

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 pressoché 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

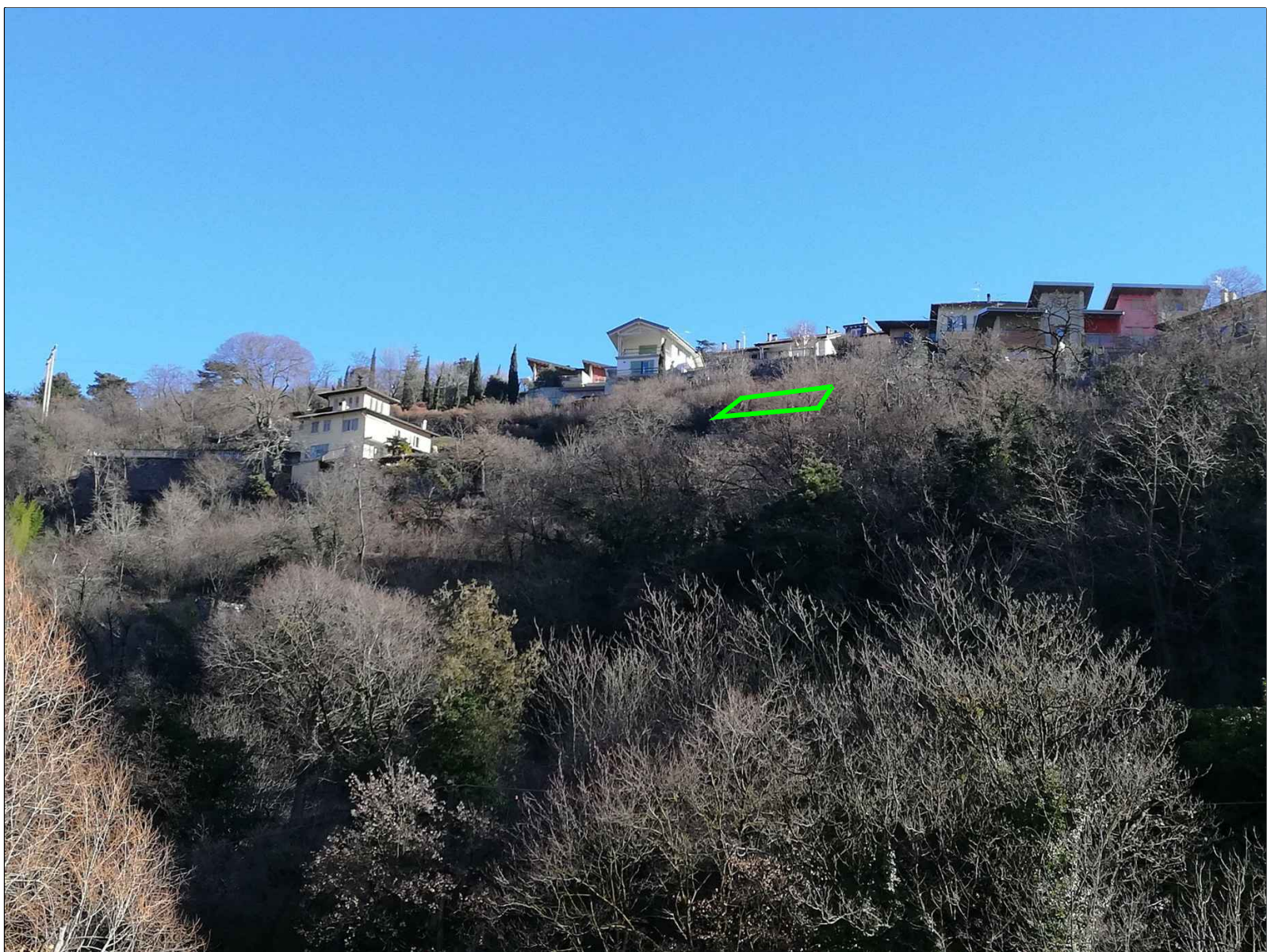


