

CAPITOLO N. 5

INTRODUZIONE DELLA NUOVA NORMA SPECIALE N.117.17 “AREA POLO S.ILARIO” E RIPERIMETRAZIONE DEL VINCOLO INDIRETTO DI CUI AL D.L. 42/2004 DELLA CHIESETTA DI S.ILARIO

Premesse

L'Amministrazione comunale, in fase di redazione della presente Variante, ha scelto di affrontare il tema della delocalizzazione dell'Istituto tecnico professionale di S. Ilario entro il compendio del Polo Meccatronica. Ne deriva che il polo di S. Ilario necessita di una rivisitazione sotto il profilo urbanistico attraverso nuove funzioni misto pubbliche e private, per garantire un'ideale infrastrutturazione del contesto, accompagnata da volumetria avente interesse economico.

A tal fine il Servizio Territorio, in data 25 luglio 2012, ha trasmesso a quattro professionisti la *“Richiesta di offerta per l'affidamento della predisposizione degli elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa concernenti la variante puntuale al Piano Regolatore Generale per l'area del polo di S. Ilario a Rovereto”*, chiedendo a costoro di formulare una proposta di massima che prefiguri i contenuti principali della variante al piano regolatore, che descriva possibili obiettivi e strategie di breve e lungo periodo e che indichi e individui gli strumenti più idonei ad intervenire sull'area. A tale invito hanno risposto tre professionisti e a seguito della valutazione della Commissione per l'esame delle offerte e dei contatti con i professionisti, ha assunto l'incarico l'arch. Giorgio Losi – Studio Plan Architettura s.r.l.

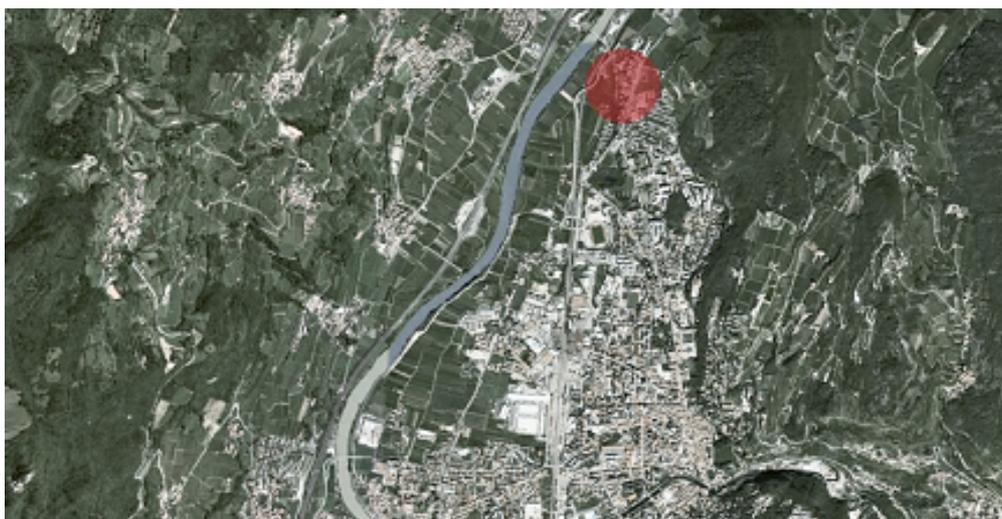


Illustrazione 1: Polo di S. Ilario – estratto del Metaprogetto per S. Ilario

Si è chiesto al professionista di predisporre elementi strutturali di valenza tecnica e ideativa concernenti la variante puntuale al P.R.G. per l'area del polo di S. Ilario, nonché di sviluppare un particolare ragionamento che valuti il futuro, oltre che dell'area dell'istituto scolastico, dell'intera zona ad esso circostante. Si intendeva valutare come tale area possa diventare parte integrante del sistema urbano di S. Ilario, considerando puntualmente le prospettive di sviluppo di tale contesto, attraverso una proposta di intervento di riqualificazione e sviluppo.

Il professionista ha consegnato gli elaborati richiesti, che di seguito verranno denominati "Metaprogetto per S. Ilario".

La proposta di riqualificazione e sviluppo è stata predisposta dal professionista e i relativi contenuti, una volta condivisi con l'assessore all'urbanistica Robol Giulia, sono stati portati all'attenzione dell'ing. Raffaele De Col, dirigente del dipartimento Lavori pubblici e mobilità della Provincia Autonoma di Trento.

In tale sede il referente dell'amministrazione provinciale ha rilevato la necessità di rivedere alcuni dei contenuti progettuali della proposta. Sulla scorta di tali sollecitazioni, il comune di Rovereto ha chiesto al professionista di adeguare il metaprogetto alle considerazioni emerse.

Per tale ragione la presente relazione richiama i contenuti progettuali della "prima proposta di riqualificazione e sviluppo", descrivendo poi anche la "seconda proposta di riqualificazione e sviluppo".

PRG vigente: la destinazione urbanistica attuale

Ad oggi l'area interessata dalla rivisitazione urbanistica promossa dal Metaprogetto per S. Ilario è destinata in parte a “Zone di interesse collettivo – per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale” (art. 83) e in parte a “Verde pubblico esistente e di progetto (art. 85), come evidenziato nell'immagine seguente.

