



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"

Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

Recepimento prescrizioni PAT per Approvazione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

**Approfondimento II alla Relazione Illustrativa:
Relazioni paesaggistiche**

Il Dirigente
Luigi Campostrini

Approfondimenti paesaggistici
in ordine all’ambito B della
Norma Speciale Loc. Campolongo – Viale Zugna

- *Relazione paesaggistica di data 24 gennaio 2024 a firma dell’arch. Graziano Baroni*
- *Relazione paesaggistica di data “nov. 2024” a firma dell’arch. Gianluca Dossi*

Oggetto: *Accordo urbanistico per l'edificazione parziale della p.f.1379 C.C. Rovereto, Viale Zugna, nel Comune di Rovereto.*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PREMESSA

Oggetto della seguente relazione risulta essere l'accordo urbanistico tra comune di Rovereto e privati, inerente l'Ambito B, con l'atterraggio di 208 mq. di S.U.N. sulla p.f.1379 C.C. Rovereto, Viale Zugna e tolti, dalla p.f. 1274 C.C. Noriglio e inserita con altre realtà fondiarie nel P.L. 21 ubicato in collina a Noriglio, nel Comune di Rovereto. Ed è interessante come l'Amministrazione comunale abbia perseguito la filosofia e i dettami messi in campo dalla normativa provinciale L.P.15/2015 in materia di consumo del suolo e per mezzo dell'istituto dei Crediti edilizia ha di fatto ben ottemperato togliendo con anni di trattative e fatica c.a. 1922 mq. di S.U.N. liberando dall'edificabilità un'area di 3.844 mq. a Noriglio per riportarla alla destinazione agricola come in origine e destinare appunto una nuova superficie di soli 208 mq. su 500 mq. di 1193 mq. della p.f. 1379, che a tutti gli effetti si tratta di un naturale completamento di area urbanizzata e antropizzata.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.

La p.f. 1379 C.C. Rovereto, ha una superficie catastale di 1.193 mq, raggiungibile tramite una strada pavimentata laterale privata che parte dal un tornante di viale Zugna e sale fino alla p.f. 1379 (vedasi estratto mappa e doc. foto allegati). Urbanisticamente rientra nelle zone che il vigente strumento urbanistico classifica quali "Aree a bosco" di cui all'art. 81 delle Norme di Attuazione del P.R.G., e ricade all'interno dell'Ambito omogeneo di paesaggio n. 7 "Il Monte Zugna e la Frana dei Lavini" (art. 33.2.7); alla realtà stessa la Carta di sintesi della pericolosità assegna penalità P1 - trascurabile o assente di cui all'art. 18 delle N.d.A. PUP, marginalmente P2 – bassa di cui al precedente art. 17. Nel trasferimento della quota parte di S.U.N. connessa alla p.f. 1274 C.C. Noriglio, previo accordi civilistici fra le parti, su una porzione della p.f. 1379 C.C. Rovereto intavolata al Libro Fondiario ad altro soggetto. L'indice assegnato viene quindi definito nel valore di 208 mq di S.U.N con altezza massima di 2 piani da svilupparsi su un lotto di circa 500 mq. Il carico antropico massimo espresso in S.U.N., ulteriore rispetto a quello esistente, è stato ponderato in termini di compatibilità con il nuovo ambito oggetto della delocalizzazione, che può quindi supportare senza pregiudizio del contesto. Lo stesso viene stimato sviluppabile in 1 unità abitativa massima da destinarsi al solo fabbisogno abitativo primario. In linea con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo e di salvaguardia idrogeologica dei territori, sul nuovo ambito edificabile, in aggiunta all'indice di permeabilità $\geq 0,30$, viene introdotto un parametro urbanistico edilizio relativo alla percentuale minima di verde piantumato, non sotto costruito e quindi permeabile $\geq 0,20$.

SEZIONE I: qualità paesaggistiche del contesto.

Dal punto di vista paesaggistico si tratta di un'area abbastanza omogenea urbanisticamente definita "area a bosco". In generale si tratta di un'area appena pedemontana a quota +280 m.s.l.m. sovrastante l'area del centro storico di S.Maria a Rovereto, "al di là" del Torrente Leno costituita in larga parte da terreni parcellizzati con pendenze circa del 28-30%, digradanti con retta di massima pendenza est-ovest verso valle e in parte terrazzamenti abbastanza pianeggianti, sostenuti da manufatti in pietra a secco costituiti da pietrame in calcare grigio. Le coltivazioni sono diversificate con tanto incolto verso est, spazi ortivi e giardini di pertinenza delle abitazioni esistenti.

In questa zona trovano dislocazioni edifici uni e plurifamiliari di civile abitazione in parte e nel tempo ristrutturati a scopo abitativo ordinario e in parte edifici residenziali di recente nuova costruzione. L'area risulta adeguatamente servita dalla viabilità pubblica (Viale Zugna e dalla strada privata di penetrazione verso i residenze e fondi latitanti e dai sottoservizi di rete pubblica (fognature nere, acquedotto, rete elettrica, rete Gas-metano e telefonica), fino al fondo p.f. 1379, oggetto della presente.

Il versante est orografico a quota circa +280 m.s.l.m. risulta essere ottimamente orientato sulla città vecchia con di fronte sul versante ovest l'imponente Castello di Rovereto, in fondo il torrente Leno che scorre verso valle attraversando la città.

SEZIONE II: percezione visiva.

L'area in oggetto, date le condizioni orografiche del contesto, risulta visibile alzando lo sguardo dal ponte forbato di S. Maria, percorrendo l'esistente strada comunale via Lungo Leno dx, da Piazza Podestà e da via Vicenza.

A seguito dell'eventuale approvazione e conferma definitiva dell'edificabilità, che prevede una S.U.L. edificabile massima ammissibile pari a 208 mq. e una altezza massima ammissibile di 2 piani fuori terra pari a 10 m., il proprietario intende realizzazione la propria prima abitazione unifamiliare di contenute dimensioni e semplici geometrie. Certamente dovrà essere realizzata anche una modesta modifica del piano di spiccatto che potrà essere in parte sostenuto da un muro di controripa, piuttosto che da rampe in pendenza modellate e coltivate a giardino. La contenuta consistenza volumetrica ben inserita nella parte ovest del fondo di 1193 mq. e la semplice composizione architettonica, renderà poco visibile il nuovo edificio, che comunque sarà mascherato ulteriormente con piantumazioni a foglia caduca ed essenze da giardino.

