



CITTA' DI
ROVERETO

VARIANTE al PRG GIUGNO 2009

Relazione illustrativa

Adozione del Consiglio Comunale
deliberazione n. del

Adozione definitiva del Consiglio Comunale
deliberazione n. del

Approvazione della Giunta Provinciale
deliberazione n. del

Entrata in vigore il

TERRITORIO

Il Segretario Generale
dott. Ivo Ceolan

Progetto di Variante del PRG
Il Dirigente
dott. ing. Paolo Benedetti

AMBIENTE

I progettisti:

prof. arch. Stefano Stanghellini

dott. arch. Luigi Latini

PAESAGGIO

PROGETTISTI INCARICATI: prof. arch. Stefano Stanghellini, dott. arch. Luigi Latini
PROGETTISTI: dott. arch. Sandra Vecchietti
COLLABORATORI: dott. ing. Alessandra Carta, dott. arch. Francesca Casu,
dott. arch. Emanuela Loi
PROGETTO PAESAGGISTICO: prof. arch. Paolo Bürgi; Collaboratore: arch. Chiara Pradel
ANALISI DEI CARATTERI STRUTTURALI DEL PAESAGGIO: dott. arch. Andrea Meli,
dott. arch. Paola Baldari
ANALISI E PROGETTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ: dott. ing. Roberto Lorenzi, dott. ing. Maurizio Crispino
CONSULENTE IN DIRITTO AMMINISTRATIVO-URBANISTICO: avv. Andrea Lorenzi

COMUNE DI ROVERETO:

SERVIZIO PROGETTO DI VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: dott. ing. Paolo Benedetti (dirigente)
SERVIZIO TERRITORIO UFFICIO URBANISTICA: dott. arch. Bianca Maria Simoncelli, geom. Licia Mittempergher, geom. Maria Pia Cariola
UFFICIO EDILIZIA: geom. Roberto Bonatti, p.i. Giampietro De Santi
COLLABORATORI: dott. ing. Matteo Clementel, dott. ing. arch. Omar Consolini, dott. ing. Stefano Tamburini, dott. arch. Andrea Miniucchi, dott. Arch. Michele Gamberoni, dott. arch. Alessio Trentini, dott. arch. Gianluca Dossi

SOMMARIO

<i>Rovereto: verso un territorio riconoscibile come “paesaggio”</i>	7
<i>La legge provinciale 1/2008</i>	13
1 PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PRG	14
1.1 Partecipazione e comunicazione	14
2 ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	15
2.1 Edificabilità residua	15
2.2 Previsioni infrastrutturali	23
3 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	24
3.1 Calcolo del volume teorico complessivo	24
3.2 Verifica rispetto al bilancio urbanistico	28
3.3 Verifica degli standard	29
4 IL QUADRO STRATEGICO	31
5 PAESAGGIO	41
5.1 Precisazioni concettuali, obiettivi dell'orientamento paesaggistico	41
5.2 Elementi di analisi e valutazione critica del paesaggio	42
5.2.1 I “quadri” naturali, unità di paesaggio, potenzialità paesaggistiche	42
5.2.2 Valore ambientale di reti e sistemi di connessione	53
5.3 Idea di città ai “bordi dell’Adige”: paesaggi di fondovalle	55
5.4 Ambiti di trasformazione e nuova identità urbana	57
5.4.1 Ambiti paesaggistici polarizzanti: il “Bosco”, il torrente Leno e i Lavini	63
6 INSEDIAMENTO STORICO	69
6.1 Centri storici	70
6.2 Tipi edilizi	84
7 INFRASTRUTTURE E MOBILITA’	90
7.1 Quadro conoscitivo generale ed indirizzi di piano	90
7.2 Soluzioni progettuali complessive	91
8 APPLICAZIONE DEL MODELLO PEREQUATIVO AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	94
8.1 Perequazione e compensazione	94
8.2 Consistenze di progetto	97
9 AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI	134
10 AREE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA	135
11 AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	135
12 IL QUADRO STRATEGICO DEL PUP	136
12.1 LE INVARIANTI	136
12.1.1 Elementi geologici e geomorfologici	137
Tavola – Inquadramento strutturale	138
Tavola – Elementi geologici e geomorfologici	140
12.1.2 Beni archeologici, architettonici, di interesse storico-artistico	141
Tavola – Carta delle tutele paesistiche	143
12.1.3 Risorse idriche e difesa del suolo (PGUAP)	146

<i>Tavola – Carta di Sintesi Geologica</i>	<i>148</i>
12.1.4 Tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano	150
<i>Tavola – Carta delle risorse idriche</i>	<i>152</i>
<i>Tavola – Carta criticità idriche sotterranee</i>	<i>154</i>
12.1.5 Aree agricole e aree a bosco	155
<i>Tavola – Sistema insediativo e reti infrastrutturali</i>	<i>157</i>
<i>Tavola – Sistema insediativo e aree agricole</i>	<i>159</i>
12.1.6 Beni ambientali e paesistici	162
<i>Tavola – Carte del paesaggio</i>	<i>164</i>
<i>Tavola – Carte del paesaggio. Unità di paesaggio percettivo</i>	<i>166</i>
12.1.7 Reti ecologiche e ambientali	168
<i>Tavola – Reti ecologiche e ambientali</i>	<i>170</i>
<i>Tavola – Carte della rete idrografica</i>	<i>172</i>
<i>Tavola – Carte delle aree ad elevata naturalità</i>	<i>173</i>
<i>Tavola – Sito IT3120080. Laghetti di Marco</i>	<i>174</i>
<i>Scheda – Biotopo Lavini di Marco</i>	<i>175</i>
<i>Scheda – Siti natura 2000 Laghetti di Marco</i>	<i>178</i>
<i>Scheda – Siti natura 2000 Monte Ghello</i>	<i>179</i>
<i>Scheda – Siti natura 2000 Monte Zugna</i>	<i>181</i>

ALLEGATO

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Rovereto: verso un territorio riconoscibile come “paesaggio”

Note introduttive

Gli obiettivi che hanno orientato la pianificazione perseguono la finalità di sviluppare, in modo sostanziale ed aderente alle peculiarità del territorio roveretano, un approccio orientato alla qualità paesaggistica delle trasformazioni, a partire sia dagli orientamenti dati dalla pianificazione sovracomunale, sia dalle sollecitazioni che in questo campo provengono dall'ambiente sociale, dal mondo culturale ed istituzionale.

1. "Paesaggio" come ambito di lavoro e prospettiva di metodo

Il termine “paesaggio” vuole esprimere all'interno di questo lavoro un significato complesso, che si distacca da interpretazioni settoriali e schematiche come quella di “verde urbano”, che richiama alla mente luoghi definiti dalle sole destinazioni di uso attribuite e privi di caratteristiche e di qualità tangibili; così come si distacca dalla sola lettura dei dati ambientali che ha acquisito negli ultimi anni una forte valenza ecologica, ma che da sola non è sufficiente ad esprimere l'insieme delle reali esigenze dell'individuo e della collettività. Analogamente, l'interpretazione di paesaggio sviluppata nel piano supera quella usuale di “scenario” e ambito visuale, riportando l'accezione estetica all'interno di una riflessione sulla percezione del paesaggio che nella società e nella legislazione contemporanee si misura con aspetti molto più articolati.

Con paesaggio si è voluto intendere un insieme di luoghi che dialogano tra loro a differente scala e che si caricano del significato e della presenza della città, del legame con la società, con l'economia, con la storia (o le storie) dalla quale sono stati generati o che ha contribuito a caratterizzarli e, soprattutto, 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. Rileggere questi elementi per reinterpretarli e farli divenire stimoli di progetto e di pianificazione, rende inoltre meno astratti i concetti comuni di “tutela” e “valorizzazione”.

La definizione di **paesaggio** oggi ci è data dalla *Convenzione Europea del Paesaggio* (CEP, Firenze 2000), ed è recepita nei suoi principi generali sia dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice Urbani 2004), sia dal PUP del Trentino nel suo documento programmatico. Si dispone così di una chiave interpretativa che ci permette di evitare l'uso generalizzante di termini come “territorio” o “ambiente”, e centrare nella giusta prospettiva obiettivi come la valorizzazione del territorio locale, della sua identità culturale, la salvaguardia delle sue peculiarità ambientali, considerando le diverse componenti sociali come elemento di ricchezza di un sistema in cui si intrecciano progettualità e senso di appartenenza.

Il territorio di Rovereto presenta un'articolazione ricca di ambiti paesistici diversificati, dalla foresta, con il suo grado di naturalità elevata, alla tessitura capillare di zone coltivate o insediamenti umani. La visione paesaggistica permette di leggere questo territorio seguendo un principio di continuità e uno sforzo di interpretazione innovativa dei segni storici, delle potenzialità e delle contraddizioni leggibili in questi diversi “paesaggi” che convivono nel territorio comunale, e che dovranno essere sviluppati nel corso della redazione dello strumento pianificatorio.

Esiste un paesaggio agricolo, ma anche un paesaggio “naturale” legato alla montagna e ai fiumi. Un paesaggio urbano che si compenetra con quello agricolo, un paesaggio che deve interagire e non subire le decisioni prese in materia di sviluppo delle infrastrutture. La visione intrecciata di questi “paesaggi” e lo sviluppo di temi trasversali ricavabili in essi - la memoria, l'arte, la cultura del lavoro, l'innovazione - stanno alla base dello scenario programmatico e degli obiettivi di appartenenti al piano, e che si concentrano nei quattro punti che seguono: la “città pubblica”; la città della cultura; la città dell'innovazione; la città delle relazioni, volutamente associati a parole chiave come qualità, innovazione, nodi, eccellenza.

2. Scenari/obiettivi del piano

La "città pubblica"

Parola chiave di questo scenario è **"qualità"**, da intendersi soprattutto come qualità dell'abitare. La forte crescita residenziale e produttiva che ha caratterizzato l'espansione urbana di Rovereto negli ultimi anni non è stata accompagnata da un'adeguata attenzione per la qualità degli insediamenti; ad essa non ha quindi corrisposto un adeguato aumento di quella che viene chiamata "città pubblica". La situazione è aggravata dal fatto che le caratteristiche della popolazione sono in parte cambiate, rendendo insufficienti o inefficienti i servizi esistenti e generando nuovi bisogni.

Le previsioni insediative, individuate in modo da contenere al massimo il consumo di suolo, si fanno carico di provvedere a colmare il divario tra servizi e attrezzature esistenti e bisogni attuali e futuri. Recuperare e progettare i tessuti (aree dismesse, ambiti degradati, aree libere intercluse o marginali, ecc.) e quindi le relazioni tra di essi, significa anche fare emergere l'identità dei luoghi, e la loro appartenenza a un contesto urbano di qualità paesaggistica.

Possiamo, in sintesi, considerare obiettivi prioritari di questo scenario: contenere il consumo di suolo; migliorare la dotazione di servizi e attrezzature; perseguire lo sviluppo ordinato della attività industriali e artigianali; cercare forme di rivitalizzazione dei centri storici; perseguire la qualità del paesaggio urbano, periurbano e rurale.

La città della cultura

Possiamo associare a questo scenario la parola chiave **"identità"**, intesa sia come percezione condivisa di una eredità culturale che si vuole proiettata in una prospettiva futura, sia come giusta collocazione del patrimonio culturale locale all'interno di una rete di relazioni a scala vasta.

L'attuale configurazione di istituzioni, spazi e attività nel campo della vita culturale fanno di Rovereto una realtà che possiede sotto questo profilo un'innegabile caratterizzazione e potenzialità anche per ciò che riguarda il sistema diffuso di testimonianze disperse sul territorio. L'approccio paesaggistico che il piano intende perseguire, costituisce in questo senso un mezzo per ricondurre questo insieme ad una visione unitaria che ha come obiettivo sia la migliore percezione del territorio/paesaggio da parte dei propri abitanti, sia la valorizzazione di reti e sistemi di natura/cultura che dovranno possedere costanti rimandi a una dimensione più ampia, compresa quella internazionale.

Gli obiettivi sono, in questo scenario: sviluppare il ruolo di Rovereto come centro promotore di cultura; valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-architettonico disperso; promuovere e valorizzare gli ambiti naturali; promuovere uno sviluppo turistico integrato che coinvolga risorse culturali, ambientali e paesaggistiche, nonché le produzioni tipiche del territorio.

La città dell'innovazione

La parola chiave **"eccellenza"** esprime il senso di uno scenario nel quale Rovereto appare luogo con marcata vocazione ad ospitare studi avanzati e attività di ricerca, connessi alle peculiarità derivanti dal proprio sviluppo industriale e dalla specificità del suo Polo universitario.

Rovereto si rivela oggi con molteplici facce, da valutare come altrettante opportunità: la città produttiva, rappresentata dalla zona industriale più grande del Trentino; quella dell'arte e della creatività, che oggi trova il suo principale punto di riferimento al Mart, ma che storicamente gravita attorno a molte istituzioni o luoghi aperti ai saperi ed alla ricerca; la città della conoscenza e dell'innovazione, quella che si riconosce nel territorio circostante con i suoi paesaggi agro-forestali, e così via. L'area della Manifattura Tabacchi rappresenta in questo scenario una naturale connessione futura fra il mondo universitario trentino, il BIC-Business Innovation Centre, l'area produttiva e in generale gli assi ferroviario e del Leno, per divenire il luogo privilegiato che sviluppa proficue relazioni tra il mondo della ricerca e della sperimentazione e quello delle imprese, attraverso la creazione di laboratori specializzati e di centri di alta formazione.

I principali obiettivi perseguiti da questo scenario possono essere individuati in: sviluppare il ruolo di Rovereto come centro di formazione universitaria e polo di innovazione industriale;

indirizzare la ricerca e l'innovazione tecnologica con particolare attenzione al problema "energia", all'uso di tecnologie innovative nell'edilizia, alla domotica, alla sicurezza e tutela ambientale.

La città delle relazioni

La parola chiave che identifica lo scenario è **“nodi”**, per l'importanza che essi, come elementi cardine, esprimono in un sistema di relazioni, di reti, di tracciati.

Lo scenario prende l'avvio dalla considerazione che un sistema territoriale si evolve a partire dalla modifica delle relazioni tra le sue parti e di queste con l'esterno. Ciò è vero in senso fisico, come evidenziano le fasi di crescita urbana indotte dalle percorrenze, ma anche in senso immateriale, si pensi ad esempio alle modifiche prodotte nei comportamenti dalla diffusione dell'informatica e della telematica.

Obiettivo generale dello scenario è quello di promuovere nuovi sistemi di relazioni e nuovi rapporti tra la città e il territorio circostante, tra i poli urbani che lo compongono, tra i centri storici e i relativi contesti, migliorando le relazioni tra i suoi abitanti, le attività, gli utilizzatori, frequentatori.

Tale scenario è caratterizzato da obiettivi come: intensificare le relazioni con l'Europa; liberare il centro urbano dai flussi di attraversamento; migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni; migliorare le relazioni interne; creare relazioni immateriali finalizzate a promuovere l'immagine della città inserendola in circuiti comunicativi che ne valorizzino le specificità.

3. Economia, mobilità

L'attività industriale roveretana appare per numero di addetti in rapporto agli abitanti preponderante rispetto ad altri settori. Il processo di trasformazione delle attività produttive e delle tecnologie da un ventennio ad oggi, ha subito una brusca accelerazione cui la nostra realtà non è esente. Da città prevalentemente produttiva, Rovereto è avviata sulla strada che la conduce a divenire fulcro di un sistema strettamente interconnesso di produzione, terziario avanzato e servizi. Una scelta obbligata da una congiuntura mondiale, ma che qui trova tutte le premesse per poter candidare la città a luogo di eccellenza, che mette a frutto sapere, cultura, capacità produttiva, qualità del territorio, amministrazione attenta. Questa vocazione contraddistingue l'identità di Rovereto, la propria visione di un futuro che trae anche dalla storia spunti per centrare gli obiettivi di qualità e di crescita, e inserire nella giusta prospettiva gli interrogativi che si pone.

Il già ricco panorama di opportunità di sviluppo va quindi selezionato attraverso scelte oculate mirate a non disperdere energie e risorse. Alla base di questo assunto la pianificazione ha assunto chiari indirizzi di sviluppo e indica di conseguenza le risorse da impegnare nella crescita conseguente, senza che questa diventi squilibrata e crei disparità sociali.

La carenza dell'attuale assetto infrastrutturale del territorio roveretano sta assumendo caratteristiche di elevata criticità. In particolare, il ritardo accumulato nella costruzione di strade alternative alla ss12 dell'Abetone e del Brennero e della strada che conduce all'alto Garda, ha fatto sì che oggi la città risulti ancora divisa da una forte cesura in senso nord-sud rappresentata sia della strada statale che dalla ferrovia. Mentre nel primo caso (statale) il tracciato alternativo della "variante Ovest" permetterà di ovviare all'aumento esponenziale di traffico veicolare sia privato che pesante, nel secondo caso la ferrovia dovrà diventare l'ambito privilegiato del trasporto collettivo veloce, impostato sulla funzione nodale e intermodale che assumeranno le stazioni presenti sul territorio comunale: S. Ilario, Zona industriale; Centrale; Mori, Marco.

Entrambe le tematiche hanno necessità di essere affrontate con grandi opere infrastrutturali, che sono il completamento delle arterie di collegamento nord-sud della valle dell'Adige. La previsione in corso di spostare la principale arteria di attraversamento della città sulla destra Adige (variante Ovest), permetterà di diminuire il carico viabilistico dell'attuale ss12. Quest'ultima, completata dalla bretella "ai Fiori", e con la previsione di nuovi tratti di viabilità ad ovest della ferrovia, potrà così divenire asse qualificato di distribuzione e connessione organica tra parti diverse della città.

La costruzione dell'"alta capacità" ferroviaria, permetterà l'utilizzo dell'attuale ferrovia per solo trasporto passeggeri.

4. La città densa

L'uso frequente della parola "densità" assunto negli strumenti urbanistici precedenti per esprimere una forte contrapposizione tra edificato e territorio aperto, acquisisce nel piano un significato diverso. Non rimanda, cioè, ad una accumulazione insediativa generica, ma punta allo spessore qualitativo e all'alto grado di interazione tra fattori culturali e naturali.

Quando si parla di città densa oggi, si intende un luogo in cui sono concentrate funzioni diverse, siano esse abitative, che di servizi o di svago. Un luogo denso dal punto di vista urbanistico e non necessariamente e non solo dal punto di vista edilizio. La densità non si misura infatti solo con il rapporto abitanti/metro quadro, ma con la capacità di sfruttare tutto lo spazio per funzioni utili alla vita individuale o di quartiere, o collettiva. Sono i luoghi densi che rendono interessante la città. Non è un caso che in tutte le realtà urbane occidentali, i centri storici che hanno costruito la propria densificazione nei secoli, siano considerati i più "interessanti". In essi si sovrappongono i segni della storia cittadina, ed esprimono una qualità del vivere quotidiano che ancora è difficile raggiungere.

Ma vi è anche una ragione di interesse collettivo che spinge verso la città densa. L'occupazione del suolo urbanizzabile, che a Rovereto in particolare ha raggiunto il 50% del totale, rapporto tra i più elevati della provincia, impone una scelta di freno all'occupazione di nuovi suoli, ma anche un ripensamento del già edificato. Per sfruttare meglio gli spazi, per passare da quartieri simili a periferie, a quartieri che sono a tutti gli effetti parti di città, per trasformare le porzioni del territorio che oggi sono dei "non luoghi" in "luoghi". Infine oltre la razionalizzazione degli spazi vi è una ragione economica di scala che è anche economia individuale. Un edificio che si sviluppa in altezza ha un costo di costruzione, di manutenzione impiantistica, di riscaldamento, assai minore che un edificio che si estende in larghezza. Le stesse dispersioni sono minori, come minori sono gli spazi condominiali necessari per servire le singole unità abitative.

I quartieri che in anni recenti sono nati sulla spinta di forti richieste di mercato dell'abitazione, risentono di carenze infrastrutturali e di servizi molto accentuate. Densificare la città significa in primo luogo ripensare questi quartieri, e quindi non il centro storico o le zone di via Paoli o corso Rosmini per esempio, dove la città densa è già una realtà, ma ricercare quelle centralità che possano dare anima a delle zone densamente popolate ma del tutto prive di identità.

5. "perequazione" e compensazione - modalità attuative

Le tensioni che attraversano la nostra società si riflettono in modo diretto sulla città, sul modo di vivere il territorio urbano, ma anche sui comportamenti collettivi e singoli nel percepire e rapportarsi al territorio non edificato. Le nuove previsioni si muovono nell'ottica del proprio tempo, pur guardando ai segni che la storia ha tracciato per trasmetterli alle generazioni future con una loro reinterpretazione. Per queste ragioni serve tenere conto anche della storia della pianificazione che ha portato la città fino all'attuale disegno urbano.

La grande spinta edificatoria che ha caratterizzato Rovereto negli ultimi decenni, dovuta sia all'incremento demografico, sia all'aumento che ogni cittadino chiede in spazi privati, ha portato ad una previsione di crescita consistente in abitazioni ed abitanti. L'andamento statistico delle composizioni famigliari, e la necessità di aumentare i volumi non destinati direttamente all'abitazione, ma ad essa funzionali hanno contribuito ulteriormente a questo aumento. Una crescita non sufficientemente compensata da previsioni di infrastrutture e servizi, che sono state introdotte nella previsione di piano. Ciò è possibile anche attraverso la implementazione di volumetrie sulle aree già edificabili ma non ancora utilizzate, da perequare con terreni o strutture da destinare a servizi.

Lo strumento della perequazione, oggetto della recente legge provinciale (L.P. 16/95), permette di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede. Serve altresì a eliminare quella rendita di posizione fondiaria che finora premiava o penalizzava le aree in funzione di scelte urbanistiche indispensabili ma distribuite unicamente in funzione della opportunità territoriale.

La richiesta provinciale di prevedere sul territorio comunale alloggi da destinare all'ITEA, agli affitti a canone calmierato ad alloggi di edilizia agevolata, può trovare grazie allo strumento della perequazione una risposta più equilibrata. Una risposta che dovrà essere data nella maggior parte con lo strumento generale più che con una revisione parziale dello strumento pianificatorio, in quanto la distribuzione degli alloggi così destinati va calibrata in funzione di una composizione sociale che può presentare delle criticità.

La legge provinciale 1/2008

1. Contenuti del PRG

Il piano regolatore generale, in coerenza con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità, assicura le condizioni e i presupposti operativi per l'attuazione del programma strategico di sviluppo sostenibile delineato dal piano territoriale della comunità. In particolare il piano regolatore generale assume efficacia conformativa con riguardo alle previsioni e alle destinazioni urbanistiche riservate al piano urbanistico provinciale, al piano territoriale della comunità e ad altri livelli di pianificazione, fatte salve le integrazioni, le specificazioni e la disciplina espressamente attribuita al piano regolatore generale dai predetti strumenti di pianificazione o dalla legislazione di settore, e fatti salvi gli effetti conformativi demandati dalla legislazione vigente ad altri livelli di pianificazione (LP 1/2008, art. 29 comma 2).

2. Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto i seguenti elaborati:

1.1 Elaborati di analisi:

- ☐ ANALISI PRELIMINARI
- ☐ ANALISI DEL PAESAGGIO E DEGLI SPAZI APERTI
- ☐ ANALISI E PROGETTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ

1.2 Elaborati di progetto:

- ☐ RELAZIONE ILLUSTRATIVA e relativo allegato
 - RENDICONTAZIONE URBANISTICA
- ☐ TAVOLE
 - Tavola dei vincoli e delle invarianti in scala 1: 5.000 (tavole da 1 a 10 oltre la legenda)
 - Tavole di progetto PRG5000 in scala 1: 5.000 (tavole da 1 a 10 oltre la legenda)
 - Tavole di progetto PRG2000 in scala 1: 2.000 (tavole da 1 a 22 oltre la legenda)
 - Tavole di progetto PGTIS in scala 1: 1.000 (tavole da 1 a 14 oltre la legenda)
- ☐ SCHEDE EDIFICI STORICI
 - 25 volumi contenenti 1892 schede
- ☐ NORME DI ATTUAZIONE, con relative appendici e allegati:
 - Schede norma dei Piani attuativi ai fini generali, speciali e piani di recupero
 - Schede norma dei Piani d'area
 - Schede norma dei Piani di Lottizzazione
 - Schede norma delle concessioni convenzionate
 - Schede norma degli ambiti di perequazione urbanistica
 - Schede norma degli spazi aperti urbani: prescrizioni per la qualità paesaggistica
 - Progetti paesaggistico-ambientali
 - Quadro di sintesi del paesaggio (n. 6 tavole)

1 PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PRG

1.1 Partecipazione e comunicazione

L'Amministrazione comunale ha avviato il processo di formazione del Prg perseguendo l'obiettivo di delineare una strategia di sviluppo condivisa e sostenibile. Allo scopo ha posto in essere una serie di specifiche attività, nei confronti dei principali attori attivi nel contesto locale. In particolare, nella redazione delle analisi preliminari ha avviato una fase di *consultazione*, che ha portato all'individuazione delle "attese della comunità". Si è trattato di una forma di coinvolgimento attivo rivolta principalmente agli attori, al fine di ottenere elementi utili a delineare il quadro conoscitivo, la sintesi Swot, le linee strategiche progressivamente prefigurate.

Sono state coinvolte in primo luogo le circoscrizioni, così come prevede lo statuto comunale e il regolamento istitutivo delle stesse, che demanda loro il rapporto coi cittadini e il compito di attivare meccanismi di partecipazione. Il territorio roveretano risulta composto da sette ambiti circoscrizionali, derivati in parte dall'antica divisione comunale, in parte da processi di crescita della città che ha creato nuovi quartieri come il Brione, o ne ha allargati altri fino alla saldatura con la città come S. Giorgio o Lizzanella. Nel processo di analisi del territorio e soprattutto nella valutazione delle domande dei privati per trasformazione d'uso del territorio, si è cercato di coinvolgere l'assemblea circoscrizionale, proponendo di volta in volta i progetti dell'amministrazione e l'evolversi degli stessi come sotto descritto.

Due circoscrizioni in particolare si differenziano dalle altre; Marco e Noriglio rappresentano infatti la continuità con le antiche istituzioni comunali distinguendosi sia per la composizione sociale della comunità che per la presenza di elementi territoriali che fanno assumere al paesaggio un aspetto di originalità legato alle tradizioni. Nel territorio delle due circoscrizioni sono incluse le tradizionali porzioni di monte che rappresentavano una delle risorse primarie per la vita delle comunità, ed in parte sono ancora presenti i caratteri agricoli, del bosco e delle zone non coltivate. La frazione di Marco è posta sul fondovalle, essendo fisicamente staccata dalla città, e grazie a ciò conserva una propria originalità, mentre Noriglio, composta di numerose frazioni e posta all'imbocco della valle di Terragnolo e sulle pendici del monte Finonchio, conserva caratteristiche tipiche delle comunità montane con utilizzi agricoli e rapporto col territorio non edificato assai stretto.

Le altre cinque circoscrizioni, anche nei casi in cui derivano la loro esistenza dai confini storici, si trovano oggi di fatto inglobate nella città, cresciuta oltre i confini naturali del Leno o della ferrovia. Gli interessi e le istanze delle stesse risultano di conseguenza più legate al controllo della qualità dell'arredo urbano o dei nuclei storici inglobati nel tessuto abitativo, che non gli interessi di una comunità che si differenzi dal punto di vista sociale o per le caratteristiche intrinseche del luogo. Per queste sono primari i problemi legati alla crescita urbana spesso "tumultuosa", soprattutto nei casi di carenza di pianificazione e soprattutto di infrastrutturazione. La rilevazione dei bisogni e delle richieste delle circoscrizioni ha prodotto un elenco che è servito come base di partenza per alcune riflessioni in merito alla distribuzione di spazi pubblici o razionalizzazione degli stessi. Il processo di formazione del piano inoltre è stato presentato più volte nelle sedi circoscrizionali mano a mano che maturavano idee o progetti.

Di pari passo si è avuto il coinvolgimento delle associazioni, delle categorie economiche, degli ordini professionali. Anche in questi casi iniziato con incontri mirati o una serie di incontri pubblici orientati alle tematiche di volta in volta sviluppate.

Particolare infine, il coinvolgimento dei privati che rappresenta una novità per la pianificazione nel comune di Rovereto. A fianco della raccolta delle istanze dei cittadini, orientate nella maggior parte dei casi a richieste di edificazione residenziale, vanno segnalate le proposte di perequazione partite direttamente dall'amministrazione. Si è trattato di una serie di proposte progettuali che hanno coinvolto direttamente i privati attraverso una trattativa. A fronte di una offerta edificatoria in cambio di una restituzione di aree a disposizione della pubblica amministrazione. In nessun caso si è chiusa una proposta perequativa senza l'assenso dei privati proprietari, come in nessun caso si è prevista una trasformazione dell'uso del suolo senza il coinvolgimento della proprietà.

2 ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

2.1 Edificabilità residua

La verifica sull'attuazione del Prg vigente ha riguardato separatamente due previsioni: da un lato gli interventi diffusi sul territorio, soggetti a concessione edilizia diretta; dall'altro quelle inserite nei Piani attuativi.

Le Tavole Attuazione del PRG 2005: Rovereto nord e Rovereto sud e le tabelle di seguito riportate riassumono gli esiti di tale bilancio.

La ricognizione relativa agli interventi soggetti a **concessione edilizia diretta**, evidenzia come:

- le zone residenziali di completamento B3 sono state attuate per il 46%;
- le zone produttive esistenti e di completamento di interesse provinciale D1 sono state attuate per il 90%, le zone D2 e D3 settore secondario e terziario di completamento ed espansione per il 36%, le zone D5 commerciali integrate per il 90%;
- le zone F2 per attrezzature e impianti di progetto sono state attuate per l'8%, limitata risulta anche la percentuale di realizzazione delle zone di interesse collettivo F4 che si attesta intorno il 12%;
- infine le zone per attrezzature ricettive alberghiere G1 sono state attuate per il 32%, mentre l'unica area per campeggio G2 prevista non è stata attuata.

La tabella riporta inoltre le superfici che non sono ancora state oggetto di trasformazione. Non sono state conteggiate in tali quantità le piccole aree residuali, nelle quali, per dimensione, localizzazione, ecc. non è di fatto possibile la realizzazione di alcun manufatto. Per la residenza risultano non attuati 165.959 mq; per gli insediamenti produttivi 391.095 mq; per le strutture ricettive alberghiere 15.610 mq, per campeggi 10.538 mq; per le attrezzature e impianti di interesse collettivo 299.150 mq.

Interventi soggetti a concessione edilizia diretta (superficie fondiaria)

Zone:	B3	Zona residenziale di completamento		
		Numero di aree individuate dal Piano	168	
		Area complessiva Piano (m ²)	307135	
		Area totale idonea (m ²)	165959	
		Superficie minima dei lotti idonei (m ²)	504	
		Superficie massima dei lotti idonei (m ²)	9025	
		Aree libere ed idonee in % sul totale:		54%
Zone:	D1	zona produttiva esistente e di completamento di interesse provinciale		
	D1'	zona produttiva esistente e di completamento di interesse locale		
	D1''	zona produttiva di interesse provinciale di seconda attuazione		
		Numero di aree individuate dal Piano	16	
		Area complessiva Piano (m ²)	1766585	
		Area totale idonea (m ²)	174897	
		Superficie minima dei lotti idonei (m ²)	1817	
		Superficie massima dei lotti idonei (m ²)	39524	
		Aree libere ed idonee in % sul totale:		10%

Zone: **D2** zona del settore second e terz esistente e di completamento

D3 zona del settore second e terz di espansione

Numero di aree individuate dal Piano 18

Area complessiva Piano (m²) **336591**

Area totale idonea (m²) **216198**

Superficie minima dei lotti idonei (m²) 1125

Superficie massima dei lotti idonei (m²) 38407

Aree libere ed idonee in % sul totale:

64%

Zone: **D5** Zona commerciale integrata

Numero di aree individuate dal Piano 19

Area complessiva Piano (m²) **124071**

Area totale idonea (m²) **12256**

Superficie minima dei lotti idonei (m²) 1032

Superficie massima dei lotti idonei (m²) 4155

Aree libere ed idonee in % sul totale:

10%

Zone: **F2** Zona per attrezzature e impianti di progetto

Numero di aree individuate dal Piano 1

Area complessiva Piano (m²) **7991**

Area totale idonea (m²) **7317**

Aree libere ed idonee in % sul totale:

92%

Zone: **F4** Zona di interesse collettivo di progetto

Numero di aree individuate dal Piano 37

Area complessiva Piano (m²) **340046**

Area totale idonea (m²) **299150**

Superficie minima dei lotti idonei (m²) 564

Superficie massima dei lotti idonei (m²) 50916

Aree libere ed idonee in % sul totale:

88%

Zone: G1	Zona per attrezzature ricettive ed alberghiere		
	Numero di aree individuate dal Piano	5	
	Area complessiva Piano (m ²)	22972	
	Area totale idonea (m ²)	15610	
	Superficie minima dei lotti idonei (m ²)	1438	
	Superficie massima dei lotti idonei (m ²)	9721	
	Aree libere ed idonee in % sul totale:		68%
Zone: G2	Zona per campeggio		
	Numero di aree individuate dal Piano	1	
	Area complessiva Piano (m ²)	10538	
	Area totale idonea (m ²)	10538	
	Aree libere ed idonee in % sul totale:		100%
Totale aree B3,D1,D2,D3,D5,F2,F4,G1,G2 del Piano		2915929 m²	
Totale aree libere ed idonee		901925 m²	
Percentuale libera e idonea sul totale			31%

Per quanto riguarda l'attuazione dei **Piani attuativi**, una ricognizione dello stato dell'arte presenta una situazione così articolata:

- l'edilizia residenziale vede già ancora da realizzare all'interno dei piani attuativi 276,521 mq di sul, di cui il 36% nelle lottizzazioni, il 6% in piani attuativi, il 14% in piani d'area.
- dell'edilizia produttiva la quota di sul prevista all'interno dei piani d'area, mq 102.813 di sul, è ancora integralmente da realizzare;
- anche il terziario non ha minimamente attuato la previsione di 61.700 mq di sul prevista all'interno di piani attuativi;
- le attrezzature collettive sono state attuate per il 27%, restano da realizzare 7.990 mq di sul;
- nessuna previsione di parcheggi inclusa nei piani d'area è stata realizzata.

Da sottolineare infine lo stato di attuazione complessivo delle previsioni residenziali del PRG 2005 dal quale risulta che circa il 58% delle previsioni sono già state attuate.

Piani attuativi PRG 2005: stato di attuazione delle previsioni residenziali

Aree di trasformazione	non attuate		
	mq	%	mc
Lottizzazioni	100.623	36%	301.869
Piani attuativi	15.450	6%	46.350
Piani d'area	39.681	14%	119.043
TOTALE	276.521	100%	829.563

PRG 2005: stato di attuazione complessivo delle previsioni residenziali

	Previsione PRG	Situazione Attuale
Residenziale Piani RES	450.261 mc	301.473 mc
Residenziale Piani PEEP	62.040 mc	44.040 mc
Residenziale Completamento	675.532 mc	353.304 mc
TOTALE	1.187.833 mc	698.817 mc

Piani attuativi PRG 2005: stato di attuazione per le destinazioni non residenziali**PRODUTTIVO:**

	<i>Previsto</i>	<i>Attuato</i>	
PdA "ai Fiori"	38560	0	
PIP "ai Fiori"	44753	0	
PdA "via all'Adige"	19500	0	
Totale previsto dal PRG 2005	102.813	0	mq
Totale attuato		0	mq
			0%

INTERESSE COLLETTIVO:

	<i>Previsto</i>	<i>Attuato</i>	
PdA "Consolata"	6700	0	
Lott. "Master Tools"	1290	0	
PdA "Teatro Oratorio Rosmin"	1800	1800	
Pda "Via Bridi"	1200	1200	
Totale previsto dal PRG 2005	10.990	3000	mq
Totale attuato		3000	mq
			27,30%

TERZIARIO:

	<i>Previsto</i>	<i>Attuato</i>	
PdA "via all'Adige"	4800	0	
lott. "Merloni Nord"	8900	0	
lott. "Merloni Sud"	24000	0	
PA "Nuovo CFP"	14000	0	
Follone	10000	0	
Trentino Trasporti	17000*	0	
Totale previsto dal PRG 2005	61.700	0	mq
Totale attuato		0	mq
			0%

* Deposito Autobus

Attuazione del PRG 2005

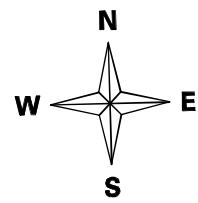
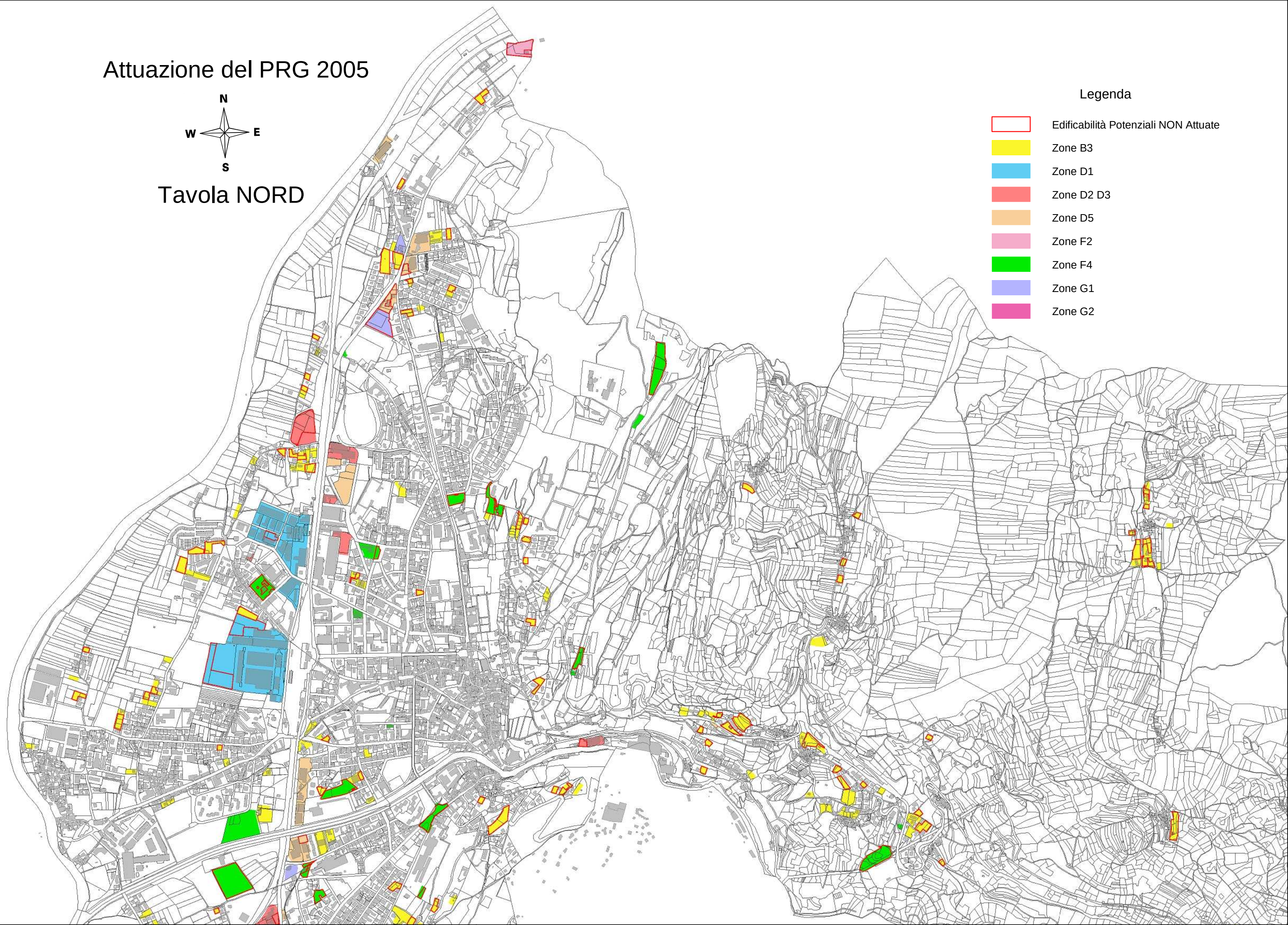


Tavola NORD

Legenda

- Edificabilità Potenziali NON Attuate
- Zone B3
- Zone D1
- Zone D2 D3
- Zone D5
- Zone F2
- Zone F4
- Zone G1
- Zone G2



Attuazione del PRG 2005

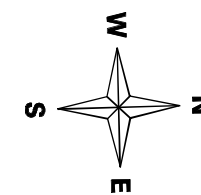
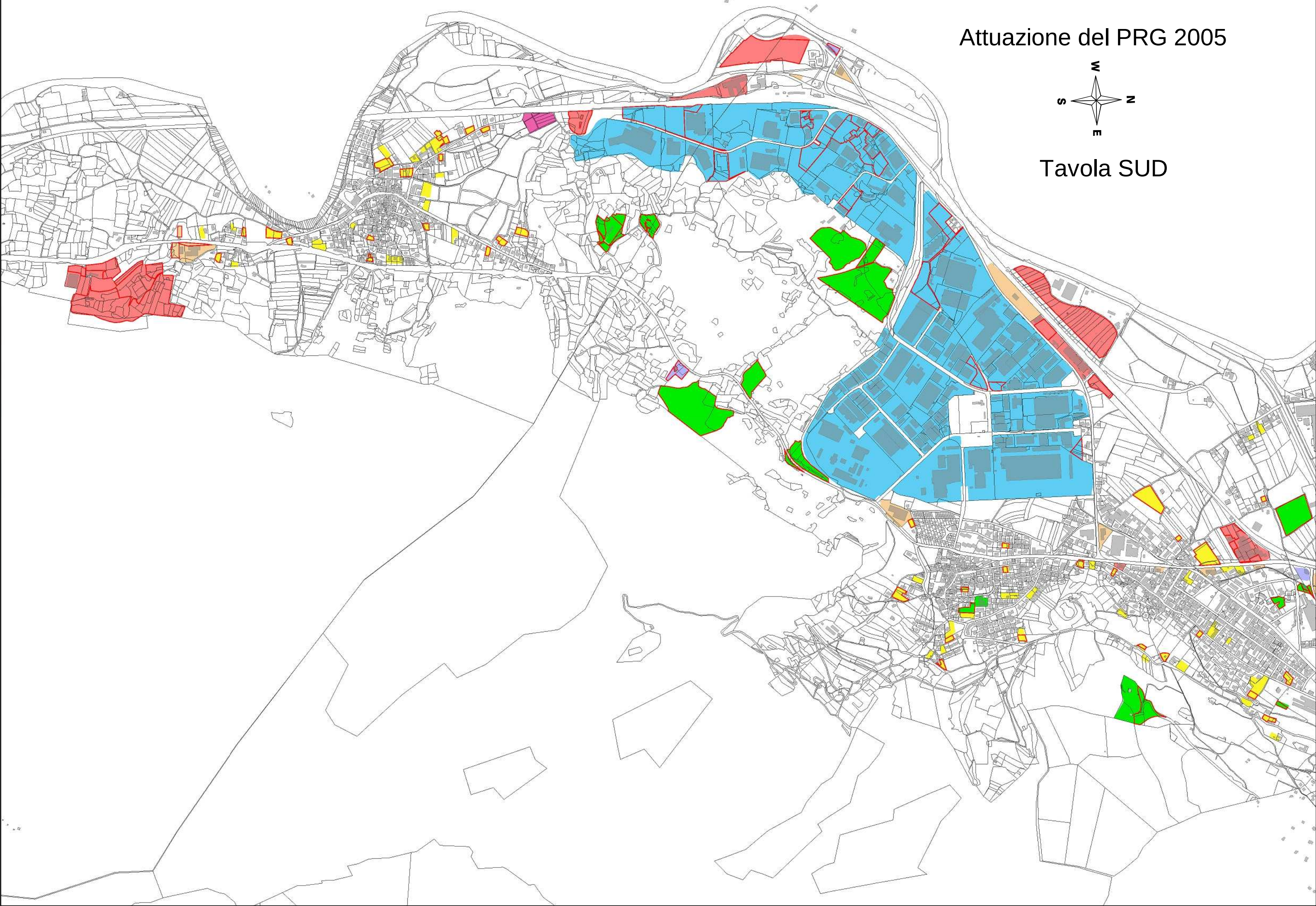


Tavola SUD



2.2 Previsioni infrastrutturali

Le principali previsioni infrastrutturali contenute nel Prg vigente sono costituite da due varianti, ovest ed est, che affrontano rispettivamente i problemi dei collegamenti nord-sud e quelli di attraversamento del Centro storico.

La *variante stradale ovest*: il Prg prevedeva una variante interna all'abitato, tale tracciato viene di fatto superato dal "collegamento funzionale" individuato dal Pup e dagli studi in corso relativi ad una nuova ipotesi di collegamento nord-sud in grado di liberare il centro di Rovereto dai traffici di transito.

Con deliberazione n. 14/2007, la Commissione Urbanistica Provinciale propone di introdurre nella variante al Prg (adottata con delibera consiliare n. 44 del 05.10.2006) una fascia di rispetto (tra lo stadio Quercia e il fiume Adige) in corrispondenza della nuova soluzione ipotizzata. Contestualmente rimanda al nuovo strumento urbanistico le scelte rispetto all'attuale tracciato della SS12 che, in seguito alla realizzazione della variante verrebbe a perdere il livello funzionale di strada di vallata.

