



piazza A. Leoni 15
38068 Rovereto (TN)
P.IVA 02265210225
www.studioa22.it
info@studioa22.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
arch. Andrea Cipriani
per. ind. Yari Salvetti

RESPONSABILE PROCEDIMENTO
arch. Andrea Cipriani

DIRETTORE DEI LAVORI
arch. Andrea Cipriani

COORDINATORE DELLA SICUREZZA
per. ind. Yari Salvetti

Architettura e design



PROTOCOLLO:

A22-23007

DATA:

MAGGIO 2023
rev 02 var 00

PROGETTO:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
p.f. 475/1 in C.C. Lizzana

Area compresa fra via ai Fiori
e via delle Zigherane

PRATICA:

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ELABORATO:

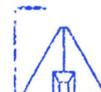
RELAZIONE PESAGGISTICA

COMMITTENTE:

SIMONINI COSTRUZIONI srl
P.I./C.F. 02406010229

Via Abetone, 23
38068 ROVERETO (TN)

IL TECNICO:



arch. Andrea Cipriani
Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dot. Architetto

ANDREA CIPRIANI

1183 sez. A - ARCHITETTURA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PREMESSA

A seguito del cambio di proprietà della p.f. 475/1 C.C. Lizzana, al presente studio è stato affidato l'incarico di variante al piano di lottizzazione per il nuovo complesso residenziale in via Zigherane/via ai Fiori.

In data 12/10/2021 con delibera della giunta comunale era stato prorogato il periodo di efficacia del piano attuativo precedente presentato e approvato, la proroga di ulteriori tre anni è stata deliberata, ai sensi dell'art. 54 comma 1 bis della L.P. 15/2015, confermando l'efficacia del piano di lottizzazione riguardante la p.f. 475/1 C.C. Lizzana in loc. Ai Fiori, assentito con delibera del Consiglio comunale n. 34 di data 18 settembre 2012, secondo il progetto redatto dall'ing. Claudio Lorenzi e dall'arch. Michele Bertagnolli, così come da documentazione tecnico-progettuale depositata presso gli Uffici comunali.

La p.f. 475/20 C.C. Lizzana, che era compresa all'interno del Piano di Lottizzazione approvato, è stata oggetto di opere mediante la realizzazione di una strada di accesso alla p.f. 475/5, autorizzata con deliberazione n. 127 del 30 luglio 2019 e la cessione della stessa al Comune (accordo urbanistico-patrimoniale del 3 novembre 2014) ai sensi dell'art. 117.23 bis "Viabilità in località ai Fiori" delle NTA del PRG e conclusasi con atto ricognitorio n. 993 del 08/07/2020.

Ci viene così richiesto, a seguito delle mutate esigenze immobiliari, di introdurre nuove letture di distribuzione spaziale dell'impianto residenziale tenendo fermi gli accordi in merito alle opere di urbanizzazione primaria inseriti nella convenzione.

ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Al fine di comprendere un territorio e le sue caratteristiche al fine di potervi intervenire con modificazioni più o meno radicali, è indispensabile conoscere la definizione di paesaggio, come riportato all'interno del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Dlgs. 42 / 2004, che all'Art. 131 recita : *"Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni."*

Va da sé che questa definizione comprende all'interno della parola paesaggio, tutto ciò che è visibile sia a livello naturale che a livello antropico, come ad esempio ambiti edificati e modificazioni del territorio naturale preesistente.

L'ambito in cui si intende andare ad intervenire, si trova come detto precedentemente in prossimità del margine Sud del centro abitato di Rovereto, un ambito residenziale a cavallo tra il centro e l'abitato di Lizzana. Si parla quindi di un territorio fortemente antropizzato e caratterizzato da un nucleo urbano consolidato, formato da un'aggregazione di fabbricati aventi caratteristiche architettoniche modeste e privi di particolari qualità architettoniche, tipici esempi delle architetture residenziali collettive nate nel corso degli anni per assolvere alla domanda di alloggi sempre crescente.

Il lotto di intervento si trova intercluso tra via Zingherane a sud e via Ai Fiori sui lati Nord ed Ovest, mentre sul lato Est si trova l'edificato del quartiere di Lizzanella. Rispetto al tessuto edificato, si passa verso un terreno a vocazione agricola che si estende fino a lambire l'arteria viabilistica cittadina denominata Bretella ai Fiori.