Pur trattandosi di area aperta risulta evidente che la parte boscata ad est determina uno schermo naturale che riduce il grado di visibilità e se si aggiunge che l'accesso alla zona è garantito da una stradina sterrata senza uscita, si può tranquillamente asserire che sia la zona che l'intervento di cui trattasi risultano adeguatamente mascherati e che l'opera che si propone di realizzare, andrà ad integrarsi con il contesto e la percezione visiva non sarà impattante.

Le superfici interessate alla realizzazione della nuova casa, saranno soggette a sistemazione pressochè pianeggiante mediante sterro e riporto utilizzando possibilmente

lo stesso materiale in sito e ad esclusione del sedime dell'edificio e marciapiede circostante, tutte le superfici saranno mantenute permeabili e inerbite, comunque secondo le indicazioni della Relazione Geologico-geotecnica che sarà allegata al progetto futuro.

SEZIONE III: Criteri e soluzioni progettuali.

Sono state analizzate le problematiche ed interferenze, ma non sono stati riscontrati elementi quali:

- *intrusione: essendo l'intervento quasi un naturale edificazione a "completamento" della parte a confine già costruita, per la realizzazione di una nuova residenza unifamiliare, l'intervento medesimo non risulta estraneo ed incongruo ai caratteri peculiari del sito e quindi del sistema paesaggistico;*
- *fuori scala: le dimensioni planivolumetriche contenute e completanti l'intervento di urbanizzazione-edificazione dell'area, ben si adattano all'intervento, che avrà sicuramente una consistenza planivolumetrica certamente inferiore rispetto agli edifici plurifamiliari soprastanti esistenti;*
- *decontestualizzazione: l'intervento tende a portare a compimento un contesto già antropizzato e urbanizzato assegnando una funzione urbanistica di "completamento edificatorio estensivo" dell'area e quindi anche un'armonizzazione dell'opera finale nel contesto unitario e paesaggistico;*
- *concentrazione: viste le dimensioni degli spazi circostanti si evidenzia come l'intervento di fatto non dia luogo a densità di interventi simili, posto che si tratterebbe di un'unica area a destinazione specifica di residenza ordinaria di civile abitazione, di tipo unifamiliare.*

CONCLUSIONI.

Per quanto sopra esposto sulle caratteristiche dell'opera in progetto e da quanto emerso dalle indagini di cui alle sezioni I, II e III, non si evidenziano possibili elementi di criticità paesaggistica connessi alla realizzazione dell'opera.

A supporto della presente relazione, si allega la documentazione tecnica di riferimento.

Rovereto, 24 gennaio 2024

Il Tecnico:

(Arch. Graziano Baroni)





Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 50 m

Estratto foto zona per punti di scatto foto

<https://www.google.com/maps/@45.8661541,11.0466389,51m/data=!3m1!1e3?hl=it&entry=ttu>



FOTO 01



FOTO 02



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 50 m

Estratto foto zona per punti di scatto foto

<https://www.google.com/maps/@45.8661541,11.0466389,51m/data=!3m1!1e3?hl=it&entry=ttu>



