

ARTECNO

arch. Mario Bonifazi
ing. Andrea Eccher
ing. Arturo Mattei
arch. Davide Consolati

via Pasqui, 34
I - 38068 Rovereto (TN)
tel. 0464/490545
fax 0464/490546
info@artecno.it

Sistema Gestione della Qualità
secondo ISO 9001:2015
CERTIFICATO N. 17755/08/S
d.d. 18.03.2008
Emissione corrente 09.02.2022



Provincia di Trento
Comune di Rovereto

PL 03 b
“MERLONI SUD”
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA
NUOVO POLO
DELLE SCIENZE DELLA VITA

A ROVERETO

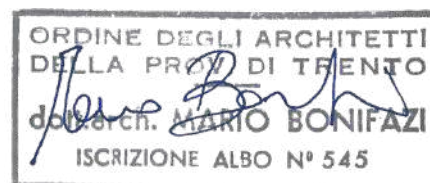
Committente:
Trentino Sviluppo S.p.A.
Via Zeni, 8
Rovereto (TN)

05 – 2024.08.07 EMISSIONE 05		
04 – 2024.04.10 EMISSIONE 04		
03 – 2024.03.21 EMISSIONE 03		
02 – 2024.01.26 EMISSIONE 02		
01 – 2023.04.20 EMISSIONE 01		
REDATTO:	VERIFICATO:	VALIDATO:
DC 2024.08.07	MB 2024.08.07	MB 2024.08.07

OGGETTO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

IL PROGETTISTA:



PIANO ATTUATIVO - PL 03B MERLONI - SUD

3000 R 013

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO AL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE	4
3. NORMATIVA URBANISTICA	5
3.3 ELABORATI TRATTI DAL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE	10
4. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE .	16
4.1 DESCRIZIONE DELLE AREE CONTERMINI A QUELLA DI PIANO ATTUATIVO A NORD:.....	17
4.2 DESCRIZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO	19
5. ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI.....	21
5.1 IDROGEOMORFOLOGICO	21
5.2 STORICI-ARTISTICI-MONUMENTALI ARCHEOLOGICI - SOCIO/CULTURALI E SIMBOLICI.....	21
5.3 ELEMENTI URBANISTICI-EDILIZI.....	22
5.4 ELEMENTI VEDUTISTICI, SITI E PERCORSI PANORAMICI	23
6. ANALISI DELLE RELAZIONI URBANE.....	30
7. DESCRIZIONE SINTENTICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO.....	32
7.1 CONCEPT DI PROGETTO	32
7.2 IL NUOVO POLO COME GENERATORE DI SPAZIO AD USO PUBBLICO	33
8. CONCLUSIONI.....	39

1. PREMESSA

L'area Merloni sud oggetto del Piano attuativo è tra i comparti edilizi di maggior rilievo nell'ambito del riordino urbano della città di Rovereto.

La sua storia industriale è legata all'ing. Radi che volle qui insediare la S.A.B.I.R. Società Anonima Brevetti ing. Radi che nel corso degli anni diventò Rheem Radi, Merloni Termosanitari Group ed infine prima della chiusura definitiva Ariston Thermo Group.

Una delle particolarità di quest'area è il fatto di avere due affacci distinti e speculari, quello ad est verso la città consolidata e quello ad ovest verso la strada statale S.S. 12, che la caratterizzano quale ambito di cerniera rispetto ai due diversi sistemi urbani.

L'area Merloni sud si trova ad avere anche delle strette relazioni con la contigua area Merloni nord, formando con essa un comparto avente caratteristiche morfologiche e di contesto urbano piuttosto omogenee.

Ad oggi l'area di piano, a seguito delle modifiche apportate al PRG risulta essere di proprietà di Trentino Sviluppo S.p.A.. se si esclude una piccola particella fondiaria lungo la strada statale di proprietà del Comune di Rovereto, e una cabina elettrica di SET ;

2. CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO AL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

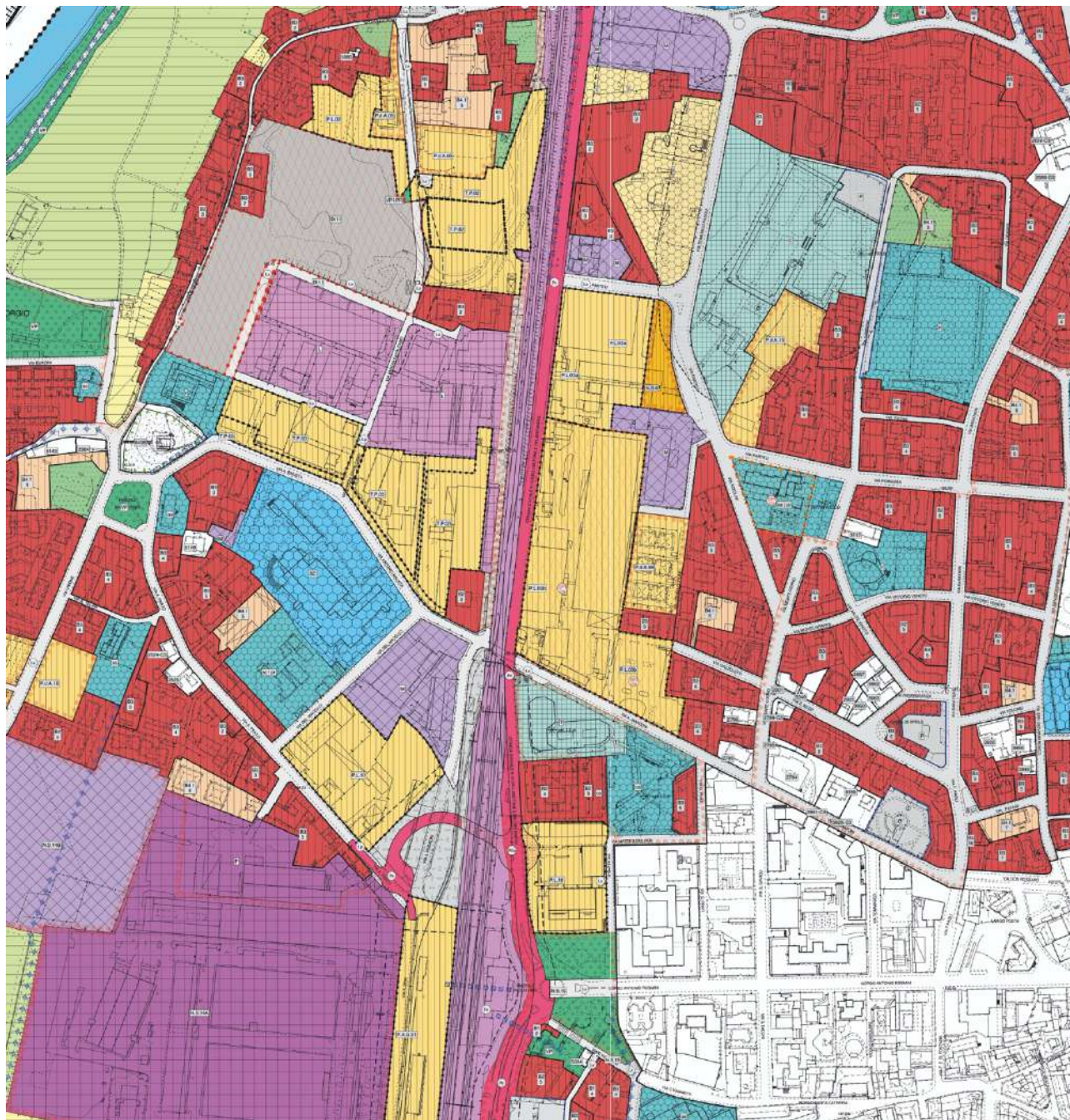
Durante gli incontri tra Trentino Sviluppo e il Comune di Rovereto, sono state concordate alcune modifiche all'articolazione del piano attuativo in oggetto che hanno portato alla redazione della nuova scheda - Linee guida per il piano di lottizzazione PL 03B (Piano di lottizzazione convenzionata Merloni – Sud (parte ex PdA 09).

Attraverso l'adozione della nuova scheda di Piano sono stati risolti molti dei punti che erano stati indicati come critici da parte dei proprietari delle aree interessate:

- *Definizione di due distinti Piani di Lottizzazione che riguarderanno le due aree urbane attigue le cui proprietà sono riconducibili a Trentino Sviluppo per quanto riguarda il **PL 03b MERLONI - SUD** al Comune di Rovereto per l'altro Piano di lottizzazione previsto dalla variante del PRG.*
- *L'individuazione di due Piani di lottizzazione distinti consentirà di rispondere in maniera adeguata alle diverse esigenze temporali ed organizzative espresse dai due soggetti proprietari delle aree interessate.*
- *Le modifiche apportate alla scheda di Piano, modulano in maniera proporzionale alle superfici territoriali interessate dai due Piani gli indici urbanistici previsti dalla precedente scheda.*
- *Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si rimanda a quanto contenuto nelle due diverse schede di piano.*

