

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5.000



CONTENUTI GENERALI:

Introduzione

L'area interessata al piano attuativo "Piazzale Orsi e via a Prato" è costituita da due comparti (comparti A e B), rientranti nel disegno e nelle strategie complessive del Masterplan denominato "Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario".

Fatte salve le prescrizioni di seguito riportate, i comparti, come perimetrati nella presente scheda norma, potranno essere oggetto di singoli piani di lottizzazione convenzionata.

Il piano attuativo dovrà comunque essere accompagnato da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra gli interessati e il comune.

Si precisa inoltre che la formazione del piano attuativo si ritiene soddisfatta anche con la formazione di un Programma Integrato di Intervento, di cui alla legge urbanistica provinciale. Nella logica di garantire unitarietà e sinergica attuazione delle strategie complessive del masterplan, il soggetto proponente dovrà accompagnare alla strumentazione attuativa una specifica relazione che descriva la coerenza delle opere di urbanizzazione con quelle previste dal masterplan, le tempistiche di attuazione e realizzazione delle opere e le fasi di sviluppo e realizzazione dei manufatti previsti.

Le infrastrutturazioni viabilistiche programmate dall'ente pubblico che interessano in parte il comparto A, potranno trovare attuazione preventivamente e indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo riconoscendo allo stesso sistema, valenza di opera di interesse pubblico/collettivo di significativa importanza per l'attuazione dell'intero masterplan "Areale ferroviario e Polo della Meccatronica".

Alla luce di ciò, la progettazione del piano attuativo "P.L.10 Piazzale Orsi" dovrà essere conformata alla progettualità delle connessioni in esame; solo successivamente all'acclarata verifica della coerenza delle stesse agli interventi ipotizzati nel presente piano attuativo, sarà possibile, dare concreta declinazione attuativa alle iniziative edilizie prefigurate dal presente piano.

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

Comparto A (piazzale Orsi)

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto A interessa un areale attualmente occupato dall'Istituto professionale “Veronesi” e da edifici limitrofi sostanzialmente dismessi. Nel disegno complessivo del Masterplan, denominato “Polo della Meccatronica e Areale Ferroviario”, grazie anche a tale comparti, viene a costituirsi un nuovo polo intermodale dei trasporti nella logica di rendere più efficiente il sistema di trasporto pubblico grazie all'accorpamento delle molteplici modalità di trasporto possibili in un'unica area urbana.

In linea con queste intenzioni, in tale comparto si prevede il posizionamento della nuova stazione autobus, per il trasporto urbano e interurbano, nel contesto degli spazi attualmente occupati dall'Istituto professionale “Veronesi”.

Nel comparto troverà posto un nuovo parcheggio pubblico di attestamento con una capienza pari a 250 posti auto circa.

Si prevede poi la realizzazione di un edificio prospiciente via Matteo del Ben contraddistinto da destinazioni multiple (terziario, commerciale, esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, ricettiva e residenziale).

Il nodo intermodale di cui al presente comparto A sarà agilmente connesso a via Zeni ed all'areale della Meccatronica attraverso idonei collegamenti ciclopedonali che avranno il ruolo di rendere permeabile ed attraversabile gli assi della statale e ferroviario.