FOTO 03



Foto 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

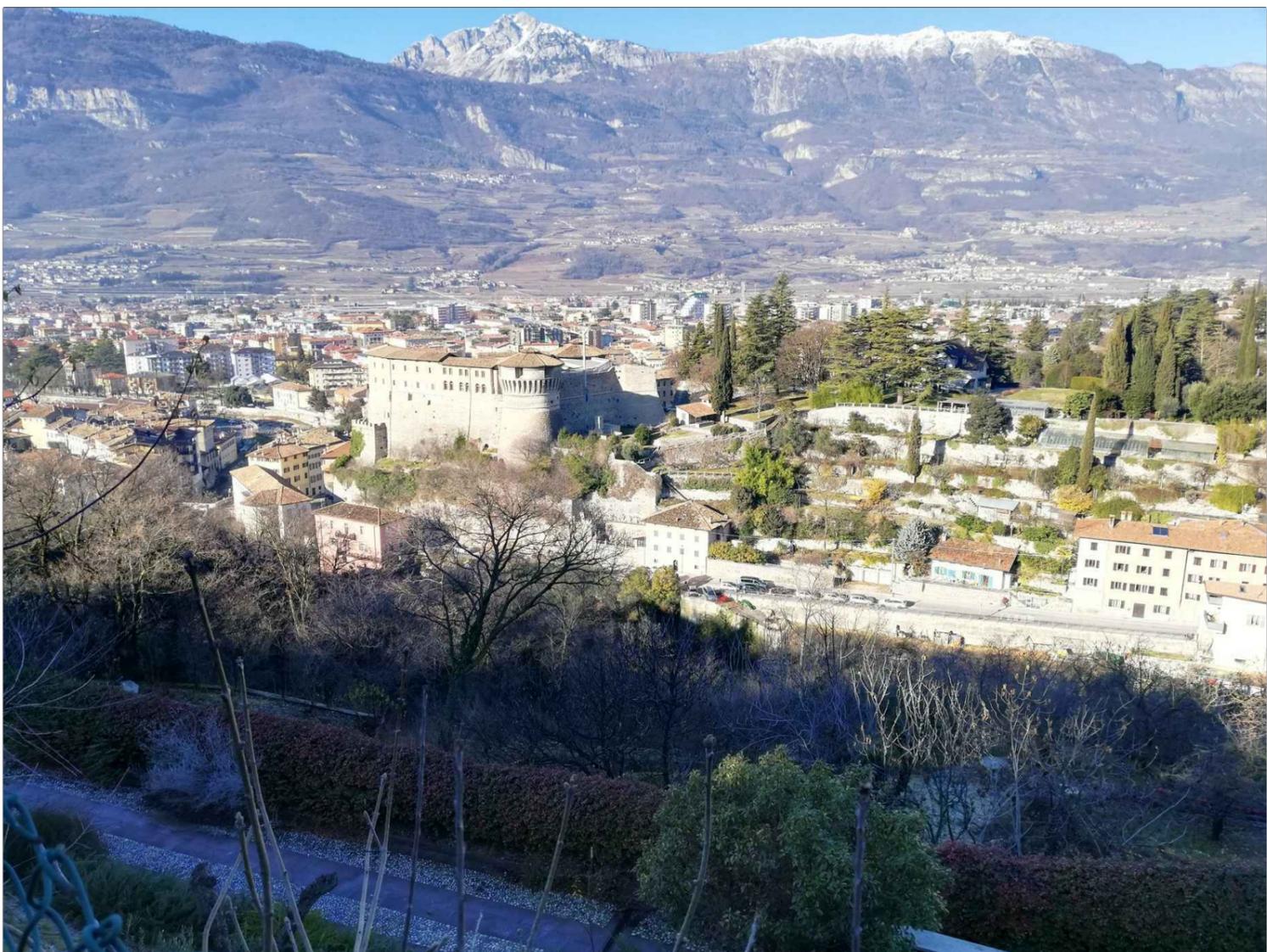


FOTO 16

2113/3

1362/5

AU108

IOTESI INSERIMENTO SUL
LOTTO
DI UN NUOVO EDIFICIO
UNIFAMILIARE

5

6

S. 27B

15.10

19.98

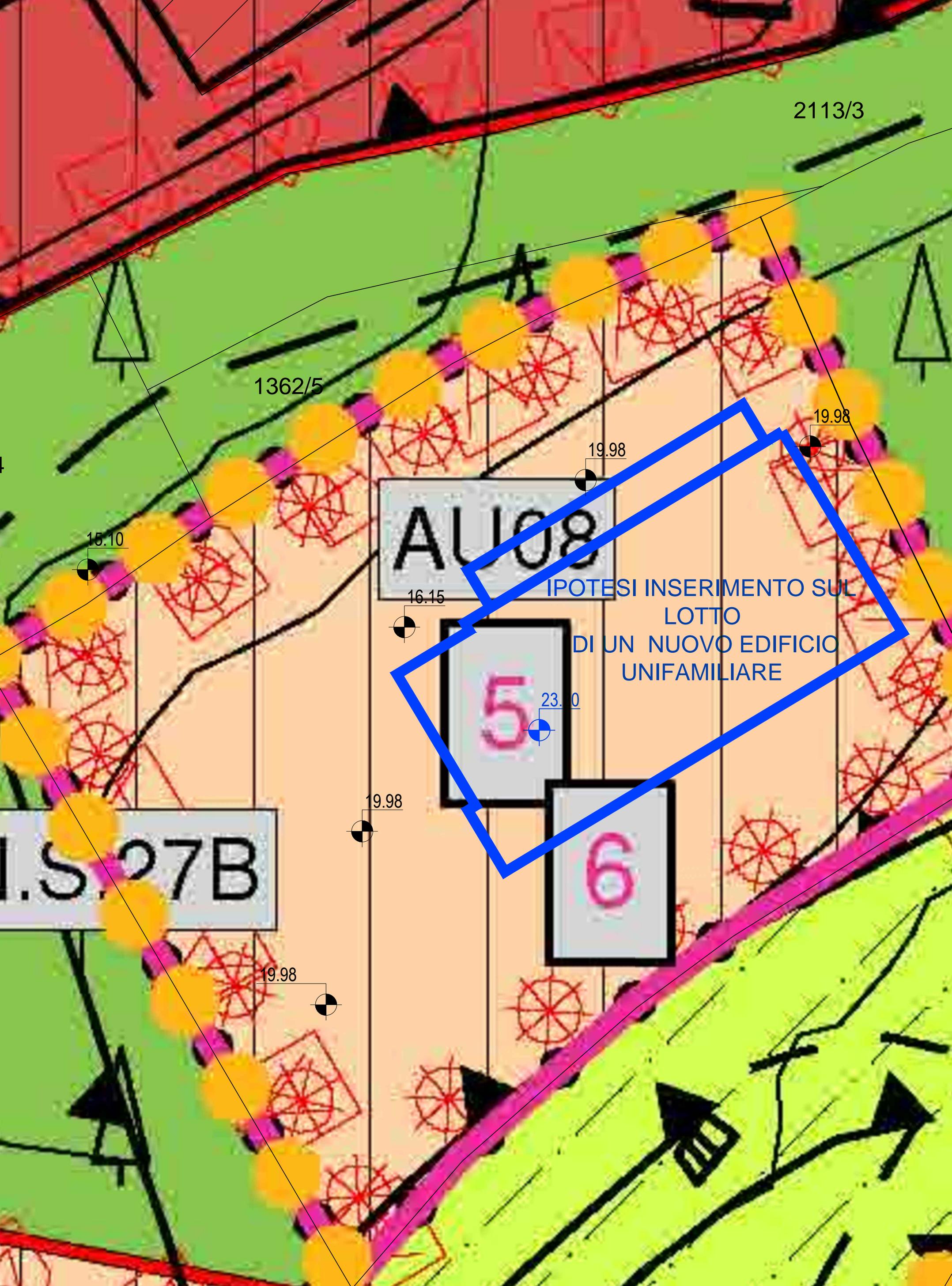
19.98

16.15

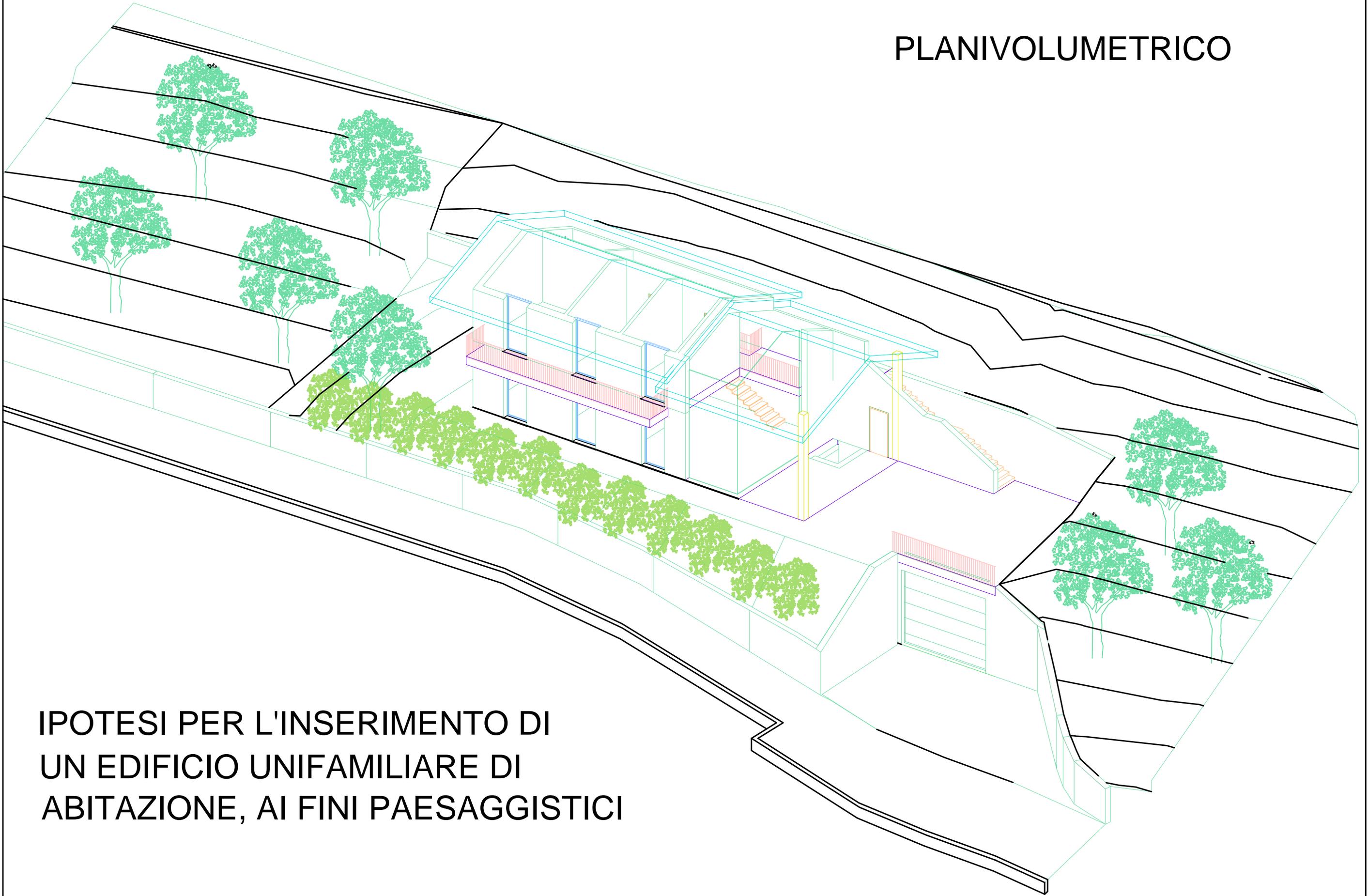
23.0

19.98

19.98



PLANIVOLUMETRICO



IPOTESI PER L'INSERIMENTO DI
UN EDIFICIO UNIFAMILIARE DI
ABITAZIONE, AI FINI PAESAGGISTICI

SDT

STUDIO DOSSI TRENTINI
ARCHITETTI ASSOCIATI

CORSO VERONA, 54/A 38068 ROVERETO (TN)
tel/fax 0464.421695 - e.mail studiодt@tiscali.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dot. Architetto

Gianluca Dossi