La *variante stradale est* era nel Prg individuata per allontanare dal Centro storico il transito destinato ad alcune frazioni o diretto alle valli del Leno. Con deliberazione n. 14/2007, la Commissione Urbanistica Provinciale solleva perplessità sia sotto il profilo della compatibilità ambientale, sia sulla fattibilità tecnica che dell'impegno economico. Invita il Comune ad analizzare le reali portate del traffico veicolare di attraversamento di piazza Podestà e approfondire le possibili soluzioni sia di riorganizzazione del traffico, sia progettuali, evitando comunque di creare assi di collegamento di valenza extraprovinciale.

La modifica del tracciato della variante ovest impone una nuova complessiva analisi degli accessi e dei parcheggi di attestamento, anche in considerazione della rilevanza territoriale del Mart.

I principali problemi connessi alle reti viabilistiche sono, come abbiamo visto individuati:

- ❑ nell'attraversamento del centro di Rovereto da parte della strada statale 12;
- ❑ nell'innesto nella medesima statale della strada di Vallarsa;
- ❑ nell'effetto barriera prodotto dai binari ferroviari, che rendono difficili le relazioni tra Rovereto e Sacco;
- ❑ la presenza di uno scalo merci in pieno centro urbano;

Le piste ciclabili urbane presentano la necessità di interventi di completamento di alcuni tracciati; la pista ciclabile lungo l'Adige, con una fruizione costantemente in aumento, necessita di alcune attrezzature di supporto.

3 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

3.1 Calcolo del volume teorico complessivo

1. Calcolo dell'incremento della popolazione

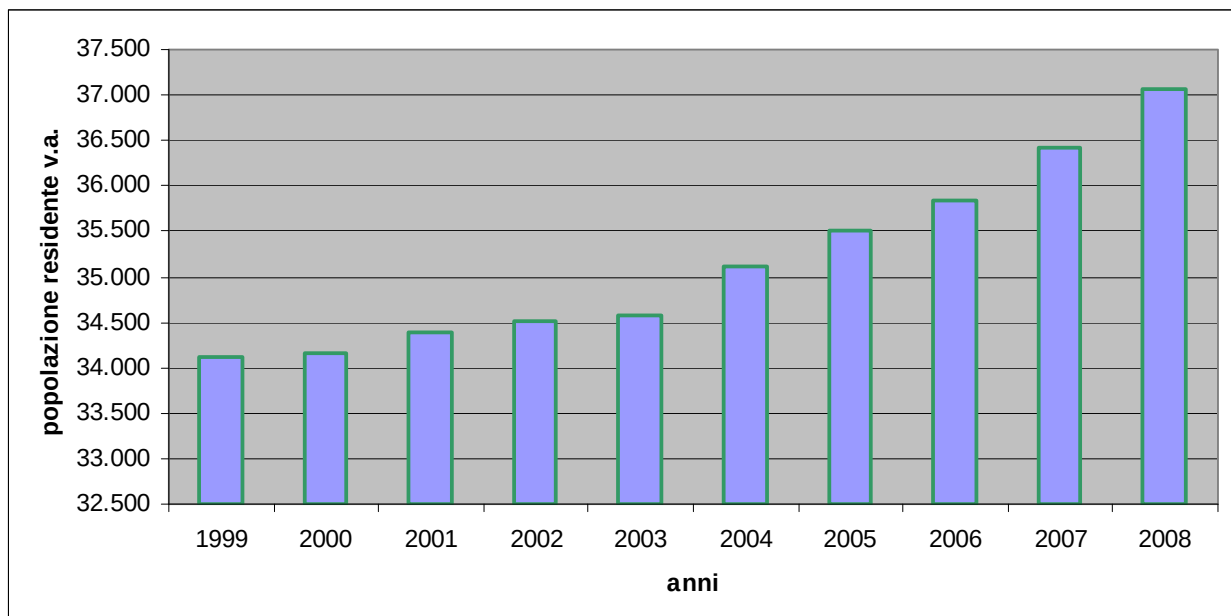
La previsione della popolazione di Rovereto determinata dalla Provincia e contenute nei “Criteri e dati di Base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali” prevedeva una popolazione al **2010** di **35.383** abitanti; tale proiezione è stata superata nel 2005, quando i residenti sono saliti a 35.518.

La popolazione residente a Rovereto assume nell'ultimo decennio un andamento demografico in aumento, con variazioni annuali medie intorno allo 0,88%. La tendenza all'aumento è confermata nel **2008**, al 31 dicembre la popolazione residente è di **37.054** unità.

Popolazione residente dal 1998 al 2008 (Fonte: elaborazione su dati Comune di Rovereto)

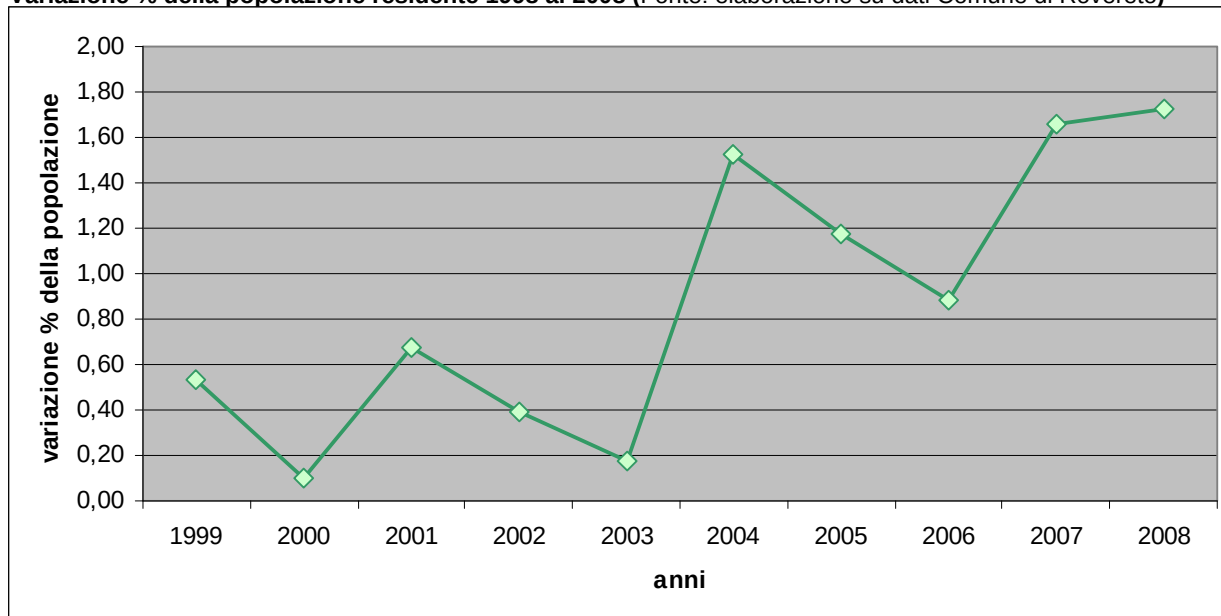
anno	popolazione	incremento rispetto anno precedente	
		v.a	%
1998	33.937		-
1999	34.118	181	0,53
2000	34.153	35	0,10
2001	34.383	230	0,67
2002	34.517	134	0,39
2003	34.577	60	0,17
2004	35.105	528	1,53
2005	35.518	413	1,18
2006	35.832	314	0,88
2007	36.426	594	1,66
2008	37.054	628	1,72
Incremento assoluto e medio 1999 - 2008		3.117	0,88
Incremento assoluto e medio 1999 - 2003		640	0,37
Incremento assoluto e medio 2004 - 2008		2.477	1,39

Andamento della popolazione residente dal 1998 al 2008 (Fonte: elaborazione su dati Comune di Rovereto)



La Variante 2009 ha come periodo temporale di riferimento dieci anni, è stata così effettuata una stima della popolazione al 2018, utilizzando come riferimento il precedente decennio 1999-2008. In quest'ultimo arco temporale i movimenti demografici sono sempre positivi, anche se le singole variazioni annuali presentano valori differenziati. Il dato più significativo è la rapida crescita che caratterizza l'anno 2004, con una successiva stabilizzazione del fenomeno.

Variazione % della popolazione residente 1998 al 2008 (Fonte: elaborazione su dati Comune di Rovereto)



Stima della popolazione residente al 2018 (Fonte: elaborazione su dati Comune di Rovereto)

anno	incremento		Totale popolazione
	%	v.a.	
2008			37.054
2009	1,39	516	37.570
2010	1,39	524	38.094
2011	1,39	531	38.625
2012	1,39	538	39.164
2013	1,39	546	39.709
2014	1,39	553	40.263
2015	1,39	561	40.824
2016	1,39	569	41.393
2017	1,39	577	41.970
2018	1,39	585	42.555
Totale al 2018		5.501	42.555

Per effettuare la proiezione al 2018 si è pertanto ritenuto opportuno considerare l'incremento percentuale medio della popolazione nell'ultimo quinquennio, pari a 1,39%.

Tale calcolo porta ad una previsione di incremento di 5.501 unità e ad una stima della popolazione al **2018** pari a **42.555** residenti.

2 - Calcolo del numero medio di componenti della famiglia

Il numero medio di componenti della famiglia è nel periodo 1999-2008 in costante diminuzione, e raggiunge il valore di **2,29** componenti nel 2008 quando le famiglie totali sono 16.190. Tale valore è considerato per stimare il numero delle famiglie al 2018.

Un altro fenomeno che non può essere trascurato è il costante aumento delle famiglie con un componente che passa dal 32,04% del 1999 al 35,35% del totale delle famiglie nel 2008, con un incremento del **3,30%** nel decennio, quando le famiglie con un componente raggiungono il valore di 5.723.

Numero medio di componenti della famiglia (Fonte: elaborazione su dati Comune di Rovereto)

anno	popolazione	famiglie			famiglie con 1 componente	
		Totali	incremento	media componenti	n.	%
1998		14.144				
1999	34.118	14.324	180	2,38	4.590	32,04
2000	34.153	14.437	113	2,37	4.642	32,15
2001	34.383	14.617	180	2,35	4.759	32,56
2002	34.517	14.750	133	2,34	4.860	32,95
2003	34.577	14.733	-17	2,35	4.751	32,25
2004	35.105	15.031	298	2,34	4.954	32,96
2005	35.518	15.257	226	2,33	5.120	33,56
2006	35.832	15.518	261	2,31	5.290	34,09
2007	36.426	15.853	335	2,30	5.460	34,44
2008	37.054	16.190	337	2,29	5.723	35,35
variazione 1999 - 2008						3,30

3 – Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2016 in base alla popolazione stimata

Mantenendo la proiezione sui 10 anni di validità del Prg, ed utilizzando il numero medio dei componenti per famiglia relativo al 2008 ci troveremmo ad avere una stima al 2018 di **2.404** nuovi nuclei famigliari, quali risultano dal calcolo seguente:

Popolazione stimata al 2018	42.555
Popolazione iniziale	37.054
Media componenti al 2008	2,29

(popolazione stimata – popolazione iniziale) / componenti nucleo familiare = nuove famiglie

Nuove famiglie stimate **2.404**

Il fabbisogno abitativo stimato risulterebbe pertanto di **2.404 alloggi**.

4 – calcolo dell'incremento degli alloggi per l'effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie

L'indicatore relativo alle **abitazioni precarie** nei centri storici, non sembra, rispetto ai dati disponibili, raggiungere entità significative. I centri storici sono stati in gran parte recuperati e la necessità di provvedere a fornire alloggi per fasce di popolazione residente in tali centri che esprime disagio abitativo non sembra, di entità significativa.

Nell'indagine effettuata dal Servizio casa del comune sulla base delle richieste di **alloggio pubblico** (vedi scheda di sintesi dell'adunanza tematica sulla collaborazione con ITEA maggio 2006) è individuato un fabbisogno stimato in circa **380** alloggi nei prossimi dieci anni.

Inoltre dalle disposizioni pervenute (circolare di data 12.03.2007 prot. 560/07-13VGM) si deve aggiungere l'incremento dovuto alla creazione di nuovi nuclei familiari, conseguente alla risoluzione di fenomeni di disagio abitativo, con la seguente formulazione:

10% (popolazione stimata / componenti il nucleo familiare) –famiglie attuali **240** famiglie.

5 – Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dei residenti temporanei

Il censimento delle abitazioni censisce **269** abitazioni occupate nel 2001 da persone dimoranti non abitualmente, quantificazione un po' datata, ma sicuramente sottostimata anche in considerazione della progressiva crescita dell'università.

6 – Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dell'erosione della residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile)

Dai dati disponibili (Osservatorio provinciale dei lavori pubblici) non risultano fenomeni di erosione della residenza da parte di attività terziarie; non si dispone di dati in grado di quantificare l'eventuale erosione della residenza da parte di seconde case e residenza non stabile.

7 - Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale

La soglia limite di equilibrio indicativamente fissata dalla Provincia è costituita dal **25%** del territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

L'incremento non risulta applicabile in quanto la quota di consumo del territorio è a Rovereto notevolmente superiore al limite di equilibrio fissato dalla Provincia.

8 – Vincoli di natura igienico sanitaria

Non viene prodotta la verifica del prerequisito (indispensabile per l'applicazione dell'incremento previsto al punto 7) rispetto alla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie in quanto non si utilizza l'incremento di cui al punto precedente.

9- Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero

L'incremento non viene applicato poiché A Rovereto il consumo di territorio è al di sopra del limite di equilibrio individuato dalla Provincia nel 25% di territorio urbanizzato (49,81%) rispetto all'area fisicamente costruibile (50,19%).

10. Calcolo del volume teorico complessivo

nuovi alloggi	3.292,97
numero medio componenti famiglia	2,29
totale componenti teorici	7.536,61 mc
volume per componente teorico	120 mc

Volume residenza ordinaria **904.393,45** mc
(totale componenti teorici*120)

Non sono stati applicati i coefficienti minimo o (1,5 – 2,5) di volumi accessori previsti dalla circolare provinciale, in quanto la definizione di Sul utilizzata per il calcolo delle potenzialità edificatorie non comprende i volumi accessori.

3.2 Verifica rispetto al bilancio urbanistico

Aree di trasformazione	RESIDUE DA PRG				DI NUOVA PREVISIONE		TOTALE	
	non attuate		con modifiche strumento attuazione					
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
B3	120.767	362.301	10.753	32.259	15.369	46.108	146.889	440.668
Concessioni convenzionate					3.818	11.454	3.818	11.454
Lottizzazioni	100.623	301.869			6.325	18.975	106.948	320.844
Piani attuativi	15.450	46.350			4.000	12.000	19.450	58.350
Piani d'area	39.681	119.043					39.681	119.043
Perequazione					44.694	134.083	44.694	134.083
TOTALE	276.521	829.563	10.753	32.259	74.207	222.620	361.481	1.084.442
TOTALE	76%		3%		21%		100%	

A fronte di un dimensionamento di **904.394** mc, abbiamo nella Variante al PRG 2009 una previsione di **1.084.442** mc di nuova residenza: 60.016 mc in più.

La differenza può essere ritenuta non particolarmente significativa soprattutto in considerazione:

- ❑ delle stime estremamente prudenziali effettuate nel dimensionamento;
- ❑ che 861.822 mc, quasi l'80% derivano da previsioni del PRG 2005,
- ❑ che tra le aree indicate di nuova previsione è compresa l'area ai Fiori che nel PRG 2005 aveva destinazione produttiva e che il PRG 2009 trasforma solo in parte in residenziale, riportando ad agricola una superficie territoriale di circa 60.000 mq, con una riduzione, in questo caso, di consumo di suolo.

3.3 Verifica degli standard

La dotazione di servizi all'interno del territorio comunale è in genere buona, un'attenzione particolare dovrà essere riservata a quelle zone che hanno avuto negli ultimi anni la maggiore crescita residenziale alla quale non ha sempre corrisposto una adeguata crescita dei servizi, per cui potrebbero in un futuro non troppo lontano non essere in grado di assolvere al fabbisogno.

Sul territorio comunale sono presenti 5 nidi (per complessivi 281 posti), 15 scuole materne (1.070 posti), 9 scuole elementari per complessivi 1.893 alunni, 7 scuole medie (1.428 alunni), oltre a 12 scuole superiori comprendenti licei, istituti, centri di formazione (cfr. la tabella nella p. seguente).

Numerosi i servizi culturali e dello spettacolo, con strutture di rilevanza sovracomunale e locale, oltre ad una rete capillare di sale polivalenti comunali e circoscrizionali.

I servizi sanitari annoverano 2 ospedali e 3 strutture ambulatoriali; tra i servizi socio-assistenziali sono presenti a Rovereto centri per anziani, minori, disabili ecc.

Gli impianti sportivi sono costituiti da 3 piscine, 25 palestre pubbliche (incluse quelle scolastiche), 2 centri tennis, 13 campi sportivi.

Se alcune circoscrizioni presentano carenze nella dotazione di verde urbano attrezzato, Rovereto si caratterizza per la presenza di due grandi parchi territoriali che lambiscono l'abitato: il Parco di Città a nord-est e il Parco dei Lavini a sud-est, l'accessibilità ad entrambi non risulta adeguata a favorirne la fruizione.

STANDARD

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalle vigenti norme nazionali, gli interventi devono assicurare la dotazione, non inferiore alla minima, adeguata rispetto all'entità e alle caratteristiche degli interventi.

Insedimenti residenziali: mq 18 per ogni abitante insediato/insediabile (dotazione minima inderogabile):

- ☐ per ogni abitante insediato:
- ☐ mq 25 di superficie lorda abitabile
- ☐ circa mc 80 vuoto per pieno
- ☐ + mq 5 se presenti negozi a piano terra, uffici, ecc.

quantità ripartita di norma come segue:

mq 4,50	istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)
mq 2	attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi)
mq 9	aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade
mq 2,50	aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggi pertinenziali) anche distribuite su più livelli

Come risulta dalla tabella che segue, Rovereto non presenta problemi al raggiungimento degli standard minimi, se per quanto riguarda l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e le aree per spazi pubblici, lo standard minimo è largamente superato, ciò non avviene per i parcheggi, di poco superiore allo standard minimo. In PRG 2009 opera per colmare questa criticità sia nelle singole aree di trasformazione ma anche tramite la previsione di due consistenti parcheggi di attestamento: Cava Manica a nord e Follone a sud.

Tabella – Verifica degli standard nel PRG 2009

ISTRUZIONE		
asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo		
	standard nuovo piano (mq)	standard da soddisfare (mq)
totale	263.706	191.498
verifica dotazione min.	6,20 mq/ab > 4,50 mq/ab	

ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE		
religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi		
	standard nuovo piano (mq)	standard da soddisfare (mq)
totale	712.069	85.110
verifica dotazione min.	16,73 mq/ab > 2 mq/ab	

AREE SPAZI PUBBLICI		
attrezzati a parco, parco per il gioco, parco per lo sport		
	standard nuovo piano (mq)	standard da soddisfare (mq)
totale	679.878	382.995
verifica dotazione min.	15,98 mq/ab > 9 mq/ab	

AREE PER PARCHEGGI		
parcheggi censiti e area parcheggio di progetto		
	standard nuovo piano (mq)	standard da soddisfare (mq)
totale	116.255	106.388
verifica dotazione min.	2,73 mq/ab > 2,50 mq/ab	

4 IL QUADRO STRATEGICO

Nelle tavole che seguono sono sintetizzate, con riferimento ai quattro scenari i maggiori ambiti in cui tali visioni trovano nel PRG specifica localizzazione, attuano in particolare gli obiettivi individuati nelle analisi preliminari e precisate in fase di progetto.

“Città pubblica”

- contenere il consumo di suolo, perseguendo una riconversione innovativa delle aree industriali dismesse e recuperando le aree libere degradate;
- migliorare la dotazione di servizi e attrezzature per la popolazione
- perseguire lo sviluppo ordinato della attività industriali e artigianali, incrementando la dotazione di servizi alle imprese;
- promuovere politiche di rivitalizzazione dei centri storici;
- incrementare la qualità del paesaggio urbano e rurale.

Parola chiave di questo scenario è la **qualità** da intendersi soprattutto come qualità della vita delle popolazioni insediate.

Città della cultura

- sviluppare il ruolo di Rovereto come centro di cultura;
- valorizzare i tessuti storici e il patrimonio storico-architettonico isolato;
- promuovere e valorizzare gli ambiti naturali;
- promuovere uno sviluppo turistico integrato, al fine di valorizzare le risorse culturali (musei), ambientali e paesaggistiche nonché le produzioni tipiche del territorio (viticoltura di pregio).

La parola chiave associata a questo scenario è “**identità**”, intesa sia come percezione condivisa di un patrimonio culturale che si vuole proiettato in una prospettiva futura, sia come giusta collocazione del patrimonio culturale locale all’interno di una rete di relazioni a scala vasta.

Città della conoscenza e dell’innovazione

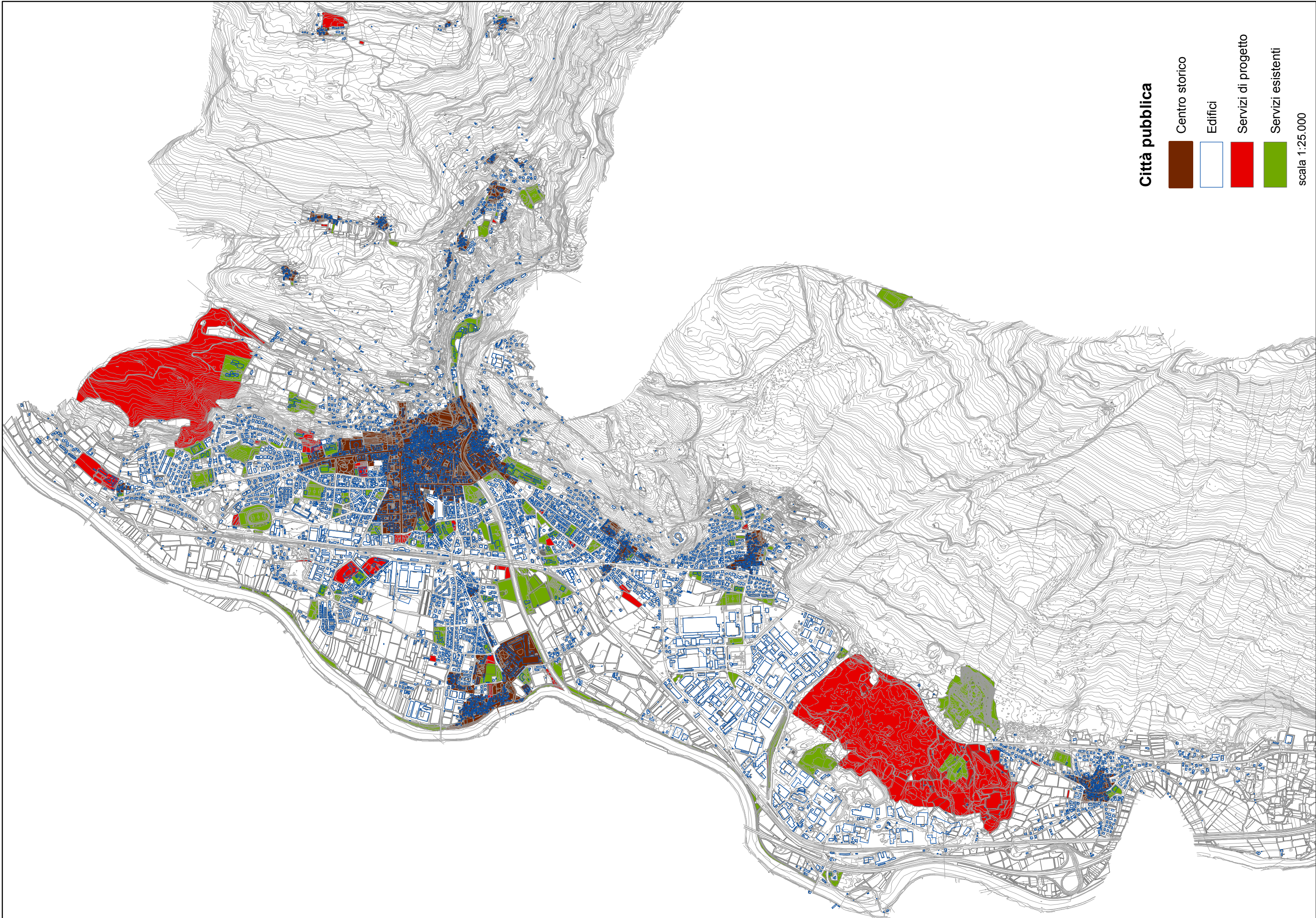
- sviluppare il ruolo di Rovereto come centro di formazione universitaria;
- sviluppare il ruolo di Rovereto come polo di innovazione industriale;
- promuovere la ricerca e l’innovazione tecnologica (con particolare attenzione alle energie alternative, alla domotica, alla produzione e trasformazione agricola, alla sicurezza e tutela dell’ambiente, ai settori innovativi) favorendo la permeabilità tra il mondo della ricerca e quello delle imprese;
- promuovere l’applicazione di tecnologie innovative nell’edilizia, nel risparmio energetico, nella sicurezza e tutela dell’ambiente, nella valorizzazione del paesaggio.

La parola chiave che identifica questo scenario è **eccellenza**. L’area dell’ex Manifattura tabacchi come luogo privilegiato per sviluppare proficue relazioni tra il mondo della ricerca e della sperimentazione e quello delle imprese, attraverso la creazione di nuovi corsi di laurea, laboratori specializzati e di centri di alta formazione. Sarebbe questo un nuovo polo dell’innovazione, che andrebbe a potenziare e integrare quello attuale del BIC.

Città delle relazioni

- liberare il centro urbano di Rovereto dai flussi di traffico di attraversamento;
- migliorare le infrastrutture e la mobilità con i territori esterni;
- migliorare le relazioni interne;
- creare relazioni immateriali finalizzate a promuovere all’esterno l’immagine della città anche inserendola in circuiti turistici specialistici che ne valorizzino le specificità: l’arte, la storia, la cultura, l’architettura, ecc.

La parola chiave che identifica lo scenario è “**nodi**”, elementi cardine in un sistema di relazioni che si sviluppa lungo archi.



Città pubblica

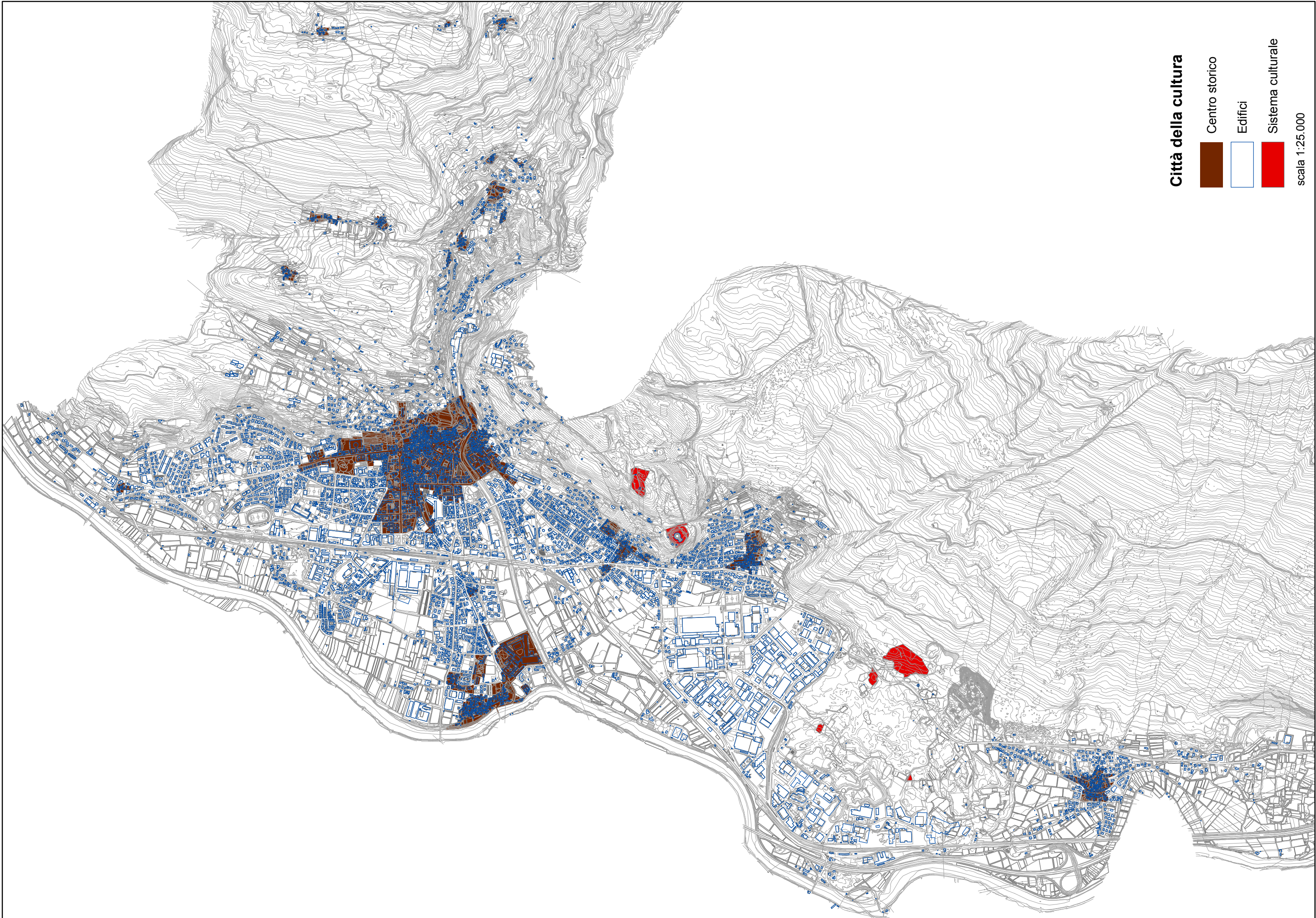
Centro storico

Edifici

Servizi di progetto

Servizi esistenti

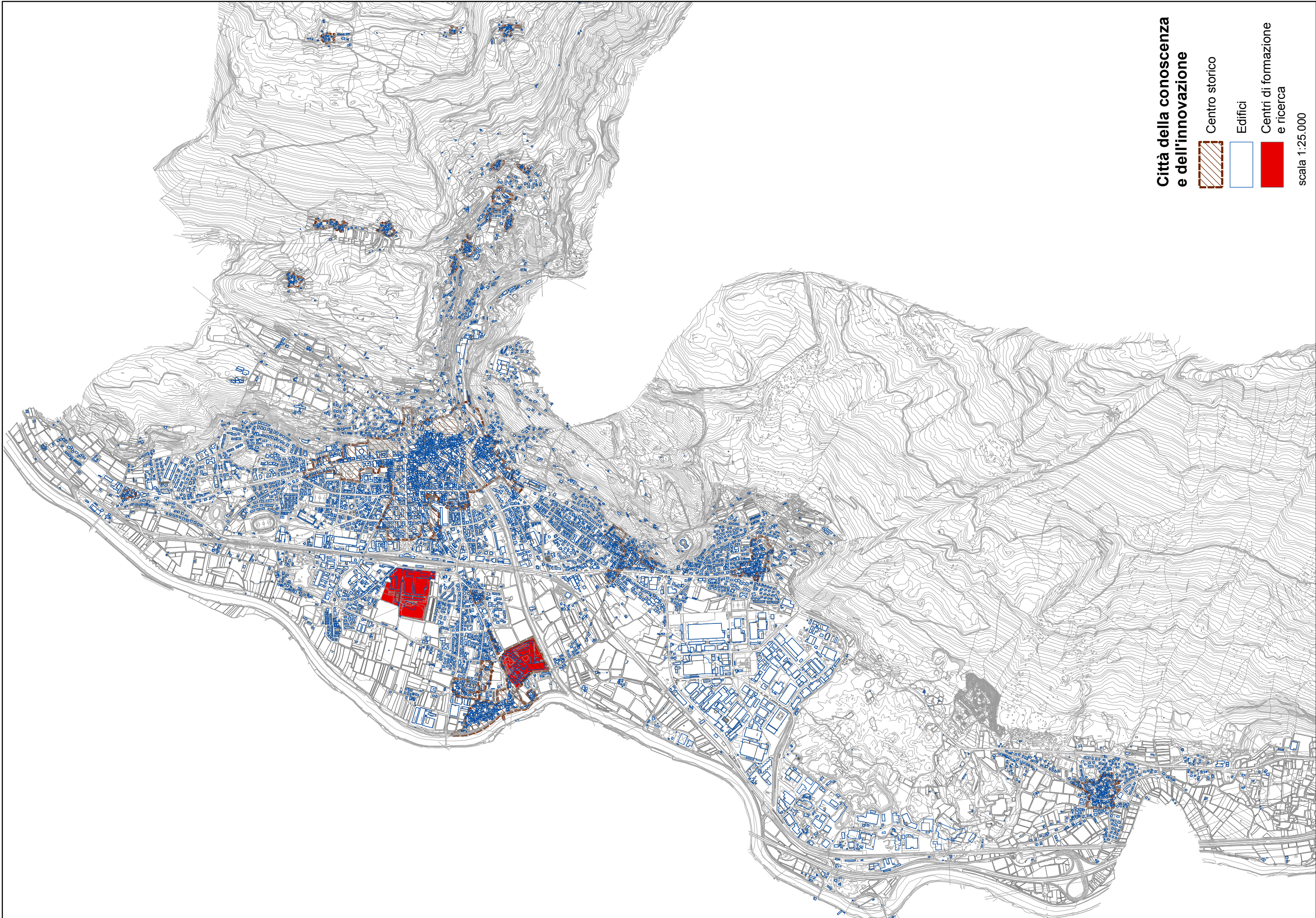
scala 1:25.000



Città della cultura

	Centro storico
	Edifici
	Sistema culturale

scala 1:25.000



**Città della conoscenza
e dell'innovazione**



Centro storico

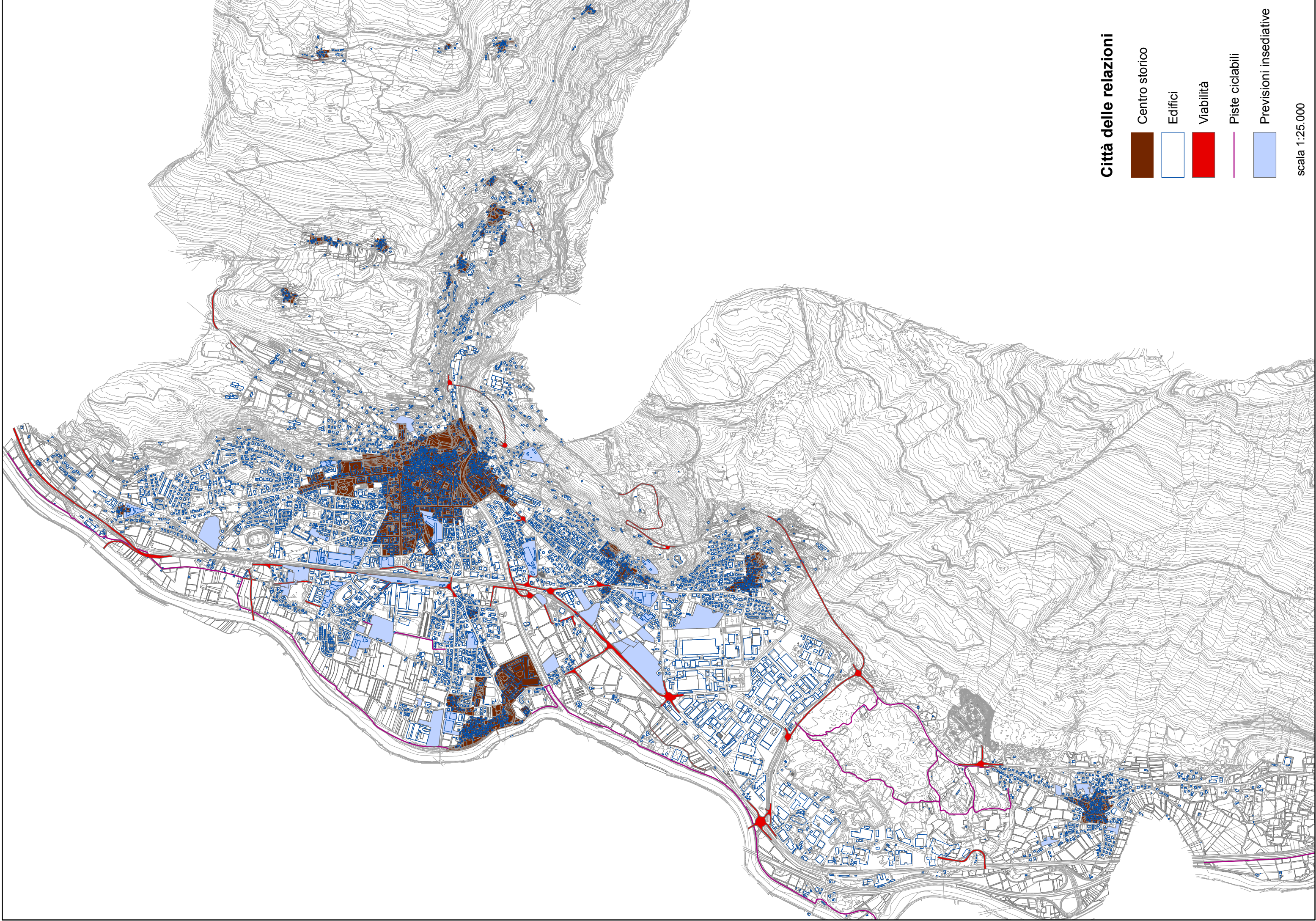


Edifici



Centri di formazione
e ricerca

scala 1:25.000



Città delle relazioni

	Centro storico
	Edifici
	Viabilità
	Piste ciclabili
	Previsioni insediative

scala 1:25.000

5 PAESAGGIO

5.1 Precisazioni concettuali, obiettivi dell'orientamento paesaggistico

Le osservazioni che risultano da uno sguardo approfondito paesaggio roveretano portano a considerazioni condivisibili con gran parte del territorio trentino, ma rivelano anche caratteri peculiari di un paesaggio che il piano inquadra in chiave analitica e progettuale, e che diventano punto di forza e di orientamento progettuale.

Consumo di suolo, soprattutto a agricolo, alterazione – invece di evoluzione - dei paesaggi storici, scarsa connettività ambientale, carenza di spazi aperti che esprimano la percezione condivisa di una “città pubblica” (che in documento preliminare ha messo a fuoco), tutti questi fattori, verificati nel corso delle analisi preliminari, sono elementi che fanno da sfondo ad una prospettiva di orientamento paesaggistico, che fa leva sulla specificità dei luoghi, sulle possibili trasformazioni connesse al paesaggio e al senso di appartenenza a un ambiente di vita sociale.

L'enunciato che ricorre nelle premesse ai precedenti strumenti di pianificazione è quello della *compattezza* come tratto distintivo del territorio comunale e del suo sviluppo recente, sia nella struttura urbana che nel carattere serrato e invasivo che la struttura viaria assume in questo tratto di fondovalle. La distribuzione insediativa si distingue, infatti, per la netta cesura visibile tra paesaggio dei rilievi montuosi e la parte pianeggiante del territorio comunale, dove tra la riva dell'Adige e i primi rilievi si sono verificate forme consistenti di saturazione.

L'incremento edilizio che ha fatto seguito al piano vigente – soprattutto con i piani d'area e di lottizzazione –, il riordino della viabilità nelle fasce periferiche e la consistente presenza di aree produttive sollecitano un giudizio approfondito sugli spazi residuali da intendersi come dimensione strutturante del “paesaggio”, territori in attesa di acquisire un ruolo qualificante per lo sviluppo della città.

In una situazione frammentata come quella roveretana, il tema del paesaggio non può infatti risolversi come inquadramento analitico e quantitativo di ambiti omogenei, o di contrapposizione tra urbano-rurale, montagna-pianura eccetera. Nemmeno come strategia di sola ricomposizione e salvaguardia di ecosistemi.

Risulta necessario, invece, far leva sulla trama dispersa e contraddittoria degli spazi residuali, sui loro punti di contatto, di transizione, su luoghi in cui una prospettiva di trasformazione, a cavallo tra natura e fattori culturali, può diventare qualità dell'abitare in senso esteso. Oltre guardare agli ambiti di salvaguardia e valorizzazione del “bel paesaggio”, il piano si concentra dunque sulle possibilità di restituire dignità e identità a territori residui che il recente processo di espansione edilizia ha reso luoghi senza qualità.

Questa preoccupazione ha chiamato in causa un approccio di pianificazione “orientata al paesaggio”, con un gesto che per certi versi ha anticipato la visione della quale oggi appare permeato il recente Piano Urbanistico Provinciale.

Sin dalle prime esplorazioni si è cercato, infatti, di affrontare il tema paesaggio senza restringere il campo ad ambiti tematici specifici, come il sistema delle aree “verdi” urbane o quello delle aree sottoposte a tutela paesistica, ma piuttosto sviluppare orientamenti e affrontare questioni territoriali e urbane in cui i contesti insediativi densi, i patrimoni naturali, le forme e le prospettive di vita presenti sono valutati come appartenenti a un sistema organico. Lavorando nel solco della qualità e della pertinenza dei processi in atto piuttosto che in direzione della predisposizione di un prodotto finito.

Quale paesaggio

Evoluzione storica, giacitura geografica e dinamiche insediative recenti hanno fatto del comune di Rovereto un caso nel panorama trentino nel quale, intorno a una città da tempo caposaldo di importanti flussi viari si verifica, ai bordi dell'Adige e dell'alveo rettificato del torrente Leno, una massiccia edificazione di gran parte del territorio di pianura disponibile.

Questa edificazione e i flussi di attraversamento del territorio comunale che si sono di recente sviluppate, sembrano aver rovesciato le forme di connessione storiche tra le parti, e intaccato il tessuto connettivo rappresentato dall'agricolo, senza introdurre nuove gerarchie insediative e nuove logiche di percorrenza.

Il paesaggio “residuo” – orti e vigneti, relitti di strade agricole, canalizzazioni e rive, frane, discariche ecc – assume oggi, un carattere di particolare *provvisorietà*, conseguente a alla percezione di una progressiva colonizzazione del territorio all'interno del quale risulta necessario sviluppare una visione aggiornata e pertinente della parola “paesaggio”. Non solo come salvaguardia di frammenti residui.

In questo quadro, ad esempio, una riflessione propositiva va fatta *sui margini* delle aree sature, sulla loro riconoscibilità, sull'immaginazione di nuove relazioni con i paesaggi residui, sulle connessioni possibili.

Guardando oltre i limiti sfrangiati della città costruita e i confini della sua area produttiva, sono riconoscibili nella configurazione morfologica generale del territorio tre ambiti che assumono comunque caratteri paesaggistici riconoscibili, che vale la pena ricordare; tali ambiti si configurano come lembi inesplorati o periferici dello sviluppo urbano:

- terreni pianeggianti prevalentemente connotati dalla coltivazione della vite
- pendici montane terrazzate, con vigne e coltivazioni agricole
- rilievi con forti pendenze, con boschi, prati e formazioni rocciose

Questi paesaggi, riconoscibili e ben caratterizzati in altri comuni della valle – come, ad es. il sistema dei vigneti sul lato opposto dell'Adige – assumono un carattere di notevole *promiscuità* sui margini: la vigna comincia dove si arrestano edifici condominiali; il capannone s'interrompe a due passi dal biotopo, ecc.

Nella messa a fuoco dell'opzione paesaggio, il piano riflette su questa condizione, peculiare del territorio roveretano: la frana dei Lavini di Marco, con i massi che si trovano ormai compenetrati con l'area industriale e con il tracciato della provinciale, mostrano una scena emblematica di questa condizione.

Il paesaggio, sia nella sua fase di formazione del quadro conoscitivo che nella prefigurazione delle sue potenzialità progettuali, appartiene dunque a una condizione di *mescolanza* che ci appare un problema, ma anche come opportunità e una cifra identitaria di Rovereto e della sua storia.

Non è certo, quindi, per la sola unicità o esiguità di taluni paesaggi tradizionali che nel piano si è cercato un approccio paesaggistico, ma piuttosto per sviluppare una percezione condivisa e propositiva dei suoi contesti aperti, singolari nel quadro di una storia legata ai flussi di valle e di un intreccio di cultura industriale e attività intellettuali che ancora permangono.

L'identificazione di ambiti di lavoro intesi secondo la visione fin qui descritta, non può limitarsi alla codificazione di **spazi finiti**, ma tende a un visione della qualità paesaggistica intesa con **processo**, nella misura in cui le decisioni e le regole appartengono a un quadro che si immagina in divenire, prodotto dell'interazione tra le attività dell'uomo e la sfera della natura.

5.2 Elementi di analisi e valutazione critica del paesaggio

5.2.1 I “quadri” naturali, unità di paesaggio, potenzialità paesaggistiche

Il tema del paesaggio è stato affrontato nel processo di redazione della Variante al P.R.G. del Comune di Rovereto in linea con quanto richiesto dal Piano Urbanistico Provinciale (di seguito PUP).

Quest'ultimo, in particolare, propone di prendere una direzione “verso il superamento del semplice sistema di vincolo e dell'autorizzazione degli interventi e integrando nella pianificazione la lettura del paesaggio e la valutazione delle possibili trasformazioni, in quanto strumenti di verifica delle nuove scelte di piano”¹.

In questo senso, assume particolare importanza la metodologia di lettura con la quale comprendere ed interpretare il sistema dei paesaggi roveretani, così come assumere alcuni riferimenti di base, che rappresentino un comune patrimonio di riferimento.