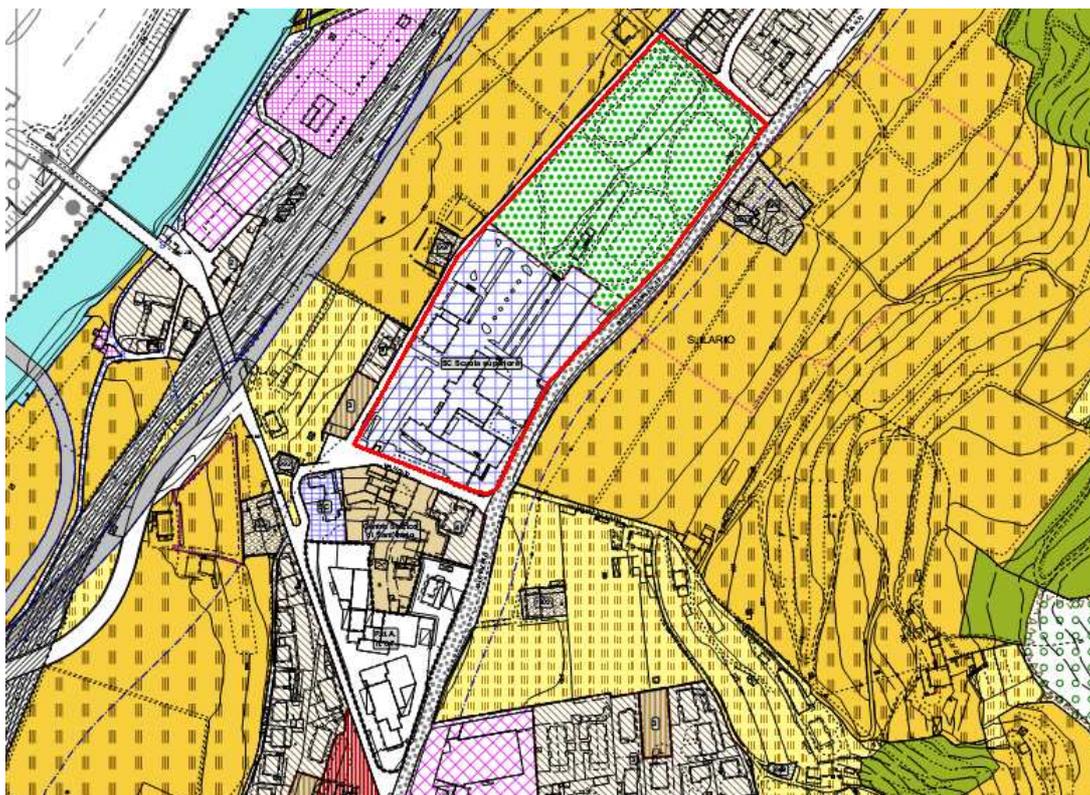


Illustrazione 2: Estratto PRG vigente

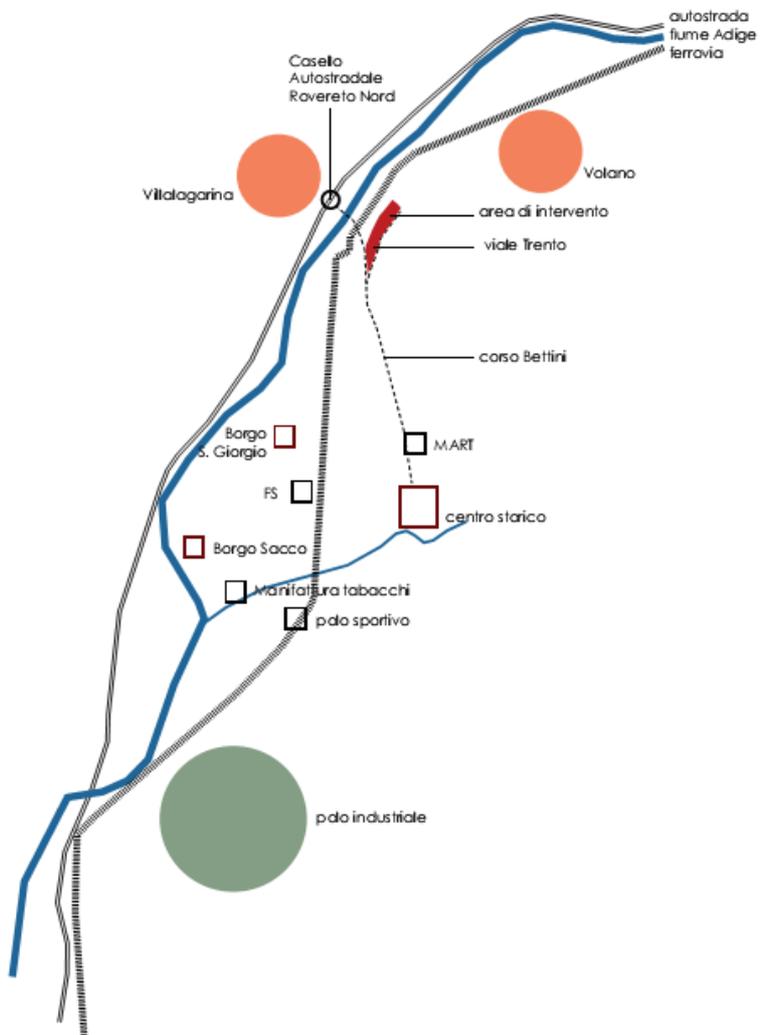
La prima proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S. Ilario

Il professionista ha sviluppato il proprio ragionamento assumendo quale riferimento i principi cardine della Relazione Illustrativa della Variante al P.R.G. giugno 2009.

Come descritto dall'arch.Losi nella sua *"Relazione illustrativa metodologica"*, la Relazione Illustrativa della Variante al P.R.G. *"rivolge una particolare attenzione alla riconoscibilità del territorio come "paesaggio" attraverso un apporto della pianificazione orientata alla qualità paesaggistica delle trasformazioni. Il termine paesaggio inteso come superamento di interpretazioni settoriali e schematiche come quella di "verde urbano", come quella dei dati ambientali a forte valenza ecologica o quella di scenario e ambito visuale: " ... riconoscere una qualità paesaggistica delle trasformazioni riportando l'accezione estetica all'interno della percezione del paesaggio"*. In questa logica *"il paesaggio è inteso come insieme di luoghi che dialogano tra loro e che "... a differente scala [e che] si caricano del significato e della presenza della città, luoghi che trovano il loro significato più profondo nel rapporto con l'uomo che li guarda, li attraversa, li modifica, li vive in costante rapporto con la natura"*.

L'arch.Losi ha poi ragionato sulla programmazione urbanistica della città di Rovereto, evidenziando che la stessa ha posto una particolare attenzione nel collocare le "nuove funzioni" nella parte centro sud del territorio. *"Il nuovo polo dell'università, la Meccatronica, l'area sportiva integrata alla Baldresca e alle Fucine, le nuove funzioni dell'area Ai Fiori, lo sviluppo dell'area Sacco -S. Giorgio hanno di fatto spostato il baricentro delle espansioni funzionali e di crescita verso sud. Alle aree a nord, come quella in oggetto, ha assegnato un ruolo marginale che andrebbe*

Illustrazione 3: Macro analisi del territorio - Polo di S. Ilario – estratto del Metaprogetto per S. Ilario



riconsiderato in relazione a due aspetti: il primo legato alla qualità del territorio (guardando da ovest la sequenza fiume, vigneti e aree agricole, bosco e insediamenti dell'antropizzazione antica

e recente) e il secondo alla relativa distanza con il centro storico, il MART e le attività pubbliche di Corso Bettini e Viale Trento.”.

A partire da questi elementi, il professionista ha quindi sviluppato la propria proposta di modifica del P.R.G., scegliendo di incentrare il proprio ragionamento non solo sul polo scolastico di S. Ilario, ma sull'intero comparto che va dall'area ex SAV, a sud, fino all'area residenziale in prossimità del confine comunale, a nord, verso il comune di Volano. Ciò in ragione del fatto che l'area si configura come il risultato di una *“aggregazione spontanea”*. Di seguito si richiamano brevemente i passaggi fondamentali del ragionamento condotto.

Il professionista rileva che l'area del polo di S. Ilario si contraddistingue quale ambito territoriale privo di una *“struttura aggregante”* ma costituito da una sequenza di funzioni sorte senza una regola insediativa, con carenze infrastrutturali e di servizi.

Il professionista ha quindi evidenziato che *“La proposta urbanistica, cogliendo il senso della “città densa” come spessore qualitativo e con alto grado di interazione tra fattori culturali e naturali e come luogo denso dal punto di vista urbanistico (e non necessariamente dal punto di vista edilizio), ridefinisce questo ambito territoriale proponendo un nuovo polo attrattore.*

Questo nuovo centro attrattore dovrà sostanziarsi attraverso l'introduzione di nuove relazioni capaci di recuperare la qualità urbana con congruità paesaggistica.” e inoltre che *“La proposta deve considerare alcuni fattori:*

- allo stato attuale: il centro storico di S. Ilario, la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini e il piccolo teatro, il grande prato a nord del polo scolastico e la significativa area residenziale a nord, posti a ovest della strada statale; l'antica chiesa di S. Antonio (1197), con *“...l'ospedale fortificato poi ospizio per i viandanti...”*, e il territorio agricolo, posti a est della strada statale;*
- in divenire: il declassamento della viabilità collegato alla nuova proposta della variante nord “corta” del Servizio Infrastrutture Stradali della PAT, il futuro polo di edilizia residenziale pubblica dell'ITEA e con l'area a destinazione pubblica (ex caserma), nell'area ex Mangimificio SAV.*

La proposta prevede di collegare i due poli a forte valenza residenziale, quello futuro della ex SAV a sud e quello esistente a nord, attraversando il centro storico di S. Ilario, attribuendo nuove relazioni al polo scolastico, recuperando l'area agricola a nuove funzioni. Questo sistema “lineare” trova nella “cerniera centrale” la sua concretizzazione: sia l'area a sud, ex SAV comprese le zone limitrofe, centro storico e scuola materna, sia l'area residenziale a nord sono privi di strutture di relazione socio economica.

La proposta metodologica si avvale delle nuove funzioni pubbliche, private, miste e la viabilità. Le nuove funzioni, in grado di innescare processi atti a favorire le nuove relazioni socio economiche, creando sinergie tra pubblico e privato”.

Nel prefigurare il sistema delle nuove relazioni, il professionista individua funzioni e modi d'uso

dell'area che potrebbero creare un nuovo sistema di forti sinergie. Le funzioni che egli indica, e che ai della presente variante sono da considerarsi mere indicazioni e suggerimenti, sono di seguito liberamente riportate. Esse sono:

- funzioni a carattere sociale (quali ad esempio pinacoteca, sedi per associazioni, uffici, volontariato, verde pubblico attrezzato) sono volte alla rigenerazione del complesso storico, la sede dell'Istituto scolastico Marconi. Danno nuova vita alla struttura con una interazione con l'area verde liberata dalle recenti costruzioni (hangar/palestra). Una particolare attenzione andrà posta al verde attrezzato, il parco lineare verso la strada urbana, inteso come elemento strutturante, trasformato, attraversato ma soprattutto utilizzato.
- Funzioni a carattere economico (come ad esempio nuovo polo attrattore con bar, ristoranti, negozi/esercizi di vicinato, locali per attività ludico/ricreative, strutture ricettive, terziario di base, parcheggio pluripiano ad uso pubblico con stazione di bike e car sharing elettriche di scambio per il collegamento con il centro storico, ecc.) saranno collocate in parte in fregio alla strada e in parte verso il terrazzamento naturale verso il fiume Adige, i nuovi terrazzamenti/finestre verso il fiume e gli imponenti vigneti dell'Alta Vallagarina¹.