GIANLUCA DOSSI

1059 sez. A ARCHITETTURA

COMUNE DI ROVERETO
PROVINCIA DI TRENTO

PROGETTO DI VARIANTE AL PRG
Accordo Urbanistico AU08 - Trasferimento Crediti edilizi
dal Piano di Lottizzazione n.21 a Noriglio
alla P.F.1379 c.c. Rovereto

COMMITTENTE:
Pedrotti Alessandro

RELAZIONE PAESAGGISTICA

NOV. 2024

INTRODUZIONE

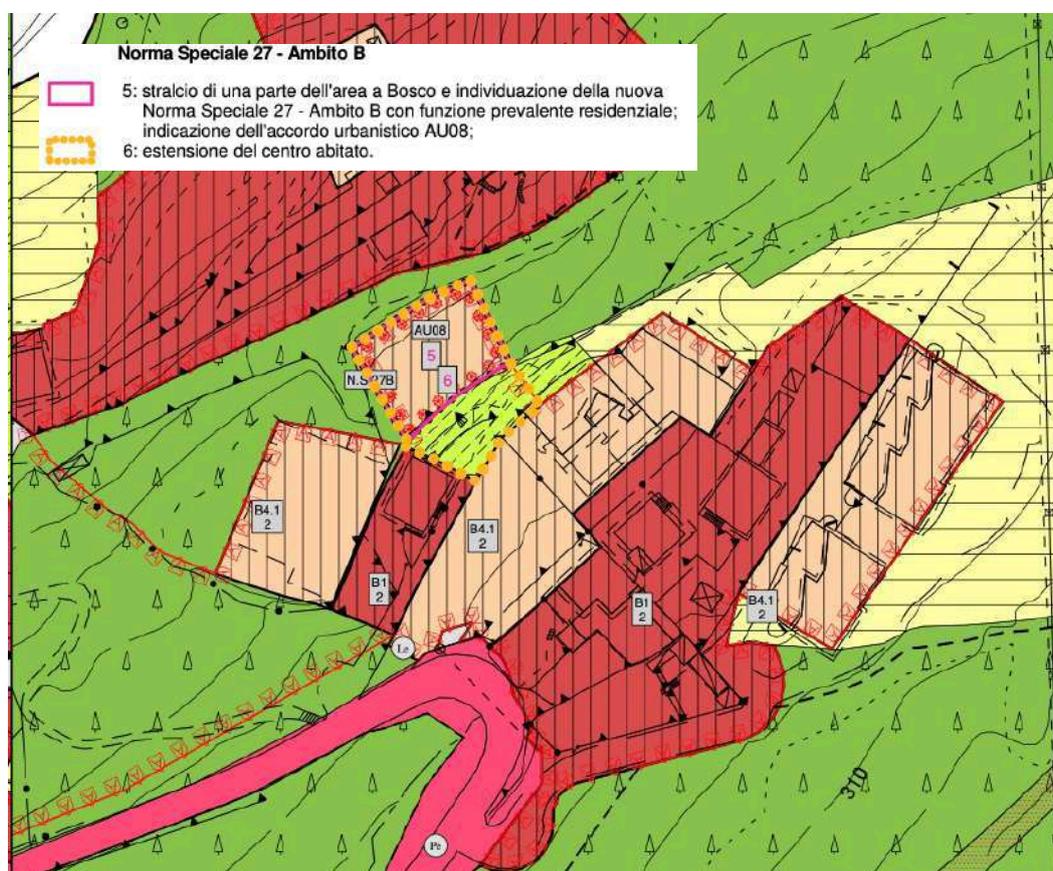
La presente relazione integra una serie di valutazioni di ordine paesaggistico relative alla possibilità di collocare all'interno della pf. 1379 c.c. Rovereto una quota di superficie utile togliendo tale superficie dal Piano di Lottizzazione n.21 a Noriglio, a seguito di accordo urbanistico tra comune e privati.

