



COMUNE DI TRENTO

PRG

VARIANTE PER IL RIEQUILIBRIO
DELLE AREE RESIDENZIALI
DI RECENTE INSEDIAMENTO

NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N. 5

Criteri di tutela paesaggistico-ambientale

Aggiornamento 2008 della stesura 1994

SERVIZIO URBANISTICA

1^a adozione: deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 2 luglio 2008

Modifiche in accoglimento di osservazioni: deliberazione del Consiglio comunale n. 123 del 2 dicembre 2008

Adozione definitiva: deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 24 febbraio 2009

Approvazione: deliberazione della Giunta provinciale n. 725 del 3 aprile 2009

TERRITORIO, INSEDIAMENTI, GRANDI UNITA' MORFOLOGICHE

A – FONDOVALLE



PIANURA

PIANURA ALLUVIONALE

- A1** PIANURA ALLUVIONALE - TORRENTE AVISIO
 - scheda località SAN LAZZARO
- A2** PIANURA ALLUVIONALE - ROGGIA DI GARDOLO
 - scheda località GARDOLO
- A3** PIANURA - TRENTO NORD
 - scheda località RONCAFORT
- A4** PIANURA ALLUVIONALE - TORRENTE FERSINA
- A5** PIANURA - S. VINCENZO
- A6** PIANURA ALLUVIONALE - RIO VALSORDA
 - scheda località MATTARELLO
- A7** PIANURA - ACQUAVIVA
- A8** PIANURA - DESTRA ADIGE
 - scheda località PIEDICASTELLO
- A9** PIANURA ALLUVIONALE - TORRENTE VELA
 - scheda località VELA
- A10** PIANURA ALLUVIONALE - RIO GOLA
 - scheda località RAVINA
- A11** PIANURA - LIDORNO–ISCHIA PEROTTI



B – PENDICI COLLINARI

- B1** COLLINA DI MEANO
 - scheda località MEANO
 - scheda località VIGO MEANO, GAZZADINA, CORTESANO
 - scheda località GARDOLO DI MEZZO
- B2** COLLINA DI MARTIGNANO E COGNOLA
 - scheda località MARTIGNANO
 - scheda località COGNOLA
 - scheda località VILLAMONTAGNA, TAVERNARO, MOIA', MADERNO

- B3** COLLINA DI POVO E VILLAZZANO
- scheda località PANTE', SPRE', SALE', GRAFFIANO, GABBIOLO
- scheda località OLTRECASTELLO, BORINO
- scheda località VILLAZZANO
- scheda località CERNIDOR
- B4** COLLINA DI MATTARELLO
- B5** COLLINA OCCIDENTALE
- scheda località SARDAGNA
- scheda località ROMAGNANO
- B6** COLLINA DEL BONDONE
- scheda località CADINE
- scheda località SOPRAMONTE, DOSSOL
- scheda località VIGOLO BASELGA
- scheda località BASELGA DEL BONDONE



C – AREE MONTAGNOSE

- C1** VALLE DELL'AVISIO
- C2** ALTIPIANO DEL CALISIO
- scheda località MONTEVACCINO
- C3** FORRA DEL FERSINA
- C4** GRUPPO CELVA – MARZOLA
- C5** VALSORDA
- scheda località VALSORDA
- C6** VIGOLANA
- C7** ALTIPIANO DEL SORASASS
- C8** BUS DE VELA
- C9** MONTE BONDONE
- C10** MONTE MEZZANA



PAESAGGIO URBANIZZATO



VIABILITA' PRINCIPALE



VIABILITA' SECONDARIA



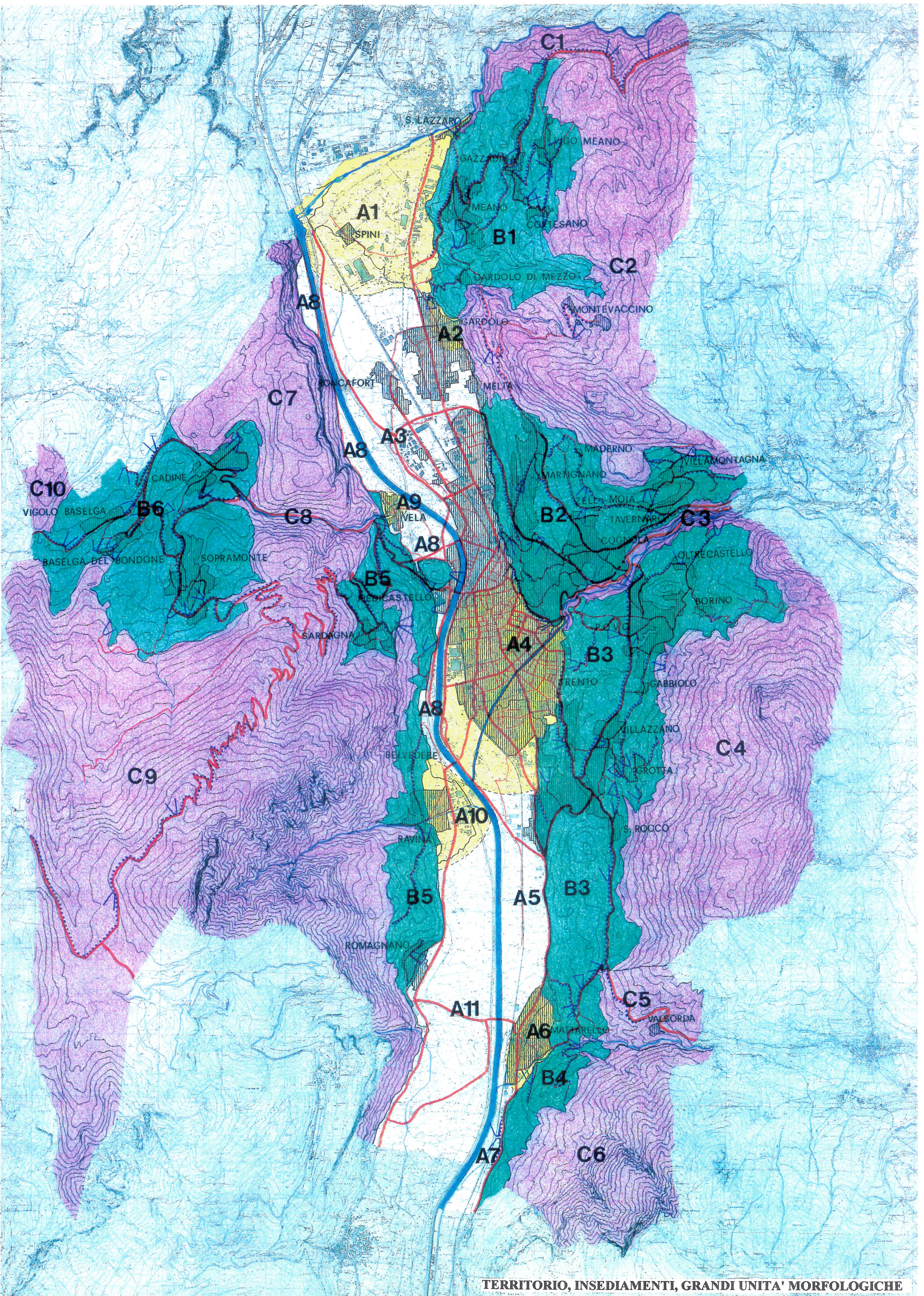
CONI VISUALI



CANNOCCHIALI



STRADE PANORAMICHE



Premessa

L'allegato 5 alle norme tecniche di attuazione del PRG, predisposto in occasione della Variante di assestamento '94, introduce degli accorgimenti di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale del territorio in risposta alle indicazioni che la commissione urbanistica provinciale aveva formulato in sede di esame del PRG 89 .

«Il territorio comunale di Trento è stato suddiviso secondo delle grandi unità geomorfologiche che costituiscono il riferimento per la successiva schedatura delle unità paesaggistiche. A questa suddivisione sono state “sovrapposte” informazioni riguardanti la viabilità principale, i tratti viari a carattere panoramico, i punti panoramici (180°), i “cannocchiali” più significativi ed infine è stato indicato il paesaggio urbanizzato. Il paesaggio urbanizzato è poi stato oggetto di un esame approfondito che ha condotto alla predisposizione delle schede allegate alle norme di attuazione. Dette schede, oltre a descrivere principali caratteri delle diverse unità paesaggistiche del territorio urbanizzato, contengono prescrizioni riguardanti le principali caratteristiche cui gli interventi edilizi dovranno conformarsi.»¹

Come riportato anche nella Relazione, in occasione della predisposizione della presente variante si è ritenuto necessario procedere a un aggiornamento dell'allegato 5, quantomeno per rendere coerente il perimetro dei vari settori che esso individua con le modifiche nel frattempo intervenute alla cartografia contenente la “Disciplina del suolo e degli edifici” a seguito delle varianti urbanistiche approvate dopo il 1994.

L'approccio con cui è stato affrontato l'aggiornamento dell'allegato 5 è inteso unicamente a garantire la necessaria univocità di contenuti tra le varie parti di cui si compone lo strumento urbanistico comunale -cartografia, norme ed eventuali allegati alle norme-. In ragione della necessità di richiamare il rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente sono state introdotte modifiche ai “criteri per la progettazione” contenuti nell'allegato 5.

In sintesi, l'aggiornamento dell'allegato 5 ha comportato il ridisegno delle schede su una base cartografica aggiornata, la verifica del perimetro dei settori sulla base del PRG vigente, la verifica della parte descrittiva dei settori con riferimento allo stato dei luoghi e alle previsioni urbanistiche vigenti. Inoltre, relativamente alle unità paesaggistiche di Gardolo e di Piedicastello, tenuto conto del carattere fortemente urbano che connota ampie porzioni di questi territori, è stato ridimensionato il numero dei settori indicati nell'allegato 5.

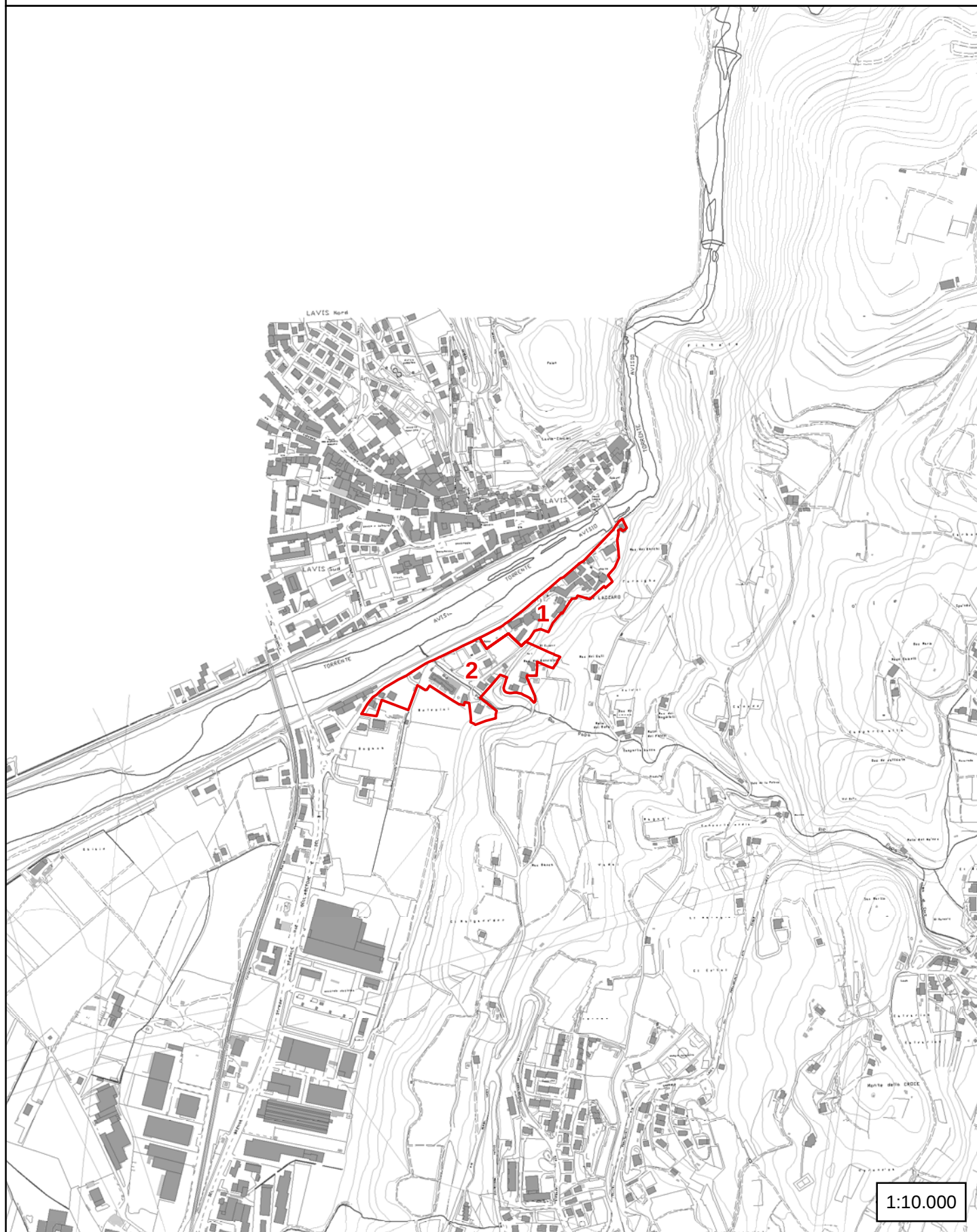
Considerato che i criteri per la progettazione riportati in calce a ogni scheda riguardano gli interventi relativi a zone B e C del PRG, come disposto anche dall'art. 79 bis delle Norme tecniche di attuazione, l'aggiornamento dei perimetri dei settori e la relativa descrizione tengono conto sostanzialmente di zone avente queste destinazioni urbanistiche.

¹ PRG – Variante di assestamento '94, Relazione, pagina 48.

Pertanto, rispetto alla versione del 1994, aree ubicate marginalmente ai settori di riferimento e classificate diversamente da B e C sono stralciate dalla perimetrazione. Le aree invece poste in contiguità con zone di completamento o di espansione, o integrate nei centri abitati, che sono state mantenute all'interno dell'analisi dei settori per una lettura continua del territorio ed aventi destinazioni urbanistiche differenti da zone B e C, non sono sottoposte al rispetto di quanto dettato dai criteri di progettazione riportati in ogni singola scheda.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A1 - PIANURA ALLUVIONALE - TORRENTE AVISIO
LOCALITA': SAN LAZZARO



DESCRIZIONE

San Lazzaro, già parte del comune autonomo di Meano fino al 1926, fa parte della circoscrizione di Meano del Comune di Trento. Storicamente vocato all'attività di ospitalità e ricovero, in seguito produzione agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (terrazzo su sponda idrografica) e importante tracciato viario (Claudia Augusta Padana).

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate aventi tipologia rurale, con presenza di edifici di impianto signorile, e della chiesetta di San Lazzaro (di impianto romanico) fulcro del complesso anticamente formato da ospizio e lebbrosario inserito nel vasto corollario di strutture dedicate all'ospitalità caritativa poste sulla "strada imperiale".

L'importanza del complesso di San Lazzaro ha generato una piccola piazza con fontana (l'attuale non è quella originale) a diretto contatto con la Claudia Augusta Padana. L'impianto viario minore è costituito da un paio di sentieri erbosi e da stretti vicoli.

Le modestissime espansioni avvenute negli ultimi anni del secolo scorso hanno interessato l'area che fronteggia il torrente Avisio ad Ovest del nucleo storico. Lo sviluppo residenziale di nuovo impianto può ritenersi pressoché concluso.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica lineare compatta.

Settore 2. Piccola area in parte pianeggiante e in parte in pendenza a valle del nucleo storico, che presenta un utilizzo limitato delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e alcuni edifici in linea. Coperture a 4 falde e piane nel caso di un edificio in linea. Altezza prevalente 3 piani con rari episodi a 4 piani. Lunghezza massima delle fronti degli edifici in linea 60 m. (eccessiva). Orientamento Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto al cono visuale di Lavis. Pertinenze a giardini, verde comune, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Il limitato sviluppo residenziale che ha caratterizzato l'intera unità paesaggistica ha consentito di contenere il consumo di suolo, di preservare l'identità del nucleo storico e di

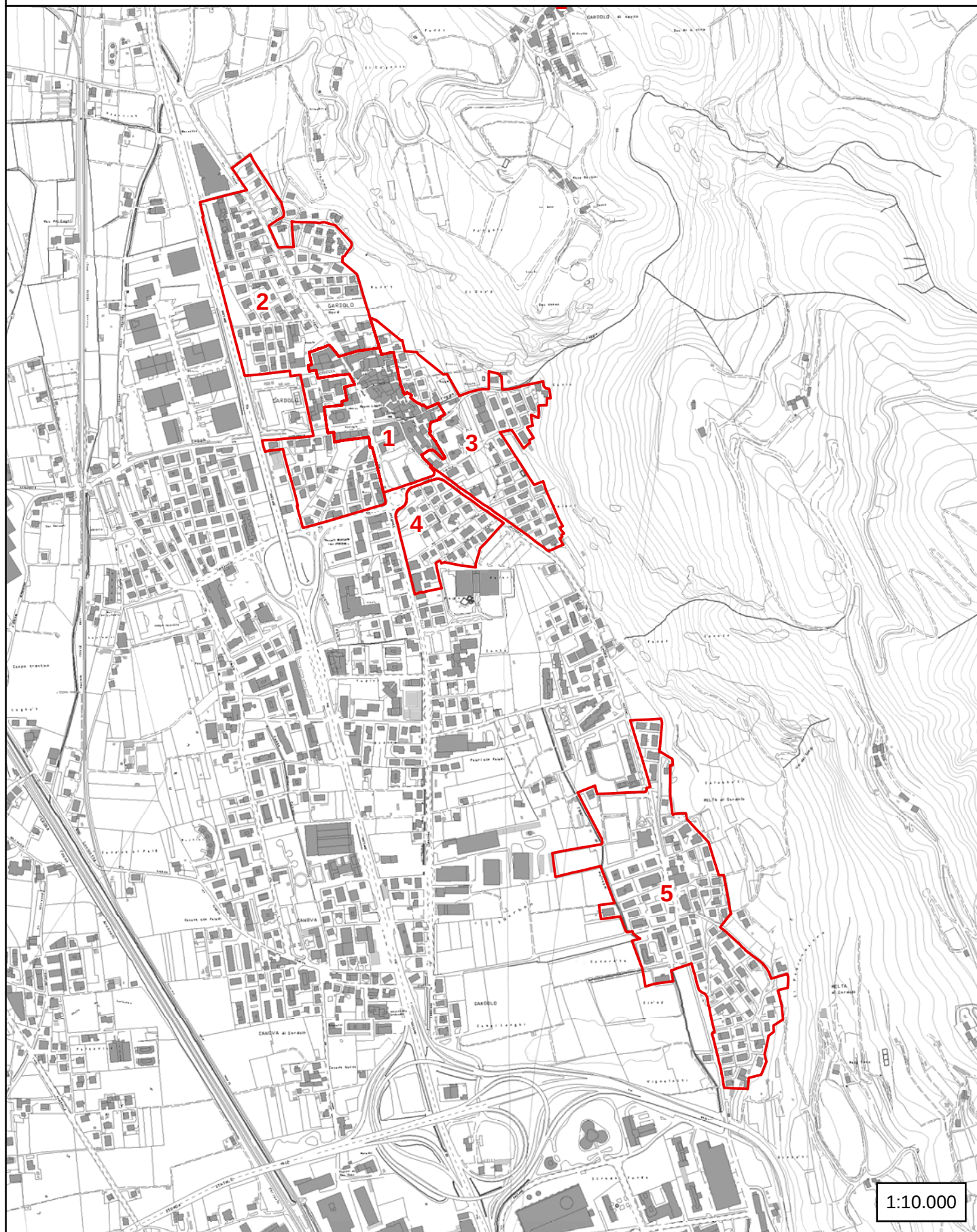
mantenere un certo equilibrio tra l'urbanizzato, il verde privato e gli appezzamenti agricoli. Gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B del PRG devono tener conto della vicinanza al centro storico e del cono visuale del versante destro dell'Avisio (Lavis), rispettando tipologie e coperture prevalenti, nonché l'orientamento parallelo alle curve di livello. Inoltre deve essere rispettata un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m).

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici.