Relativamente a tali funzioni, pubbliche e private, egli precisa che *“saranno attestate su una viabilità ciclo pedonale interna atta ad accogliere a pettine tutte le nuove relazioni salvaguardando gli spazi pertinenziali e relazionali, anche a differente scala.*

Questo nuovo impianto dovrà favorire al massimo la percezione estetica del paesaggio sia attraverso la qualità architettonica, dei nuovi manufatti e delle aree aperte, e sia attraverso la visibilità dei luoghi circostanti: le strutture storiche, antiche e recenti, le aree agricole che costituiscono il costante rapporto con la natura e la storia dei luoghi, privilegiando i coni di visuale. L'impianto urbanistico Considerando i vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004, l'impianto urbanistico sviluppa una proposta che evidenzia le caratteristiche delle destinazioni dei suoli e coniuga, diversamente, alcuni ambiti in relazione alle prospettive di sviluppo. L'area a nord mantiene la vocazione originaria, agricola, rimodellando il pendio inserendo dei terrazzamenti degradanti verso valle; la parte di area adiacente alla futura strada di quartiere è inglobata nel sistema del parco lineare che si sviluppa parallelo alla strada. All'interno del parco lineare trovano collocazione la pista ciclo pedonale, in fregio alla strada di quartiere, una viabilità pedonale più interna che pone un particolare riguardo ai coni di visuale verso l'antica chiesa di S. Antonio, facendone un punto focale di assoluto rilievo. L'area agricola potrebbe avere l'utilizzo come orti, comunali e/o sperimentali per la biodiversità, e per produzioni particolarmente l'area a parco può funzionare come area di svago per attività ludico/ricreative da sviluppare all'aperto, in sinergia con il futuro polo attrattore”.

Nella parte a nord è previsto il potenziale collegamento diretto con la futura variante nord.

¹ Il professionista prefigura la possibile collocazione nell'area di edifici fungenti da “contenitori” di funzioni e immagina di insediare in essi filiere della catena di alta qualità alimentare italiana che valorizzino non solo il comune di Rovereto la Vallagarina e il Trentino.

“La parte a sud, tra il complesso del polo scolastico e l’area agricola/ludico ricreativa, prevede la collocazione del polo attrattore. Polo concepito come aggregazione di elementi che possono svolgere funzioni diverse ma sinergiche per costituire quell’elemento catalizzatore sia alla grande scala, extra urbana, sia alla scala di quartiere, le piccole strutture commerciali, bar, ristoranti ecc. Questo nuovo contenitore sarà collegato alla viabilità attraverso percorsi dedicati con accessi differenziate parcheggio riservato in interrato e in superficie.”

Per quanto concerne il sistema della mobilità, il professionista ha sviluppato un ragionamento sulla nuova viabilità ciclo pedonale e veicolare, rilevando che:

“Determinante è stabilire la nuova gerarchia della mobilità che non può prescindere dalla previsione di una soluzione viabilistica veicolare a grande scala, ipotesi variante nord, per innescare a caduta dei processi di depotenziamento della viabilità di livello locale, la strada di quartiere. Al depotenziamento è collegato un sistema di mobilità leggera, ciclo pedonale, che collega i nuovi poli di sviluppo, quello residenziale a sud (ex Mangimificio SAV) e quello socio-economico-ricreativo a nord.

Improcrastinabile e prioritaria, almeno come obiettivo urbanistico, è l’indicazione della nuova viabilità (ipotesi della variante nord “corta” della PAT) che consente due obiettivi:

- collegare il nuovo polo alla grande viabilità (A22), con il casello di Rovereto nord (Villa Lagarina);*
- creare permeabilità, tra le aree/funzioni ai lati della strada statale e dare contemporaneamente continuità di territorio ad alta vocazione agricola. La proposta urbanistica dovrà favorire la creazione di un tratto di viabilità urbana di quartiere, tipo le wohnen strasse tedesche, dall’incrocio di S. Ilario a sud all’insediamento residenziale a nord. Questa proposta oltre che funzionare da mitigatore della velocità del traffico, servirà a creare delle possibilità di interazione non solo formale tra i due ambiti ad est e ovest della strada statale, dando consistenza all’area pertinenziale della piccola chiesetta di S. Antonio.*

L’attuazione delle previsioni progettuali prefigurate dal Metaprogetto per S. Ilario, che di seguito è riportato in forma di estratto, prefigura la modifica della destinazione urbanistica dell’area.

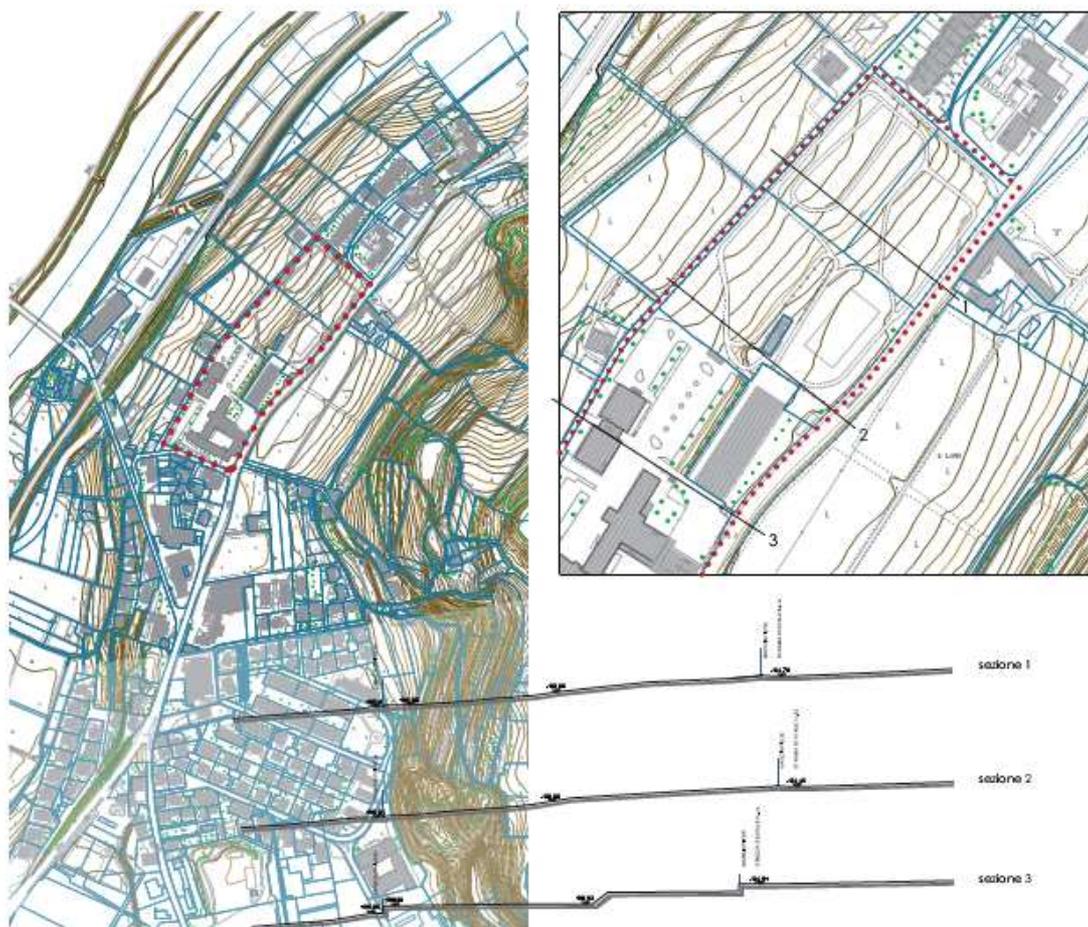


Illustrazione 4: Perimetro e morfologia dell'area - estratto del Metaprogetto per S. Ilario