1. Piano Urbanistico Provinciale, allegato A – Relazione illustrativa, pag. 97.

Con la Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 2000), ormai divenuta legge dello Stato (recepimento della Convenzione con Legge n. 14/2006), per paesaggio si “designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

Tale definizione, per quanto espressione di una sintesi, rappresenta certamente il riferimento ormai comune, e soprattutto condiviso, entro il quale agire per ogni azione di pianificazione e gestione del paesaggio.

Il P.U.P., nella linea di indirizzo della Convenzione Europea del Paesaggio, così come all'interno della evoluzione normativa in materia (“ Codice dei beni culturali e del paesaggio – D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni), propone una lettura del paesaggio dotata di una propria articolazione, secondo cinque sistemi complessi², dai quali risulta la Carta del Paesaggio, quale espressione articolata di lettura dei paesaggi trentini.

Un dato significativo è riferito alla distribuzione percentuale dei sistemi complessivi sulla superficie provinciale, che evidenzia un dato intuitivo riferito alla scarsa dotazione di paesaggi rurali (il 10,06 % del totale della superficie), a fronte della predominanza dei paesaggi boscati (52,87 %), di una significativa quota di paesaggi rocciosi (21,51 %), di una rilevante quota dei paesaggi dei pascoli e prati (12,29 %), ed infine dei paesaggi urbanizzati (3,27 %), per una quota certamente significativamente contenuta.

Le Linee guida per la carta del paesaggio, allegato parte integrante del P.U.P., identificano alcuni criteri e modalità con le quali operare per una corretta interpretazione dei sistemi di paesaggio, unitamente al corretto indirizzo di piano per quanto attiene i più generali obiettivi di qualità paesaggistica complessiva³.

Risulta significativo, e da evidenziare quale comune riferimento di approccio metodologico, l'affermazione secondo la quale il *Sistema complesso di paesaggio di interesse rurale*, per quanto di ridotta percentuale (poco superiore al 10 % del territorio trentino) “è in realtà quella decisiva per il paesaggio e per il suo equilibrio. La Carta del Paesaggio considera la campagna solo come territorio aperto, non edificato, nel suo aspetto quindi rurale, senza assegnarle valenze di tipo produttivo trattate da altre carte del P.U.P.”⁴.

Piano Urbanistico Provinciale, territorio comunale e paesaggio

Ai fini dell'inquadramento di quali siano i principali caratteri strutturali del paesaggio di Rovereto, riconosciuti anche dalle analisi e dalle indicazioni di natura territoriale evidenziate nel PUP, certamente la Carta del Paesaggio identifica su base territoriale quali siano gli ambiti di paesaggio dotati di maggior valore e caratterizzazione.

Il P.U.P. identifica per Rovereto alcuni Sistemi complessi di paesaggio, ed in particolare:

- sistema complesso di interesse fluviale (gran parte delle sponde ed aree adiacenti del fiume Adige e del torrente Leno);
- sistema complesso di interesse rurale (molta parte della pianura di fondovalle a vigneto, parte dei rilievi collinari a vigneto a nord del territorio comunale);
- sistema complesso di interesse edificato tradizionale (le aree che afferiscono alla zona di Noriglio).

Evidentemente, come riconosce lo stesso P.U.P., con la Carta del Paesaggio si opera una prima identificazione dei caratteri strutturali fondamentali del paesaggio, “che costituiscono la struttura territoriale delle identità e delle invarianti da considerare prioritariamente nelle valutazioni della sostenibilità dello sviluppo e dell'equilibrio territoriale”⁵.

2. Piano Urbanistico Provinciale, allegato F – Linee guida per la carta del paesaggio, pag. 5. I sistemi complessi sono: di interesse edificato tradizionale e centri storici, di interesse rurale, di interesse forestale, di interesse alpino, di interesse fluviale. Evidentemente, la suddivisione in sistemi complessi è riferita alla capacità di controllare ad una scala territoriale la capacità di lettura e comprensione complessiva dei sistemi di paesaggio.

3. In particolare, l'art. 6 (Materiali di supporto per la pianificazione territoriale), comma 3, indica che le linee guida “definiscono criteri e modalità per la verifica di coerenza con la carta del paesaggio degli strumenti di pianificazione...”.

4. Piano Urbanistico Provinciale, allegato F – Linee guida per la carta del paesaggio, p. 17.

5. Piano Urbanistico Provinciale, allegato A, Relazione illustrativa, pag. 97.

Il P.U.P. rimanda agli strumenti urbanistici locali l'approfondimento dei temi sul paesaggio, identificando "le specificità di ogni ambito elementare, sistema complesso di paesaggio e unità di paesaggio percettivo e analizzate le relazioni tra le diverse zone contigue"⁶.

In questo senso, le analisi condotte sul paesaggio del Comune di Rovereto, per la costruzione di un quadro conoscitivo in linea anche con la filosofia generale del P.U.P., sono state orientate verso una migliore conoscenza ed approfondimento della lettura dei caratteri principali del paesaggio roveretano, ampliando ed articolando in modo più mirato, e ad una scala di lettura più approfondita, il sistema dei quadri conoscitivi di base disponibili.

Il quadro conoscitivo

La lettura interpretativa dei caratteri e degli elementi costitutivi del paesaggio di Rovereto è stata condotta su tre scale differenti di indagine, i cui esiti di sintesi sono leggibili nei seguenti elaborati:

- carta di inquadramento dei caratteri strutturali del paesaggio (scala sovracomunale);
- carta delle unità di paesaggio (scala comunale);
- carta del censimento degli spazi aperti (scala comunale/locale).

La *carta di inquadramento dei caratteri strutturali del paesaggio* identifica e rappresenta, alla scala vasta, le principali relazioni di natura strutturale e sistemica fra i caratteri propri del paesaggio roveretano e quelli dei paesaggi dei comuni contermini, per fornire un primo quadro di riferimento conoscitivo di livello territoriale.

La *carta delle unità di paesaggio*, su base comunale, realizzata mediante interpretazione articolata dei tematismi attualmente esistenti e disponibili, secondo le metodologie ormai codificate di lettura del paesaggio su scala territoriale, delinea una suddivisione del territorio comunale in unità di paesaggio, che presentano caratteri di omogeneità rispetto ai tematismi indagati, e che descrivono i caratteri strutturali, percettivi, insediativi, di uso dei suoli, delle singole unità individuate, garantendo una lettura sintetica dell'articolazione paesaggistica di Rovereto.

La *carta del censimento degli spazi aperti* rappresenta una lettura di sintesi dell'articolazione del paesaggio periurbano e degli spazi aperti di Rovereto, e fornisce indicazioni dirette sulla attuale natura e sugli usi reali di questi sistemi, attraverso la sintesi strutturale dell'articolazione dei luoghi, anche con elementi descrittivi della struttura dei paesaggi presenti.

Inquadramento dei caratteri strutturali del paesaggio

Con la carta di inquadramento generale vengono evidenziate in scala vasta, le principali relazioni di natura strutturale e sistemica tra i caratteri propri del paesaggio roveretano e quelli dei paesaggi dei comuni contermini appartenenti al comprensorio della Vallagarina.

Sono stati posti in evidenza i limiti amministrativi comunali e del comprensorio, le Zone di Protezione Speciale (ZPS), i Siti di Interesse Comunitario (SIC), i biotopi, nonché tutti gli elementi naturalistici relativi al paesaggio come zone umide, paludi, torbiere, corsi d'acqua, laghi e fiumi che di seguito elenchiamo:

- Limite amministrativo Comune di Rovereto
- Limiti amministrativi comunali
- Limiti amministrativi comprensorio della Vallagarina
- Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- Siti di Interesse Comunitario (SIC)
- Biotopi
- Seminativi
- Vigneti
- Frutteti e frutti minori e colture agricole eterogenee
- Boschi
- Prati stabili, arbusteti e mugheti, aree a pascolo naturale e
- praterie di alta quota, prato alberato, pascolo alberato
- Zone umide, paludi e torbiere

6. Piano Urbanistico Provinciale, allegato A, Relazione illustrativa, pag. 98.

- Zone riparie e torrenti affioranti
- Corsi d'acqua, canali e idrovie
- Corso d'acqua naturale
- Corso d'acqua artificiale
- Lago naturale
- Lago artificiale
- Reti stradali
- Reti ferroviarie
- Aree urbanizzate

Dalla sintesi analitica risulta evidente l'estrema centralità del sistema urbano afferente alla città di Rovereto, anche se il complesso dei sistemi delle risorse naturali, principalmente legate ai sistemi boscati, ovvero alle aree aperte non interessate da colture agricole di carattere intensivo, rappresenta certamente una matrice territoriale di grande interesse, che caratterizza fortemente l'intero sistema territoriale indagato.

Possiamo evidenziare un alto valore potenziale in termini di connettività delle aree dotate di un più o meno alto valore di carattere naturalistico, potenziale in buona parte riconoscibile, e la cui salvaguardia e valorizzazione rappresenta certo un obiettivo cui tendere con la pianificazione urbanistica locale.

Censimento degli spazi aperti

Per spazi aperti si intende non solo ciò che nella cultura urbanistica viene definito come *verde*, e misurato in termini di *standard*, ma ci si riferisce invece al complessivo sistema di vuoti, ovvero il *negativo del costruito*, ai luoghi in cui può ancora aver luogo la riproduzione della vita animale e vegetale ed in cui, in una parola, è presente la biosfera.

Gli spazi aperti costituiscono di fatto l'elemento connettivo e la trama delle funzioni della città, ovvero tutto ciò che è ineditato e che oggi assume sempre più frequentemente il significato di luogo di risulta, assurge invece a filtro obbligato attraverso il quale la maggior parte delle persone che usano la città transita o trascorre la vita di tutti i giorni.

Lo spazio non costruito può quindi essere considerato come il segnale esplicito dell'immagine capovolta della città, costituendo la forma di utilizzo/non utilizzo dei vuoti lasciati disponibili dalle varie fasi di crescita del tessuto edilizio.

Forma logica o illogica, pensata e progettata, in relazione dei casi e delle volontà espresse dagli enti di governo del territorio.

Così facendo si chiarisce ulteriormente rispetto alle considerazioni avanzate in precedenza, come il ruolo degli spazi aperti urbani e periurbani non corrisponda sempre ed obbligatoriamente ad una funzione urbana, ovvero ad un modo d'uso direttamente collegato ad attività, ma come invece esprima, solitamente, preoccupazioni ed esigenze d'ordine, ad esempio, prettamente ecologico, riguardanti la riproduzione o meno di uno stato di equilibrio.

Tali spazi risultano essere vuoti disponibili per una riconsiderazione complessiva del sistema delle relazioni funzionali, ambientali ed ecologiche dei sistemi urbani, ed in particolare possono essere utili per orientare operazioni ed interventi di riqualificazione ambientale delle periferie e degli spazi urbani di margine.

Appare quindi consona un'articolazione che prenda in considerazione nello specifico i soprassuoli e i loro usi, ed in questo senso l'indagine ha riguardato l'intero ambito comunale di Rovereto, cercando di fornire una visione complessiva dell'articolazione e della natura stessa del sistema degli spazi aperti, allo scopo di dare conto dello stato di fatto attuale, sul quale valutare ed operare le scelte di trasformazione ed evoluzione della città di Rovereto.

Si riporta di seguito la legenda che accompagna la carta tematica sul sistema degli spazi aperti:

- confine comunale
- area urbanizzata
- svincolo autostradale
- bosco di conifere
- bosco di latifoglie
- bosco misto

- area per coltura specializzata a vigneto
- area per coltura specializzata a frutteto
- seminativi
- prati stabili
- incolti vegetati
- colture agricole eterogenee
- area a pascolo naturale e praterie di alta quota
- aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- prato alberato
- pascolo alberato
- vegetazione di ripa
- linee ferroviarie esistenti
- reti stradali
- piste ciclabili
- aree verdi urbane
- complessi cimiteriali
- area per servizi sportivi
- cava
- discarica di inerti
- corpi d'acqua, fossi e canali
- paludi
- biotopo
- terrazzamenti
- brughiere e cespuglieti
- arbusteti e mugheti
- rocce nude
- rupi boscate
- zone riparie

Carta del censimento degli spazi aperti di Rovereto



Unità di paesaggio

Il Comune di Rovereto presenta una articolazione strutturale dei paesaggi molto varia, anche in relazione alla variabilità morfologica dei luoghi, che determina una differenziazione legata sia all'uso dei suoli, che vede il fondovalle destinato per lo più alla coltivazione di vigneti e solo in minoranza frutteti, sia alla copertura vegetale, che vede buona parte del territorio comunale coperto da boschi anche di notevole estensione.

Attraverso l'incrocio di una serie complessa di fattori ed utilizzando le metodologie ormai codificate di lettura del paesaggio alla scala territoriale (costituzione geologica, vegetazione, uso del suolo vegetazione espressioni materiali della presenza umana e altri) il territorio del Comune di Rovereto, è stato quindi suddiviso in 22 unità di paesaggio che coprono l'intero territorio comunale.

Le unità di paesaggio rappresentano ambiti territoriali con specifiche, distinte e omogenee caratteristiche di formazione e di evoluzione.

Esse permettono di individuare l'originalità del paesaggio roveretano, di precisarne gli elementi caratterizzanti e consentiranno in futuro di migliorare la gestione della pianificazione territoriale di settore.

Tali unità sono state individuate sulla base dei dati tematici disponibili entro piani e/o progetti, integrati con sintesi analitiche proprie, utilizzando la metodologia dell'*overlay map*, codificata a livello scientifico ed utile per riconoscere i caratteri minimi unitari distintivi di ogni singola unità di paesaggio, in relazione ai tematismi utilizzati (geologia, uso del suolo, ecc).

Di seguito si fornisce una sintetica identificazione delle differenti Unità di Paesaggio nelle quali è stato suddiviso il territorio del Comune di Rovereto. A questa sintetica descrizione poi fa seguito, in allegato, una scheda descrittiva per ogni singola unità.

UDP A1 Fiume Adige

Il Fiume Adige percorre tutto il limite ovest del Comune di Rovereto, e ne determina sostanzialmente il confine amministrativo. L'unità è caratterizzata, dal punto di vista vegetazionale, da sponde scarsamente vegetate, con prevalenza di specie riparie arboreo-arbustive. L'unità gode di ampia visibilità su tutto il settore vallivo, ed è interessata dalla pista ciclabile di rilevanza regionale, che caratterizza per larghi tratti la natura stessa dell'unità di paesaggio.

UDP A2 Fondovalle con predominanza di vigneti in coltura specializzata allevati a pergola

L'area coltivata prevalentemente a vigneti e solo sporadicamente a seminativo è caratterizzata da una visuale aperta sulla valle dell'Adige; tale UDP copre la zona nord-ovest del comune di Rovereto ed è delimitata ad ovest dal corso del Fiume Adige, a est dal nucleo di San Giorgio ed a sud dal nucleo di Borgo Sacco.

UDP A3 Fondovalle con predominanza di vigneti in coltura specializzata allevati a pergola

L'area coltivata prevalentemente a vigneti è caratterizzata da una visuale aperta sulla valle dell'Adige; tale unità è delimitata ad ovest dal corso del Fiume Adige, a nord dal nucleo di Borgo Sacco, ad ovest dal nucleo di Lizzana e a sud dalla grande area industriale.

UDP A4 Fondovalle con predominanza di vigneti in coltura specializzata allevati a pergola uniti alla presenza di frutteti

L'area coltivata prevalentemente a vigneti e in parte a frutteti è situata nella zona sud del comune di Rovereto ed è delimitata ad ovest dal corso del Fiume Adige, a ovest dall'area boscata, a nord dal nucleo di Marco e a sud dal confine comunale.

I vigneti che compongono l'area sono organizzati in particelle piccole e frastagliate, molto diverse dagli appezzamenti grandi e geometricamente più regolari della zona nord del Comune.

UDP A5 Biotopo dei Laghetti di Marco

L'area del biotopo, rimboschita a pino nero (*Pinus nigra*) nel 1930, ha un'importante valenza naturalistica sia per quanto riguarda la flora con specie a rischio di estinzione sia per la presenza di altre specie significative dell'ambiente di marocca quali *Cotynus coggygrya* (scotano) *Rhamnus saxatilis*, *Daphne alpina*; anche per quanto concerne la fauna questa è

caratterizzata da varie specie di uccelli acquatici come il Germano reale, la Gallinella d'acqua, il Porcigliano, il Cannareccione, la Cannaiola e il Martin Pescatore, nonché numerosi rettili e anfibi, quali il trotone alpestre e punteggiato e la natrice dal collare e tessellata. Infine questa è una delle località dove è stato censito il maggior numero di coleotteri idroaefagi.

Questa importante area protetta comprende al suo interno due importanti zone umide (il Laghet Grand e il Laghet Picol), la particolare ubicazione di questo biotopo di fondovalle confinante con la zona industriale del Comune di Rovereto e con il nucleo di Marco, è ubicata in un territorio a forte sfruttamento antropico, ciò costituisce uno dei maggiori rischi di degrado per l'equilibrio ecologico dei due laghetti già in parte compromessi dalle molte attività umane del passato.

UDP A6 Bosco di latifoglie misto a conifere ai margini del centro urbano di Marco

Questa unità si trova nella zona sud del Comune di Rovereto ed è delimitata ad est dal bosco di latifoglie ad ovest dall'area industriale, dal Biotopo dei Laghetti di Marco, dal nucleo urbano di Marco, e dall'area coltivata a vigneti a sud.

Dal punto di vista vegetale l'unità è caratterizzata da bosco di latifoglie misto a conifere, le barriere costituite dalla vegetazione arborea rendono l'ambito visuale chiuso.

UDP A7 Parte terminale della frana dei Lavini di Marco

L'area è delimitata quasi interamente da bosco, eccetto sul lato ovest dove è il nucleo urbano di Marco a delimitarla.

Dal punto di vista vegetale è caratterizzata prevalentemente da conifere che trovano in tale ambiente la condizione edafica favorevole caratterizzata da affioramenti rocciosi residui del fenomeno franoso.

UDP A8 Area industriale

L'unità è delimitata ad ovest dal centro urbano di Lizzana a sud dal Biotopo dei Laghetti di Marco e ad Ovest dal fiume Adige.

Gli edifici industriali che la compongono rendono l'ambito visuale chiuso e fortemente impattante.

La vegetazione è praticamente assente salvo alcuni sporadici appezzamenti verdi.

UDP A9 Nucleo urbano di Rovereto

L'unità è ubicata a nord del corso del Leno e comprende il centro storico del Comune di Rovereto.

L'area, fortemente urbanizzata comprende al suo interno il Castello di Rovereto che imponente e altissimo sorge sullo sbocco della valle sulla riva destra del Leno. Questo costituisce uno dei punti di più ampia visibilità dell'intero Comune.

UDP A10 Nucleo urbano di San Giorgio

L'area di fondovalle fortemente urbanizzata, è delimitata a est dalla ferrovia, a nord ovest dall'ampia zona coltivata a vigneti e a sud dal nucleo urbano di Borgo Sacco.

L'unità appare a sé stante rispetto agli altri centri probabilmente a causa dell'importante barriera costituita dalla ferrovia.

UDP A11 Nucleo urbano di Borgo Sacco

L'unità è ubicata a nord del Leno ed è delimitata ad ovest dal corso del Fiume Adige, ad est dalla ferrovia e a sud dal corso del Leno e dall'area coltivata a vigneti.

Borgo Sacco, posto sulla riva sinistra dell'Adige, poco a monte della confluenza del Leno, è oggi un sobborgo di Rovereto; l'espansione edilizia del dopoguerra ha lasciato ampiamente leggibile il nucleo originario.

UDP A12 Nucleo urbano di Lizzanella

L'area è delimitata a nord dal corso del Leno, a est dall'imponente area boscata, a sud dal nucleo urbano di Lizzana e ad ovest dalla zona coltivata a vigneti.

Il nome "Lizzanella" deriva dal vicino paese "Lizzana" con il quale è collegata mediante la SS12.

Dopo la seconda guerra mondiale lo spazio che la divideva da Rovereto era costituito da territorio agricolo che in seguito lasciò posto ad abitazioni formando così un unico grande centro, pur conservando la sua identità di paese.

UDP A13 Nucleo urbano di Lizzana

Il nucleo urbano si trova a sud del comune di Rovereto ed è delimitato a nord da Lizzanella, a ovest dalla grande area industriale mentre a est e a sud è circondata da bosco.

Il nucleo originario si trova nella parte più alta, mentre Lizzana bassa è caratterizzata per lo più da edifici costruiti negli ultimi decenni.

UDP A14 Nucleo urbano di Marco

Il nucleo urbano di Marco si trova a sud di Rovereto ed appare abbastanza isolato rispetto agli altri nuclei appartenenti al Comune.

Sorge sulla riva destra del Fiume Adige ed è circondato da boschi e vigneti; confina nella parte nord con l'importante biotopo dei Laghetti di Marco, mentre nella parte est è delimitato dalla frana dei Lavini e dalla strada statale SS12.

UDP B1 Area boscata

L'area boscata costituita da conifere e latifoglie è situata a nord del Comune di Rovereto.

Comprende al suo interno l'importante SIC di Monte Ghello le cui distese rappresentano alcuni dei prati ad orchidee meglio conservati del Trentino e quindi assai significativi dal punto di vista vegetale; anche per l'aspetto faunistico l'area merita menzione per il transito di uccelli mediante le migrazioni.

UDP B2 Terrazzamenti coltivati a vigneto

L'unità, ubicata a nord ovest del nucleo urbano di Rovereto, è completamente circondata da boschi.

Il paesaggio che la caratterizza è prevalentemente coltivato a vigneti ed è caratterizzato da un'ampia articolazione data dai terrazzamenti che modellano i versanti, questi si inseriscono in un paesaggio boscato caratterizzato prevalentemente da latifoglie.

UDP B3 Terrazzamenti coltivati a vigneto

L'unità, ubicata a nord ovest del nucleo urbano di Rovereto, è completamente circondata da boschi.

Il paesaggio è prevalentemente coltivato a vigneti e comprende al suo interno il piccolo nucleo di Zaffoni, l'attività antropica ha interessato notevolmente l'area che risulta ampiamente terrazzata, in contrasto con il paesaggio boscato completamente naturale che la circonda.

UDP B4 Nucleo urbano di Noriglio

Completamente circondata da boschi, l'unità è ubicata a est del centro urbano di Rovereto ed è collegata a questo mediante via Acquedotto.

UDP B5 Praterie della Malga Finonchio

Ubicati sulla sommità del Monte Finonchio (1603 mt), i prati del Finonchio formano una delle malghe più estese della Provincia.

L'area è caratterizzata da ampissima visuale sulla valle e sui boschi circostanti da cui è circondata. Su di essa sono presenti sporadici e radi gruppi di conifere.

UDP C1 Bosco

L'area boscata si estende nella zona sud est del Comune di Rovereto coprendo circa un quarto dell'estensione dell'intero Comune.

L'unità comprende al suo interno il Sito di Interesse Comunitario di Monte Zugna, che interessa il versante occidentale del Monte stesso occupato in gran parte dall'affioramento di pavimenti calcarei e da antiche frane (marocche) colonizzate dalla vegetazione solo in parte, ed il rilievo del Monte Cengialto coperto da boschi termofili e da prati aridi relitti.

UDP C2 Frana dei Lavini di Marco

L'unità si estende nella zona sud orientale del Comune di Rovereto, ad est del nucleo urbano di Marco.

La Frana dei Lavini di Marco si è verificata in seguito a scivolamenti delle rocce calcaree dal Monte Zugna lungo piani di discontinuità tra gli strati; su di essa sono state rinvenute piste di dinosauri risalenti a 200 milioni di anni fa.

Sull'area sono presenti sporadici gruppi di conifere soprattutto sui margini tipiche di una disseminazione naturale; sul corpo della frana si possono notare delle formazioni arbustive pioniere.

UDP D Bosco

L'area si trova a est del piccolo nucleo di Noriglio, sulla riva nord del torrente Leno, ed è costituita essenzialmente da latifoglie con alta densità.

Dal punto di vista antropico nella zona è compreso il piccolo nucleo di Senter, attorno al quale sono presenti vari terrazzamenti che modellano i versanti.

Gli esiti sintetici delle analisi sul paesaggio che sono state condotte hanno dato conto di una interessante articolazione del sistema di paesaggio di Rovereto, in buona parte dovuta anche alla evoluzione della struttura urbana dei differenti centri abitati che, nel loro complesso, determinano un tessuto urbano piuttosto complesso, ed il cui rapporto con ancora ampi ambiti periurbani rappresenta un valore di cui tenere conto per il corretto equilibrio fra spazi aperti e spazi costruiti.

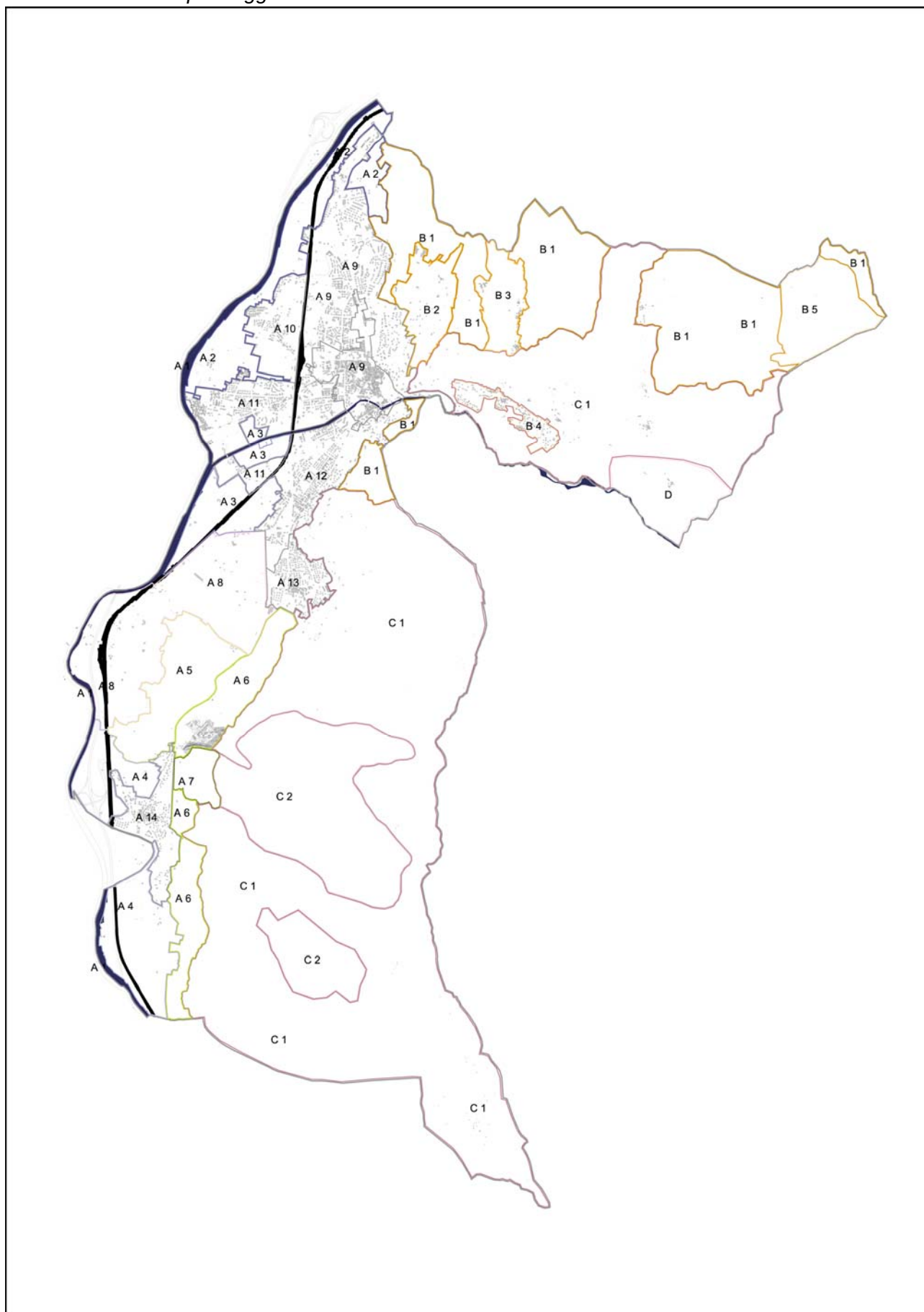
La matrice boscata dei paesaggi presenti è particolarmente evidente e strutturante, oltre che rappresentare in termini percentuali uno dei sistemi di paesaggio principali e fondativi dell'intero territorio comunale.

I paesaggi rurali, per la quasi totalità legati alla coltura della vite, molto caratterizzante per giacitura e tessitura, sono in gran parte collocati nelle zone del fondovalle di pianura, in una commistione con i margini urbani generalmente molto diretta. I paesaggi rurali di collina rappresentano comunque un ambito di particolare rilievo nel sistema complessivo di paesaggio, soprattutto per una loro più ricca articolazione morfologica, di impianto produttivo, e per la presenza ancora significativa di opere di contenimento e terrazzamento dei pendii, seppure allo stato attuale notevolmente ridotta per via del progressivo abbandono delle forme di coltura tradizionale su terrazzamento, specialmente nella zona di Noriglio.

Comunque, in generale, dal punto di vista di quali siano i temi legati alla tutela e valorizzazione del paesaggio nel territorio comunale di Rovereto, possiamo individuarli in:

- l'importanza del margine urbano, quale elemento nel quale ricercare le nuove forme di rapporto fra paesaggio urbano e periurbano;
- il mantenimento di un corretto rapporto fra spazio aperto e spazio costruito;
- la tutela e la valorizzazione dei paesaggi rurali;
- il mantenimento e la valorizzazione dei paesaggi dotati di valori naturalistici ed ambientali;
- il miglioramento, l'implementazione e l'identificazione dei sistemi di connessione naturalistica e paesaggistica.

Carta delle unità di paesaggio di Rovereto



5.2.2 Valore ambientale di reti e sistemi di connessione

L'analisi dei sistemi di paesaggio presenti entro il confine comunale di Rovereto, insieme alla sintetica comprensione dei rapporti di relazione con i contesti paesaggistici contermini, permette di identificare alcuni dei temi che hanno orientato la filosofia del piano dal punto di vista paesaggistico, ma non solo.

Il tema delle reti e delle connessioni, di natura ambientale, paesaggistica e naturalistica, appare come centrale per la comprensione dell'articolazione del sistema degli spazi aperti periurbano, perché su questo si fonda l'idea di fare emergere e valorizzare la ricchezza dell'articolazione delle relazioni fra le differenti aree che compongono il sistema.

Questo significa anche riconoscere ai differenti sistemi di aree (paesaggi agrari, paesaggi boscati, paesaggi fluviali, paesaggi della frangia urbana) una funzione che travalica gli usi specifici dei suoli, e che risente del valore aggiunto che deriva dall'appartenere ad una *rete di connessioni*, e quindi fare parte di un sistema più articolato.

Quindi, ad esempio, le aree agricole di pianura assolvono ad un ruolo di matrice/cerniera in tutta l'area che va da S. Ilario fino al confine sud comunale oltre l'abitato di Marco, e consentono di identificare delle forme di relazione/ricomposizione dei limiti dell'espansione urbana, connotati spesso da una configurazione scarsamente riconoscibile.

Oppure il sistema lungo il torrente Leno, di grande importanza per la posizione baricentrica rispetto alla configurazione urbana di Rovereto, e dotato ancora di un interessante sistema di spazi aperti, che può assolvere alla funzione di *spina centrale* di un sistema di relazioni ambientali e funzionali fra gli ambiti urbani ed aperti in riva destra e quelli in riva sinistra.

O ancora, i due nodi posti a nord ed a sud del territorio comunale (il Bosco della Città e il Parco dei Lavini), che oltre a rappresentare due terminali fondamentali della rete immaginata, svolgono anche un ruolo preminente nel porre in essere quelle connessioni con i sistemi di paesaggio dotati di più evidenti carattere di naturalità e di valore ambientale (Monte Ghello e Monte Zugna, ed i relativi Siti di Interesse Comunitario).

L'obiettivo fondamentale che ci si pone con il Piano, è quello di mantenere inalterati i valori reali e potenziali di questo sistema di reti e di connessioni, all'interno di una idea generale di sistema di spazi aperti e di paesaggi periurbani che assolvano ad un generale obiettivo di qualità paesaggistica.

Le trasformazioni dello spazio urbano, e ancora di più delle aree di frangia periurbana, nel nuovo piano devono rispondere all'esigenza di evidenziare e mettere in atto tutti i sistemi possibili di relazione fra le parti, che siano di carattere funzionale (percorsi, connessioni ciclabili, valorizzazione di percorsi storici, legame con spazi verdi di uso pubblico, ecc), ovvero di connessione ambientale (salvaguardia della continuità degli spazi aperti, valorizzazione del sistema delle risorse naturali, ecc).

**La città ai bordi dell'Adige:
percorsi lenti, paesaggi consolidati, nuovi ambiti di identità
urbana**



- Ambiti di trasformazione e nuove identità urbane**
- 1 Cava Marica (area con valenza naturalistica di interesse urbano)
 - 2 San Giorgio: via Balista e area di riqualificazione ambientale
 - 3 Campi della Roggia (spazi verdi pubblici area ai Fiori)
 - 4 Campi a Lizzana (spazi pubblici di quartiere)
 - 5 Parco della "Ruina Dantesca", Marco

Ambiti paesaggistici polarizzanti, di interesse locale e territoriale,
definiti nella percezione collettiva:

LM

Parco dei Lavini di Marco (ambito del biotopo e delle aree afferenti)

PL

Parco del Leno (sistema degli spazi aperti lungo e attraverso il corso del torrente)

BC

Bosco della Città (spazi boschivi di interesse collettivo e urbano)

Giardini e parchi pubblici esistenti

Parchi urbani in previsione

Tessuto paesaggistico dei campi di fondovalle

Sistemi lineari di qualità paesaggistica:



- 1 Strada dei Lavini
- 2 Percorso dei giardini storici: viale Trento, città murata, Borgo Santa Maria
- 3 Parco della Pace: Campana dei caduti, Castel Dante, Strada degli artiglieri

principali percorsi ciclabili esistenti

linee principali di percorrenza ciclo-pedonale

- sistema ciclo-pedonale di valle (tracciato matrice)

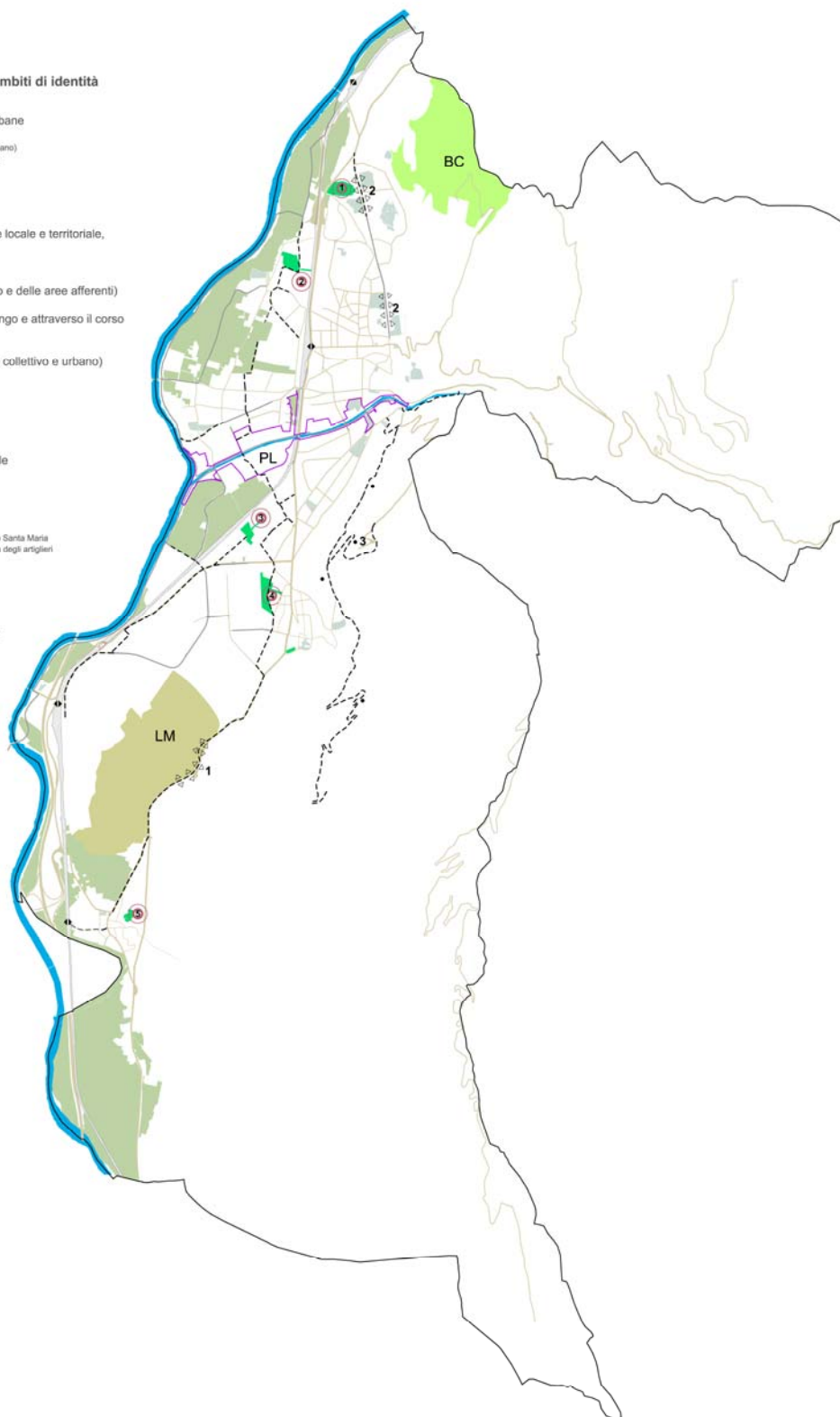
- sistema di percorrenza ciclo-pedonale di monte

stazioni ferroviarie intermodali

confine comunale

limite centri abitati

corsi d'acqua



5.3 Idea di città ai “bordi dell’Adige”: paesaggi di fondovalle

Il piano individua come prioritaria, nell’ambito del sistema paesistico comunale, la riqualificazione dei territori interclusi e di frangia, spazi apparentemente senza qualità, paesaggi in attesa, aree che ancora sopravvivono alla recente, massiccia edificazione del territorio soprattutto vallivo, ma che potenzialmente contribuiscono ad una qualità dell’abitare estesa, visibile soprattutto nel processo di acquisizione e di valorizzazione degli spazi aperti pubblici.

Il quadro riassuntivo dei contenuti che caratterizzano l’approccio paesaggistico del piano – nelle osservazioni di sintesi e negli orientamenti progettuali - è composto da un insieme coerente di ambiti e tematiche che l’amministrazione considera di particolare importanza per l’acquisizione di un’idea di “città pubblica” legata alla qualità del “paesaggio”.

Risulta importante e di maggiore peso per gli orientamenti progettuali il sistema concatenato di aree definite **Ambiti di trasformazione e nuova identità urbana**.

In questo caso la possibilità di acquisizione e trasformazione di aree pubbliche con il metodo perequativo o con progetti di finanza, permette di inquadrare le proposte in una prospettiva di fattibilità reale e di stimolo per orientamenti e sperimentazioni progettuali indirizzati alla qualità paesaggistica.

Tali aree esprimono nel loro insieme una valutazione estesa dell’ambito paesaggistico e delle sue potenzialità, spaziando da cave e discariche dimesse, ambiti stradali in aree industriali, brani di territorio agricolo recuperati.

L’insieme delle aree individuate non costituisce una scelta casuale, ma vuole esprimere un’idea di continuità (in senso sia storico che funzionale) e di connettività (in senso ambientale) da applicare a quelle parti di città – di una città ai bordi dell’Adige - che sono state investite da un processo di edificazione indifferente alla dotazioni di spazi pubblici e relazioni significative con l’identità e la dignità dei luoghi. L’identificazione delle aree segue inoltre un disegno di continuità rispetto alla rete dei percorsi ciclo-pedonali che fanno riferimento ad alcune linee portanti.

Si è voluto successivamente mettere in evidenza il ruolo e l’importanza di tre ambiti di paesaggio (cfr. **Ambiti paesaggistici polarizzanti**) che caratterizzano e connotano o possono connotare il territorio comunale. Questi ambiti sono “polarizzanti” proprio per il carattere unitario dei confini che li delimitano, per le peculiarità paesaggistiche e la forza figurativa che li differenzia da altri, per il potere attrattivo sul fronte delle relazioni urbane e territoriali, anche a vasto raggio.

Questi ambiti, definiti nella percezione collettiva come luoghi di sedimentazione storica, di memoria sociale ancora viva e di valore naturalistico, possiedono una giacitura fisica strategica rispetto alla struttura dell’insediamento urbano, con numerosi punti di contatto, molti dei quali in attesa di trovare un’espressione progettuale appropriata.

Il “**Bosco della città**”, a nord di Rovereto, lambisce i confini dell’abitato su tutto il perimetro ovest; in posizione baricentrica rispetto alla città, il “**Parco del Leno**” ricomponi tutti gli spazi residui ancora gravitano sull’asta del torrente. A sud, infine, il “**Parco dei Lavini**” si trova compresso tra l’area produttiva, la statale e l’abitato di Marco, in attesa di forme di connessione con queste ultime realtà e di valorizzazione.

Il paesaggio agricolo, con l’insieme delle coltivazioni, i percorsi e i manufatti appartenenti alla trama ancora presente del paesaggio storico, costituisce, nel suo insieme il *tessuto connettivo* che dà coesione all’insieme delle aree descritte ai punti precedenti.

La qualità e il funzionamento dei sistemi sino ad ora descritti risiede nel modo in cui essi comunicano, soprattutto attraverso una rete di percorsi “lenti” che fa riferimento su alcune linee portanti, soprattutto ciclabili che il piano identifica.

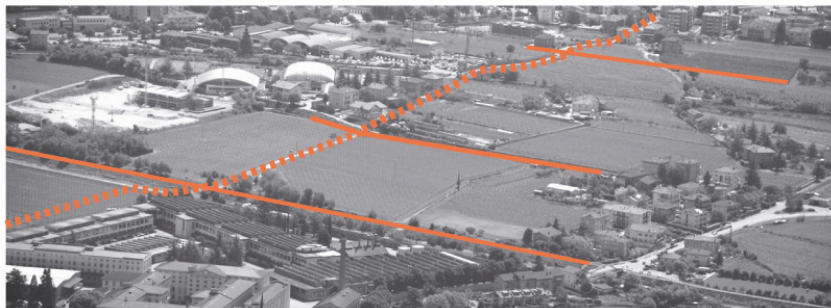
Oltre le strutture lineari, gli ambiti puntuali ed i tessuti di connessione, in piano identifica per quanto riguarda la qualità paesaggistica alcuni *sistemi lineari* che in questo momento segnalano la necessità di valorizzare patrimoni paesaggistici e culturali esistenti, attraverso sistemi di relazione e interventi di riqualificazione che ne evidenziano qualità e potenzialità.

La “via dei Lavini” come ipotesi di valorizzazione della strada di attraversamento della frana storica e dei punti di accesso al parco; la “strada dell’arte” (cfr. proposta Paolo Bürgi) come sistema comunicativo e strategia progettuale legata alla conoscenza delle attività e dell’identità

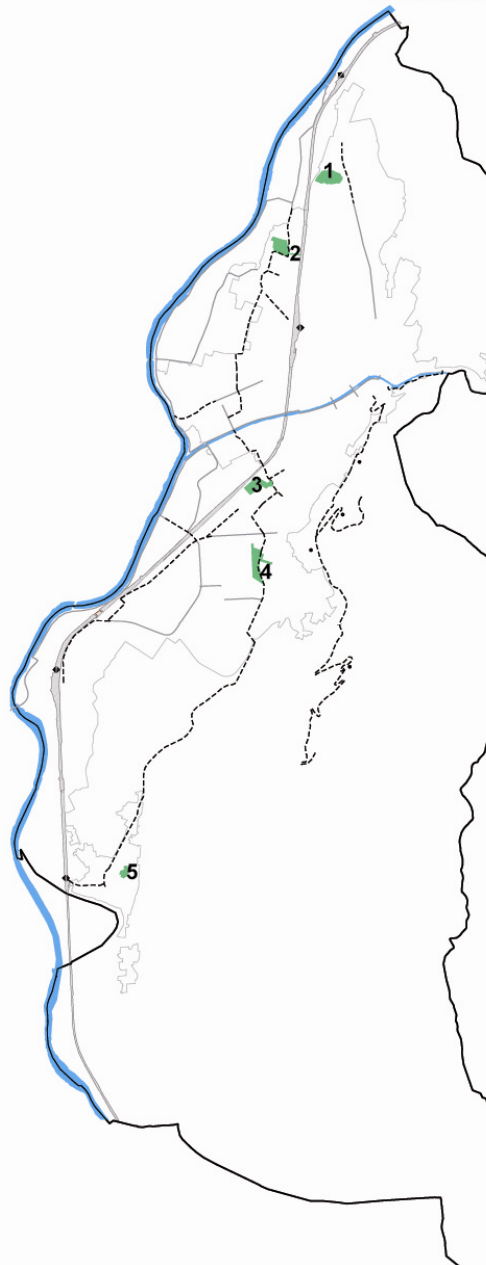
culturale della città; la strada dei “giardini storici”, come chiave di accesso inedita a una città storica - da viale Trento a Borgo Santa Maria – che possiede in forma concatenata una sequenza di spazi aperti storici che testimoniano l'evoluzione del paesaggio locale. Infine, la “strada della Pace” (Castel Dante, Campana) come ipotesi di mettere a sistema l'insieme delle testimonianze e delle attività che, in connessione con il Museo della guerra, si irradiano sul territorio est con possibilità di percorsi, interventi di valorizzazione dei manufatti, riqualificazione paesaggistica degli spazi aperti e boschivi che circondano i percorsi.