In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A2 - PIANURA ALLUVIONALE - ROGGIA DI GARDOLO
LOCALITA': GARDOLO



DESCRIZIONE

Comune autonomo fino al 1926, Gardolo è sede dell'omonima circoscrizione del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività commerciale e agricola, con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico con tipologia urbanistica lineare compatta, la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (conoide alluvionale) e un'importante antico tracciato viario (Claudia Augusta Padana), nonché caratterizzato da struttura unitaria, latina a dimore addossate, ad aggregati chiusi a corte interna con spazio collettivo centrale.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate aventi tipologia a corte, con scarsa presenza di edifici di particolare pregio storico-artistico (Palazzo Crivelli, Campanile quattrocentesco dell'antica chiesa), ed è attestato principalmente sul lato Est della via romana sulla quale si innestano le poche vie di distribuzione secondaria e i portali di accesso alle corti.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, originariamente non esisteva una vera e propria piazza, quanto un allargamento del tracciato viario in corrispondenza e attorno alla vecchia chiesa. Successivamente, con l'edificazione della nuova chiesa e lo sdoppiamento della via di collegamento con Trento, si è formata una piazza di discrete dimensioni in posizione centrale.

Per quanto riguarda le espansioni urbane, mentre le prime si indirizzarono verso Nord quelle successive interessarono aree poste a Sud, verso Trento e precisamente le località Canova, Paiari, Melta e oltre la ferrovia del Brennero, Roncafort.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica lineare compatta.

Settore 2. Area pianeggiante a Nord e ad Ovest del nucleo storico sede della prima espansione urbana degli anni '60 del secolo scorso priva di disegno urbanistico rilevante che presenta un'elevata edificazione delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono, bifamiliari e plurifamiliari, a schiera, in linea e a blocco. Coperture generalmente a 4 falde, piane per alcuni edifici a schiera e plurifamiliari. Altezza prevalente sui 3 piani con vari episodi a 4 e un episodio a 5 piani. Lunghezza massima delle fronti 70 m (eccessiva). Orientamento misto (Nord-Sud ed Est-Ovest). Esposizione panoramica alta

rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini, posteggi e piccoli appezzamenti coltivati. Edifici tutelati Villa Baldo.

Settore 3. Area pianeggiante priva di disegno urbanistico rilevante chiusa tra il lato Est del nucleo storico e le pendici rocciose del Calisio, nel punto in cui risultano interrotte dalla Roggia di Gardolo, presenta un utilizzo intensivo delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a blocco e a torre, a palazzina e a schiera in linea. Coperture a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari, piane per gli edifici a blocco e a torre. Altezza prevalente sui 3 piani per gli edifici più piccoli e da 4 a 7 piani per gli edifici a blocco e a torre. Lunghezza massima degli edifici in linea 40 m. Orientamento misto Est-Ovest e Nord-Sud. Esposizione panoramica media. Pertinenze a verde comune, giardini, e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 4. Area pianeggiante a Sud del nucleo storico, in località Paiari, caratterizzata da una destinazione prevalentemente residenziale. È presente inoltre una piccola zona di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e plurifamiliari. Coperture 2-4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Orientamento misto. Esposizione panoramica bassa. Pertinenze a giardini.

Settore 5. Area a Sud del nucleo storico, in località Melta di Gardolo, priva di disegno urbanistico unitario. È presente a Nord una zona di espansione di nuovo impianto subordinata a piano attuativo a fini speciali per l'edilizia agevolata approvato nel 2007. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a schiera e in linea. Coperture 2-4 falde. Altezza media 4 piani con alcuni episodi a 7 piani. Lunghezza media delle fronti di schiere ed edifici in linea 40 m. Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità principale (Variante della Valsugana). Pertinenze a giardini e orti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

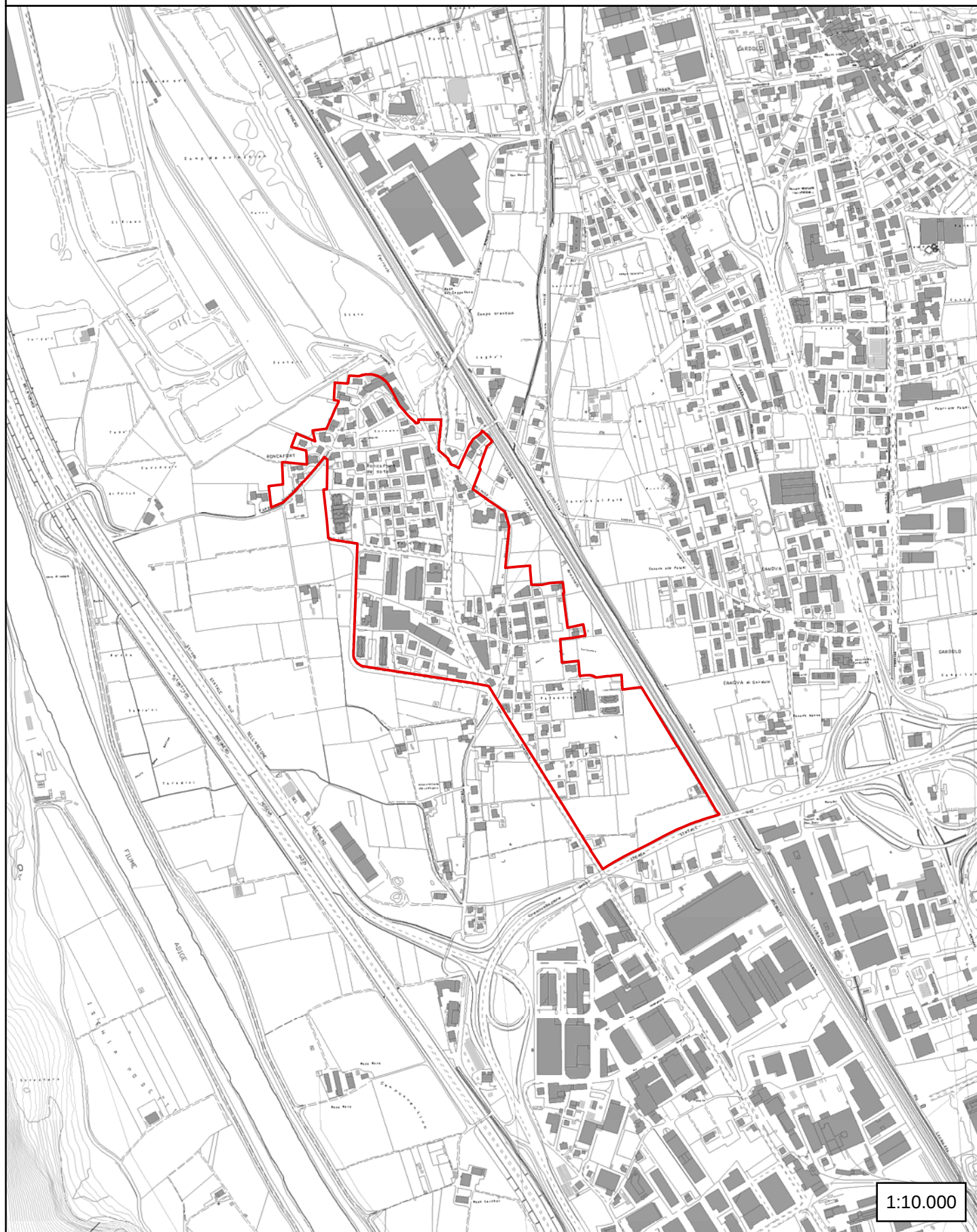
Il consistente sviluppo residenziale, avvenuto sia per episodi singoli che per interventi unitari, nonché quello produttivo, che hanno caratterizzato l'intera unità paesaggistica, hanno di fatto compromesso la percezione dell'integrità del centro storico, anche a causa della mancanza di rilievi. In genere considerata la posizione del fondovalle e l'assenza di particolari con visuali da tutelare, i nuovi interventi di completamento e di nuovo impianto, quelli di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B

o C del PRG –a eccezione della zona C3-pfs del settore 5 per la quale nel corso del 2007 è stato approvato un piano attuativo a fini speciali- devono tener conto dell'eventuale vicinanza del centro storico e, settore per settore, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile, l'orientamento Nord-Sud, impianti urbanistici relazionati con l'intorno, un'altezza massima di 3-4 piani (h. max = 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40-50 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A3 - PIANURA - TRENTO NORD
LOCALITA': RONCAFORT



DESCRIZIONE

L'abitato di Roncafort è ubicato su un'area pianeggiante isolata a Sud-Ovest del nucleo storico di Gardolo dal quale risulta separata fisicamente dalla Ferrovia Brennero – Verona. Priva di qualsiasi disegno unitario rilevante, comprende varie aree destinate ad interventi unitari in fase di realizzazione e alcune aree produttive.

Nella parte Sud-Est è individuata una zona di espansione residenziale di rilevante dimensione, la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e in linea, a palazzina plurifamiliari, a schiera in linea e a unità sfalsate. Coperture a 4 falde con episodi a 2 falde e a tetto piano. Altezza 2-3 piani per gli edifici minori e fino a 7 piani per gli edifici in linea. Lunghezza media delle fronti degli edifici in linea 40 m, con episodi oltre i 50 m (eccessiva). Orientamento medio Est-Ovest. Esposizione panoramica alta dalla ferrovia Verona - Brennero. Pertinenze a posteggi, orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

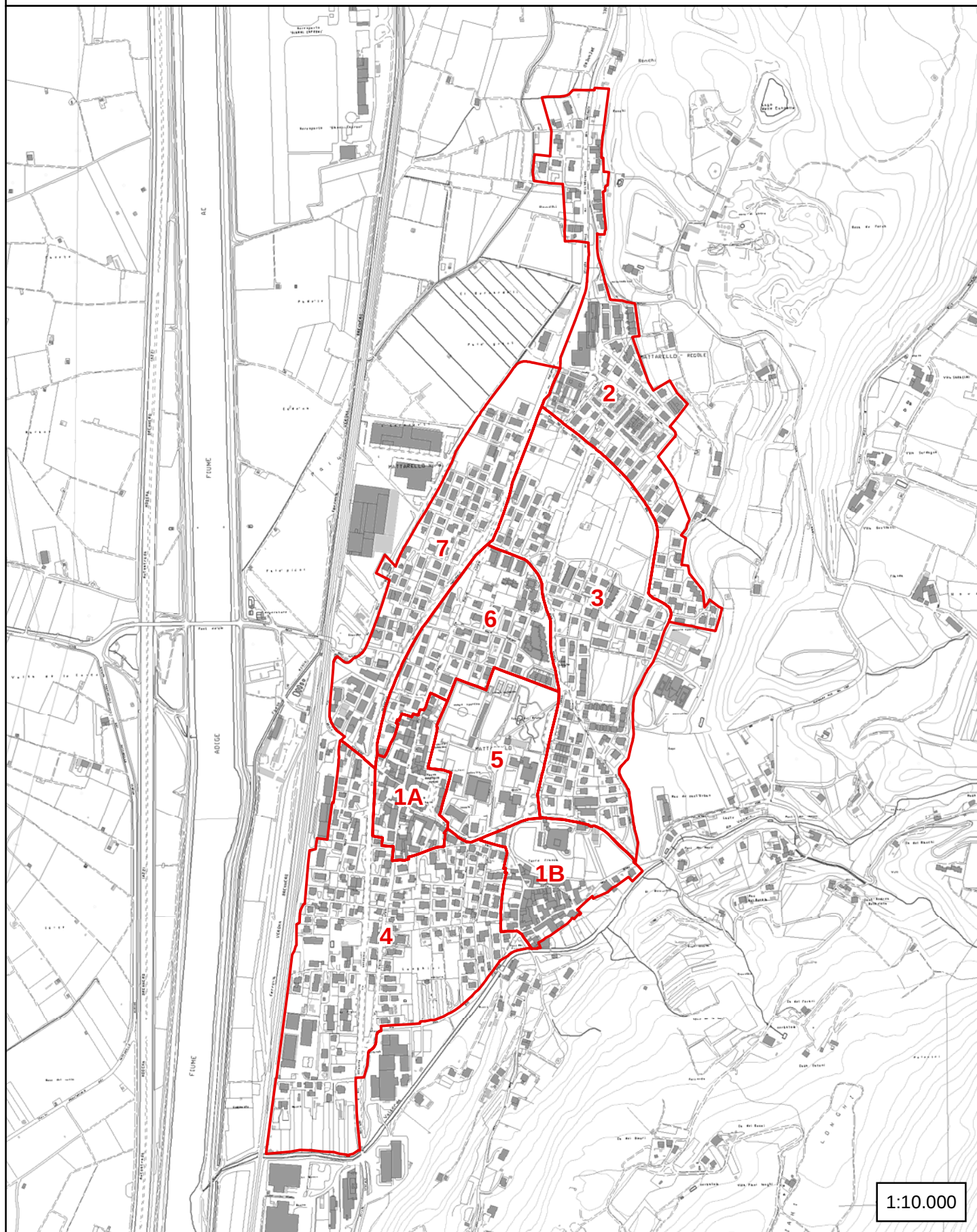
CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In considerazione del consistente sviluppo residenziale e produttivo che ha contraddistinto l'intera unità paesaggistica, della posizione di fondovalle e dell'assenza di un nucleo storico e di particolari con visivi, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto delle tipologie e coperture prevalenti, privilegiando, ove possibile, un orientamento Nord-Sud, un'altezza di 3-4 piani (h. max 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40-50 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A6 - PIANURA ALLUVIONALE - RIO VALSORDA
LOCALITA': MATTARELLO



DESCRIZIONE

Mattarello, già Comune autonomo fino al 1926, fa parte dell'omonima Circoscrizione del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola e commerciale presenta un nucleo antico articolato in due aggregati la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (sede di conoide) e rispettivamente di insediamento puntuale di castello medioevale per Mattarello di Sopra e di importante viabilità storica per Mattarello di Sotto.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie fittamente addossate, originariamente a carattere rurale oggi pesantemente modificate.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, a Mattarello di Sopra non si rileva alcuna piazza o slargo di un certo rilievo, mentre a Mattarello di Sotto la presenza della chiesa settecentesca (su preesistenza trecentesca) lungo il tracciato romano della Claudia Augusta Padana, ha generato una prima piazza.

L'espansione urbana ha poi casualmente lasciato degli slarghi indefiniti sul lato Nord dell'edificio religioso.

Il processo di espansione urbana avviato negli anni '70 del secolo scorso ha caratterizzato in modo significativo l'intero conoide del Rio Valsorda fino a raggiungere il limite fisico della ferrovia Verona-Brennero.

ANALISI

Settore 1A, 1B. Centri storici con tipologia urbanistica lineare compatta per Mattarello di Sotto e accentrato per Mattarello di Sopra.

Settore 2. Area pianeggiante a Nord dei due nuclei, in località Regole, caratterizzata dalla presenza di alcuni interventi unitari con tipologia a corte urbana che conferiscono un certo ordine urbanistico, e da un'area destinata a zona commerciale. Negli ultimi decenni si è assistito ad un incremento dell'attività edilizia soprattutto nella parte situata più a Nord di tale settore, in località Ronchi.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con unità sfalsate o in linea disposti a corte. Coperture a 2 falde per le schiere e per gli edifici in linea, a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari. Altezza prevalente 2-3 piani con alcuni episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti 60 m (ammissibile considerare le caratteristiche dell'area). Orientamento misto Nord-Ovest / Sud-Est e Nord-Est / Sud-Ovest. Esposizione panoramica media. Pertinenze a verde comune e giardini.

Settore 3. Area in leggera pendenza, a Nord-Est dei due nuclei antichi e a contatto con

quello di Torre Franca, che presenta un utilizzo intensivo delle superfici fondiarie, caratterizzata dalla presenza di un'area destinata a interventi unitari praticamente conclusi. All'interno di tale settore trova inoltre collocazione un'area destinata a servizi di quartiere (istruzione di base-attrezzature assistenziali) attualmente inedificata. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera disposti a corte e ad unità sfalsate, qualche episodio di edificio in linea. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente 2-3 piani con un episodio a 5 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 40 m con rari episodi fino a 50-60 m. Orientamento misto. Esposizione panoramica alta solo rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini, verde comune e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 4. Area pianeggiante a Sud dei nuclei storici e a contatto con essi divisa in due dalla strada statale dell'Abetone-Brennero e caratterizzata da un altissimo utilizzo delle superfici fondiarie; nella parte più a sud è prevista una zona di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con unità sfalsate. Coperture prevalenti a 2-4 falde con rari episodi di copertura piana. Altezza prevalente 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere ed edifici in linea 30-40 m. Orientamento Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale e alla linea ferroviaria. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 5. Area centrale rispetto all'intera unità paesaggistica interamente destinata a Verde Pubblico e Istruzioni di base.

Settore 6. Area pianeggiante centrale rispetto all'intera unità paesaggistica, a Nord e a contatto con il nucleo storico di Mattarello di Sotto. Gli interventi edilizi che si sono susseguiti hanno portato ad un utilizzo intensivo e quasi saturo delle superfici fondiarie disponibili; ad oggi rimangono liberi, infatti, pochi lotti suscettibili di edificazione. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici in linea, a blocco e a torre e a palazzina. Coperture generalmente a 2-4 falde, piane per gli edifici a torre. Altezza prevalente 3-4 piani con qualche episodio fino a 7 piani. Lunghezza delle fronti degli edifici in linea e a schiera 40 m. Orientamento Nord-Sud ed Est-Ovest lungo la viabilità locale. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini, parcheggi e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 7. Area pianeggiante compresa tra il tracciato della Ferrovie Brennero-Verona e quello della strada statale dell'Abetone-Brennero caratterizzata da interventi edilizi che hanno esaurito quasi completamente le superfici fondiari suscettibili di edificazione. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a schiera corta e a palazzina. Coperture 2-4 falde. Altezza media 3 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 30 m con rari episodi fino a 50 m. Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale e alla linea ferroviaria. Pertinenze a orti, giardini e qualche appezzamento coltivato.

ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

L'estensione dell'unità paesaggistica ha consentito di preservare l'identità e la percezione dei due nuclei storici, in particolare quello di Torre Franca posto più a monte, sul conoide del Rio Valsorda. Infatti gli interventi di maggior impatto visivo sono stati realizzati nei settori più distanti dai centri, mantenendo aree-cuscinetto destinate a verde e ad attrezzature pubbliche. Pertanto, gli interventi di completamento nelle zone residue in prossimità dei confini dei centri storici non dovranno superare in altezza i valori medi esistenti, privilegiando le tipologie di minor dimensione, in modo tale da non pregiudicare l'identità e la percezione degli stessi.

In considerazione dell'elevato utilizzo delle superfici fondiari che caratterizza tutti i settori, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando, ove possibile, un orientamento Nord-Sud, impianti urbanistici relazionati con l'intorno, un'altezza massima non superiore ai 3-4 piani (h. max = 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40-50 metri. Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE
AREA A8 - PIANURA - DESTRA ADIGE
LOCALITA': PIEDICASTELLO



DESCRIZIONE

Piedicastello, da sempre appartenente al Comune di Trento, fa parte della Circoscrizione n. 12 Centro-storico Piedicastello.

Storicamente vocato all'attività commerciale-artigianale presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (ai piedi della parete sud del Doss Trento) e di insediamento derivato dalla presenza del sovrastante castelliere preistorico, in seguito castello medievale comunitario.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia a schiera di carattere urbano-artigianale con presenza della antica chiesa romanica di S. Apollinare (1193) e della vicina ex abbazia benedettina (bifore duecentesche).

L'abitato presenta la caratteristica di costituire per intero la quinta architettonica della piazza (con fontana centrale) che si dilata in forma triangolare a fianco dell'antico tracciato (complanare alla piazza) che saliva al Bus de Vela. Il complesso esterno al borgo della chiesa e della vicina ex abbazia costituiva invece il polo religioso delle relazioni pubbliche.

Il taglio dell'ansa dell'Adige e l'impianto della linea ferroviaria, a metà del secolo XIX, provocarono una nuova situazione nei rapporti fra Piedicastello e la città, collegati al nuovo Ponte di San Lorenzo ma ostacolati dal passaggio sulla ferrovia.