1. QUALITA' PAESAGGISTICHE DEL CONTESTO

a) Strumenti di pianificazione

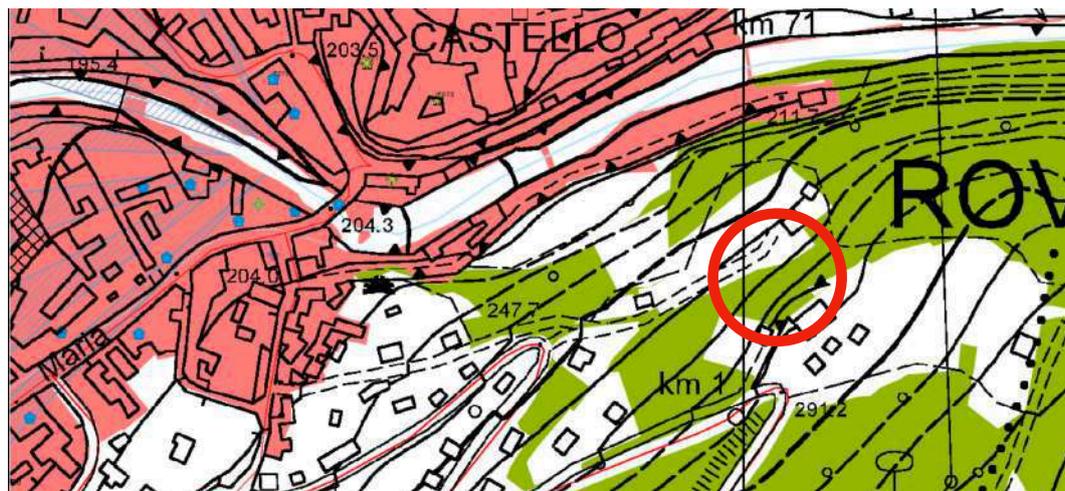
Il progetto di **Variante al PRG** avanza la proposta dell'Accordo Urbanistico AU08, il quale prevede lo stralcio di una parte di area a bosco e individua per l'Ambito B una norma speciale (la n.27) attribuendo a tale ambito una funzione prevalentemente residenziale.

Questa operazione, come accennato più sopra, è resa possibile attraverso il trasferimento di Crediti edilizi (208 m² di SUN) dal succitato Piano di Lottizzazione di Noriglio e si inserisce nel quadro delle possibilità offerte da LP. 15/2015 in materia di riduzione del consumo di suolo.



VARIANTE AL PRG "MAGGIO 2023"
ESTRATTO TAV.1 PRG: AREE VARIATE

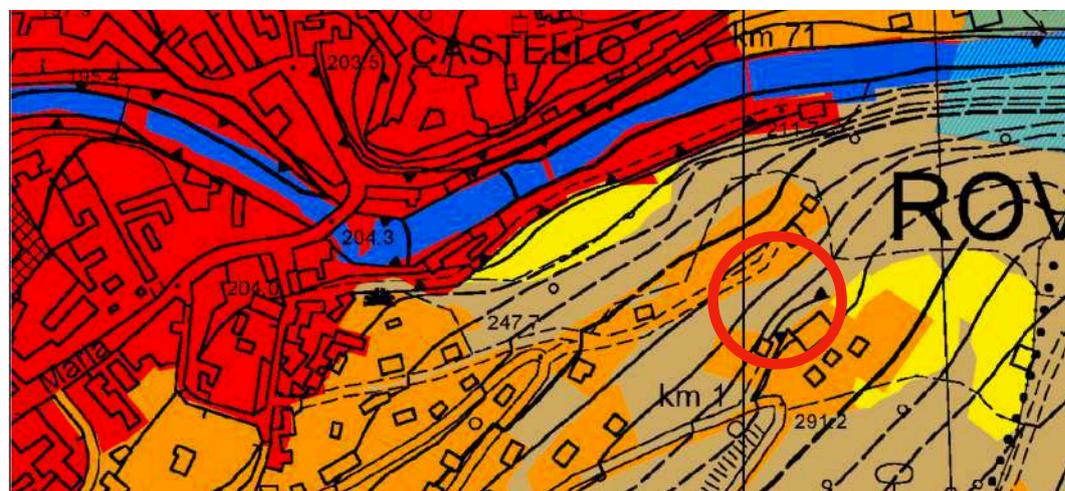
La tavola dell'**inquadramento strutturale** del Pup, coerentemente con l'attuale PRG del Comune di Rovereto, individua l'area oggetto di analisi all'interno delle superfici boscate. Bisogna subito rilevare come tale attribuzione non faccia altro che confermare in maniera acritica una situazione del tutto contingente. Tale area infatti, strappata alla ripidità del pendio con notevoli fatiche dalle generazioni che ci hanno preceduto, tutto era fuorché boscata e questo presumibilmente fino a non molto tempo fa. Va peraltro sottolineato come il "bosco" attualmente presente nel lotto in esame sia contraddistinto più dalla presenza di bassi cespugli che da quella di alberi veri e propri, segno evidente di un abbandono nella cura del pianoro, avvenuto in epoca recente.



INQUADRAMENTO STRUTTURALE

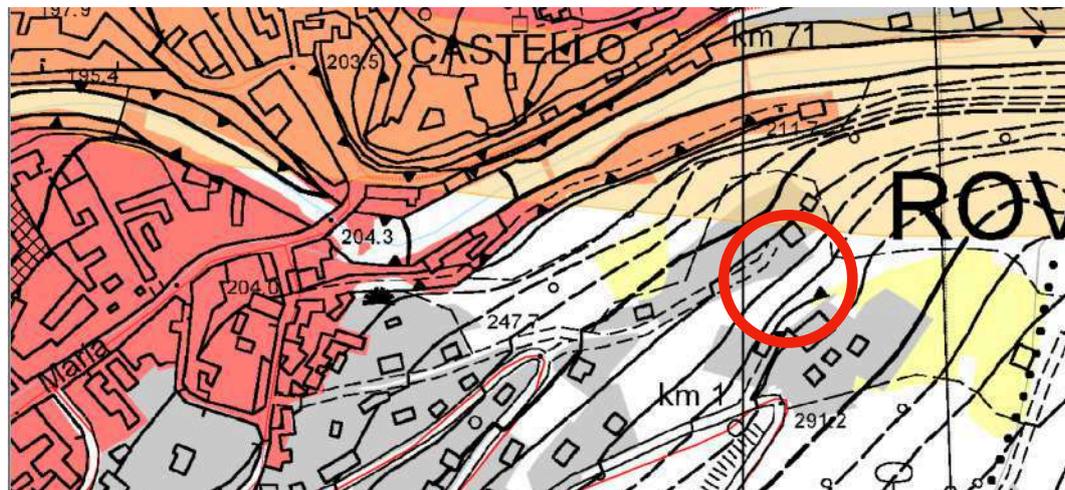
La **Carta del paesaggio**, coerentemente con l'inquadramento strutturale, designa l'area in oggetto come "di interesse forestale" all'interno dei sistemi complessi di paesaggio.