Ambiti di trasformazione e nuove identità urbane

- 1 Cava Manica
(area con valenza naturalistica di interesse urbano)
- 2 San Giorgio- via Balista e area di riqualificazione ambientale
- 3 Campi della Roggia
(spazi verdi pubblici area ai Fiori)
- 4 Campi a Lizzana
(spazi pubblici di quartiere)
- 5 Parco della “Ruina Dantesca”



IDEA DI CONNETTIVITÀ



EX CAVA MANICA



SAN GIORGIO



AI FIORI



LIZZANA



MARCO

5.4 Ambiti di trasformazione e nuova identità urbana

L'insieme delle aree scelte può essere valutata da più punti di vista:

- identificare nei tessuti urbani già compromessi o degradati azioni di qualità paesaggistica
- individuare forme di centralità e sistemi di relazione che istituiscano nuovi equilibri tra centro e periferia
- stabilire modalità di trasformazione che garantiscano continuità e relazioni significative tra le diverse parti
- Il confronto tra le parti, le verifiche tecnico-urbanistiche e le simulazioni sulla qualità paesaggistica delle trasformazioni si sono confrontate successivamente con uno sguardo di sintesi e di carattere progettuale che desse sostanza e originalità alle proposte urbanistiche.

EX CAVA MANICA

un parco e una “porta nord” per Rovereto

L'area appare come punto di convergenza e attestamento dei flussi provenienti da nord (statale del Brennero) e dalla destra Adige - casello Rovereto nord, con funzioni di sosta, servizio, intermodalità, spazio verde ritrovato che dà accesso al sistema paesaggistico degli spazi aperti di Viale Trento e Corso Bettini. Sono previsti parcheggi a raso e multipiano, percorsi pedonali di attraversamento e per le attività di tempo libero connesse all'area verde recuperata .

Potenzialità e qualità paesaggistiche dell'area

La cava s'inserisce in un'area urbana che, soprattutto nella parte attestante sulla statale, assume caratteri di disordine, casualità, sommatoria di interventi (vecchi e nuovi) che ne accentuano il carattere periferico. La giacitura, le caratteristiche morfologiche e naturali del terreno possiedono potenzialità che un progetto di riqualificazione può sviluppare in più direzioni:

- per la vicinanza di un brano di **paesaggio storico** di pregio (villa De Probizer, con il giardino romantico, i manufatti storici (rovina) e il paesaggio agrario annesso) in posizione di cerniera tra l'area e la direttrice di accesso alla città storica, con le sue diramazioni (la collina, i giardini storici, i musei ecc.)
- per il duplice carattere di spazio introverso e di visualità aperta in direzione ovest, sulla valle e le montagne in destra Adige, e per l'interesse naturalistico acquisito in tempi recenti dalla cava.
- per le potenzialità che la configurazione di cava offre, come terreno stimolante per inventare forme di spazio pubblico che – come dimostrano casi analoghi recenti di recupero contemporaneo – bene si assestano in paesaggi dimenticati come cave, discariche, aree dimesse ecc.

configurazione di riferimento prevista

Opere di riqualificazione paesaggistica della cavità (pendio rifeostato e laghetto) con interventi sia di valorizzazione del patrimonio naturale che di inserimento di manufatti come percorsi e aree di sosta connessi all'uso pubblico ed alla migliore percezione nel contesto

Realizzazione di un percorso pedonale interno di connessione a monte con via Trento, e a valle con l'area stadio e il sistema ciclabile nonché di mezzi pubblici. Spazi destinati al parcheggio a raso in vicinanza della statale e connessioni con l'area stadio

Realizzazione di un parcheggio multipiano, in prossimità della statale, collocato in modo organico e non conflittuale rispetto alla configurazione della cava e alle strade di accesso.

SAN GIORGIO

ridisegno di via Balista, riqualificazione ambientale nella cava Torelli

Area di nuova “centralità” nel quartiere San Giorgio. La strada di attraversamento nord-sud dell'area (nell'ex discarica d'inerti) e il completamento del settore residenziale a nord

identificano un ambito di trasformazione all'interno del quale è possibile riconoscere nuove forme di spazio collettivo e di relazione. Un intervento di riqualificazione ambientale può muoversi nella prospettiva dell'acquisizione di un parco che segna anche un riequilibrio tra i settori a est ed ovest della ferrovia, in grado di riscattare la condizione di marginalità dell'area, di assenza di servizi e punti di aggregazione propri il quartiere.

L'ipotesi di un progressiva riconversione dell'area produttiva di San Giorgio offre inoltre, per quanto riguarda il tratto stradale di via Balista, in prima battuta la possibilità di trasformazione dei fronti in modo da considerare la strada elemento di centralità e qualità urbana, altrimenti non recuperabile negli spazi urbani di San Giorgio

Potenzialità e qualità paesaggistiche dell'area

L'area rappresenta un'importante opportunità per recuperare spazi e qualità urbana all'interno di una direttrice urbana priva di qualsiasi forma di assetto organico: ad ovest, un crinale ridotto a una concatenazione di episodi di edilizia mediocre; un fronte, a nord, di recente edilizia abitativa e a sud, un'area industriale che costituisce elemento di estraneità e intralcio funzionale.

In questo contesto "senza qualità", le prospettive di trasformazione dovranno contenere elementi di semplicità e chiarezza funzionale, con soluzioni che esaltino la condizione di grande visibilità sulle montagne che ancora si presenta all'interno e ai margini del gran vuoto della ex discarica.

La mancanza di spazi urbani disponibili per la realizzazione di piazze o punti di attrazione sociale attualmente mancanti in San Giorgio, ha portato alla considerazione di cogliere l'opportunità di ristrutturazione degli edifici dell'area produttiva per articolare lo spazio stradale con una sezione che comprenda spazi pedonali, ciclabili, alberature che identifichino uno spazio longitudinale, tra la chiesa e il complesso scolastico, capace di accogliere più funzioni e relazioni.

Configurazione di riferimento prevista

Nell'area in questione si prevede dunque la compresenza di interventi di natura diversa, sia nella configurazione volumetrica degli edifici che nel disegno a terra:

- un nuovo sistema stradale di attraversamento nord-sud collegato alle aree parcheggio e un tracciato ciclabile che segue lo stesso orientamento;
- edifici per abitazioni e attività commerciali collocati in modo coerente sia rispetto alla nuova configurazione di via Balista che alla possibilità di identificare luoghi urbani qualificanti come, ad esempio, uno spazio di connessione al sagrato della chiesa esistente; realizzazione di una sezione stradale articolata che include ampi spazi pedonali, una pista ciclabile, nuove alberature.
- interventi di riqualificazione ambientale nella discarica Torelli, in prospettiva di acquisire un grande spazio aperto pubblico a carattere polifunzionale, con interventi di modellazione e ripristino delle superfici;
- identificazione di aree sosta secondarie e di una fascia boscata di transizione tra l'area residenziale e la nuova strada in aderenza alle ferrovie.

AREA "AI FIORI"

recupero di spazi verdi interclusi: campi della roggia

L'area rappresenta un'opportunità per incrementare il livello di permeabilità paesaggistica, valorizzare i caratteri identitari del luogo e introdurre nuove relazioni urbane tra i centri urbani (Lizzanella), le aree industriali e parti superstiti del territorio agricolo.

Risulta importante in questo senso una ricomposizione dei margini – come disegno dei nuovi insediamenti residenziali e della trama stradale – insieme all'individuazione di luoghi riconoscibili come nuovo paesaggio nel quale s'insediano spazi di relazione significativi per la vita pubblica.

potenzialità e qualità paesaggistiche dell'area

L'area costituisce un prezioso frammento di quel paesaggio extraurbano che a sud di Rovereto è stato gran parte polverizzato dall'espansione urbana e industriale. La natura di questa porzione di territorio può essere il punto di partenza per trovare una nuova forma di equilibrio tra valori storici, qualità insediative, vecchie e nuove relazioni urbane.

Il carattere introverso dell'area, a contatto con la ferrovia e la previsione di una nuova bretella lungo il perimetro ovest, impone una riflessione attenta sulla rete dei percorsi e i punti di scambio, sia funzionale che simbolico con l'esterno, suggerendo criteri di comportamento e linee guida mirate a non perdere la ricca articolazione del luogo.

L'area presenta elementi di interesse quali una roggia, una cospicua trama di muretti lungo le strade matrice del paesaggio agricolo, sistemi tradizionali di coltivazioni. Lo sperone dell'Ossario e la montagna ad est stabiliscono infine i confini visivi dell'area. Questi elementi devono essere le linee guida di un processo di trasformazione, anziché un ostacolo da eliminare.

Configurazione di riferimento prevista

La nuova configurazione tenta di salvaguardare, con gli interventi di seguito indicati, i caratteri sopra descritti, pur nella limitata articolazione dei tre comparti che saranno interessati dalla perequazione:

- un ambito baricentrico che si identifica come “parco” pubblico, spazio verde di transizione tra il margine alberato dell'area produttiva e la trama dei percorsi agricoli, delle coltivazioni presenti e degli orti urbani che possono insediarsi ai margini dell'area acquisita;
- una pista ciclabile che si riallaccia a una rete più ampia, ha il compito di qualificare l'intera area e ne connette le varie parti. La pista segue il disegno del paesaggio agrario esistente, degli spazi verdi acquisiti e qualifica la presenza della roggia all'interno dell'area.

VIA DEL GARDA***nuova strada commerciale, “porta” sud di Rovereto***

L'area di appartenenza alla zona industriale di Rovereto, oggi di pertinenza comunale, è delimitata ad ovest dalla ferrovia e caratterizzata da un'intensa pressione dovuta al traffico di attraversamento nord-sud, da e per il casello di Rovereto sud. La prospettiva di una diversa distribuzione dei flussi di traffico che il piano disegna rispetto all'area che gravita sul casello di Rovereto Sud rende possibile un cambiamento di status della strada e una sua riqualificazione come luogo urbano di accoglienza e di scambio commerciale.

Attualmente caratterizzata da una edilizia eterogenea e mediamente priva di qualità, l'area si presenta come una occasione di riqualificazione urbana da realizzarsi mediante la ristrutturazione o sostituzione degli edifici attestanti sul via del Garda, parallelamente a un ridisegno completo della strada che da ambito angusto di scorrimento e di estraneità diventa sede di attività commerciali, di sosta e percorrenza pedonale qualificata, di distribuzione organica del traffico sia pubblico che privato.

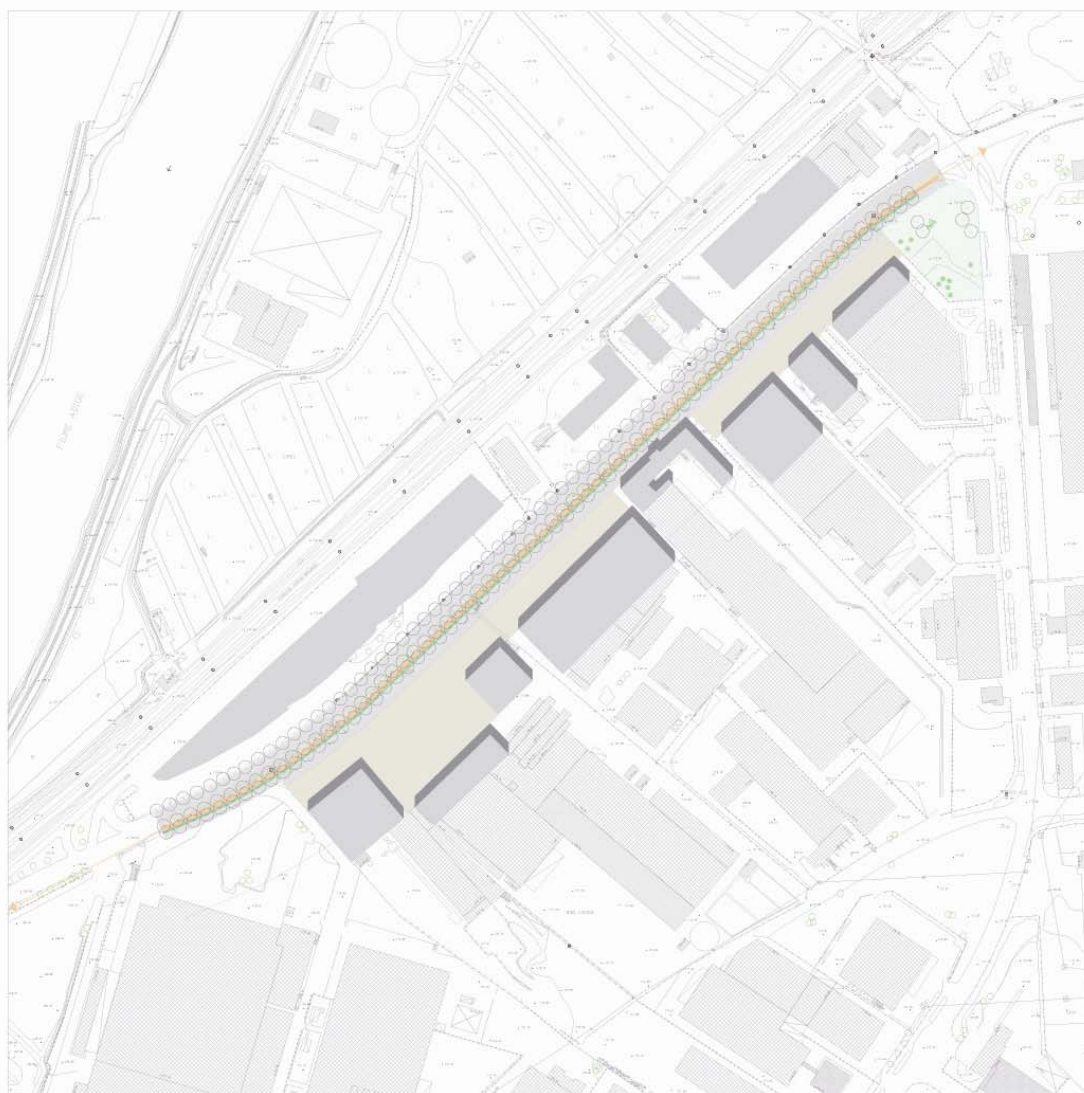
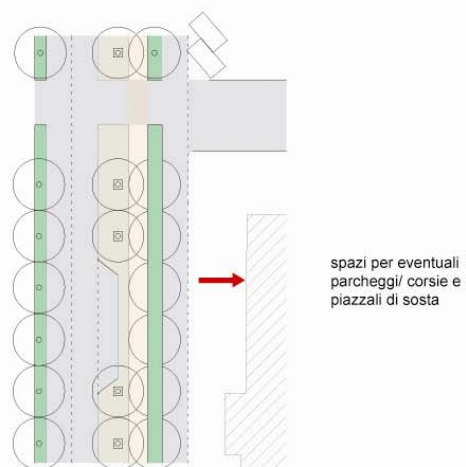
La qualità del disegno stradale assume in questo caso il ruolo importante di immagine unificante e di incentivo alla fruizione delle attività che attestano sul segmento stradale.

configurazione di riferimento prevista

Il riordino della strada viene proposto seguendo il doppio registro della ricomposizione della configurazione degli edifici attestanti e sul ridisegno, mediante l'acquisizione di una fascia minima pubblica, della sede stradale in base a una sezione tipo da sviluppare in modo flessibile in base al quadro diversificato delle proprietà e delle prospettive di trasformazione.

La sezione tipo si articola a partire da una misura minima che comprende, oltre alla sede stradale esistente, fasce pedonali, ciclabili, spazi per la disposizione di filari alberati, una corsia minima interna per la distribuzione del traffico in direzione dei parcheggi sia pubblici che privati. La qualità della realizzazione di tale strada costituisce il primo tentativo di orientare la riqualificazione delle aree industriali attraverso uno pensiero di qualità paesaggistica, centrato sugli spazi pubblici e di relazione.

Via del Garda Ipotesi di ridisegno



LIZZANA:***riordino degli spazi aperti ad ovest***

L'area, compresa tra la zona industriale e i margini dell'abitato costituisce l'ultima opportunità per Lizzana di valorizzazione un brano di paesaggio agricolo superstite, incrementare il livello di permeabilità paesistica delle aree libere di fondo valle, acquisizione di un parco urbano che può accogliere anche un incremento delle aree sportive esistenti.

Inoltre, si prevede una ricomposizione dei margini sia dell'abitato che dell'area produttiva in funzione di una migliore dotazione di spazi aperti pubblici, attrezzature per il tempo libero e piste ciclabili.

potenzialità e qualità paesaggistiche dell'area

I caratteri dell'area suggeriscono interventi orientati a trasformare i relitti di un paesaggio storico ancora presente in uno spazio aperto urbano, intorno al quale possano gravitare attrezzature sportive e spazi pubblici, complessi residenziali disposti in modo compatibile e qualificante.

La condizione di marginalità dell'area può diventare fattore di trasformazione qualitativa in grado di rispondere alle carenze di spazi verdi di Lizzana, le possibili connessioni con aree verdi contermini (Fiori, Lavini) e in vista di un alleggerimento del traffico sulla statale.

Le nuove strutture residenziali e le attrezzature sportive di completamento disegnano, mediante la progettazione di un bordo (ciclabile) una configurazione orientata al riequilibrio tra i margini dell'edificato e quelli della zona industriale;

Il sistema dei nuovi percorsi ciclo-pedonali è strutturato in modo da supportare elementi paesaggistici funzionali sia alle necessarie schermature e fasce filtro rispetto agli insediamenti industriali, sia a una migliore riconoscibilità e distribuzione degli spazi;

MARCO***Un parco pubblico in via della "ruina dantesca"***

Marco è centro abitato dotato di una propria autonomia nell'ambito del territorio comunale ed una identità caratterizzata anche dalla prossimità della frana storica dei Lavini. L'area a ridosso di tali rilievi, compresa tra la vecchia e la nuova statale può diventare un punto di riequilibrio del tessuti sfrangiati sia del centro storico che dell'espansione residenziale recente.

Lo spostamento del campo sportivo nell'area dei Lavini, e la conseguente realizzazione di una scuola pubblica nella stessa area, rendono ulteriormente interessante la proposta di uno spazio verde pubblico in tale area.

potenzialità/qualità paesaggistiche dell'area

Il nuovo parco occupa un'area acclive, dove sono ancora riconoscibili tratti di paesaggio storico terrazzato, oggi invasi da vegetazione spontanea. I muri di sostegno, i manufatti storici presenti e l'articolazione morfologica, sebbene in condizione non semplice, offrono la possibilità di realizzare un spazio di uso pubblico, punto di contatto tra due ambiti dell'abitato nel quale sono percepibili i primi segni della frana storica e la memoria paesaggio agrario.

Le caratteristiche morfologiche sono inoltre favorevoli per un intervento di valorizzazione delle potenzialità visuali del parco e della giacitura storica del luogo, soprattutto in direzione ovest, con la possibilità di migliorare la qualità di un tessuto urbano carente di spazi pubblici.

Ambiti paesaggistici polarizzanti, di interesse locale e territoriale definiti nella percezione collettiva

1 Bosco della Città
(spazi boschivi di interesse collettivo e urbano)

2 Parco del Leno
(sistema degli spazi aperti lungo e attraverso il corso del torrente)

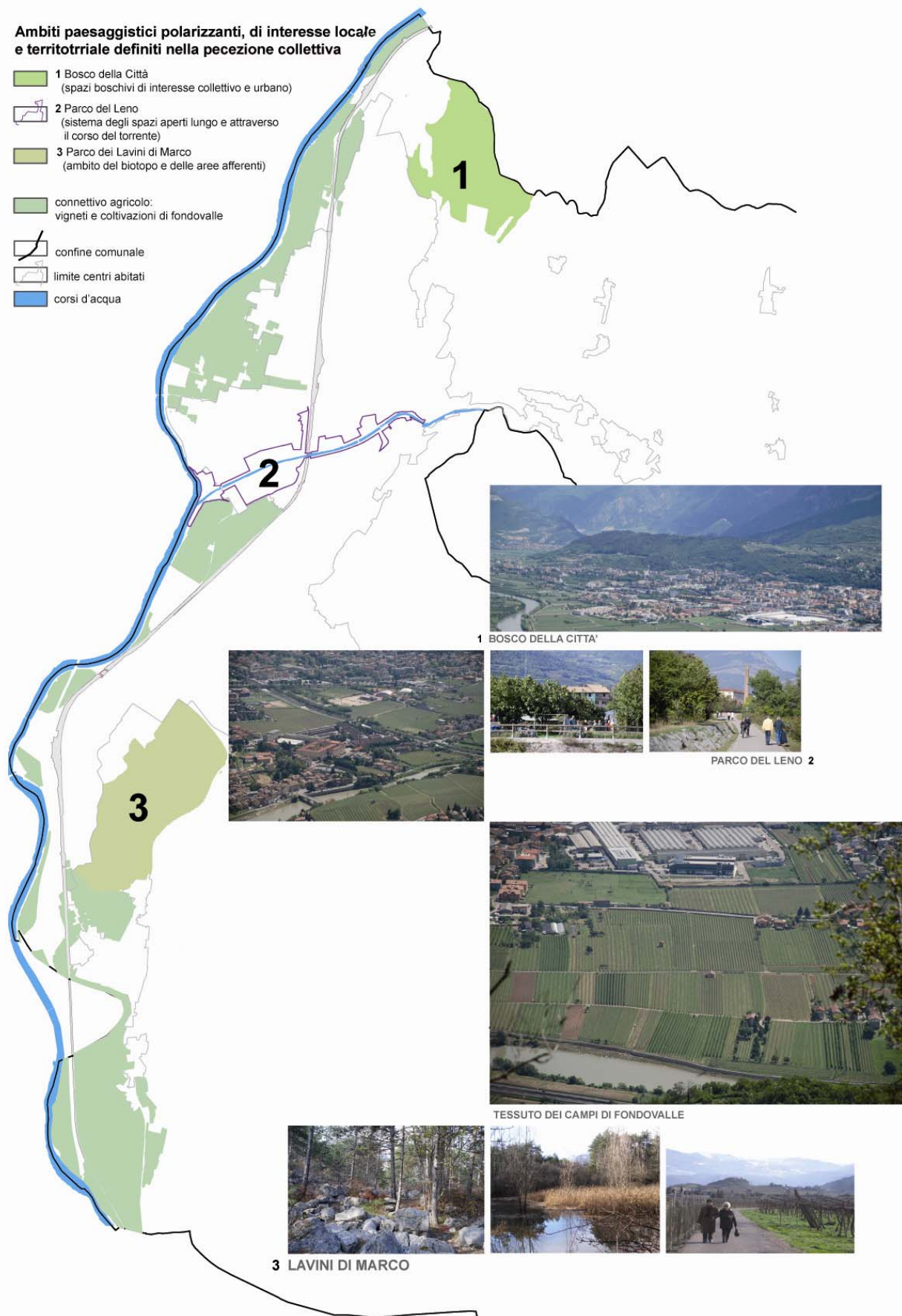
3 Parco dei Lavini di Marco
(ambito del biotopo e delle aree afferenti)

connettivo agricolo:
vigneti e coltivazioni di fondo valle

confine comunale

limite centri abitati

corsi d'acqua



5.4.1 Ambiti paesaggistici polarizzanti: il “Bosco”, il torrente Leno e i Lavini

BOSCO DELLA CITTÀ

Parte integrante del sistema degli spazi aperti periurbani di Rovereto, il Bosco della Città rappresenta, insieme al Parco del Leno ed al Parco dei Lavini di Marco, uno dei principali luoghi intorno ai quali rafforzare l'idea di valore e qualità del sistema di paesaggi roveretani.

In questo senso già oggi l'Amministrazione Comunale è impegnata nella valorizzazione dell'identità di questo luogo, un ambiente boscato così prossimo alla città, e già da tempo meta di chi vede nel Bosco della Città la possibilità di praticare attività ricreative leggere all'aria aperta, con un senso di prossimità che ha un valore pari a quello di percepire il valore naturale di quest'area.

E' proprio questo senso di prossimità che rappresenta uno dei valori principali del Bosco della Città, che si è conservato nella sua dimensione e nella sua natura anche nei periodi di maggiore espansione residenziale di Rovereto. Infatti, da sempre è considerato il bosco della città di Rovereto proprio per la breve distanza che in linea d'aria lo separa dal centro abitato, insieme alla facilità di accesso veicolare da piazza Rosmini, viale dei Colli e via Vallunga, e pedonale dal quartiere Brioni e dalla zona verso il Maso Beccazza. Peraltro dalla sua sommità posta a circa 400 metri s.l.m., lo sguardo spazia con una ampia visuale sia verso Rovereto che sulla valle dell'Adige, come pure sul versante opposto verso la Vallarsa sino allo sfondo verso le Piccole Dolomiti.

La dimensione naturale del luogo, testimoniata anche dal suo inserimento all'interno del Sito di Interesse Comunitario del Monte Ghello, rappresenta un valore aggiunto di grande rilevanza, che testimonia anche della ricca articolazione di valori naturalistici presenti, specialmente legati alla componente vegetazionale (i cui caratteri di rilievo sono dati da una notevole varietà di associazioni vegetali, dai boschi misti di latifoglie mesofite ai prati aridi, alla vegetazione pioniera dei muretti, alle coste aride e ai ghiaioni detritici).

Il Bosco oggi si presenta caratterizzato dalla stratificazione di differenti utilizzi che hanno caratterizzato nell'ultimo secolo l'evoluzione del soprassuolo, ed alterna la presenza di tratti di bosco misto di latifoglie proprie dei climi caldi su terreno arido, asciutto e sassoso (roverella, carpino nero, orniello, sorbo montano) alla presenza di boschi a pino nero, frutto di rimboschimenti operati nel dopoguerra. Una particolarità risiede nella presenza di specie di carattere ornamentale, quali cedri, pino strombo, pino argentato, retaggio della volontà di indirizzarne in parte la natura verso una idea di parco dal carattere propriamente *urbano*.

L'idea del Piano, facendo proprio questo binomio di valori emergenti, prende atto della dimensione, della importanza e della ricca articolazione naturalistica e paesaggistica del luogo, e conferma la possibilità che il Bosco della Città possa ulteriormente affermare il suo ruolo sociale nei confronti dei cittadini di Rovereto, attraverso il miglioramento delle forme di fruizione sostenibile dell'area.

Ma l'idea portante è che il Bosco della Città sviluppi legami ancora più forti, più chiari, più articolati, all'interno di un sistema di spazi verdi di carattere periurbano, divenendo il nodo a nord del sistema, e contribuendo di fatto a rafforzare l'articolazione dell'identità dei paesaggi che interessano l'intero territorio comunale di Rovereto, e stabilendo nuove forme di relazione e di prossimità con il tessuto urbano e la collettività.

Non deve ingannare la relazione che si cerca di mettere in essere fra *paesaggio naturale* e *paesaggio urbano*. Infatti, da questa relazione nasce il vero valore aggiunto del Bosco della Città, perché differente da uno spazio verde di uso pubblico come potrebbe essere un parco urbano di carattere tradizionale, e perché di facile approccio a differenza di altri luoghi dotati di caratteri di naturalità preminente, ma più rari nelle possibilità di visita e godimento.

Certamente, la lettura del paesaggio attuale del Bosco della Città rappresenta forme di uso che, nella loro evoluzione, sono passate da un bosco gestito ad un bosco la cui trasformazione ha assunto caratteri maggiormente improntati alla naturalità. Per questo, nell'immaginare la valorizzazione degli usi ricreativi e didattici del bosco, qualunque azione progettuale deve ricercare una corretta forma di equilibrio fra la tutela dei valori naturalistici, il mantenimento della evoluzione delle forme boschive verso una progressiva affermazione dell'alto fusto, le attività di carattere sociale e ricreative sostenibili.

Quindi, una attenzione particolare nel non negare la percezione del *bosco* in quanto tale, e immaginare che l'articolazione dello stesso risulti maggiormente vocata ad un sempre maggiore utilizzo da parte della collettività, con semplici azioni di inclusione verso la città (percorsi pedonali, piccole aree attrezzate, spazi per la didattica ambientale all'aperto, ecc).

Parco del Leno: geografia del parco



mura e affacci

è il sistema degli affacci a strapiombo sul Leno: rogge, altane, rampe e muraglie; bordi indefiniti, orti e spazi da riqualificare e connettere



strade e passeggi

Lungoleno della città "moderna", con passeggi novecenteschi più strutturati, parchi pubblici e impianti sportivi che attestano sul corso d'acqua



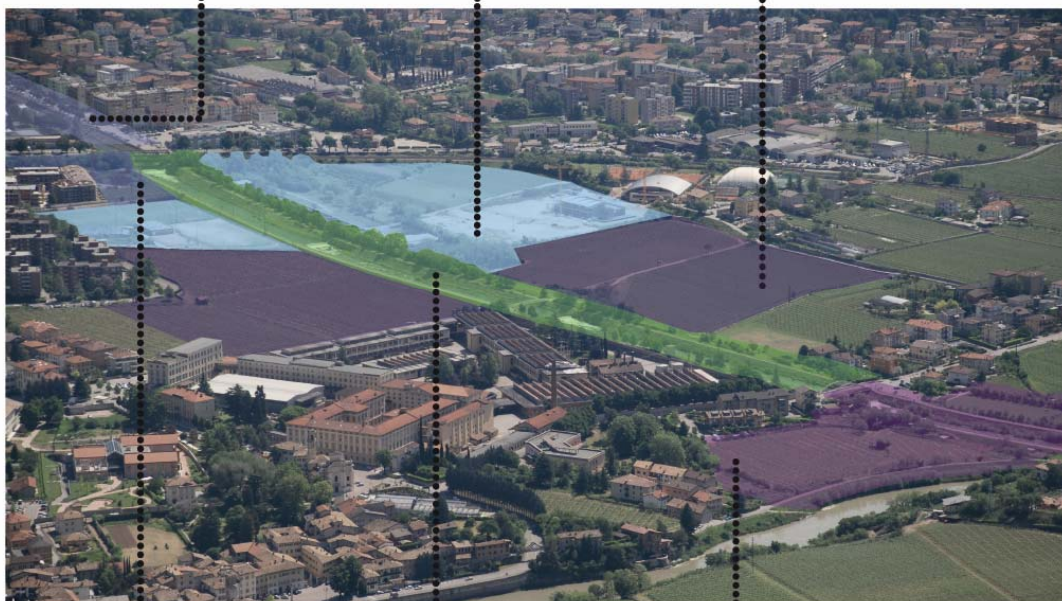
lo sport

impianti sportivi a nord e sud collocati come recinti che non dialogano con il resto



le vigne

le vigne e i campi agricoli a nord e sud del torrente per le quali si conferma l'uso attuale



ferrovia

punti di attacco del ponte della ferrovia: snodi stradali e ciclabili, fasce di atterraggio sulla strada ferrata



gli argini

l'attuale passeggiata lungo Leno: argini destro e sinistro che serve anche da sistema di distribuzione trasversale



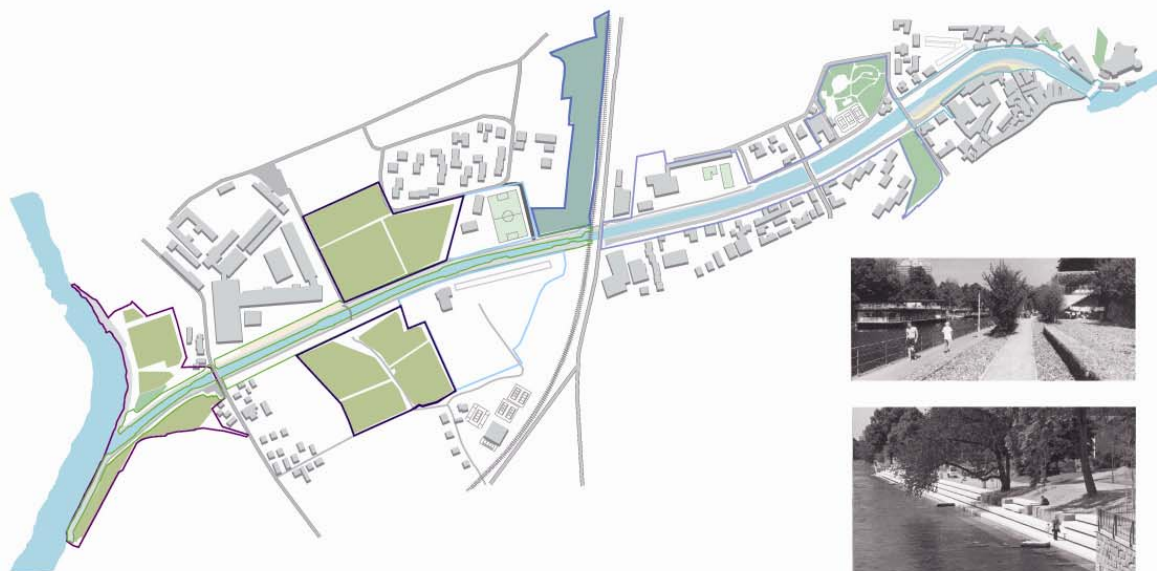
la foce

è il sistema di orti e campi coltivati ai lati della foce; le terrazze, i punti visuali e di innesto con la pista ciclabile

regole di funzionamento e prescrizioni

connettivo

- mura e affacci** *connettere e valorizzare il centro storico a cavallo tra le due rive*
- strade e passeggi** *riqualificare e dare un disegno degli spazi aperti pubblici*
- ferrovia** *definire lo stato delle aree verdi ai bordi delle infrastrutture*
- lo sport** *migliore inserimento paesaggistico degli spazi monofunzionali*
- gli argini** *riqualificare le sponde e segnalare i punti di connessione trasversale*
- le vigne** *favorire la fruizione pubblica dei campi coltivati e degli orti con regolamenti, accorgimenti progettuali indirizzati alla percorrenza e alla conoscenza*
- la foce** *migliorare gli spazi pubblici e le connessioni esistenti, incoraggiare l'uso degli spazi verdi come orti urbani e sistemi di avvicinamento al mondo ripariale e fluviale*



relazioni

- struttura e gestione delle strade bianche*
- rete percorsi minori*
- riconoscibilità dei percorsi speciali come ciclabili, naturalistici ecc*
- segnaletica del "parco"*
- definizione degli ingressi*
- elementi puntuali e seriali*
- definizione del ruolo e dell'immagine dei punti di attraversamento (ponti)*



PARCO DEL LENO

Il tratto urbano del torrente Leno costituisce, ancora oggi, la spina portante di una concatenazione di spazi aperti che possono essere inquadrati sia come un ambito di salvaguardia che come un tema unitario di progettualità. Analogamente a quanto è avvenuto in tutte le aree di frangia della componente urbana di fondovalle, siamo in presenza di spazi residuali che vivono una condizione di provvisorietà rispetto alle dinamiche di consumo di suolo ecc... Questa condizione di attesa si deve trasformare, nella filosofia del piano, in una condizione di nuova identità e appartenenza.

L'attribuzione generica del termine "parco fluviale", appartenuta alla pianificazione precedente, non è in grado di generare elementi di reale qualità urbana, se non un incremento di spazi monofunzionali destinati ad attrezzature sportive e simili. Il binomio parco (fluviale e non) – aree sportive non è, infatti, condizione sufficiente per creare un sistema paesaggistico, specialmente quando tali aree costituiscono spazi non collegati da una organica rete di collegamenti e da un pensiero che va nella direzione del loro reale inserimento paesaggistico.

L'idea di "parco del Leno" appare connessa alla ricerca di una identità, e cioè una ragionevole percezione condivisa e innovativa di ciò che è ancora sentito come mosaico di "paesaggi in attesa", ovvero terreno di conquista superstita tra la città e il torrente.

L'obiettivo del piano è quello guardare ai "paesaggi residuali" di Rovereto come a un **tessuto connettivo** - dal punto di vista funzionale ed ecologico – recuperabile e ad un **sistema di relazioni**, viste dal punto di vista della qualità urbana e dei significati che la città esprime in quei luoghi.

Per **tessuto connettivo** [A] si intende nel piano il sistema continuo delle fasce riparali, degli argini, delle coltivazioni agrarie, orti e parchi pubblici esistenti che costituisce *in sé* la struttura fisica e la forma stabile del "parco del Leno". All'interno di questo tessuto connettivo non c'è niente da aggiungere né da manipolare, non ci sono terreni da colonizzare o polverizzare. Dichiarare l'esistenza di un "parco" significa in questo caso riconoscere la qualità del paesaggio esistente, salvaguardarne i margini ancora presenti tra città e spazi aperti, identificare gli strumenti per rendere tutto ciò possibile.

Per **sistema di relazioni** [B] si intende:

- la rete dei sistemi di percorrenza, senza dubbio la dimensione più importante del parco che identifica le forme di attraversamento e di conoscenza del paesaggio;
- la salvaguardia dei margini che permettono di conoscere la misura reale e storica di uno spazio che gravita intorno a un corso d'acqua;
- l'insediamento di punti capillari - di presidio, di sosta, di conoscenza – che attribuiscono una connotazione al parco in quanto luogo con caratteristiche proprie, diverse da un altro;
- la visione unitaria del progetto e della sua percezione attraverso la messa a "sistema" dei punti, delle linee, degli ambiti sopra descritti.

Nella prospettiva di stabilire regole di funzionamento e prescrizioni di uso e gestione, viene tracciata una **"geografia del parco"**, in modo che le parti costitutive possiedano precise regole e prescrizioni, e sia chiaro il tipo di relazione che le lega assieme.

[A] Per ciò che riguarda il **"tessuto connettivo"** vengono identificati i seguenti ambiti:

- **"mura e affacci"**, ovvero il sistema degli affacci a strapiombo sul Leno: rogge, altane, rampe, mura e percorsi connessi, orti e spazi da riqualificare.

connettere e valorizzare il centro storico a cavallo tra le due rive

- **"strade e passeggi"** disposti lungo il Leno in corrispondenza della città "moderna", ovvero i passeggi novecenteschi più strutturati, i parchi pubblici e impianti sportivi esistenti che si attestano sul corso d'acqua:

riqualificare e dare un disegno agli spazi aperti pubblici

- l'ambito della **ferrovia**, con i punti di attacco al ponte ferroviario, snodi stradali e ciclabili, fasce che attestano sulla strada ferrata:

definire lo stato delle aree verdi ai bordi delle infrastrutture

- luoghi dello **sport** attualmente disposti come recinti che non dialogano con il resto:

migliore inserimento paesaggistico degli spazi monofunzionali

- **gli argini**, ovvero l'attuale passeggiata lungo gli argini destro e sinistro che serve anche da sistema di distribuzione trasversale

riqualificare le sponde e segnalare i punti di connessione trasversale

- le vigne e i campi agricoli a nord e sud del torrente per le quali si conferma l'uso attuale

favorire la fruizione pubblica dei campi coltivati e degli orti con regolamenti, accorgimenti progettuali indirizzati alla percorrenza e alla conoscenza

- la foce, ovvero il sistema di orti e campi coltivati ai lati della foce; le terrazze, i punti visuali e di innesto con la pista ciclabile

migliorare gli spazi pubblici e le connessioni esistenti, incoraggiare l'uso degli spazi verdi come orti urbani e sistemi di avvicinamento al mondo ripariale e fluviale

[B] Per ciò che riguarda il “**sistema di relazioni**” che caratterizza il parco, si intende l'insieme dei seguenti fattori:

- la rete delle strade bianche connesse al paesaggio agricolo;
- quella dei percorsi minori pedonali;
- i percorsi speciali come quelli ciclabili, naturalistici ecc;
- gli elementi di segnaletica e le forme comunicative che rendono riconoscibile il parco;
- la definizione degli ingressi;
- forma e disposizione degli elementi puntuali e seriali;
- definizione di ruolo e immagine dei punti di attraversamento del torrente.

PARCO DEI LAVINI

Il Parco dei Lavini, in prossimità dell'abitato di Marco, rappresenta l'ultimo dei tre nodi che sono stati immaginati quali asse portante del più generale sistema degli spazi verdi periurbani che caratterizzano la città di Rovereto. Quest'area è possibile identificarla come ricompresa fra la zona industriale a nord ed ovest, la statale n. 12 ad est ed il sistema di zone agricole più direttamente afferente all'abitato di Marco a sud.

All'interno dell'area del parco, così come perimetrata nella cartografia di Piano, è compreso anche il Sito di Interesse Comunitario, nonché Biotopo di valenza provinciale dei “Laghetti di Marco”, istituito a testimonianza del valore naturalistico dell'area.

L'area nel suo complesso, attualmente, risulta dominata dalla presenza di estese superfici a bosco, con prevalenza di pino nero, specialmente per quanto riguarda le aree centrali e quelle poste a nord. Diversamente, nella parte a sud, più prossima all'abitato di Marco, è possibile riconoscere un mosaico paesaggistico dotato di maggiore articolazione strutturale, sia per natura dei soprassuoli (in parte boscati, in parte interessati da colture agricole), sia per la morfologia dei luoghi, piuttosto articolata perché interessata da sistemazioni di natura agricola.

Attualmente l'area nel suo complesso appare scarsamente utilizzata, per ragioni di varia natura, fra le quali la posizione piuttosto interclusa fra infrastrutture di carattere industriale e legate alla mobilità, per una certa difficoltà di accesso, perché non percepita secondo un meccanismo identitario da parte dei cittadini di Rovereto.

Certamente, i Lavini di Marco rappresentano però un'area di grande attrattiva, di notevole interesse, e con un valore potenziale in termini di possibilità di visita e fruizione compatibile con i valori naturalistici in essa presenti piuttosto alto.

Quindi, gli obiettivi che il Piano si pone vanno nella direzione del *recupero della identità complessiva* di questo luogo, senza modificarne profondamente la natura, ma facendo leva invece sugli elementi più significativi di questa (ad esempio, la particolare configurazione legata alla presenza della storica frana dei Lavini), per indirizzare le scelte su un trionomio *conservazione/evoluzione/valorizzazione*.

Sulla strada della valorizzazione del sito, con l'obiettivo di orientarne la natura verso la costituzione di un Parco che unifichi e faccia dialogare gli obiettivi di conservazione della natura

con quelli legati alla fruizione ricreativa e compatibile da parte della collettività, è possibile identificare alcuni principi ispiratori per le azioni future che potranno essere sviluppate dall'Amministrazione Comunale nell'area del Parco dei Lavini:

conservazione e valorizzazione

- conservazione del carattere di unitarietà paesaggistica dell'area dei Lavini di Marco;
- mantenimento della forma e della dimensione attuale del Biotopo, Riserva Naturale Provinciale e Sito di Interesse Comunitario;
- promozione di studi finalizzati al miglioramento ambientale e naturalistico del Biotopo (compreso il Piano di Gestione del Sito di Interesse Comunitario);
- mantenimento e valorizzazione dell'articolazione morfologica, con particolare riferimento dell'area a sud (salti di quota, muretti a secco tradizionali, muri a secco con macigni di pietra), sia come elementi dotati di propria autonomia, sia come parti connesse alla frana storica dei Lavini;
- mantenimento e valorizzazione dell'articolazione del mosaico paesistico, con particolare riferimento dell'area mista agricola/forestale posta a sud;
- conservazione delle forme che assicurino la percezione e l'identità propria della frana storica.

evoluzione e valorizzazione

- gestione con finalità naturalistiche e paesaggistiche della matrice boscata dell'area (all'interno del Biotopo ed esternamente ad esso);
- modeste e localizzate azioni di riduzione della copertura boscata, finalizzate a favorire una migliore fruizione pubblica dell'area dei Lavini di Marco;
- miglioramento delle condizioni di accesso/permeabilità/sicurezza lungo le fasce stradali della statale n. 12 e dell'area industriale, anche con interventi di miglioramento e valorizzazione paesaggistica;
- recupero, identificazione e miglioramento della rete esistente e di progetto di percorrenza pedonale e ciclabile dell'area, oltre ad una particolare attenzione alla identificazione delle porte di accesso all'area dei Lavini di Marco, finalizzate al miglioramento dei legami con Marco e con Rovereto tutta.

Fra le principali attività che è possibile immaginare come compatibili con una idea di conservazione e valorizzazione dell'area per il Parco dei Lavini, si possono immaginare le seguenti:

- rete di percorsi pedonali e ciclabili;
- percorsi natura/avventura;
- percorsi per mountain bike;
- percorsi equestri;
- valorizzazione della funzione didattica/naturalistica dell'area;
- sperimentazione artistica e percorsi di arte ambientale.

6 INSEDIAMENTO STORICO

Il sistema insediativo roveretano è caratterizzato dalla presenza di numerosi centri storici, mentre l'insediamento storico isolato è particolarmente contenuto.

Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio provinciale operata dal PUP, il PRG approfondisce l'analisi dell'insediamento storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (in particolare con il catasto Austroungarico) e rilievi in loco. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione del sistema insediativo storico e alla formazione della relativa disciplina. L'insediamento storico è articolato in:

Centri storici di Rovereto; Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco e Noriglio (Valteri, Fontana, Bosco, Costa, Toldi, Pasquali-Saltaria, Pietra, Moietto, Zaffoni, Senter, Cisterna), che si sviluppano su una superficie complessiva di 1.263.922 mq.

I Centri storici sono costituiti da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. Sono individuati nelle tavole del PRG in scala 1:2000 e nelle Tavole del PGTIS in scala 1:1000.

Edifici di interesse storico architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano ma esterni al perimetro dei centri storici e relative aree di pertinenza.

Sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, generalmente di origine rurale, ora inglobati nel tessuto urbano. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000.

Edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona E, rappresentati da edifici di origine rurale e spazi ineditati di carattere pertinenziale che costituiscono elementi riconoscibili dell'assetto storico del territorio. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000

Sono inoltre presenti altri manufatti del sistema storico quali maestà, capitelli o piastrini, edicole devozionali, ponti, ecc., che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione infrastrutturale storica del territorio.

Gli ambiti dell'insediamento storico sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000. Per ogni edificio o manufatto è stata predisposta una scheda che contiene gli esiti dei rilievi in loco, altre informazioni quali la presenza di vincoli, l'analisi tipologia, la disciplina degli interventi edilizi. In particolare, ogni scheda è articolata in 10 punti:

- il primo riporta l'identificazione dell'edificio e dell'area di pertinenza e la sua localizzazione nel contesto urbano o rurale di appartenenza;
- i punti dal 2 al 4 contengono la descrizione delle principali caratteristiche degli immobili e degli usi attuali;
- il punto 5 evidenzia l'eventuale presenza di vincolo diretto, indiretto o in corso di accertamento ai sensi del D.lgs 42/2004;
- nel punto 6 è indicato se l'edificio è soggetto a specifiche disposizioni del Piano del colore;
- i punti 7, 8 e 9 riportano l'ortofoto, la documentazione fotografica e la rielaborazione dei catasti storici;
- nel punto 10 sono individuate la tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione complessivo, gli usi ammessi, la categoria d'intervento ed eventuali prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi edilizi.

I punti 1b, 6 e 10 sono prescrittivi, gli altri punti, nel caso di interventi edilizi dovranno essere aggiornati a cura del progettista.

6.1 Centri storici

L'indagine conoscitiva sugli insediamenti storici, che ha avuto nel censimento degli edifici storici un fondamentale momento di approfondimento, ha portato a rivedere in alcuni casi i perimetri dei centri storici. I criteri utilizzati sono stati sia il disegno dei tessuti storici derivante dalle fasi di crescita dei singoli insediamenti, sia le tipologie degli organismi edilizi presenti al loro interno. Nelle pagine seguenti sono riportati i nuovi perimetri.

I quattro scenari sviluppati nelle analisi preliminari e riportati sinteticamente in premessa, hanno costituito il riferimento per la definizione delle politiche e degli interventi nei centri storici e sono stati relazionati con le specificità dei singoli insediamenti.

Gli obiettivi generali, comuni a tutti i centri storici presenti a Rovereto sono i seguenti:

- valorizzare i centri storici nel loro complesso;
- rendere le potenzialità delle trasformazioni urbanistiche dei centri storici funzionali alle esigenze di sviluppo economico e sociale della città;
- sostenere la residenzialità;
- promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi edilizi storici dismessi o sotto utilizzati;
- migliorare la qualità urbana ed insediativa;
- creare opportunità per la crescita e la qualificazione dell'economia locale.

Il perseguimento di questi obiettivi è incentrata in particolare su due azioni, capaci di innescare processi diffusi di rigenerazione urbana: in primo luogo la creazione di nuove centralità urbane, in aree dei centri storici prive di funzioni di rango urbano, cogliendo l'occasione del recupero e della rifunzionalizzazione di edifici storici non utilizzati o dismessi; in secondo luogo, la qualificazione degli spazi pubblici e la valorizzazione commerciale di alcuni percorsi anche favorendo l'inserimento di nuove attività miste nelle numerose botteghe attualmente chiuse all'interno dei centri storici. Allo scopo sono stati individuati i percorsi portanti quali direttrici privilegiate per attuare queste politiche.

Il sistema delle strade, delle piazze, degli spazi di uso pubblico (slarghi, percorsi porticati, androni, ecc.) nei centri storici costituisce l'elemento di connessione e relazione tra le diverse parti del centro storico e di questo con il rispettivo contesto urbano.

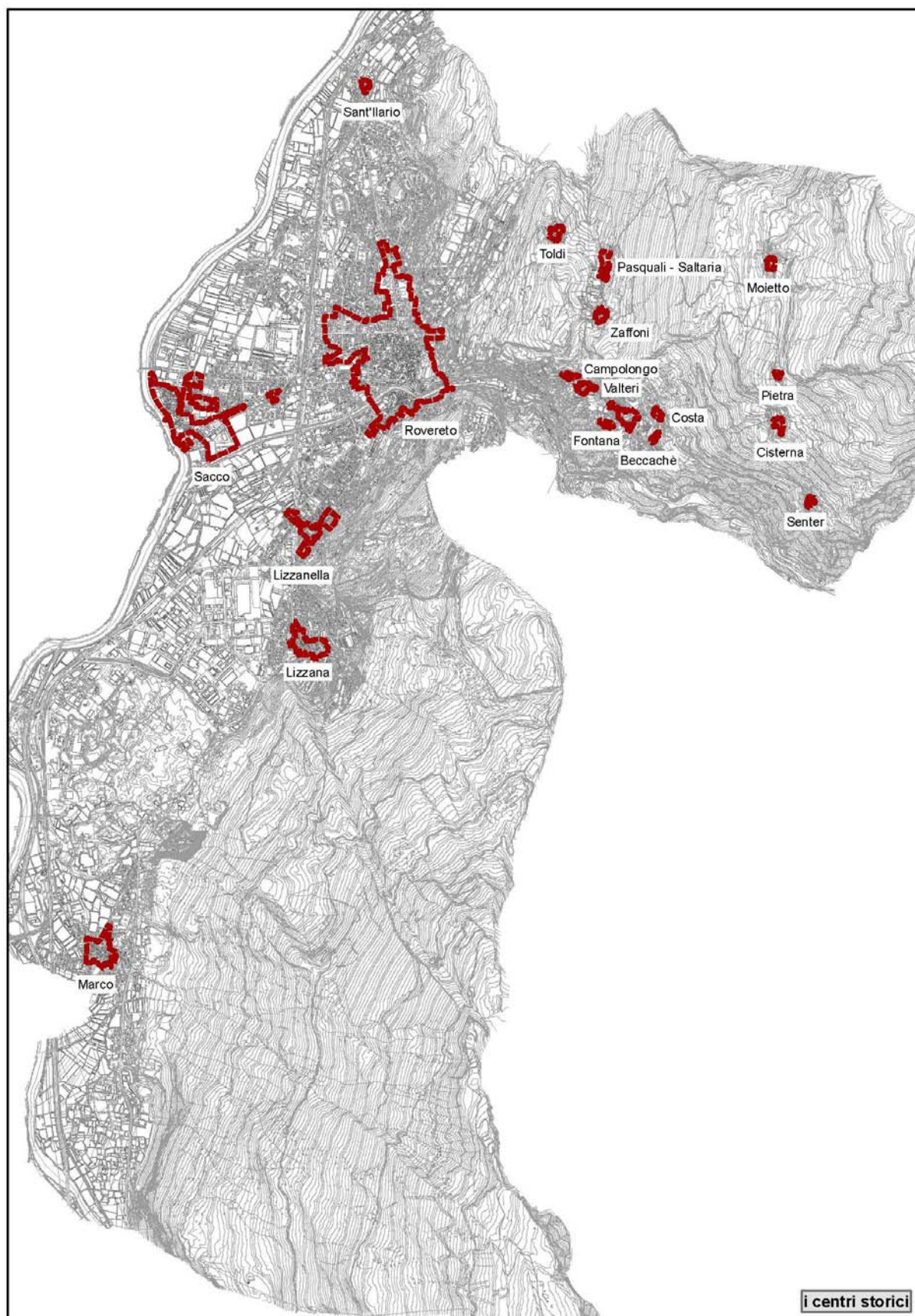
Il PRG individua all'interno del sistema degli spazi aperti dei centri storici i "percorsi portanti" e i "percorsi di relazione".

I primi sono quelli strutturanti la formazione storica dell'insediamento, che connettono le principali polarità urbane e vedono la presenza di varie attività commerciali. Il Prg prevede per questi percorsi la realizzazione di pavimentazioni totalmente o parzialmente in pietra con riferimento alla tradizione locale, e promuove progetti indirizzati al miglioramento dell'arredo e del paesaggio urbano, alla valorizzazione delle attività commerciali esistenti ed alla riapertura delle "botteghe" chiuse con l'inserimento di nuove attività miste.

I "percorsi di relazione" sono percorsi storici che connettono prevalentemente le residenze ai luoghi centrali e comunque garantiscono la qualità e la continuità organica dell'insieme degli spazi aperti storici. Qualunque intervento riguardante questi ambiti deve essere indirizzato verso la tutela e la valorizzazione complessiva degli spazi, sia per quanto riguarda l'aspetto funzionale, che le forme di uso.

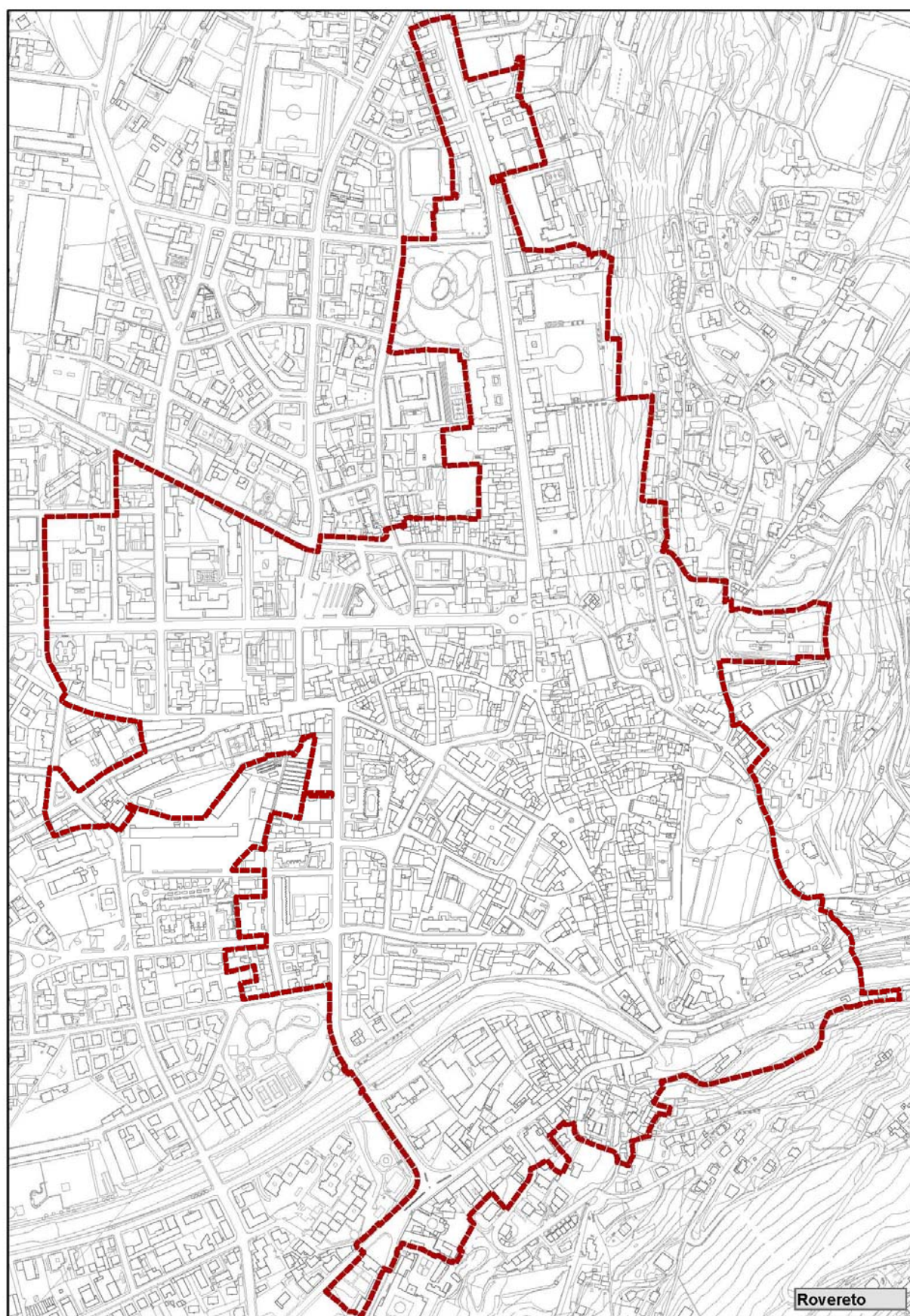
L'attuazione di queste azioni al centro storico di Rovereto, ad esempio, ha avuto come riferimento le tre città in cui schematicamente può essere articolato: la "città murata", nucleo originario intorno al quale si sviluppa la successiva espansione che giunge a metà dell'800 alla configurazione della "città asburgica". Gli sventramenti della seconda metà dell'800 aprono la strada alla successiva crescita urbana, la "città pianificata", il cui sviluppo ha come riferimento i primi piani regolatori disegnati per la città, il piano Gerosa del 1896 e il piano Mayreder del 1907. I percorsi portanti e i percorsi di relazione strutturano le connessioni tra queste tre parti e individuano le direttrici privilegiate di accesso dal restante contesto urbano.

Tavola – I Centri storici

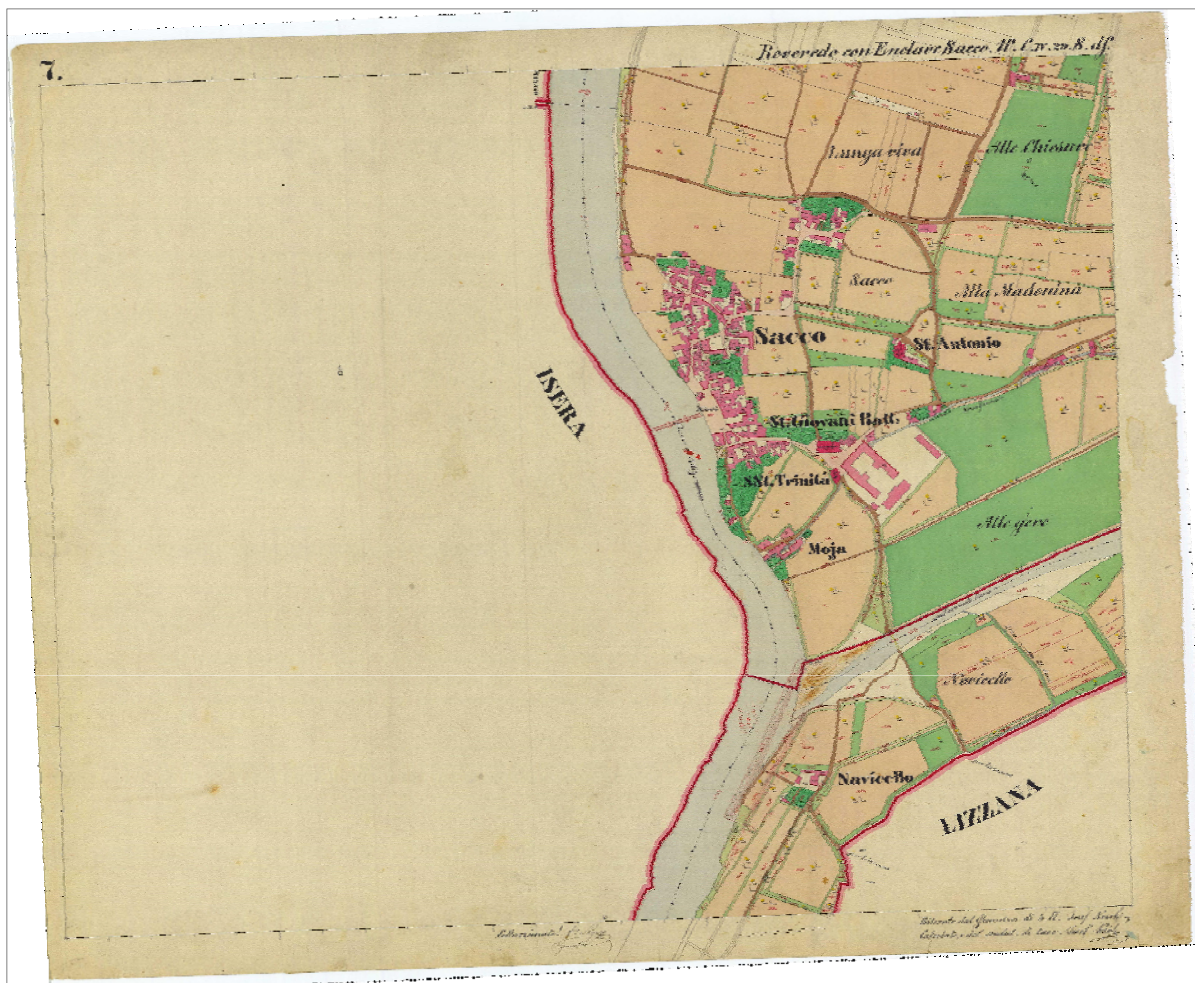




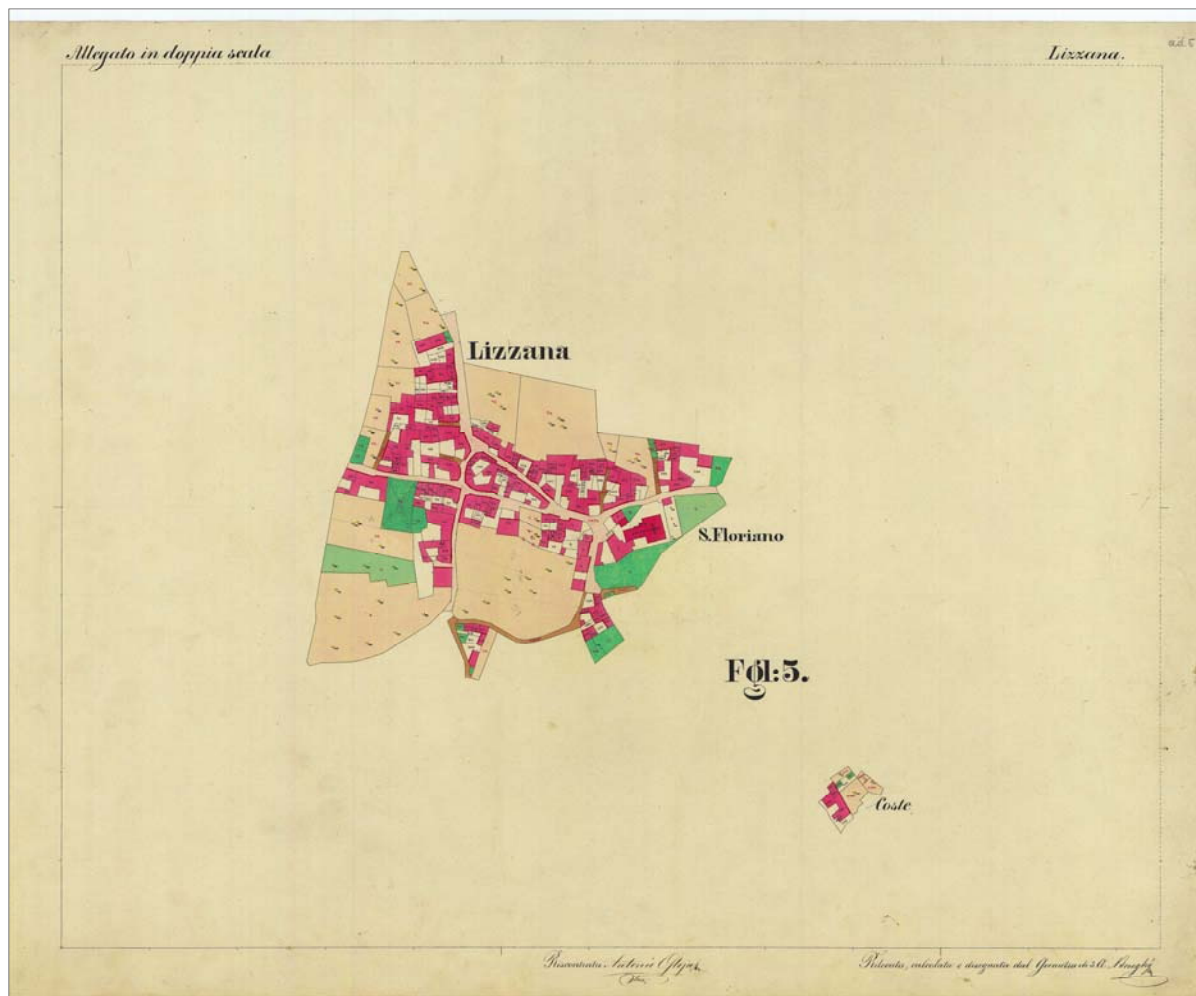
Centro storico di Rovereto: perimetro PRG 2009



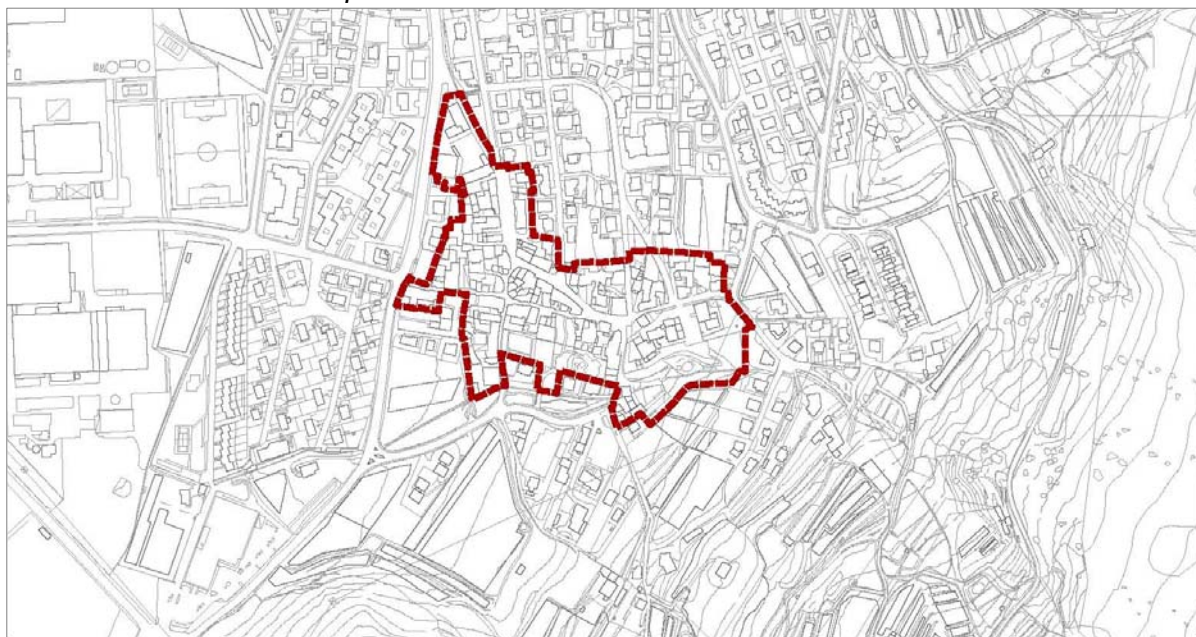
4Borgo Sacco: Catasto Asburgico (1860)



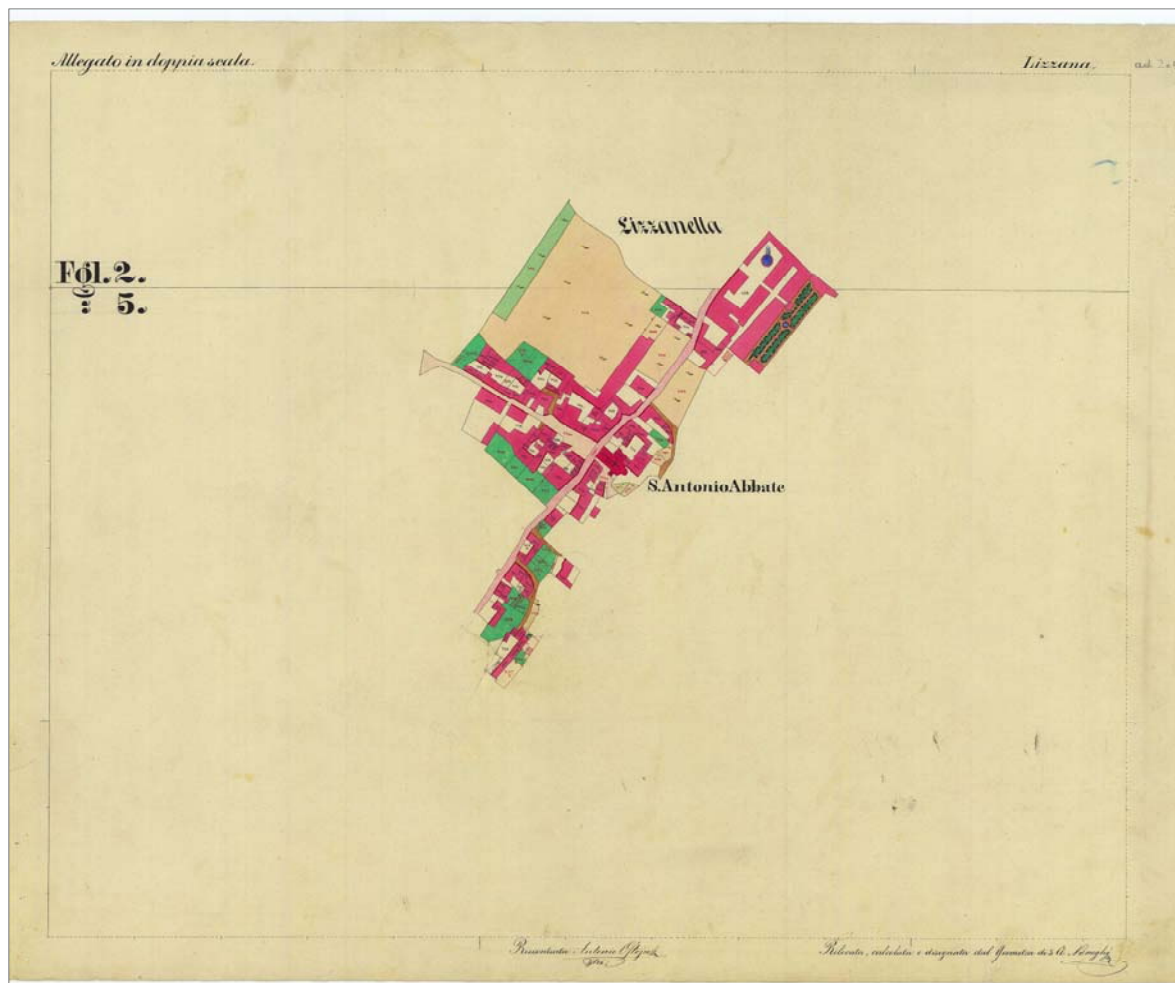
Lizzana: Catasto Asburgico (1860)



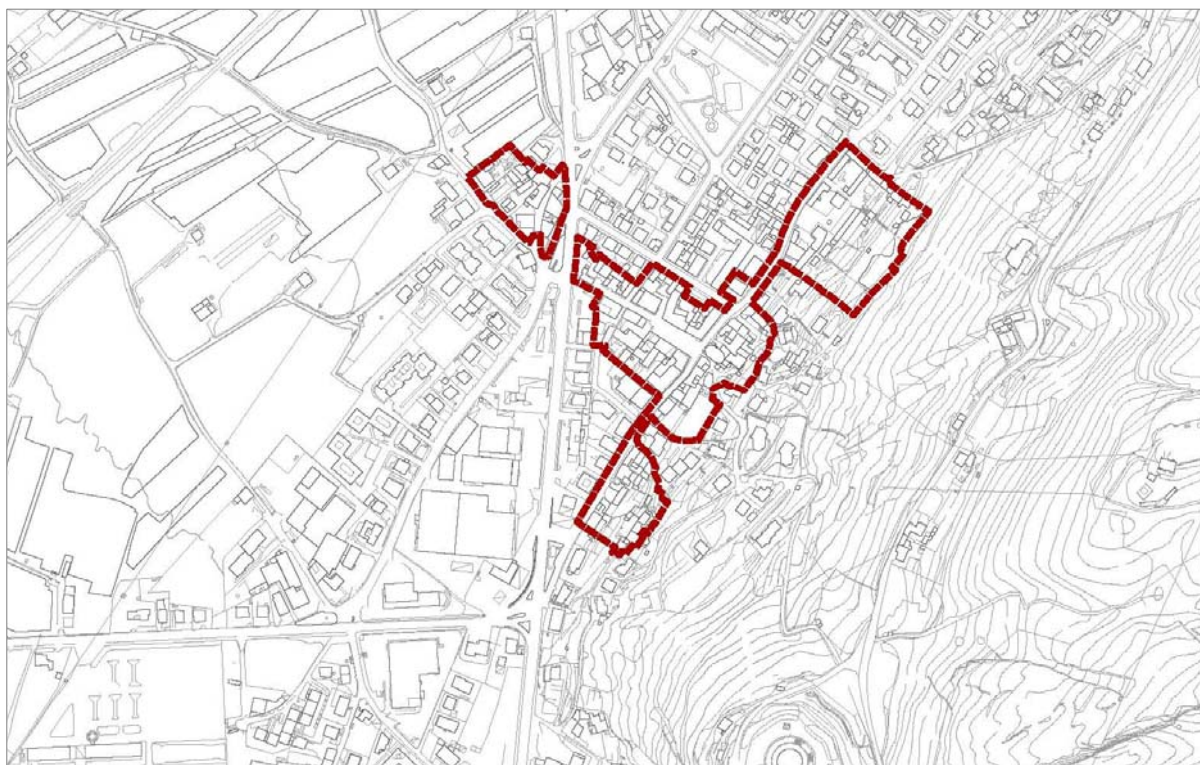
Centro storico di Lizzana: perimetro PRG 2009



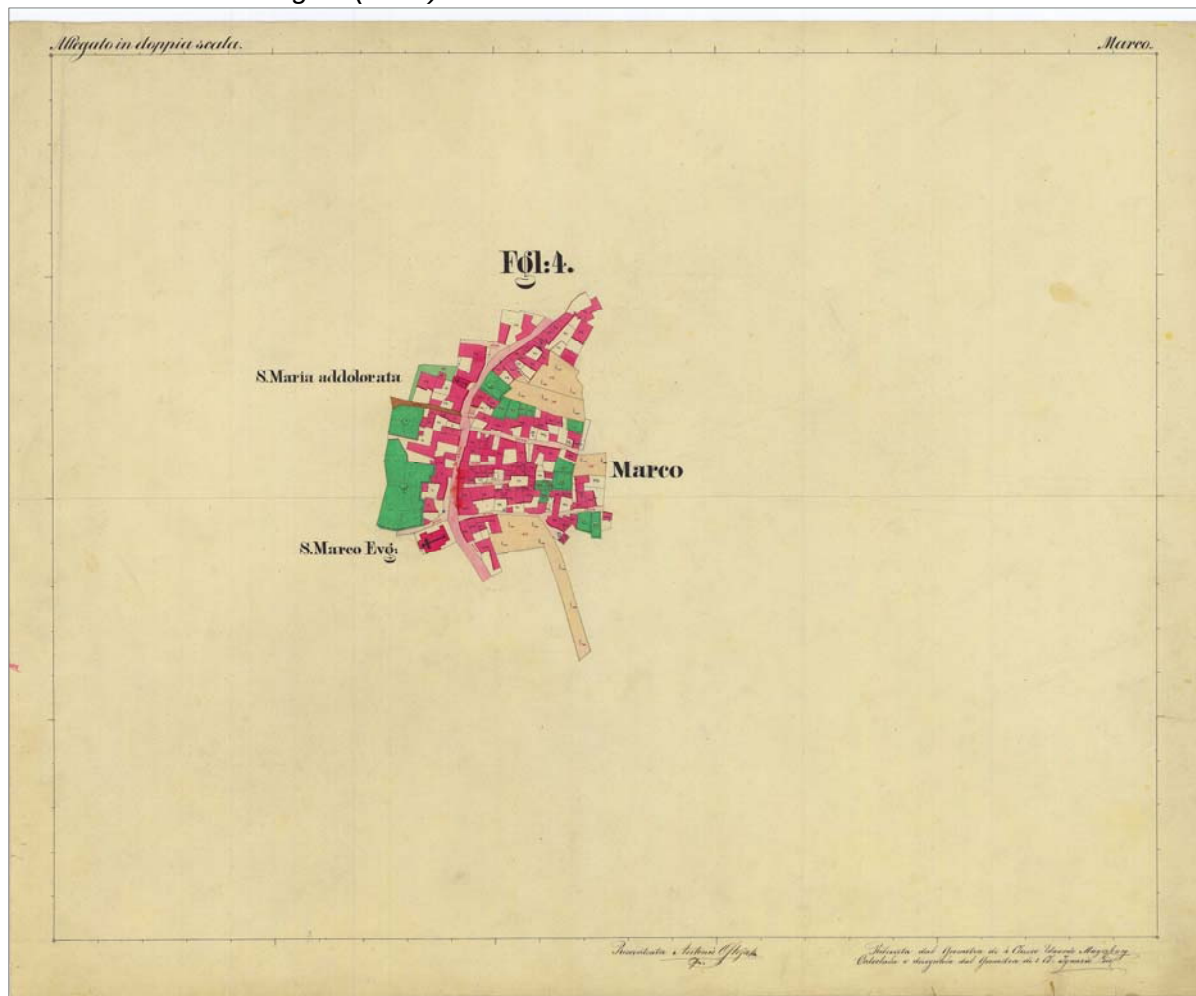
Lizzanella: Catasto Asburgico (1860)



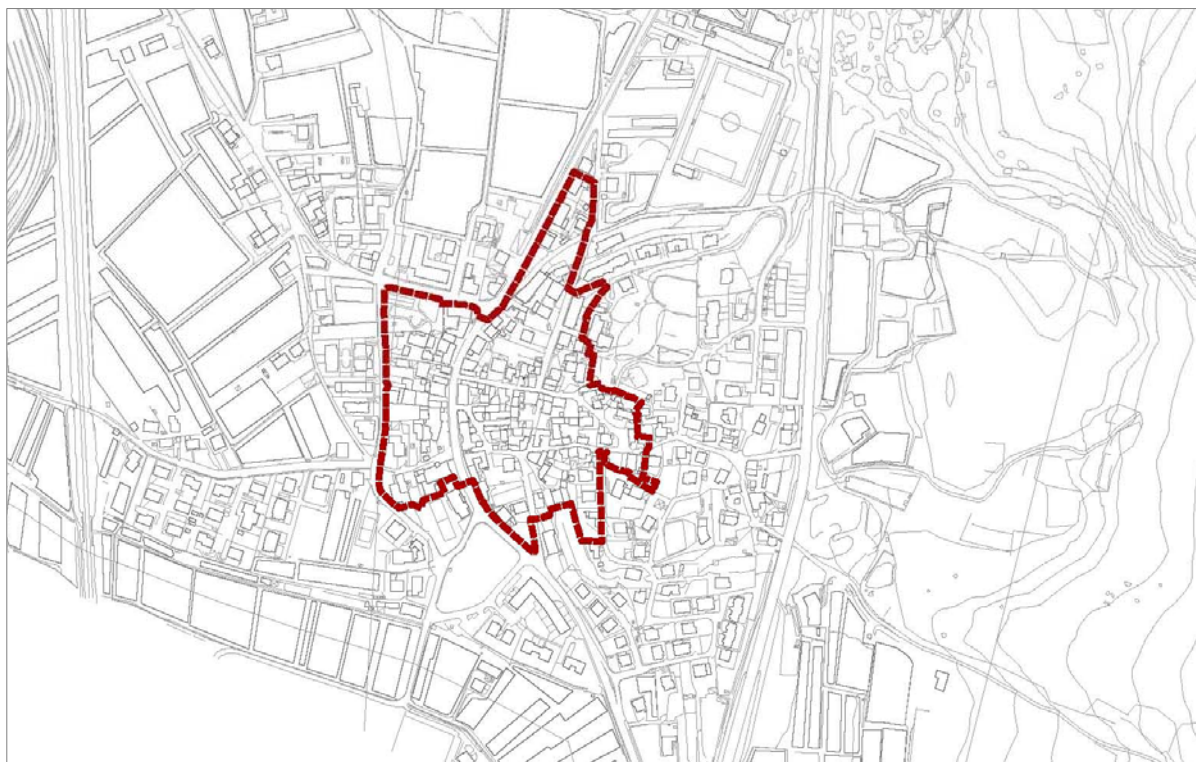
Centro storico di Lizzanella: perimetro PRG 2009



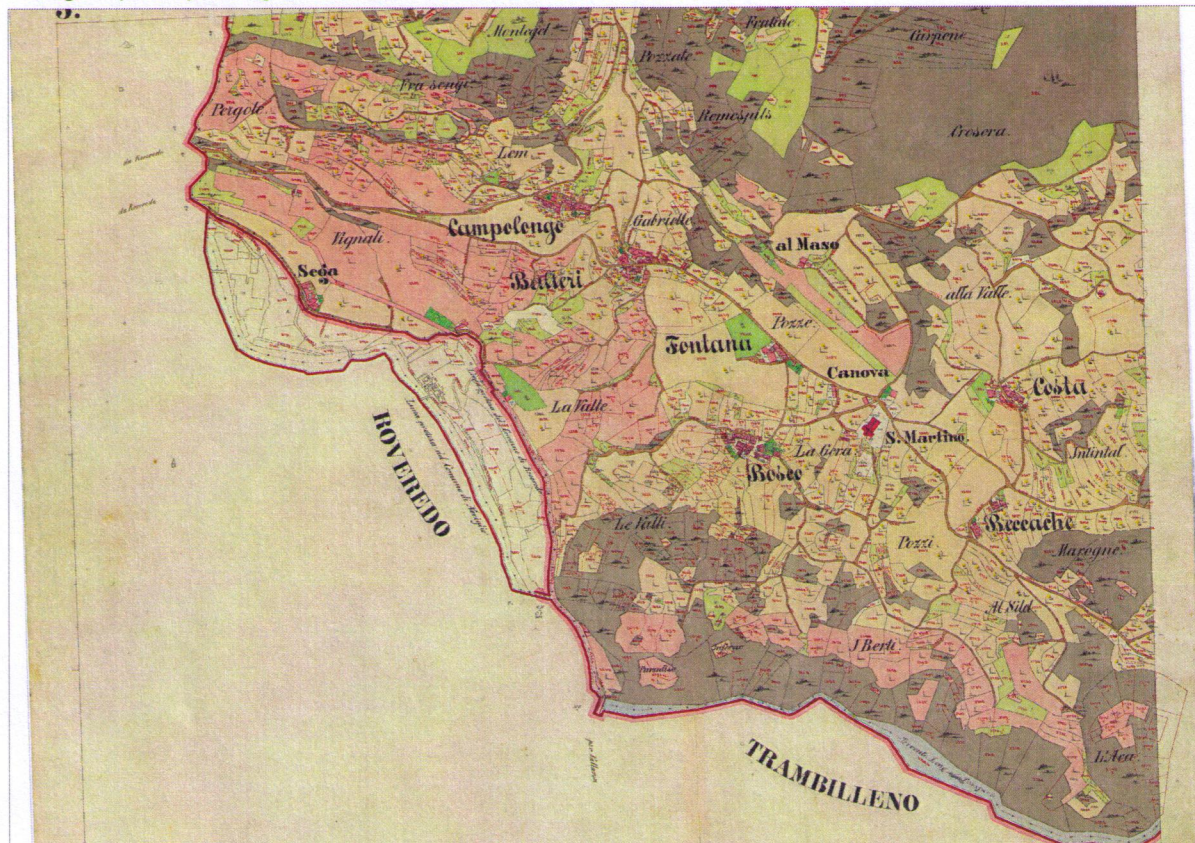
Marco: Catasto Asburgico (1860)



Centro storico di Marco: perimetro PRG 2009



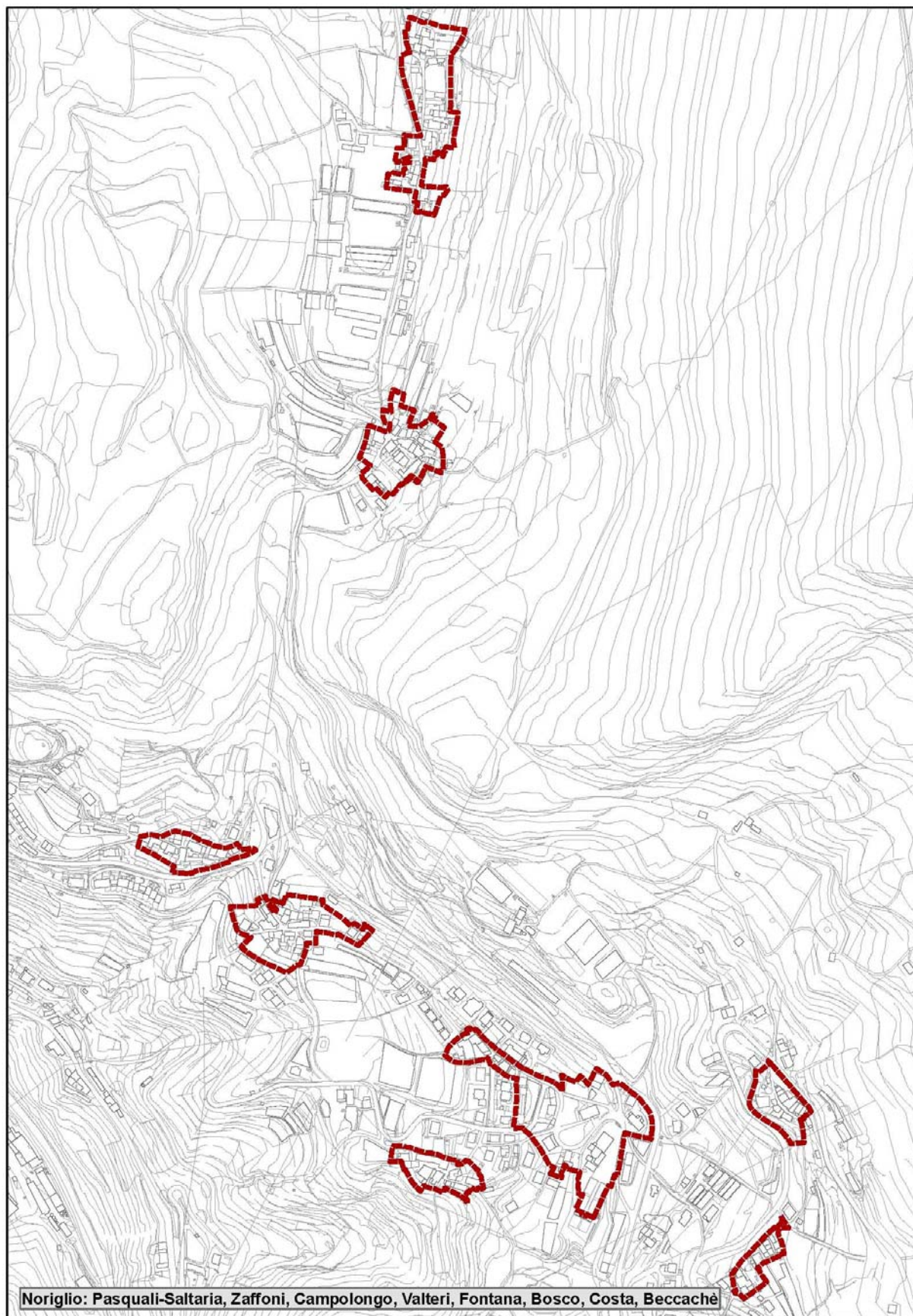
Noriglio (Campolongo, Valteri, Fontana, Costa, Bosco, Beccachè): Catasto Asburgico (1860)



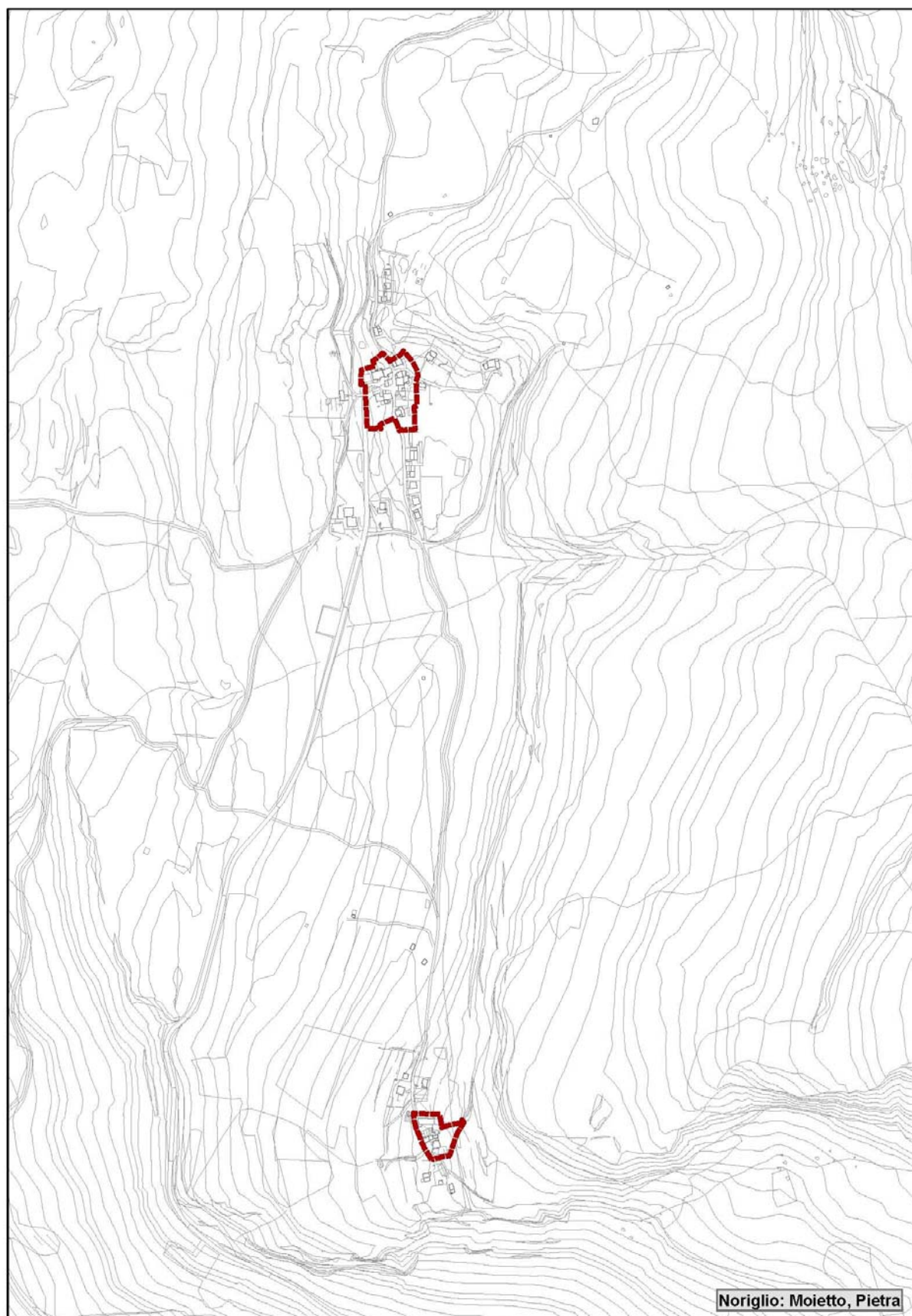
Noriglio (Pietra, Cisterna, Senter): Catasto Asburgico (1860)



