

CAPITOLO N. 15

AREA EX MANIFATTURA TABACCHI.

Premessa

Il Comune di Rovereto, nel corso del biennio 2011/12 ha significativamente semplificato l'attuazione operativa, a livello programmatico, degli interventi da compiersi nell'ambito dell'area ex Manifattura Tabacchi.

Ad oggi, si ricorda, che gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del contesto, potranno trovare attuazione direttamente - in coerenza con il Masterplan predisposto da Manifattura domani srl. - attraverso il rilascio di specifici titoli abilitativi.

Appare evidente che l'approntamento dello studio di dettaglio dovrà seguire quel grado di informazione degli attori territoriali per soddisfare al migliore valenza plurisistemica di quanto ipotizzato (cronoprogramma degli insediamenti, funzioni da insediare, rapporti di mobilità con il contesto, valutazioni in merito all'impatto diretto e indiretto nel campo economico e produttivo, etc.).



Illustrazione 1: Vista estratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

L'opportunità offerta dal disegno programmatico in questione, che si intenderà attuare nell'areale ex Manifattura Tabacchi, costituisce per la città di Rovereto, ma più in generale per l'intera provincia autonoma di Trento, un elemento di eccezionalità e di valorizzazione non solo del capitale umano (occupazione professionale) ma anche un indubbio valore aggiunto per la ricucitura urbana e il conseguente recupero di un patrimonio immobiliare ormai dismesso.

Attraverso un'attenta regia fra Manifattura Domani s.r.l., Comune e Provincia, si potrà quindi costituire nel medio e lungo periodo un polo "virtuoso" in grado di fungere da catalizzatore e modello, non solo a livello provinciale, ma per l'Italia e forse per le regioni europee.

In questo panorama troveranno quindi giusta e coerente contestualizzazione idonei spazi per garantire l'operatività di nuove imprese, la creazione di nuovi laboratori tecnologici, servizi di eccellenza per la città e le persone nonché l'insediamento di apparati volti alla sperimentazione e alla realizzazione di nuove tecnologie eco-sostenibili.



Illustrazione 2: Vista estratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

Iter Procedurale - Amministrativo

Nel corso del 2012 i funzionari del Servizio Territorio hanno istruito due progettualità significative per l'intero compendio.

La prima ha interessato la demolizione del contesto prossimo al torrente Leno e ha visto coinvolti molteplici servizi provinciali, oltre che l'ufficio gestione patrimonio del Comune di Rovereto per alcune regolarizzazioni di realtà fondiari in proprietà.

La seconda progettualità ha invece interessato la riqualificazione e riedificazione del comparto attraverso la presentazione, da parte della società Manifattura Domani srl, di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente produttiva. Il progetto preliminare è stato favorevolmente valutato nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta a mente e a norma di quanto stabilito dalla L.P. 13/97 in data 18/05/2012

Successivamente alla favorevole espressione di cui sopra è seguita la pubblicazione del bando ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto imprenditoriale disposto ad affinare, in termini definitivi ed esecutivi, il progetto e quindi dar corso alla cantierizzazione dell'intervento.

Sempre nel 2012 il Comune di Rovereto, su specifica deliberazione promossa dal Servizio Sviluppo economico e Cultura, ha approvato la proposta di valorizzazione urbana del compendio ex Manifattura Tabacchi di Borgo Sacco, in ossequio a quanto previsto nel "Piano Nazionale della

Città per la riqualificazione delle aree urbane ai sensi del D.L. 22/06/2012 n. 83”.

Il Dipartimento Lavori Pubblici e mobilità della Provincia Autonoma di Trento ha convocato una Conferenza Informativa dei servizi in data 27 marzo 2013, tesa a valutare le soluzioni progettuali che dovevano soddisfare quanto richiesto nella conferenza tenutasi in data 18 maggio 2012. Nella seduta il progetto è stato valutato positivamente.