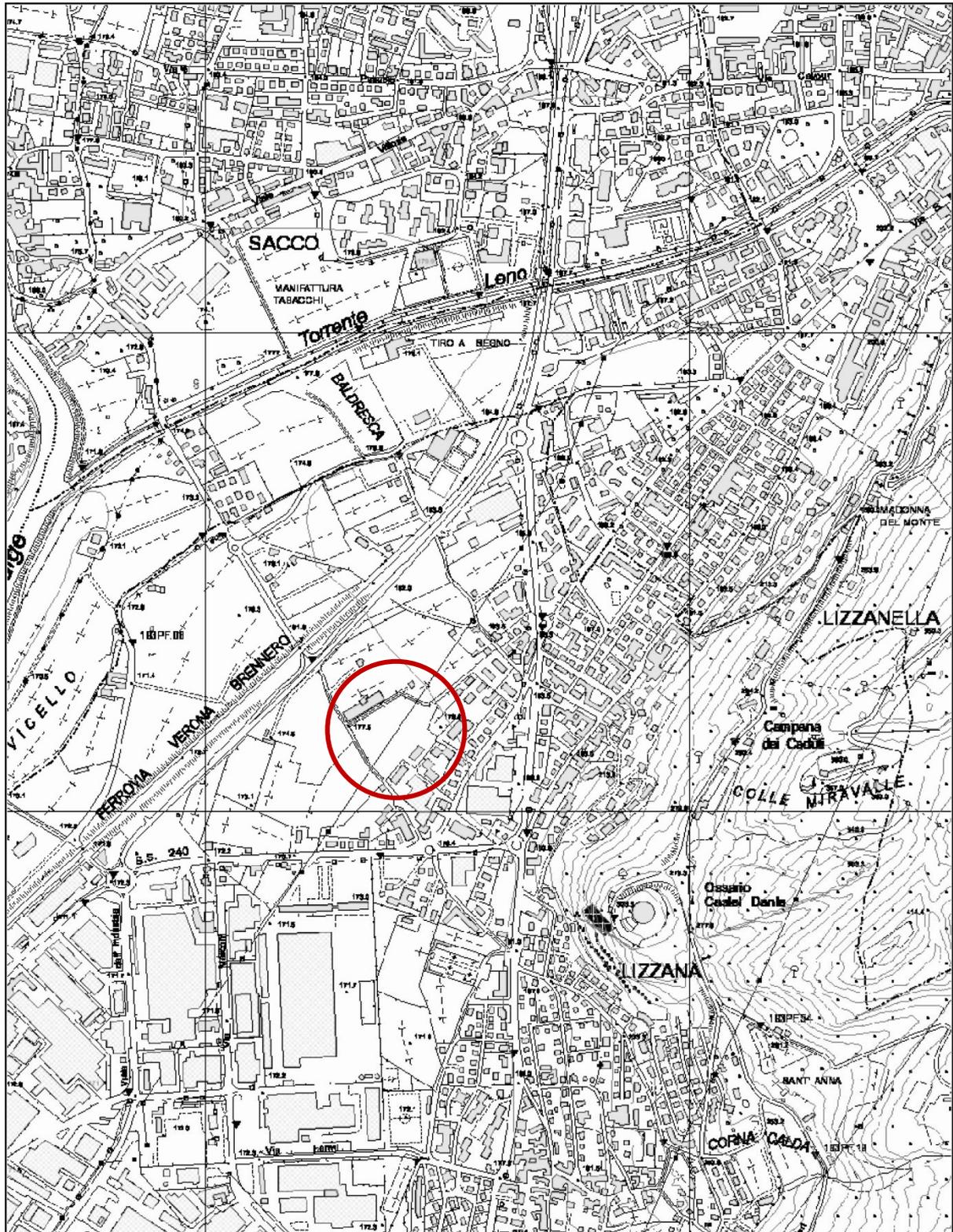
Queste considerazioni di natura paesaggistica-architettonica sono facilmente desumibili da una prima osservazione dei luoghi, ma vengono ulteriormente avvalorate dalla documentazione urbanistica e paesaggistica disponibile, in quanto vi si trovano individuati tutti gli ambiti insediativi esistenti e di previsione, tra i quali si inserisce l'edificio oggetto di intervento.