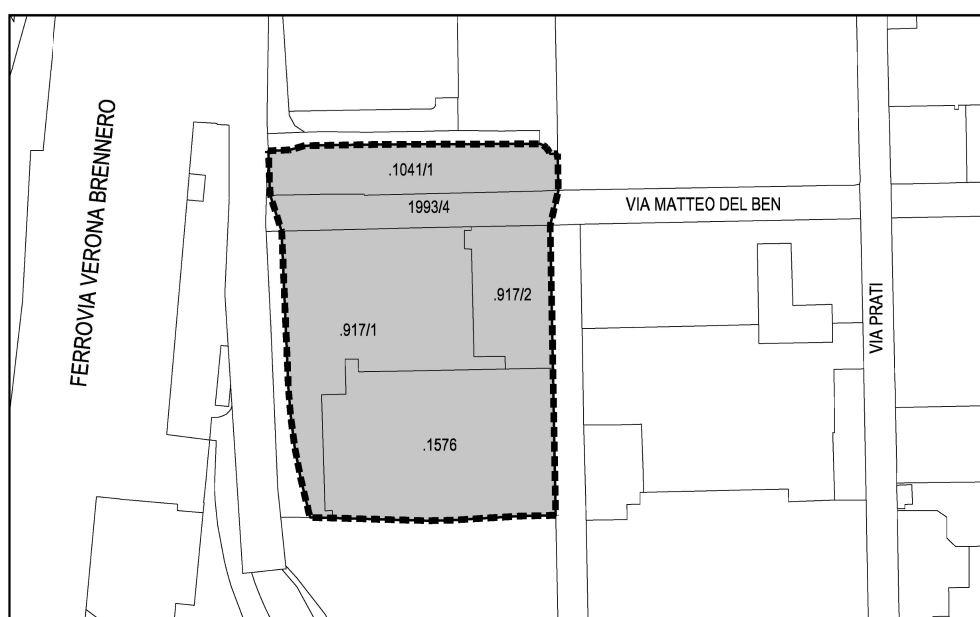
Fintanto che il piano attuativo non sarà approvato, al fine di consentire l'esercizio delle attività in essere nel comparto A, oltre a quanto consentito dal comma 1 dell'art. 15 “disposizioni transitorie” delle Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi modesti incrementi volumetrici, la parziale ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso parziale (purché compatibile con la destinazione prevista dal PRG), se sottesi a puntuali e motivate necessità legate al mantenimento e/o miglioramento delle funzioni in essere.

Si rammentano per altro le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 19 “Interventi e destinazioni d'uso ammessi” del decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg e s.m..

PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO A



Scala 1:2.000



 Perimetro del Piano di Lottizzazione - Comparto A

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale: **9.448 mq;**

SUL (superficie utile lorda) massima totale: 7.500 mq;

H max: 16 ml;

Piazzale Autobus almeno 3.000 mq. accorpati;

Parcheggio pubblico interrato d'attestamento: circa n.250 posti;

Destinazioni d'uso: terziario, commerciale (vicinato e medie strutture di vendita), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, ricettiva. La destinazione d'uso residenziale è ammessa al solo fine di consentire - al massimo - la realizzazione di un solo alloggio di servizio e/o custodia non eccedente il 400 mc; tale alloggio non potrà costituire in nessun caso un'unità edilizia a sé stante, ovvero fabbricato separato, e dovrà essere realizzato entro la volumetria di uno dei fabbricati principali o dell'equipaggiamento cui si riferisce. Il volume e la superficie destinati alle destinazioni d'uso ammesse nel comparto A devono comunque risultare superiori rispetto a quelli destinati a residenza.

Le costruzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive tali da garantire prestazioni energetiche equivalenti alla classe energetica "A" secondo le disposizioni provinciali vigenti. Il fabbisogno energetico totale del complesso dovrà essere raggiunto mediante l'utilizzo di almeno il 30% da energie rinnovabili, o comunque facendo ricorso, per la medesima quantità, ad energia a basso impatto ambientale.

Ai fini della localizzazione di insediamenti residenziali e ricettivi sensibili entro il presente comparto, dovrà essere resa una preventiva valutazione del clima acustico, posto che l'area di intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza della ferrovia.

Opere di urbanizzazione: i lottizzanti, in sinergia con la compagine proprietaria del comparto B, dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza pari a circa 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile ubicato nel contesto del comparto "A". Analogamente dovranno trovare cessione i suoli ubicati nel comparto B per l'allargamento di via a Prato e via del Macello limitatamente ai fronti del Piano di lottizzazione. La cessione dei suoli dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere viabilistiche e ciclopedonali che saranno puntualmente stabilite con l'amministrazione comunale. La compartecipazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali dovrà essere proporzionata alla Sul realizzabile in ciascun comparto.

La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere gratuitamente le opere finite all'Amministrazione comunale senza pertanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto. Ne consegue che tale cessione si configura come atto perequativo in cui l'Amministrazione comunale a fronte della concessione di indici edificatori ha previsto quale misura compensativa la cessione non onerosa delle infrastrutture pubbliche (parcheggio, opere viabilistiche e ciclopedonali) più volte citate.