3. NORMATIVA URBANISTICA

ESTRATTO DI PRG



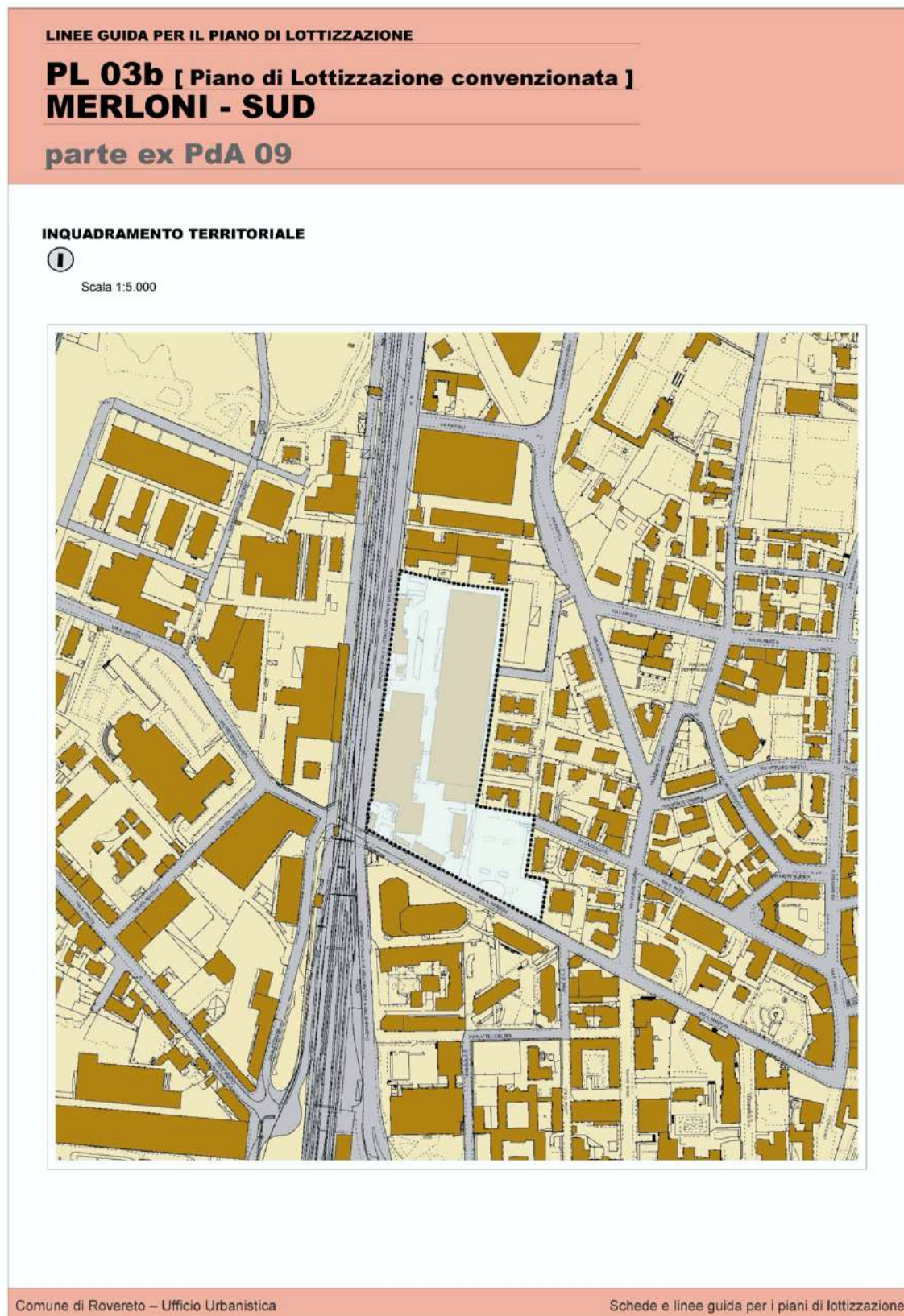
Estratto PRG

L'estratto di PRG prima della variante Merloni Sud, in cui si individuano le due aree contigue soggette a piano attuativo, PL 03A Merloni nord e PL 03B Merloni sud

PL 03B (Piano di Lottizzazione convenzionata)

Si riporta di seguito il contenuto della **scheda di PRG vigente** al momento della domanda relativa al piano attuativo

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:



LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

parte ex PdA 09

CONTENUTI GENERALI:

L'area soggetta a piano di lottizzazione coincide con le aree di proprietà pubblica della parte sud dell'ex PdA 09 e dell'ex PAS 03, attualmente occupate da un insediamento produttivo e dall'ex casa cantoniera. L'area si colloca a margine della strada statale del Brennero in una porzione di territorio posta al limite dell'ambito urbano consolidato.

L'articolazione dello spazio pubblico rappresentato negli schemi allegati può essere modificata in sede di progetto di lottizzazione purchè:

- 1- venga mantenuta la sua posizione rispetto al lotto;
- 2- vengano mantenute inalterate le superfici complessive;
- 3- venga comunque garantita la continuità lineare degli spazi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO:

ST (Superficie territoriale): 32.832 mq
SUL (Superficie utile lorda) totale massima: 27.885 mq
H max: 25 m

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. 150 posti pubblici), Servizi di interesse collettivo, Edilizia pubblica e/o convenzionata.

RIPARTIZIONE SUL:

Dovrà essere garantita la destinazione residenziale quale Edilizia pubblica e/o convenzionata, nella misura minima di 625 mq di S.U.L..

Parcheggi pubblici (min. 150 posti auto)

LINEE GUIDA PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

parte ex PdA 09

INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

SOTTOSUOLO



■ Ambito dei parcheggi sotterranei

SUOLO E SISISTEMAZIONI ESTERNE



■ Spazio pubblico da destinarsi a verde pubblico per un minimo del 60% della superficie

■ Area destinata all'insediamento e a parcheggi a raso (pubblici e privati)

3.1 PROTOCOLLO D'INTESA QUALE DOCUMENTO DI INDIRIZZO

In data 16 ottobre 2023 è stato siglato un protocollo d'intesa tra la *Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli Studi di Trento, la Fondazione Bruno Kesler, Trentino Sviluppo S.p.A. il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino* avente per oggetto la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le Scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata (Open Science Park)

Il documento definisce le finalità e gli obiettivi utili alla nascita e sviluppo del **Polo trentino per le Scienze della Vita**.

All'interno del Polo potrà trovare spazio:

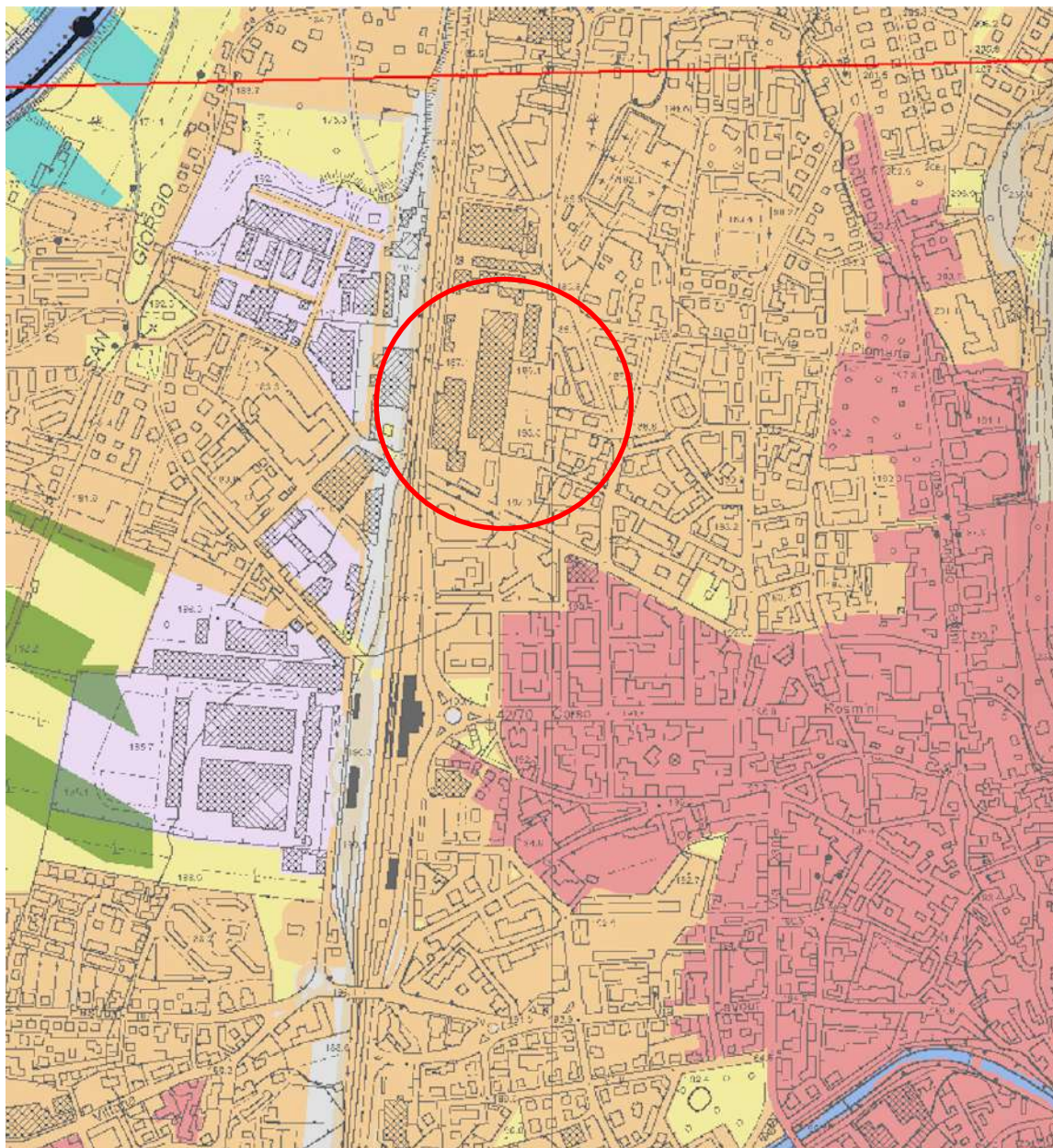
- una nuova Infrastruttura di ricerca Open Science Park con piattaforme tecnologiche per le scienze della vita;
- la localizzazione, sviluppo e consolidamento di imprese del settore, laboratori di ricerca privati e pubblici e start up;
- ospitalità ed accompagnamento di nuovi progetti imprenditoriali ad alto contenuto tecnologico nel contesto delle scienze della vita derivanti dal programma Trentino Startup Valley;
- attrazione di nuovi player in Trentino, favorendo lo sviluppo internazionale dell'ecosistema, con il supporto di Trentino Sviluppo;
- sviluppare il Polo trentino per le Scienze della Vita come un modello che punta sulla centralità dell'incontro tra ricerca applicata ad alto TRL ed impresa in un ambiente che favorisca la stretta collaborazione e lo scambio continuo di idee tra ricercatori e imprese, attraverso un'infrastruttura di ricerca che avvicini gli organismi di ricerca e gli spazi di incubazione per le start up e le aziende innovative.

I contenuti programmatici contenuti nel protocollo d'intesa hanno portato alla riedizione della scheda di piano PL 03b MERLONI – SUD, i cui contenuti salienti espressi in termini di parametri urbanistici sono stati sinteticamente ripresi nel paragrafo successivo.