Lo studio di questa documentazione ha permesso, unitamente all'osservazione diretta dei luoghi, di approfondire ulteriormente il contesto in cui si andrà ad intervenire, permettendo di delineare una logica compositiva che tenesse conto di tutti gli aspetti paesaggistici, architettonici e culturali tipici del contesto di inserimento.

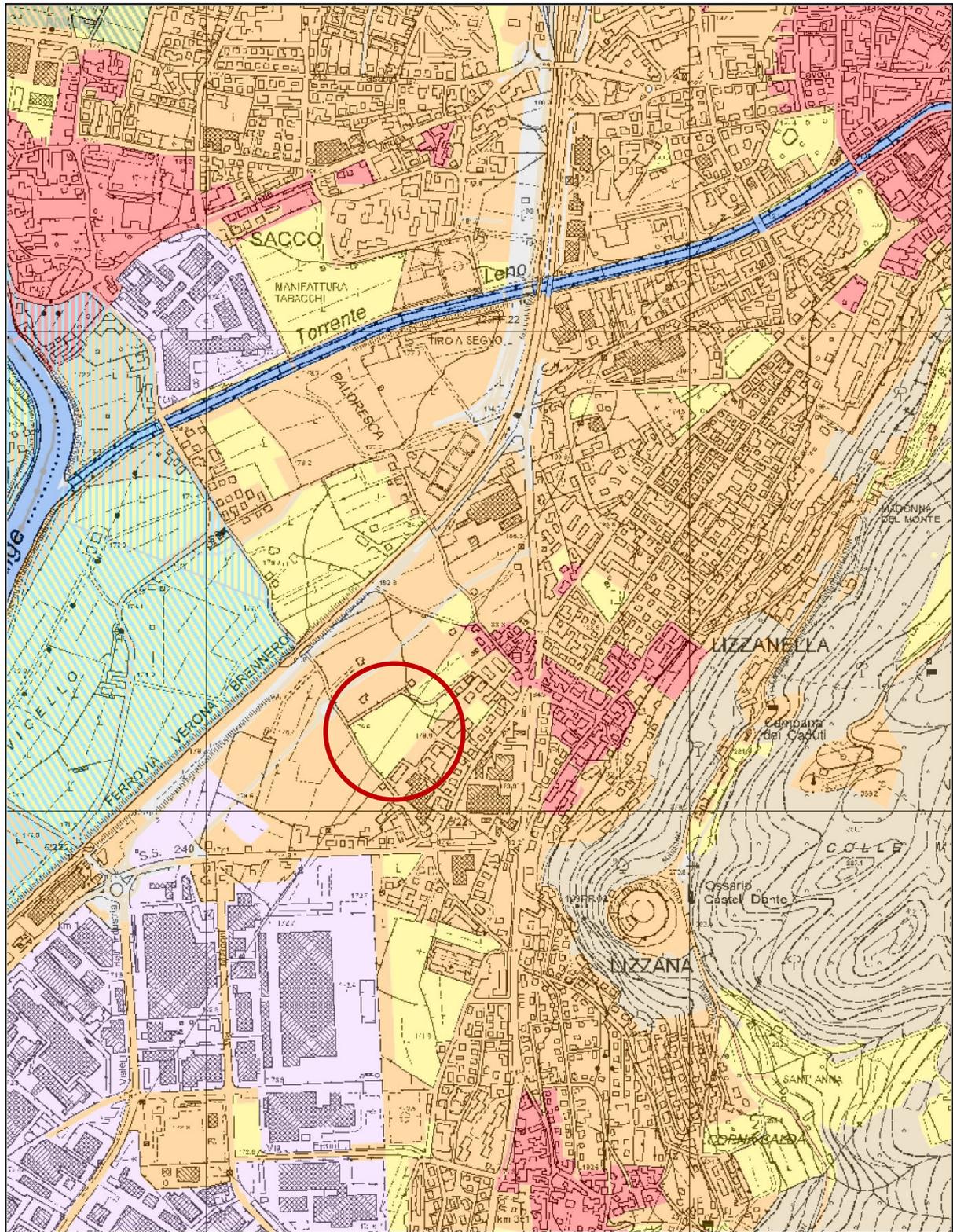
A dimostrazione di quanto riportato, si demanda l'individuazione dell'oggetto di intervento ad alcuni estratti cartografici e documentali, al fine di comprenderne l'esatta collocazione ed a una più ampia scala, così da poter approfondire la lettura del contesto paesaggistico ed urbanistico di inserimento.