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e i criteri d'azione, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito del masterplan denominato "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per il comparto di riferimento rientrante nel perimetro del presente piano attuativo; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:

- la previsione di un parcheggio pubblico interrato di attestamento nell'ambito del comparto A;
- la previsione dell'autostazione che verrà ad affacciarsi su Piazzale Orsi e sarà costituita dall'area arrivi e partenze e il piazzale di sosta degli autobus che dovrà costituire un'area unitaria e omogenea;
- le volumetrie dovranno distribuirsi su due o più blocchi, quello con altezza inferiore dovrà collocarsi lungo il limite sud dell'area e quello con altezza maggiore sul lato Nord.
- l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire spazi pertinenti alle funzioni oggetto di insediamento;
- la previsione di una eventuale idonea infrastruttura di collegamento (viaria) al servizio degli edifici, del parcheggio di attestamento e dell'autostazione.
- la viabilità esistente di attraversamento dell'area (via Matteo del Ben) dovrà essere mantenuta con le attuali funzioni;

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

- i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

ESTRATTO DEL MASTERPLAN



Scala a vista



PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

Comparto B (via a Prato)

CONTENUTI GENERALI:

Il comparto B interessa prevalentemente un areale attualmente occupato dalla logistica funzionale a Trentino Trasporti in cui trovano ubicazione manufatti edilizi di stampo produttivo.

Nel disegno complessivo del Masterplan, denominato Polo della Meccatronica, su quest'area è prevista la definizione di un nuovo tessuto prevalentemente residenziale che completi l'ambito di San Giorgio separandosi opportunamente dalla vicina ferrovia. Pare evidente che l'insediamento dovrà essere strutturato in modo tale da garantire la tutela dall'impatto acustico, anche tramite adeguati presidi.

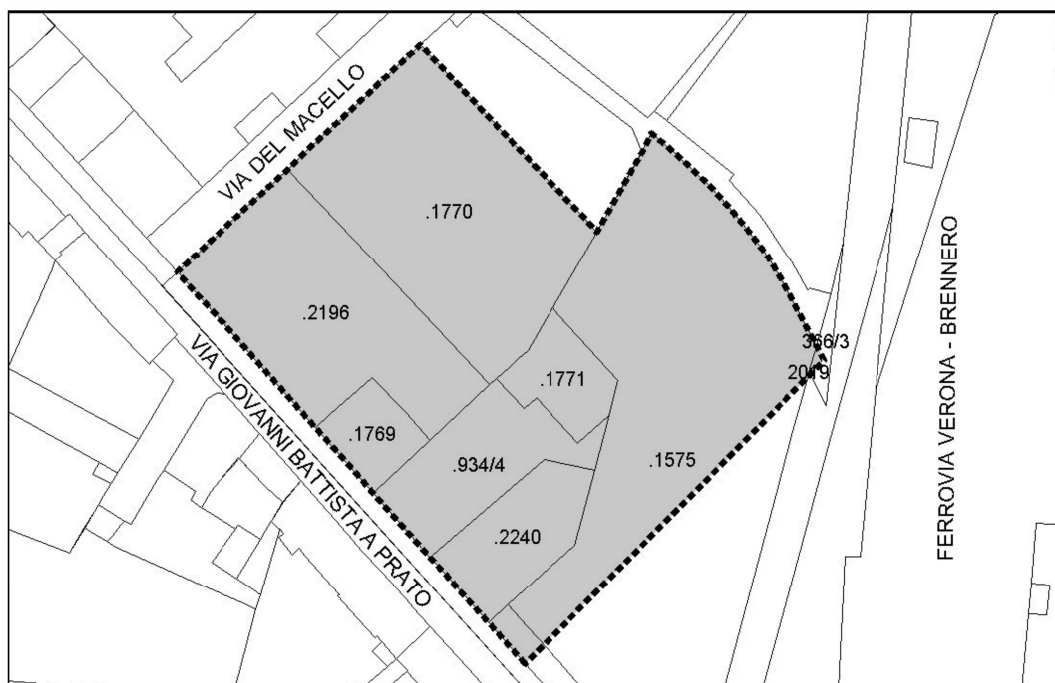
Lo schema urbano predisposto prevede un assetto sostanzialmente residenziale composto da una addizione di ridotti ed omotetici volumi edificati. Lo schema così proposto sarà in grado di evidenziare una forma urbana precisa e conclusa, necessaria per completare e dar forma al tessuto edificato sfrangiato presente nel suo intorno e conseguentemente imporre una crescita urbana della città regolare e calibrata sulla scala del contesto. Gli edifici saranno composti da un piano terra destinato anche ad attività di interesse comune (terziario, commerciale, esercizi pubblici, servizi di interesse collettivo, etc.) e al massimo ulteriori tre piani superiori con funzioni prevalentemente residenziali.