A maggio 2013 il Servizio Valutazione Ambientale della Provincia Autonoma di Trento ha convocato una conferenza dei servizi istruttoria, finalizzata ad esaminare e discutere la non assoggettabilità alla VIA. La conferenza si è positivamente espressa in data 23 maggio 2013 in termini di non assoggettabilità.

Nel corso del mese di agosto 2013 il progetto definitivo per l'ambito B del comparto della Manifattura è stato portato all'attenzione della Commissione edilizia comunale per un parere di conformità, espresso favorevolmente il 22 agosto 2013.

In data 26 agosto 2013 è stata indetta dal Dipartimento Lavori Pubblici una Conferenza in sede preliminare sul progetto definitivo dell'ambito B del Progetto Manifattura S.r.l. Green Innovation Factory.

Il progetto definitivo è stato valutato in data 3 ottobre 2013 nella Conferenza dei Servizi indetta dal Dipartimento Lavori Pubblici e Mobilità ed è stato espresso parere favorevole nel rispetto delle prescrizioni citate nel verbale stesso della seduta.

Descrizione del progetto

Progetto Manifattura - green innovation factory (www.progettomanifattura.it) si pone come obiettivo generale la trasformazione dell'area industriale dismessa della ex Manifattura Tabacchi di Rovereto in un polo produttivo dedicato al settore della green economy e fortemente integrato nel tessuto urbano del quartiere di Borgo Sacco.

Progetto Manifattura - Green Innovation Factory è un'iniziativa promossa dalla Provincia autonoma di Trento per trasformare la storica Manifattura Tabacchi di Rovereto in un centro di innovazione industriale nei settori dell'edilizia ecosostenibile, dell'energia rinnovabile e delle tecnologie per l'ambiente.



Illustrazione 3: Schemi progettuali estratti da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

Il progetto, in termini generali, si ispira ad un modello di sviluppo orientato alla ideazione e produzione di una nuova generazione di beni e servizi fondati sul valore della sostenibilità. Si tratta pertanto di un intervento di ristrutturazione immobiliare finalizzato a promuovere e favorire un processo di ristrutturazione produttiva

La “Green Innovation Factory” dovrà essere un luogo contemporaneo e innovativo e le imprese che verranno ospitate nella nuova Manifattura potranno beneficiare di un ecosistema per l'innovazione unico in Italia, con l'opportunità di condividere percorsi e strumenti di crescita.

Le linee guida del progetto, dal punto di vista della sua missione generale, prevedono in sintesi i seguenti obiettivi:

- progettare, realizzare e gestire ambienti ed infrastrutture per ospitare imprese della green economy;
- offrire un contesto lavorativo appassionante e creativo grazie alla combinazione di spazi pubblici e privati, concepiti in modo da facilitare la condivisione e contaminazione tra tecnologie e conoscenze della Green economy;
- realizzare e/o recuperare edifici e impianti ispirati a criteri di basso impatto ambientale (adottando il sistema di certificazione LEED);
- predisporre ambienti di lavoro modulari trasformabili in funzione delle esigenze delle imprese;
- disegnare spazi comuni progettati per favorire lo scambio di conoscenze e idee;
- promuovere l'innovazione attraverso l'incontro di formazione, ricerca, sviluppo e produzione;
- utilizzare e contribuire allo sviluppo di tecnologie innovative, funzionali alla riduzione del

consumo di risorse naturali non rinnovabili;

- perseguire obiettivi di sostenibilità globale, sia nel funzionamento del compendio che nel rapporto con il contesto urbano circostante.

Nei nove ettari del sito sarà ospitato un cluster composto da imprese, centri di ricerca, strutture di formazione e servizi della pubblica amministrazione, con l'obiettivo di stimolarne la collaborazione e di costituire un riferimento nel settore delle clean tech, a livello nazionale ed europeo. Il compendio compreso nell'ambito di Progetto Manifattura comprende circa 60.000 mq coperti, su una superficie complessiva di 85.000 mq, articolati in diversi edifici, sia storici sia di nuova realizzazione. Due terzi dell'area coperta è destinata ad accogliere imprese, operanti principalmente nei settori dell'edilizia sostenibile, delle energie rinnovabili e delle tecnologie per l'ambiente. Il restante terzo ospiterà laboratori di ricerca, strutture per la formazione e altre funzioni pubbliche specificamente concepite per il cluster.



