

Ulteriori condizioni:

Stante la strategicità localizzativa del sito e la situazione di incipiente degrado generatasi, con particolare riferimento al sub-ambito in p.ed. 1442, il soggetto promotore dovrà provvedere alla demolizione dei manufatti edilizi esistenti entro sei mesi dall'approvazione della variante al PRG "Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord". Ciò consentirà di eliminare e mitigare le situazioni di degrado urbano che si sono generate, prospettando soluzioni di possibile recupero formale e funzionale anche in relazione all'importanza dimensionale e di collocazione del comparto stesso.

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 asservito all'uso pubblico; detta condizione dovrà essere rispettata e garantita anche nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia (con o senza aumento delle volumetrie), previa stipula di idonea convenzione.

Distanze

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi i relativi ampliamenti nel rispetto delle distanze legittimamente esistenti in ossequio e con le limitazioni delle disposizioni provinciali in materia.

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. Qualora l'intervento venga frazionato in sub-ambiti, le nuove edificazioni dovranno rispettare fra i sub-ambiti stessi le distanze minime tra gli edifici e dai confini stabilite per le zone B.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Alla luce delle nuove esigenze dell'Amministrazione e delle scelte condivise, si evidenzia che la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione delle aree, che verranno meglio disciplinate con specifica convenzione urbanistica, dovranno essere articolate come segue:

- a) miglioramento della mobilità anche mediante inserimento di due intersezioni a rotatoria, una in corrispondenza dell'incrocio della Statale con via Parteli, e l'altra tra via Parteli e via Pasqui;
- b) riordino generale della viabilità ~~mediante l'individuazione di un~~ esistente con l'approntamento di un eventuale nuovo tratto di via pubblica ~~separante i due ambiti~~, di collegamento ~~fra la Statale e~~ della strada statale con via Parteli. ~~Nell'ambito 1, a confine con l'ambito 2, sarà realizzata la viabilità di accesso all'ambito 2; a diretto confine con quest'ultima sarà realizzata la viabilità pubblica~~ Tale collegamento sarà localizzato, qualora se ne riscontri l'attualità, nell'ambito della p.ed. 1442 C.C. Rovereto;
- c) localizzazione di una superficie a ~~verde pubblico~~ parcheggio pubblico o altre attrezzature di interesse collettivo della dimensione di almeno ~~323~~ 1.500 mq ~~sulla p.f. 1739/1 e.e. Rovereto rientrante nell'ambito 1~~ nell'ambito della p.ed. 1442 C.C. Rovereto;
- d) previsione di un collegamento ciclo-pedonale ~~nell'ambito 2~~ e di relazione tra via Parteli ed il comparto denominato "Merloni Sud";
- e) definizione di uno spazio a verde piantumato ad uso pubblico, con relativi percorsi, lungo la strada statale, con ampiezza di 15 m.

~~La cessione dei suoli, laddove prevista, dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere urbanizzative sopra descritte.~~

~~I due ambiti risulteranno pertanto separati da una viabilità pubblica ed assumeranno una completa autonomia funzionale, ragione per la quale potranno essere oggetto di separate ed autonome previsioni di intervento, successivamente alla sottoscrizione della convenzione integrativa rispetto a quella formalizzata e sottoscritta in data 8 - 28 settembre 2010 rep. n. 173271 - 173357 notaio Guido Falqui Massidda, contenente il quadro generale atto all'individuazione delle opere urbanizzative sopradescritte.~~

PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata]

MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

La presente scheda sottende la possibilità di articolare in più piani attuativi, distinti, lo sviluppo finalizzato al recupero ed alla riqualificazione dell'areale nel suo complesso, in quanto i contenuti sono tali da assorbire i profili propri del piano guida.

I singoli piani di lottizzazione, che potranno plausibilmente trovare sviluppo secondo gli assetti proprietari (sub-ambiti), ferma restando la possibilità di accorpare gli stessi, dovranno rispettare i parametri stabiliti dal P.R.G. e assicurare la contestuale definizione programmatica ed operativa delle correlate opere di urbanizzazione, stabilendo la coerente sistemazione urbanistica delle rispettive aree per il loro inserimento nel territorio circostante.

In termini prescrittivi le singole iniziative urbanistiche degli assetti fondiari espressi alla sezione “*Indici*” costituiscono unità minime di intervento e pertanto non risultano frazionabili in ulteriori sub-ambiti di lottizzazione, nella logica di contemperare l'esigenza volta al soddisfacimento di una coerente sistemazione urbana nel precipuo rispetto della celerità temporale indotta dalla rigenerazione pubblicistica sottesa.