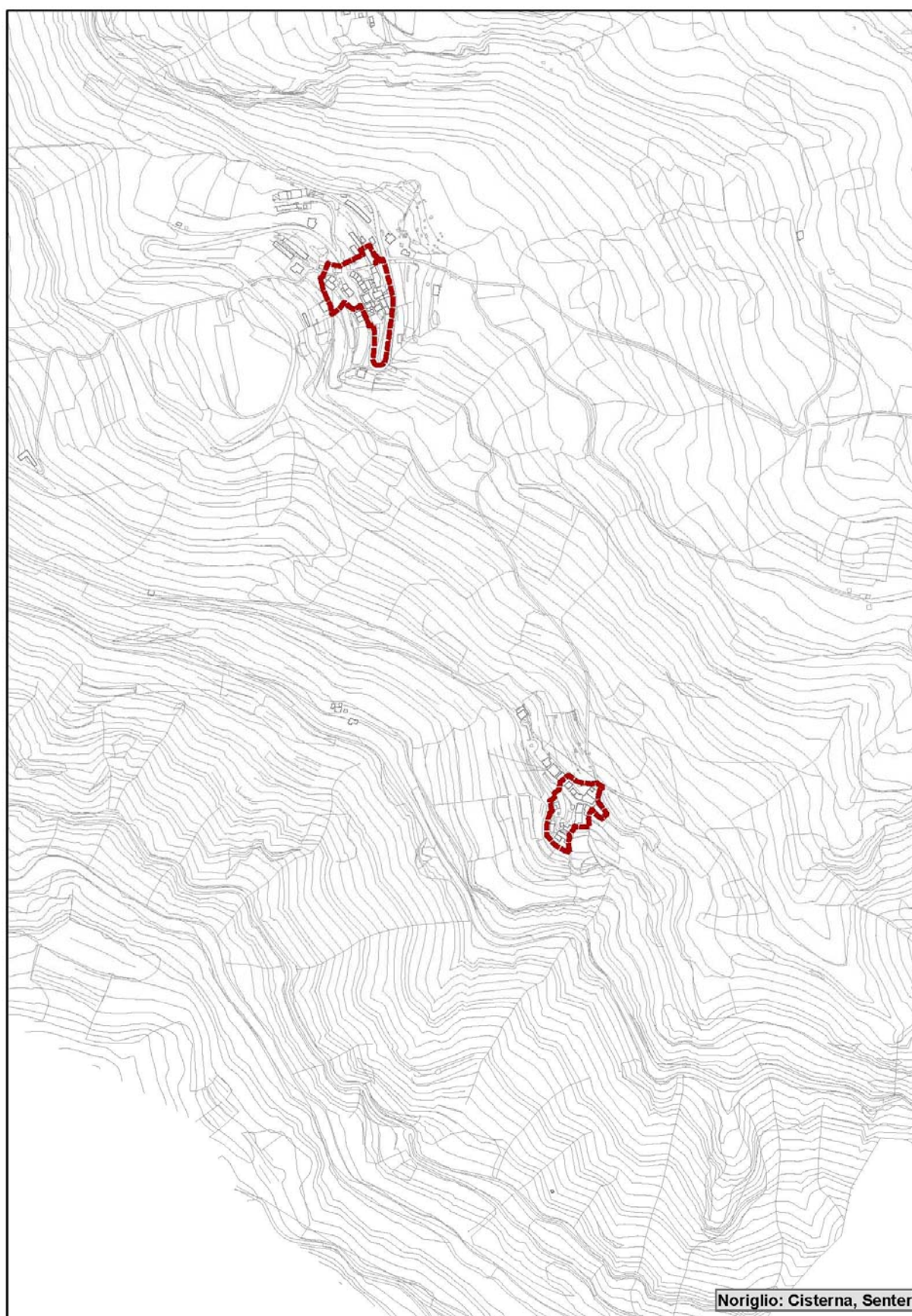
Noriglio PRG 2009: perimetri insediativi storici di Pasquali-Saltaria, Zaffoni, Campolongo, Valteri, Fontana, Bosco, Costa e Beccachè



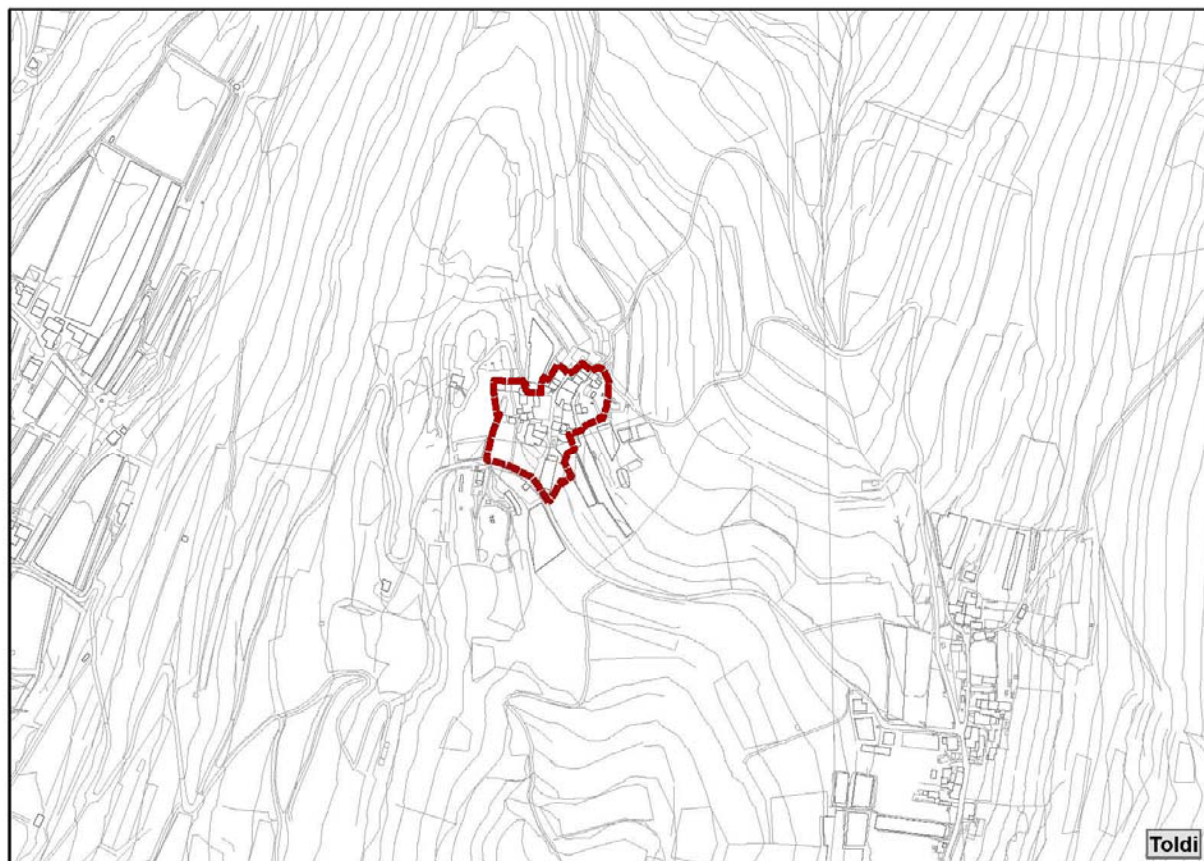
Noriglio PRG 2009: perimetri insediativi storici di Moietto e Pietra



Noriglio PRG 2009: perimetri insediativi storici di Cisterna e Senter



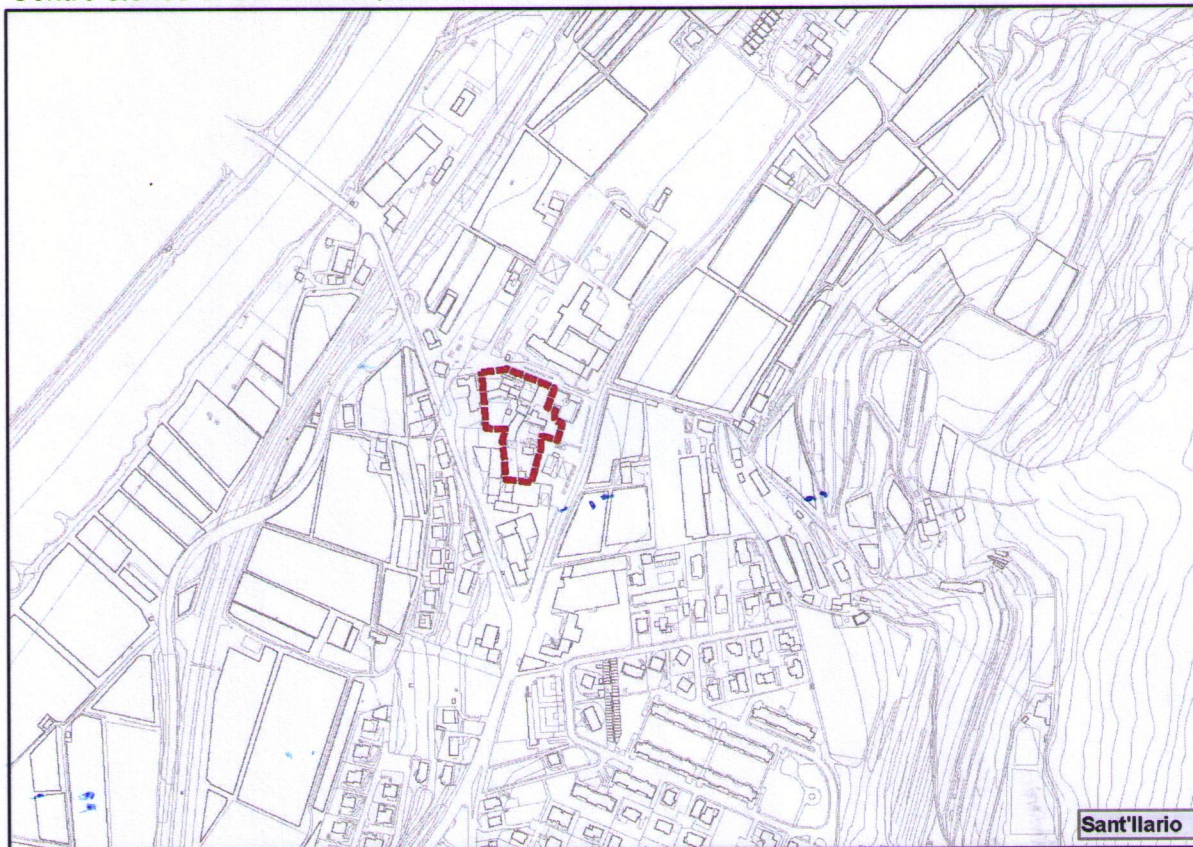
Noriglio PRG 2009: perimetro insediativo storico di Toldi



Sant'Ilario: Catasto Asburgico (1860)



Centro storico di Sant'Ilario: perimetro PRG 2009



6.2 Tipi edilizi

A TIPI EDILIZI STORICI

TIPOLOGIA 1 – EDILIZIA SPECIALISTICA

TIPOLOGIA 1.1 – EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA

In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 1.1a *Monastero, convento, santuario*

Edificio ad impianto complesso.

Tipo 1.1b *Chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata*

Edificio ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base.

Tipo 1.1c *Oratorio, cappella, mausoleo*

Edificio ad impianto monocellulare.

TIPOLOGIA 1.2 – EDILIZIA SPECIALISTICA MILITARE

Sono permanenze di valore storico-archeologico dell'antico impianto difensivo, in particolare le mura urbane, risultano in parte inglobate in edilizia residenziale storica. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 1.2a *Edificio ad impianto complesso (castello, fortezza)*

Tipo 1.2b *Edificio ad impianto monocellulare (torre)*

Tipo 1.2c *Caserma*

TIPOLOGIA 1.3 – EDILIZIA SPECIALISTICA PRODUTTIVA

Gli organismi utilizzano in genere i caratteri tipici di modelli dell'epoca, riconoscibili sia nei sistemi distributivi spaziali, sia nei materiali utilizzati, che negli elementi di finitura. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 1.3a *Filanda*

Tipo 1.3b *Mulino*

Tipo 1.3c *Cartiera*

Tipo 1.3d *Manifattura tabacchi*

Tipo 1.3e *Officina*

Tipo 1.3f *Magazzino*

Tipo 1.3g *Altri Opifici*

TIPOLOGIA 1.4 - EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE

Gli organismi utilizzano in genere i caratteri tipici di modelli dell'epoca, riconoscibili sia nei sistemi distributivi spaziali, sia nei materiali utilizzati, che negli elementi di finitura.

Sono prevalentemente derivati da sintesi progettuale, anche se in alcuni casi sono il risultato di processi di riconfigurazione di edilizia preesistente. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 1.4a *Cimitero*

Tipo 1.4b *Scuola*

Tipo 1.4c *Palazzo dell'Annona (Biblioteca)*

Tipo 1.4d *Palazzo (Museo)*

Tipo 1.4e *Palazzo delle Poste*

Tipo 1.4f *Palazzo di Giustizia*

Tipo 1.4g *Sedi amministrative, di servizio, ecc*

Tipo 1.4h *Ospedale*

Tipo 1.4i *Palazzo Pretorio*

Tipo 1.4l *Edificio ad impianto semplice di servizio*

Tipo 1.4m *Torre civica*

Tipo 1.4n *Ossario*

TIPOLOGIA 1.5 – EDILIZIA SPECIALISTICA DI SERVIZIO

Gli organismi utilizzano in genere i caratteri tipici di modelli dell'epoca, riconoscibili sia nei sistemi distributivi spaziali, sia nei materiali utilizzati, che negli elementi di finitura.

Sono prevalentemente derivati da sintesi progettuale, anche se in alcuni casi sono il risultato di processi di riconfigurazione di edilizia preesistente. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 1.5a Teatro

Tipo 1.5b Albergo

Tipo 1.5c Locanda, ecc.

Tipo 1.5d Galleria

Tipo 1.5n Rifugio

TIPOLOGIA 2 – EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE E SPECIALE**Tipo 2.1** *Casa a schiera*

Caratteri del tipo sono la monocellularità del fronte, la comunanza dei muri laterali con gli edifici attigui, la presenza dell'area di pertinenza dal lato opposto al fronte, il conseguente doppio affaccio contrapposto e l'accrescimento per occupazione progressiva di tale area dando luogo anche a corpi secondari strutturalmente autonomi rispetto al corpo principale.

Sono state inoltre così classificate anche le varianti di posizione del tipo quali soluzioni d'angolo" o derivate da particolari localizzazioni (intasamento di originari spazi liberi, ecc.).

Tipo 2.2 *Casa a corte*

Presenta spesso un fronte pluricellulare derivato da aggregazione di edilizia di base ma anche da rifusione di edilizia in origine non residenziale (stalle, depositi, ecc.); sul lato opposto al fronte è presente l'area di pertinenza (corte) che può essere insediata da corpi edilizi secondari su più piani, in questo caso si riscontra la rilocalizzazione del vano scala che viene decentrato e riconfigurato con un maggiore livello di "rappresentatività".

Al piano terra sono presenti in genere vani unitari a doppia profondità che denotano un utilizzo specializzato (stalle, botteghe e depositi, ecc.)

Tipo 2.3 *Casa in linea*

Tipi edilizi plurifamiliari ad elevata intenzionalità d'impianto (in genere derivati da sintesi progettuale) che trova riscontro nella regolarità delle dimensioni cellulari e nella conformazione dei sistemi distributivi. Gli organismi corrispondenti a tali tipi presentano, in genere, coerenza e continuità sia per caratteri tipologici che edilizi con il tessuto storico in cui sono inseriti.

In alcuni casi la plurifamiliarizzazione è attuata mediante la rifusione di case contigue con adeguamento o sostituzione dei meccanismi distributori verticali (scale) ed anche con eventuali accrescimenti a scapito degli spazi liberi. Nelle aree marginali dell'impianto urbano originario il tipo può essere derivato da parziale o totale sostituzione edilizia.

Tipo 2.4 *Palazzo*

Carattere del tipo è l'utilizzo a "residenza speciale" che, in alcuni casi ha raggiunto una omogenea e completa definizione architettonica, in altri trova rilevante valore nel momento aggregativo di molteplici organismi organizzati in vani diversamente specializzati.

Risultano in quest'ultimo caso ben evidenti le modularità delle strutture portanti dei tipi base aggregati e derivati a loro volta da riutilizzo di impianti precedenti da cui deriva la permanenza di "ambiti" passanti ora con funzione di collegamento ai cortili interni.

Il tipo presenta in genere consistenti "corpi secondari" spesso strutturalmente autonomi rispetto al corpo principale.

Il succedersi nel tempo di interventi edilizi di rifunionalizzazione e di riconfigurazione di alcuni corpi edilizi o vani (scaloni, sale, ecc.) anche mediante occupazione degli spazi liberi di pertinenza hanno portato alla definizione di organismi complessi con gerarchie distributive ed apparati decorativi interni stratificati.

Tipo 2.5 *Villa*

Organismo non aggregato derivato da sintesi progettuale, è adibito quasi esclusivamente a residenza anche se a volte sono presenti magazzini o stalle a piano terra. Presenta sistemi

strutturali cellulari specializzati e, in genere, consistenti “corpi secondari” strutturalmente autonomi rispetto al corpo principale.

Tipo 2.6 *Villino*

Edificio mono-bifamiliare non aggregato, è derivato da sintesi progettuale e presenta caratteri tipici dell'edilizia dei primi anni del '900.

Tipo 2.7 *Casa monofamiliare*

Il tipo presenta più varianti: in alcuni casi è derivato da sintesi progettuale e si sviluppa linearmente lungo il fronte stradale o in posizione baricentrica rispetto al lotto; in altri è derivato da frazionamento e riconfigurazione di preesistente edilizia storica anche a destinazione non residenziale (stalle, depositi, ecc.).

Tipo 2.8 *Casa-stalla*

Edificio in genere caratterizzato dalla presenza delle stalle a piano terra e della residenza al primo piano che hanno come elemento distributore una scala esterna (normalmente lignea) o interna, in altri casi è il pendio che assolve a questa funzione.

Tipo 2.9 *Casa a torre*

Organismo che integra la funzione abitativa con quella difensiva. E' in genere costituito da una monocellula con incrementi verticali.

Tipo 2.10 *Casa padronale*

Organismo derivato da sintesi progettuale o da riconfigurazione di edilizia preesistente con fronte pluricellulare. E' costituito da due o tre piani fuori terra con l'uso del sottotetto in parte adibito a colombaia. L'accesso all'abitazione è in genere posto in posizione centrale rispetto al fronte.

Tipo 2.11 *Casa con torre*

E' un organismo che ingloba o integra precedenti tipi edilizi specialistici per costituire complessi edilizi di particolare originalità. Al piano terra possono essere presenti magazzini.

TIPOLOGIA 3 – FABBRICATI DI SERVIZIO (con funzioni connesse alla residenza)

Sono in genere manufatti edilizi di modeste dimensioni, monocellulari ma anche pluricellulari ad associazione complessa. Si tratta di ricoveri attrezzi, forni, magazzini, lavatoi, tettoie ed altri manufatti ad uso misto. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 3.1 *Fabbricato di servizio monocellulare*

Tipo 3.2 *Fabbricato di servizio pluricellulare*

Tipo 3.3 *Associazione cellulare complessa*

Tipo 3.4 *Pozzo, fontana, ecc.*

Tipo 3.5 *Magazzino*

Tipo 3.6 *Serra, casino, ecc.*

Tipo 3.7 *Torretta*

TIPOLOGIA 4 – FABBRICATI DI SERVIZIO (con funzioni connesse all'attività agricola)

Sono tipi edilizi costituiti in genere da una o più cellule con raddoppio verticale quali magazzini, depositi, masere (caratterizzate dalla parte superiore aperta), stalle fienili (con la stalla a piano terra e il fienile al piano superiore). Le aperture sono in genere limitate ad un accesso ampio e finestre di dimensioni ridotte. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

Tipo 4.1 *Torre da vigna*

Tipo 4.2 *Magazzino, deposito*

Tipo 4.3 *Deposito attrezzi*

Tipo 4.4 *Masera*

Tipo 4.5 *Stalla-fienile*

TIPOLOGIA 5 – MANUFATTI CONNESSI ALLA VIABILITA'

Sono manufatti edilizi, normalmente di ridotte dimensioni, che connotano la trama della viabilità storica. In particolare sono presenti i seguenti tipi:

5.1 Capitello, pilastrino, maestà, cippo commemorativo, fontana

Tipo 5.2 *Edicola, celletta*

Tipo 5.3 *Ponte*

Tipo 5.4 *Casa cantoniera*

TIPOLOGIA 6 – IMPIANTI TECNICI

Tipo 6.1a *Impianto mono-bicellulare* (acquedotto, cisterna, ecc.)

Sono organismi specializzati costituiti da una o due cellule a volte raddoppiate verticalmente.

Disposizioni comuni ai tipi storici

Al fine di conservare i caratteri particolari dei tipi in ogni intervento di recupero è opportuno, oltre a quanto specificato nelle rispettive schede e negli interventi edilizi di cui all'art. 10 delle Norme di attuazione:

- conservare i sistemi strutturali cellulari (scatole murarie) siano anche questi specializzati (androni di accesso, vani scala, ecc.) preservandone l'integrità spaziale ed eventualmente ripristinandola se dimostrato che sia stata recentemente alterata;
- preservare migliorando l'integrità fisica delle strutture verticali (muri) conservando la loro posizione originale ed eventualmente ripristinandola con materiali della stessa natura (mattoni o pietre);
- preservare migliorando l'integrità fisica delle strutture orizzontali e di copertura originali (solai in legno o a volta), nel caso di eventuali sostituzioni parziali o totali, a causa di degrado irreversibile, queste dovranno essere attuate con materiali della stessa natura (legno, mattoni o pietra);
- preservare migliorando l'integrità fisica delle strutture dei meccanismi distributori verticali (scale) e dei rivestimenti lapidei ove presenti;
- conservare tutti gli eventuali apparati decorativi in evidenza e/o individuati da specifici sondaggi, dei materiali di rivestimento lapidei che ancora si presentano riutilizzabili e la valorizzazione degli spazi liberi di pertinenza con materiali adeguati al contesto.

B TIPI EDILIZI NON STORICI (DI RECENTE EDIFICAZIONE O TRASFORMATI)

Gli organismi corrispondenti a tali tipi sono risultanti da diverse origini:

- recente costruzione su lotti liberi: il tipo si presenta spesso privo di coerenza con il tessuto storico e/o la tradizione costruttiva locale;
- completa riedificazione: il tipo occupa il sedime di un edificio storico e presenta in genere caratteri non coerenti con la processualità del tessuto in cui è inserito;
- alterazione dei caratteri ed in particolare sistemi strutturali in genere sostituiti con materiali non tradizionali.

TIPOLOGIA N1 – EDILIZIA SPECIALISTICA (di recente edificazione)

TIPOLOGIA N1.1 - EDILIZIA SPECIALISTICA RELIGIOSA (di recente edificazione)

Tipo N1.1a Edificio ad impianto complesso (monastero, convento, santuario)

Tipo N1.1b Edificio ad impianto semplice (assialità mono-bidirezionale) anche associata ad edilizia di base (chiesa, chiesa e campanile, chiesa con canonica aggregata)

Tipo N1.1c Edificio ad impianto monocellulare (oratorio, cappella)

TIPOLOGIA N1.2 – EDILIZIA SPECIALISTICA MILITARE (di recente edificazione)

Tipo N1.2c caserma

TIPO N1.3 – EDILIZIA SPECIALISTICA PRODUTTIVA (di recente edificazione)

Tipo N1.3a Filanda

Tipo N1.3b Mulino

Tipo N1.3c Cartiera

Tipo N1.3d Manifattura tabacchi

Tipo N1.3e Capannone artigianale/industriale/commerciale

Tipo N1.3f Magazzino

Tipo N1.3g Struttura di vendita, esposizione, ecc.

TIPO N1.4 – EDILIZIA SPECIALISTICA CIVILE (di recente edificazione)

Tipo N1.4a Cimitero

Tipo N1.4b Scuola

Tipo N1.4c Biblioteca

Tipo N1.4d Museo

Tipo N1.4e Palazzo delle Poste

Tipo N1.4f Palazzo di giustizia

Tipo N1.4g Altre sedi amministrative, ecc.

TIPO N1.5 – EDILIZIA SPECIALISTICA DI SERVIZIO (di recente edificazione)

Tipo N1.5a Teatro

Tipo N1.5b Albergo

Tipo N1.5c Ristorante, bar, ecc.

Tipo N1.5d Galleria commerciale, negozi, ecc.

Tipo N1.5f Sedi finanziarie, di servizio, ecc.

Tipo N1.5g Autorimesse

Tipo N1.5h Fabbricato di servizio

Tipo N1.5i Rifugio

TIPOLOGIA N2 – EDILIZIA RESIDENZIALE DI BASE E SPECIALE (di recente edificazione)

Tipo N2.1 Casa a schiera

Tipo N2.2 Casa a corte

Tipo N2.3 Casa in linea

Tipo N2.5 Villa

Tipo N2.6 Villino

Tipo N2.7a Casa mono-bifamiliare

Tipo N2.7b Casa mono-bifamiliare derivata da ristrutturazione e/o parziale sostituzione di edilizia storica con la perdita dei caratteri tipici

Tipo N2.7d Casa plurifamiliare

Tipo N2.7c Casa plurifamiliare derivata da ristrutturazione e/o parziale sostituzione di edilizia storica con la perdita dei caratteri tipici

Tipo N2.8 Casa-stalla

Tipo N2.9 Casa a torre

TIPOLOGIA N3 – FABBRICATI DI SERVIZIO (con funzioni connesse alla residenza di recente edificazione)

Tipo N3.1 Fabbricato di servizio monocellulare

Tipo N3.2 Fabbricato di servizio pluricellulare

Tipo N3.3 Associazione cellulare complessa

Tipo N3.4 Pozzo, fontana, ecc.

Tipo N3.5 Tettoia

TIPOLOGIA N4 – FABBRICATI DI SERVIZIO (con funzioni connesse all'attività agricola di recente edificazione)

Tipo N4.1 Torre da vigna

Tipo N4.2 Magazzino, deposito

Tipo N4.3 Deposito attrezzi

TIPOLOGIA N5 – MANUFATTI CONNESSI ALLA VIABILITA' (di recente edificazione)

Tipo N5.1 Plastrino, maestà, cippo commemorativo, fontana

Tipo N5.2 Edicola, celletta

Tipo N5.3 Ponte

Tipo N5.4 Casa cantoniera

TIPOLOGIA N6 – IMPIANTI TECNICI (di recente edificazione)

Tipo N6.1a Impianto mono-bicellulare (cabina di trasformazione elettrica, ecc.)

Tipo N6.1b Impianto mono-bicellulare a doppia altezza (cabina di trasformazione elettrica, ecc.)

TIPOLOGIA N7 – IMPIANTI SPORTIVI

Tipo N7.1 Piscina

Tipo N7.2 Campo da calcio, tennis, ecc. (e relativi servizi)

TIPOLOGIA N8 – CORPI EDILIZI SUPERFETATIVI E AGGIUNTI

Tipo N8.1 Corpo edilizio superfetativo in quanto privo di coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici

Tipo N8.2 Corpo edilizio aggiunto privo di valore storico che non comporta particolare compromissione dei caratteri tipici dell'organismo edilizio e/o urbano

Tipo N8.3 Corpo edilizio di recente costruzione incongruo per caratteri e/o materiali con l'organismo urbano o il contesto ambientale

Tipo N8.1 Corpo edilizio privo di valore storico che non comporta particolare compromissione dei caratteri tipici dell'organismo edilizio e/o urbano

TIPOLOGIA N9 – MANUFATTI PRECARI

Tipo N9 Manufatto precario

TIPOLOGIA N10 – MANUFATTI TEMPORANEI

Tipo N10.1 Edicola

TIPOLOGIA N11 – ELEMENTI DI ARREDO

Tipo N11.1 Pergolato

Disposizioni comuni ai tipi non storici

Considerato che gli organismi corrispondenti a tali tipi presentano caratteri alterati ed in particolare sistemi strutturali in genere sostituiti con materiali non tradizionali, si rileva prioritario, in caso di intervento edilizio:

- preservare, nel caso di edilizia aggregata, l'integrità fisica delle strutture verticali (muri) conservando la loro posizione originale ed eventualmente ripristinandola con materiali della stessa natura (mattoni o pietre);
- in caso di interventi di riconfigurazione dei fronti strada, ove la specifica categoria d'intervento lo preveda, si dovrà operare prevedendo soluzioni compositive e tecniche coerenti con l'edilizia storica del luogo
- in caso di interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere previste soluzioni localizzative, compositive e tecniche coerenti coerenza con il tessuto storico e la tradizione costruttiva locale.

7 INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Prof. Ing. Maurizio Crispino e Dott. Ing. Roberto Lorenzi

La Giunta Municipale di Rovereto, con deliberazione 12.12.2006 n. 331 ha approvato l'atto di indirizzo nel quale dispone di provvedere alla formazione della "Revisione Generale del Piano Regolatore Generale" e all'individuazione del gruppo di lavoro cui affidare l'incarico per la sua redazione. L'Amministrazione Comunale ha quindi commissionato ai sottoscritti professionisti Prof. Ing. Maurizio Crispino e Dott. Ing. Roberto Lorenzi lo studio delle problematiche legate alla mobilità nel contesto di tale Revisione di Piano.

Il principale elemento di novità legato alla mobilità nel Comune di Rovereto riguarda il nuovo assetto della viabilità sovra comunale e la sua interconnessione con la rete urbana.

La Commissione Urbanistica Provinciale, in sede di verifica dello strumento di pianificazione urbanistica vigente per il Comune di Rovereto adottata in via definitiva, ha imposto la cancellazione delle previsioni relative alla variante Est. Per quanto la variante Ovest, la stessa Commissione ha evidenziato la necessità di una comparazione con lo studio generale sulla viabilità della Vallagarina, promosso dalla Provincia Autonoma di Trento in relazione alle nuove indicazioni contenute nel Piano Urbanistico Provinciale. Le nuove soluzioni proposte, che si discostano da quelle pregresse, comportano la necessità di una radicale revisione di alcuni aspetti della viabilità extracomunale e delle correlazioni con la mobilità urbana. L'analisi svolta risulta articolata in più parti. Nella prima sono illustrati i principi generali che hanno guidato le ipotesi progettuali, ovvero la concezione progettuale del Piano ed il rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Nei capitoli successivi risultano analizzate le reti infrastrutturali presenti sul territorio, in riferimento ai temi critici legati alle problematiche di mobilità. L'analisi effettuata porta all'elaborazione di una nuova prospettiva per il futuro assetto della viabilità comunale. Sono infine illustrate alcune soluzioni di progetto specificatamente riferite alle problematiche emerse.

I principali temi affrontati riguardano:

- la dotazione infrastrutturale per quanto riguarda sia la mobilità interna che l'interconnessione con le reti sovracomunali;
- le soluzioni di trasporto pubblico;
- la rete ciclopeditone;
- la dotazione di spazi per parcheggio.

7.1 Quadro conoscitivo generale ed indirizzi di piano

L'intendimento è che il nuovo Piano Regolatore Generale di Rovereto assuma il significato di un "Progetto di Paesaggio Urbano", laddove il termine "Progetto" evoca il senso programmatico di un intervento su tutto il territorio comunale ed indica la volontà di proiettare nella realtà una visione innovativa di Rovereto. Prima di tutto il "Progetto di Paesaggio" mette in relazione il tessuto urbano ed extraurbano, eliminando la separazione tra la pianificazione degli spazi aperti e il progetto dello spazio costruito, delle infrastrutture e dei percorsi, della mobilità e dei trasporti. Si ricerca quindi nel Piano Regolatore Generale non solo la ricchezza di ogni singola componente della struttura della città, ma anche quel valore aggiunto che nasce dalle relazioni che si creano tra queste componenti.

Oltre a perseguire queste indicazioni di principio, il Piano risolve alcune problematiche contingenti, prima fra tutte la carenza di opere infrastrutturali.

La viabilità cittadina, in forza della sostanziale assenza di percorsi alternativi all'attuale SS 12 del Brennero, che collega il fondo valle in direzione Nord – Sud ed alla SS 240 che raccorda

l'alto Garda, risulta pesantemente condizionata dalla presenza dei flussi veicolari e ferroviari che attraversano la città.

La prevista realizzazione della Variante Ovest e della Bretella Ai Fiori consentirà di alleggerire sensibilmente i flussi di attraversamento, assegnando all'attuale SS 12 la funzione di asse di penetrazione. A tale prospettiva dovrà quindi adeguarsi anche la viabilità secondaria di quartiere.

Per quanto attiene il traffico su rotaia si rileva che negli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, la ferrovia dovrà maggiormente assolvere alla funzione di trasporto collettivo e di collegamento rapido, prevedendo la realizzazione di stazioni puntuali a servizio dei quartieri, delle aree produttive o delle scuole. Tale soluzione programmatica coincide con le previsioni strategiche dell'Amministrazione Provinciale che sta attivandosi nella promozione di interventi mirati al potenziamento della rete ferroviaria

Dalle analisi sopra sviluppate emergono alcune considerazioni significative in merito alle problematiche legate alla mobilità nell'ambito della città di Rovereto.

Si osserva, come anzidetto, che la realizzazione della Variante Ovest consentirà di rimuovere i flussi di attraversamento dalla SS 12. Maggiori approfondimenti dovranno essere sviluppati in relazione alla localizzazione dello svincolo di raccordo con la viabilità cittadina previsto in corrispondenza dell'abitato di Cornalè. In assenza di percorsi alternativi tale localizzazione porterebbe incrementi dei flussi veicolari su via Pasubio.

Si rileva, inoltre, come rimanga irrisolta la prospettiva di riorganizzazione della mobilità sovracomunale ad Est della città. E' noto, infatti, come l'Amministrazione Provinciale abbia provveduto a stralciare l'ipotesi di tracciato della Variante Est avanzata dall'Amministrazione Comunale nel 2005, assumendosi direttamente l'onere di sviluppare una progettazione alternativa, in fase di redazione del Piano Provinciale della Mobilità.

Per quanto attiene le problematiche legate alla mobilità interna alla città, si evidenziano i numerosi interventi in corso di realizzazione e comunque già programmati dall'Amministrazione Comunale d'intesa con quella Provinciale, quali la Bretella Ai Fiori, il nuovo svincolo alla Favorita, la nuova Rotatoria di Marco, ecc.. Trattasi di interventi strategici che hanno imposto una generale verifica dell'attuale assetto della rete viabilistica urbana.

Ulteriore aspetto analizzato risulta infine quello inerente l'interconnessione fra le reti di mobilità alternativa quali i percorsi ciclabili, il servizio di trasporto urbano su gomma, il trasporto pubblico su rotaia e l'interfaccia con i parcheggi in struttura.

7.2 Soluzioni progettuali complessive

Le ipotesi progettuali proposte per la riorganizzazione della rete viabilistica urbana si collocano all'interno di una concezione generale della rete che nasce dalle considerazioni proposte nell'analisi dello sviluppo futuro della città.

Lo spostamento della S.S. n.12 all'esterno del tessuto urbano cittadino costituisce un cambiamento radicale nell'architettura della rete viabilistica, che modificherà completamente le caratteristiche del traffico sui tracciati urbani. Il nuovo asse Nord – Sud, destinato al traffico di attraversamento, sarà costituito dalla variante al tracciato della S.S. n.12 che si origina in corrispondenza dell'abitato di Calliano consentendo il by-pass di Volano e di S. Ilario.

Il nuovo tracciato di circonvallazione si svilupperà, come già evidenziato, ad Ovest della città raccordando l'anello multidirezionale in zona Stadio con lo svincolo Alla Favorita, opera, quest'ultima, di imminente realizzazione, per raccordarsi infine nuovamente alla SS n° 12 a sud dell'abitato di Marco, in località Mira, mediante innesto a rotatoria.

La realizzazione della nuova circonvallazione imporrà quindi una diversa organizzazione della rete urbana.

In questo scenario la Bretella Ai Fiori consentirà, inoltre, di ripensare il ruolo dell'attuale tracciato della S.S. n.12 in corrispondenza degli abitati di Lizzanella e di Lizzana, assegnandogli il ruolo di viabilità di quartiere, in quanto alleggerito dal traffico di attraversamento.

Per tali ragioni sarà opportuno attivare nuovi interventi di declassamento e moderazione del traffico, quali isole pedonali, rallentatori, restringimenti di carreggiata, isole di fermata per i mezzi pubblici, piste ciclabili ed ogni accorgimento utile necessario a limitare le velocità di percorrenza ed ad aumentare il grado di sicurezza al transito.

In tale contesto si dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di opere di attraversamento dell'asse stradale e ferroviario che attualmente divide la città in direzione Nord-Sud, intese ad interconnettere la viabilità urbana che si sviluppa a Est e ad Ovest di tale asse.

L'analisi dello sviluppo della città sotto il profilo urbanistico, prospetta un progressivo sviluppo ad Ovest della ferrovia. I quartieri di San Giorgio e Sacco, caratterizzati dalla presenza di numerose aree agricole, offrono prospettive di espansione della città. Tali quartieri sono interessati da un processo di crescita che si sta consistentemente sviluppando non solo dal punto di vista residenziale, ma anche per quanto riguarda la realizzazione di nuovi poli di attrazione collettiva che sposteranno, di fatto, più a Ovest il baricentro della vita sociale e conseguentemente del traffico veicolare cittadino. Si pensi ad alcuni interventi significativi come la realizzazione di un importante polo scolastico compreso fra via Balista e via Prato, lo spostamento della stazione delle autocorriere sugli spazi attualmente occupati dallo scalo merci ferroviario, le prospettive di sviluppo di un comparto fondamentale per il futuro di Rovereto qual è quello della ex Manifattura Tabacchi, l'ampliamento del polo sportivo a valenza provinciale della Baldresca ed altri interventi minori.

E' ragionevole immaginare, in questa prospettiva, che i flussi di traffico fra la parte a Est e quella ad Ovest della città, rispetto alla ferrovia, siano destinati ad aumentare e che si manifesti in maniera sempre più marcata la carenza della rete infrastrutturale dal punto di vista dei collegamenti Est - Ovest.

Gli interventi sulla rete infrastrutturale cittadina proposti nel Piano si collocano nel contesto dello schema di organizzazione del traffico precedentemente descritto nell'obiettivo di ottimizzare la connessione fra la parte consolidata della città ad Est e le aree di espansione ad Ovest, ovvero di migliorarne i collegamenti superando la frattura imposta dalla presenza della ferrovia e dalla SS n° 12 del Brennero.

La previsione di raccordo fra l'anello multidirezionale in zona stadio e la prevista nuova rotatoria di interconnessione fra via Zeni, via Pedroni consentirà agli abitanti del quartiere S.Giorgio l'accesso alla nuova stazione autocorriere ed alla viabilità principale, senza percorrere il sottopasso di via Manzoni e la viabilità del centro cittadino.

La realizzazione di un tracciato che, originandosi dal quartiere delle Fucine ed attraversando il Torrente Leno con un nuovo ponte per raccordarsi alla nuova strada di accesso alla località Baldresca in prolungamento a Via Lungo Leno Sx, collegherà il quartiere di Sacco e delle Fucine con l'area sportiva in località Baldresca. Tale intervento di previsione produrrà una sensibile diminuzione del traffico gravante sul cavalcavia di via Cavour, offrendo un percorso alternativo ai residenti di Sacco e S.Giorgio che devono recarsi nella parte Sud della città.

La costruzione della Bretella Ai Fiori ed il suo raccordo con Via Zigherane mediante sottopasso sulla linea ferroviaria del Brennero, andrà a realizzare un ulteriore collegamento fra gli insediamenti urbani che si sviluppano in fregio all'asse ferroviario.

Il prolungamento di via Zigherane ed il suo raccordo con la bretella Ai Fiori forniranno infatti un ulteriore collegamento fra le aree urbane che, a sud della città, si sviluppano ai lati della ferrovia.

L'insieme degli interventi sopracitati favorisce una distribuzione omogenea del traffico cittadino concretizzando lo schema prospettato per l'architettura della rete: una asse di penetrazione con accessi a pettine sulla viabilità locale.

Da evidenziare inoltre, fra opere puntuali previste in quanto necessarie ai fini dell'ottimizzazione delle condizioni di percorrenza sulla SS 12 nel tratto di attraversamento urbano, anche l'ipotesi del suo interrimento in corrispondenza della Stazione Ferroviaria.

L'attuale rotatoria sulla SS 12 in corrispondenza di Piazzale Orsi è interessata da flussi veicolari importanti che nelle ore di punta inducono frequenti situazioni di congestione del traffico prodotti dalla regolazione semaforica degli attraversamenti pedonali di ingresso e uscita dalla Stazione Ferroviaria. Una soluzione risolutiva che consente, tra l'altro, di valorizzare Piazzale Orsi sotto il profilo urbano, riassegnandogli la funzione di spazio aperto e di luogo di incontro, è rappresentata dall'ipotesi di interrimento della SS 12 del Brennero nel tratto ad esso corrispondente.

I vincoli infrastrutturali rappresentati dal sottopasso di Via Manzoni a Nord e del cavalcavia della Stazione a Sud impongono una sensibile limitazione al tratto di interrimento, posta la necessità di limitare le pendenze longitudinali delle rampe di imbocco/sbocco.

La soluzione individuata consente, peraltro, il completo interrimento dei flussi di transito, rimanendo in superficie i soli flussi di ingresso da Nord su Corso Rosmini ed in uscita verso Verona.

Il Piano sviluppa infine ulteriori interventi localizzati oltre a quelli analizzati. Trattasi di interventi intesi a garantire l'accessibilità di comparti e a edificazioni esistenti che scontano problematiche legate a carenze infrastrutturali.

8 APPLICAZIONE DEL MODELLO PEREQUATIVO AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

8.1 Perequazione e compensazione

Il PRG di Rovereto utilizza la possibilità, proposta e disciplinata dalla Legge Provinciale del Trentino n. 1 del 2008, di utilizzare tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. E' noto come la perequazione urbanistica persegua un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana.

Il perseguimento di questo obiettivo, affermato anche dalla Legge Provinciale, comporta la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta "città pubblica".

Pertanto il PRG del Comune di Rovereto individua:

- a) gli ambiti territoriali entro i quali sarà applicata la perequazione;
- b) gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli, definita in base allo stato di fatto e di diritto delle aree;
- c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
- d) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

Il Comune di Rovereto, per assicurare l'efficiente funzionamento dei dispositivi perequativi e compensativi, costituirà il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi, come prescritto dall'art. 53 comma 7, della Legge Provinciale.

La perequazione urbanistica utilizza i risultati ottenuti da indagini svolte nel corso della redazione del PRG e riferite ai prezzi espressi dal mercato immobiliare per le destinazioni urbanistiche più significative, mediante il ricorso a fonti informative indirette e verifiche a campione tramite fonti dirette. Fra le fonti indirette consultate, la "Guida Casa" della Fimaa si distingue perché le quotazioni immobiliari pubblicate possiedono due proprietà: un elevato grado di articolazione per zone urbane e per tipologie di immobili, ed un alto grado di condivisione e quindi di autorevolezza presso gli operatori locali (v. tabella allegata). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), è fonte ufficiale che, grazie al progressivo miglioramento delle sue informazioni, viene utilizzato in misura crescente dalle Pubbliche Amministrazioni. Tali quotazioni si prestano quindi ad essere dei riferimenti accreditati per l'estrazione della quota parte del valore dell'edificato attinenti all'area, e cioè il valore del "diritto edificatorio" e del "credito edilizio".