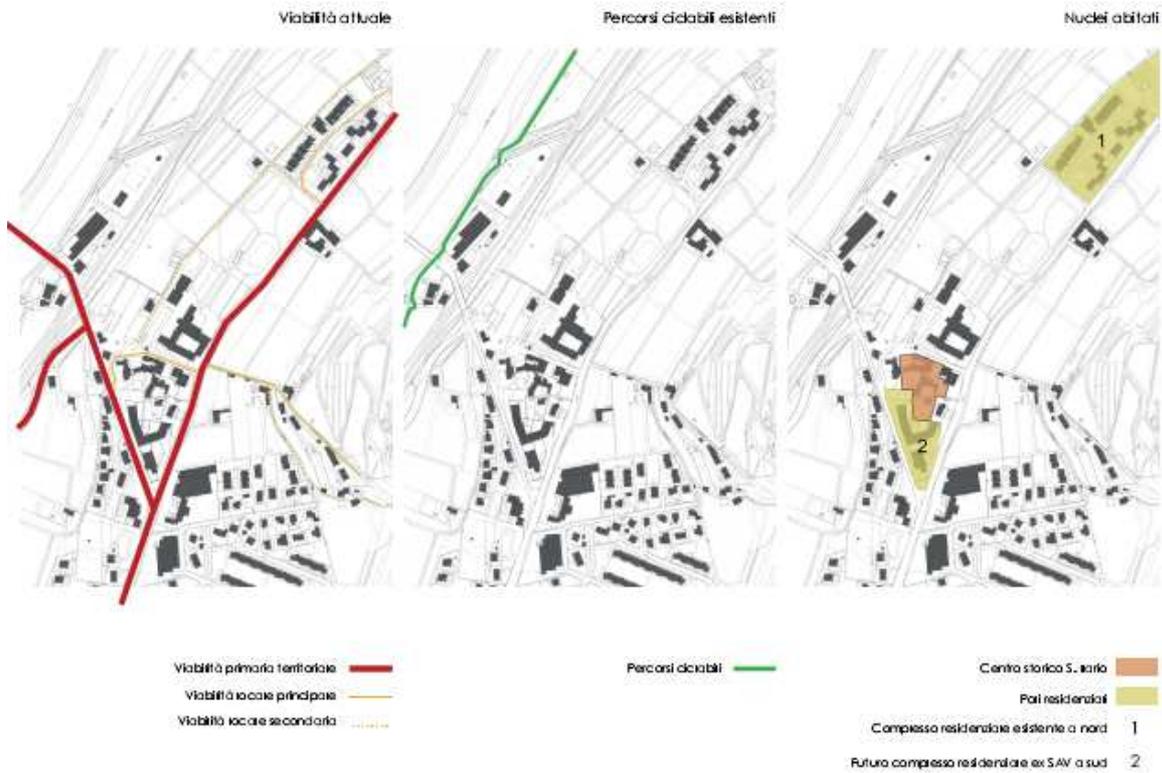


Illustrazione 5: Studio del territorio - estratto del Metaprogetto per S. Ilario



Il territorio in oggetto ha un'alta vocazione agricola e la coltivazione principale è la vite. I vigneti, che si sviluppano in filari paralleli al traloro, disegnano delle caratteristiche linee sul territorio generalmente con orientamento nord-sud per ottimizzare l'esposizione solare durante l'intero arco della giornata.

L'area di intervento risulta generalmente pianeggiante e digrada lentamente verso il fiume Adige mediante terrazzamenti naturali.

Il fiume Adige è il più importante segno d'acqua del territorio che scorre ad ovest della città di Rovereto.

Illustrazione 6: Studio del terreno - estratto del metaprogetto per S. Ilario



Illustrazione 7: Visione di lungo periodo - estratto del Metaprogetto per S. Ilario



Illustrazione 8: Individuazione dei comparti - estratto del Metaprogetto per S. Ilario

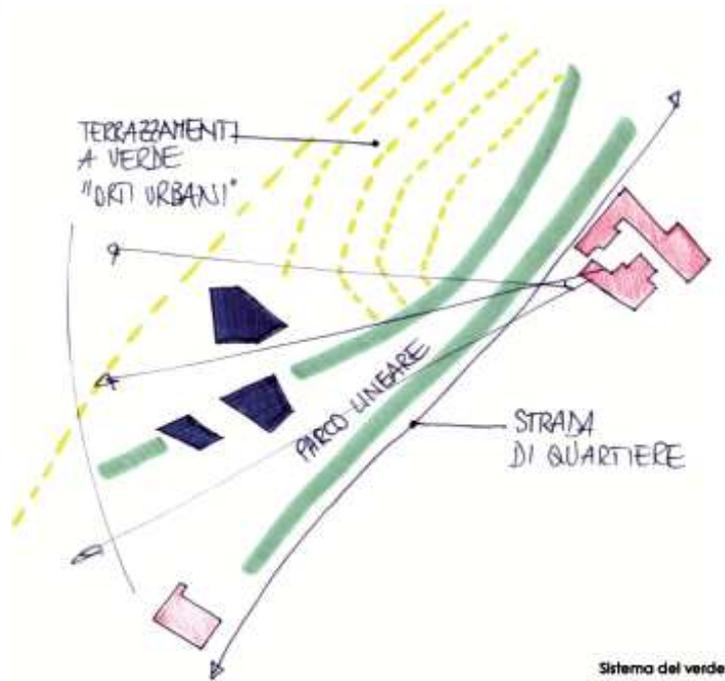


Illustrazione 9: Sistema del verde

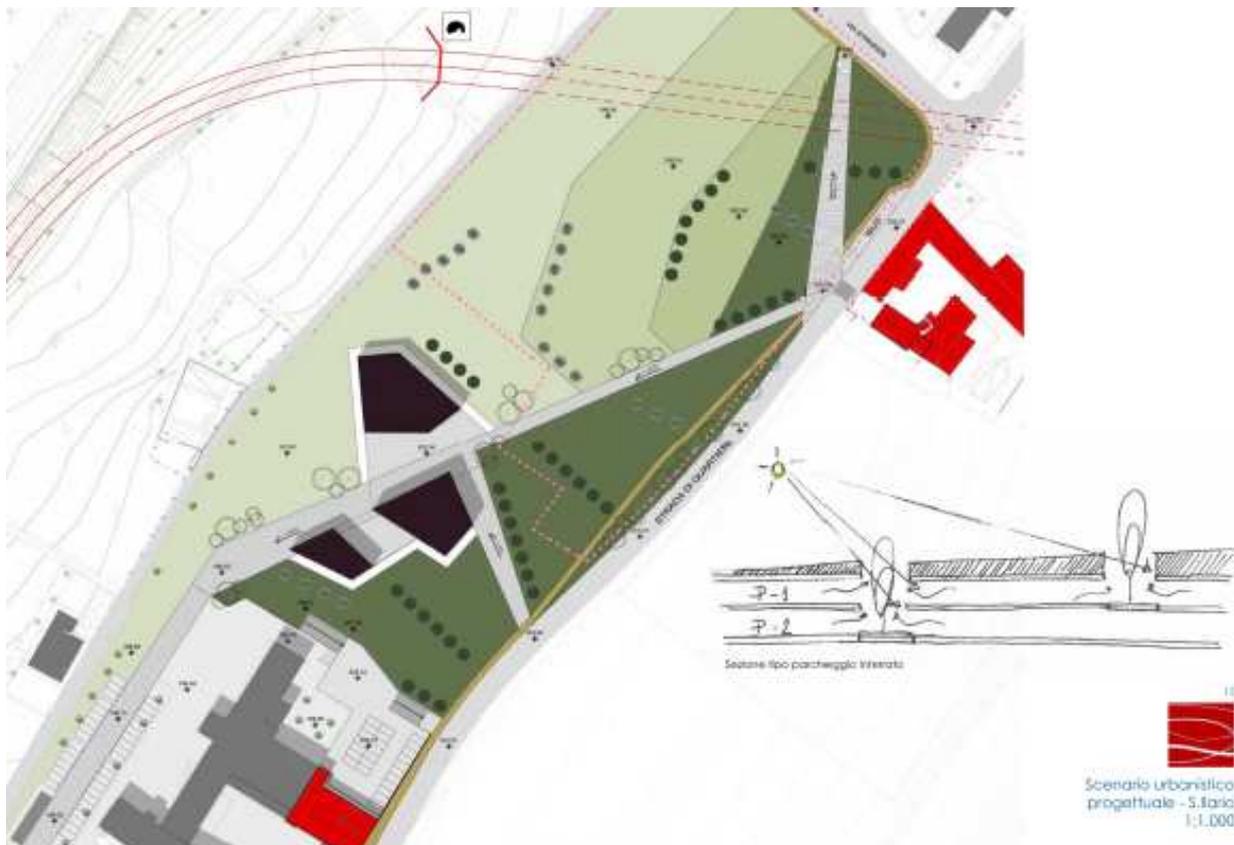


Illustrazione 10: Scenario urbanistico progettuale

La seconda proposta di riqualificazione e sviluppo: il Metaprogetto per S. Ilario

Sulla scorta delle considerazioni emerse in occasione del confronto con l'ing. Raffaele De Col in occasione dell'incontro precedentemente citato, l'arch. Giorgio Losi ha affinato la proposta progettuale.