3.2 DATI URBANISTICI RIFERITI AL PIANO ATTUATIVO PL 03B MERLONI – SUD

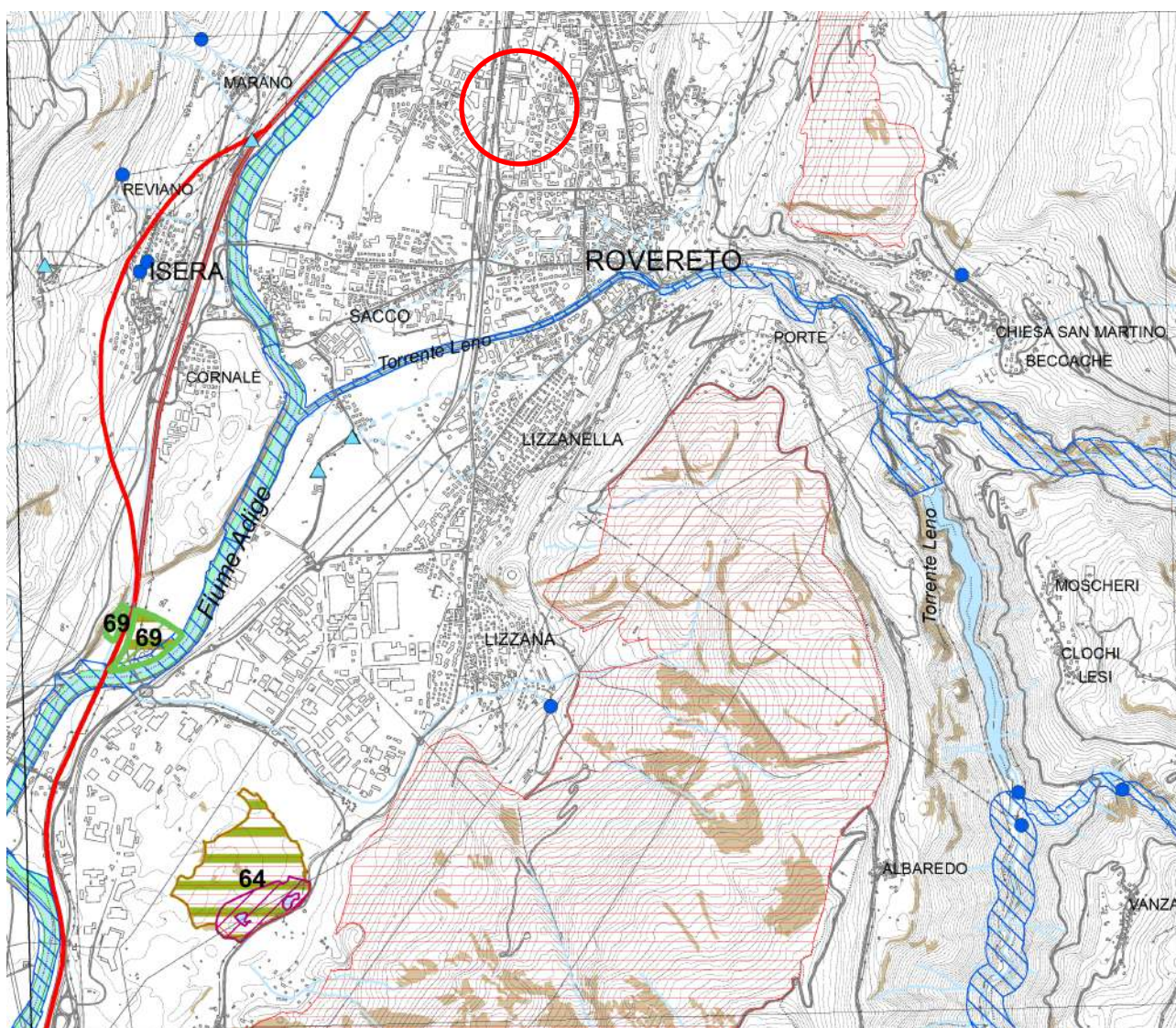
Particella catastale	ST Superficie territoriale	SUN	Uso pubblico	Parch. pubblico
pp.edd. 1125, 1126 3048, 3047, 714/11, 1124, 1656, 1003/2, 3087, 2120, 1002 e p.f. 277/2 C.C. Rovereto	27.033 mq	18.893 mq	10.856 mq	130
Destinazioni d'uso	Terziario, ricettivo, commerciale (esercizi di vicinato e medie 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, attività produttive leggere (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.			

3.3 ELABORATI TRATTI DAL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

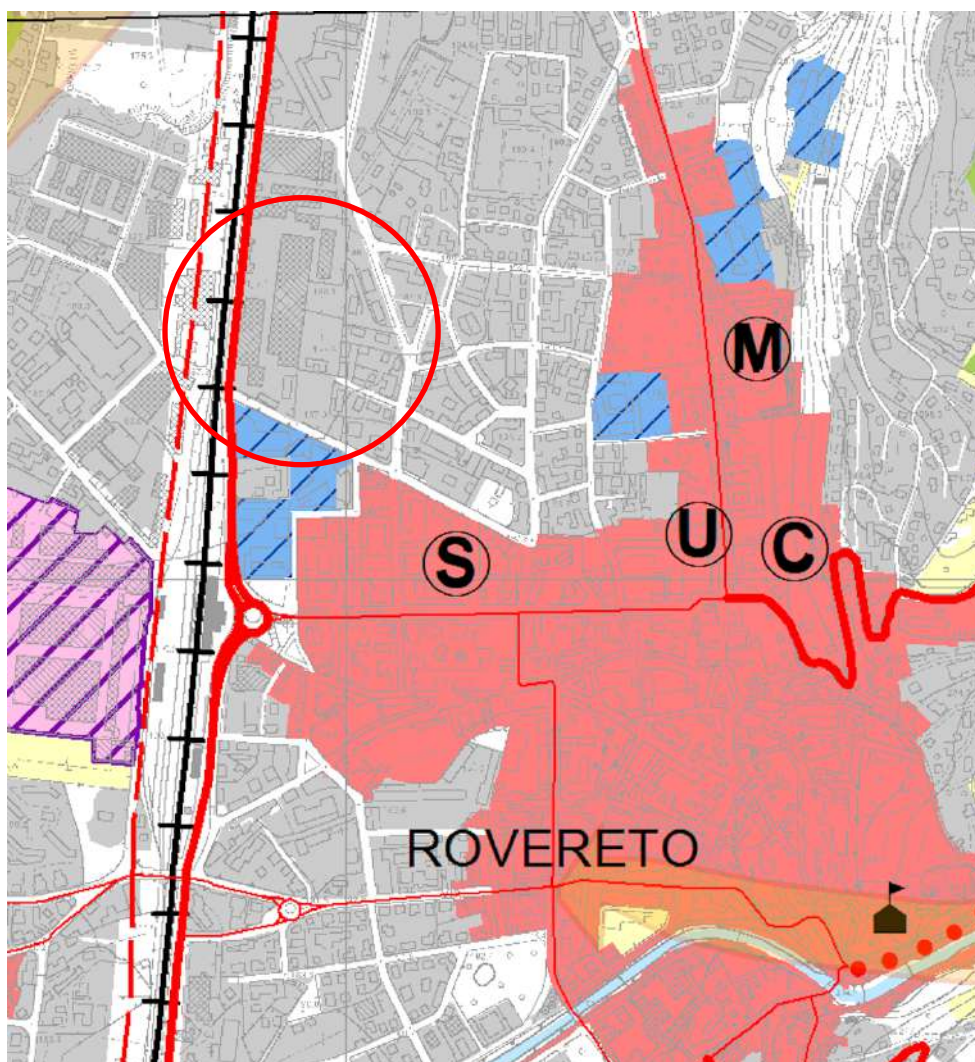


PUP Carta del Paesaggio – (Aree urbanizzate recenti)

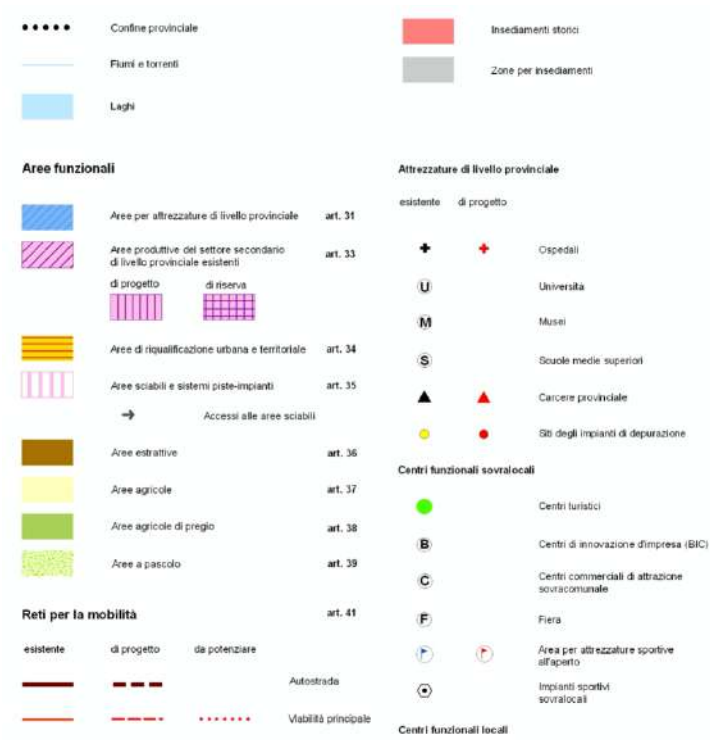
2. Ambiti elementari di paesaggio

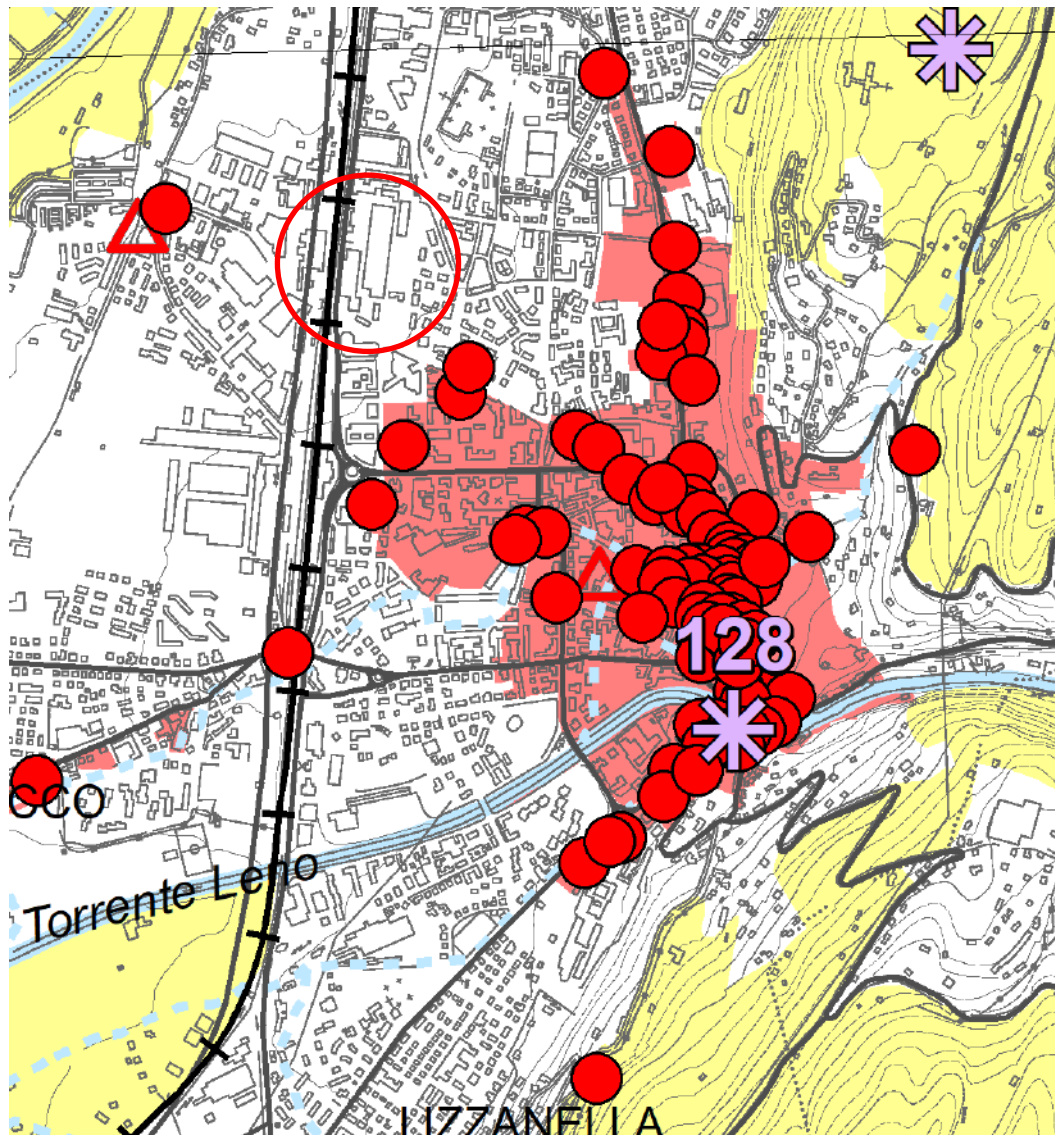


PUP reti ecologiche e ambientali



PUP Carta del sistema insediativo - (Zone per insediamenti)