A fine XIX, Piedicastello fu ampliato dalla costruzione di un nucleo di case popolari, mediante la costruzione di una piccola addizione in linea lungo un segmento parallelo alla strada preesistente. In anni recenti con l'impianto della nuova strada tangenziale in Destra Adige, Piedicastello è stato sconvolto da un deprecabile intervento viabilistico, che, realizzando uno svincolo stradale proprio nell'area nodale tra il ponte, la chiesa di S. Apollinare e il borgo, ne ha lacerato ogni relazione architettonica, riducendo tutti e tre gli elementi storicamente costruttivi del nucleo abitato a miseri spaesati cimeli.

L'apertura delle nuove gallerie sotto il Doss Trento, avvenuta nel 2007, costituisce la necessaria premessa della prossima riqualificazione urbanistica del nucleo.

Le recenti espansioni hanno interessato da una parte la stretta fascia tra il fiume Adige e il Doss Trento e la strada compresa tra il versante Ovest del Doss Trento e la strada che conduce al Bus de Vela, interessando anche le pendici del Monte Bondone nei pressi della Cà dei Gai.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica lineare compatta.

Settore 2. Area in parte pianeggiante e in parte in pendenza compresa tra le pendici del monte Bondone e il versante Ovest del Doss Trento, caratterizzata dalla presenza dell'Autostrada A22 e da un elevato utilizzo delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, in linea. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza media 3 piani. Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità principale. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

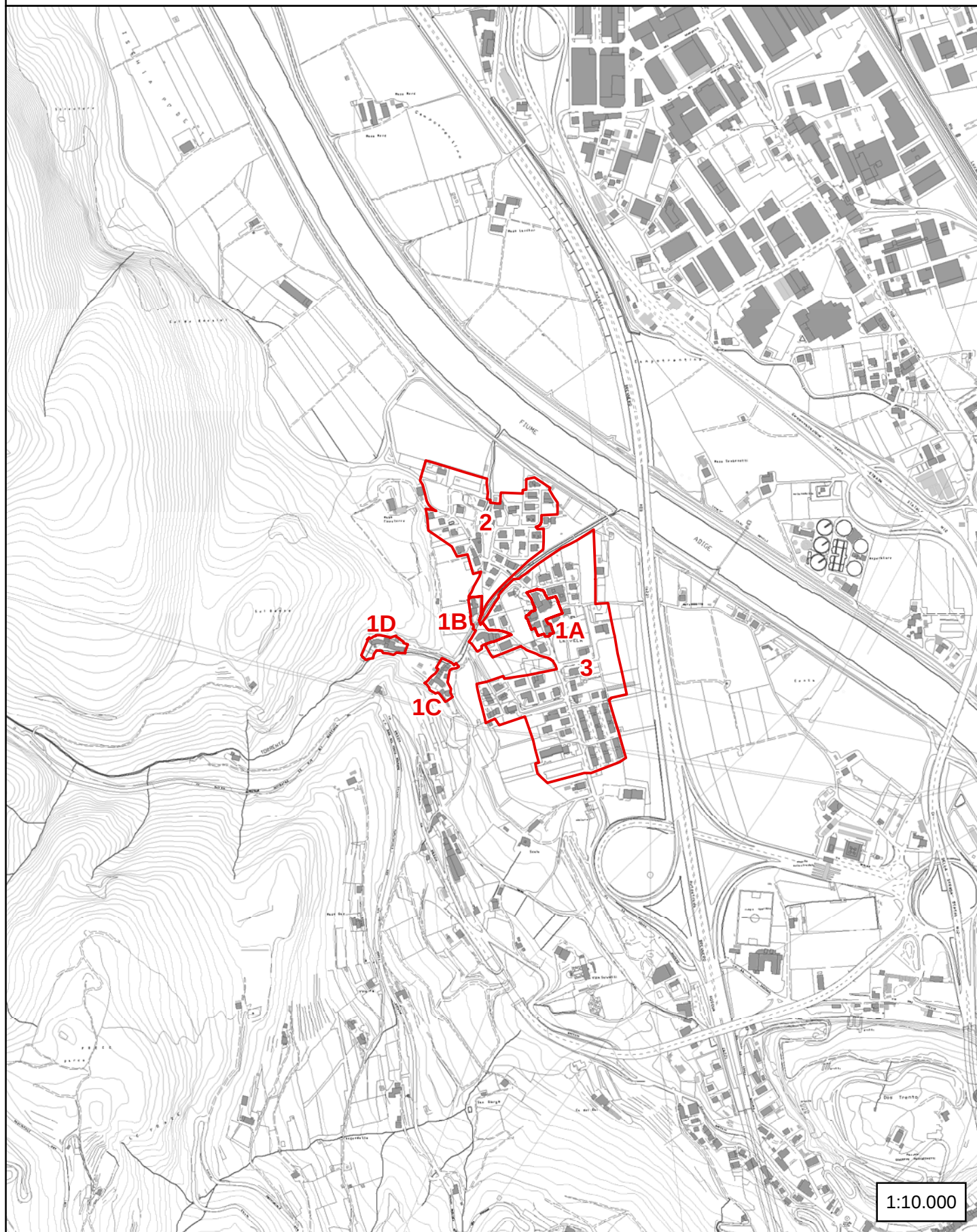
In tutta l'unità paesaggistica è avvenuto un notevole sviluppo residenziale che a causa della conformazione orografica risulta essere di alta densità edilizia.

In generale gli interventi di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B del PRG devono tener conto delle tipologie delle coperture prevalenti, dell'orientamento adeguato all'andamento orografico, di impianti urbanistici relazionati con l'intorno e di una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiori a 40-50 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A9 - PIANURA ALLUVIONALE - TORRENTE VELA
LOCALITA': VELA



DESCRIZIONE

Vela, da sempre appartenente al Comune di Trento, fa parte della circoscrizione centro storico – Piedicastello/Vela.

Storicamente vocato all'attività produttiva mediante l'utilizzo della forza idraulica (carta, rame) presenta quattro nuclei antichi la cui matrice morfologica deriva dall'insediamento di molini e fucine lungo il corso (e sue derivazioni) del torrente Vela.

Gli insediamenti di antica origine costituiti originariamente da edifici specializzati nella produzione, con residenza e broilo annessi, sono stati in parte consolidati da masi agricoli (il nucleo alto costituisce notevole esempio di archeologia industriale).

L'unico spazio pubblico di un certo rilievo è situato nel nucleo attestato lungo l'antico tracciato che partiva da Piedicastello verso Zambana (strada de Finis terrae o Finestrelle). E' qui infatti che sorge una chiesetta ottocentesca (su preesistenza seicentesca) con antistante slargo poco definito e separato dalla chiesa dal tracciato stradale.

Le recenti espansioni si sono sviluppate principalmente lungo la strada che porta a Maso Finisterre, sulla destra Adige, coinvolgendo solo due dei quattro nuclei storici originari.

ANALISI

Settore 1A, 1B, 1C, 1D Centri storici con tipologia urbanistica sparsa per nuclei.

Settore 2. Area pianeggiante a nord del Torrente Vela caratterizzata da interventi edilizi che hanno comportato un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiarie disponibili; permangono infatti solo alcuni lotti ancora suscettibili di edificazione. Si rileva inoltre che è in fase di ultimazione l'intervento unitario previsto a Nord-Ovest di tale settore. Tipologia edilizia: edifici mono e bifamiliari e a palazzina. Coperture a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari e 2 falde per le palazzine. Altezza media sui 3 piani con rari episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti sui 20-25 m. Orientamento misto Nord-Sud / Est-Ovest. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 3. Area pianeggiante a Sud del Torrente Vela con consistente intervento unitario a schiera, con disegno urbanistico elementare e parziale. Si rileva un elevato utilizzo della superficie fondiaria disponibile; permangono infatti solo alcuni lotti ancora liberi, tra i quali un'area di modeste dimensioni di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologia edilizia: edifici

mono e bifamiliari, edifici a schiera e in linea. Coperture a 2-4 falde, con un episodio a tetto piano. Altezza 2-3 piani con qualche episodio a 4. Lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea 60-70 m (eccessiva) Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità principale (Autostrada A22). Pertinenze a verde comune, giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

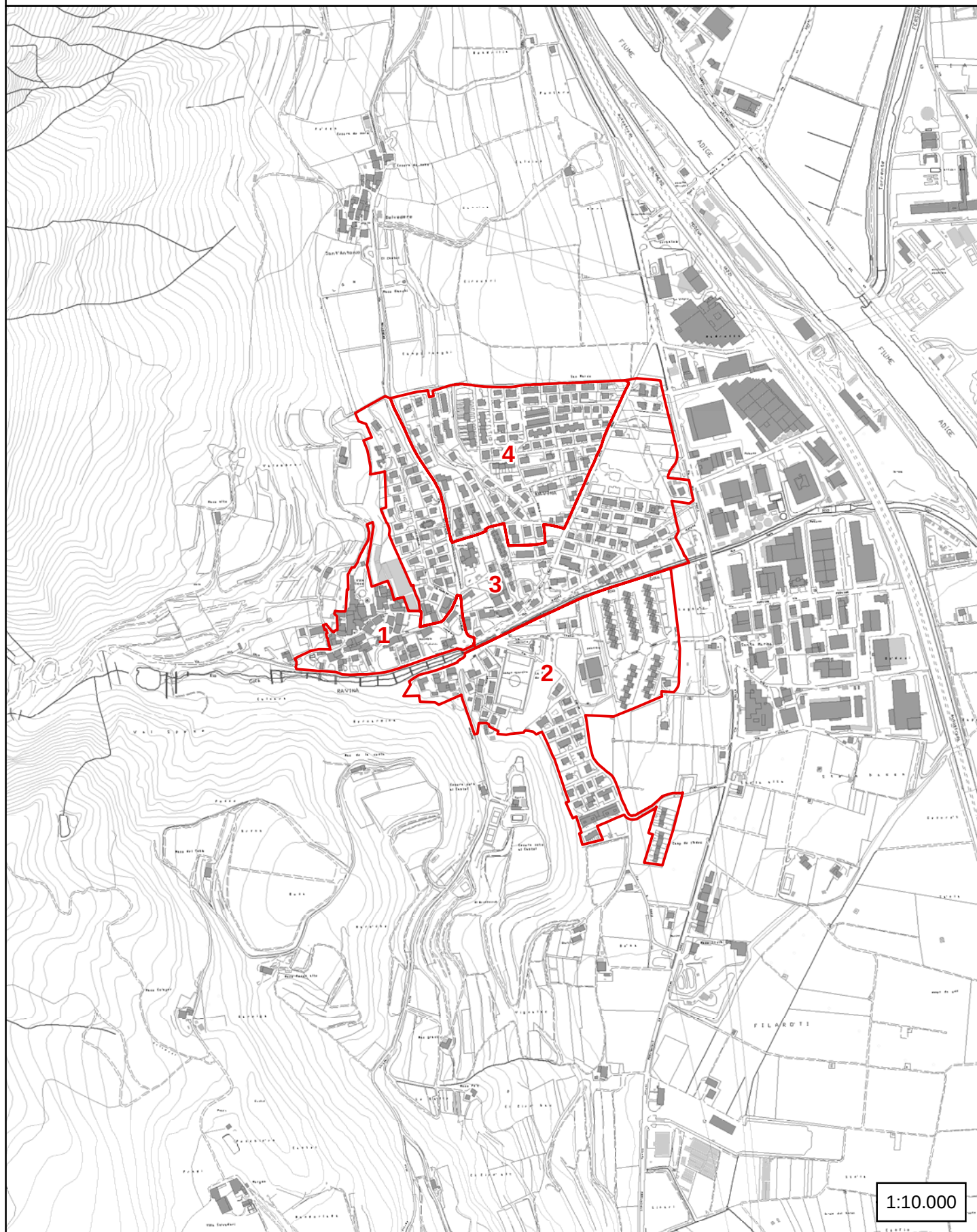
Il notevole sviluppo residenziale che ha interessato l'intera unità paesaggistica ha portato a un utilizzo intensivo delle superfici fondiarie. Tale sviluppo ha interessato, con interventi unitari e singoli, le aree lungo la strada per Zambana Vecchia lasciando intatti i due nuclei più a monte lungo il corso del torrente Vela.

In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, della vicinanza dei centri storici, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile, l'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), impianti urbanistici relazionati all'intorno, e considerata la posizione del fondovalle, un'altezza massima di 3-4 piani (h. max = 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA A10 - PIANURA ALLUVIONALE - RIO GOLA
LOCALITA': RAVINA



DESCRIZIONE

Ravina, già comune autonomo fino al 1926, fa parte della circoscrizione Ravina-Romagnano del Comune di Trento.

Centro storico con tipologia urbanistica accentrata compatta, storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dalla presenza del conoide alluvionale formato dal Rio Gola.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale, con presenza di edifici di particolare pregio storico artistico (Villa Sizzo de Noris con scenografico parco, La Columbera).

E' assente una vera e propria piazza nel centro storico, e sono da rilevare invece piccoli e diffusi slarghi e corti e il modesto sagrato della chiesa ottocentesca, edificata in posizione marginale sia rispetto all'insediamento storico, sia rispetto alla strada di penetrazione che dal tracciato di origine romana più a valle, devia verso il centro dell'abitato e sulla quale si innesta la distribuzione secondaria.

Il processo di espansione urbana avviato negli anni '70 del secolo scorso ha interessato principalmente le aree del conoide del Rio Gola, fermandosi sul limite fisico della strada Destra Adige, a valle della quale si è sviluppata una zona industriale di discrete dimensioni.

ANALISI

Settore 1 Centro storico con tipologia urbanistica compatta.

Settore 2. Area in leggera pendenza a sud del Rio Gola, caratterizzata dalla presenza di un intervento unitario con un certo disegno urbanistico rimasto episodico. A parte una piccola zona quasi tutta l'area è ormai satura dal punto di vista dell'edificabilità. Tipologie edilizie: edifici a schiera a unità sfalsate, edifici in linea, edifici mono e bifamiliari e qualche episodio a palazzina. Coperture a 2 falde negli edifici a schiera, a 4 falde negli altri casi. Altezza prevalente sui 3 piani con numerosi episodi a 4. Lunghezza delle fronti delle schiere 100 m (eccessiva). Orientamento Est-Ovest con visibili variazioni dell'asse principale. Esposizione panoramica molto alta rispetto al fondovalle. Pertinenze verde comune, giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 3. Area in leggera pendenza a Nord del Rio Gola a contatto con il centro storico che presenta un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici plurifamiliari. Coperture generalmente a 4 falde

con episodi a due falde per edifici plurifamiliari. Altezza prevalente sui 3 piani con vari episodi a 4. Orientamento Est-Ovest. Esposizione panoramica alta, dal cono ottico del fondovalle. Pertinenze giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 4. Area in leggera pendenza a Nord del Rio Gola caratterizzata dalla presenza di vari interventi unitari già realizzati e da un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera anche con unità sfalsate, edifici in linea e a palazzina. Coperture 2-4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani con vari episodi a 4. Lunghezza delle fronti delle schiere e degli edifici in linea 40-50 m. Orientamento Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta, dal cono ottico del fondovalle. Pertinenze a verde comune, giardini, orti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

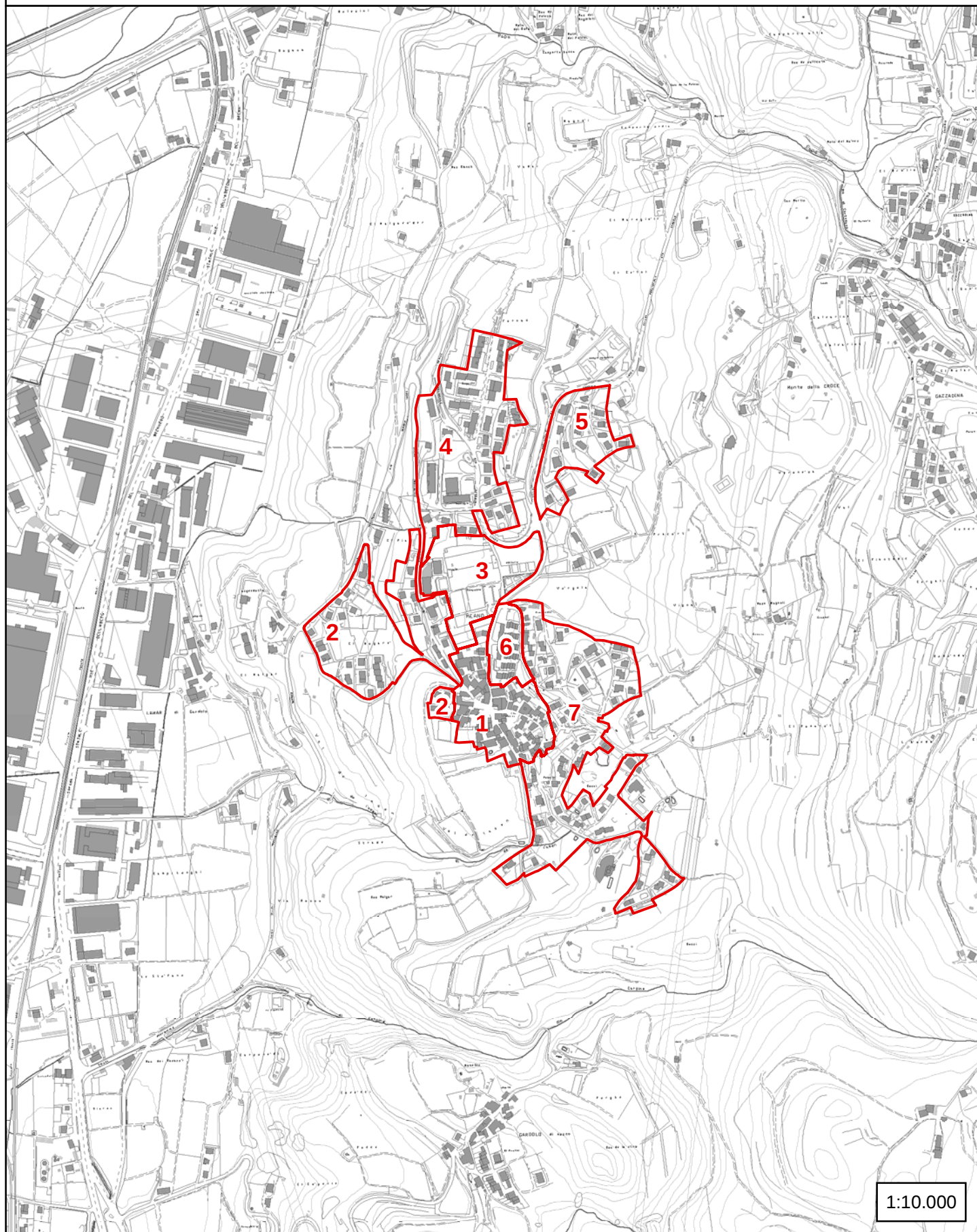
L'intera unità paesaggistica risulta ormai compromessa rispetto ai coni visuali del fondovalle a causa del rapido processo di urbanizzazione avvenuto negli ultimi anni che ha comportato la realizzazione di alcuni interventi unitari poco rispettosi del centro storico.

Gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile, l'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello del conoide del Rio Gola), impianti urbanistici relazionati all'intorno, un'altezza massima di 3-4 piani (h. max = 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40-50 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B1 - COLLINA DI MEANO
LOCALITA': MEANO



DESCRIZIONE

Meano, già comune autonomo fino al 1926, è sede della circoscrizione di Meano del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (sede di terrazzo) e tracciato viario preistorico-romano (Via Rubea), nonché caratterizzato da una struttura urbana compatta attorno alla Pieve dell'Assunta di origine trecentesca.

L'insediamento di antica origine, attestato lungo la principale via Rubea e le secondarie vie di collegamento con i centri limitrofi confluenti nell'irregolare spazio centrale attorno alla Pieve, è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale attualmente assai modificate, con presenza di alcuni edifici di particolare pregio storico-artistico (Palazzo del Monte, Palazzo Sardagna, Villa Salvadori-Lodron).

I recenti insediamenti hanno interessato prevalentemente le aree a Nord del nucleo storico con alcuni interventi unitari; l'area a Ovest, a valle dell'abitato lungo la strada provinciale del vino in direzione Gardolo e infine un'area a monte, a contatto con il centro storico con disordinati interventi di edifici mono e bifamiliari.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica accentrata compatta.