La seconda proposta di riqualificazione e sviluppo contrae sensibilmente la potenzialità edificatoria prevista dalla prima proposta ed estende considerevolmente l'area a verde.

Raccolti gli spunti di riflessione emersi dagli incontri sopra citati, il progettista ha adeguato la proposta di riqualificazione. E' intervenuto eliminando la previsione di nuova edificabilità prevista dalla sua prima proposta nella porzione centrale dell'ambito ed ha ristudiato lo spazio a verde, estendendolo verso sud.

La seconda proposta di riqualificazione, ripercorre le previsioni della prima proposta ed è accompagnata da una relazione illustrativa che si riporta in forma di estratto.

La nuova proposta di progetto viene così descritta: *“L'analisi urbanistica dello stato di fatto evidenzia come questo ambito territoriale non abbia una “struttura aggregante” ma sia costituito da una sequenza di funzioni sorte senza una regola insediativa, con carenze infrastrutturali e di servizi. Affrontare solo lo stretto ambito del polo scolastico di S. Ilario senza considerare l'intorno, costituito dalle diverse destinazioni urbanistiche, risultato di una “aggregazione spontanea”, non pare corretto ne esaustivo.*

La proposta urbanistica, cogliendo il senso della “città densa” come spessore qualitativo e con alto grado di interazione tra fattori culturali e naturali e come luogo denso dal punto di vista urbanistico (e non necessariamente dal punto di vista edilizio), ridefinisce questo ambito territoriale proponendo un nuovo polo attrattore. Questo nuovo centro attrattore dovrà sostanziarsi attraverso l'introduzione di nuove relazioni capaci di recuperare la qualità urbana con congruità paesaggistica.

La proposta deve considerare alcuni fattori:

- *allo stato attuale: il centro storico di S. Ilario, la chiesa con le opere di Wenter Marini e il piccolo teatro, il grande prato a nord del polo scolastico e la significativa area residenziale a nord, posti a ovest della strada statale; l'antica chiesa di S. Antonio (1197), con “...l'ospedale fortificato poi ospizio per i viandanti...”, e il territorio agricolo, posti a est della strada statale;*
- *in divenire: il declassamento della viabilità attraverso una qualificazione che preveda una mitigazione del traffico proveniente da nord, una gerarchia dei flussi di traffico e una strutturata ridefinizione della mobilità in particolare che privilegi il collegamento con il centro utilizzando il trasporto pubblico e ciclo pedonale.*

La proposta prevede di collegare i due poli a forte valenza residenziale, quello futuro della ex SAV

a sud e quello esistente a nord, attraversando il centro storico di S. Ilario, attribuendo nuove relazioni al polo scolastico, recuperando l'area agricola a nuove funzioni. Questo sistema "lineare" trova nella "cerniera centrale" la sua concretizzazione: sia l'area a sud, ex SAV comprese le zone limitrofe, centro storico e scuola materna, sia l'area residenziale a nord sono privi di strutture a carattere sociale".

Per quanto concerne le nuove funzioni pubbliche e la viabilità si legge: "Le nuove funzioni, in grado di innescare processi atti a favorire le nuove relazioni sociali economiche, creando sinergie tra pubblico e privato, possono essere:

- a carattere sociale: la pinacoteca comunale (collegamento con Wenter Marini), sedi per associazioni, uffici della Pubblica Amministrazione, volontariato, ecc.;
- a carattere ricreativo: di verde pubblico attrezzato: parco giochi, parco letterario, area espositiva all'aperto, punto informativo culturale sul territorio, ecc.; di verde pertinenziale pubblico: gli orti urbani.

Le funzioni a carattere sociale sono volte alla rigenerazione del complesso storico, la sede dell'Istituto scolastico Marconi, dando nuova vita alla struttura con una interazione con l'area verde che potrà essere liberata dalle recenti costruzioni (hangar/palestra).

Le funzioni a carattere ricreativo saranno collocate in parte in fregio alla strada e in parte verso il terrazzamento naturale verso il fiume Adige, i nuovi terrazzamenti/finestre verso il fiume e gli imponenti vigneti dell'Alta Vallagarina.

Queste funzioni saranno attestate su una viabilità ciclo pedonale interna salvaguardando gli spazi pertinenziali e relazionali, anche a differente scala.

Questo nuovo impianto dovrà favorire al massimo la percezione estetica del paesaggio sia attraverso la qualità architettonica, dei nuovi manufatti e delle aree aperte, e sia attraverso la visibilità dei luoghi circostanti: le strutture storiche, antiche e recenti, le aree agricole che costituiscono il costante rapporto con la natura e la storia dei luoghi, privilegiando i coni di visuale".

Il progettista descrive in seguito l'impianto urbanistico da lui proposto attraverso la proposta di riqualificazione.

"Considerando i vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004, l'impianto urbanistico sviluppa una proposta che evidenzia le caratteristiche delle destinazioni dei suoli e coniuga, diversamente, alcuni ambiti in relazione alle prospettive di sviluppo.

L'area a nord mantiene la vocazione originaria, agricola, rimodellando il pendio inserendo dei terrazzamenti degradanti verso valle; la parte di area adiacente alla futura strada di quartiere è inglobata nel sistema del parco lineare che si sviluppa parallelo alla strada. All'interno del parco lineare trovano collocazione la pista ciclo pedonale, in fregio alla strada di quartiere, una viabilità pedonale più interna che pone un particolare riguardo ai coni di visuale verso l'antica chiesa di S. Antonio, facendone un punto focale di assoluto rilievo. L'area agricola potrebbe avere l'utilizzo

come orti, comunali e/o sperimentali per la biodiversità, e per produzioni particolari mentre l'area a parco può funzionare come area di svago per attività ludico/ricreative da sviluppare all'aperto.

Nella parte a nord sono previsti, prendendo a prestito le indicazioni di GillesCément e le provocatorie architetture verdi dell'architetto francese Patrice Taravella, un giardino involontario e uno "costruito" che si completano. La parte costruita è connotata da tre elementi caratterizzanti: l'elemento architettonico "naturale", costruito con elementi naturali di risulta (tipo Arte Sella), un giardino delle erbe aromatiche, per lo più mediterranee (il Giardino dei Semplici), con l'attiguo specchio d'acqua e l'elemento dell'antropizzazione i vigneti, protetti da una quinta verde, i salici (stroperi)".

Ai fini della presente varianti le suggestioni progettuali sopra riportate hanno valore indicativo e assurgono a proposta ideativa per lo sviluppo della previsione urbanistica che la presente variante introduce.

Relativamente al sistema della mobilità, il progetto individua nuovi tracciati ciclo pedonale e promuove la mitigazione del transito veicolare. A tal proposito si legge:

"Determinante è stabilire la nuova gerarchia della mobilità che non può prescindere dalla previsione di una soluzione viabilistica veicolare per innescare dei processi di depotenziamento della viabilità di livello locale, la strada di quartiere. Al depotenziamento è collegato un sistema di mobilità leggera, ciclo pedonale, che collega i nuovi poli di sviluppo, quello residenziale a sud (ex Mangimificio SAV) e quello socio-ludico ricreativo a nord.

Improcrastinabile e prioritaria, almeno come obiettivo urbanistico, è l'indicazione della mitigazione del traffico da nord che preveda una gerarchia dei flussi di traffico e una struttura capace di rallentare la velocità, una rotatoria in prossimità dell'incrocio tra la strada statale e Via Stroperi.