Illustrazione 4: Immagine stratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory



Illustrazione 5: Immagine stratta da Progetto Manifattura - Green Innovation Factory

Sulla base del Master Plan realizzato nel 2010 da Progetto Manifattura, il compendio è stato suddiviso in due ambiti: ambito A e ambito B.

L'ambito A comprende l'area verso il nucleo storico di Borgo Sacco ed è caratterizzato dalla presenza degli edifici ottocenteschi di notevole interesse storico ed architettonico, il nucleo originario della manifattura realizzata dall'impero austriaco a partire dal 1851. Questo ambito è attualmente oggetto di progettazione per il suo risanamento conservativo e verrà destinato ad attività d'impresa e di ricerca, oltre a spazi commerciali e di servizio al pubblico. Parte dell' ambito A è stato concesso in comodato trentennale all' Università di Trento che sta provvedendo alla progettazione ed alle opere necessarie al risanamento conservativo degli edifici interessati.

Per quanto riguarda l'ambito B il progetto complessivo prevede di collocare in questa area le attività produttive e, sul fronte lungo il torrente Leno, alcune attività a servizio delle imprese e del pubblico quali un auditorium polivalente da 600 posti circa, un centro fitness con clubhouse, un centro formazione, locali commerciali e attività di ristoro.

L'intervento di cui all'ambito B si configura come parte di un ragionamento articolato, del quale è fondamentale comprendere le logiche ideative, progettuali e realizzative al fine di poter proporre le soluzioni più adatte e metterle in atto in maniera coerente e coordinata. Ogni tema affrontato in sede di progetto preliminare dovrà trovare una rispettiva analisi e proposta in sede di progetto definitivo nel rispetto delle caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche definite dal progetto preliminare.

Illustrazione 6: Estratto PRG vigente



Suddivisione in ambiti da PRG (si rimanda agli elaborati di progetto per una precisa perimetrazione delle aree oggetto di gara.

SINTESI DEI PRINCIPI PROGETTUALI

- A.1 La progettazione dell'Ambito B è stata realizzata secondo i più avanzati principi di sostenibilità ambientale al fine di divenire un modello di avanguardia delle tecniche progettuali e realizzative. Le opere ultimate dovranno conseguire la certificazione LEED Platino.
- A.2 Al di sopra degli edifici dell'ambito B viene realizzato un vero e proprio parco urbano in quota tramite la realizzazione di un tetto verde. Una porzione significativa del parco sarà accessibile al pubblico e collegherà il Lungoleno con gli spazi urbani dell'ambito storico.
- A.3 Tra le tecnologie più significative adottate ci sono quelle relative alle strutture portanti, con il legno lamellare per le strutture fuori terra ed il cemento armato post-teso per il parcheggio interrato. Il legno lamellare permette di realizzare una struttura portante di grande valore ambientale grazie alle proprietà sostenibili intrinseche del legno, materiale ecologico per eccellenza grazie ad un carbon footprint pari a zero. La stessa regionalità della tecnica costruttiva permette di

ridurre al minimo le quantità di Co2 emesse nella fase di trasporto. La particolare tecnologia adottata per le strutture in legno lamellare della Green Innovation Factory permette inoltre di garantire la massima flessibilità negli anni dei moduli produttivi grazie a campate di 20 metri di luce completamente libere da elementi verticali strutturali e contribuisce a realizzare un ambiente produttivo di grande qualità architettonica. Il cemento armato post-teso è una tecnologia particolarmente innovativa che permette di realizzare grandi superfici orizzontali (per esempio per i solai dei parcheggi) riducendo al minimo la quantità di materiale utilizzato e preservando quindi le risorse disponibili in termini di materie prime. La natura dei materiali impiegati permette inoltre di utilizzare una grande quantità di materiale riciclato (acciaio da armature, inerti da frantumazione degli scarti della lavorazione del porfido, ceneri da altoforno). Il contenimento degli spessori della struttura permettono inoltre di ridurre le profondità di scavo limitando l'impatto ambientale sia sui siti di costruzione che sui siti di conferimento.