Gli edifici si affacceranno su un articolato spazio verde comune, composto da differenti "corti" comunicanti tra loro.

PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO B



Scala 1:2.000



Perimetro del Piano di Lottizzazione – Comparto B

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST totale: 14.253 mq

SUL (superficie utile lorda) massima totale: 15.000 mq

H max: 4 piani (13 ml)

Destinazioni d'uso:

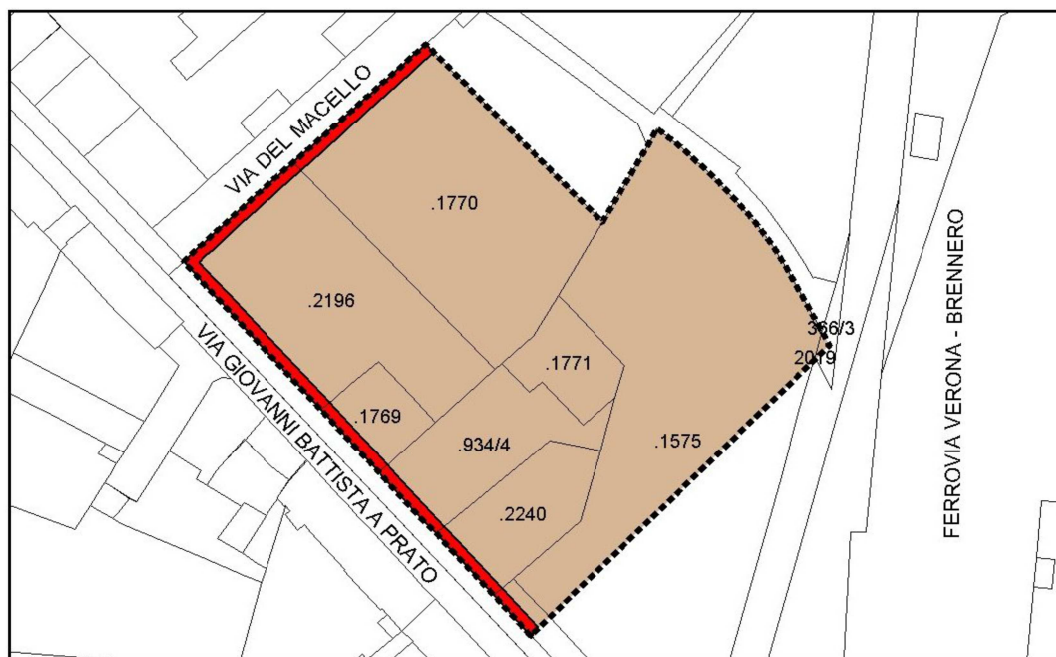
Al piano terra potranno insediarsi le seguenti funzioni: terziario, commerciale (vicinato e media struttura di vendita), esercizi pubblici, autorimesse e parcheggi, servizi di interesse collettivo, ricettiva e residenziale. Ai piani superiori dovranno insediarsi prevalentemente funzioni residenziali.

Le costruzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche costruttive tali da garantire prestazioni energetiche equivalenti alla classe energetica "A", secondo le disposizioni provinciali vigenti. Il fabbisogno energetico totale del complesso dovrà essere raggiunto mediante l'utilizzo di almeno il 30% da energie rinnovabili, o comunque facendo ricorso, per la medesima quantità, ad energia a basso impatto ambientale.

Ai fini della localizzazione di insediamenti residenziali e ricettivi sensibili entro il presente comparto, dovrà essere resa una preventiva valutazione del clima acustico, posto che l'area di intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza della ferrovia.