Questa proposta dovrà favorire la permeabilità, tra le aree/funzioni ai lati della strada statale e dare contemporaneamente continuità di territorio ad alta vocazione agricola. La proposta urbanistica dovrà favorire la creazione di un tratto di viabilità urbana di quartiere, tipo le wohnen strasse tedesche, dall'incrocio di S. Ilario a sud all'insediamento residenziale a nord. Questa proposta, ricompresa nel piano attuativo, oltre che funzionare da mitigatore della velocità del traffico, servirà a creare delle possibilità di interazione non solo formale tra i due ambiti ad est e ovest della strada statale, dando consistenza all'area pertinenziale della piccola chiesetta di S. Antonio.

In quest'ottica una importante valenza sarà riservata all'area di sosta degli autobus di collegamento e da/per il centro città, collegamento che andrà opportunamente potenziato.

La proposta progettuale ragiona inoltre sul tema delle funzioni e su quello della attuabilità, nel tempo, degli interventi proposti.

Chiarisce infatti che: *"La proposta urbanistica individua due comparti, funzionali e sinergici, per attuare la previsione e più precisamente:*

comparto A comprende le attività ludico ricreative a carattere culturale e civico;

comparto B comprende il parco lineare in fregio alla strada statale, la infrastruttura per la mobilità interna ciclo pedonale”.

Il progettista, sulla scorta del progetto elaborato, ha suggerito che l'attuazione della proposta urbanistica avvenga tramite intervento edilizio diretto (governato da norma speciale), prevedendo

- le nuove funzioni della socializzazione: aree verdi e aree pubbliche < breve periodo >;
- la viabilità urbana di quartiere < lungo/breve periodo >”.

La proposta progettuale resa dall'arch.Losi viene ricondotta, in forma di estratto, entro le norme tecniche di attuazione - norma speciale, al fine di garantire che gli interventi si possano sviluppare in conformità alle previsioni progettuali della proposta di riqualificazione.



Illustrazione 11: estratto della seconda proposta di riqualificazione



ELEMENTO ARCHITETTONICO NATURALE tipo Arte Sella



PIANTUMAZIONE CON ESSENZE ARBOREE PERENNI, TAPEZZANTI E AROMATICHE



Illustrazione 12: Riferimenti progettuali

C PAVIMENTAZIONE PERMEABILE

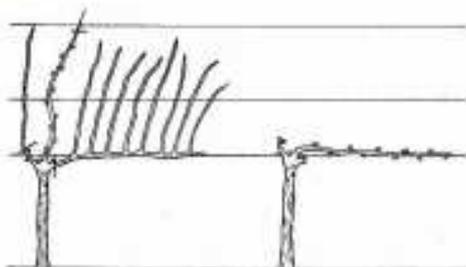


D SPECCHIO D'ACQUA



Illustrazione 13: Riferimenti progettuali

E IMPIANTO VIGNETO TIPO GUYOT SU TERRAZZAMENTI



F QUINTA VERDE FORMATA DA SALICI "STROPERI"



Illustrazione 14: Riferimenti progettuali

Variante al PRG: la nuova destinazione urbanistica

La seconda proposta urbanistica delineata dall'arch.Losi è stata tradotta in una norma speciale, la numero 117.17 che ha preso il nome di "Area Polo S.Illario".

La nuova norma speciale distingue due ambiti (A e B), che rispecchiano la suddivisione funzionale dell'area che il metaprogetto ha proposto. I comparti sono:

- a) l'Ambito A che dovrà ospitare il parco pubblico "lineare" oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale.
- b) l'Ambito B è destinato interamente a servizi di interesse collettivo, parcheggi e tutti gli usi di cui all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione e in esso sono prescritte tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini.

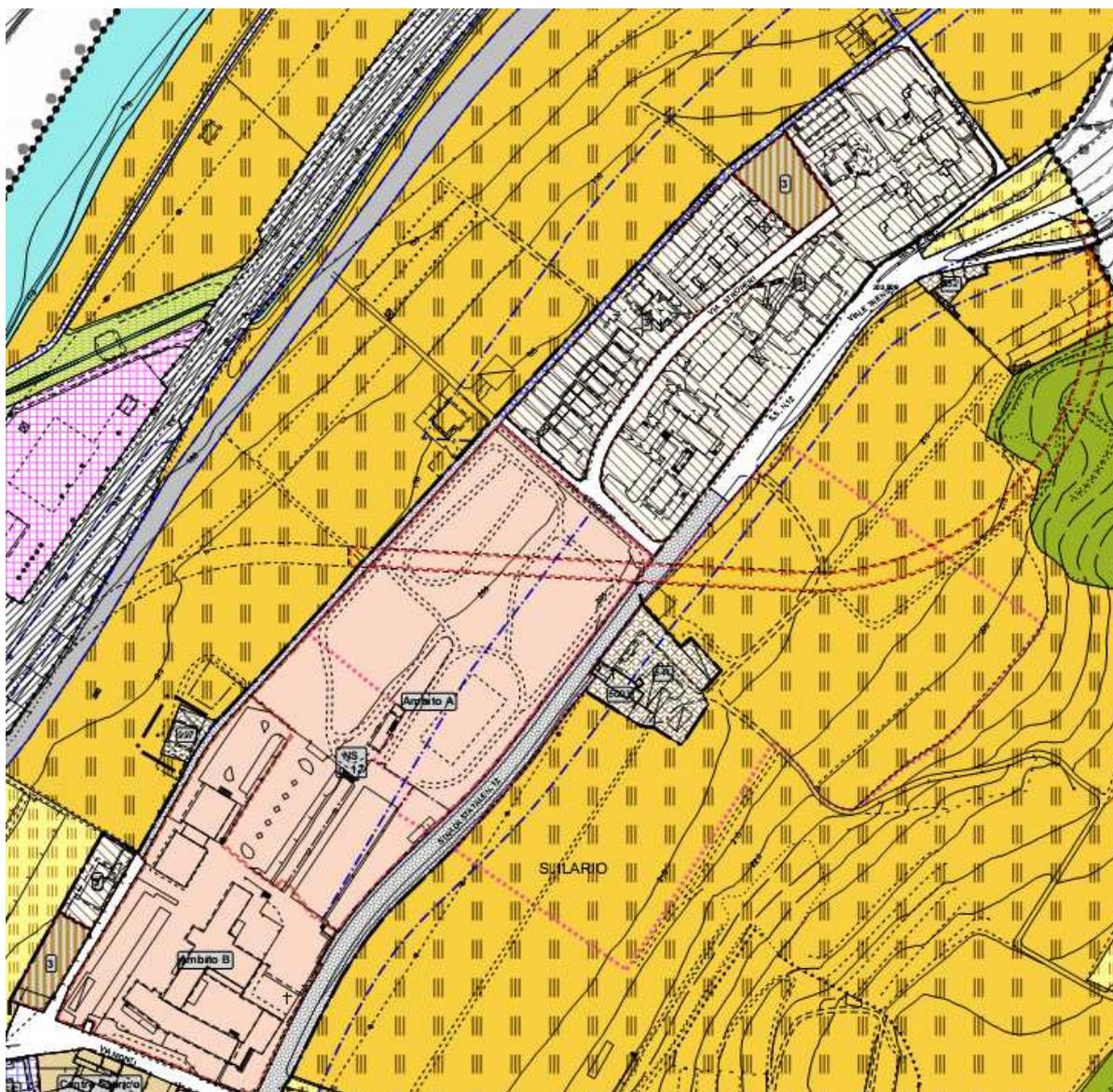


Illustrazione 15: Estratto Variante PRG

Il professionista ha quindi elaborato una apposita norma speciale contenente le indicazioni puntuali, sia funzionali/localizzative e sia parametriche, entro cui sviluppare la proposta urbanistica delineata nelle tavole del Metaprogetto per S. Ilario, che si riportano di seguito.

La nuova norma speciale n. 117.17 Area Polo S. Ilario

La norma speciale proposta dal professionista è stata affinata dal Servizio Territorio. Nella sua formulazione definitiva ha disciplinato gli interventi ammessi nell'ambito del comparto di S. Ilario.