- A.4 Il progetto definitivo prevede il ricorso a fonti energetiche sostenibili quali la geotermia, la biomassa ed il fotovoltaico che vengono utilizzate in un sistema integrato ottimizzandone l'impiego in sequenza a seconda della loro efficienza. Un primo apporto energetico verrà ricavato da un sistema geotermico con acqua di falda. Successivamente, interverranno la caldaia a biomassa (cippato) ed i pannelli solari per innalzare la temperatura in inverno. Infine, la temperatura finale necessaria verrà raggiunta tramite l'impiego di pompe di calore ad alta efficienza in gran parte alimentate dall'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici integrati. Al fine di ottenere la massima efficienza energetica, il progetto preliminare ha individuato una strategia energetica sostenibile che prevede tra l'altro: a) un involucro edilizio a bassissima trasmittanza e con adozione di schermature solari, b) trasporto di fluido a basse temperature, c) bilanciamento energetico tramite circuito ad anello tra gli edifici (teleriscaldamento locale), d) tecnologie ad alta efficienza (pompe di calore, pannelli solari, biomassa a gassificazione).

ITER PROGETTUALE E REALIZZATIVO

In seguito al completamento del master plan del 2010, Progetto Manifattura ha avviato la progettazione delle varie parti che compongono il master plan stesso. In particolare i principali progetti riguardano:

Ambito A:

- allestimento tramite ristrutturazione leggera di parte dell'edificio delle Zigherane (completato 2011)
- allestimento tramite ristrutturazione leggera dell'edificio dell' "Orologio" (completato 2013)
- progettazione definitiva ed esecutiva per il risanamento conservativo degli edifici detti delle Zigherane e dell'Essiccatoio (in corso)

Ambito B

- demolizioni edifici industriali ambito B (completate 2013)
- progettazione definitiva del nuovo comparto produttivo Ambito B (in corso)
- progettazione delle opere di apprestamento (prescavo e opere provvisorie) funzionali alla realizzazione del nuovo comparto produttivo Ambito B (in corso)

Nel corso degli sviluppi progettuali del master plan e di quelli successivi elencati, sono stati approfonditi gli aspetti urbanistici ed architettonici individuando le soluzioni ottimali al fine sia del soddisfacimento del quadro esigenziale della committenza che del recepimento delle indicazioni e dei pareri espressi nel corso delle varie fasi di analisi e approfondimento operate dagli enti coinvolti sia in occasione delle diverse conferenze di servizi che della recente riunione del comitato tecnico amministrativo provinciale.

Modifica normativa e cartografica

Ne consegue l'opportunità di aggiornare le previsioni di piano sulla base dei ragionamenti condivisi al fine di ottimizzare la sinergia tra gli sviluppi progettuali e gli strumenti urbanistici che ne regolano le dinamiche permettendo l'implementazione delle soluzioni progettuali condivise durante l'iter autorizzativo.

A tale proposito con lettera di data 23 settembre è pervenuta all'Amministrazione dalla Trentino Sviluppo, richiesta di aggiornamento della Norma Speciale.

La modifica della norma speciale è stata introdotta al fine di consentire un miglioramento della modalità d'uso degli spazi, in funzione delle previsioni di riqualificazione del comparto.

La norma è stata modificata introducendo la possibilità di modificare lievemente la perimetrazione dei due ambiti (ambito A parte storica e Ambito B edificazione recente) al fine di rispettare i confini catastali o per regolarizzare le aree in questione ovvero per addivenire ad una più organica quanto razionale progettazione degli interventi anche sulla scorta di prescrizioni e/o necessità/opportunità palesate dagli enti autorizzanti.