Foto 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

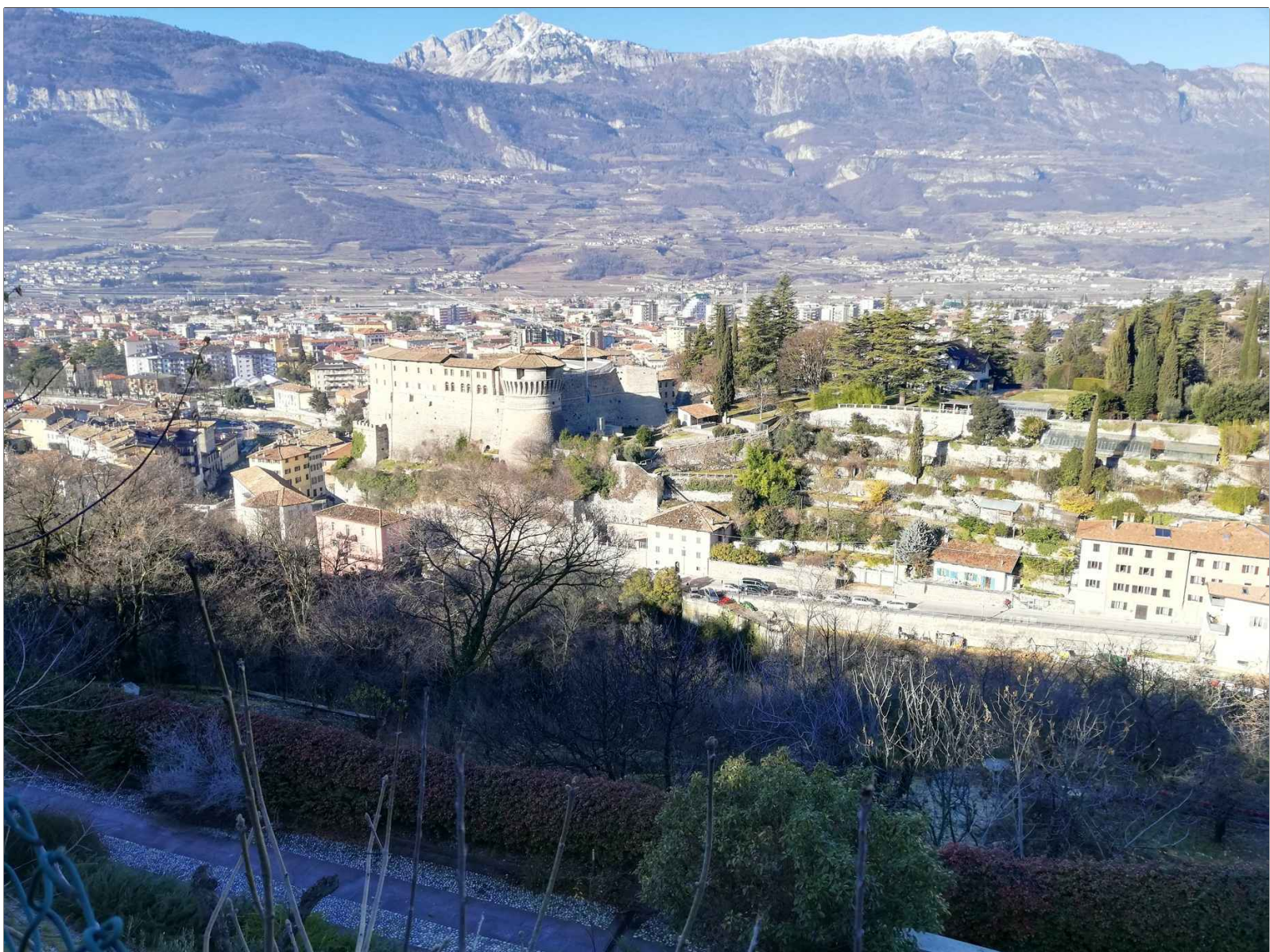


FOTO 16

2113/3

1362/5

19.98

19.98

15.10

AU08

16.15

IPOTESI INSERIMENTO SUL
LOTTO