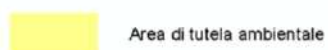


PUP Carta delle tutele paesistiche



1. Area di tutela ambientale

art. 11



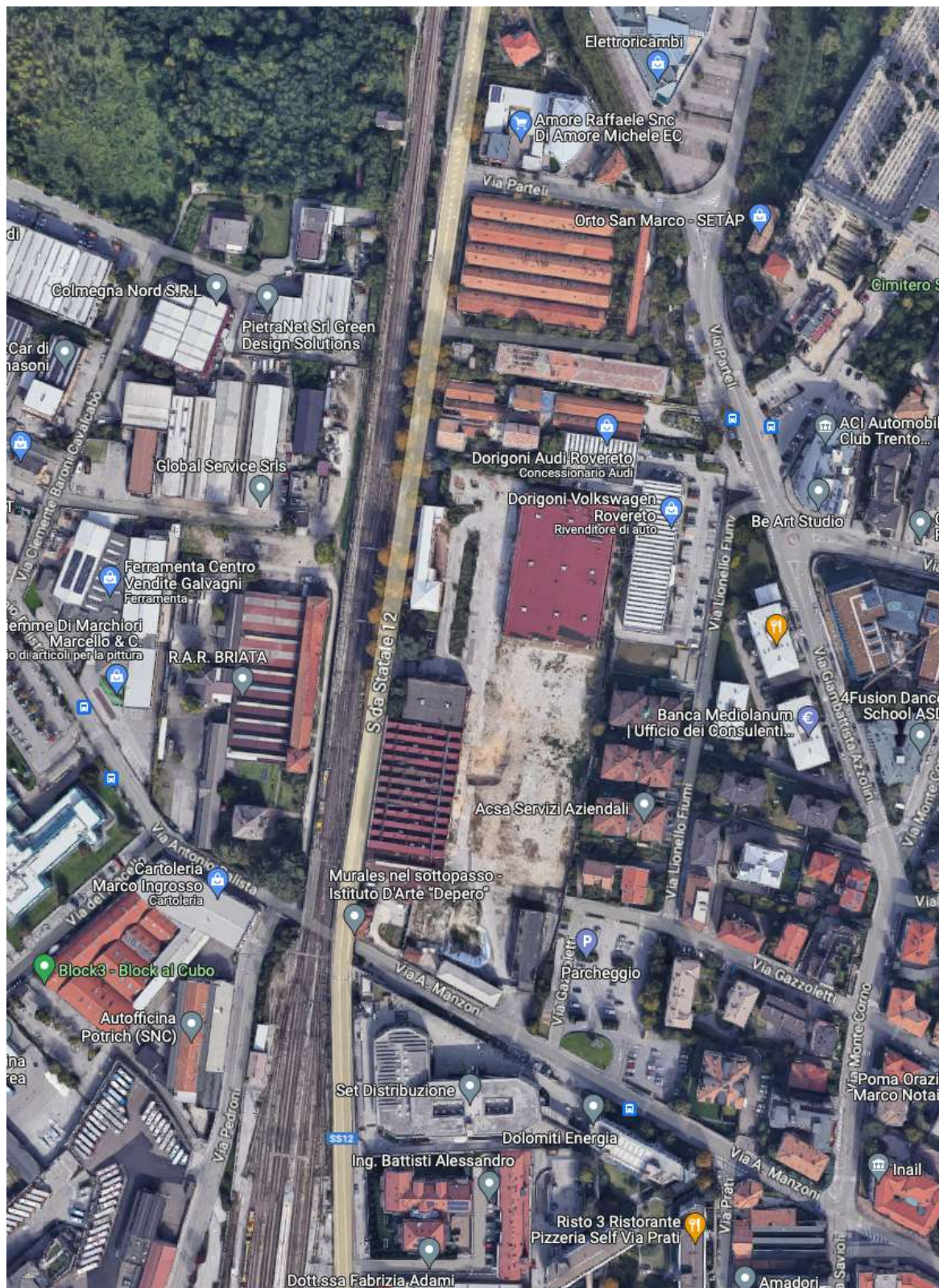


Provincia Autonoma di Trento

SCALA 1:5000

23/03/2024 16:48

4. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE



4.1 DESCRIZIONE DELLE AREE CONTERMINI A QUELLA DI PIANO ATTUATIVO A NORD:

Area Merloni nord

Si tratta di un compendio industriale dismesso da qualche decennio e in condizioni di forte degrado con edifici fatiscenti. L'area è oggetto di uno specifico piano attuativo denominato Merloni nord, rispetto al quale si ritiene importante stabilire adeguate connessioni urbane.



A EST:

Verso nord è presente una concessionaria di automobili, all'interno di un capannone a pianta rettangolare. In direzione sud si incontra un complesso residenziale di recente costruzione, caratterizzato dalla presenza di sei palazzine edilizie a pianta rettangolare che si sviluppano per 4 livelli in altezza. L'area di piano sarà attigua all'attuale parcheggio "Sergio Zanon" che si attesta su via Manzoni e che è diventato negli anni un punto di riferimento per la sosta veicolare del quartiere.



A SUD:

il fronte sud è caratterizzato dalla presenza di via Manzoni che, partendo dal parcheggio “Sergio Zanon”, termina con il sottopassaggio che attraversa la strada statale n. 12 e la linea ferroviaria del Brennero. Il suo andamento è in pendenza in direzione del sottopasso. La strada è un nodo viabilistico cruciale in quanto passaggio obbligato di collegamento con il vicino quartiere di San Giorgio.



A OVEST:

questo fronte è dominato dalla presenza della strada statale n. 12 e poco distante anche dalla linea ferroviaria del Brennero. Si tratta di un asse viario molto trafficato rispetto al quale risulta opportuno fare le necessarie indagini viabilistiche al fine di capire il suo impatto rispetto alla nuova area oggetto di lottizzazione.



4.2 DESCRIZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDILIZIO

LE AREE LIBERE DA EDIFICI:

Nel 2020 Trentino Sviluppo ha provveduto a dare corso ad una serie di demolizioni e bonifiche sull'area che hanno riportato gran parte dei suoli al loro stato originario.

PALAZZINA UFFICI OFFICINE RADI P.ED. 1003/2:

L'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 1163 dd 20/12/2018.

Il valore riconosciuto per questo immobile sarà oggetto di attenta valorizzazione nell'ambito del piano attuativo

OFFICINE SAMPIETRO P.ED. 1124:

Ex officine Sampietro; l'edificio è stato vincolato da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali con determina n. 981 dd 09/11/2018.

Il Piano pone questo edificio come punto di riferimento per l'elaborazione delle tipologie edilizie che saranno introdotte nel nuovo compendio urbano, in virtù della sua collocazione spaziale all'interno dell'area, ma anche per riproporre un sistema di coperture a shed, che risulta essere elemento caratterizzante dell'edificio.

EDIFICIO UTILIZZATO DALLA CARITAS P.ED. 1125:

Edificio lungo via Manzoni risale agli anni trenta quando la ditta Sampietro lo costruì sembra per collocarvi gli uffici della fabbrica.

La palazzina in muratura si eleva per due livelli. Le facciate sono caratterizzate dalla presenza di un marcapiano che ripartisce in due la facciata, a piano terra con una muratura finita a bugnato mentre la parte sommitale è trattata ad intonaco su muratura in laterizio.

EDIFICIO DI SERVIZIO (OGGI MAGAZZINO CARITAS) P.ED. 1126

Edificio fu costruito a seguito della demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, secondo quanto contenuto della Licenza edilizia n. 4324/1 prot. 07 dicembre 1971 "Fabbricato ad uso servizi sociali previa demolizione del preesistente edificio"

Progettato dall'ing. Rolando Segatta e dall'arch. Fulvio Nardelli e costruito nel 1972.

L'edificio fu costruito per ospitare gli spogliatoi e la mensa della fabbrica, utilizzando una muratura portante in blocchi cementizi tipo "LECA" di colore marrone. La costruzione, anche se realizzata con materiali non di pregio mostra comunque una sua rigorosa qualità formale.

Gli infissi sono in ferro verniciato colore arancio, e i pavimenti ed i rivestimenti sono stati realizzati in ceramica. L'edificio alla luce del suo lo stato di conservazione e delle sue caratteristiche strutturali può essere impiegato solo come deposito. Da qualche anno è stato dato in uso alla Caritas diocesana di Trento.

EX FABBRICATO PRODUTTIVO P.ED. 1656

Fabbricato produttivo in stato di abbandono, realizzato nei primi anni settanta con carpenteria in acciaio e con chiusure perimetrali realizzate prevalentemente in lamiera verniciata. Anche questa parte di fabbricato sarà oggetto di demolizione, come già avvenuto per la parte sud dello stesso immobile.

EX FABBRICATO PRODUTTIVO P.ED. 3047

Fabbricato produttivo costruito in aderenza con le vecchie officine Sampietro, realizzato nei primi anni 70 con carpenteria in ferro e lamiere di tamponamento perimetrali. Manufatto che sarà oggetto di demolizione.

VOLUMI SEMINTERRATI P.ED. 3087

Volumi tecnici seminterrati tra la palazzina uffici Radi e le Officine Sampietro oggi totalmente dismessi e che saranno oggetto di demolizione.

CASA EX CANTONIERA P.ED. 714/11

Edificio ex casa cantoniera e denominato Km 354 si trova all'incrocio tra via Manzoni e la strada statale n. 12. Oggi l'edificio ha una destinazione residenziale offrendo un servizio di housing sociale, gestito dalla Caritas Decanale della Vallagarina.

CABINA ELETTRICA P.ED. 2120

Manufatto tecnico che si attesta su via Manzoni costruito in muratura con blocchi di cemento facciavista.

5. ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI

5.1 IDROGEOMORFOLOGICO

L'area di intervento si trova nel Comune di Rovereto rispetto alla quale non si segnalano elementi idrogeologici di rilievo nella zona. Si rimanda per ulteriori approfondimenti alla relazione geologica.

5.2 STORICI-ARTISTICI-MONUMENTALI ARCHEOLOGICI - SOCIO/CULTURALI E SIMBOLICI

La storia di questo sito è strettamente legata alle vicende imprenditoriali della Rheem Radi ed in particolare alla costruzione – ristrutturazione della palazzina uffici lungo via del Brennero. La qualità formale della facciata ha indotto la Soprintendenza a mettere un vincolo su questo edificio.

La tutela per questo immobile e per quello delle officine "Sampietro", di fatto chiariscono si da subito quali sono e quali saranno gli edifici rispetto ai quali l'intero impianto urbanistico della nuova lottizzazione dovrà guardare per definire rinnovate connessioni urbane.