Zona	Abitazioni nuove		Abitazioni usate		Garage		Negozzi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/p.a.)	max (€/p.a.)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)
1 Sant'Illario	2.100	2.300	1.600	1.800	14.000	16.000	1.900	2.200	1.900	2.100	800	1.100	nr.	nr.
2 Zona Stadio	2.200	2.400	1.700	2.000	16.000	18.000	2.000	2.300	2.000	2.250	950	1.200	nr.	nr.
3 Brione	2.200	2.450	1.700	2.100	16.000	20.000	2.000	2.200	2.000	2.200	nr.	nr.	nr.	nr.
4 Centro Nord	2.700	3.000	2.000	2.500	18.000	27.000	2.200	3.000	2.300	2.700	nr.	nr.	nr.	nr.
5 Centro Storico	2.700	3.200	2.000	2.600	21.000	27.000	2.400	5.000	2.400	2.800	nr.	nr.	nr.	nr.
6 Centro Sud	2.700	3.000	2.000	2.600	18.000	27.000	2.200	2.800	2.300	2.500	nr.	nr.	nr.	nr.
7 Centro Ovest	2.500	3.000	2.000	2.400	18.000	26.000	2.300	2.700	2.300	2.600	nr.	nr.	nr.	nr.
8 San Giorgio	2.100	2.350	1.650	2.000	16.000	21.000	2.000	2.150	2.000	2.200	nr.	nr.	950	1.150
9 Borgo Sacco	2.200	2.450	1.800	2.100	16.000	21.000	1.800	2.250	2.000	2.250	nr.	nr.	nr.	nr.
10 Collina Est	2.300	3.000	1.850	2.300	17.000	23.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11 Collina Sud	2.400	3.000	1.850	2.300	18.000	22.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
11bis Porte di Trambileno	2.200	2.400	1.850	2.200	16.000	19.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
12 Noriglio	2.100	2.300	1.700	2.000	15.000	17.000	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.
13 Lizzanella Est	2.300	2.800	1.900	2.300	16.000	20.000	2.000	2.400	2.100	2.300	nr.	nr.	nr.	nr.
14 Lizzanella Ovest	2.100	2.300	1.600	2.000	13.000	19.000	nr.	nr.	nr.	nr.	900	1.200	900	1.200
15 Lizzana	2.100	2.350	1.700	2.000	15.000	18.000	1.900	2.100	2.000	2.100	nr.	nr.	nr.	nr.
16 Marco	2.000	2.150	1.600	1.900	15.000	18.000	1.800	2.000	1.900	2.000	800	1.000	800	1.000
17 Zona Industriale	1.600	1.700	1.000	1.200	nr.	nr.	2.200	3.200	1.850	2.050	900	1.150	900	1.150

Fonte: Fimaa Trentino, Guida Casa, 2009

La mappatura dei valori del “diritto edificatorio” così formata consentirà di verificare e precisare il carattere perequativo e compensativo di meccanismi ipotizzati per dare attuazione alle politiche urbanistiche, ambientali e sociali che l'Amministrazione intende realizzare.

Attraverso il criterio estimativo del “valore di trasformazione”, applicato con procedimento sintetico-comparativo, si individua il “valore dell’incidenza area sul valore dell’edificazione” ossia il valore del “diritto edificatorio”. Il valore così individuato, moltiplicato per l’indice edificatorio convenzionale, consente di misurare la valorizzazione fondiaria generata dalle previsioni di PRG.

Per quanto concerne i dati in ingresso di natura estimativa:

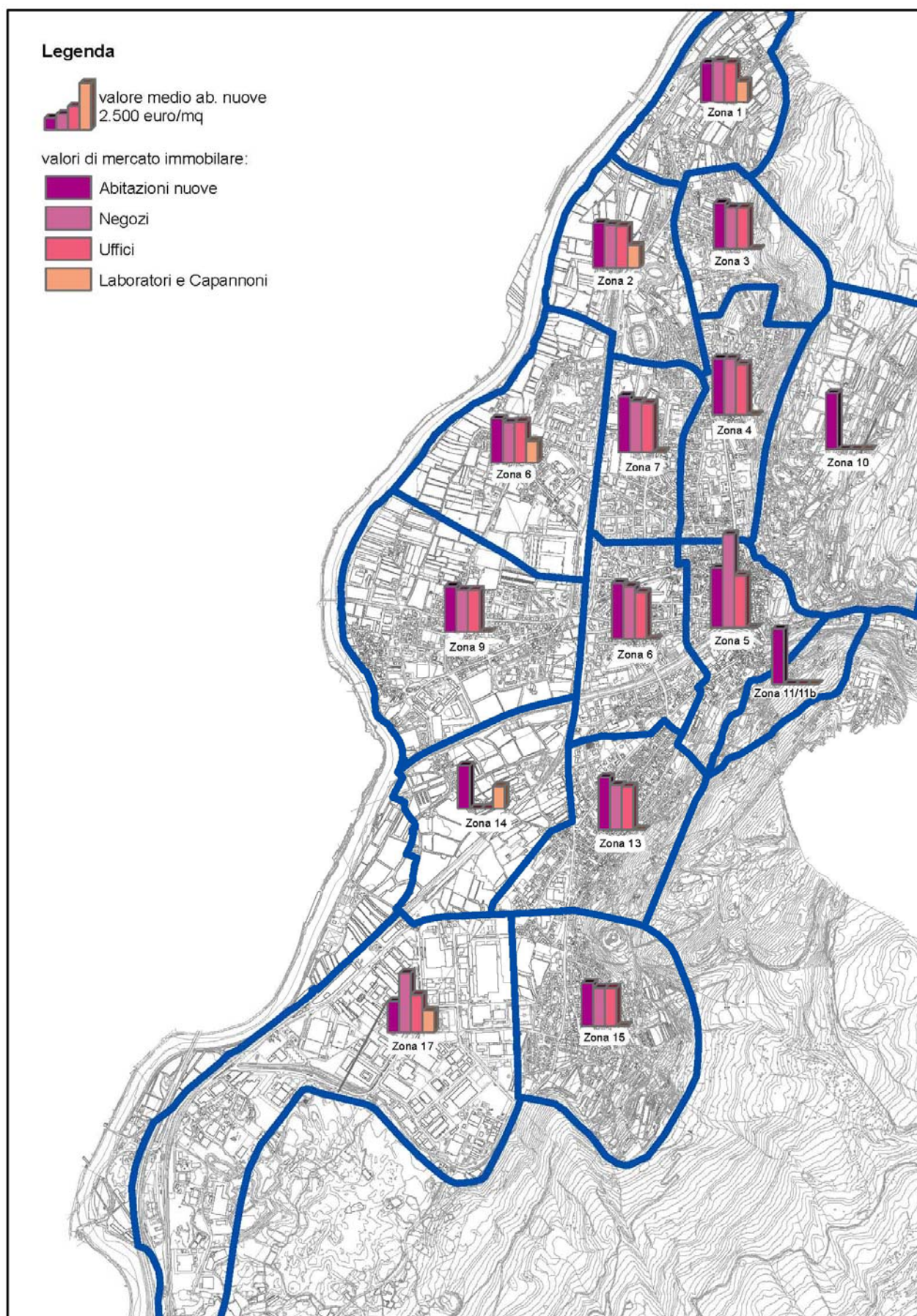
- il “valore di mercato” dopo l’edificazione (V_m) è individuato attingendo dalla “Guida Casa” della Fimaa Trentino, anno 2009;
- il costo di costruzione è desunto dai costi registrati nella realizzazione di progetti analoghi a quelli previsti dal PRG;
- il “contributo di costruzione” e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono desunte dalla deliberazione comunale;
- i valori percentuali stimati per le altre voci (spese tecniche, oneri finanziari e gestionali, profitto di promozione) sono tratti da esperienze analoghe.

Nell’impiegare la perequazione urbanistica, il PRG concentra la sua attenzione soprattutto sulle aree e sull’edificato da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed ambientale.

L’istituto della perequazione e le connesse compensazioni, in altri termini, servono soprattutto per attivare i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che caratterizzeranno il disegno strategico del nuovo PRG. Per promuovere la riqualificazione delle aree individuate, pertanto, il PRG riconosce, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da trasferite nelle aree destinate ad edificazione.

La perequazione si attua mediante piani attuativi o programmi integrati d’intervento che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. E’ noto infatti che, in genere, l’attuazione di politiche ambientali richiede il trasferimento dei diritti edificatori da aree da riqualificare o da salvaguardare ad aree prive di pregio ambientale ed idonee all’edificazione.

Mappa dei valori immobiliari



L'Amministrazione pertanto individua le aree su cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da acquisire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali spazi pubblici, attrezzature collettive o opere pubbliche, nonché di eventuali interventi di riqualificazione ambientale.

L'elaborato di seguito presentato contiene le simulazioni tecnico-estimative relative ai seguenti ambiti individuati e pianificati dalla Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto:

1. San Giorgio – via Cavalcabò
2. San Giorgio -via Balista
3. Ai Fiori
4. Lizzana
5. Marco Centrale – via alla Ruina
6. Marco Campo sportivo – via Pinera

Per ogni comparto è presentata una scheda contenente:

- individuazione aerea e cartografica dell'ambito;
- documentazione fotografica;
- evidenziazione dei nuovi servizi da insediare;
- identificazione delle proprietà coinvolte, quantificazione delle loro consistenze;
- rappresentazioni delle ipotesi progettuali con quantificazione delle superfici territoriali;
- indicazione delle funzioni da insediare e loro dimensionamento;
- individuazione di massima e quantificazione delle aree da cedere per la realizzazione di opere pubbliche;
- stima dell'investimento necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- stima dei costi di realizzazione delle opere pubbliche previste per ciascun ambito;
- analisi del mercato immobiliare e dei valori immobiliari per le funzioni ipotizzate;
- stima dei valori fondiari (valore dei diritti edificatori) risultanti per ciascun comparto;
- verifica delle soluzioni progettuali ipotizzate sotto il profilo dell'equa ripartizione dei costi e dei benefici.

La sezione contenente le elaborazioni estimative su dati di natura urbanistica è volta ad esplicitare l'ampia gamma di valori funzionali all'assunzione di decisioni pubbliche e private inerenti la realizzazione delle trasformazioni proposte dal nuovo PRG; ciò sia sotto il profilo dei costi da sostenere, che sotto quello dei valori immobiliari creati.

In relazione al grado di definizione del progetto (piano urbanistico generale), le simulazioni operate assumono alcune semplificazioni, fra cui l'assimilazione della superficie utile lorda alla superficie commerciale ed un sistema di prezzi / costi di tipo parametrico. I valori individuati al termine delle elaborazioni sono l'esito di un processo metodologico piuttosto complicato, durante il quale le impostazioni di calcolo sono state via via riviste e precisate in relazione agli obiettivi progettuali da raggiungere.

8.2 Consistenze di progetto

Le ipotesi progettuali avanzate prevedono diverse tipologie di intervento:

- nuova edificazione in aree di nuova urbanizzazione;
- ristrutturazione urbanistica di aree da trasformare e riqualificare.

L'applicazione del principio perequativo si è avvalso di una serie di elaborazioni che hanno permesso l'individuazione delle superfici utili lorde (SUL) da localizzare e di quelle da trasferire. I diritti edificatori sono espressi in termini di SUL. Fra i diritti edificatori di costruzione si possono distinguere quelli generati dall'applicazione ai suoli da trasformare dell'indice edificatorio convenzionale (diritti edificatori), quelli riconosciuti come compensazione per la demolizione di

costruzioni esistenti (crediti edilizi) e quelli riconosciuti ai suoli per incentivare le proprietà a trasferire attività economiche incongrue con le destinazioni previste (crediti edilizi).

La distinzione è concettuale, ma l'esito economico è identico e si esprime in unità di SUL edificabile.

Sono vincolanti i valori relativi a :

- indice di edificabilità territoriale (indice perequativo);
- percentuale di area da cedere al Comune (oppure valore assoluto delle aree da cedere al Comune);

Sono invece indicativi, e pertanto potranno essere modificati nell'ambito dei piani attuativi nel rispetto degli obiettivi dell'assetto del PRG, i seguenti elementi:

- indice di edificabilità fondiario;
- perimetrazione della superficie fondiaria e delle aree da cedere al Comune per le opere pubbliche;
- ripartizione delle aree da cedere al Comune fra le diverse tipologie di opere pubbliche.

I valori economici riportati non hanno implicazioni normative, essendo solo funzionali a verifiche di massima di tipo perequativo.

Territorio da urbanizzare: parametri di classificazione dei suoli

Comparto	Localizzazione			Prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati	Superficie		Destinazione PRG Vigente	Aree agricole di pregio	Aree agricole	Accessibilità al sistema viario urbano	Dotazione dei servizi nella circoscrizione	Vincoli paesaggistici o ambientali	Geomorfologia dei suoli	Fasce di rispetto	Aree a pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva	Valore di Mercato
	Territorio agricolo	Territorio perurbano non infrastrutturato	Territorio facilmente infrastrutturabile contiguo all'urbano o interno all'urbanizzato		mq											
SAN GIORGIO			X	parzialmente interno al tessuto urbano	17.711,00	aae vp				xx	caa ac(e - o) ulc so ssa is		piano - lieve declivio		Aree critiche recuperabili Aree con penalià gravi o medie Aree di protezione idrogeologica Conoidi alluvionali	2.350,00
AI FIORI	X	X		al limite del tessuto urbano	44.873,00	pa D1			x		sr ac(o) so ss ssa is	Elettrodotto	piano	F13.3 - F13.4	Aree di protezione idrogeologica Conoidi alluvionali	2.300,00
LIZZANA			X	interno al tessuto urbano	44.380,00	E1 F6				xx	ac(o) so ssa ssic is		piano	F13.2	Aree con penalià leggere Conoidi alluvionali	2.350,00
MARCO - CENTRALE via alla Ruina			X	al limite del tessuto urbano	7.750,00	F6 B2				xxx	ac(o) so is		pendio		Aree senza penalià	2.150,00
MARCO - CAMPO SPORTIVO - via Pinera			X	interno al tessuto urbano	3.835,00	B5 vps				xx	ac(o) so is		piano		Aree senza penalià	2.150,00
VIA BALISTA			X	interno al tessuto urbano	15.963,23	D1.1 F11.3				xx	caa ac(e - o) ulc so ssa is		piano	F13.3 - F13.4	Aree di protezione idrogeologica Conoidi alluvionali	2.350,00

Destinazione PRG Vigente		Dotazioni di servizi		Accessibilità al sistema viario	
aae area per attività estrattiva	caa cantine e aziende agricole	caa cantine e aziende agricole	xxx buona	caa ac(e - o)	xxx buona
ra riqualificazione ambientale	sr strutture ricettive	sr strutture ricettive	xx media	ulc	ulc
vp verde privato	ac attività culturali e di intrattenimento	ac attività culturali e di intrattenimento	x scarsa	so	so
vps verde pertinenza stradale	(e) - sala espositiva	(e) - sala espositiva		ssa	ssa
D1 zona produttiva esistente e di completamento di interesse provinciale	ulc università, istituti superiori e centri di ricerca	ulc università, istituti superiori e centri di ricerca		is	is
D1.1 zona produttiva esistente e di completamento di interesse locale	so scuole materne e scuole dell'obbligo	so scuole materne e scuole dell'obbligo			
F11.3 strade da potenziare	ss servizi sanitari	ss servizi sanitari			
F13.2 fascia di rispetto cimiteriale	ssa servizi socio-assistenziali	ssa servizi socio-assistenziali			
F13.3 fascia di rispetto di strade e di infrastrutture	ssic servizi relativi alla sicurezza	ssic servizi relativi alla sicurezza			
F13.4 fascia di rispetto di strade e di infrastrutture	is impianti sportivi	is impianti sportivi			
pa piano di Area ai Fiori Scheda Norma n.1					
E1 agricolo paesaggistico a dominante coltura viticola					
B2 zona residenziale saturata di formazione temporale diversa					
B5 zona residenziale con verde di pertinenza					
F6 verde pubblico di progetto					

La tabella “Territorio da urbanizzare: parametri di classificazione dei suoli” si riferisce a tutti i comparti di perequazione: San Giorgio, Via Balista, Ai Fiori, Lizzana, Marco – via alla Ruina, Marco – via Pinera. Per tutti e sei i territori da urbanizzare è stata condotta un'analisi qualitativa in merito a: localizzazione, prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati, la relativa Superficie Territoriale, la destinazione da PRG vigente, l'accessibilità al sistema viario urbano, la dotazione di servizi presenti per circoscrizione, i vincoli paesaggistici o ambientali, la geomorfologia dei suoli, le fasce di rispetto e la pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva.

Per poter determinare il più probabile indice perequativo sono stati presi in considerazione anche i valori di mercato afferenti a ciascuna area; si è potuto constatare che i valori di mercato sono molto vicini fra loro.

Ciò ha portato a individuare un'unica classe, poiché tutte le aree appaiono complessivamente congrue fra loro, in quanto non compaiono differenze marcate nell'insieme delle caratteristiche di fatto e di diritto.

Pertanto l'indice edificatorio convenzionale è identico per tutte le aree oggetto di trasformazione ed è pari a 0,20 mq/mq.

Le fasi della metodologia applicativa del principio perequativo sono così riassunte:

- A. per ogni area di trasformazione si è calcolata la SUL ottenibile attraverso l'applicazione dell'indice edificatorio convenzionale, attribuendo così in modo omogeneo i diritti edificatori alle singole aree.
- B. nel caso particolare dell'area di San Giorgio, oltre ad attribuire in modo omogeneo l'indice edificatorio convenzionale, si deve determinare anche la SUL da riconoscere agli edifici esistenti sui terreni oggetto di trasformazione. Il maggiore dei due livelli di edificabilità è quello riconosciuto ai suoli. Inoltre alla SUL così determinata, viene aggiunto “l'incentivo al trasferimento”, calcolato in percentuale rispetto alla SUL, relativo ad immobili occupati esistenti nell'Ambito, utilizzati da attività economiche da trasferire per realizzare le previsioni del progetto.

Area 1 – San Giorgio – via Cavalcabò:



Descrizione generale dell'area

L'area, interclusa fra edificato di nuova realizzazione a nord, la linea ferroviaria ad est, la ex discarica di inerti ad ovest e dalla zona industriale a sud, si pone quale residua area libera che può fungere da fulcro di collegamento tra l'area residenziale a nord e il centro di San Giorgio anche nella prospettiva di una riqualificazione della vecchia area artigianale posta a sud.

Tale prospettiva è in linea con la realizzazione del completamento della direttrice urbana nord-sud, ora mancante.

Obiettivi

- migliorare l'accessibilità del quartiere;
- creare nuovi spazi pubblici attrezzati;
- migliorare l'immagine urbana;

Interventi

- realizzazione di un nuovo quartiere residenziale;
- realizzazione del tratto mancante di via Cavalcabò e creazione di una fascia verde di protezione;
- realizzazione di un parcheggio pubblico;
- acquisizione gratuita di aree pubbliche;

Documentazione fotografica



foto 1



foto 2



foto 3



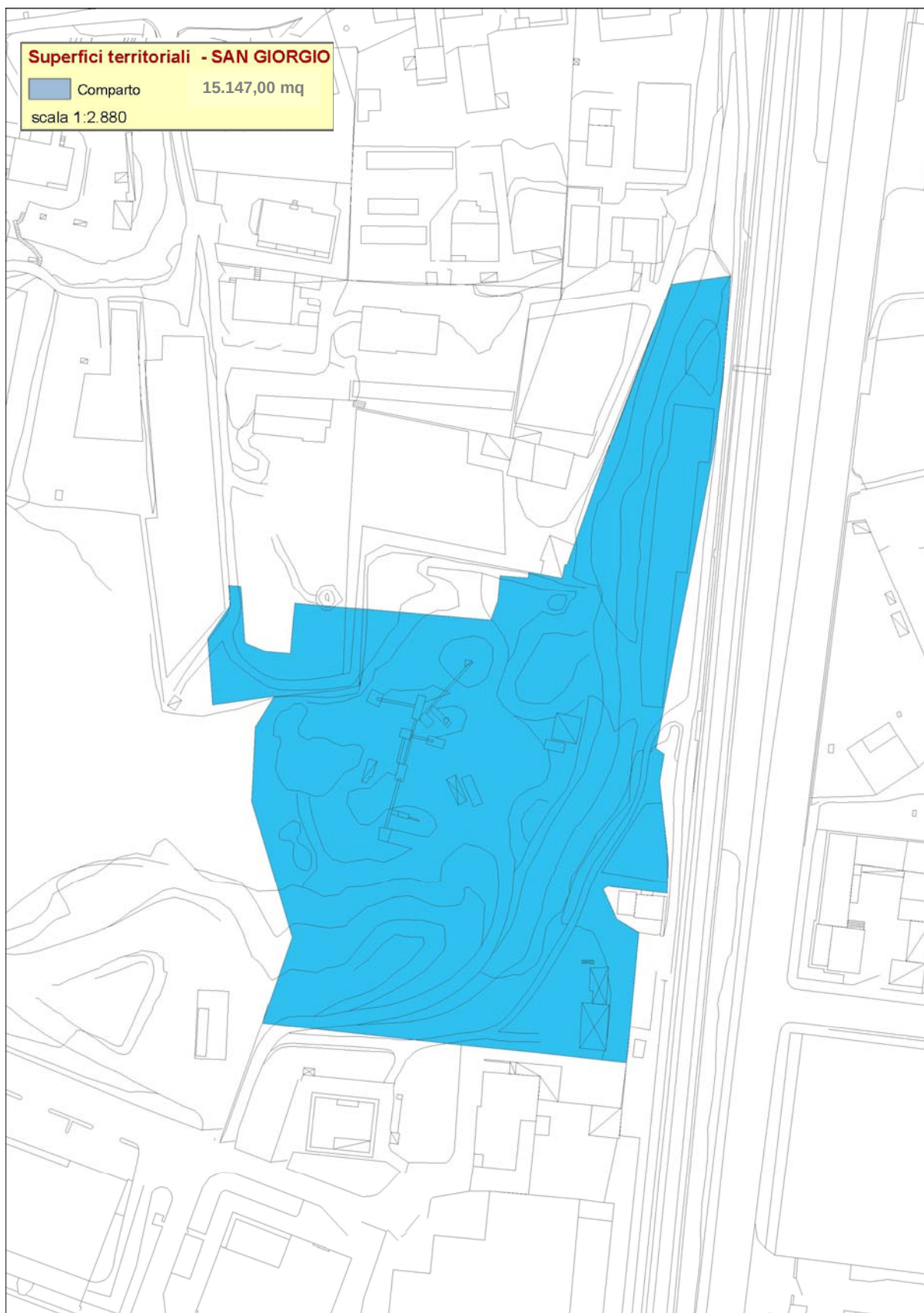
foto 4



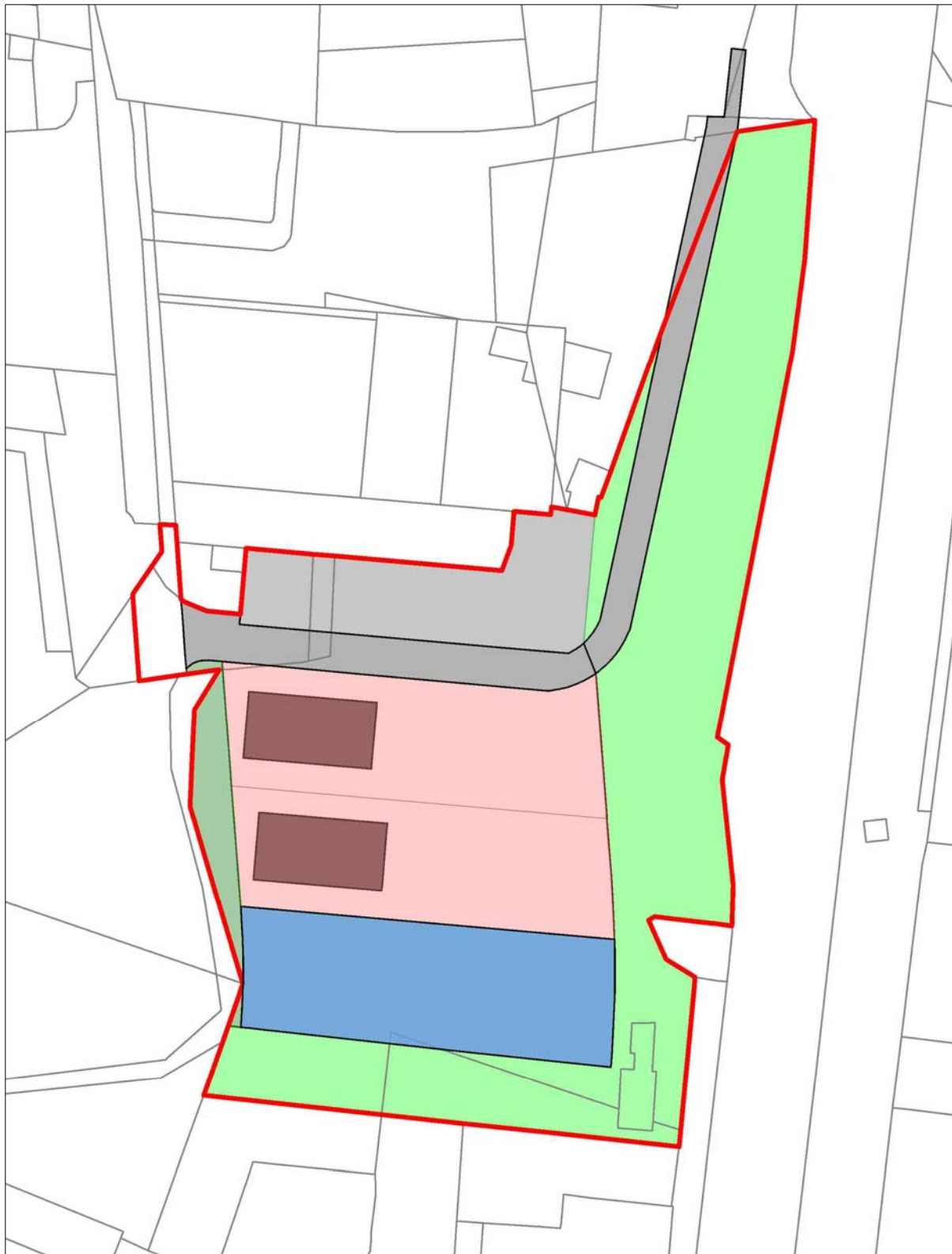
foto 5



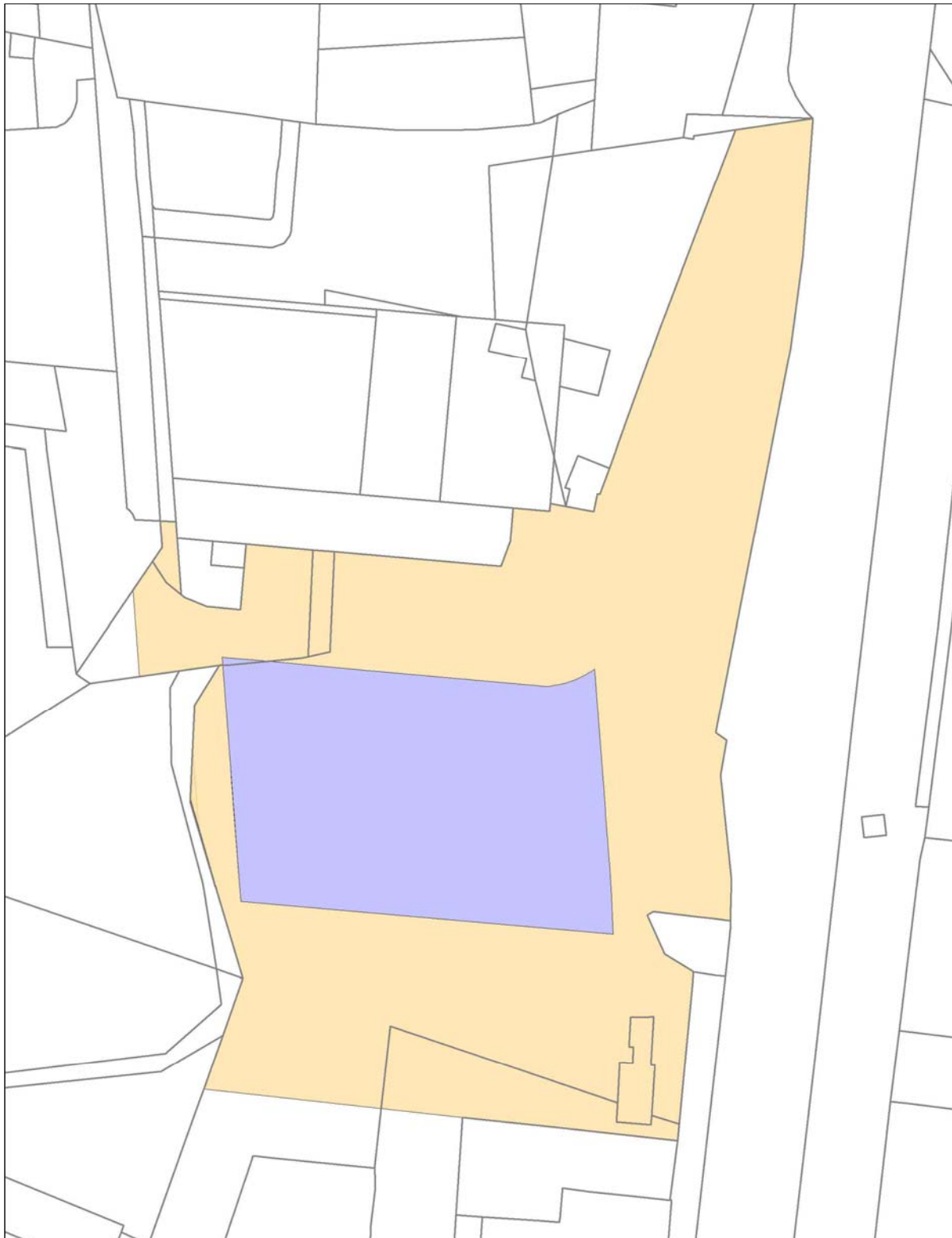
foto 6



Schema distributivo delle destinazioni d'uso



Indicazione delle aree di proprietà privata (viola) e quelle di proprietà pubblica (in giallo)



Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Comparto	Superficie	Indice	Cessione Area	Sul di progetto	Tipologia
SAN GIORGIO - via Cavalcabò	(mq)	(mq/mq)	%	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)

destinazione residenziale calcolata su Sup.Territoriale
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria

15.147,00
3.993,00

0,20
0,76

3.029,40
3.029,40

palazzina

Suoli per Opere pubbliche

area da cedere al Comune 2.001,00
 parcheggio pubblico 1.363,00
 verde pubblico 6.431,00
 verde di protezione stradale 383,00
 strade di nuova progettazione di collegamento 262,00
 strade di nuova progettazione 714,00

totale suoli per opere pubbliche

11.154,00

73,64%

totale comparto

15.147,00

Costi di realizzazione delle opere pubbliche

Comparto	Superficie Territoriale	Costo unitario di costruzione	Spese Tecniche		Costo Totale
SAN GIORGIO - via Cavalcabò	a (mq)	b (€/mq)	%	c (€/mq)	d=a*(c+b) (€)

Opere pubbliche

parcheggio pubblico 1.363,00 110,00 10,00% 11,00 164.923,00
 verde pubblico 6.431,00 0,00 10,00% 0,00 0,00
 verde di pertinenza stradale 383,00 0,00 10,00% 0,00 0,00
 strade di nuova progettazione 714,00 100,00 10,00% 10,00 78.540,00
totale opere pubbliche 8.891,00 21,00 243.463,00

Area 2 - via Balista



Descrizione generale dell'area

Il vecchio insediamento artigianale posto tra via Balista a sud e l'ex cava Torelli a nord, in seguito ai recenti sviluppi residenziali di San Giorgio, si trova attualmente in una posizione centrale.

Obiettivi

- migliorare l'immagine urbana;
- attivare un processo di trasformazione degli edifici produttivi;
- creare nuovi spazi pubblici attrezzati;
- realizzare nuovi percorsi pedonali qualificati.

Interventi

- creazione di una nuova centralità urbana nei pressi della chiesa e lungo l'asse di via Balista;
- riconversione dell'area produttiva in quartiere residenziale, prevedendo la demolizione degli edifici attualmente esistenti, la realizzazione di edifici di qualità per la residenza, il commercio e il terziario, creando un nuovo fronte qualificato su via Balista, con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati, nonché di piazze pedonali;
- realizzazione di nuovi spazi pubblici attrezzati e nuovi percorsi qualificati;
- miglioramento di via Baroni Cavalcabò.

Documentazione fotografica



foto 1



foto 2



foto 3



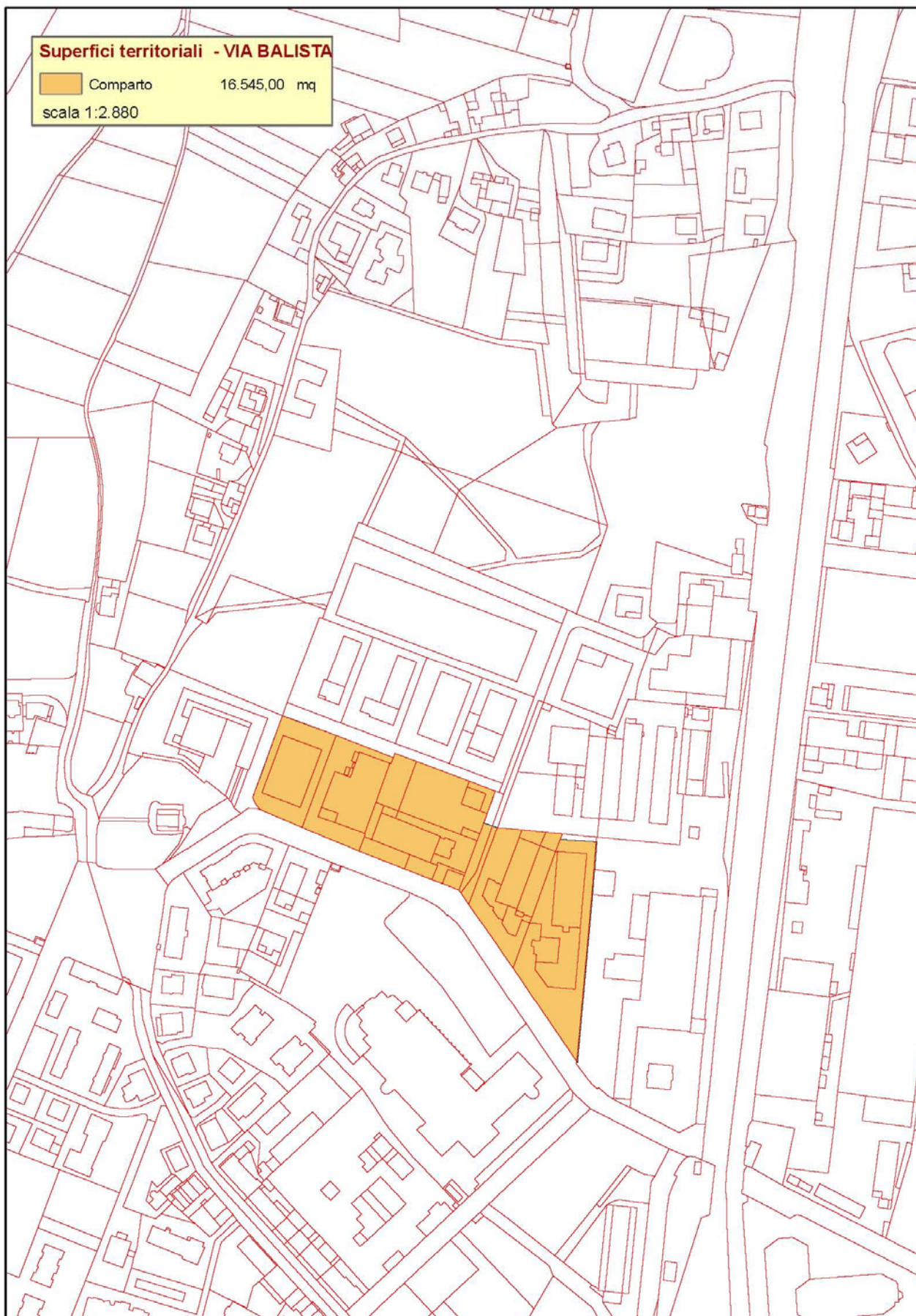
foto 4



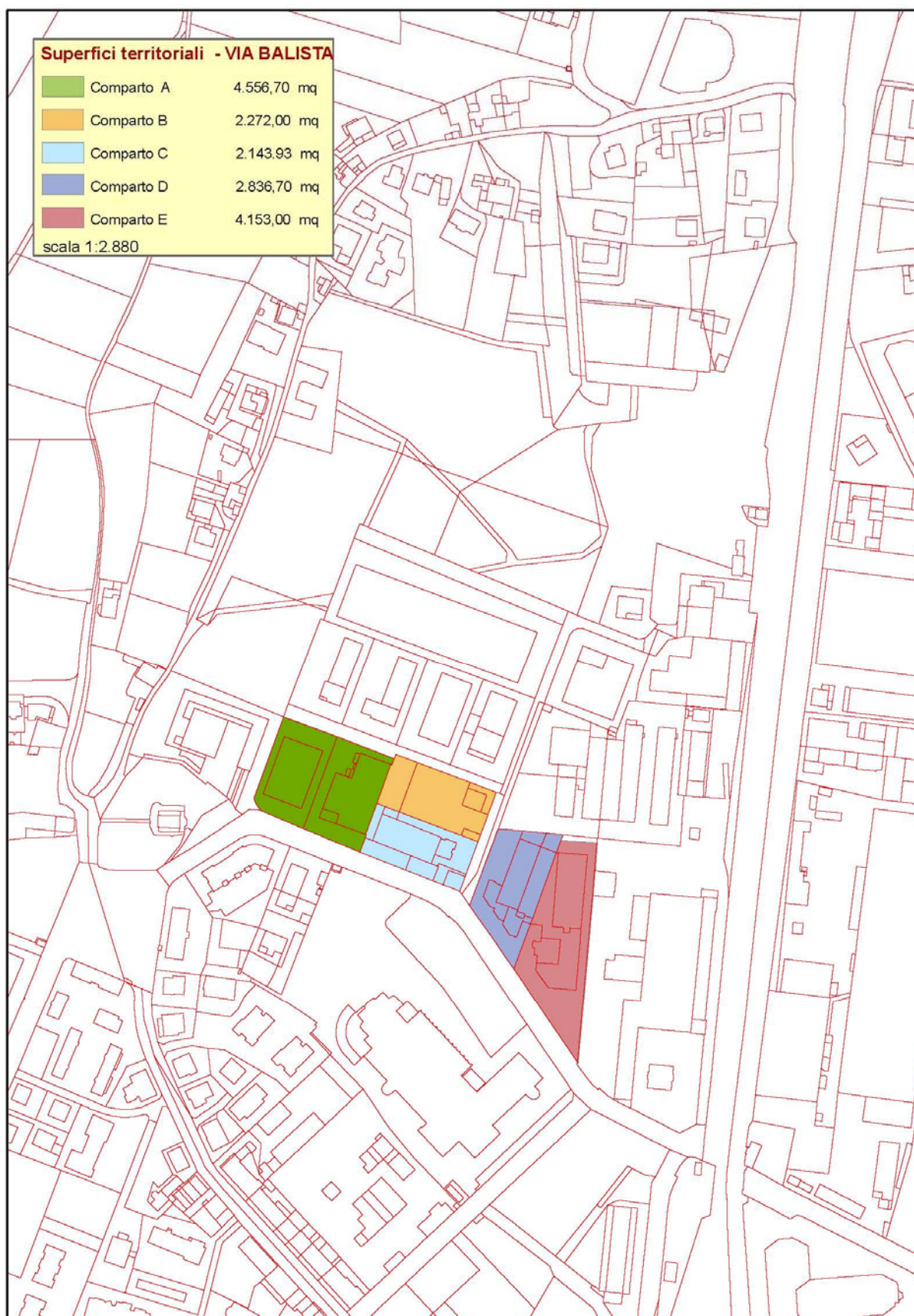
foto 5



foto 6



Individuazione dei comparti in base alle proprietà catastali



Al fine di individuare la SUL di progetto si sono individuati i Valori di mercato degli edifici, sia di nuova edificazione che esistenti, tenendo conto delle destinazioni d'uso esistenti e di quelle previste (vedi tabella sotto).

Valori di mercato unitari

Destinazioni e Stato d'uso	Valore di mercato unitario (€/mq)
Abitazioni nuove max.	2.350
Abitazioni usate in buono stato	2.000
Abitazioni usate in cattivo stato	1.650
Negozi nuovi max	2.150
Negozi usati	2.000
Uffici nuovi	2.200
Uffici usati	2.000
Capannoni nuovi	1.150
Capannoni usati	950
Magazzini nuovi*	660
Magazzini usati*	610

* valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2008) a differenza degli altri, tratti da Fimaa Trentino, Guida Casa, 2009

In previsione dei progetti futuri insistenti sull'area in oggetto, si sono identificati il valore di mercato unitario del Residenziale Nuovo e la relativa incidenza percentuale area, pari a circa il 25%. Sulla base di ciò si è individuato il valore parametrico dell'incidenza del valore del terreno sull'edificazione (vedi tabella sotto).

Valore parametrico incidenza area per residenza

Valore di mercato unitario residenza nuova (€/mq)	Incidenza Area %	Valore parametrico Incidenza Area (€/mq)
2.350,00	25,00%	587,50

Per poter determinare il coefficiente per raggugliare la SUL degli edifici attualmente esistenti e da demolire, alla SUL residenziale di progetto, si sono rapportati i valori di mercato unitari delle singole destinazioni d'uso esistenti al valore parametrico dell'incidenza area riferito alla nuova edificazione residenziale.

Calcolo del Coefficiente di ragguglio

Destinazione d'uso	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore parametrico Incidenza Area (destinazione residenziale) (€/mq)	coefficiente per il ragguglio della SUL di edifici esistenti a SUL residenziale
residenziale usato	2.000,00	587,50	3,40
commerciale usato	2.000,00	587,50	3,40
direzionale usato	2.000,00	587,50	3,40
produttivo usato	950,00	587,50	1,62
magazzino usato*	610,00	587,50	1,04

* valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2008) a differenza degli altri, tratti da Fimaa Trentino, Guida Casa, 2009

Agli edifici da demolire sono stati associati dei diritti edificatori, sotto forma di crediti edilizi, per riconoscere lo stato di fatto e quello di diritto esistenti. Nel riconoscere i crediti edilizi si è tenuto conto della situazione effettiva in cui gli edifici esistenti si trovano, effettuando il ragguglio delle superfici lorde esistenti a superfici residenziali, commerciali e terziarie di nuova edificazione attraverso l'applicazione di idonei coefficienti.

Si è valutata l'onerosità dell'operazione trasformativa anche in ragione dell'attuale utilizzazione o meno dei singoli immobili. L'onere economico da sostenere per trasferire in altra sede l'eventuale attività, è compensato da un incentivo al trasferimento, espresso in termini di SUL aggiuntiva, quantificata applicando un coefficiente maggiore di 1 ai diritti edificatori già calcolati.

Il sistema di coefficienti tiene conto del valore immobiliare derivante dalle destinazioni d'uso e dallo stato conservativo e di utilizzo dell'edificio. Il coefficiente utilizzato risultante dal prodotto dei due è incrementato dall'incentivo al trasferimento (v. tabella sotto).

Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Destinazione d'uso	
Residenziale	3,40
Commerciale	3,40
Direzionale	3,40
Produttivo	1,62
Magazzino	1,04

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	25%
attività con impianti	50%

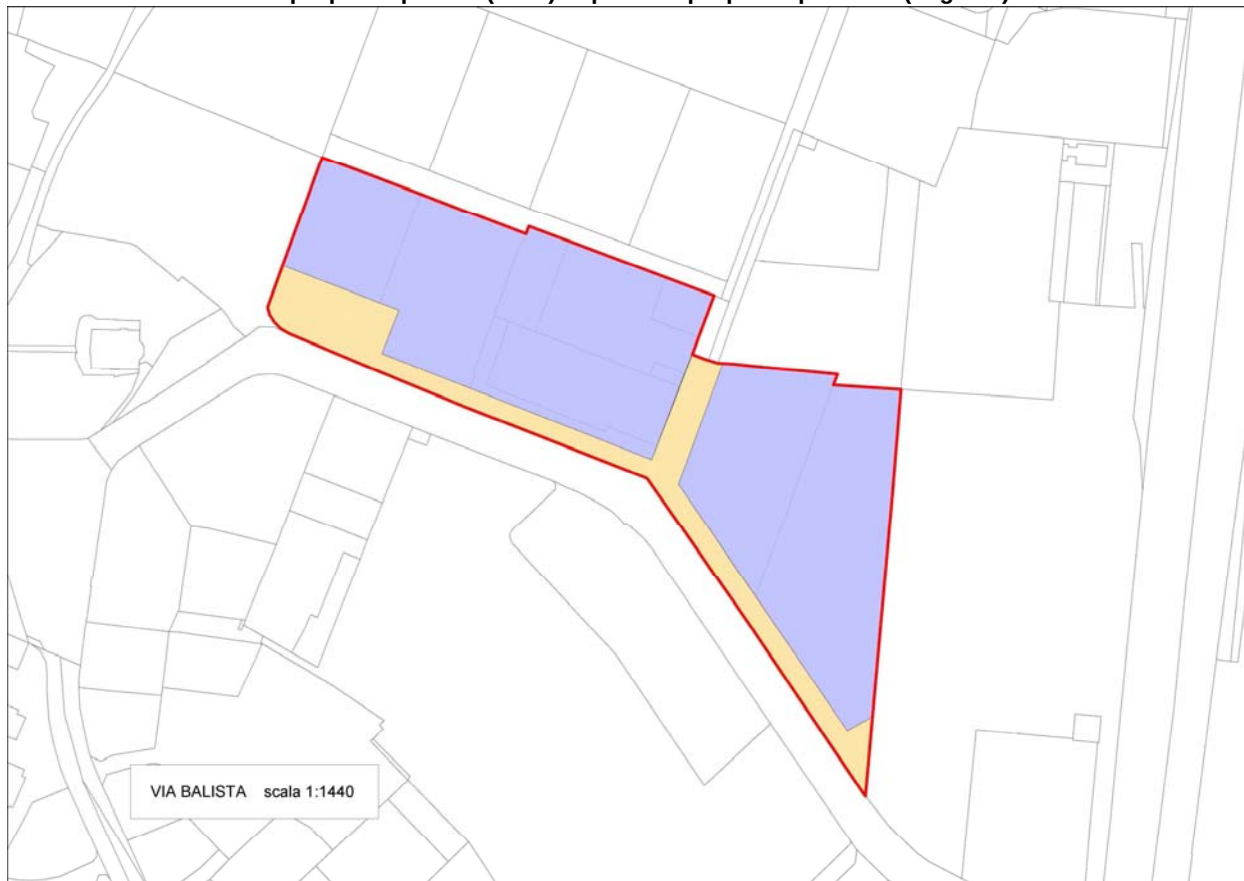
Calcolo della Sul generata dall'edificato esistente

Comparto	edificio	ID catasto		PROPRIETA'	DISPONIBILITA'	Destinazione d'uso	Superficie Territoriale	Lotto libero	Stato di fatto			altezza	volume	coefficiente di destinazione (d)	Stato conservativo		f=d*e	Occupazione		Incentivo al trasferimento (f)	Coef. ragguglio	Previsione		n.piani max	superficie a piano (mq) (residenziale, commerciale, terziario)	
		Sup. a piano	n.piani						SUL esistente	condizione	coefficiente (e)				SUL di progetto	Totale SUL di progetto										
																		a (mq)	b			a x b = c (mq)	c x f = g (mq)			G (mq)
VIA BALISTA																										
COMPARTO A	2503		.2273	Fraxinus Srl (ing. Massida)	DISPONIBILE	Produttivo	2.175,90	1.173,20	1.002,00	0,80	801,60	7,50	6.012,00	1,62		1,00	1,62			0%	1,62	1.296,20	2.660,63	5	825,03	
	2503		.2273	Fraxinus (ing. Massida)	DISPONIBILE	Direzionale			1.002,00	0,40	400,80	3,75	1.503,00	3,40		1,00	3,40			0%	3,40	1.364,43				
	2504		.2435	Jacucci	DISPONIBILE	Residenziale	2.381,70	1.067,90	70,80	2	141,60	3,50	495,60	3,40		0,60	2,04			0%	2,04	289,23	1.464,54			
	2505		.2435	Jacucci	DISPONIBILE	Produttivo			1.211,40	1	1.211,40	7,00	8.479,80	1,62		0,60	0,97			0%	0,97	1.175,32				
COMPARTO B	2504		.2122	Schonsberg Basilio	DISPONIBILE	Produttivo	2.005,50		501,60	1	501,60	7,00	3.511,20	1,62		0,60	0,97			25%	1,21	608,32	4.852,87	5	970,57	
	2505		.2124	Schonsberg Basilio	DISPONIBILE	Produttivo			1450,30		1450,30			1,62		0,60	0,97			25%	1,21	1.758,87				
	5180		.2625	Schonsberg Basilio	DISPONIBILE	Magazzino			53,00	1	53,00	2,50	132,50	1,04		0,80	0,83			25%	1,04	55,03				
	2984		.2123	Shonsberg Giulio	DISPONIBILE	Commerciale	266,50	123,70	142,80	1	142,80	2,85	406,98	3,40		1,00	3,40			25%	4,26	607,66				
	2984		.2123	Shonsberg Giulio	DISPONIBILE	Residenziale			142,80	3	428,40	2,85	1.220,94	3,40		1,00	3,40			25%	4,26	1.822,98				
COMPARTO C	2504		.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	PARTE DISPONIBILE E PARTE NO	Direzionale	1.430,60	550,00	114,80	2	229,60	3,50	803,60	3,40		0,80	2,72			25%	3,40	781,62	2.020,58	5	640,20	
	2505		.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	PARTE DISPONIBILE E PARTE NO	Produttivo			766,20	1	766,20	7,00	5.363,40	1,62		0,80	1,29			25%	1,62	1.238,96				
	2504		.1767	Zendri Piergiorgio	DISPONIBILE	Produttivo	424,90	127,63	297,27	1	297,27	7,00	2.080,89	1,62		0,60	0,97			25%	1,21	360,52	360,52			
	2980		.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo	AL MOMENTO NON DISPONIBILE	Produttivo	388,70	99,49	177,53	1	177,53	3,50	621,36	1,62		0,60	0,97			25%	1,21	215,30	819,90			
	2980		.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo		Direzionale			111,00	2	222,00	3,50	777,00	3,40		0,80	2,72			0%	2,72	604,60				
COMPARTO D	5310		.2586	Galvagni	DISPONIBILE	Direzionale	2.836,70	1.170,70	196,00	1	196,00	3,50	686,00	3,40		0,80	2,72			25%	3,40	667,23	3.395,68	5	679,14	
	5310		.2586	Galvagni	DISPONIBILE	Direzionale			169,00	2	338,00	3,50	1.183,00	3,40		0,80	2,72			25%	3,40	1.150,64				
	5310		.2586	Galvagni	DISPONIBILE	Produttivo			1.301,00	1	1.301,00	7,50	9.757,50	1,62		0,60	0,97			25%	1,21	1.577,81				
COMPARTO E	5309		.935/8	Viemme di Marchiori Marcello e C. snc	AL MOMENTO NON DISPONIBILE	Produttivo	4.196,00	1.988,00	1.930,00	1	1.930,00	7,00	13.510,00	1,62		1,00	1,62			25%	2,02	3.901,06	5.901,06	5	1.180,21	
	5309		.935/8	Viemme di Marchiori Marcello e C. snc	AL MOMENTO NON DISPONIBILE	Direzionale			235,00	2	470,00	3,50	1.645,00	3,40		1,00	3,40			25%	4,26	2.000,00				
Totale							16.106,50				11.059,10		58.189,77							21.475,78	21.475,78					

Schema distributivo degli edifici in base alle proprietà e alla SUL edificabile



Indicazione delle aree di proprietà privata (viola) e quelle di proprietà pubblica (in giallo)



Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Comparto	Superficie	Sul di progetto	Tipologia
VIA BALISTA	(mq)	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)

destinazione residenziale calcolata su Sup. Territoriale
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria

16.107,00

21.475,78

palazzina

Suoli per Opere pubbliche

viabilità da riqualificare

534,00

connessioni pedonali

2.466,00

totale suoli per opere pubbliche

3.000,00

Costi di realizzazione delle opere pubbliche

Comparto	Superficie Territoriale	Costo unitario di costruzione	Spese Tecniche		Costo Totale
VIA BALISTA	a (mq)	b (€/mq)	%	c (€/mq)	d=a*(c+b) (€)

Opere pubbliche

viabilità da riqualificare

534,00

80,00

10,00%

8,00

46.992,00

connessioni pedonali e piazza

2.466,00

100,00

10,00%

10,00

271.260,00

totale opere pubbliche

3.000,00

318.252,00

Nel caso di demolizione e ricostruzione (art.13 del regolamento sul Contributo sul Costo di Costruzione), il contributo di concessione è ridotto della somma corrispondente al contributo relativo al volume esistente da demolire.

Calcolo della differenza di U1, U2, Ccc fra le destinazioni di progetto e quelle esistenti (art.13 della specifica sul Calcolo del Ccc)

				Calcolo sulle destinazioni esistenti									Calcolo sulle destinazioni di progetto					
Destinazioni	U1 unitario	U2 unitario	Ccc unitario	SUL esistente	U1 unitario	U2 unitario	Ccc unitario	U1, U2, Ccc totale	Destinazioni da progetto	U1 unitario	U2 unitario	Ccc unitario	SUL di progetto	U1 unitario	U2 unitario	Ccc unitario	U1, U2, Ccc totale	Differenza U1, U2, Ccc destinazioni di progetto e attuali
	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€)		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€)	(€)
Residenziale	22,49	22,49	22,49	570,00	12.819,30	12.819,30	12.819,30	38.457,90	Residenziale	22,49	22,49	22,49	21.475,78	482.990,23	482.990,23	482.990,23	1.448.970,70	1.228.166,20
Artigianato produttivo	4,54	0,00	0,00	8.489,90	38.544,15	0,00	0,00	38.544,15										
Commerciale	35,97	0,00	35,97	142,80	5.135,80	0,00	5.135,80	10.271,60										
Direzionale	35,97	0,00	35,97	1.856,40	66.765,43	0,00	66.765,43	133.530,85										
Totale				11.059,10				220.804,50	totale				21.475,78				1.448.970,70	1.228.166,20

Calcolo della differenza di U1, U2, Ccc fra le destinazioni di progetto e quelle esistenti

Comparto	Edificio	Id catasto	Proprietà	Destinazione	SUL esistente	U1 unitario da destinazione esistente	U2 unitario da destinazione esistente	Ccc unitario da destinazione esistente	U1, U2, Ccc totale da destinazione esistente	SUL di progetto	U1 unitario da destinazione esistente	U2 unitario da destinazione esistente	Ccc unitario da destinazione esistente	U1, U2, Ccc totale da perequazione	Differenza U1, U2, Ccc fra destinazioni di progetto e esistenti euro
					mq	euro	euro	euro	euro	mq	euro	euro	euro	euro	
Comparto A	2503	.2273	Fraxinus Srl (ing. Massida)	Residenziale	141,60	22,49	22,49	22,49	9.553,75	2.475,10	22,49	22,49	22,49	166.995,18	238.162,28
	2503	2273	Fraxinus Srl (ing. Massida)	Artigianato produttivo	2.013,00	4,54	0,00	0,00	9.139,02	0,00	4,54	0,00	0,00	0,00	
	2504	.2435	Jacucci	Commerciale	0,00	35,97	0,00	35,97	0,00	825,03	35,97	0,00	35,97	59.344,71	
	2505	2435	Jacucci	Direzionale	400,80	35,97	0,00	35,97	28.829,54	825,03	35,97	0,00	35,97	59.344,71	
				Totale	2.555,40				47.522,32	4.125,17				285.684,60	
Comparto B	2504	.2122	Schonsberg Basilio	Residenziale	428,40	22,49	22,49	22,49	28.904,15	2.911,72	22,49	22,49	22,49	196.453,72	287.802,38
	2505	.2124	Schonsberg Basilio	Artigianato produttivo	2.004,90	4,54	0,00	0,00	9.102,25	0,00	4,54	0,00	0,00	0,00	
	5180	.2625	Schonsberg Basilio	Commerciale	142,80	35,97	0,00	35,97	10.271,60	970,57	35,97	0,00	35,97	69.813,33	
	2984	.2123	Shonsberg Giulio	Direzionale	0,00	35,97	0,00	35,97	0,00	970,57	35,97	0,00	35,97	69.813,33	
	2984	.2123	Shonsberg Giulio	Totale	2.576,10				48.278,00	4.852,87				336.080,38	
Comparto C	2504	.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	Residenziale	0,00	22,49	22,49	22,49	0,00	1.920,60	22,49	22,49	22,49	129.582,71	183.564,03
	2505	.1768	Zendri R. - Zendri C. Nicolodi R.	Artigianato produttivo	1.241,00	4,54	0,00	0,00	5.634,14	0,00	4,54	0,00	0,00	0,00	
	2504	.1767	Zendri Piergiorgio	Commerciale	0,00	35,97	0,00	35,97	0,00	640,20	35,97	0,00	35,97	46.049,52	
	2980	.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo	Direzionale	451,60	35,97	0,00	35,97	32.483,59	640,20	35,97	0,00	35,97	46.049,52	
	2980	.1766	Gasperi Rosanna - Nicolodi Renzo	Totale	1.692,60				38.117,73	3.201,00				221.681,76	
Comparto D	5310	.2586	Galvagni	Residenziale	0,00	22,49	22,49	22,49	0,00	2.037,41	22,49	22,49	22,49	137.463,95	190.847,32
	5310	.2586	Galvagni	Artigianato produttivo	1.301,00	4,54	0,00	0,00	5.906,54	0,00	4,54	0,00	0,00	0,00	
	5310	.2586	Galvagni	Commerciale	0,00	35,97	0,00	35,97	0,00	679,14	35,97	0,00	35,97	48.850,26	
				Direzionale	534,00	35,97	0,00	35,97	38.410,62	679,14	35,97	0,00	35,97	48.850,26	
				Totale	1.835,00				44.317,16	3.395,68				235.164,48	
Comparto E	5309	.935/8	Viemme di Marchiori M. e C.	Residenziale	0,00	22,49	22,49	22,49	0,00	3.540,64	22,49	22,49	22,49	238.886,87	366.102,97
	5309	.935/8	Viemme di Marchiori M e C.	Artigianato produttivo	1.930,00	4,54	0,00	0,00	8.762,20	0,00	4,54	0,00	0,00	0,00	
				Commerciale	0,00	35,97	0,00	35,97	0,00	1.180,21	35,97	0,00	35,97	84.892,70	
				Direzionale	470,00	35,97	0,00	35,97	33.807,10	1.180,21	35,97	0,00	35,97	84.892,70	
				Totale	2.400,00				42.569,30	5.901,06				408.672,27	

Area 3 – Ai Fiori



Descrizione generale dell'area

L'area Ai Fiori è un'area ineditata, delimitata da insediamenti produttivi a nord-est e da insediamenti residenziali ad est, mentre a sud sono presenti quartieri residenziali ed è prevista la realizzazione del nuovo PIP; a ovest è delimitata dal nuovo asse attrezzato.

È attualmente attraversata da un elettrodotto ad alta tensione di cui è programmata dal gestore la dismissione.

Obiettivi

- incrementare la dotazione di servizi;
- incrementare gli spazi verdi e valorizzare il paesaggio agricolo esistente;
- migliorare l'immagine urbana;
- creare un luogo di aggregazione e favorire nuove relazioni con le aree residenziali circostanti.

Interventi

- edificazione di nuova edilizia residenziale;
- acquisizione di un'area per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo;
- realizzazione di un parco agricolo pubblico;
- realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali;
- rimessa in pristino del tracciato della vecchia roggia;
- adeguamento dei tracciati viari esistenti;

L'area è articolata in tre comparti.

Documentazione fotografica



foto 1



foto 2



foto 4



foto 3



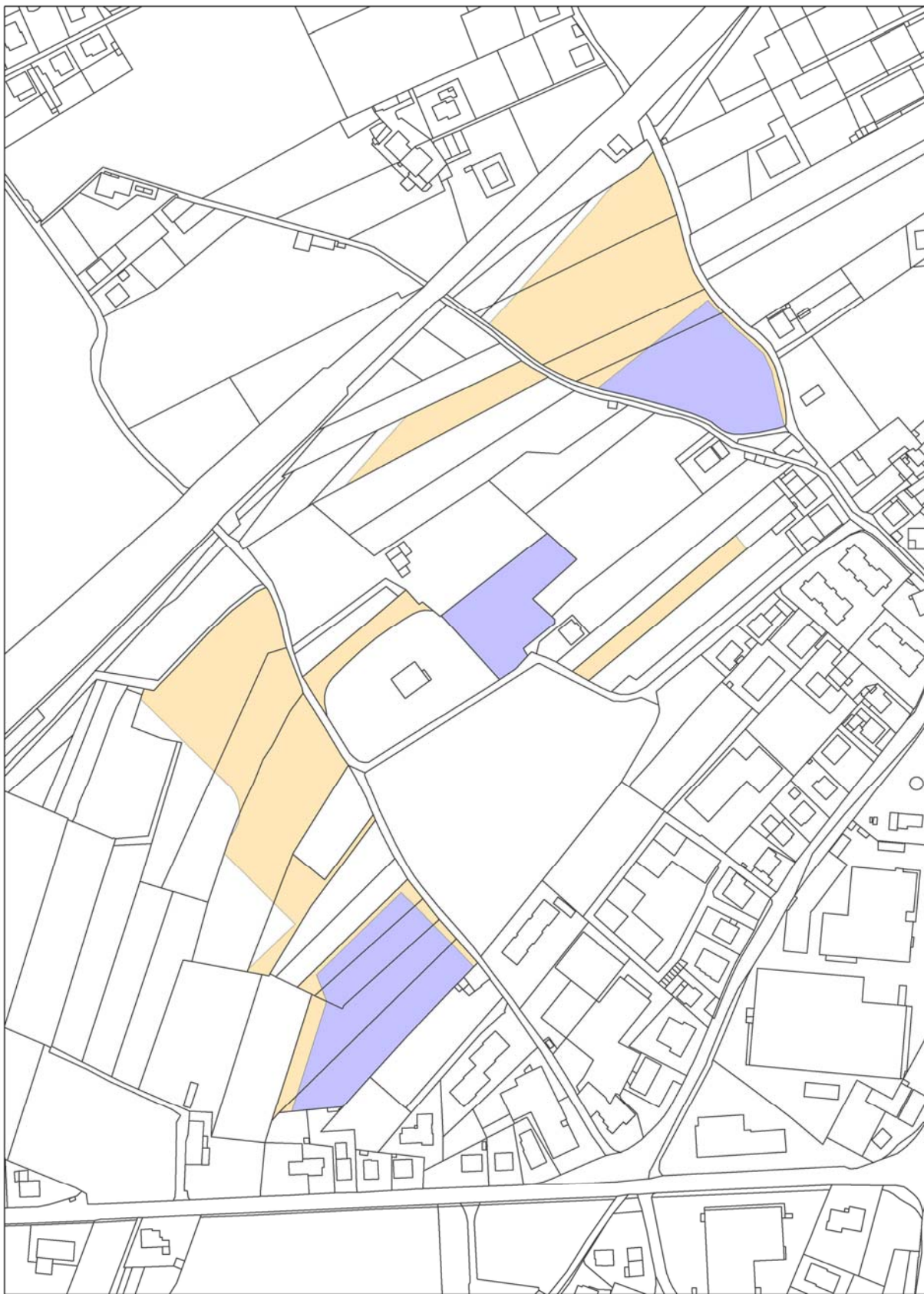
foto 5



Schema distributivo degli spazi in base alle proprietà



Indicazione delle aree di proprietà privata (viola) e quelle di proprietà pubblica (in giallo)



Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Comparto	Superficie	Indice	Cessione Area	Sul di progetto	Tipologia
AI FIORI	(mq)	(mq/mq)	%	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)

COMPARTO 1

destinazione residenziale calcolata su Sup. Territoriale	17.565,00	0,20		3.513,00	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	5.047,00	0,69		3.513,00	palazzina

Suoli per Opere pubbliche

viabilità da riqualificare	256,00
verde pubblico	2.089,00
area per attrezzature di interesse pubblico	10.171,00

totale suoli per opere pubbliche	12.516,00	71,26%
---	------------------	---------------

totale comparto 1	17.563,00
--------------------------	------------------

COMPARTO 2

destinazione residenziale calcolata su Sup. Territoriale	10.510,00	0,20		2.102,00	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	3.393,00	0,62		2.102,00	palazzina

Suoli per Opere pubbliche

verde pubblico	7.118,00
----------------	----------

totale suoli per opere pubbliche	7.118,00	67,72%
---	-----------------	---------------

totale comparto 2	10.511,00
--------------------------	------------------

COMPARTO 3

destinazione residenziale calcolata su Sup. Territoriale	16.798,00	0,20		3.359,60	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	7.371,00	0,45		3.359,60	casa a schiera

Suoli per Opere pubbliche

viabilità da riqualificare	358,00
verde pubblico	9.069,00

totale suoli per opere pubbliche	9.427,00	56,12%
---	-----------------	---------------

totale comparto 3	16.798,00
--------------------------	------------------

totale comparto Ai Fiori	44.872,00
---------------------------------	------------------

Costi di realizzazione delle opere pubbliche

Comparto	Superficie Territoriale	Costo unitario di costruzione	Spese Tecniche		Costo Totale
AI FIORI	a (mq)	b (€/mq)	%	c (€/mq)	d=a*(c+b) (€)

COMPARTO 1**Opere pubbliche**

connessioni ciclabili	300,00	70,00	10,00%	7,00	23.100,00
viabilità da riqualificare	256,00	80,00	10,00%	8,00	22.528,00
verde pubblico	2.089,00	0,00	10,00%	0,00	0,00
area per attrezzature di interesse pubblico	9.871,00	0,00	10,00%	0,00	0,00
totale opere pubbliche	12.516,00				45.628,00

COMPARTO 2**Opere pubbliche**

connessioni ciclabili	317,50	70,00	10,00%	7,00	24.447,50
verde pubblico	6.800,50	0,00	10,00%	0,00	0,00
totale opere pubbliche	7.118,00				24.447,50

COMPARTO 3**Opere pubbliche**

connessioni ciclabili	400,00	70,00	10,00%	7,00	30.800,00
viabilità da riqualificare	358,00	80,00	10,00%	8,00	31.504,00
verde pubblico	8.669,00	0,00	10,00%	0,00	0,00
totale opere pubbliche	9.427,00				62.304,00

Area 4 – Lizzana



Descrizione generale dell'area

L'area è compresa fra i margini dell'edificato residenziale esistente ad est e la zona industriale a ovest, impianti sportivi a sud, il cimitero e alcune residenze a nord.

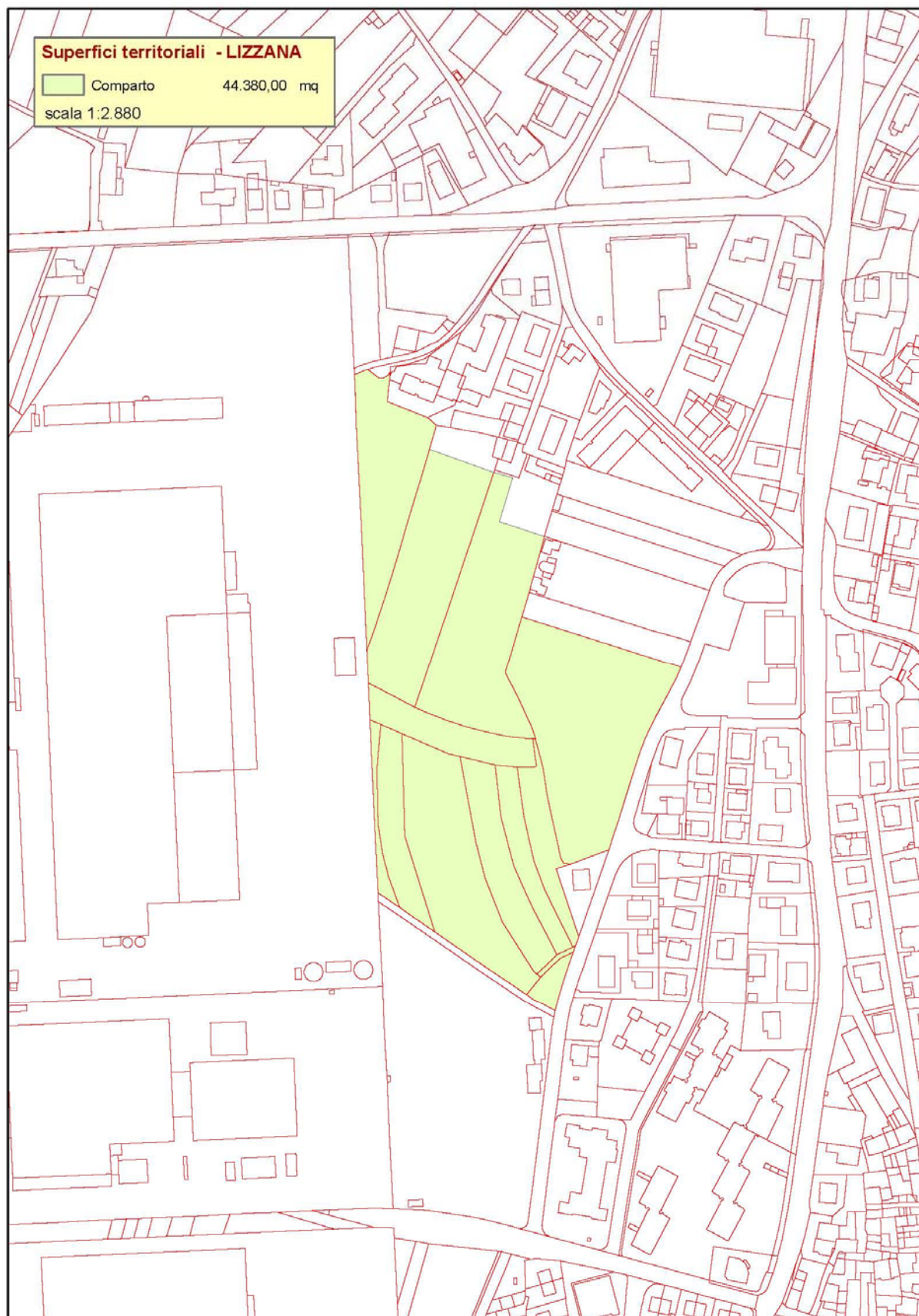
Obiettivi

- migliorare le dotazioni di servizi e spazi pubblici integrandoli con nuova edilizia residenziale;
- mitigare gli impatti dell'area produttiva sull'abitato di Lizzana.

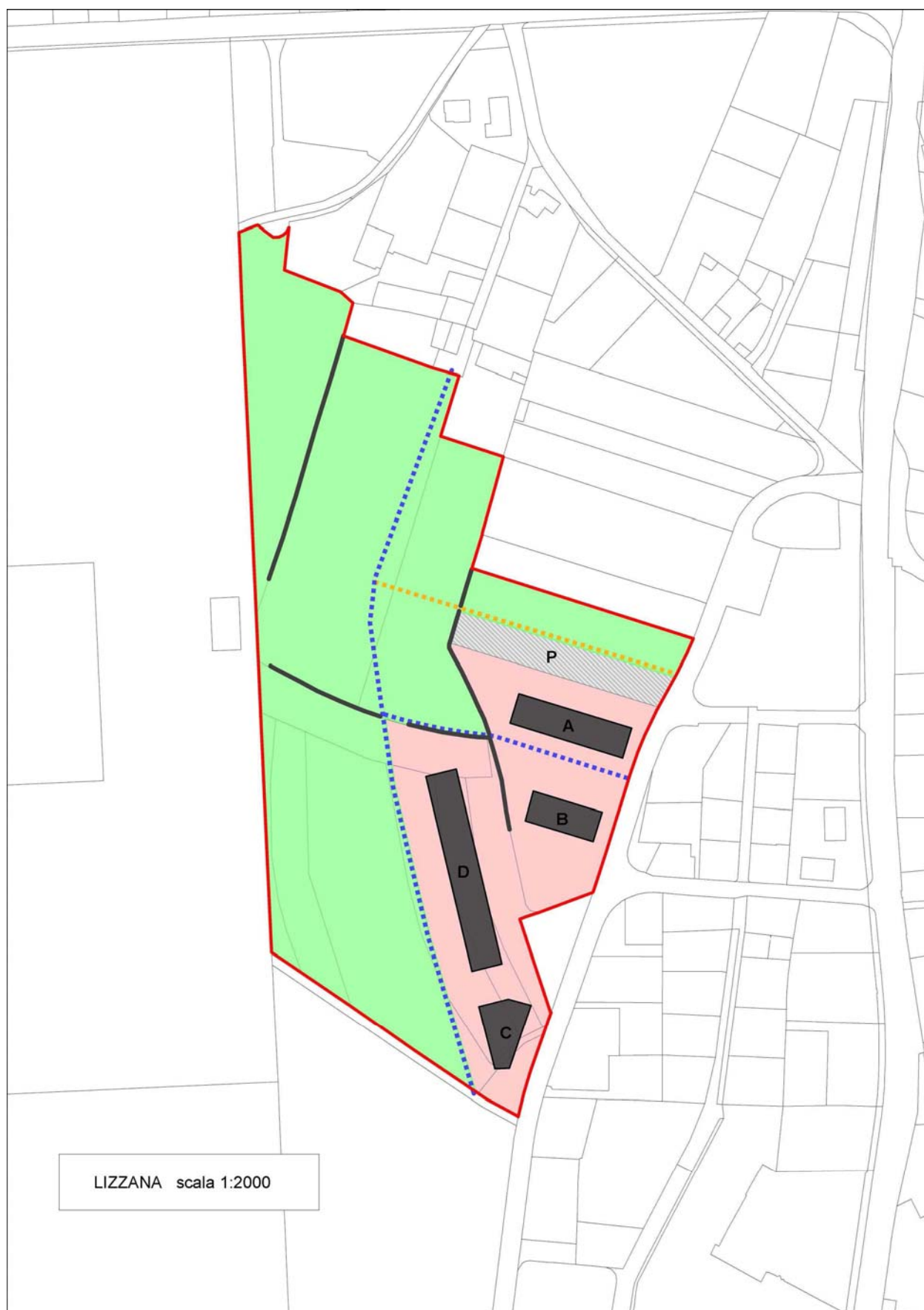
Interventi

- realizzazione di nuova edilizia residenziale di completamento;
- completamento degli impianti sportivi;
- realizzazione di un'area a verde pubblico;
- completamento della rete ciclo-pedonale.
- realizzazione una barriera verde tra Lizzana e la zona industriale.

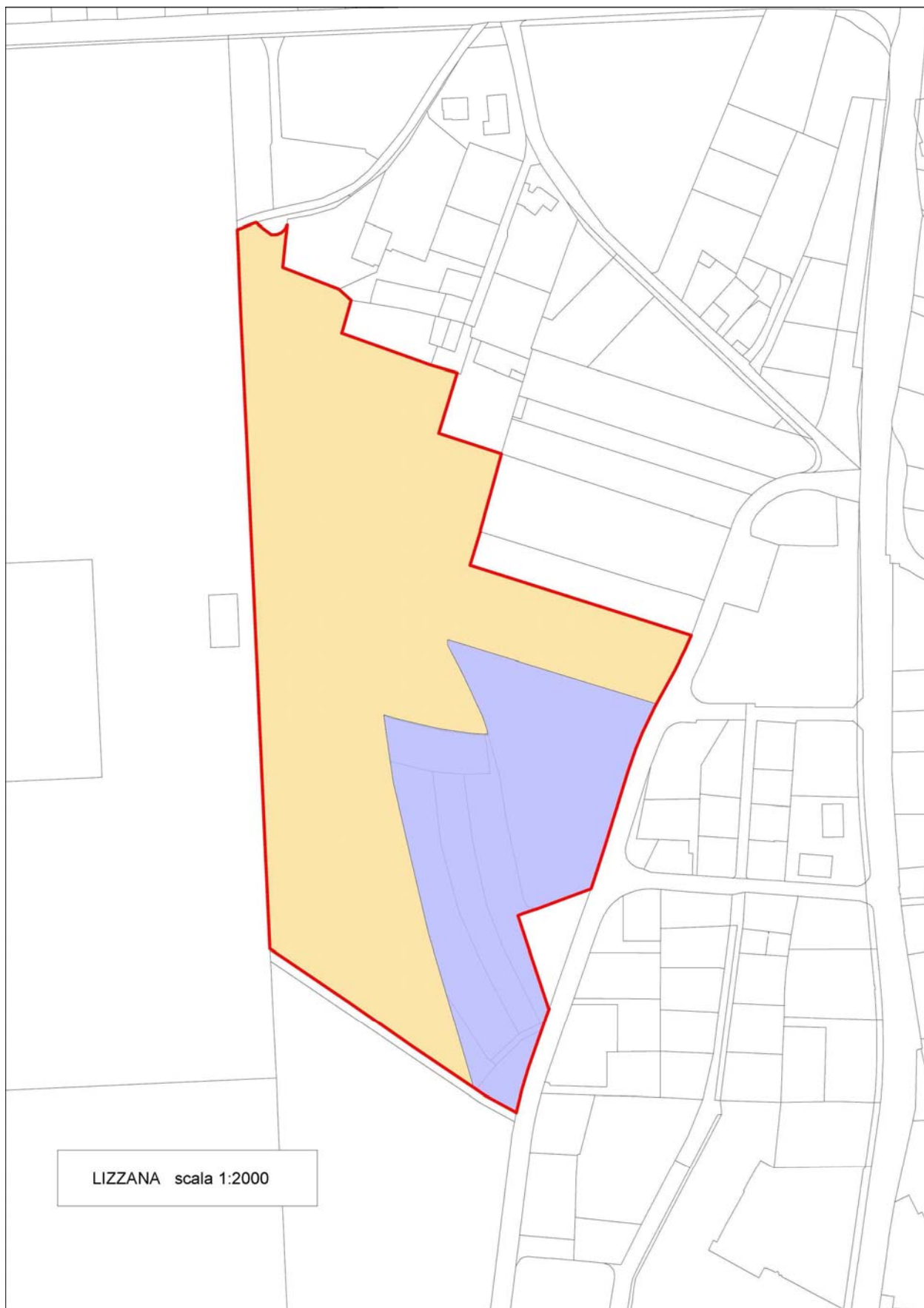
I



Schema distributivo delle destinazioni d'uso



Indicazione delle aree di proprietà privata (viola) e quelle di proprietà pubblica (in giallo)



Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Comparto	Superficie	Indice	Cessione Area	Sul di progetto	Tipologia
LIZZANA	(mq)	(mq/mq)	%	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)
destinazione residenziale calcolata su Sup.Territoriale	44.380,00	0,20		8.876,00	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	13.191,00	0,67		8.876,00	palazzina
Suoli per Opere pubbliche					
<i>parcheggio pubblico con connessioni ciclo-pedonali</i>	1.532,00				
<i>verde pubblico con connessioni ciclo-pedonali</i>	29.657,00				
<i>totale suoli per opere pubbliche</i>	31.189,00		70,28%		
totale comparto	44.380,00				

Costi di realizzazione delle opere pubbliche

Comparto	Superficie Territoriale	Costo unitario di costruzione	Spese Tecniche		Costo Totale
LIZZANA	a (mq)	b (€/mq)	%	c (€/mq)	d=a*(c+b) (€)
<i>parcheggio pubblico</i>	1.532,00	110,00	10,00%	11,00	185.372,00
<i>verde pubblico</i>	28.182,00	0,00	10,00%	0,00	0,00
<i>connessioni pedonali</i>	1.125,00	70,00	10,00%	7,00	86.625,00
<i>connessioni ciclabili</i>	350,00	70,00	10,00%	7,00	26.950,00
<i>totale opere pubbliche</i>	31.189,00				298.947,00

Area 5 – Marco – via alla Ruina**Descrizione generale dell'area**

L'area è localizzata in posizione baricentrica tra il centro storico e il restante tessuto urbano di Marco, e pertanto è facilmente accessibile.

Obiettivi

- migliorare l'immagine urbana;
- migliorare la dotazione di servizi alla Circoscrizione;
- incrementare gli spazi verdi e valorizzare il paesaggio esistente;
- rispondere ad una domanda di edilizia a bassa densità.

Interventi

- realizzazione di un parco di quartiere;
- realizzazione di nuova edilizia residenziale plurifamiliare.

Comparto	Superficie	Indice	Cessione Area	Sul di progetto	Tipologia
MARCO CENTRALE - via alla Ruina	(mq)	(mq/mq)	%	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)
destinazione residenziale calcolata su Sup. Territoriale	7.750,00	0,20		1.550,00	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	890,00	0,52		462,00	palazzina
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	1.885,00	0,58		1.088,00	palazzina
Suoli per Opere pubbliche					
verde pubblico	4.975,00				
totale suoli per opere pubbliche	4.975,00		64,19%		
totale comparto	7.750,00				

Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Costi di realizzazione delle opere pubbliche

Comparto	Superficie Territoriale	Costo unitario di costruzione	Spese Tecniche		Costo Totale
MARCO CENTRALE - via della Ruina	a (mq)	b (€/mq)	%	c (€/mq)	d=a*(c+b) (€)
Opere pubbliche					
verde pubblico	4.975,00	15,00	10,00%	1,50	82.087,50
totale opere pubbliche	4.975,00				82.087,50

Area 6 – Marco – via Pinera**Descrizione generale dell'area**

L'area, attualmente occupata dal campo sportivo, è situata in posizione centrale rispetto al centro abitato di Marco. A ovest confina con via San Romedio, e con ed alcuni edifici residenziali, a est fronteggia la via Pinera

Obiettivi

- incrementare la dotazione di servizi alla Circoscrizione;
- migliorare l'accessibilità ai campi sportivi.

Interventi

- acquisizione di un'area per la realizzazione di servizi di interesse pubblico;
- realizzazione di nuova edilizia residenziale.

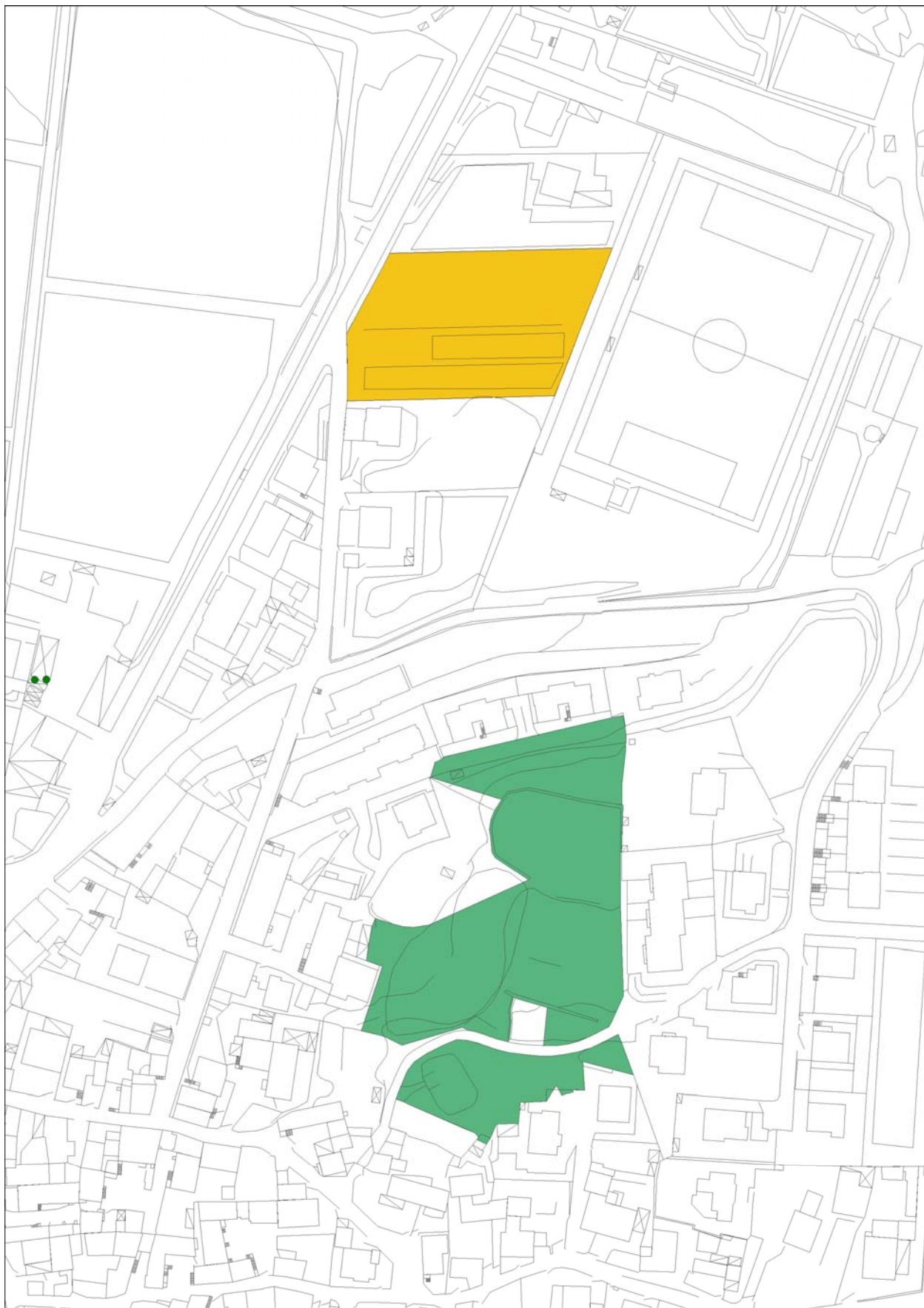
Definizione delle capacità edificatorie e dei suoli per opere pubbliche nei comparti perequativi

Comparto	Superficie	Indice	Cessione Area	Sul di progetto	Tipologia
MARCO CAMPO SPORTIVO - via Pinera	(mq)	(mq/mq)	%	(mq)	(villa, palazzina, casa a schiera ecc.)
destinazione residenziale calcolata su Sup.Territoriale	3.835,00	0,20		767,00	
area edificabile calcolata su Sup. Fondiaria	1.440,00	0,53		767,00	palazzina
Suoli per Opere pubbliche					
cessione area	2.395,00				
totale suoli per opere pubbliche	2.395,00		62,45%		
totale comparto	3.835,00				

Ortofoto: Marco – via Pinera e Marco – via alla Ruina



Indicazione delle aree di Marco – via Pinera e Marco – via alla Ruina



9 AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI

Tali aree costituiscono aree non attuate del PRG 2005 per il quale la variante 2009 recepisce le previsioni previgenti.

Si tratta delle seguenti aree:

Piani Attuativi a fini Generali		Ed. privata	PEEP
n.	localizzazione	mq	mq
01	Via Zeni - stazione autocorriere	0	0
08	Ex Cava Manica	0	0
09	Ex Bimac	0	3.400
Piani Attuativi a fini Speciali		Ed. privata	PEEP
n.	localizzazione	mq	mq
02	via Unione	0	2.750
03	via Manzoni ex casa Cantoniera	0	300
04	PIP "ai Fiori"	0	0
05	via S. Romedio	0	3.000
Piani di Recupero		Ed. privata	PEEP
n.	localizzazione	mq	mq
06	Follone	6.000	0
07	Manifattura Tabacchi	0	0
totale		6.000	9.450
totale nuovo inserimento		4.000	

Piani di Lottizzazione		SUL		Vol.		Nuovo inserimento	
n.	localizzazione	mq	mq	mc	mc	mq	mc
01	Via Porte Rosse	9.000		27.000			
02	San Giorgio Nord	3.000		9.000			
03a	Merloni Nord	9.400		28.200			
03b	Merloni Sud	3.240		9.720			
04	Via Pasubio	2.300		6.900			
05	Master Tools	15.550		46.650			
06a	via Abetone Sud	16.050		48.150			
			4.000		12.000		
06b	via Abetone Nord	3.500		10.500			
07	via Dante	2.800		8.400			
08	via Romani	900		2.700			
			900		2.700		
09	Via unione - via Zotti	2.093		6.279			
			4.925		14.775		
			6.640		19.920		
10	piazzale Orsi	10.000		30.000			
11	Grottale*	0		0			
12	via al Monte*	0		0			
13	via Zigherane	4.575		13.725		4.575	13.725
14	via San Romedio	1.050		3.150		1.050	3.150
15	via Monte Baldo	700		2.100		700	2.100
totale		84.158	16.465	252.474	49.395	6.325	18.975
totale		100.623		301.869		6.325	18.975

* Lottizzazioni quasi totalmete realizzate

10 AREE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

Ambiti di Concessione Convenzionata		SUL	Vol.
n.	localizzazione	mq	mc
01	Corso Verona Nord	318	954
02	Corso Verona Sud	700	2.100
03	Via Porte Rosse*	0	0
04	Via al Porto - Sacco	700	2.100
05	Via Galilei	1.400	4.200
06	Via al Bersaglio	700	2.100
totale		3.818	11.454

* Demolizione e ricostruzione edificio

11 AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Variante Giugno 2009 TAP - nuovo inserimento						con modifiche strumento attuazione			nuovo inserimento netto	
Zona	n.	mq	if	SUL (mq)	V (mc)		mq	mc	SUL (mq)	V (mc)
B3 a 2 piani	20	11.012	0,6	6.607	19.822				6.607	19.821
B3 a 3 piani	5	7.279	0,7	5.095	15.286	di cui	1.497,00	4.491,00	3.598	10.795
B3 >= 4 piani	4	13.642	1	13.642	40.926	di cui	8.478,00	25.434,00	5.164	15.492
NS 2	1	1.468	0,53	778	2.334	di cui	778,00	2.334,00	0	0
totale				26.123	78.368		10.753	32.259	15.369	46.108

Piani d'area		Previsti		Già realizzati		Edificabilità residua	
n.	localizzazione	mq	mc	mq	mc	mq	mc
01	Ai Fiori - Via Abetone	0	0	0	0	0	0
05	Via San Giorgio	6.200	18.600	6.200	18.600	0	0
07	Ex Mangimificio SAV *	6.665	19.995	0	0	6.665	19.995
09	Via Gazzoletti	4.320	12.960	4.320	12.960	0	0
11	Teatre Oratorio Rosmini	0	0	0	0	0	0
13	Via Parteli *	5.598	16.794	0	0	5.598	16.794
14	Via Sticcotta	3.300	9.900	0	0	3.300	9.900
16	Via Unione (1-2-4a) *	15.000	45.000	3.000	9000	12.000	36.000
17	All' Adige	4.750	14.250	0	0	4.750	14.250
20	Via Zigherane *	9.400	28.200	4.600	13800	4.800	14.400
23	Via Stazione	3.400	10.200	1.750	5250	1.650	4.950
24	salita Valbuson *	3.882	11.646	2.964	8892	918	2.754
totale		62515	187545	22.834	68.502	39.681	119.043

* in corso