Settore 2. Area in forte pendenza a valle del nucleo storico, comprende anche gli edifici lungo la strada che porta al centro storico e alcuni in stretto contatto con esso. Entro quest'area è in corso di ultimazione la realizzazione di un insediamento soggetto a piano attuativo.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a schiera con unità sfalsate e anche tipologia a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Lunghezza della schiera 50 m. (eccessiva). Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale e al fondovalle. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 3. Area pianeggiante a Nord del centro storico completamente occupata da zone con funzioni pubbliche (istruzione di base e verde pubblico).

Settore 4. Area in leggera pendenza a Nord del centro storico caratterizzata dalla presenza di

una zona mista per la formazione dei luoghi centrali (C4) e da alcuni interventi unitari di edifici in linea, che però non hanno inciso dal punto di vista del disegno urbanistico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici in linea e a schiera con unità sfalsate e qualche tipologia a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Lunghezza media delle fronti 50 m. (eccessiva). Orientamento misto Est-Ovest e Sud-Nord. Esposizione panoramica media. Pertinenze a verde comune, parcheggi, giardini e orti.

Settore 5. Area che comprende un piccolo rilievo discretamente alberato con edifici sparsi, lungo la strada che porta a Gazzadina. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 2 piani con episodi a 3 piani. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale e al fondovalle. Pertinenze a giardini.

Settore 6. Piccola area in pendenza a nord a ridosso del centro storico completamente edificata con intervento unitario di edifici a schiera con unità sfalsate e altezza prevalente di 2 piani.

Settore 7. Area con vari dislivelli a Est del centro storico e confinante con esso, con edilizia sparsa e disordinata, nella quale si può notare un incremento edilizio a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso. Tipologia edilizia: edifici mono e bifamiliari, a schiera con unità sfalsate e qualche episodio a palazzina. Coperture a 2-4 falde. Altezza media sui 3 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 40 m. Orientamento vario secondo le curve di livello. Esposizione panoramica mediamente alta rispetto al centro storico. Pertinenze a giardini e orti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

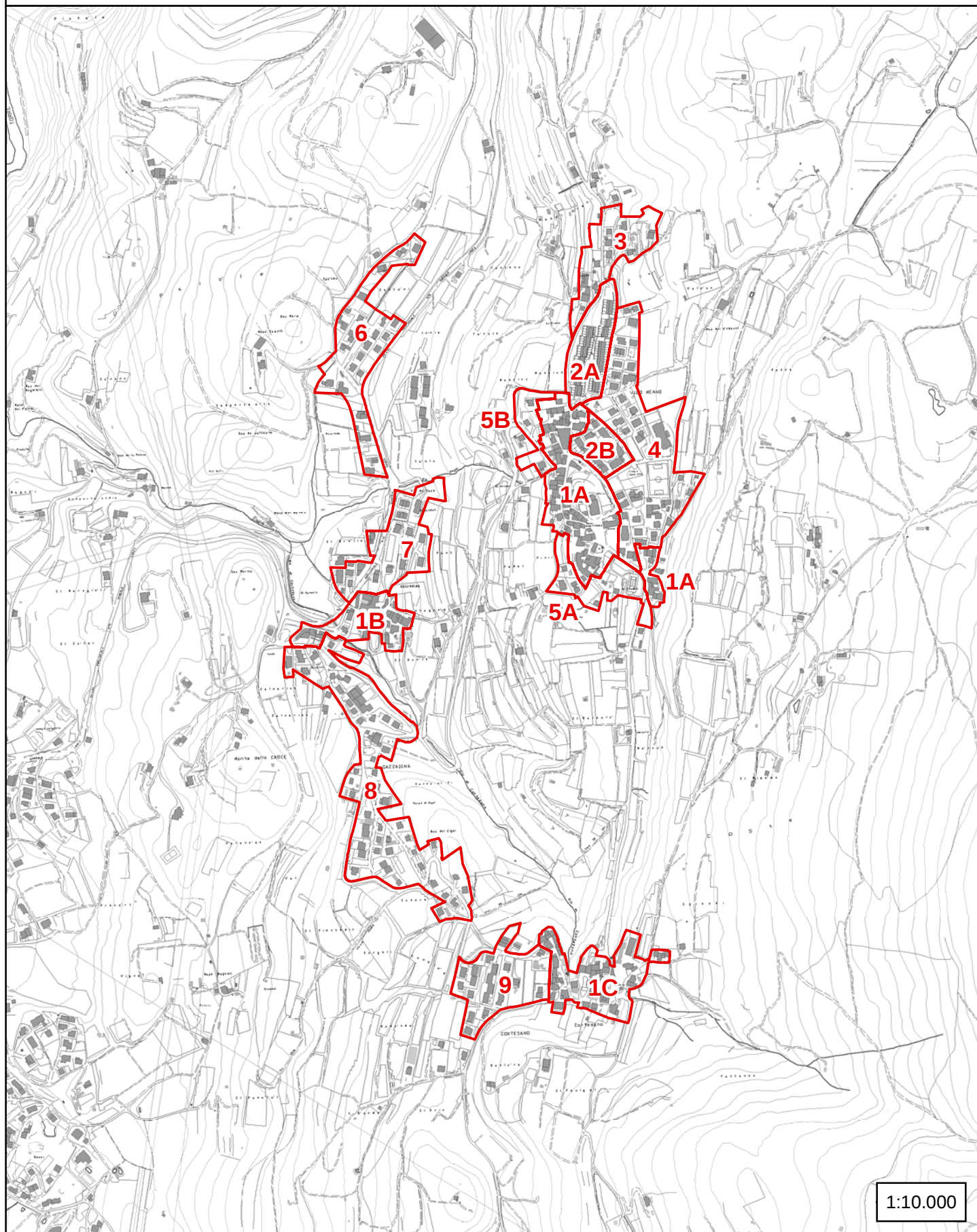
In tutta l'unità paesaggistica si registra un rilevante sviluppo residenziale su un territorio collinare che per la sua particolare morfologia richiede una maggiore attenzione ai coni visuali delle zone a monte.

In generale gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, delle tipologie e delle coperture prevalenti, dell'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello). Gli impianti urbanistici devono essere relazionati con l'intorno e soprattutto deve essere mantenuta un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una

lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m. Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B1 - COLLINA DI MEANO
LOCALITA': VIGO MEANO, GAZZADINA, CORTESANO



DESCRIZIONE

Vigo Meano, Gazzadina e Cortesano, già appartenenti al comune autonomo di Meano fino al 1926, fanno parte della circoscrizione di Meano del Comune di Trento.

Storicamente vocati all'attività mineraria e agricola con specializzazione nella coltura della vite, presentano nuclei antichi le cui matrici morfologiche sono rispettivamente: derivato da un duplice terrazzamento su versante, caratterizzato da aggregati compatti di edifici con androni passanti, ballatoi in legno e coperture in lastre di porfido (Vigo Meano); insediamento a maso su pendio, derivato presumibilmente dalla presenza dell'antico Castello di Meano sul sovrastante dosso di San Martino (Gazzadina); derivato da particolare sito (sperone roccioso) sede di antico castello medioevale, nonché caratterizzato da una struttura notevolmente compatta (Cortesano).

L'insediamento di antica origine di Vigo Meano è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale, in parte notevolmente trasformate da ristrutturazioni ed è attestato principalmente lungo il lato Ovest della strada che univa la zona di Albiano da una parte e Cortesano dall'altra.

Sopra un dosso in posizione centrale si erge la chiesa ottocentesca, con ampio slargo ma privo di qualità architettoniche e urbane.

Originariamente non esistevano ampi spazi di relazione pubblica, né civici né religiosi, poiché veniva utilizzata la chiesa dei Santi Pietro e Paolo (di origine gotica ricostruita nel '500) con cimitero attiguo, esterna all'abitato.

L'insediamento di antica origine di Gazzadina è costituito prevalentemente da unità edilizie addossate aventi tipologia rurale (un intero isolato fu distrutto da un incendio nel secolo XIX), presenta pregevole settecentesca chiesa della Madonna di Caravaggio.

Originariamente era assente qualsiasi tipo di piazza, con case strette attorno al tracciato viario principale e la chiesa con piccolo sagrato in posizione marginale.

L'incendio ha creato uno slargo adibito a parcheggio.

L'insediamento di antica origine di Cortesano è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale, presenta esclusivamente il Castello di Cortesano e la settecentesca chiesetta di S. Antonio da Padova come elementi di particolare pregio storico. Inoltre è caratterizzato dall'assenza di qualsiasi piazza e dallo snodarsi curvilineo dei tre tracciati di collegamento con i paesi limitrofi.

Le recenti espansioni si sono sviluppate principalmente a monte del nucleo di Vigo Meano; in modo lineare a Gazzadina lungo la strada che porta ad Albiano da una parte e a

Cortesano dall'altra; infine a valle del nucleo di Cortesano.

ANALISI

Settore 1A, 1B, 1C. Centri storici con tipologia urbanistica lineare (1A), accentrato non compatto (1B) e accentrato compatto (1C) comprendente anche due piccole zone di completamento.

Settore 2A, 2B. Piccole aree a contatto con il nucleo storico di Vigo Meano completamente edificate (e sature) con interventi unitari a schiera.

Settore 3. Area in pendenza a Nord di Vigo Meano che presenta un'edificazione medio-bassa delle superfici fondiarie, inserita in aree parzialmente coltivabili. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità locale secondaria. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 4. Area in pendenza a Est di Vigo Meano a monte dell'abitato storico e parzialmente a contatto con esso, oggetto di incremento edilizio a partire dagli ultimi 15 anni del secolo scorso che attualmente presenta un'edificazione delle superfici fondiarie pressoché satura. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a piccolo condominio. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente a 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento misto Nord-Sud / Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto al cono visuale a monte. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati. Edificio tutelato Chiesetta della Madonna dei Prati.

Settore 5A, 5B. Piccole aree pianeggianti a Sud e a Ovest del centro storico di Vigo Meano che presentano un'edificazione bassa per il settore 5A e media per il settore 5B. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a piccolo condominio. Coperture a 2-4 falde. Altezza a 3-4 piani. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 6. Area quasi pianeggiante a Nord e isolata rispetto a Gazzadina, lungo la strada per Albiano. L'insediamento originariamente di case unifamiliari, presenta un aspetto ordinato, sebbene privo di un sistema viario strutturato. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un caso a palazzina. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 3 piani. Orientamento

prevalente Nord-Sud lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini.

Settore 7. Area in pendenza a Nord di Gazzadina e a contatto con il nucleo storico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera corta, con unità sfalsata. Coperture a 2 falde. Altezza prevalente a 3 piani con un episodio a 4 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 30 m. Orientamento misto Nord-Sud / Est-Ovest. Esposizione panoramica alta rispetto al centro storico. Pertinenze a verde comune e giardini.

Settore 8. Area in pendenza, posta lungo la strada che da Gazzadina porta a Cortesano, urbanizzata con edificazione pressoché satura, all'interno della quale vi è una zona interessata da piano di lottizzazione conclusosi nell'ultimo decennio del secolo scorso. Tipologia edilizia: edifici mono e bifamiliari, a schiera corta con unità sfalsata e a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente sui 3 piani con episodi a 4 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere media sui 30 m con un episodio di quasi 50 m (eccessiva). Orientamento casuale lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e campi coltivati.

Settore 9. Area in pendenza che si trova a Ovest e a contatto del nucleo di Cortesano, con elevato utilizzo edificatorio delle superfici fondiari nella quale è inserita una modesta area di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo, caratterizzata inoltre dalla presenza di alcuni interventi a schiera e da un'area per attrezzature pubbliche (centro civico). Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate e a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Lunghezza massima della fronte della schiera 80 m. Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Lo sviluppo residenziale che ha interessato l'intera unità paesaggistica negli ultimi anni ha portato a un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile; permangono infatti solo alcuni lotti ancora suscettibili di edificazione soprattutto nei settori 3-4-6-7-9. Mentre il centro storico di Cortesano risulta ancora percepibile grazie alla permanenza della fascia agricola circostante, la leggibilità dei centri storici di Vigo Meano e Gazzadina

risulta in parte compromessa a causa delle espansioni residenziali intervenute negli ultimi anni.

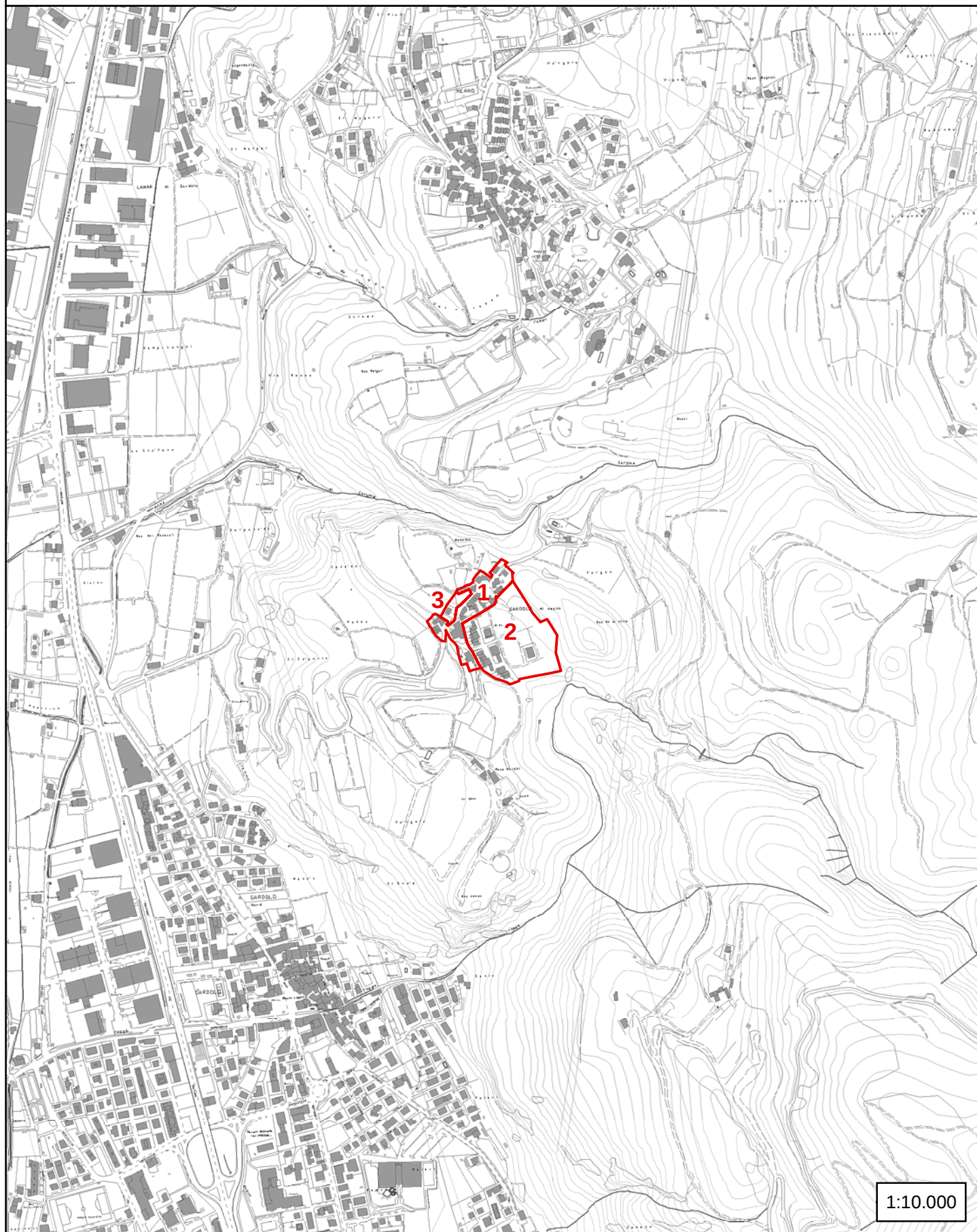
La densità edilizia è abbastanza bassa ma in alcuni settori (4, 5A, 5B e 9), si registrano alcuni episodi con altezze eccessive. In altri (2A e 2B) gli interventi a schiera sembrano essere eccessivamente sviluppati in lunghezza con poco rispetto per il centro storico di Vigo Meano. Date le caratteristiche dell'unità paesaggistica, che presenta punti di alta esposizione panoramica, lo sviluppo successivo richiede particolare attenzione ai coni visuali della viabilità locale, a monte e a valle dei nuclei storici, e alla particolare orografia del territorio.

Gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza ai centri storici e delle coperture prevalenti (privilegiando, ove possibile, tipologie di minor dimensione), dell'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), di impianti urbanistici relazionati con l'intorno e soprattutto di un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e di una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B1 - COLLINA DI MEANO
LOCALITA': GARDOLO DI MEZZO



DESCRIZIONE

Gardolo di Mezzo, già appartenente al comune autonomo di Meano fino al 1926, fa parte della circoscrizione di Meano del Comune di Trento. Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta piccolo nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dalla sovrastante emergenza orografica del Dós delle Purghe, sede di antico castello medioevale, caratterizzato da insieme di masi isolati attestati su tracciato viario curvilineo.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale-signorile, sulle quali spicca Palazzo Sontacchi, notevole esempio di dimora nobiliare cinquecentesca con loggia rinascimentale a cinque archi a tutto sesto.

L'abitato inoltre è caratterizzato dall'assenza di spazi pubblici. Per sopperire a tale carenza, è stato da poco ultimato (2005/2006) un piccolo parco urbano nell'area a verde pubblico esistente posta a Nord-Ovest del centro civico; inoltre è stata assegnata una destinazione a parcheggio pubblico all'area adiacente alla recente chiesetta (1961) priva di sagrato e collocata in posizione marginale rispetto all'intero nucleo abitativo di Gardolo di Mezzo.

Le recenti espansioni (avvenute a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso), sono localizzate principalmente a Est del nucleo storico tra questo e il rilievo del Dós delle Purghe.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica lineare compatta.

Settore 2. Area pianeggiante che coincide per una parte con le avvenute espansioni (zona satura) e per l'altra con un intervento unitario sostanzialmente completato; è presente inoltre una piccola area attualmente ineditata di espansione di nuovo impianto ricadente gran parte in area di tutela archeologica. Tipologie edilizie: edifici a schiera con unità sfalsate, monofamiliari e palazzine. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza sui 2-3 piani. Lunghezza media delle fronti 40 m. Orientamento Sud-Est / Nord-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica bassa. Pertinenze a verde comune e giardini.

Settore 3. Piccolissima area a Ovest del nucleo storico comprendente il centro civico e un terreno edificabile.