DI UN NUOVO EDIFICIO
UNIFAMILIARE

23.0

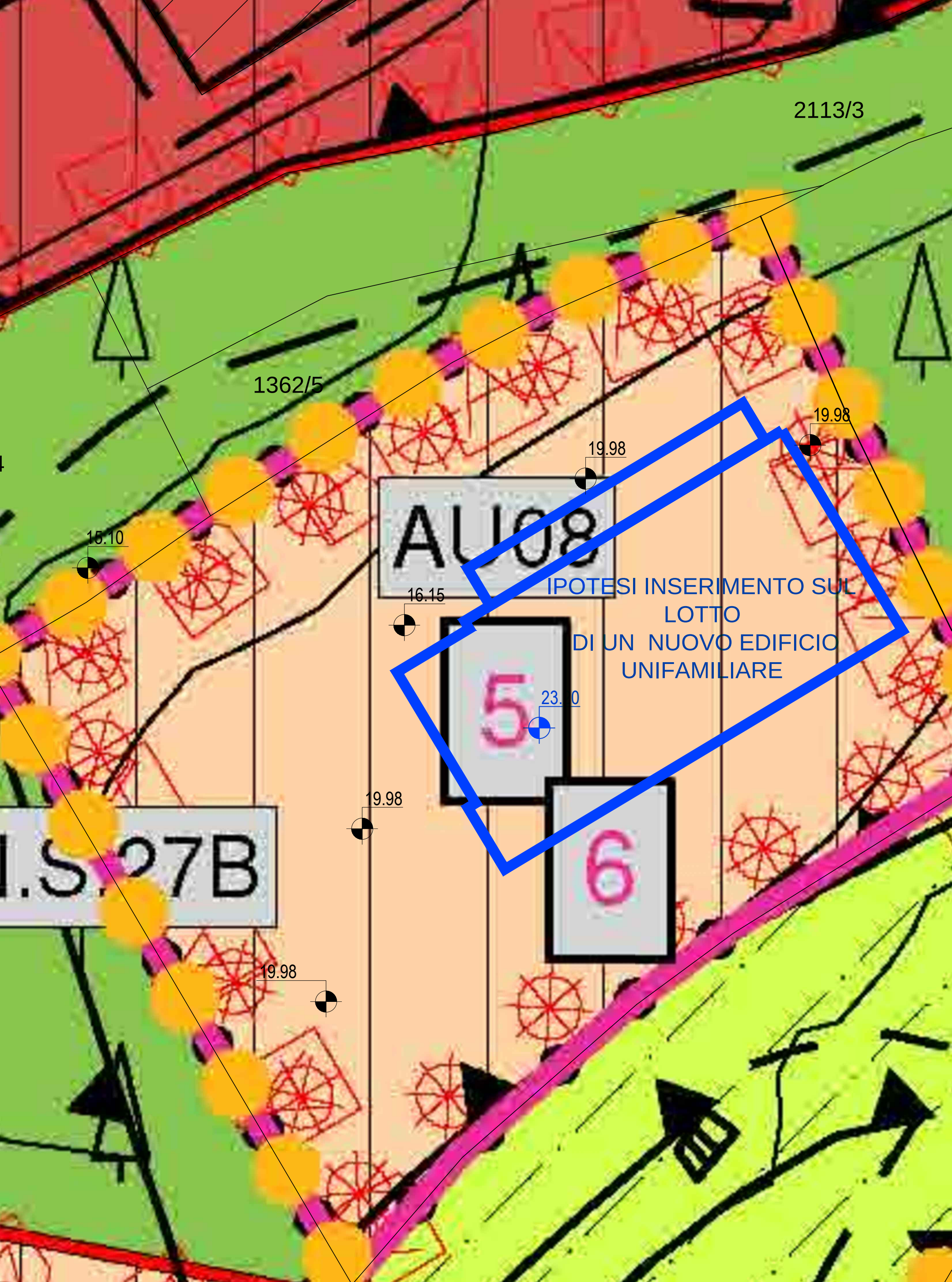
5

6

19.98

I.S. 27B

19.98



PLANIVOLUMETRICO

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