Vista stabilimento dalla Via Brennero. In primo piano edificio uffici

5.3 ELEMENTI URBANISTICI-EDILIZI

5.3.1 L'insediamento del nuovo ***Polo delle scienze della vita*** a Rovereto, potrà generare nuove opportunità di sviluppo per la città, con ricadute positive in ambito economico e sociale.

Serve anche capire quale sarà l'impatto del nuovo insediamento sul tessuto urbano della città.

I contenuti scientifici del progetto per il nuovo Polo saranno oggetto di una specifica relazione illustrativa.

5.3.2 L'articolazione degli spazi costituenti il nuovo Polo

Nel progetto grande importanza verrà riservata alla palazzina B2 entro la quale saranno collocati i laboratori che serviranno alle Start Up del settore per iniziare la loro attività di ricerca finalizzata poi alla nascita di un nuovo soggetto imprenditoriale. Questa palazzina sarà quindi il nucleo centrale rispetto al quale si articoleranno poi tutti gli altri spazi utili allo sviluppo delle varie iniziative imprenditoriali.

La palazzina tutelata "Ex uffici Radi" sarà oggetto di restauro e verrà destinata ad ospitare gli uffici, le sale riunioni e i servizi di segreteria necessari alle nuove Start Up.

Le attività di ricerca e sperimentazione potranno avvalersi anche di alcuni spazi produttivi, utili alla messa a punto delle soluzioni tecniche studiate in laboratorio.

L'area individuata per la localizzazione degli spazi produttivi e cioè l'Ambito C, potrà ospitare anche attività di ricerca collegate con gli istituti universitari che faranno riferimento al nuovo Polo delle scienze della vita.

All'interno di quest'Ambito si trova anche un edificio industriale tutelato denominato "Sampietro", che sarà oggetto di una riconversione funzionale.

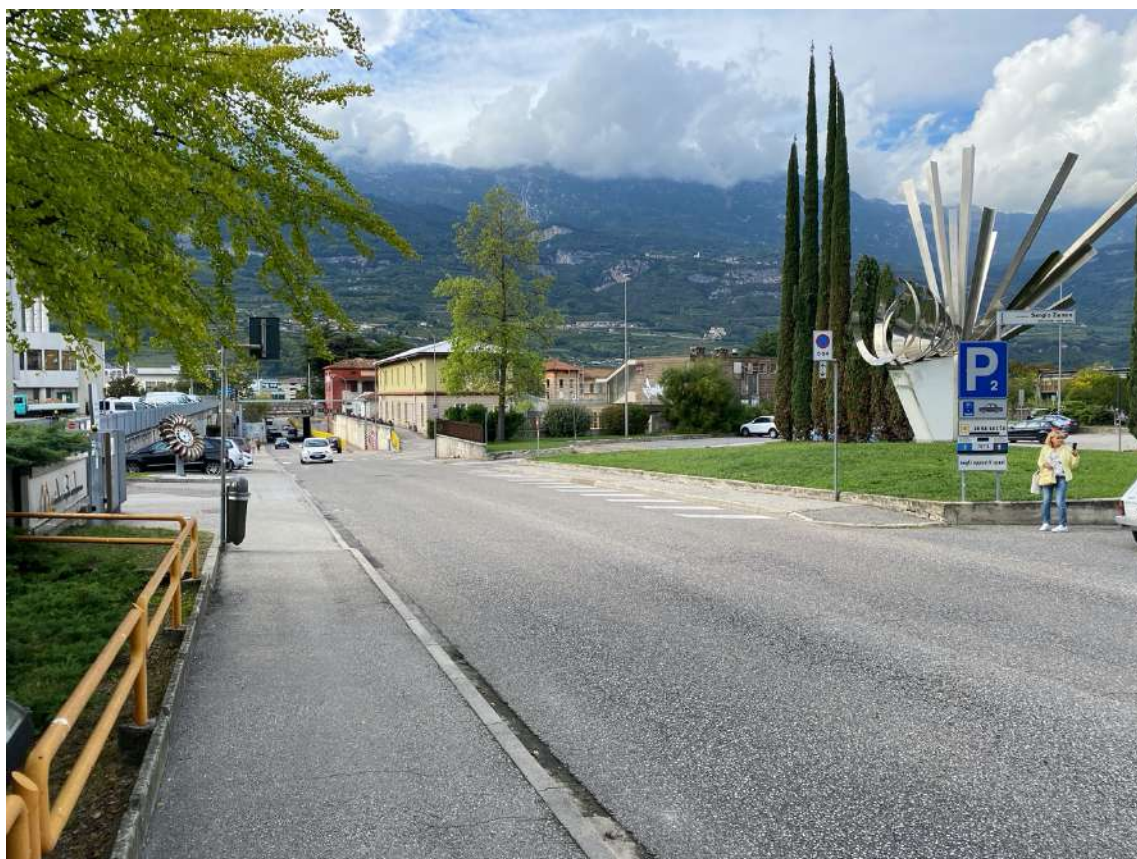
5.3.2 Le relazioni con la città

Il nuovo Polo dovrà essere facilmente raggiungibile sia da coloro che provengono da fuori città con mezzi privati o pubblici (vedi la vicina stazione ferroviaria), ma anche da coloro che risiedono in città, attraverso efficaci percorsi ciclopedonali.

La sua integrazione con il tessuto urbano cittadino potrà essere facilitata anche attraverso l'insediamento di funzioni residenziali a servizio di studenti o lavoratori che frequentano il nuovo Polo e da alcune attività di aggregazione sociale (Comparto D).

Il tema relativo alla nuova viabilità collegata con il nuovo Polo, sarà oggetto di uno specifico approfondimento.