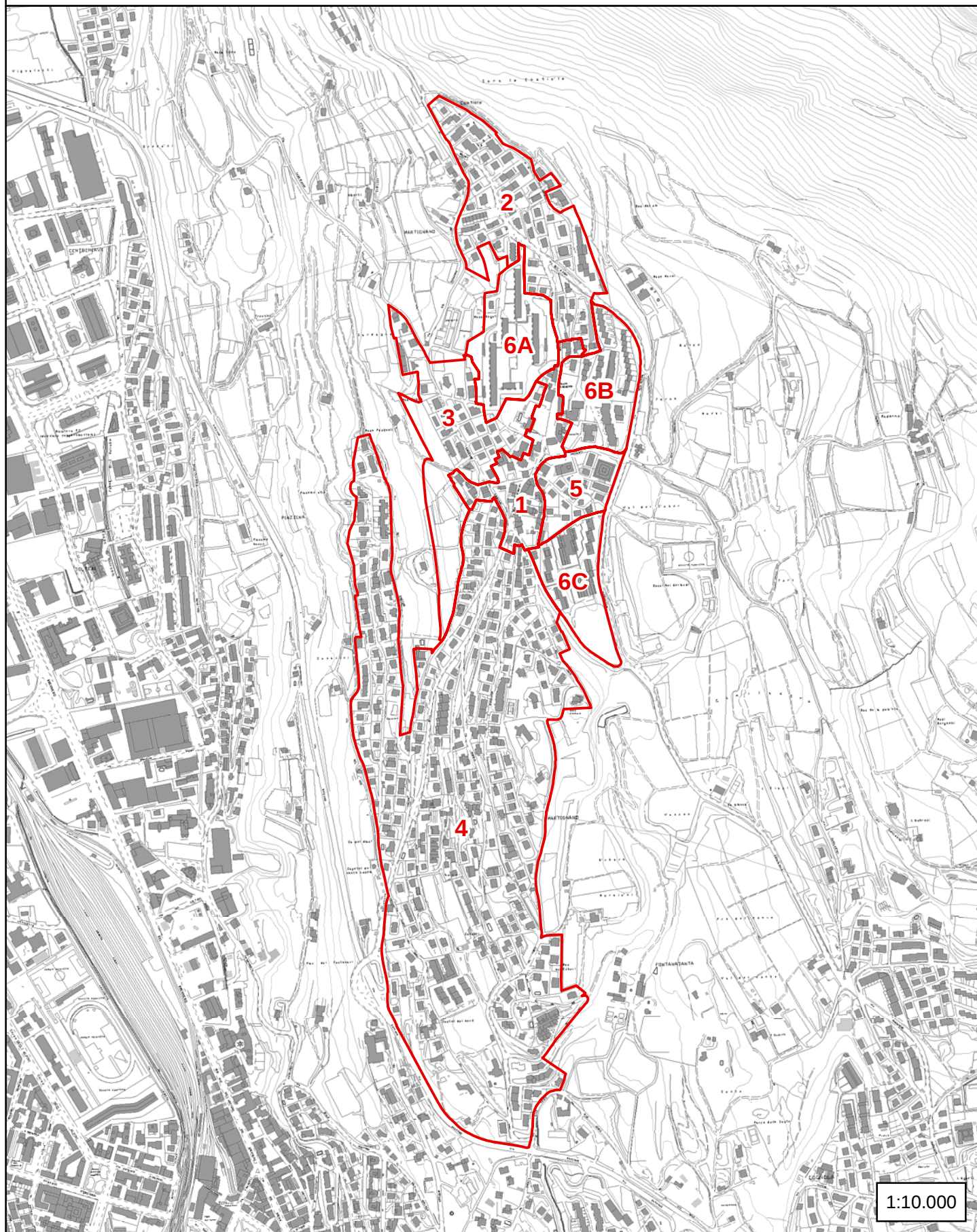
CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Nell'intera unità paesaggistica, lo sviluppo residenziale è di fatto esaurito. Gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto della vicinanza al centro storico, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile l'orientamento Nord-Sud, impianti urbanistici relazionati con l'intorno e, soprattutto, mantenere un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B2 - COLLINA DI MARTIGNANO E COGNOLA
LOCALITA': MARTIGNANO



DESCRIZIONE

Martignano, già appartenente al comune autonomo di Cognola fino al 1926, fa parte della circoscrizione Argentario del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico formato da due aggregati la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (sede di terrazzo e di pendio) e antica viabilità romana (Via Rubea) per il nucleo alto, e insediamento di complesso rustico-signorile per il nucleo basso.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale, aggregate in parte su corte interna, con presenza di edifici di valore storico-artistico. Punto d'incrocio stradale di antichi tracciati romani minori, nonostante questo non presentava originariamente una piazza, quanto piuttosto piccoli slarghi e corti comuni. Lo slargo attuale si è andato formando a seguito dello sviluppo urbanistico delle residenze signorili a corteggio della strada per Meano – Montevaccino.

Il processo di espansione urbana avviato negli anni '70 del secolo scorso ha interessato a Sud la collina di Muralta, a Nord le aree attigue alla vecchia strada di collegamento con Gardolo e alla strada per Montevaccino e ad Est le aree fino al limite della strada provinciale che porta a Cognola.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica sparsa per nuclei.

Settore 2. Area pianeggiante priva di disegno urbanistico rilevante e con qualche intervento unitario. Posizionata lungo la strada per Montevaccino e racchiusa a Nord dalle pendici del Calisio mentre a Sud tocca il limite del centro storico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate. Coperture prevalenti a 4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere: 40 m. Orientamento Nord-Sud nella parte più vicina al centro storico e Est-Ovest nell'altra metà. Esposizione panoramica media rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini e verde comune.

Settore 3. Area in leggera pendenza posta a Ovest del nucleo storico priva di disegno urbanistico rilevante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e edifici a schiera. Copertura prevalentemente a 4 falde. Altezza prevalente non superiore a 3 piani. Lunghezza media delle

fronti delle schiere 40 m. Orientamento Nord-Sud lungo la strada per Gardolo. Esposizione panoramica molto alta. Pertinenze a giardini. Edifici tutelati: Cappella dei conti d'Enna di Maso Demattè (ex Villa Sarda), Maso Demattè (ex Villa Sarda).

Settore 4. Area a Sud del nucleo storico di grandi proporzioni in pendenza priva di disegno urbanistico rilevante e con qualche intervento unitario. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e edifici a schiera con unità sfalsate. Recentemente anche tipologia a palazzina. Coperture a 2-4 falde e qualche episodio a tetto piano. Altezza prevalente di 2-3 piani, ma numerosi anche i casi di 4 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 50 m. (eccessiva). Orientamento Nord-Sud lungo le curve di livello e la viabilità. Esposizione panoramica molto alta. Pertinenze a giardino e verde comune. Edifici tutelati: Forte Austro-Ungarico, Castel dell'Aquila Osterreicher, Villa Gabaglio (ex Dellai).

Settore 5. Piccola area pianeggiante a Est del nucleo storico priva di disegno urbanistico rilevante, ma con un episodio architettonico molto forte (corte). Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari con un episodio a corte chiusa e uno a edificio commerciale. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente sui 2-3 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento casuale. Esposizione panoramica bassa. Pertinenze a giardino e parcheggi comuni.

Settore 6A, 6B e 6C. Sono tre aree pianeggianti vicine al centro storico, con interventi unitari di un certo rilievo. Le tre aree sono totalmente urbanizzate con edifici in linea (settore 6A) e a unità sfalsate (6B e 6C).

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

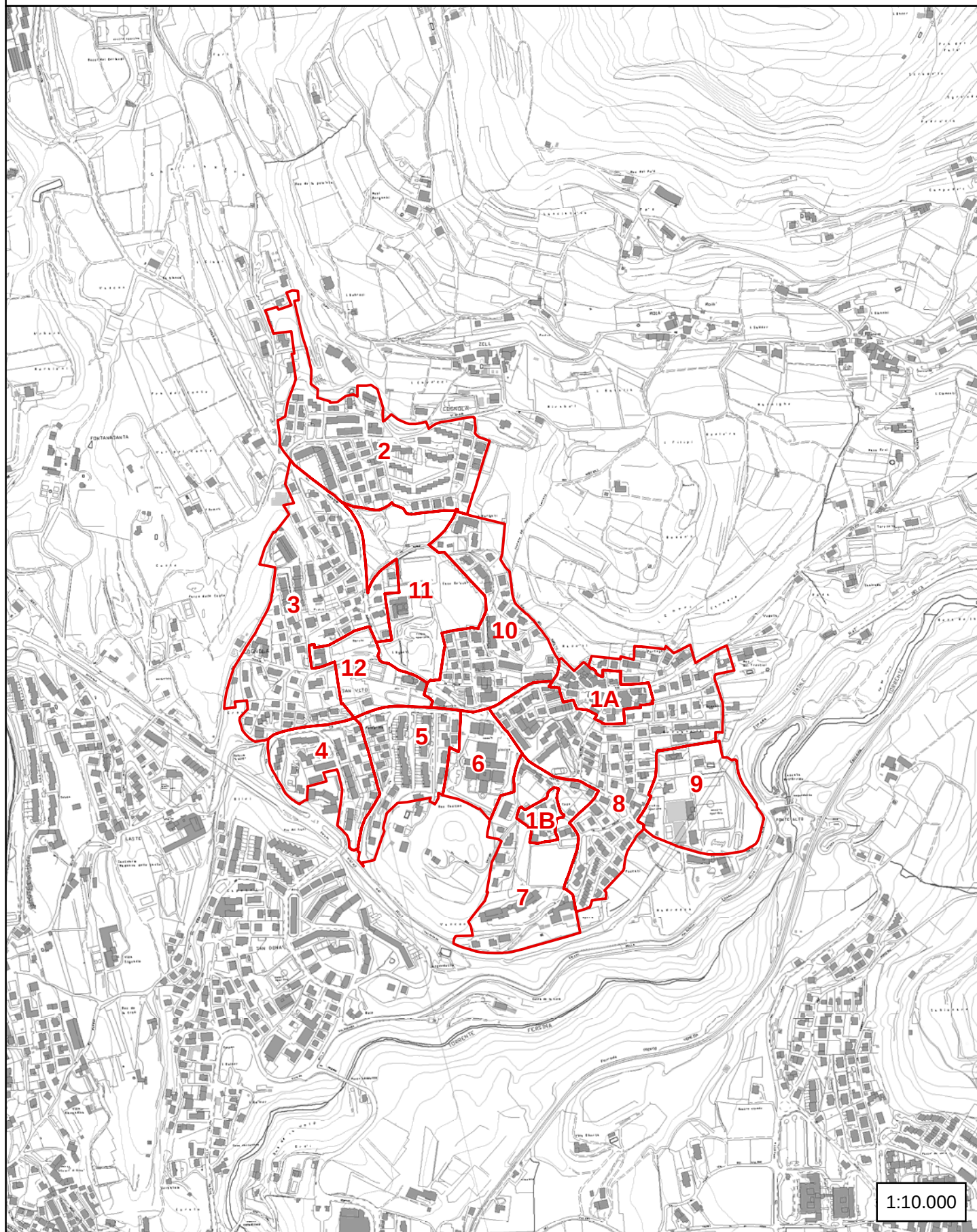
L'intera unità paesaggistica risulta compromessa dal punto di vista paesaggistico soprattutto in corrispondenza del versante collinare visibile dal cono visuale del fondovalle a causa del rapido processo di urbanizzazione avvenuto negli ultimi anni, sia con interventi singoli che con notevoli interventi unitari. Inoltre in alcune aree risulta assai difficoltosa la circolazione viabilistica minore a causa della limitata sezione stradale. Per limitare queste conseguenze, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono privilegiare tipologie edilizie di minor dimensione e impianti urbanistici relazionati con l'intorno, tener conto delle coperture prevalenti, dell'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello) e soprattutto

mantenere un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max. = 10 m.) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B2 - COLLINA DI MARTIGNANO E COGNOLA
LOCALITA': COGNOLA



DESCRIZIONE

Cognola, già comune autonomo fino al 1926, fa parte della circoscrizione Argentario del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite. I due nuclei antichi presentano matrice morfologica distinta: Cognola di Sopra, sede di pendio e di importante tracciato viario romano (Claudia Augusta Altinate) caratterizzato da insediamento compatto fronte strada e Cognola di Sotto, sede di terrazzo e di impianto romano (ai piedi del castelliere preistorico di Dós Castion) il cui fulcro è costituito da imponente nobile palazzetto rinascimentale (convento). Gli insediamenti di antica origine sono costituiti prevalentemente da unità edilizie addossate di tipologia rurale con presenza di elementi architettonici di notevole pregio.

Cognola di Sopra si presenta attestata quasi interamente a cavallo dell'antico tracciato viario romano, con alcune diramazioni secondarie confluenti nel centro, caratterizzate da uno slargo privo di episodi architettonici di rilievo. Più intime e familiari le piccole corti comuni.

Il nucleo di Cognola di Sotto è invece posto all'incrocio di strette strade (tra muri in pietra) che lo aggirano completamente. Inesistente una qualsiasi piazza o slargo che non sia quello formato dalla nuova viabilità all'ingresso del paese.

Entrambi i centri sono privi di chiesa, posta invece in località un tempo isolata (Marnighe) con sagrato e cimitero attiguo.

Il processo di espansione urbana avviato negli anni '70 del secolo scorso ha interessato a Nord l'area di Zell e l'area circostante la piana delle Marnighe, a Ovest l'area di S.Vito fino alle pendici del Doss Castion e l'area delle Coste, a Sud ed Est l'area compresa tra i due nuclei storici (Grezeni).

ANALISI

Settore 1A e 1B. Centri storici con tipologia urbanistica a due nuclei accentrati compatti.

Settore 2. Area in leggera pendenza con interventi unitari a schiera ma privi di disegno urbanistico rilevante. Posizionata tra Zell (poco più a monte e fisicamente separato) e la conca delle Marnighe.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate. Coperture a 2 falde per le schiere e a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari. Altezza prevalente a 3 piani e mai superiore a 4. Lunghezza media delle fronti delle schiere 50 m. (eccessiva). Orientamento prevalente Est-Ovest. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini e verde comune.

Settore 3. Area in pendenza con qualche intervento unitario, posizionata vicino al Parco pubblico delle Coste. Tipologie edilizie: edifici mono, bifamiliari e a schiera e anche a palazzina. Coperture a 4 falde (edifici mono e bifamiliari) e a 2 falde o piane (schiere). Altezza prevalente di 2-3 piani con interventi unitari a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 30 m. Orientamento Est-Ovest (case familiari), Nord-Sud (schiere). Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini e orti. Edifici tutelati: Palazzo e Maso Pompeati – DeTravaglia.

Settore 4. Area in pendenza caratterizzata interamente da un intervento unitario ma di disegno urbanistico poco rilevante.

Settore 5. Area pianeggiante con un intervento unitario posizionato a Nord del rilievo del Doss Castion. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate. Coperture a 2 e 4 falde e piane per le schiere. Altezza prevalente sui 3 piani e qualche episodio a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 50 m. (eccessiva). Orientamento misto (Nord-Sud per le schiere). Esposizione panoramica media rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini.

Settore 6. Area interamente destinata ad attrezzature scolastico-sportive.

Settore 7. Area in leggera pendenza che presenta un utilizzo contenuto delle superfici fondiarie disponibili, posizionata tra il rilievo di Doss Castion e il verde agricolo a protezione del centro storico di Cognola di Sotto. All'interno dell'area è presente inoltre un complesso destinato ad attrezzature assistenziali. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e due episodi di schiere. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 25-30 m. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto al cono visuale di Oltrecastello. Pertinenze a giardini, orti e campi coltivati.

Settore 8. Area in leggera pendenza posizionata tra i due nuclei storici e con all'interno un nucleo storico minore (Grezeni). E' presente un intervento unitario con disegno urbanistico non rilevante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate, due episodi di schiere. Recentemente anche tipologia a palazzina. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani con rari episodi sui 4 piani. Lunghezza media delle fronti 40 m. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto al cono visuale di Oltrecastello e rispetto a percorrenze su

viabilità locale. Pertinenze a giardini, orti, campi coltivati e verde comune. Edifici tutelati: Maso Grezoni.

Settore 9. Area destinata ad attrezzature sportive e verde privato.

Settore 10. Area in pendenza a ridosso del centro storico di Cognola di Sopra e del rilievo retrostante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a blocco e a schiera sfalsate. Altezza prevalente sui 3 piani con episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 40 m. Coperture a 2 falde. Orientamento casuale. Esposizione panoramica elevata rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini, orti e campi coltivati.

Settore 11. Area interessata da un piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica la cui realizzazione è in fase di completamento.

Settore 12. Area di rispetto cimiteriale. Edifici tutelati: Chiesa dei santi Vito, Modesto e Crescenzo e casa comunale.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In tutta l'unità paesaggistica si registra un notevole sviluppo residenziale con varie tipologie edilizie e con alcune situazioni di eccessiva edificazione in rapporto alle caratteristiche dei luoghi. Tale sviluppo, avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica, richiede particolare attenzione sia ai coni visuali del versante di Oltrecastello/Povo (oltre la forra del torrente Fersina) sia a quelli della viabilità locale, a monte e a valle dei nuclei abitati. Dei due centri storici, quello di Cognola di Sotto ha mantenuto migliori condizioni di integrità.

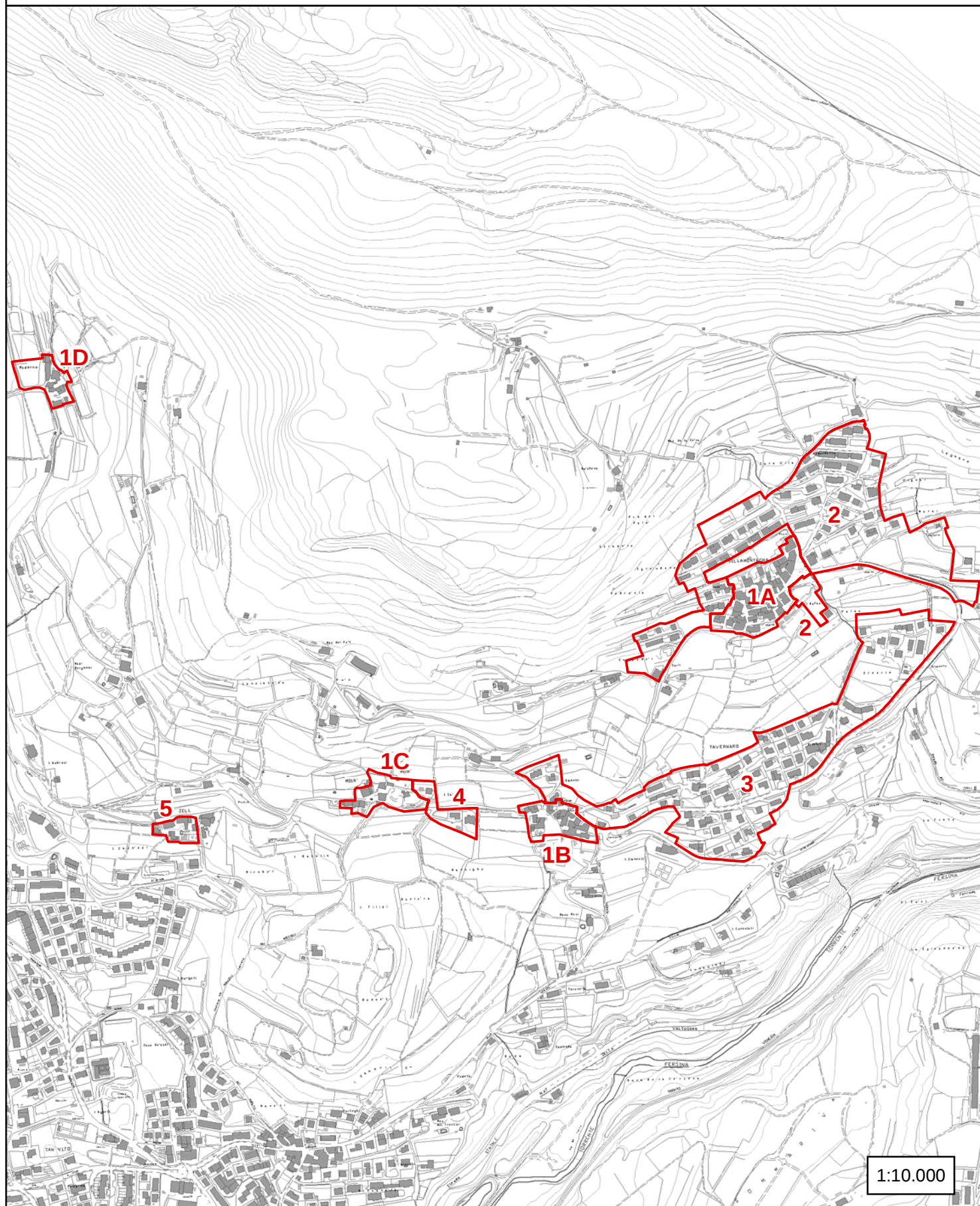
In generale gli interventi di nuovo impianto, quelli di completamento, di demolizione con ricostruzione e le sostituzioni edilizie relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza ai centri storici e della particolare orografia, delle tipologie e delle coperture prevalenti e ove possibile sarà da privilegiare un orientamento Est-Ovest (lungo le curve di livello). Gli impianti urbanistici devono essere relazionati con l'intorno e devono essere rispettate un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 metri.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In

questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B2 - COLLINA DI MARTIGNANO E COGNOLA
LOCALITA': VILLAMONTAGNA, TAVERNARO, MOIA', MADERNO



DESCRIZIONE

Villamontagna, Tavernaro e Moia, già appartenenti al comune autonomo di Cognola fino al 1926, fanno parte della circoscrizione Argentario del Comune di Trento.

Storicamente vocati all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite e, nel caso di Villamontagna, legati anche ad attività estrattiva (pietra calcarea delle cave di Pila), presentano un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elementi fisici (piccolo terrazzo, pendio) e l'antico tracciato viario di collegamento con la Valsugana. Fa eccezione Maderno, che deriva invece dall'insediamento di un edificio rustico-signorile di origine medioevale (su preesistenze romane).

