

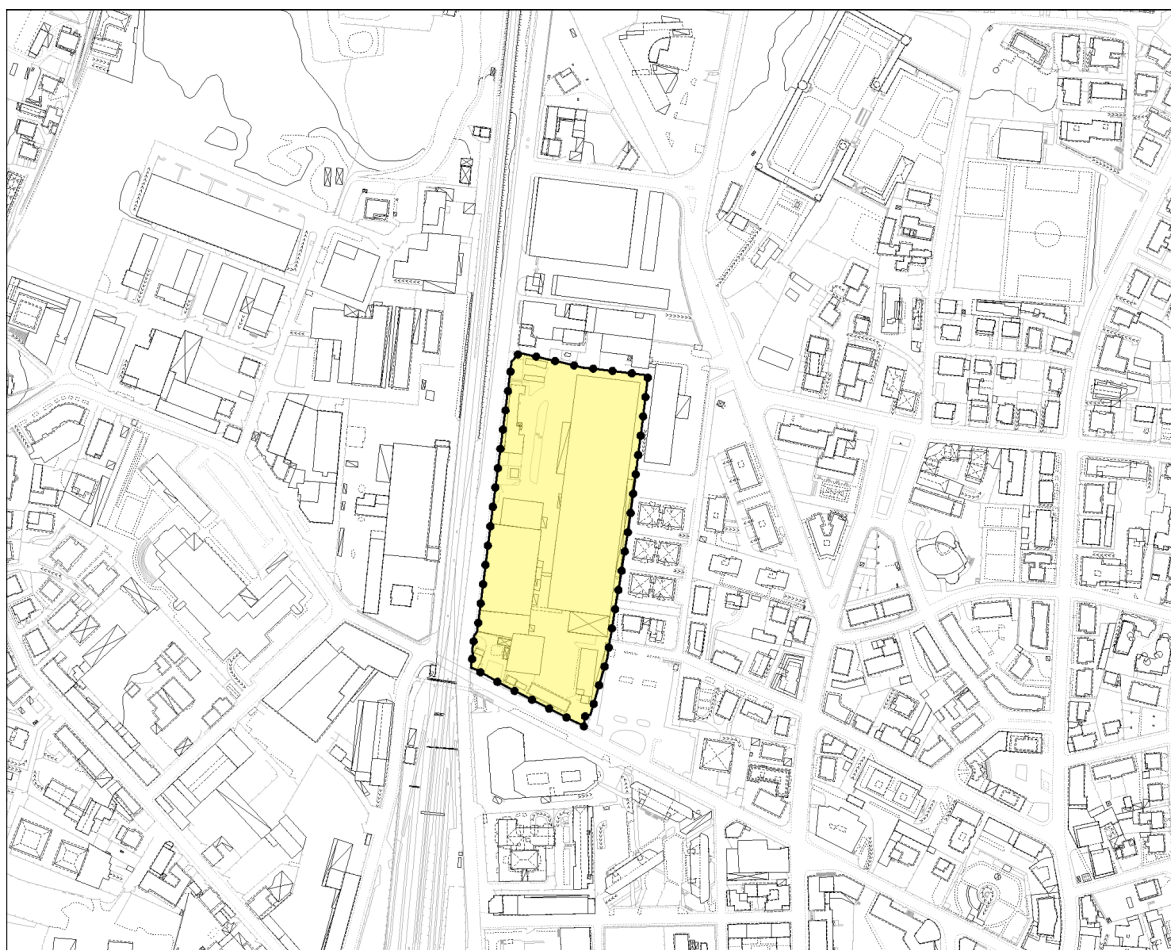
PL 03b [Piano di Lottizzazione convenzionata]
MERLONI - SUD

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 2 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".