Sarà demandato ad un ulteriore successivo approfondimento l'aspetto urbano e del contesto immediatamente attiguo all'area di intervento, con cui il nuovo fabbricato si andrà a relazionare in modo più diretto.

Estratto CARTA TECNICA PROVINCIALE



Estratto CARTA DEL PAESAGGIO



Estratto ORTOFOTO



ANALISI DEL PROGETTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

Come accennato nel precedente paragrafo, l'area in cui è prevista la realizzazione del nuovo insediamento residenziale è situata all'estremità meridionale della zona di espansione della città, ed ha mutato negli ultimi anni la sua connotazione da terreno vocato all'agricoltura migrando verso un processo graduale di urbanizzazione di carattere misto, con una importante quota di edilizia residenziale.

L'intervento in oggetto è quindi situato in un ambito di significativa divisione territoriale, in quanto ci si trova ad operare in un terreno attualmente incolto di estensione pari a circa 16.337 mq che diventerà una nuova porzione di città, e conseguentemente la linea guida per lo sviluppo urbanistico ed ambientale del tessuto sud di Rovereto.

Alla luce della grande estensione disponibile, il lotto è stato diviso in ambito residenziale sul lato Nord ed ambito verde sul lato Sud dello stesso. Queste due aree saranno attraversate dalla nuova viabilità interna, composta da una strada carrabile completa di parcheggi a raso, marciapiedi e pista ciclabile, così da realizzare di fatto una nuova porzione di quartiere, messa in relazione alla preesistenza tramite l'impiego di questi spazi pubblici non edificati.



Vista aerea del progetto di variante, con individuazione delle diverse aree verdi/costruite

Al fine di realizzare quanto in progetto, è stato siglato un accordo con l'Amministrazione Comunale, il quale prevede che i proprietari cederanno gratuitamente una superficie di 5.657,5 m² per la creazione del parco verde pubblico di cui sopra, la pista ciclabile ed il marciapiede pubblico.



Vista aerea del progetto di variante, con individuazione delle diverse aree verdi/costruite

Nell'organizzazione generale del progetto a livello di impianto planimetrico, sono stati considerati molteplici fattori, tra cui l'orientamento solare, il rapporto tra l'area residenziale privata e il parco pubblico, la visibilità rispetto alla futura viabilità extra-urbana ed in generale una coerenza rispetto al tessuto urbano consolidato con il quale il progetto si relazionerà direttamente.

Questo insieme di aspetti, hanno portato ad un netto cambio di direzione rispetto a quanto autorizzato con il primo piano di lottizzazione, in quanto ritenuto non efficace in termini di recepimento degli aspetti sopracitati.

RAFFRONTO DEL PROGETTO DI VARIANTE

La composizione architettonica del nuovo insediamento residenziale ha cercato di discostarsi dal progetto precedente, il quale prevedeva la realizzazione di un edificio dal carattere chiuso e rigido verso l'esterno, ma aperto verso lo spazio verde interno, come desumibile dallo schema planimetrico allegato.



Planimetria a scala urbana del piano di lottizzazione precedentemente approvato

Da una prima analisi dell'impianto planimetrico previsto dal primo progetto, si legge immediatamente una dicotomia tra edificato esistente e nuovo insediamento residenziale, che non hanno alcun tipo di relazione, a partire da differenti logiche di progettazione urbanistica, fino alla scelta di una scala architettonica non consona a quanto presente sul territorio di riferimento.

Si tratta infatti di tre edifici in linea disposti in modo ortogonale tra loro, a definire una sorta di raccoglimento interno rivolto verso Sud e verso l'edificato di Lizzana, pensato come piastra distributiva sulla quale si sarebbero affacciate le unità abitative e rivestendo il ruolo di piazza urbana per il nuovo comparto residenziale "Ai Fiori".