Bisogna rilevare come negli "Ambiti elementari di paesaggio" figurino sia gli ambiti costruiti presenti a monte dell'area individuata dalla pf. 1379 che quelli a valle. In entrambi i casi il fenomeno edilizio ha assunto la forma dello sviluppo lungo le direttrici delle strade che tagliano il pendio in senso est ovest. Una di queste strade delimita il lotto sul lato nord.



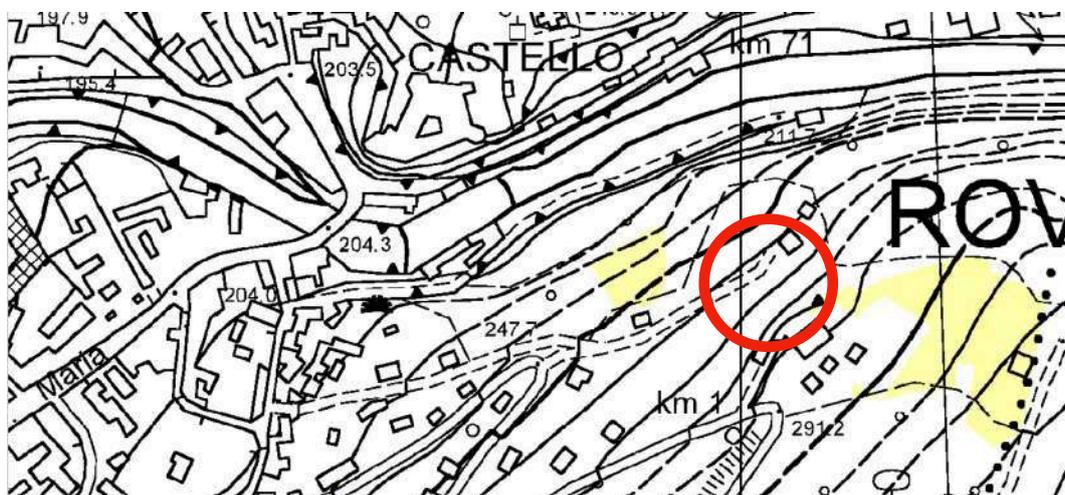
CARTA DEL PAESAGGIO

La tavola del **Sistema insediativo e Reti infrastrutturali** descrive, analogamente alla Carta del paesaggio, due sistemi insediativi: uno a valle e uno a monte della pf. 1379.



SISTEMA INSEDIATIVO E RETI INFRASTRUTTURALI

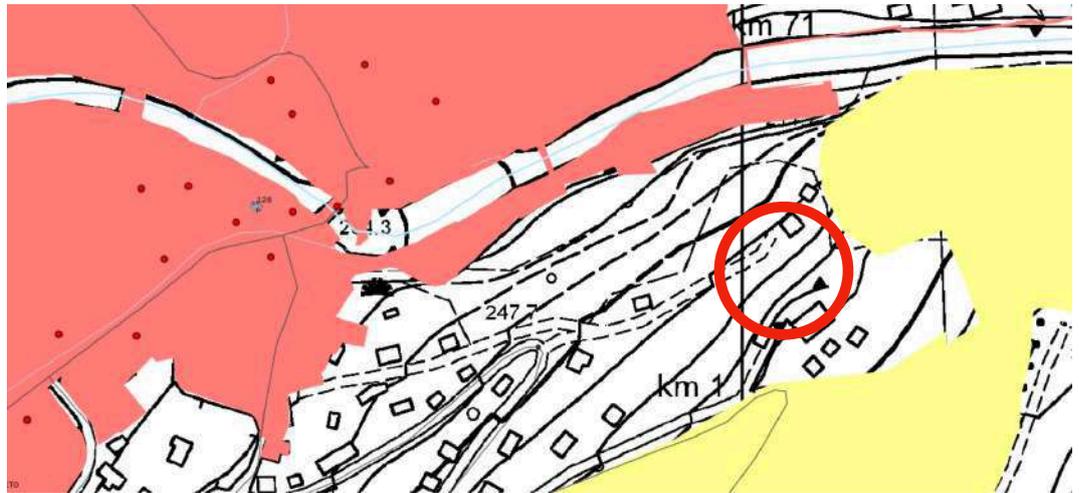
La tavola riguardante il **Sistema delle aree agricole**, complementari alle aree boscate, ci informa del destino di questo versante. Quasi completamente coltivato all'atto della redazione del Catasto di impianto del 1860 (vedi immagine più sotto) ed ora perlopiù edificato o boscato con una parte ancora realmente agricola del tutto residuale.



SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

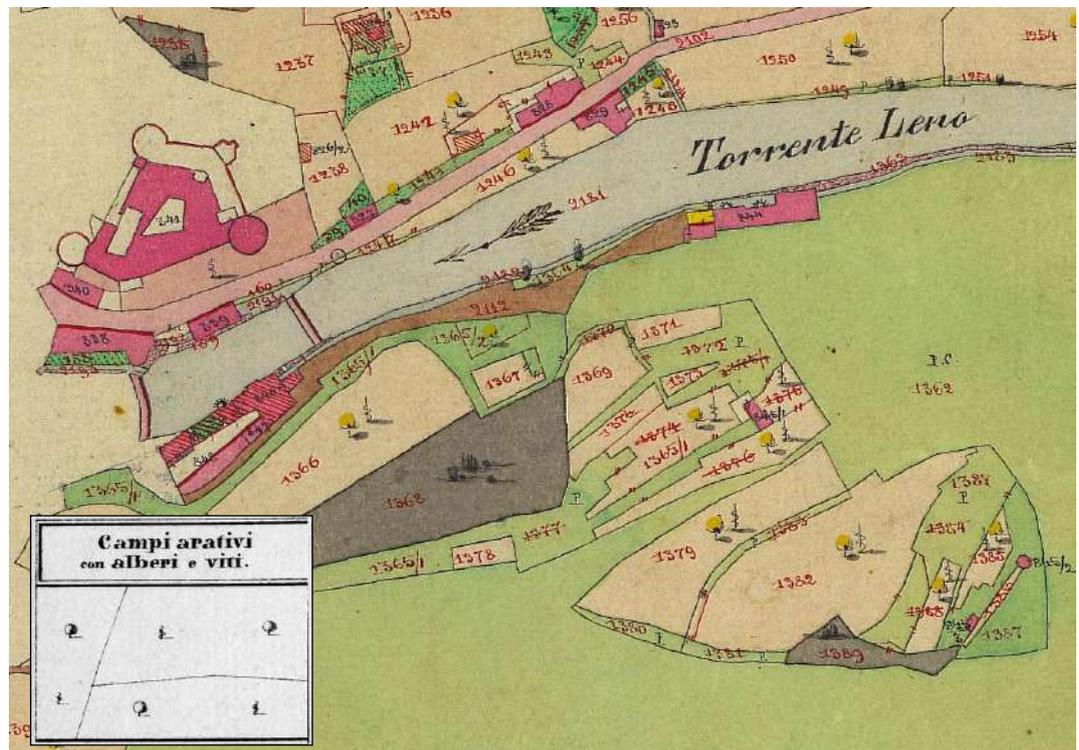
L'antropizzazione del versante sopra descritta viene confermata ulteriormente dalla Carta delle **tutele paesistiche** che esclude tutto l'ambito già costruito dalla tutela ambientale ritenendo come, evidentemente, i caratteri originari e degni di tutela siano ormai scomparsi. Da questo punto di vista si vuole fin da subito sottolineare come un progetto autenticamente calato nel contesto specifico debba invece avere come obiettivo proprio quello di sottolineare alcuni di quei caratteri e