L'insediamento di antica origine di Villamontagna è costituito prevalentemente da unità edilizie addossate aventi tipologia rurale, alcune a corte interna, con modesti edifici rustico-signorili, attestati per lo più al curvilineo snodarsi della strada principale. Nonostante le discrete dimensioni dell'abitato storico, non esisteva originariamente una piazza centrale, quanto piuttosto piccoli slarghi casuali, una chiesa centrale isolata ma priva di sagrato e corti comuni. Solo con il nuovo tracciato della strada proveniente da Cognola si è formato uno slargo di ingresso al paese, con fontana e lavatoio, ma privo di qualità architettoniche e urbane.

L'insediamento di antica origine di Tavernaro è costituito prevalentemente da unità edilizie addossate su corti comuni (di tipo latino) aventi tipologia rurale (alcune di chiara impronta signorile), con presenza dell'imponente complesso neorinascimentale di Villa Pruner-Longo. Il nucleo che comprende la quasi totalità delle abitazioni risulta completamente accerchiato da un tracciato viario ad anello con piccole corti di penetrazione. Poco a Est della chiesetta settecentesca con fontana a lato, esterna rispetto all'anello viario, confluivano la vecchia strada di collegamento con Cognola, la quale racchiudeva a Est il nucleo originario, e quella proveniente da Villamontagna e diretta a Moia.

L'insediamento di antica origine di Moia è costituito prevalentemente da unità edilizie isolate di chiara tipologia rurale, con singolo episodio signorile costituito dalla settecentesca Villa Disertori con scenografico giardino. Le poche abitazioni hanno comunque dato origine a una piccola ma piacevole piazzetta centrale, ben definita almeno nel suo lato a monte con alcuni episodi caratteristici quali il prospetto (con meridiana) di villa Disertori, un ponte ad arco in pietra che funge da ingresso carrabile a un'aia, una fontana con lavatoio e un secolare noce.

L'insediamento di antica origine di Maderno corrisponde all'intero abitato e è costituito da unità edilizie aggregate di tipo rurale, nonché dalla presenza di villa signorile con ampio panoramico parco. Una modestissima evoluzione urbanistica avvenuta tra il '700 e '800 ha abbozzato lo slargo attiguo alla strada che, proveniente da Martignano, porta a Moia, rimanendo però suolo di proprietà privata.

Le recenti espansioni hanno interessato quasi esclusivamente i nuclei di Villamontagna (a monte del centro storico) e Tavernaro (a Est del centro storico). Quasi nulle o inesistenti le espansioni negli altri nuclei.

ANALISI

Settore 1A, 1B, 1C, 1D. Centri storici con tipologia urbanistica compatta per nuclei.

Settore 2. Area in pendenza a ridosso del nucleo storico di Villamontagna e a tratti confinante con esso. Negli ultimi anni del secolo scorso l'area ha registrato un significativo incremento edilizio sebbene permanga l'assenza di un disegno urbanistico rilevante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari a schiera e recentemente anche qualche esempio di tipologia a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde, con qualche caso a 4 falde in edifici mono e bifamiliari. Altezza 2-3 piani con rari episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 25-30 m. Orientamento Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini e orti.

Settore 3. Area in pendenza a Nord-Est del nucleo storico di Tavernaro e confinante con esso, priva di disegno urbanistico rilevante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, recentemente anche a palazzina e qualche esempio di tipologia a schiera. Coperture prevalentemente a 2 falde, a 4 falde per edifici mono e bifamiliari. Altezza 2-3 piani con rari episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 20-30 m. Orientamento Est-Ovest (lungo le curve di livello). Esposizione panoramica alta. Pertinenze a orti e giardini.

Settore 4. Piccola area in leggera pendenza a Est del nucleo di Moia, completamente edificata e satura, con tipologie mono e bifamiliari.

Settore 5. Piccola area in leggera pendenza oramai satura e priva di disegno urbanistico (località Zell) lungo la viabilità minore che da Moia porta a Martignano. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza prevalente 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione

panoramica alta. Pertinenze a giardino. Edificio tutelato Villa Consolati-Disertori.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

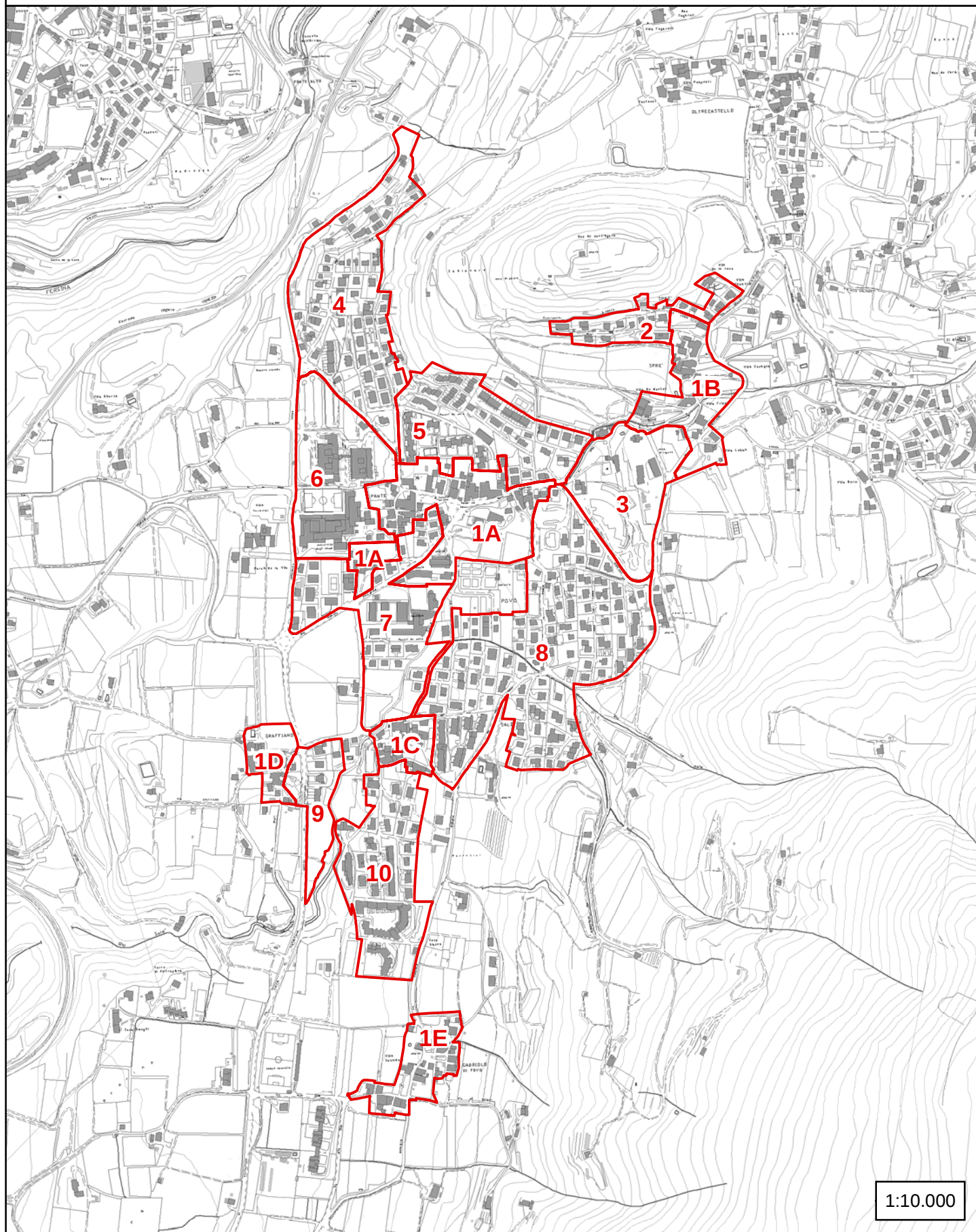
In tutta l'unità paesaggistica si registra un notevole sviluppo residenziale con varie tipologie edilizie. Tale sviluppo, avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica, richiede particolare attenzione sia ai coni visuali del versante di Oltrecastello (oltre la Forra del Torrente Fersina) sia a quelli della viabilità locale, a monte e a valle dei nuclei abitati.

In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza ai centri storici, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando, ove possibile, un orientamento Est-Ovest (lungo le curve di livello). Gli impianti urbanistici devono essere relazionati con l'intorno e devono essere rispettate un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 metri.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B3 - COLLINA DI POVO E VILLAZZANO
LOCALITA': PANTE', SPRE', SALE', GRAFFIANO, GABBILO



DESCRIZIONE

Pantè, Spré, Salé, Graffiano e Gabbiolo, già facenti parte del comune autonomo di Povo fino al 1926, fanno ora parte dell'omonima circoscrizione del Comune di Trento.

Storicamente vocati all'attività agricola, con specializzazione nella coltura della vite, questi sobborghi presentano un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'insediamento puntuale di masi medioevali in sede di terrazzo, o dall'insediamento accentrato rurale di tipo latino su margine di terreno caratterizzato da tortuosa viabilità racchiusa da imponenti muri a secco (Spré). Mentre Pantè presenta un proprio fulcro dell'antica Pieve di S.S. Pietro e Andrea (insediamento a villaræ), Graffiano, Salé e Gabbiolo si sono formati lungo la viabilità secondaria della collina Est.

L'insediamento di antica origine di Pantè è costituito da tre aggregati compatti allineati su viabilità storica, formati prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale; sono stati nel tempo consolidati dall'inserimento di residenze nobiliari di notevole pregio storico artistico.

L'unione dei tre aggregati originari ha generato una piazza civica di discrete dimensioni (con fontana decentrata) separata dalla viabilità meccanica rispetto alla chiesa, ricostruita su preesistenza agli inizi del secolo. Tale piazza è il punto d'incrocio del reticolo viario della zona dei piccoli nuclei del comprensorio di Povo, di cui Pantè risulta essere il centro civico e religioso.

L'insediamento di antica origine di Spré costituito originariamente da un nucleo compatto su cortile plurifamiliare, fu di seguito consolidato dall'erezione di ville nobiliari con parco (Villa Ceschi già Melchiori, Villa Lubich). Privo di piazza pubblica, ma stretto lungo la tortuosa e pittoresca viabilità, presenta due corti comuni e attigue nella parte alta, come unici spazi di relazione.

L'insediamento di antica origine di Salé è costituito da unità edilizie addossate su corti interne, aventi tipologia rurale, di impronta medioevale.

Assente un luogo centrale di relazione pubblica, che non siano i vicoli tra le case. La vita comune infatti si svolgeva nelle corti e nei cortili, mentre le relazioni civiche e religiose più importanti, venivano vissute nel vicino centro di Pantè.

L'insediamento di antica origine di Graffiano è costituito da unità edilizie addossate su corti interne, aventi tipologia rurale, di impronta medioevale.

Graffiano è caratterizzato dal complesso nobiliare di Villa Mancì ex Taxis Bordogna, costituito dalla cinquecentesca villa, cappella, parco e maso rustici, posto al margine Nord del nucleo originario.

Assente un luogo centrale di relazione pubblica, che non siano i vicoli tra le case. La vita comune infatti si svolgeva nelle corti e nei cortili, mentre le relazioni civiche e religiose più importanti venivano vissute nel vicino centro di Pantè.

L'insediamento di antica origine di Gabbiolo è costituito originariamente da due piccoli nuclei compatti di impronta medioevale, in seguito consolidato dalla presenza di signorili dimore con parco (Villa Salvadori) di notevole pregio storico-artistico. Inoltre presenta un piccolo spazio di relazione, in pendio (con fontana-lavatoio e cappella pubblica settecentesca) che si è andato consolidando con lo stabilirsi, fino al XVII secolo delle residenze signorili a valle della strada principale che a Gabbiolo si intersecava con una rete di percorsi minori e con la vecchia strada che da monte scendeva verso Gocciadoro e Trento.

Il territorio è ricco di elementi di arredo di impronta nobiliare a testimonianza della vita locale.

Le recenti espansioni hanno interessato a nord le pendici del Doss Sant'Agata e soprattutto l'area compresa tra Salé e Pantè.

Quasi monofunzionale l'espansione a ovest di Pantè (istituti universitari) mentre sono molto limitate o nulle le espansioni attorno a Graffiano e Gabbiolo.

ANALISI

Settore 1A, 1B, 1C, 1D, 1E. Centri storici con tipologia urbanistica sparsa per nuclei.

Settore 2. Area in pendenza a ridosso del Doss Sant'Agata e confinante con il centro storico di Spré, totalmente urbanizzata con tipologie mono e bifamiliari e un episodio a schiera, ma priva di disegno urbanistico.

Settore 3. Area in leggera pendenza compresa tra il centro storico di Spré e quello di Pantè, occupata da zone con destinazione a verde privato e da un'ampia zona destinata ad attrezzature assistenziali dove trova insediamento la recente struttura assistenziale (eretta tra il 1999 e il 2004) denominata "Centro Polifunzionale per Anziani Villa Cavagna".

Settore 4. Area in leggera pendenza priva di disegno urbanistico rilevante situata tra il Doss Sant'Agata e la forra del torrente Fersina all'interno della quale gli interventi edilizi incrementati negli ultimi dieci anni, hanno portato a un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiari disponibili; rimangono liberi, infatti, pochi lotti suscettibili di edificazione. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera, qualche episodio a palazzina. Coperture prevalenti a 4 falde e a 2 falde per le schiere, un paio di casi ad una falda inclinata.

Altezza prevalente sui 2-3 piani con rari episodi a 4 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 50 m. (eccessiva). Orientamento Nord-Sud lungo le curve di livello. Esposizione panoramica molto alta. Pertinenze a giardini, orti e campi coltivati.

Settore 5. Area a due pendenze con notevoli interventi unitari di disegno urbanistico in qualche modo rilevante ma episodico che presenta un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile. E' situata tra il Doss Sant'Agata e il limite del centro storico di Pantè. Tipologie edilizie: edifici a schiera e a blocchi sfalsati, edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Lunghezza media delle fronti 50 m. (eccessiva). Orientamento prevalente Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto al centro storico. Pertinenze a verde comune, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 6. Area pianeggiante a Ovest del nucleo di Pantè, quasi completamente destinata a istituti universitari, attrezzature sportive e istruzione di base.

Settore 7. Area pianeggiante a Sud-Ovest del nucleo di Pantè, per buona parte occupata da attrezzature pubbliche e dalle relative pertinenze. Nella parte a sud di tale settore è previsto l'inserimento di un'area di espansione di nuovo impianto soggetta a pianificazione attuativa. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente sui 2-3 piani. Orientamento misto Nord-Sud e Est-Ovest. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardino.

Settore 8. Area in leggera pendenza priva di disegno urbanistico rilevante con alcuni interventi unitari a schiera, posta tra i due nuclei di Pantè e Salé, che presenta un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, edifici a schiera con unità sfalsate e qualche episodio a palazzina. Coperture a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari e a 2 falde per le schiere. Altezza prevalente sui 2-3 piani e rari episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 40 m. Orientamento prevalente Nord-Sud. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 9. Piccola area pianeggiante a ridosso del nucleo di Graffiano priva di disegno urbanistico e a bassa edificazione. Nella parte a sud di tale settore è previsto l'inserimento di un'area di espansione di nuovo impianto soggetta a piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e una piccola schiera. Coperture a 4 falde per gli edifici mono e

bifamiliari e a 2 falde per la schiera. Altezza sui 2-3 piani. Lunghezza delle fronti della schiere 35 m. Orientamento prevalente Nord-Sud. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardini.

Settore 10. Area pianeggiante a Sud di Salé, caratterizzata da alcuni interventi unitari di notevole dimensione, ma con un disegno urbanistico parziale, che hanno portato a un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiarie disponibili; rimangono liberi, infatti, pochi lotti suscettibili di edificazione. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera, rari episodi a palazzina. Coperture prevalenti a 2 falde. Altezza media sui 3 piani con episodi a schiera a 4 piani. Lunghezza delle fronti maggiori 50 m. (eccessiva). Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini e verde comune.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Grazie alla sua estensione, l'intera unità paesaggistica è riuscita a preservare i caratteri identitari dei vari nuclei storici, soprattutto quelli di Spré, Graffiano e Gabbiolo. Lo sviluppo residenziale risulta particolarmente diffuso con alcune concentrazioni nel settore 5 e nel settore 10 dove si registrano altezze eccessive e tipologie organizzate a corte di notevole impatto visivo. Tale sviluppo, avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica, richiede particolare attenzione sia ai coni visuali del versante dell'Argentario (oltre la forra del Fersina) sia a quelli della viabilità locale.

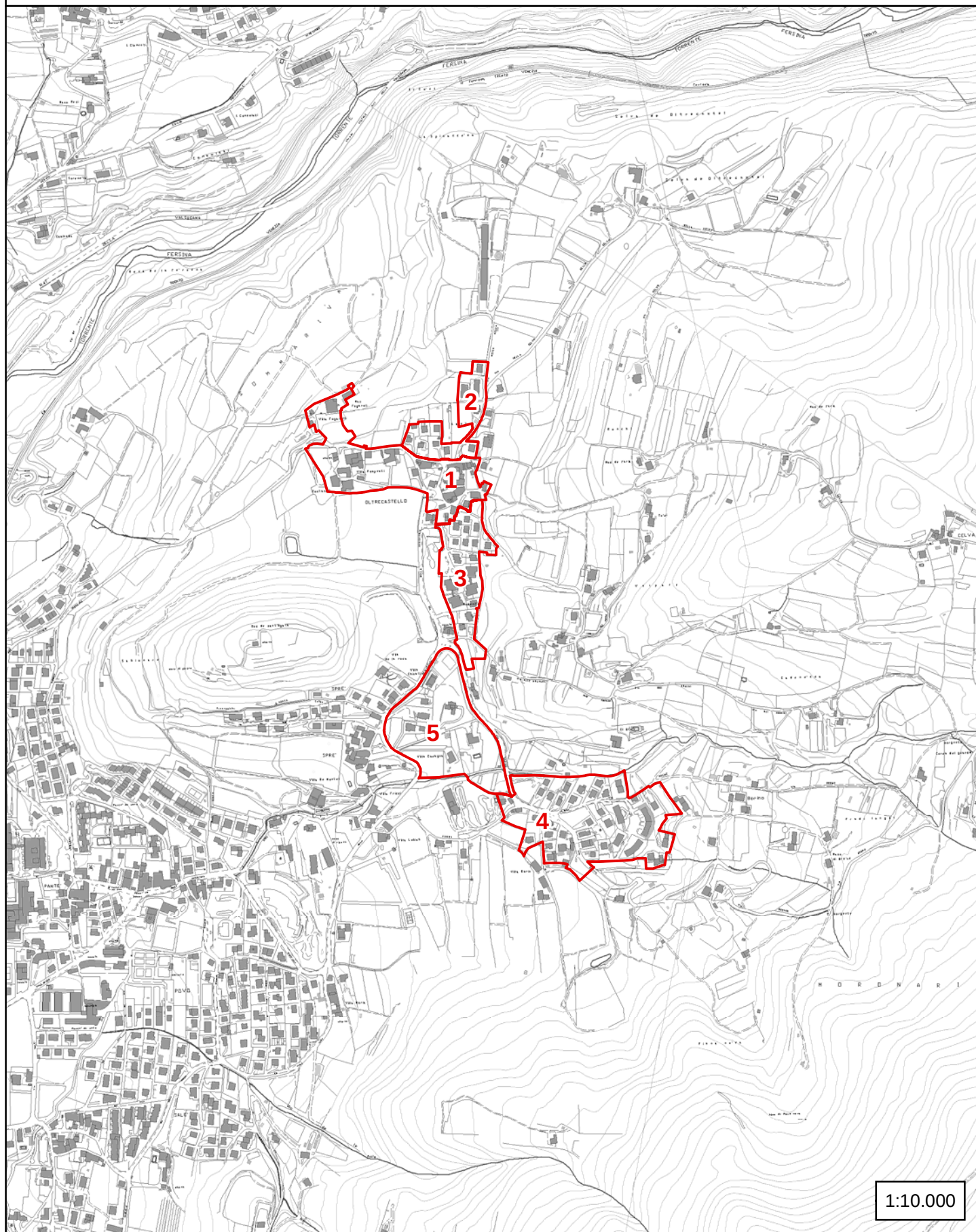
In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza ai centri storici, delle tipologie e delle coperture prevalenti, privilegiando, ove possibile, orientamenti Nord-Sud che si adeguino all'andamento delle curve di livello (a eccezione del settore 5, dove le curve di livello hanno un andamento Est-Ovest). Gli impianti urbanistici devono essere relazionati con l'intorno e devono essere rispettate un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 metri.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo

tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B3 - COLLINA DI POVO E VILLAZZANO
LOCALITA': OLTRECASTELLO, BORINO



DESCRIZIONE

Oltrecastello, già appartenente al comune autonomo di Povo fino al 1926, fa parte dell'omonima circoscrizione del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico articolato sostanzialmente in due aggregati la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (sede di terrazzo) e insediamento puntuale di complesso rustico-signorile di origine tardo medioevale e rinascimentale.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie addossate su cortili aventi tipologia rurale con presenza di edifici di particolare pregio storico artistico (Villa Pompeati, Palazzetto Predelli, Villa Fogarolli); territorio ricco di elementi di arredo di impronta rustico-signorile.