Questa tipologia di impianto risultava tuttavia essere un'anomalia rispetto al tessuto all'edificato preesistente di loc. Lizzana, che è invece composto da edifici puntuali serviti da una viabilità di quartiere ortogonale e molto ramificata, oltre ad essere dotati di verde pertinenziale su tutto il perimetro dell'attacco a terra, aspetto che permette una grande diffusione di spazi verdi, riducendo sensibilmente le temperature dell'ambiente circoscritto e garantendo permeabilità ai flussi d'aria. È da queste analisi e studi delle criticità che si è sviluppato il nuovo progetto di variante, che ha interpretato la griglia urbana consolidata e la tipologia architettonica esistente andando a definire una nuova porzione di città espandendo l'impianto urbano, con alcuni accorgimenti in chiave contemporanea.



Planimetria a scala urbana del piano di lottizzazione – PROGETTO DI VARIANTE

ASPETTI COMPOSITIVI DEL PROGETTO

Oltre all'approfondimento alla scala ambientale, il progetto di variante in oggetto alla presente relazione è andato a riformulare la scala architettonica degli edifici e gli spazi di relazione tra gli stessi, al fine di restituire la massima coerenza con quanto analizzato in precedenza.

Il nuovo progetto nasce infatti da una rinnovata interpretazione dell'orografia del lotto e dalla decisione di legarsi al tessuto urbano dell'abitato di Lizzana, caratterizzato da singoli edifici che favoriscono una diffusa permeabilità verde e visiva. Questa scelta è stata mirata ad evitare chiusure visive, aprendo invece nuove prospettive verso le campagne circostanti.

Il terreno edificabile è stato suddiviso in tre zone, ognuna delle quali collocata ad un diverso livello altimetrico, le prime due sono identificabili come piattaforme su cui sono stati posizionati i nuovi condomini (A,B e C,D), sviluppati su 5 livelli fuori terra, mentre la terza zona è destinata al traffico veicolare e nasce da una precisa scelta architettonica e funzionale: creare un'ampia depressione orografica nel terreno in cui verrà posizionata tutta la viabilità carrabile, i parcheggi facilmente accessibili e gli accessi agli spazi interrati.

Gli edifici in progetto sono come detto in totale 4 blocchi, accorpati a due a due su diversi livelli altimetrici, consentendo al nuovo complesso residenziale di connettersi agevolmente con la strada di progetto che separa il compendio residenziale dal nuovo parco pubblico. Questa disposizione dinamica, anche attraverso la rotazione degli elementi, contribuisce a variare la percezione degli edifici e a creare un'armonia visiva del contesto, oltre all'inserimento di ampi spazi verdi tra gli edifici, in cui le alberature potranno interagire con le diverse volumetrie architettoniche.

Questo approccio mira a creare un quartiere privo di auto in superficie, in cui ampi percorsi pedonali interni collegano gli edifici, la rete pedonale apparentemente disordinata segue in realtà le direzioni dei nuovi blocchi residenziali, evitando lunghi percorsi pedonali e favorendo intersezioni che possono diventare spazi di ritrovo e socializzazione per gli abitanti, in analogia con lo sviluppo del tessuto urbano limitrofo.



Vista del nuovo comparto residenziale dal parco pubblico



Vista del nuovo comparto residenziale dalla viabilità interna

Il progetto prevede la realizzazione di edifici con una pianta a forma rettangolare, creando così una griglia geometrica che organizza la disposizione degli edifici all'interno del sito. Questo approccio è finalizzato a massimizzare l'uso dello spazio disponibile e a garantire una distribuzione uniforme delle unità abitative ed ottenere la massima distanza tra i blocchi, in modo da potervi permeare con le aree verdi piantumate ed evitare un effetto "cortina edilizia" che sarebbe totalmente dissonante con la zona ed in generale impatterebbe in modo troppo importante sull'immagine del paesaggio locale.

L'adozione di una maglia modulare conferisce flessibilità e uniformità strutturale, semplificando il processo di costruzione.