Al fine di soddisfare un equilibrato quanto unitario approntamento delle opere urbanizzative sopra elencate, lo sviluppo pianificatorio del comparto identificato dalla p.ed. 1442 C.C. Rovereto, stante la sua significativa valenza ponderale corrispondente a circa il 70% della ST e la sua strategicità di impianto, in seno all'intero ambito, dovrà inderogabilmente attrarre nel relativo rapporto convenzionale le opere di cui alle lettere a) b) c) e, per la superficie di competenza, la componente di cui alla lettera d) ed e).

Qualora non si riscontri l'attualità in ordine alla realizzazione della strada di cui al punto b) delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del relativo rapporto convenzionale della p.ed. 1442 ne sarà stabilita la corrispondente monetizzazione.

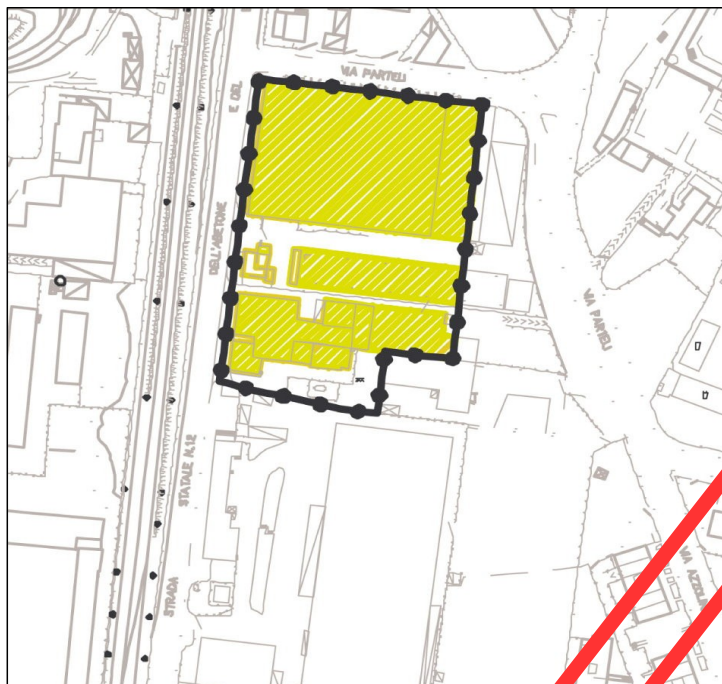
ULTERIORI PRECISAZIONI:

Con riferimento alla eventuale necessità realizzativa della strada di cui al punto b) delle opere di urbanizzazione, qualora vi sia accordo fra i soggetti interessati, la stessa potrà essere localizzata anche in ambito diverso da quello sotteso dalla p.ed. 1442, purché compatibile con esigenze viabilistiche dell'Amministrazione comunale. In tal senso, si richiama la possibilità di accorpamento dei sub-ambiti.

PL 03a [Piano di Lottizzazione convenzionata] MERLONI - NORD

parte ex PdA 09

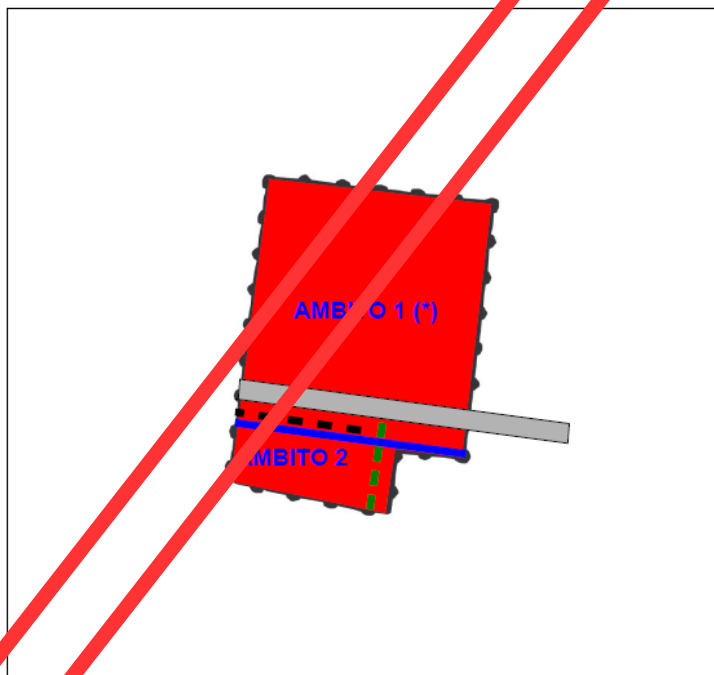
INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



DEMOLIZIONI RIPRISTINO



Edifici e manufatti da demolire



Area destinata all'insediamento

(*) Nella p.f. 1739/1 c.c. Rovereto (Ambito 1) è prevista l'individuazione di un'area a verde pubblico di almeno 323 mq



viabilità pubblica di collegamento



viabilità di accesso all'ambito 2



suddivisione tra Ambito 1 e Ambito 2



Collegamento ciclo-pedonale