

P.D.A. 11 [Piano d'Area]

TEATRO ORATORIO ROSMINI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI

L'area oggetto del presente Piano d'Area é situata nel centro storico di Rovereto, in una posizione strategica posta a cerniera tra l'abitato storico e la zona residenziale sviluppata durante la seconda metà del secolo scorso. Il lotto, originariamente parte integrante del parco di Palazzo Rosmini, é ora separato dalla presenza dell'omonimo corso.

Con riferimento alle preesistenze, il progetto di Piano d'Area dovrà rispondere, oltre alle richieste di nuovi spazi, alla necessità di migliorare le relazioni urbane.

Il nuovo edificio previsto dovrà quindi concludere lo spazio pubblico costituito dal giardino di Palazzo Balista, mettendo in risalto l'innesto di via Paganini in questo spazio, valorizzandone la cortina prospettica costituita dagli edifici a nord, e sottolineando la rotazione di Palazzo Balista.

Le superfici interessate dal Piano d'area sono identificate negli schemi allegati.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica dell'intera area attraverso:

- la conservazione ed il recupero degli edifici di valore storico testimoniale;
- la demolizione di superfetazioni o edifici incongrui;
- la realizzazione di un volume tecnico per una migliore funzionalità del teatro esistente;
- la realizzazione di nuovi volumi per completare ed incrementare gli spazi educativo/ricreativi a cui é destinata l'area;
- la riorganizzazione delle aree ora adibite a cortile opportunamente attrezzate per l'attività ludico-ricreativa all'aperto;
- la realizzazione di parcheggi e spazi accessori nel sottosuolo sia sottostanti al nuovo edificio sia alla corte interna.

L'area é regolamentata da norme suddivise tra interventi di nuova edificazione ed interventi sugli edifici esistenti che definiscono i vincoli per l'edificazione dei nuovi volumi, le quantità massime in ampliamento, l'ubicazione dei volumi interrati, gli indici parametrici e la tipologia di intervento sugli edifici esistenti.

P.D.A. 11 [Piano d'Area]

TEATRO ORATORIO ROSMINI

STATO DI FATTO (Volumetria):

EDIFICI DA DEMOLIRE:		EDIFICI DA RECUPERARE:	
Edificio 1	: 206 mc	Edificio 3	: 5.920 mc
Edificio 2 (tettoie)	: 286 mc	Edificio 4	: 6.450 mc

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

a) NUOVE COSTRUZIONI:

I nuovi edifici sono individuati in cartografia con le sigle A e B (Tav.2)

Superficie Fondiaria (S.f.): 3.320 mq

SUL per attività educative/ricreative (edif. A) massima: 1.800 mq

Numero piani edificabili (max.): 4

SUL per spazi tecnici teatro (edif. B): 120 mq

Numero piani edificabili (max.): 2

Numero piani entroterra (max.): 3

Vincolo di parallelismo con l'oratorio su via Paganini (con arretramento 1,20 ml)

E' fatto d'obbligo di non realizzare il nuovo volume a confine su via San Giovanni Bosco

Destinazioni d'uso ammesse: Servizi pubblici e di interesse collettivo: Scuola - Cultura - Spettacolo

b) INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Per gli edifici esistenti indicati in cartografia con i numeri 3 e 4 (Tav.1) valgono le seguenti norme:

Intervento di ristrutturazione con vicolo di facciata su via Paganini; obbligo di mantenimento della partizione architettonica, della foronomia di facciata e degli elementi decorativi come cornicioni, contorni finestre ecc...

Qualora l'intervento riguardi l'intera unità edilizia, nel rispetto dei diritti di terzi sono ammessi:

- la modifica della quota della linea di gronda;
- la sopraelevazione della copertura fino ad un massimo di ml. 1,00;
- la realizzazione di abbaini secondo le norme del PRG. Le eventuali finestre raso tetto devono essere limitate al minimo indispensabile;
- l'arretramento al piano mansarda del muro perimetrale per ricavare terrazze o balconi.

Destinazioni d'uso ammesse: Servizi pubblici e di interesse collettivo. Per l'edificio n.4 (Tav.2) é prevista la destinazione Cultura e Spettacolo.

Si rimanda al regolamento edilizio comunale per la specifica definizione delle destinazioni d'uso compatibili con la categoria individuata.