5.4 ELEMENTI VEDUTISTICI, SITI E PERCORSI PANORAMICI



Vista su via Manzoni

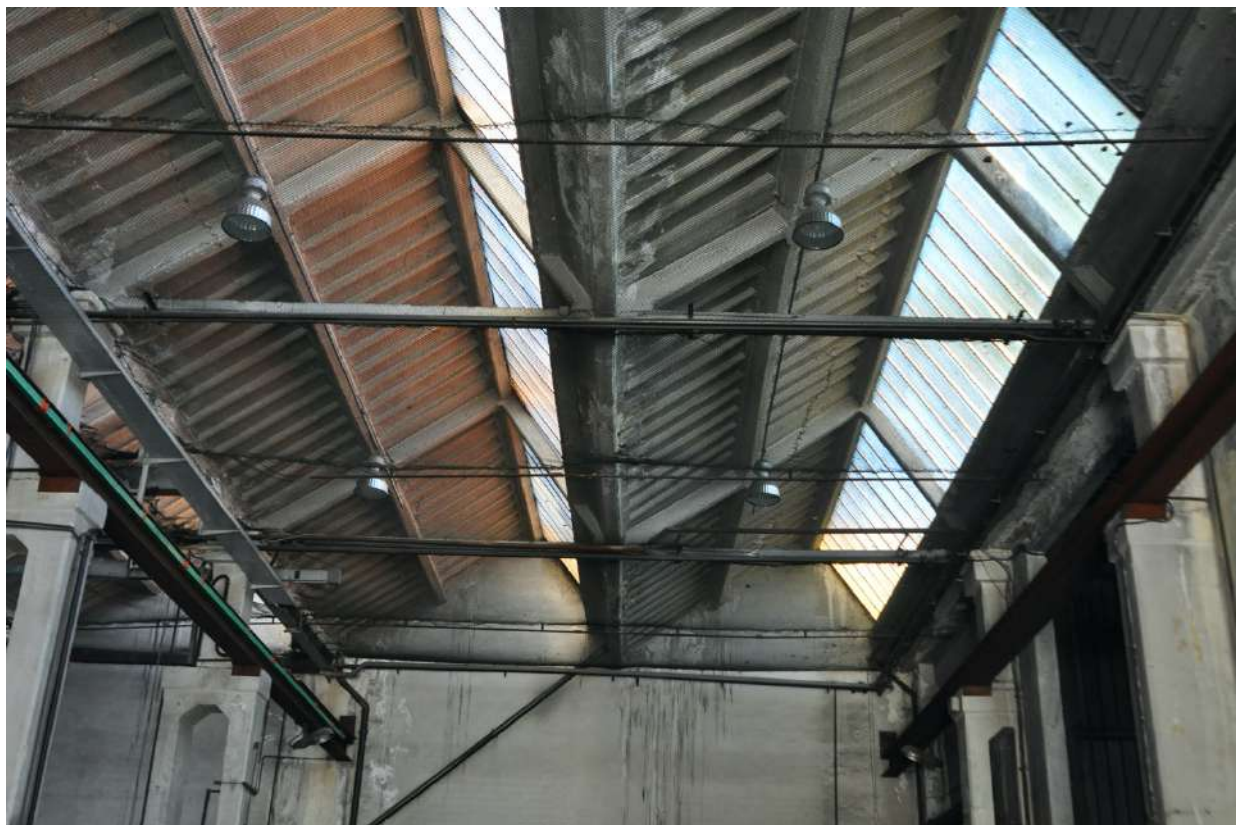


La palazzina ex Radi lungo la strada statale – edificio oggetto di tutela

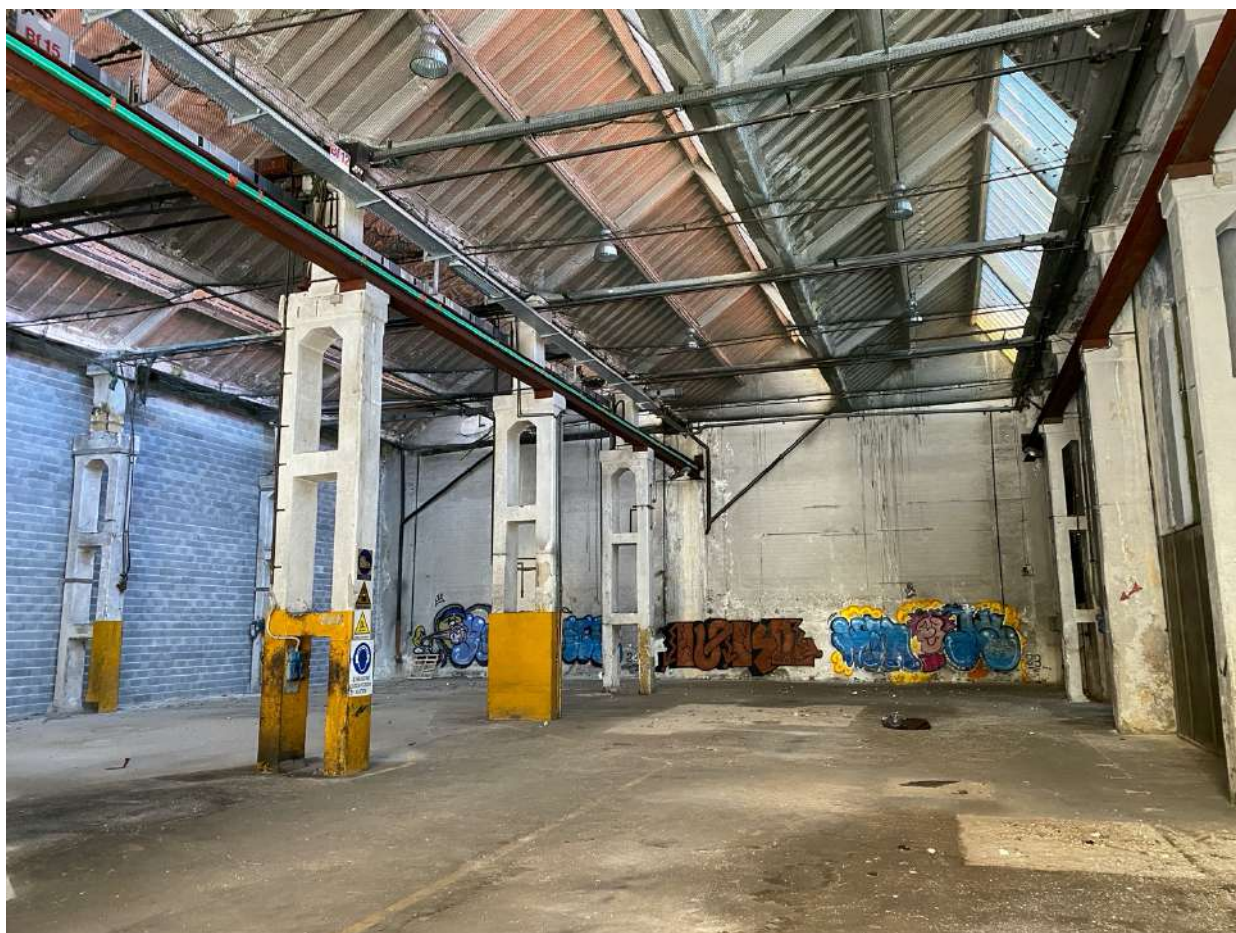


Ingresso alla palazzina ex Radi e una vista interna





Edificio industriale San Pietro, oggetto di tutela

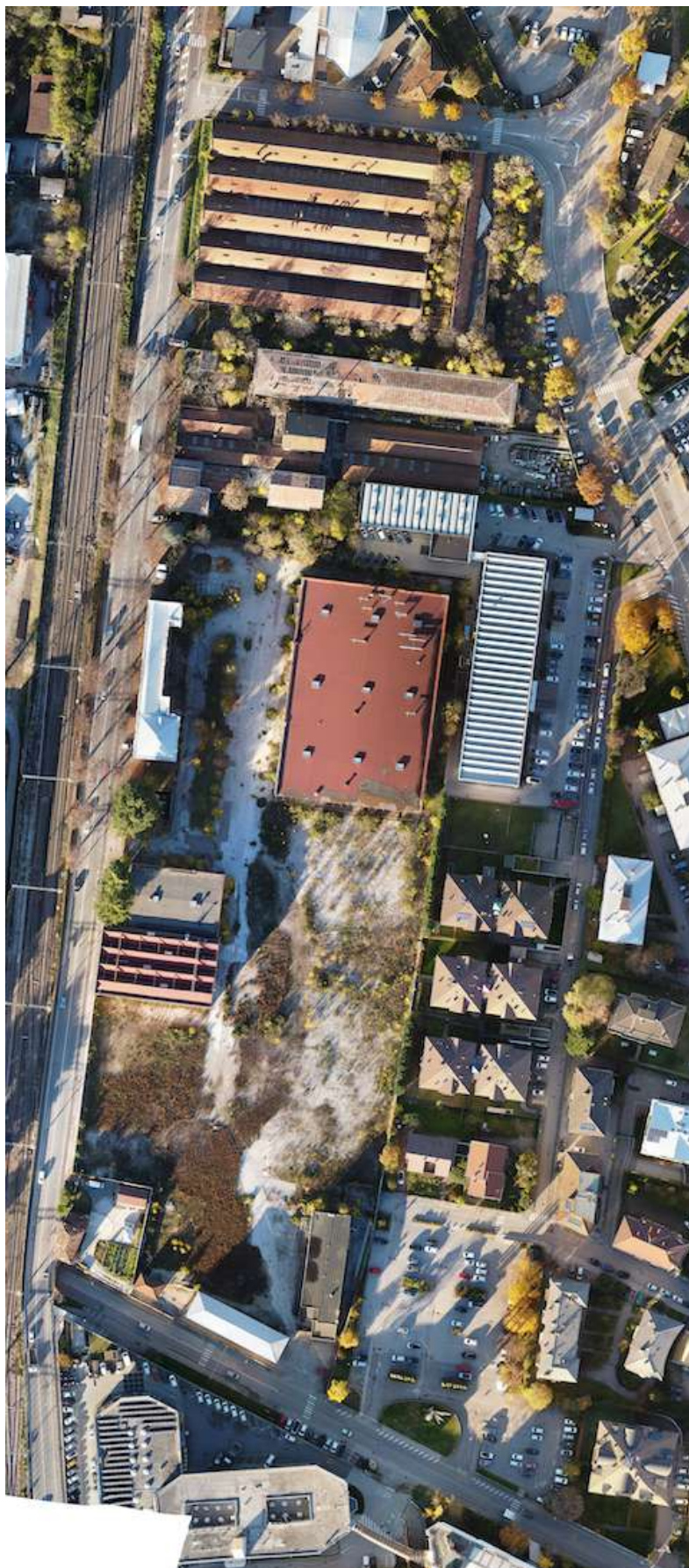




Viste interne dell'area di lottizzazione







Ortofoto dell'area allo stato attuale

6. ANALISI DELLE RELAZIONI URBANE

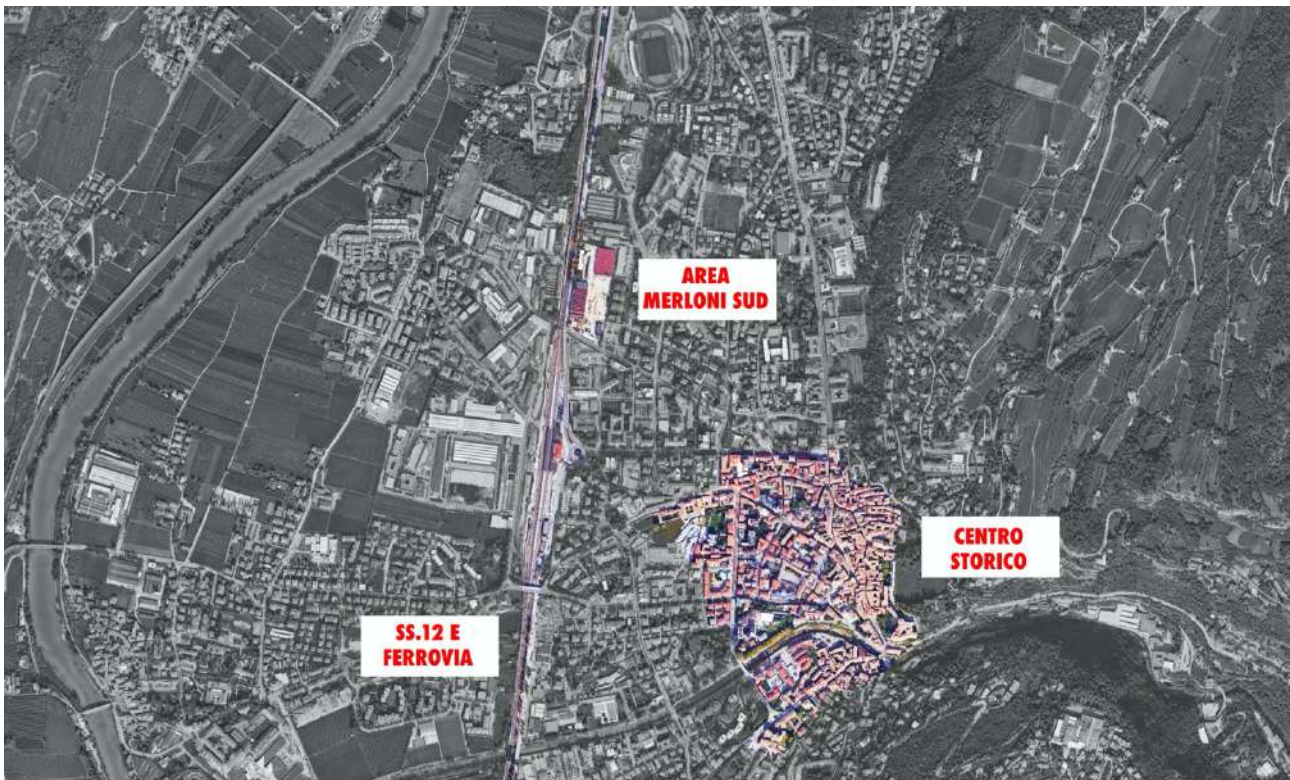
L'area Ex Merloni sud oggetto del Piano attuativo è tra i comparti urbani oggetto di riconversione di maggior rilievo per la città di Rovereto.

Si tratta di una area caratterizzata da due fronti, quello est verso la città consolidata e quello ovest confinante con la S.S. 12 che la rende un ambito di cerniera rispetto ai due diversi sistemi urbani.

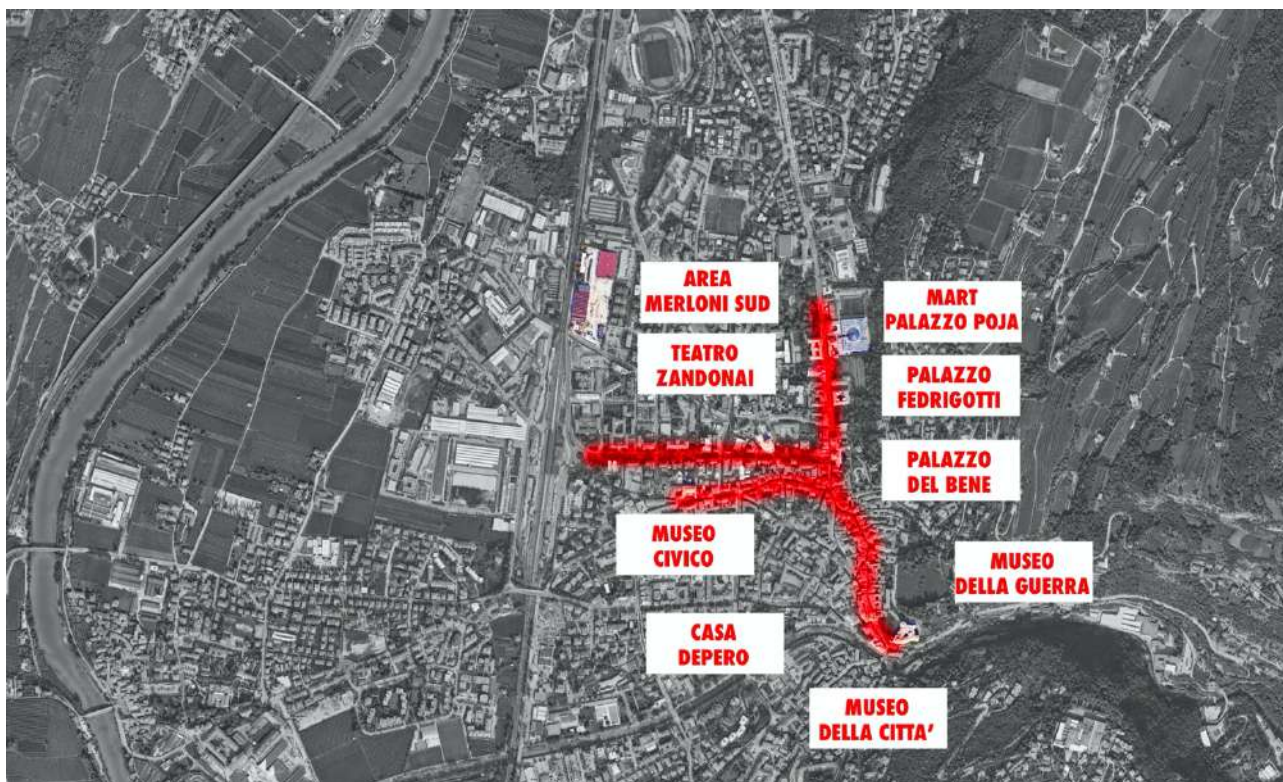
L'area è anche strettamente collegata alla contigua area Merloni nord e forma con essa un comparto avente caratteristiche morfologiche e di contesto urbano piuttosto omogenee.