questo con particolare riferimento alle strutture e ai principi insediativi che caratterizzano il versante terrazzato.



CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

La mappa del **catasto di impianto** ci fornisce una interessante indicazione di come l'area oggetto di analisi, alla metà del XIX secolo, fosse già impiegata a scopi agricoli e certamente già terrazzata.

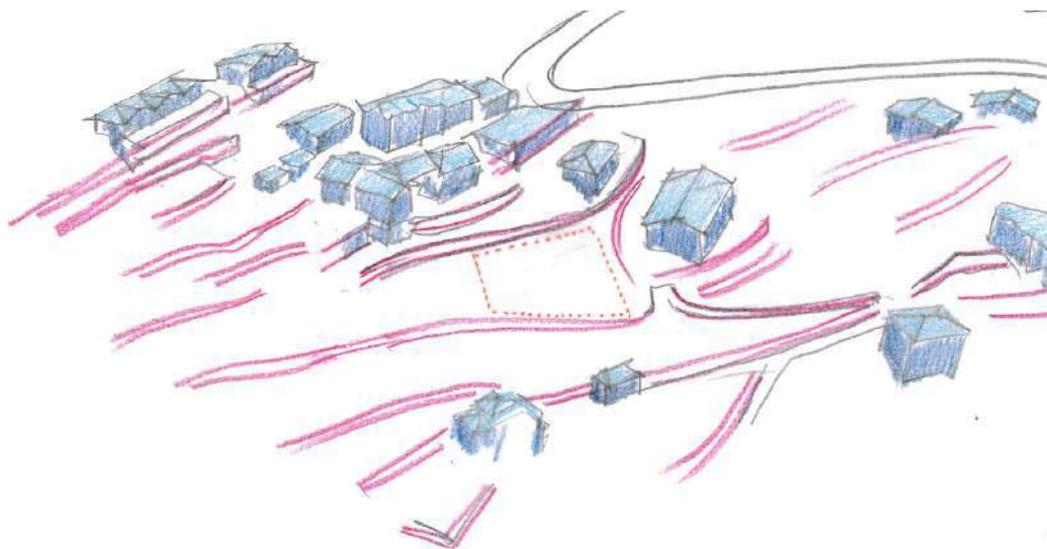


CATASTO AUSTROUNGARICO DI IMPIANTO 1860 - p.f. 1379

b) Caratteri di pregio desumibili dalla lettura del paesaggio

Paesaggio antropizzato

L'ambito paesaggistico preso in esame esprime un carattere incerto. Da un lato alcuni frammenti di terrazzamenti agricoli si allungano lungo il declivio in direzione est-ovest, testimoni di un passato caratterizzato da economie di sussistenza dove anche il ripido pendio rivolto a nord, che delimita a meridione l'imbocco della valle del Leno, era sfruttato per fini agricoli.



SISTEMA DELLE STRUTTURE TERRAZZATE



FOTOGRAFIA ANTECEDENTIALE AL RIMBOSCHIMENTO DEL SITO DOVE SI EVIDENZIA LA PRESENZA DI MURI A SECCO



FOTOGRAFIA ANTECEDENTIALE AL RIMBOSCHIMENTO DEL SITO DOVE SI EVIDENZIA LA PRESENZA DI MURI A SECCO

Dall'altro si è assistito, a partire dalla seconda metà del secolo scorso, ad una progressiva colonizzazione di detto pendio con volumi residenziali caratterizzati da una certa omogeneità, sia nell'inserimento nel contesto orografico, orientati come sono lungo le linee a quota costante che disegnano il piano inclinato, che da un punto di vista del linguaggio formale. Fanno eccezione alcuni interventi recenti del tutto incongrui sia dal punto di vista della relazione con la morfologia del pendio, della scala e della cromia. Il contesto costruito suggerisce l'impiego di colori e materiali per le facciate e per i tetti che si armonizzino con quelli presenti. In alcune recenti realizzazioni invece assistiamo alla scelta poco opportuna di "distingersi" impiegando colori troppo accesi o bianchi troppo freddi e coperture realizzate in lamiera dai colori sgargianti e del tutto impropri.

In ultimo non può non essere valutata la relazione che il sistema paesaggistico in cui è situato il lotto oggetto di analisi, istituisce con il sistema contrapposto al di là del Leno.

Senza dilungarsi troppo sull'argomento, risulta però notevole rimarcare alcuni aspetti. Non si può non notare come i cambiamenti avvenuti

nell'epoca contemporanea abbiano segnato profondamente la relazione degli uomini con il territorio.