Il nuovo articolato normativo è così formulato:

“117.17 Area Polo S. Ilario

1. *L'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo di S. Ilario è stata indagata attraverso un studio ad hoc che ha prodotto un elaborato metaprogettuale di cui si allega un estratto.*
2. *Il Polo di S. Ilario è ricompreso in un'area che si estende dall'ex mangimificio della SAV a sud fino alla zona residenziale a nord della frazione di S. Ilario, verso Volano, ed è suddivisa in due ambiti, ospitanti funzioni diverse e attuabili autonomamente:*
 - a) *Ambito A: dovrà ospitare il parco pubblico denominato “lineare” oltre che infrastrutture per la mobilità ciclo pedonale e spazi a parcheggio. Rimane evidente che entro questo ambito è consentita l'edificazione di modesti fabbricati per la fruizione del verde, servizi e attrezzature di servizio, chioschi e similari strutture di pubblica utilità e convenienza. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S. Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del precedente articolo 9 senza aumento del volume edilizio; tali interventi dovranno armonizzarsi al contesto e alla progettualità del masterplan. Sono inoltre sempre ammessi la demolizione senza ricostruzione dei manufatti esistenti e il cambio di destinazione d'uso. Solo per comprovate ragioni volte al soddisfacimento dell'interesse pubbliche è ammessa la ristrutturazione edilizia.*
 - b) *Ambito B: In tale area sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme tecniche di attuazione. Al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza delle attività insediate, fintanto che l'intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo S. Ilario non troverà attuazione, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 9 ed un aumento del volume edilizio esistente fino ad un massimo del 15%. La progettazione dovrà prestare particolare cura ed attenzione alla tutela, valorizzazione e conservazione dei manufatti dal significativo valore storico artistico, quali la chiesa con le opere di Giorgio Wenter Marini.*

Tutte le indicazioni relative alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento fanno riferimento, per quanto previsto, alle Norme di Attuazione del P.R.G..
3. *Per una più facile attuazione degli interventi previsti al comma 2 del presente articolo, sono da auspicare operazioni di iniziativa misto pubblico/privata o solamente privata.*

4. *Le costruzioni devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati delle zone B, e dalle strade.*
5. *Al fine di garantire un razionale, quanto coordinato ed omogeneo intervento di riqualificazione paesaggistica - urbanistica - territoriale, la progettazione dovrà essere coerente con le prescrizioni e le linee guida elencate qui di seguito:*
 - *la nuova infrastrutturazione dell'area dovrà integrarsi con quella esistente provvedendo, se possibile, al riordino ed alla riorganizzazione degli spazi esistenti ed alla riqualificazione dei luoghi anche prevedendo la messa a dimora di quinte arboree ai lati delle strade, veicolari e ciclo pedonali, esistente e/o di progetto;*
 - *i parcheggi dovranno essere di facile accesso, non interferire con la viabilità esistente e di progetto e realizzati preferibilmente nel sottosuolo;*
 - *si dovranno individuare particolari cautele, in occasione della previsione dei nuovi interventi insediativi, per garantire specifiche esigenze sotto il profilo della tutela ambientale, acustica e genericamente degli impatti; a tal fine sarà necessario condurre una preventiva valutazione del "clima acustico" che dovrà evidenziare l'eventuale esigenza di approntare opere di mitigazione con quinte alberate.*
6. *Oltre a prevedere le necessarie rappresentazioni grafico-illustrative, la progettazione dovrà inoltre contenere una relazione contemplare la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica degli interventi, dei requisiti delle opere da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale gli interventi si inseriscono, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.*
7. *A specificazione di quanto indicato nella presente norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, si allega la planimetria dell'area all'uopo predisposta, nell'ambito dell'elaborato metaprogettuale denominato "Polo di S. Ilario". Tale planimetria in questa sede trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della presente norma speciale; gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono i seguenti, che non potranno essere assoggettabili a modifiche in fase progettuale:*
 - *la previsione di un collegamento ciclabile e pedonale tra il centro storico di S. Ilario e l'area residenziale a nord verso Volano. Il nuovo percorso urbano dovrà essere sufficientemente ampio ed aprire l'intero comparto alla cittadinanza. Questo nuovo percorso deve essere inteso non solo come elemento cardine per lo sviluppo del comparto del Polo di S. Ilario, ma dell'intera area urbana.*
 - *le aree destinate a parcheggio necessarie per il funzionamento del comparto dovranno essere collocate lungo le strade d'accesso perimetrali;*
8. *Non risultano vincolanti le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico delle strutture per*

la fruizione del verde previste nell'ambito A.

9. L'amministrazione comunale si riserva, nel rispetto degli indirizzi cardine sopra espressi, la possibilità, con riferimento a situazioni specifiche e debitamente motivate, in un'ottica pubblicitica generale, di derogare alle previsioni e/o aspetti sopra indicati.

In allegato alla norma speciale, si allega il seguente estratto della proposta di riqualificazione e sviluppo:

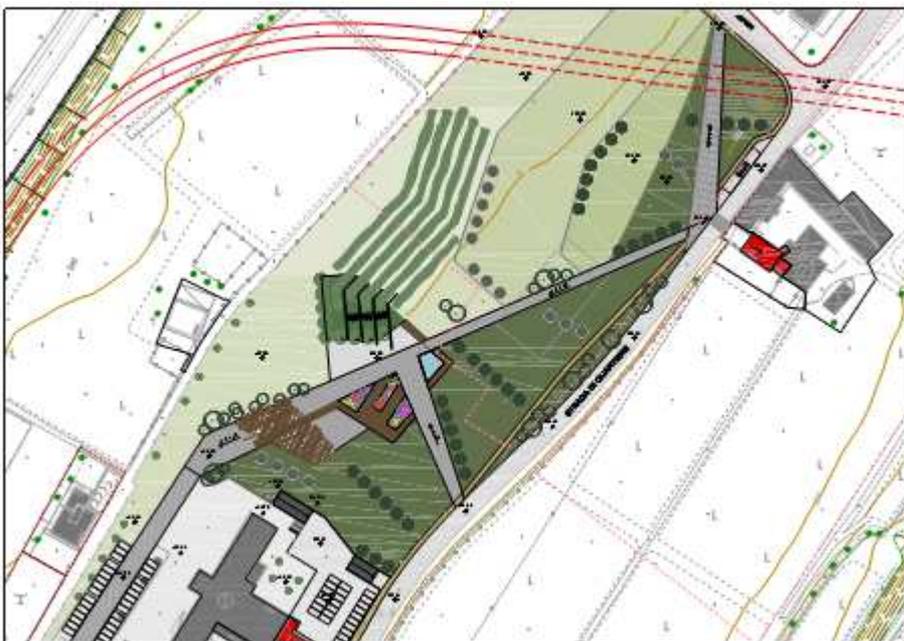


Illustrazione 16: Indicazioni planimetriche

In coda alla norma speciale si precisa che le indicazioni planimetriche sono puramente indicative.

Immagine dell'area di S. Ilario

Si riportano di seguito alcune immagini dell'area di S. Ilario corredate dalla planimetria che rappresenta i punti di presa.