Si sottolinea l'importanza dell'introduzione nelle due aree di lottizzazione Merloni nord e sud di una fascia a verde pubblico profonda almeno 15 ml da realizzarsi parallelamente alla Strada Statale.

E' quindi logico, viste le caratteristiche simili delle due aree e le prescrizioni contenute nel PRG, pensare alla creazione di un elemento di continuità costituito da delle aree verdi piantumate dallo lungo tutto il fronte ovest verso la strada statale.

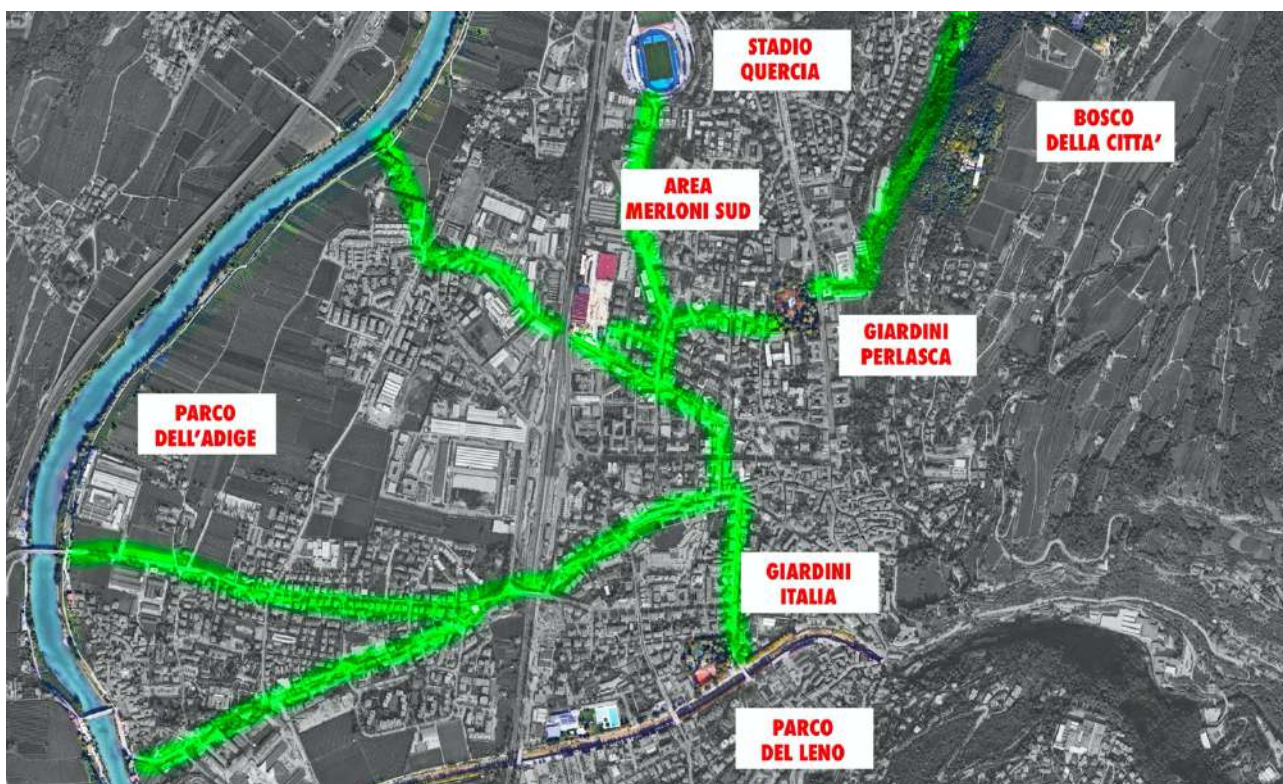


La città storica e quella consolidata in relazione alla linea ferroviaria e alla S.S. 12 del Brennero e all'area di lottizzazione.



I principali centri di interesse della città in riferimento all'area di lottizzazione

Gli spazi verdi dell'area urbana.



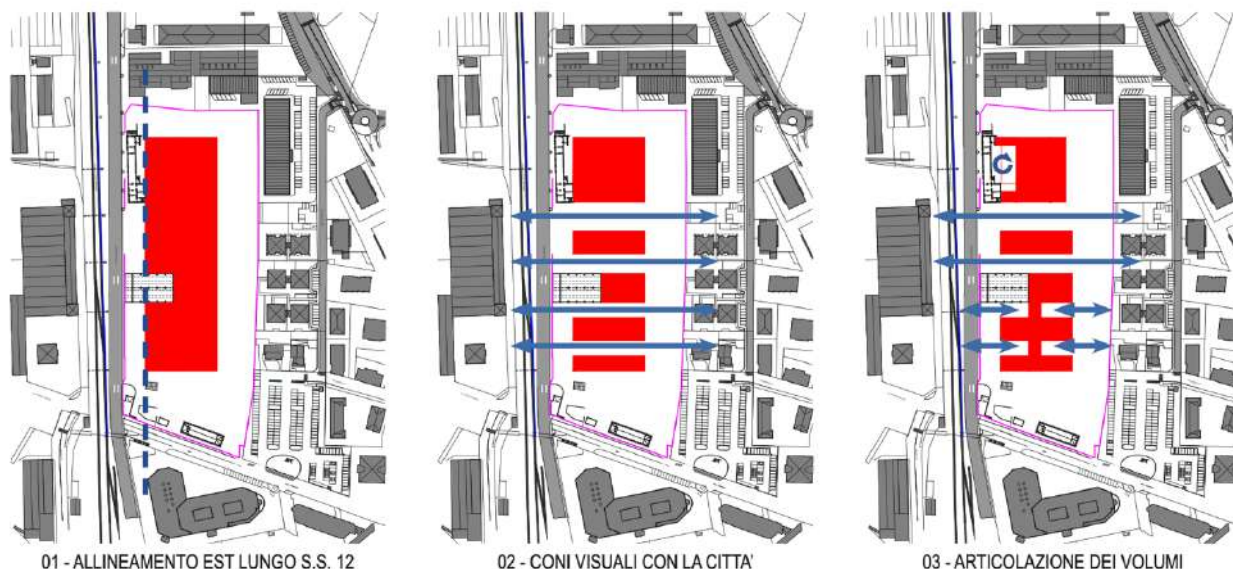
7. DESCRIZIONE SINTENTICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

L'elaborazione di questo piano attuativo può dirsi una sintesi delle riflessioni fatte sulla evoluzione storica del sito, sulle sue peculiarità morfologiche ma soprattutto frutto di alcune considerazioni fatte sulle relazioni urbane esistenti e future che questo importante comparto edilizio ha ed avrà con il resto della città.

Questi approfondimenti sono stati poi calati all'interno degli strumenti urbanistici in vigore, con particolare riferimento alla scheda "PL 03b Piano di Lottizzazione convenzionata - Merloni Sud" contenuta all'interno del PRG della città di Rovereto.

7.1 CONCEPT DI PROGETTO

CONCEPT DI PROGETTO GENESI ED ARTICOLAZIONE DEI PRINCIPALI VOLUMI EDILIZI



7.1.1 Allineamento lungo la S.S. 12

Il corridoio verde lato ovest delinea con la sua profondità di circa 15 ml un allineamento naturale alberato verso la S.S. 12 e che poi prosegue in direzione nord verso l'area Merloni nord.

I nuovi edifici troveranno così un loro elemento di continuità al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria.

Naturalmente gli elementi "anomali" rispetto a questo allineamento sono rappresentati dagli edifici oggetto di tutela rispetto ai quali anche l'approccio progettuale dovrà esaltare le loro peculiarità storico – formali.

7.1.2 Coni visuali con la città

Nel piano si sono voluti introdurre dei coni visuali che potessero mettere in relazione la parte est della città consolidata con il fronte ovest che guarda verso il quartiere di San Giorgio.

Questa articolazione spaziale tiene anche conto degli edifici vincolati, che potranno così trovare interessanti relazioni formali e volumetriche con i nuovi edifici.

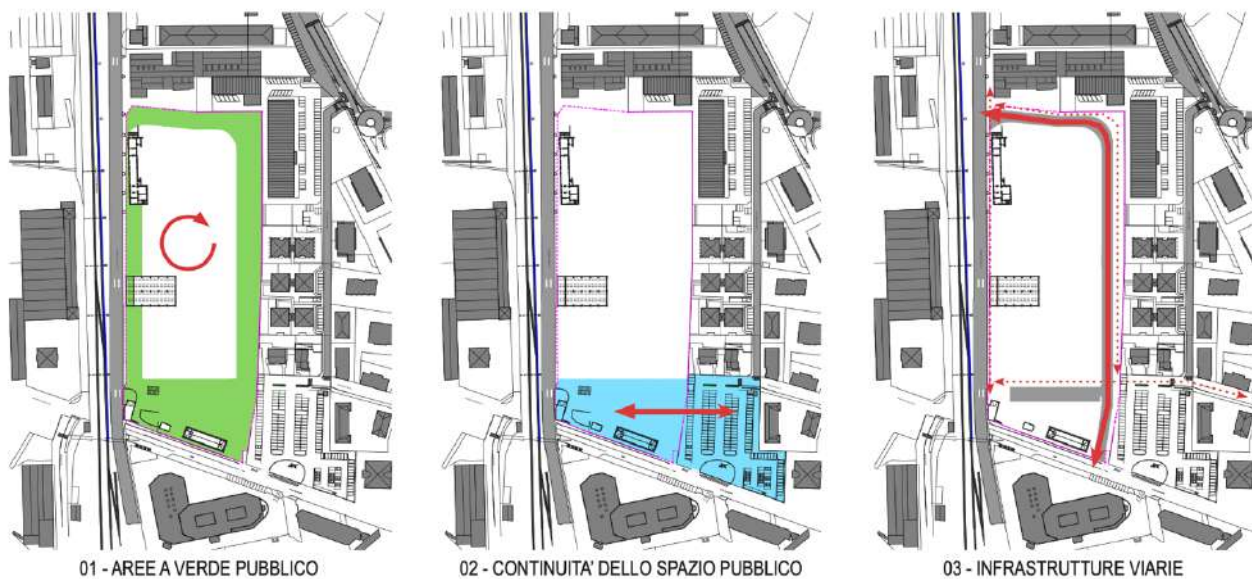
7.1.3 L'articolazione dei volumi

Attraverso l'articolazione dei volumi proposta nel Piano, è stato possibile arrivare all'obiettivo di formulare una maglia urbana che garantisca la permeabilità visiva in direzione est ovest ribadendo comunque l'importanza del corridoio verde lato ovest attraverso l'allineamento dei nuovi edifici.