In base all'esposizione solare delle unità abitative, i balconi sono arretrati rispetto alle facciate perimetrali. Questa scelta non solo crea un gioco di ombre che alleggerisce i considerevoli volumi, che raggiungono quasi 18 metri in altezza, ma regola anche l'irraggiamento solare durante i mesi estivi, questa soluzione incarna l'efficienza, la sostenibilità e il benessere degli abitanti, creando un ambiente in cui l'architettura e la funzionalità si fondono armoniosamente.

Per le facciate degli edifici, è stata scelta una composizione architettonica che caratterizza l'involucro termico di rivestimento. Il cappotto termico è inclinato in modo alternato su ciascun piano dell'edificio, creando un motivo decorativo, questo motivo è interrotto da sfondati quadrati e rettangolari regolari, diversificati per ciascuna facciata, i disegni che si verranno a creare saranno caratterizzati da un diverso colore pastello (differente per ogni edificio), contribuendo ad enfatizzare il gioco di ombre su ciascuna facciata. Questo concetto si riflette anche nell'inclinazione e nell'orientamento variabile degli edifici nel lotto, offrendo inquadrature mutevoli mentre si percorre la nuova strada e i percorsi pedonali di progetto che attraversano l'area.

Le coperture sono concepite come piane al fine di ospitare le installazioni tecniche e i pannelli solari. Il parapetto pieno non solo assicura la sicurezza delle persone che la utilizzeranno, ma contribuisce anche, attraverso le sue inclinazioni, all'aspetto decorativo delle facciate, ridefinendo le proporzioni dei volumi degli edifici.

Tutte le unità abitative situate al piano terra si affacciano su giardini privati. Questi giardini sono leggermente rialzati rispetto alla quota dei viali pedonali e sono delimitati da muretti e siepi, creando così spazi riservati e piacevoli da godere.

L'antico muro perimetrale in pietra a vista, definisce una "cesura" con i lotti agricoli circostanti, e sarà conservato e restaurato lungo tutto il perimetro dell'insediamento residenziale, così da mantenere un elemento caratterizzante a memoria della passata vocazione agricola della zona.

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO ED OPERE DI MITIGAZIONE

Alla luce di quanto trattato, si può evidenziare come il progetto per la nuova lottizzazione residenziale non vada ad impattare negativamente il contesto ambientale dove si andrà ad inserire, in quanto andrà a completare la struttura urbana creando inoltre una continuità ed un dialogo con il paesaggio costruito circostante, che, acquisendo nuove valenze estetiche ed architettoniche darà vita ad un nuovo punto di riferimento per l'intero comparto.

L'intervento previsto si andrà ad inserire in modo coerente con il contesto di riferimento, pertanto è possibile affermare che non vi saranno effetti consequenziali alla realizzazione dell'opera in progetto, se non prettamente relativi allo sviluppo urbano di un'area che dispone ad oggi di questa naturale vocazione, come anche previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sul piano degli aspetti di mitigazione, oltre allo studio preliminare del contesto e successivamente all'attenta progettazione dell'intervento, saranno adottate ulteriori specifiche soluzioni atte alla riduzione dell'impatto dell'opera, come la piantumazione di specie arboree ad integrazione degli spazi comuni tra gli edifici ed al contorno dei tracciati viabilistici interni, oltre agli aspetti di sviluppo altimetrico visti in precedenza all'interno dei paragrafi dedicati.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi preliminare nonché delle analisi riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti rilevanti, e che comunque l'opera in progetto incida sul sistema paesaggistico, nel suo complesso, in misura modesta e tale da non essere ascrivibile come minaccia per le preesistenti condizioni anche in ordine all'inserimento paesaggistico nel contesto esaminato e descritto.

L'immobile in progetto, andrà di fatto a generare una serie di benefici per l'ambito in cui si inserirà, sia dal punto di vista di una maggiore qualità architettonica, come anche per gli aspetti socio-economici derivanti dalla riqualificazione di un manufatto fatiscente.

A tal proposito si evidenzia come l'intervento proposto si inserisca coerentemente nella pianificazione e programmazione urbanistica ed ambientale delineata dagli strumenti urbanistici, integrandosi pienamente nella strategia generale dello sviluppo sostenibile, presupposto imprescindibile per un collettivo miglioramento della qualità della vita e dell'immagine complessiva dell'abitato periferico di Rovereto.