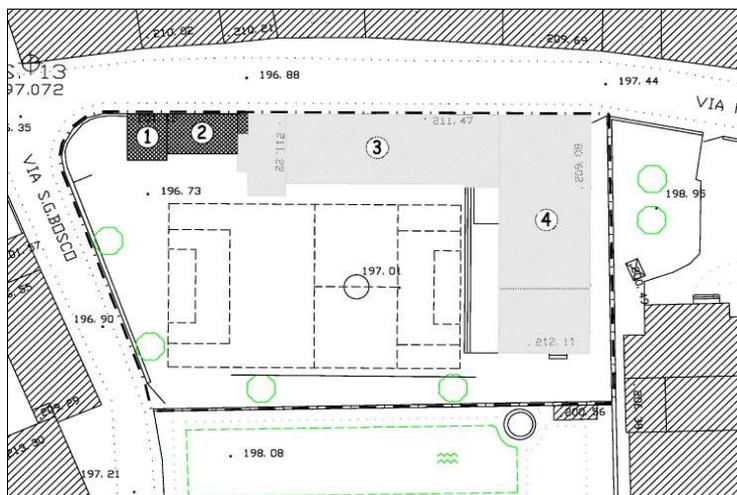
c) CORTE:

Nella tavola 3 sono individuati gli spazi con destinazione corte. Valgono le norme definite dal vigente PRG per spazi con analoga destinazione d'uso.

P.D.A. 11 [Piano d'Area]

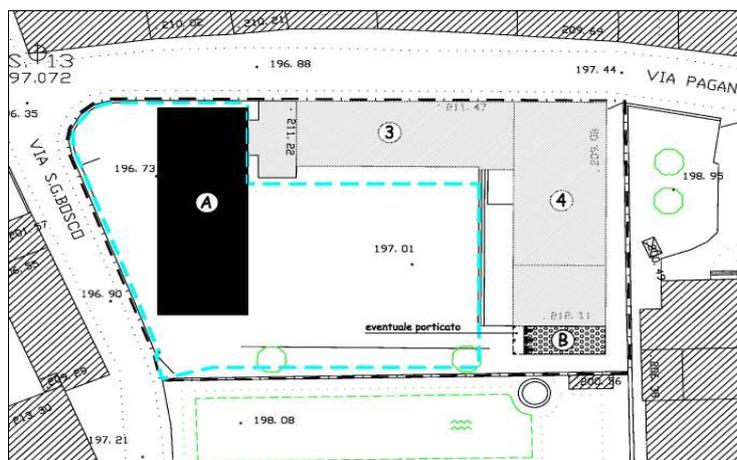
TEATRO ORATORIO ROSMINI

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE



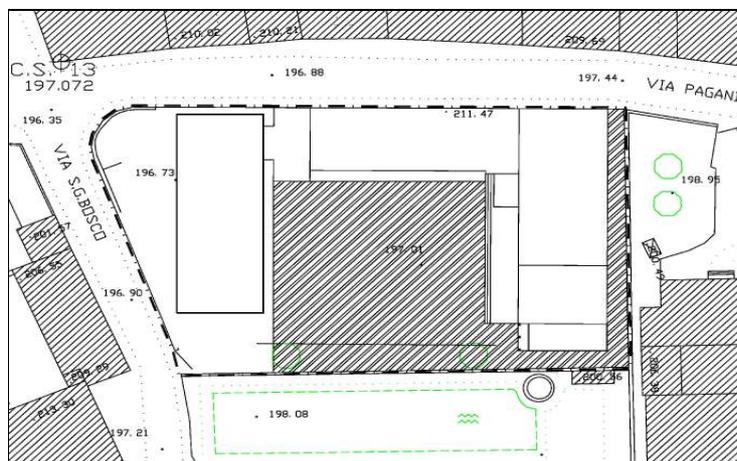
TAV.1 STATO ATTUALE

-  EDIFICI DA DEMOLIRE
-  EDIFICI DA RECUPERARE
-  LIMITE AREA DI PIANO



TAV.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO

-  NUOVI VOLUMI
-  NUOVI VOLUMI TECNICI TEATRO
-  EDIFICI DA RISTRUTTURARE
-  LIMITE AREA DI PIANO
-  SUP. INTERRATO DA DESTINARE A PARCHEGGI
-  ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO



TAV.3 SPAZI APERTI

-  CORTE
-  LIMITE AREA DI PIANO