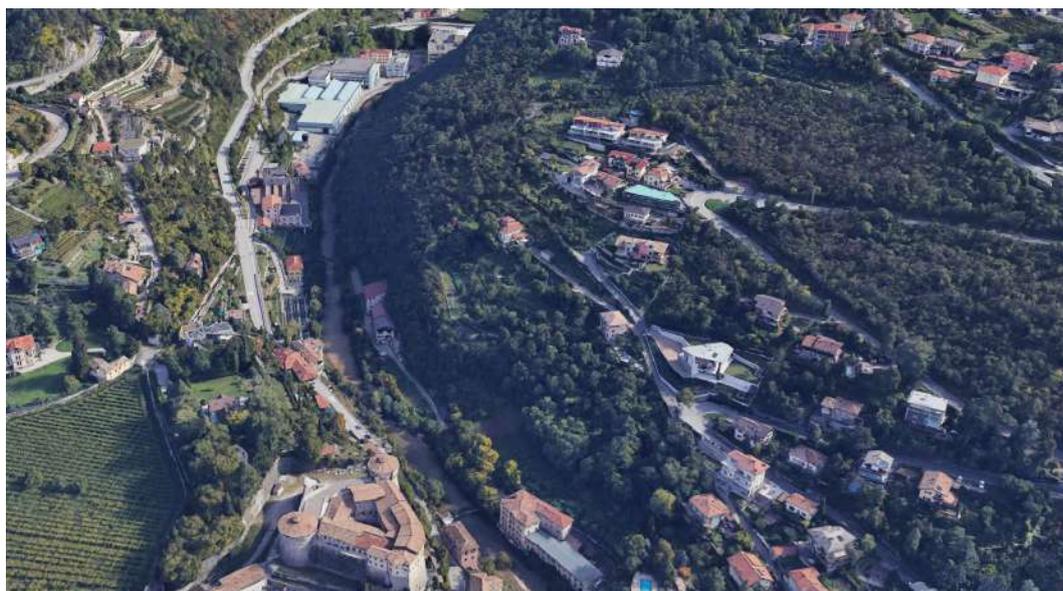


FOTO 3D AREA

Tali cambiamenti hanno coinciso, nel nostro caso, con il sostanziale abbandono del versante rivolto a nord che si è progressivamente rimboschito, mentre il versante rivolto a sud, da sempre maggiormente ambito e dominato dalla imponente mole del castello, abbia mantenuto pressoché inalterati i propri caratteri e la propria funzione e solo sporadicamente sia divenuto oggetto di interventi privati volti alla realizzazione di nuovi volumi residenziali.

Questo luogo, con l'imboccatura della valle del Leno, la cerniera del castello e la partenza di tutte le stecche del ventaglio che strutturano il conoide urbano solcato dalle rogge, rappresenta il nucleo propulsore della forma urbana di Rovereto.



ORTOFOTO 2020

2. PERCEZIONE VISIVA

Bisogna considerare che le riflessioni svolte finora si basano su una lettura del contesto per lo più a volo d'uccello.

L'esperienza visiva che si può avere percorrendo e muovendosi sulle strade alla base della forra del Leno, e principalmente sul ponte Forbato o imboccando via Vicenza, conferma quanto più sopra descritto in relazione alla presenza dei due versanti contrapposti e all'apertura del cono ottico-percettivo verso la città.



VISTA DAL PONTE FORBATO

Risulta invece più difficilmente intelligibile la consistenza delle forme che costruiscono il versante a sud del Leno, se si eccettuano gli edifici più in alto che si stagliano contro il cielo, e questo per una serie di ragioni.

In primo luogo la accentuata pendenza del versante che pone i sistemi terrazzati e gli edifici in una prospettiva decisamente sfuggente. Allo stesso tempo tale versante si presenta perlopiù in ombra per molte ore al giorno e spiccatamente nei periodi invernali. In ultimo la presenza del bosco che maschera, per chi volge lo sguardo verso l'alto, la presenza sia dei pianori coltivati che - in parte - delle case.

Discorso differente andrebbe fatto in merito alla percezione che di questo versante si ha del versante opposto, dove il punto di vista è "più orizzontale".

Se una persona si ponesse dietro alle feritoie del torrione Marino avrebbe senza dubbio una visione nitida e per certi aspetti impietosa del fenomeno edilizio frontistante, caratterizzato da una sostanziale dissoluzione della forma urbana e da una occupazione spesso antieconomica delle superfici disponibili.



VISTA DAL BASTIONE MARINO

Da questo punto di vista va a onor del vero rilevato che l'ambito specifico in cui si situa il lotto è contraddistinto da una discreta compattezza dei volumi, determinata non tanto da regole insediative di tipo urbano quanto piuttosto dalle dimensioni dei lotti disponibili. Tale condizione ha definito una sorta di nucleo edificato piuttosto compatto di cui il lotto in oggetto rappresenterebbe la logica conclusione verso il basso.



VISTA ZENITALE DEL NUCLEO COSTRUITO

Bisogna sottolineare che, se si eccettua il punto di vista privilegiato del castello, il versante dove si trova il lotto oggetto di indagine è visibile poi

solo parzialmente da un tratto di via Acquedotto da dove si ha una visione decisamente frontale.



VISTA DA VIA ACQUEDOTTO

Anche in questo caso però va rilevato come l'edificazione del lotto in oggetto, rappresentando il completamento del nucleo costruito sopra descritto, darebbe compimento ad una forma insediata caratterizzata da una discreta autonomia figurativa soprattutto se confrontata con la frammentazione dell'edificato posto più a ovest.

3. CRITERI E SOLUZIONI PROGETTUALI

A seguito di quanto sopra esposto si propongono due approcci progettuali alternativi e in una certa misura paradigmatici, entrambi - si ritiene - caratterizzati da una intrinseca coerenza nella costruzione di un progetto correttamente inserito nel contesto specifico oggetto di analisi.

Il **primo approccio** che potremmo definire “di continuità” consiste nella realizzazione di un volume che si allunghi sul lotto e che presenti falde orientate prevalentemente secondo le linee a quota costante.



Tale approccio mira a rafforzare la fragile forma urbana di questa parte di città andando in continuità con l'esistente e valorizzando il tema dell'insieme a discapito della singolarità.

In un'epoca di urla stonate (con particolare riferimento ad alcune recenti realizzazioni più sopra citate), un approccio di questo tipo consentirebbe la costruzione di un progetto non “alla moda” e per questo adeguato.

Il **secondo approccio**, che potremmo definire “orografico”, potrebbe consistere nell'utilizzazione dei materiali e delle forme proprie del luogo, i sistemi terrazzati, immaginando una architettura che, prediligendo l'orizzontalità - o la quasi orizzontalità - si inserisca in maniera appunto “orografica” operando un “progetto di suolo”.



Entrambi gli approcci, ad opinione di chi scrive, dovrebbero porsi come una sorta di passo indietro rispetto alla mondanità e al formalismo dilagante.

Questa si ritiene essere precisamente la sfida di un progetto in questo luogo, per provare a mettere un punto d'ordine operando ragionamenti ad una scala più ampia di quella del singolo lotto, la scala urbana.

***“Che tu progetti un sentiero,
una casa o una stalla,
pensa sempre alla città”***
Luigi Snozzi

Arch. Gianluca Dossi



Approfondimento paesaggistico
in ordine all’ambito
Loc. Colle Ameno – Borgo Sacco

sezione introdotta in data 20 dicembre 2024 quali controdeduzioni alla nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della PAT pervenuta in data 28 giugno 2024 e stralciata come richiesto con nota di data 18 aprile 2025