L'abitato è andato formandosi all'incrocio tra la viabilità di antica origine sviluppatasi con andamento anulare attorno alle pendici del colle S. Agata, e la rete di percorsi che porta al valico del Cimirlo. Vi era una piazza, originariamente, solo nel nucleo più a valle (davanti alla Cappella S. Carlo Borromeo di Villa Pompeati), mentre la parte più a monte, priva di piazze, è accerchiata dal tracciato viario, con androni di attraversamento e corti comuni di penetrazione. L'attuale piazza è di origine recente.

Fino agli inizi degli anni '90 del secolo scorso si è registrata una espansione urbana di limitate dimensioni; in seguito sono stati realizzati due insediamenti "fuori scala" rispetto alle caratteristiche dell'edificato di questa località, realizzati uno a Oltrecastello e l'altro a Borino.

In virtù delle nuove zone residenziali introdotte con la variante 2004 al PRG in località Sprè è individuato il nuovo Settore 5.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia sparsa per nuclei.

Settore 2. Piccola area pianeggiante priva di disegno urbanistico a Nord del nucleo storico.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, e qualche caso a palazzina Coperture a 2-4 falde. Altezza 3 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardini.

Settore 3. Area pianeggiante a Sud del nucleo storico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, recentemente a palazzina e a schiera con unità sfalsate. Coperture a 4 falde e a 2 falde. Altezza 2-3 piani. Orientamento

Nord-Sud. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini.

Settore 4. Area in leggera pendenza, isolata rispetto ai nuclei storici, sorta in prossimità di un edificio tutelato (Villa Borinensis) lungo la strada per il passo Cimirlo, in posizione panoramica e priva di disegno urbanistico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, recentemente a palazzina. Coperture a 4 falde e a 2 falde. Altezza media sui 3 piani, con episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti moderata con un episodio oltre i 50 m. (eccessiva). Orientamento misto e a Est-Ovest lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini e orti.

Settore 5. Area pianeggiante compresa tra l'edificato di Oltrecastello (settore 3) e di Borino (settore 4), che presenta un basso utilizzo delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, e qualche palazzina. Coperture prevalente a 2 falde con un caso a copertura piana. Altezza media sui 2-3 piani. Orientamento misto Nord-Sud / Est-Ovest. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini e orti.

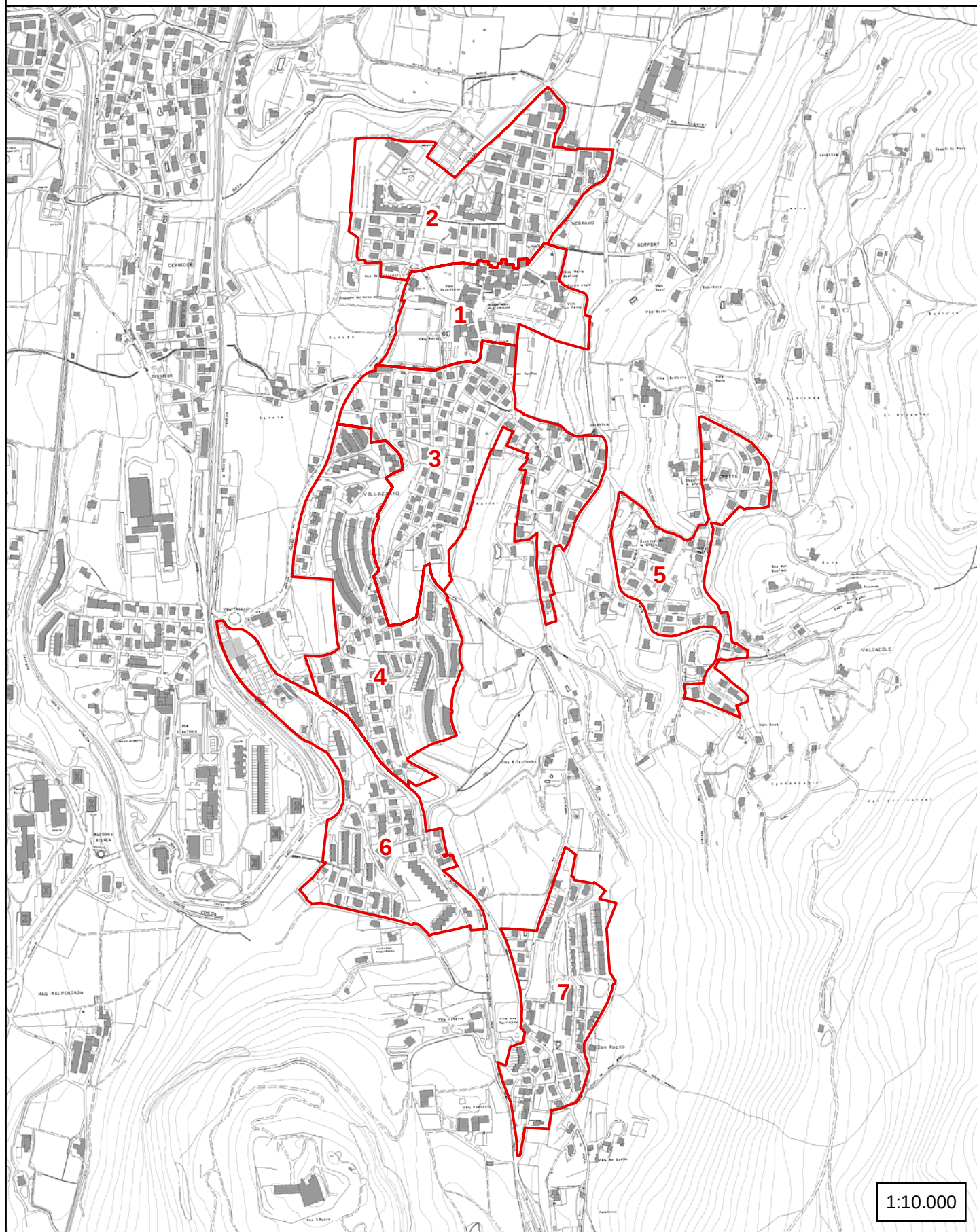
CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

In considerazione dello sviluppo residenziale che ha caratterizzato l'intera unità paesaggistica negli ultimi anni, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, da una parte, della vicinanza al centro storico (settori 2 e 3) e, dall'altra, del contesto paesaggistico agricolo e boschivo (settore 4). Sono da privilegiare tipologie edilizie di minor dimensione con coperture analoghe a quelle prevalenti. Inoltre devono essere rispettate un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30 metri.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B3 - COLLINA DI POVO E VILLAZZANO
LOCALITA': VILLAZZANO



1:10.000

DESCRIZIONE

Comune autonomo fino al 1926, Villazzano è sede dell'omonima circoscrizione del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola, con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico con tipologia urbanistica accentrata non compatta, la cui matrice morfologica deriva dall'insediamento di masi medioevali in sede di terrazzo su viabilità secondaria della collina est.

L'insediamento di antica origine è costituito da un nucleo principale articolato su tre corti familiari, con unità edilizie aventi tipologia rurale; in seguito si sono insediate nelle immediate vicinanze dimore signorili (Villa Cloz, Villa Mersi) di notevole pregio storico-artistico.

Originariamente privo di piazze e completamente attestato lungo la strada ("Strada Stretta") proveniente da sud (Mattarello-Valsorda) e diretta verso Povo. La cortina di case, di matrice nobiliare e gli edifici isolati che si allungano sull'attuale Via della Villa tra Via dei Tessadri, Via dei Molini e la chiesa di S. Stefano a sud dell'abitato, hanno predisposto il disegno unitario dell'attuale piazza ampliata per successivi interventi.

Il processo di espansione urbana avviato negli anni '70 del secolo scorso ha interessato soprattutto la parte a sud, a monte della strada di collegamento con Trento, a valle della strada della Fricca e verso S. Rocco la parte a Nord lungo la strada verso Povo. L'espansione risulta meno accentuata verso Est, a monte dell'abitato del centro storico, verso la Grotta.

ANALISI

Settore 1 Centro storico con tipologia urbanistica accentrata non compatta.

Settore 2. Area pianeggiante compatta a Nord-Ovest del centro storico, con alcuni interventi unitari, un'area cimiteriale e un'area per attrezzature sportive. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a blocchi sfalsati, a schiera con unità sfalsate e in linea. Coperture prevalentemente a 4 falde con un paio di episodi a 2 falde. Altezza sui 3 piani con qualche episodio a 4. Lunghezza delle fronti 70-80 m (eccessiva proponibile a 40 m). Orientamento misto (Nord-Sud ed Est-Ovest). Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini e verde comune. Edifici Tutelati Toresela Saracini De Belfort – Tschurtschenthaler Dell'Elmo, Maso Toller Hauspergher.

Settore 3. Area in pendenza priva di disegno urbanistico. Posizionata a Sud del centro

storico e a contatto con esso, risulta caratterizzata da un incremento di interventi edilizi sulle superfici fondiarie suscettibili di edificazione, più elevato rispetto alla zona vicino al centro storico e più bassa nella zona a monte verso la Grotta, dove trova collocazione una zona di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani con qualche episodio a 4. Orientamento generalmente Nord-Sud lungo le curve di livello con qualche caso verso Est-Ovest. Esposizione panoramica media. Pertinenze a giardini, orti e qualche campo coltivato. Edifici Tutelati Maso Mercè-Zanetti.

Settore 4. Area in pendenza con vari interventi unitari a schiera e privi di disegno urbanistico rilevante, che presenta inoltre un sistema viario sottodimensionato. Posizionata a Sud del centro storico, a monte della strada di collegamento con Trento e della Fricca, risulta essere in posizione panoramica molto alta rispetto alla viabilità locale. Tipologie edilizie: edifici a schiera curvilinea e a unità sfalsate, edifici mono e bifamiliari. Coperture piane e a 2 falde per le schiere a 4 falde per gli edifici mono e bifamiliari e a palazzina. Altezza prevalente sui 2 piani con qualche episodio a 3. Lunghezza delle fronti delle schiere curvilinee oltre i 100 m (eccessiva), lunghezza media altri edifici 60 m. Orientamento Nord-Sud lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini, orti e verde comune. Edifici Tutelati Villa Tambosi-Balduini.

Settore 5. Area in pendenza priva di disegno urbanistico rilevante e con un elevato utilizzo delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono, bifamiliari e plurifamiliari. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza prevalente sui 2 piani con qualche episodio a 3 o 4 piani. Lunghezza massima degli edifici 30-40 m. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini, orti e campi coltivati. Edifici Tutelati Chiesa – Santuario della Madonna di Loreto dei Ciurletti.

Settore 6. Area in pendenza all'interno della quale si riscontra un elevato utilizzo delle superfici fondiarie, caratterizzata da alcuni interventi unitari a schiera, priva di disegno urbanistico e di infrastrutturazione viaria rilevanti. Tipologie edilizie: edifici a schiera con unità sfalsate, edifici mono e bifamiliari ed edifici in linea. Coperture generalmente a 2 falde con un episodio a una falda inclinata. Altezza prevalente e non superiore ai 3 piani. Lunghezza media delle fronti delle schiere 40 m con rari episodi fino ai 100 m (eccessiva). Orientamento Nord-Sud. Esposizione

panoramica media. Pertinenze a giardini e verde comune.

Settore 7. Area in pendenza con alcuni interventi unitari privi di disegno urbanistico rilevante. Tipologie edilizie: edifici a schiera con unità sfalsate e in linea, edifici mono e bifamiliari. Coperture generalmente a 2 falde (schiere) e a 4 falde (mono e bifamiliari), e un episodio a una falda inclinata. Altezza prevalente e non superiore ai 3 piani. Lunghezza media delle fronti 40-50 m con episodi oltre i 60 m e oltre i 100 m (eccessivi). Orientamento Nord-Sud per le schiere e casuale per le case unifamiliari. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini, verde comune e orti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

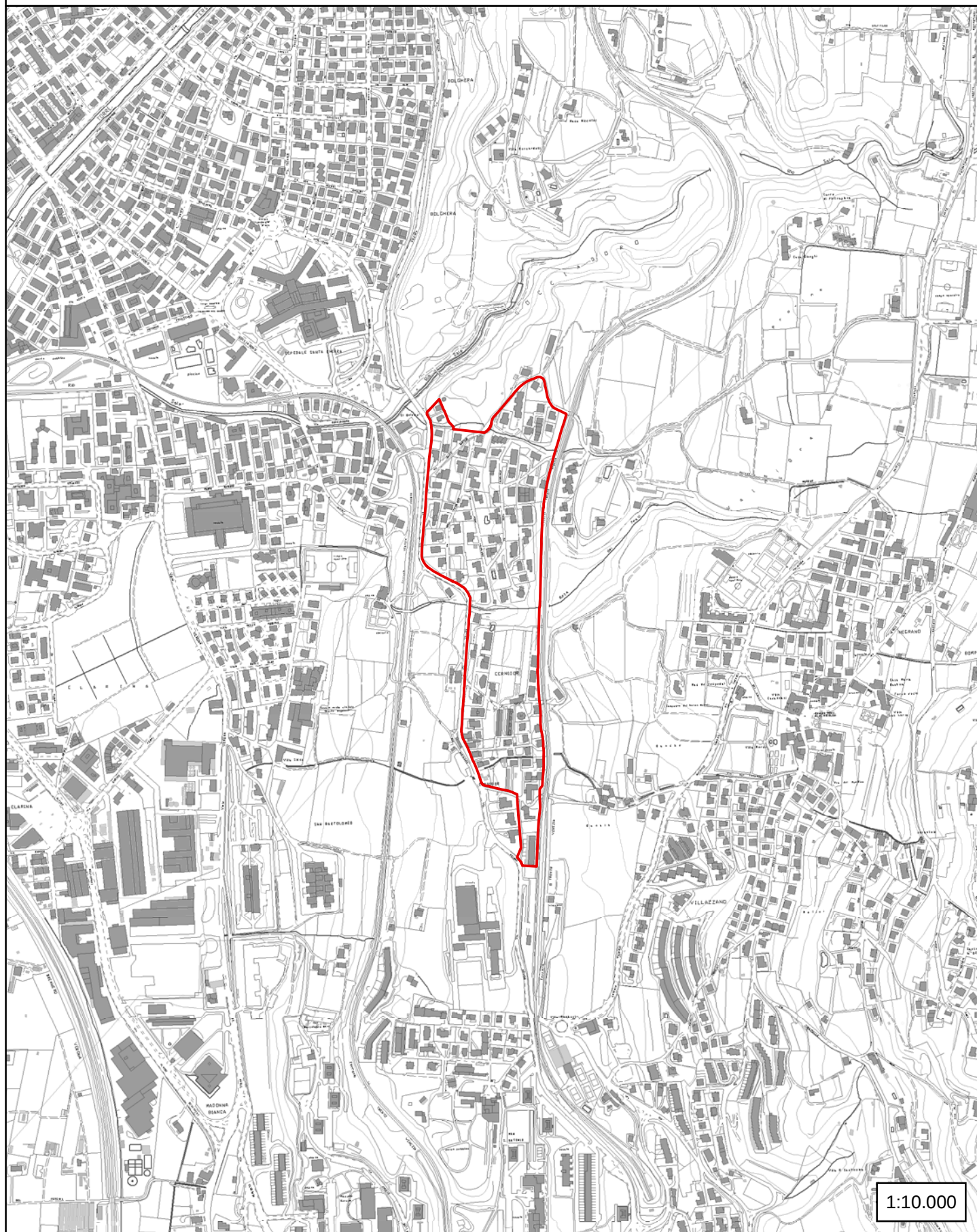
L'intera unità paesaggistica, a seguito del rapido processo di urbanizzazione avvenuto negli ultimi anni, sia con interventi singoli che con notevoli interventi unitari, risulta compromessa dal punto di vista paesaggistico a causa di insediamenti a schiera eccessivamente sviluppati in lunghezza e in posizione panoramica ad altissima visibilità rispetto ai coni visuali delle zone attigue.

Inoltre in altri casi risulta assai difficoltosa la circolazione viabilistica minore a causa della limitata sezione delle strade. Per limitare queste conseguenze, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono privilegiare tipologie edilizie di minor dimensione e impianti urbanistici relazionati con l'intorno, tener conto delle coperture prevalenti, dell'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), e soprattutto mantenere un'altezza massima alla misura attuale ($h. \max = 9 \text{ m}$) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B3 - COLLINA DI POVO E VILLAZZANO
LOCALITA': CERNIDOR



DESCRIZIONE

La zona residenziale in località Cernidor è nata alla fine degli anni '60 del secolo scorso nella parte Sud-Est di Trento e precisamente nel versante Sud della collina di Gocciadoro. Questa unità posta orograficamente in pendenza è compresa tra il Rio Salè, la ferrovia Trento – Venezia, che la delinea ad Est e ad Ovest, e la statale delle Fricca che porta a Vicenza.

All'interno di tale zona gli interventi edilizi hanno portato ad un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiari disponibili; rimangono liberi, infatti, pochi lotti suscettibili di edificazione. Tale zona, caratterizzata da edifici mono, bifamiliari e recentemente da edifici a palazzina, risulta praticamente priva di spazi comuni, attrezzature pubbliche e servizi per la residenza e si è sempre contraddistinta come zona residenziale medio-alta.

Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a schiera. Coperture a 2 e 4 falde con qualche episodio a tetto piano. Altezza prevalente 2-3 piani con un episodio oltre i 4 piani. Lunghezza delle fronti 50 m. Orientamento prevalentemente Nord-Sud lungo le curve di livello. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

L'intera unità paesaggistica è di per sé un'area di espansione priva di nucleo storico. Tuttavia data la posizione panoramica sulla collina di Gocciadoro e la vicinanza al parco urbano più importante della città, si richiede una certa attenzione per salvaguardare l'integrità dei con visuali da valle e il tessuto del verde privato indispensabile per garantire una seppur limitata connessione ecologico-ambientale tra le aree agricole poste a monte e a valle del settore.