La Norma speciale viene inoltre modificata nella parte relativa all'ambito B, variando il rapporto

massimo di copertura, che da 0,60 passa a 0,70 e le destinazioni d'uso ammesse. Oltre alle attività già ammesse dal PRG vigente, si introducono le attività artigianali ed industriali coerenti con le funzioni metaprogettuali contemplate nel disegno complessivo delle iniziative previste e le autorimesse/parcheggi. Per contro si stralcia il passaggio che in norma consentiva la localizzazione di servizi quali scuole, università, laboratori ed altre attività connesse alla ricerca e alla formazione. Al tempo stesso la norma chiarisce che i servizi ammessi devono essere di interesse collettivo (pubblici o privati).

La norma, così come modificata dalla presente variante, prevede inoltre che gli edifici anche di nuova costruzione che fronteggiano il perimetro suddividente i due ambiti (A e B) debbano rispettare la distanza di 10 m tra le costruzioni medesime o minori distanze già precedentemente autorizzate dagli organi preposti; tale prescrizione in materia di distanze risulta prevalente rispetto ad altre analoghe discipline contenute nelle presenti norme tecniche.

Si è colta l'occasione sulla base dei progetti fin qui autorizzati per aggiornare la perimetrazione interna fra l'ambito A e l'ambito B nell'ottica di garantire un migliore sviluppo progettuale.

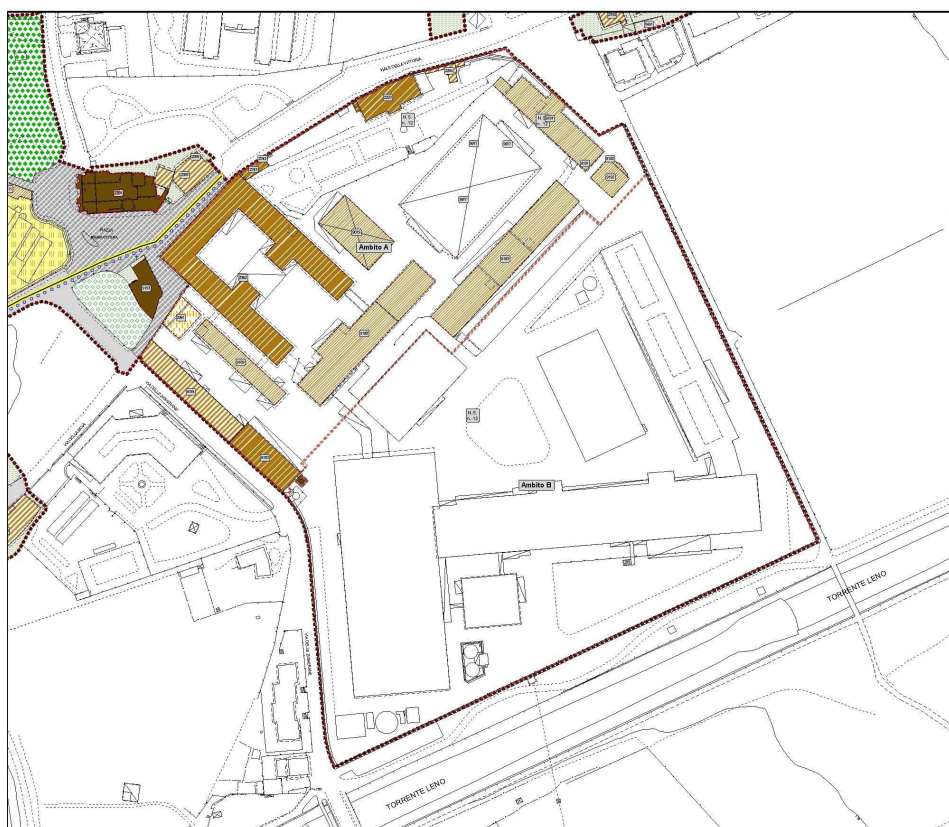


Illustrazione 7: Estratto variante PRG



Illustrazione 8: Vista Sud Est Ambito A