Per gli elementi tipologici si rimanda alle tavole di piano U T 10-09 U-T- 10-09/1

7.2 IL NUOVO POLO COME GENERATORE DI SPAZIO AD USO PUBBLICO

CONCEPT DI PROGETTO GENESI ED ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO



Il nuovo insediamento libererà una grande superficie da destinare a spazio per uso pubblico.

Più del 40% della superficie interessata dal Piano sarà destinata a spazio per uso pubblico con una superficie destinata a verde pari al 25% e completata dai relativi percorsi ciclabili e pedonali.

Si tratta dunque di una superficie importante pari a 10.856 mq, e che sarà il primo valore aggiunto per la città derivante dall'insediamento del nuovo Polo.

7.2.1 L'ARTICOLAZIONE DEL NUOVO SPAZIO PUBBLICO

Questo grande patrimonio costituito dalle aree destinate a spazio per uso pubblico è stato attentamente calibrato allo scopo di centrare gli obiettivi prefissati dal proponente il Piano e cioè Trentino Sviluppo in accordo con il Comune di Rovereto.

GLI SPAZI APERTI COME ELEMENTI DI CONTINUITA' URBANA

Grande importanza viene riservata alla collocazione degli spazi aperti che si trovano all'interno del Piano. L'elemento di continuità tra le diverse emergenze edilizie del piano sarà fornito dalla trama degli spazi verdi che attraverso i due corridoi verdi posti a est e a ovest crea nuove connessioni visive rafforzate anche dai percorsi ciclopeditoni.

La ricucitura dei due corridoi verdi verrà garantita dal parco che sarà collocato a ridosso di via Manzoni, dove si concentreranno le attività maggiormente vocate ad una funzione sociale, con la possibile presenza del Polo del riuso.

7.2.2 LO SPAZIO A VERDE PUBBLICO

Sono state individuate tre macro aree dove si concentrerà maggiormente il verde pubblico; il **parco** verso via Manzoni e i due **corridoi verdi** quello ad est verso la città consolidata e quello ad ovest lungo la strada statale n. 12.

IL PARCO

Sarà uno spazio che si collocherà nel tratto dove sono attesi i maggiori flussi pedonali e ciclabili e dove si realizzeranno anche i collegamenti ciclopeditoni verso San Giorgio e verso la stazione ferroviaria attraverso una nuova passerella posta in vicinanza del sottopasso.

Il parco includerà anche gli edifici destinati all'ospitalità per coloro che frequenteranno il nuovo Polo, con una foresteria ed alcuni alloggi di servizio. Tutti questi spazi saranno ricompresi all'interno del Comparto D del Piano.

IL CORRIDOIO VERDE LATO EST

Si tratta di un'area alberata che fungerà da barriera verde tra la parte di città consolidata esistente e il nuovo insediamento di Piano. In questo tratto è prevista anche la realizzazione di una pista ciclabile.

La sua introduzione nel Piano assolve alla funzione di incrementare le superfici verdi allo scopo di migliorare le condizioni ambientali dell'intorno.

Allo scopo di ridurre l'impatto acustico dovuto all'introduzione della viabilità di quartiere a servizio del Polo delle scienze della vita, lungo il lato est del corridoio, si ipotizza di realizzare una barriera acustica che potrà trovare una soluzione tecnica definitiva nel momento in cui verrà presentato il progetto per l'intervento diretto sul Comparto. L'ipotesi contempla la possibilità di realizzare una modellazione del terreno a cui abbinare delle piantumazioni arboree e arbustive.

Il fronte a valle potrà avere una altezza indicativa di circa 3,00 m.

IL CORRIDOIO VERDE LATO OVEST

Questa fascia verde larga non meno di 15 ml correrà parallelamente alla strada statale n. 12 e si integrerà con la contigua area "Merloni nord", diventando così l'elemento di continuità tra le due aree soggette a piano attuativo.

Questo importante corridoio verde avrà una connessione diretta con il nuovo parco di via Manzoni e terminerà in direzione nord sull'area Merloni nord.

Lungo questa direttrice verrà realizzato un percorso ciclopeditone che attraverserà la prima campata dell'edificio tutelato denominato "Sampietro" per poi proseguire fino ad affiancare la ex palazzina uffici Radi.



7.2.3 POSTI AUTO

Una parte importante dello spazio pubblico sarà destinata alla sosta degli autoveicoli, con l'individuazione di almeno 130 posti auto pubblici da ricavarsi in superficie e preferibilmente in interrato. Viste le attività che si pensa possano trovare collocazione all'interno del Comparto D e vista la prossimità dello stesso con la città consolidata, si è ritenuto corretto concentrare all'interno di detto Comparto l'accesso al parcheggio pubblico.

7.2.4 LA NUOVA VIABILITA'

La parte rimanente di spazio ad uso pubblico verrà utilizzata per realizzare la nuova viabilità di quartiere a servizio del Polo delle Scienze della Vita.

LA SCELTA DEL TRACCIATO

La scelta del tracciato è stata valutata attentamente allo scopo di centrare gli obiettivi prefissati dal Piano.

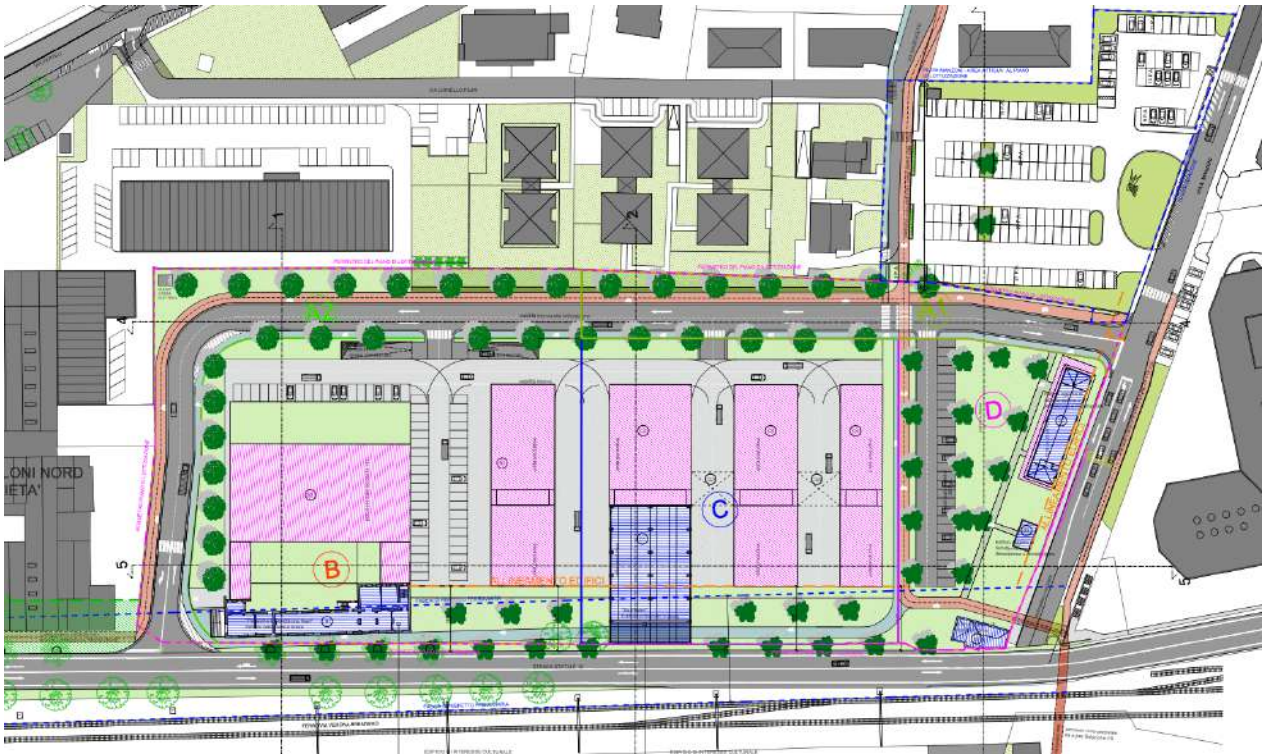
A.1) La nuova viabilità dovrà favorire relazioni dirette tra il nuovo Polo e la città consolidata, allo scopo di evitare una separazione netta tra il nuovo insediamento ed il resto della città;

A.2) Favorire le relazioni di prossimità con l'area Merloni nord in previsione del futuro sviluppo di quell'area favorendo un tracciato sinergico per entrambe le aree;

A.3) Aprire a nuove possibilità viabilistiche in grado di migliorare e snellire la viabilità dell'area anche a favore di parti più ampie di città (vedi via Manzoni con l'area di San Giorgio e via Monte Corno);

A.4) la nuova viabilità di quartiere a servizio del Polo in futuro potrà assolvere, se le condizioni lo richiedessero, la funzione di migliorare il nodo viabilistico di via Manzoni, anche con l'introduzione di una eventuale rotatoria.

INTERVENTI SULLA VIABILITA':



• RENDERING

Viste d'insieme del nuovo complesso





VISTA DEL FRONTE SUD CON IN PRIMO PIANO L'AREA A PARCO PUBBLICO
scala a vista



8. CONCLUSIONI

Sulla base dei risultati ottenuti con gli studi conoscitivi preliminari e in riferimento alle analisi riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti di particolare rilievo tali da stravolgere il sistema paesaggistico nel suo insieme. Piuttosto si può affermare che gli interventi di progetto andranno a riqualificare un'area urbana oggi degradata.

Il complesso immobiliare che ruoterà attorno al nuovo Polo delle scienze della vita avrà un effetto catalizzatore in grado di rigenerare un tratto di città abbandonata.

Il nuovo complesso edilizio avrà la capacità di produrre una serie di effetti positivi:

- *togliere gli edifici fatiscenti e riqualificare quelli riconosciuti di pregio;*
- *migliorare in maniera sensibile la qualità architettonica del quartiere;*
- *proporre nuove dinamiche socio-economiche utili al rilancio della città.*

In conclusione si può affermare che l'intervento proposto si inserisce coerentemente nella pianificazione e programmazione urbanistica ed ambientale delineata per la città di Rovereto, integrandosi pienamente nella strategia generale dello sviluppo sostenibile, migliorando complessivamente la qualità della vita.

Rovereto, 07 agosto 2024