Opere di urbanizzazione: i lottizzanti, in sinergia con la compagine proprietaria del comparto A dovranno cedere gratuitamente il parcheggio pubblico per una capienza di circa 250 posti auto (area e struttura) finito e agibile ubicato nel contesto del comparto "A". Analogamente dovranno trovare cessione i suoli per l'allargamento di via A Prato e via del Macello limitatamente ai fronti del Piano di lottizzazione. La cessione dei suoli dovrà essere altresì accompagnata dall'approntamento completo di tutte le opere viabilistiche e ciclopeditonali che saranno puntualmente definite con l'amministrazione comunale. La compartecipazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali dovrà essere proporzionata alla Sul realizzabile in ciascun comparto. La realizzazione delle opere sopra espresse costituisce approntamento urbanizzativo, ragione per cui i soggetti promotori dovranno realizzare e cedere le opere finite all'Amministrazione comunale senza per tanto che ciò determini alcuno scomputo dal contributo di concessione dovuto. Ne consegue che tale cessione si configura come atto perequativo in cui l'Amministrazione comunale a fronte della concessione di indici edificatori ha previsto quale misura compensativa la cessione non onerosa delle infrastrutture pubbliche (parcheggio, opere viabilistiche e ciclopeditonali) più volte citate.

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:



Scala 1:2.000

LEGENDA:  Perimetro del Piano di Lottizzazione – Comparto B
 Area destinata all'insediamento

LEGENDA AREE IN CESSIONE:
 Ciclopeditonale e potenziamento viabilistico

PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

ELEMENTI PRESCRITTIVI:

A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e i criteri d'azione, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito del masterplan denominato “Polo della Meccatronica e Areale ferroviario”. Tale planimetria in questa sede trova applicazione per il comparto di riferimento rientrante nel perimetro del presente piano attuativo; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:

- la nuova area residenziale, delimitata dalla nuova strada, dalla via A.Prato e via Macello sarà conformata da un'insieme edificato composto da edifici di ridotte dimensioni, con un'altezza di massimo 4 piani;
- l'altezza delle nuove volumetrie sarà quella che meglio concilia l'esigenza di mitigare l'impatto visivo con la necessità di garantire elevati livelli di superfici a verde comune, quali spazi pertinenziali alle funzioni oggetto di insediamento e costituiti da corti comunicanti tra loro;
- i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;
- l'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicistica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

ESTRATTO DEL MASTERPLAN

Scala: a vista



PL 10 [Piano di Lottizzazione convenzionata]

PIAZZALE ORSI

VIA A PRATO GIOVANNI

Comparto A (piazzale Orsi) e Comparto B (via a Prato)

Nei comparti “A” e “B” sono inoltre ammessi gli interventi di collegamento ciclopedonale e di infrastrutturazione viabilistica coerentemente programmati dagli enti competenti (PAT, ecc.). Infatti il funzionamento dell’efficacia dell’areale Piazzale Orsi - via a Prato Giovanni”, e più in generale dei poli intermodale, scolastico, etc., verrà garantito dalla presenza di idonei collegamenti ciclopedonali e di infrastrutturazioni viabilistiche al fine di rendere permeabile ed attraversabile sia l’asse della strada statale e sia quello dell’arteria ferroviaria. Per queste ragioni la progettazione di cui al presente piano attuativo dovrà essere subordinata alla definizione delle infrastrutture viabilistiche e di connessione ciclopedonale est-ovest della città in coerenza ai progetti PAT. Il sistema delle connessioni da parte dell’ente pubblico, come sopra descritto, potrà trovare attuazione preventivamente e indipendentemente dall’approvazione del presente piano attuativo riconoscendo allo stesso sistema, valenza di opera di interesse pubblico/collettivo di significativa importanza per l’attuazione dell’intero masterplan “Areale ferroviario e Polo della Meccatronica”.

Nell’areale Piazzale Orsi – via a Prato Giovanni” sono altresì ammessi tutti gli interventi, seppure non esplicitamente citati nella presente scheda norma, funzionali a rispondere in termini di declinazione operativa unitarietà e sinergica attuazione ai criteri generali e agli obiettivi stabiliti anche negli altri comparti facenti parte del Masterplan denominato “Areale ferroviario e Polo della Meccatronica”.