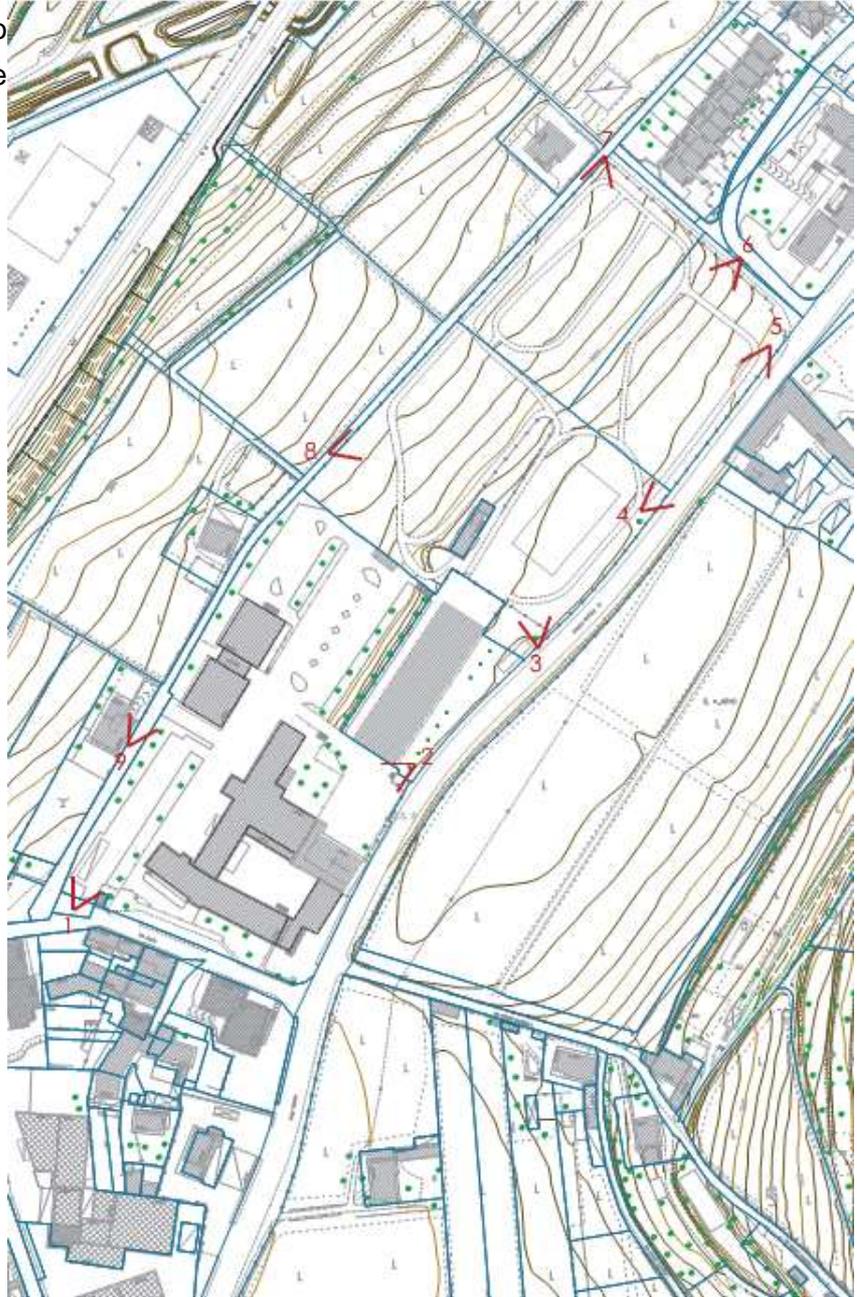


Illustrazione 17: Illustrazione 13: Planimetria con punti di ripresa - estratto Mataprogetto S. Ilario



[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



[6]



[7]



[8]



[9]

Riperimetrazione del vincolo indiretto di cui al D.L. 42/2004

Il Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.88 di data 28 marzo 1989 individua, ai sensi della legge dell'1 giugno 1939, n.1089, la zona di rispetto che circonda il bene denominato "Chiesetta di S.Illario e contiguo ex convento-ospizio (già maso de Tacchi)", precisando la natura dei divieti connessi al vincolo indiretto.

Successivamente il Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 è intervenuto rideterminando il perimetro della zona di rispetto individuata dal citato Decreto n. 88. La planimetria di seguito riportate rappresentano nel dettaglio l'esatta delimitazione dell'area interessata dal vincolo indiretto e sono state assunte quale riferimento per la progettazione dall'arch.Losi.

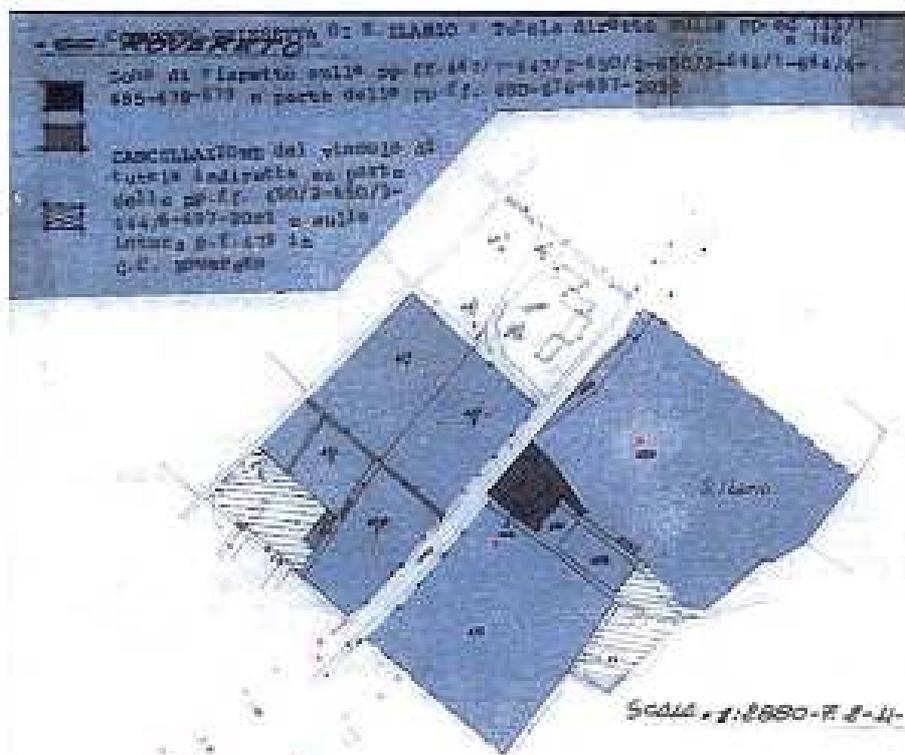


Illustrazione 18: Estratto su base catastale della perimetrazione dell'area soggetta a vincolo di cui al Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 (fonte: metaprogetto arch.Losi)



Illustrazione 19: Individuazione su base catastale della perimetrazione dell'area soggetta a vincolo di cui al Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5 di data 5 gennaio 1990 (fonte: metaprogetto arch.Losi)

VINCOLO DIRETTO: Convento e Chiesa di S. Ilario



VINCOLO INDIRETTO: Zona di rispetto



In fase di stesura della presente variante è stato riscontrato che la perimetrazione dell'area soggetta a vincolo rappresentata negli elaborati del vigente Piano regolatore non considera la rideterminazione di cui al citato Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n.5.

Si è ritenuto quindi corretto ed opportuno provvedere alla correzione dell'errore materiale, rivedendo la perimetrazione dell'area soggetta a vincolo indiretto e disciplinata all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.².

² Per completezza di informazione si precisa che l'art. 30 non è oggetto di modifiche promosse dalla presente variante.

La modifica cartografica è descritta dai seguenti estratti.

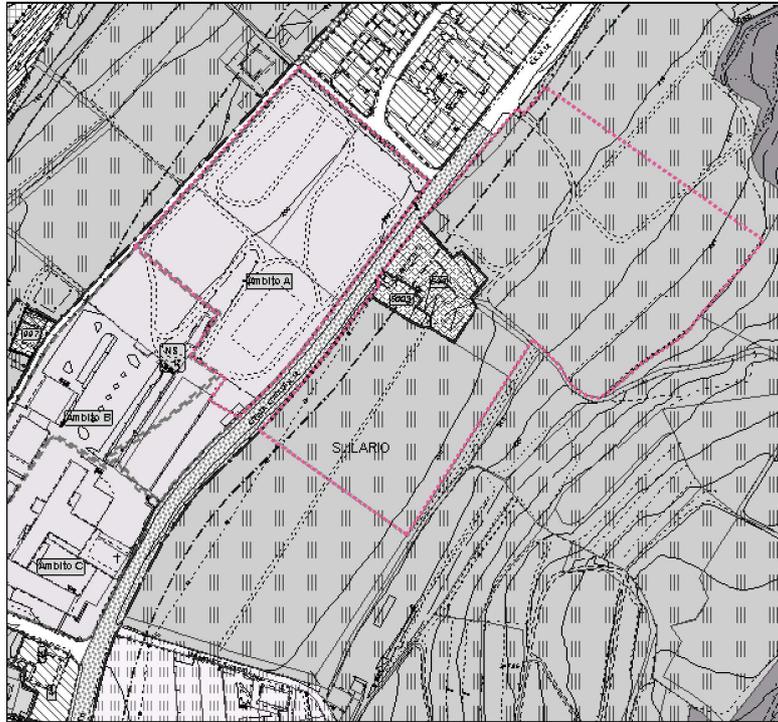


Illustrazione 20: Estratto PRG vigente



Illustrazione 21: Estratto variante PRG