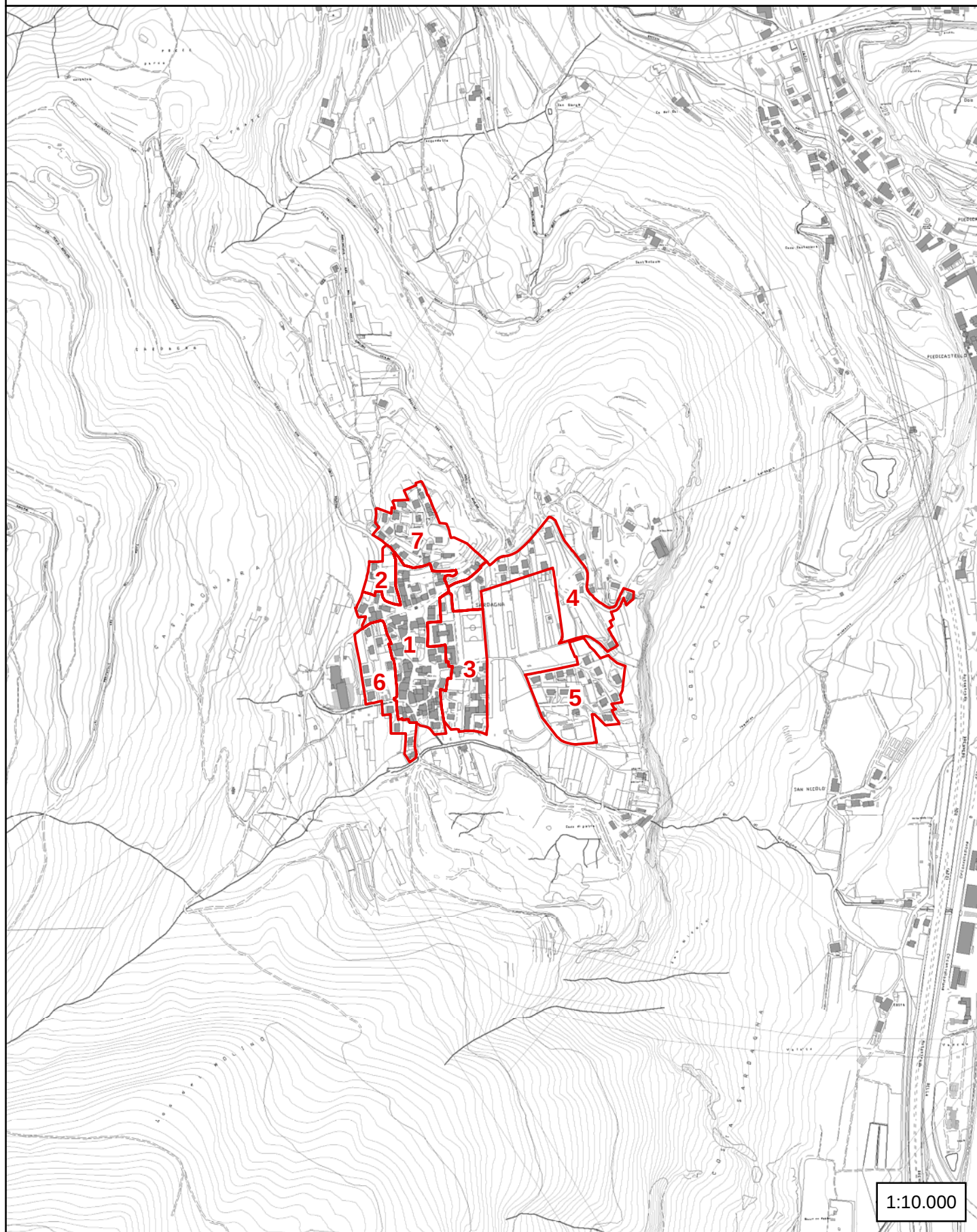
In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi alle zone B del PRG devono tener conto delle tipologie e coperture prevalenti, privilegiando l'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con

riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B5 - COLLINA OCCIDENTALE
LOCALITA': SARDAGNA



DESCRIZIONE

Sardagna, già comune autonomo fino al 1926, fa parte della circoscrizione Sardagna del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola di montagna, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva da debole tracciato viario Nord/Sud posto su ampio terrazzo (di connessione tra antica viabilità romana e zona di culto in località Cascata), quindi successivamente sviluppatosi attorno alla chiesa settecentesca.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate aventi tipologia rurale, con scarse tracce di elementi di impronta signorile.

Gli spazi pubblici presenti sono due. Il primo e probabilmente più antico è la piazza (con fontana) formata lungo la via romana di collegamento con Trento e Sopramonte, tra il nucleo vecchio e quello formatosi più tardi lungo la strada che conduceva alla zona di culto. Il secondo spazio è quello attorno alla chiesa settecentesca, in posizione centrale nell'ambito storico, dove confluiscono le vie di distribuzione urbana.

Le espansioni più recenti hanno interessato a Nord la zona del colle (Molinara), a Ovest l'area a monte del centro storico dove ha trovato sede anche un insediamento produttivo, oggi dimesso. Meno rilevante l'espansione edilizia nella zona a Est dell'abitato (Laghi, Senter).

ANALISI

Settore 1 Centro storico con tipologia urbanistica accentrata.

Settore 2. Piccola area pianeggiante a Nord-Ovest del centro storico, in parte saturata e in parte classificata verde privato e quindi inedificabile.

Settore 3. Area pianeggiante priva di disegno urbanistico rilevante, a Est del centro storico, caratterizzata da una zona residenziale al cui interno vi è un'edificazione intensiva delle superfici fondiarie, e da un'area con destinazione a zone per servizi di quartiere. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, una scuola elementare a padiglioni e un edificio in linea. Coperture a 4 falde. Altezza media sui 2 piani con un episodio a 3 e uno a 4 piani (scuole). Lunghezza media delle fronti 30 m. Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti e campi coltivati.

Settore 4. Area in leggera pendenza priva di disegno urbanistico rilevante con modesta edificazione delle superfici fondiarie, al cui

interno è individuata una zona di notevoli dimensioni di espansione di nuovo impianto, attualmente inedificata, per la quale è previsto un intervento unitario su base di piano attuativo recentemente approvato (2006), nonché un'area altrettanto ampia con destinazione H2. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente sui 2 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento misto. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e campi coltivati.

Settore 5. Area pianeggiante priva di disegno urbanistico di rilievo, in cui vi è un'edificazione medio-alta delle superfici fondiarie e con un episodio di intervento unitario a villini. In tale settore trova inoltre collocazione un'area di rilevante dimensione, destinata a zona per servizi di quartiere per attrezzature assistenziali, che attualmente risulta coltivata. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un episodio a schiera con unità sfalsate. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Orientamento Est-Ovest e Nord-Sud. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e campi coltivati. Edifici Tutelati Villa Rizzi.

Settore 6. Area in pendenza priva di disegno urbanistico di rilievo a Ovest del centro storico, caratterizzata da una modesta edificazione delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente non superiore ai 3 piani. Orientamento Nord-Sud. Esposizione panoramica medio-bassa, rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini.

Settore 7. Area in pendenza quasi saturata e priva di disegno urbanistico di rilievo, a ridosso del rilievo della Molinara e limitata a valle dal centro storico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2 e 4 falde. Altezza sui 2-3 piani con qualche episodio a 4 piani. Orientamento secondo le curve di livello del dosso. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a orti e giardini.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

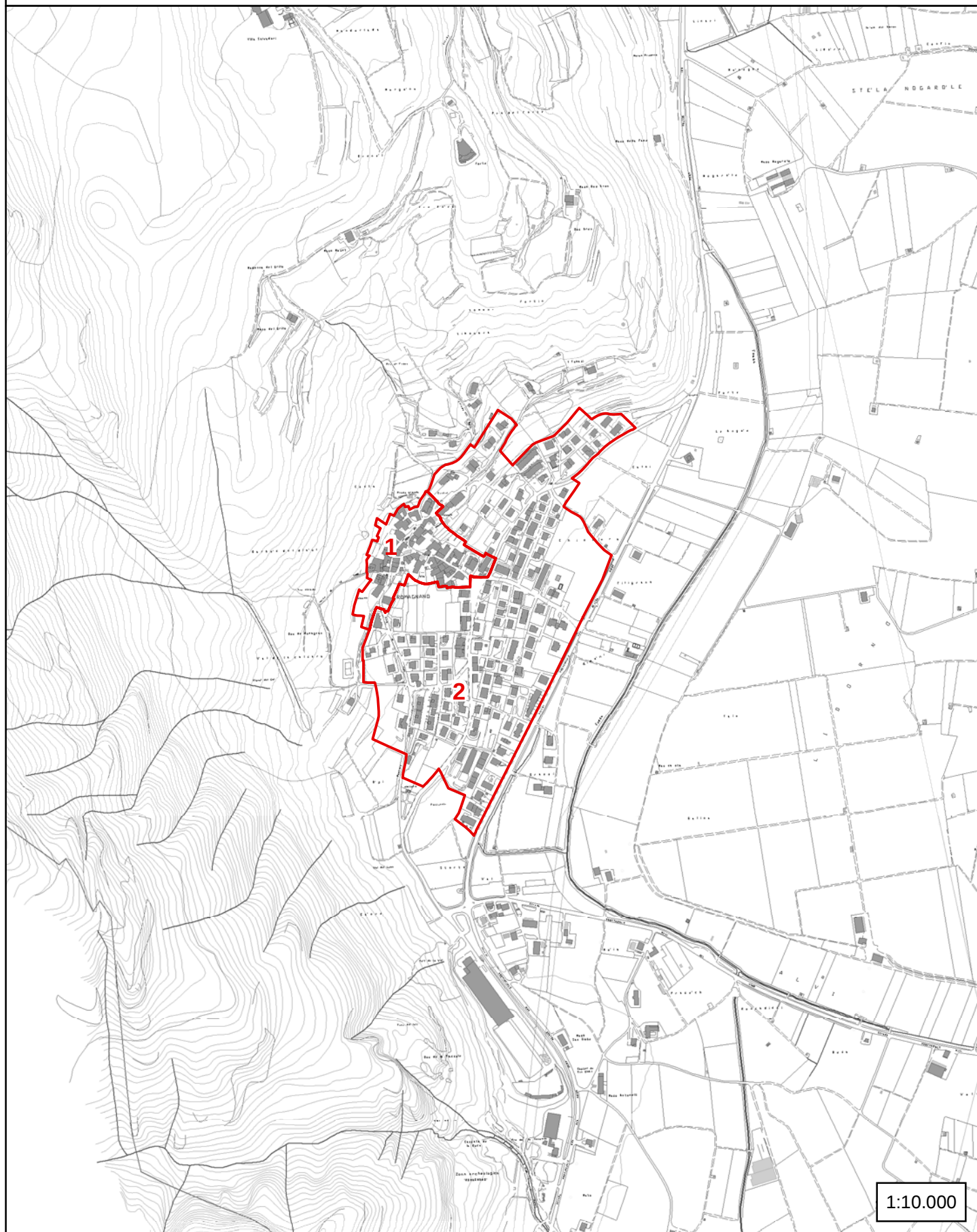
Nell'intera unità paesaggistica lo sviluppo residenziale risulta abbastanza limitato, per lo più in aree vicino al centro storico. Tale sviluppo di edificazione medio-bassa è avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica dai con visuali locali per cui, in generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza al centro

storico, delle tipologie, delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile l'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), impianti urbanistici relazionati all'intorno, e soprattutto, un'altezza massima non superiore ai 3 piani ($h. \max = 10 \text{ m}$) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B5 - COLLINA OCCIDENTALE
LOCALITA': ROMAGNANO



DESCRIZIONE

Romagnano, già comune autonomo fino al 1926, fa parte della circoscrizione Ravina-Romagnano del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola con specializzazione nella coltura della vite, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (pendio ad anfiteatro a riparo delle esondazioni del fiume Adige) e da antico tracciato viario romano già pista preistorica, nonché caratterizzato da struttura urbana compatta con edifici addossati su caratteristica viabilità (strada di quota e strada di massima pendenza di collegamento al tracciato principale).

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate aventi tipologia rurale, con presenza di alcuni edifici di impronta signorile d'origine cinquecentesca (Palazzetto Lodron, Palazzetto Fronza-Comai).

Un esiguo spazio di relazione pubblica era costituito dal tratto di strada alta, compresa tra la chiesa, più volte ricostruita, di Santa Brigida e la fontana con lavatoio in pietra. Molto piccolo e decentrato il sagrato, più alto rispetto alla sede stradale e raccordato da una scenografica rampa di scale. L'attuale piazza, a valle del centro storico, risulta essere uno slargo del tracciato viario, senza qualità architettoniche urbane.

Le recenti espansioni hanno interessato generalmente le zone a valle.

ANALISI

Settore 1 Centro storico con tipologia urbanistica lineare compatta a due direzioni.

Settore 2. Area in pendenza che comprende tutta l'area di espansione a valle del nucleo storico, all'interno della quale gli interventi edilizi hanno portato ad un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile; permangono infatti solo alcuni lotti ancora suscettibili di edificazione. Nella parte Sud è presente inoltre un'area oggetto di intervento unitario concluso. In tale settore sono individuate due zone di espansione di nuovo impianto subordinate all'approvazione di piano attuativo, una delle quali destinata ad edilizia abitativa agevolata. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, ed edifici a schiera con unità sfalsate, in linea ed a palazzina. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 2-3 piani con alcuni episodi a 4 piani. Lunghezza media delle fronti 40 m con qualche episodio sopra i 50 m. Orientamento prevalente Nord-Sud. Esposizione panoramica alta, rispetto alla

viabilità principale e ai coni visuali del fondovalle. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

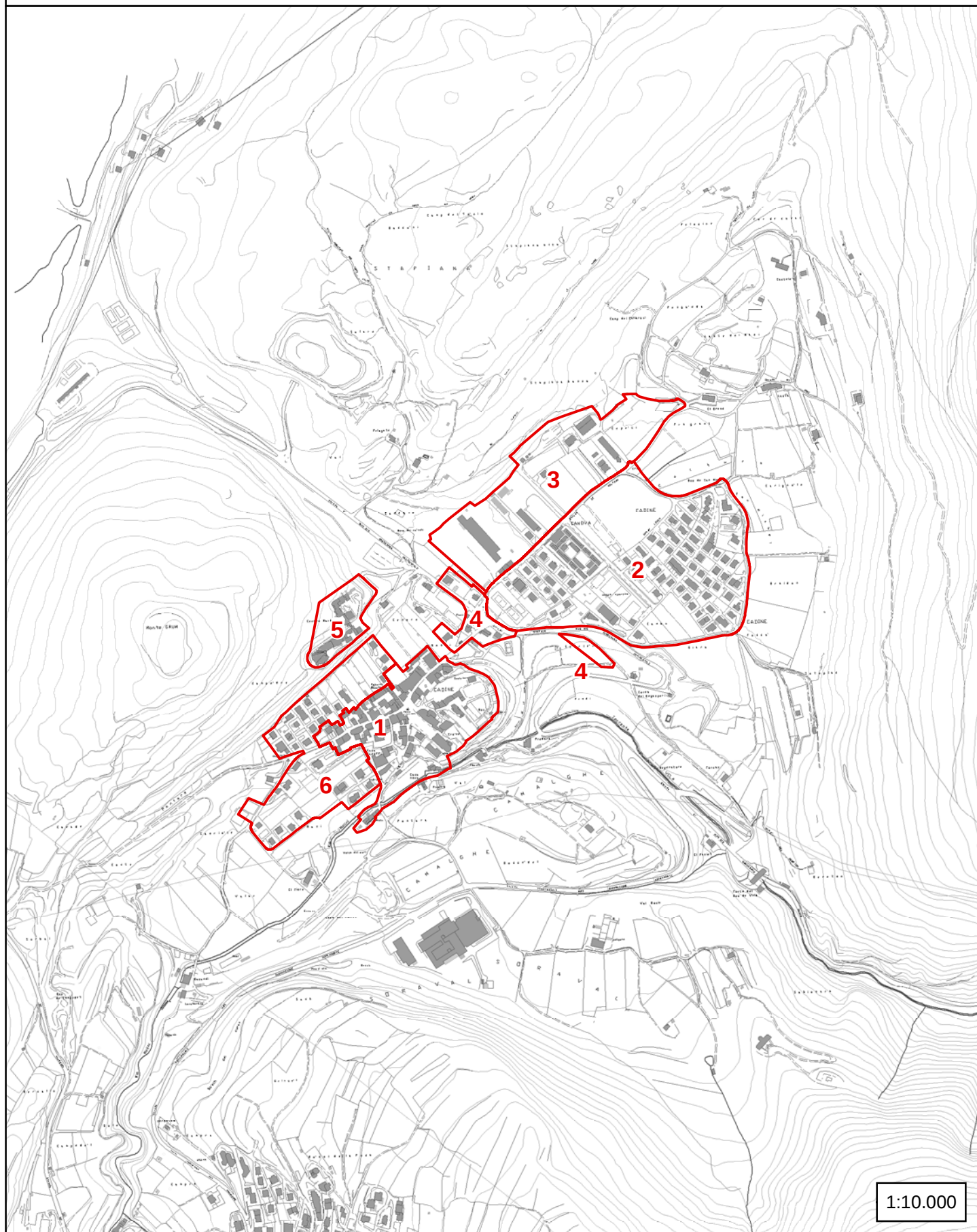
In tutta l'unità paesaggistica si registra un discreto sviluppo residenziale che, tuttavia, ha consentito di preservare una certa fascia di rispetto di tutela del centro storico.

In generale gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto dell'eventuale vicinanza al centro storico, delle tipologie, delle coperture prevalenti, privilegiando ove possibile l'orientamento Nord-Sud (lungo le curve di livello), impianti urbanistici relazionati all'intorno. Si confermano inoltre un'altezza massima non superiore ai 3-4 piani (h. max = 12,50 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B6 - COLLINA DEL BONDONE
LOCALITA': CADINE



DESCRIZIONE

Comune autonomo fino al 1926, Cadine fa parte della circoscrizione Bondone del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola di montagna, cave di pietra da costruzione, e in parte "all'industria dell'acqua", Cadine presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (inizialmente sul Dosso quindi nella conca) e tracciato viario storico.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate su viabilità aventi tipologia rurale, con inserimento di palazzetti di impronta rustico-signorile di particolare pregio (Palazzetto Cazzufi e Palazzetto Balduini).

L'abitato è caratterizzato da un percorso di attraversamento costituito dall'antica via di collegamento tra la zona di Terlago e quella di Sopramonte e Vigolo Baselga.

A metà di questa strada, nella piazza con fontana centrale, confluivano anche la strada verso la vecchia chiesa (una volta esterna al nucleo più antico trasformata poi in abitazione) e il vicino cimitero (tuttora compreso nel perimetro del centro storico), e la strada che conduceva verso la zona dei Mulini attestati sul torrente Vela. La piazza come è oggi si presenta allungata a causa della costruzione della nuova chiesa nel XIX secolo.

Le recenti espansioni hanno interessato principalmente la zona di Coltura a Nord-Est del Centro Storico e separata da questo dalla strada statale per Arco – Riva. Più limitata ma più prossima al nucleo storico è la zona di espansione diametralmente opposta, a Sud-Ovest.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica accentrata compatta.

Settore 2. Area pianeggiante in località Coltura a Nord-Est del nucleo storico ma separata da esso dalla Statale per Arco – Riva.

L'edificazione di quest'area, caratterizzata da interventi sia singoli che unitari, è avvenuta in assenza di un disegno complessivo di infrastrutturazione, il che ha comportato le carenze che si registrano in ordine alla viabilità interna, decisamente sottodimensionata.

Gli interventi edilizi che si sono susseguiti hanno portato ad un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile a fini residenziali; permangono infatti solo alcuni lotti ancora suscettibili di edificabilità. All'interno di tale settore si possono inoltre individuare: una zona destinata ad attrezzature sportive, una

zona per attrezzature assistenziali di prossima realizzazione (2008) ed una zona di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, un edificio a schiera, un edificio a corte doppia. Coperture a 2 falde. Altezza prevalente 2-3 piani. Lunghezza delle fronti della schiera 30 m, lunghezza delle fronti maggiori della corte 100 m (eccessiva). Orientamento misto Nord-Est / Sud-Ovest e Nord-Ovest / Sud-Est. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a orti, giardini e verde comune.

Settore 3. Area posta in località Coltura, a Nord-Est del nucleo storico, caratterizzata da un'area produttiva esistente e di completamento di livello locale e da quattro distinte zone di espansione di nuovo impianto soggette a pianificazione attuativa. Queste ultime, presentano un modesto utilizzo delle superfici fondiarie, solo la parte posta a Sud - Ovest risulta attualmente in fase di realizzazione, in quanto la modifica di destinazione a zona di espansione di nuovo impianto per tali zone, è avvenuta in periodi recenti (2001 per la parte a Sud – Ovest e 2004 per la parte a Nord – Est).

Settore 4. Due piccole aree poste a cavallo della Statale per Arco – Riva, di cui una a ridosso del nucleo storico, completamente edificata, e l'altra inserita con la Variante 2004. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, e a blocco. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente 3 piani. Orientamento misto Nord-Est. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti e giardini.

Settore 5. Piccola area sulle pendici del Monte Grum, a Nord-Ovest del nucleo storico e separata da esso da verde agricolo.

L'area è occupata da una zona satura con edificio ad uso collettivo e da una zona destinata a intervento unitario concluso. Tipologie edilizie: edificio a uso collettivo e residenziale temporaneo. Coperture a 2 falde e piane. Altezza 2-3 piani. Lunghezza delle fronti 110 m (eccessiva). Orientamento Nord-Est / Sud-Ovest. Esposizione panoramica molto alta dal cono visuale del centro abitato. Pertinenze a verde comune.

Settore 6. Area pianeggiante a Ovest del nucleo storico priva di disegno urbanistico e di infrastrutturazione, che presenta un utilizzo pressoché totale della superficie fondiaria disponibile e da una zona di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 2-4 falde. Altezza 2-3 piani. Orientamento Nord-Ovest /

Sud-Est. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

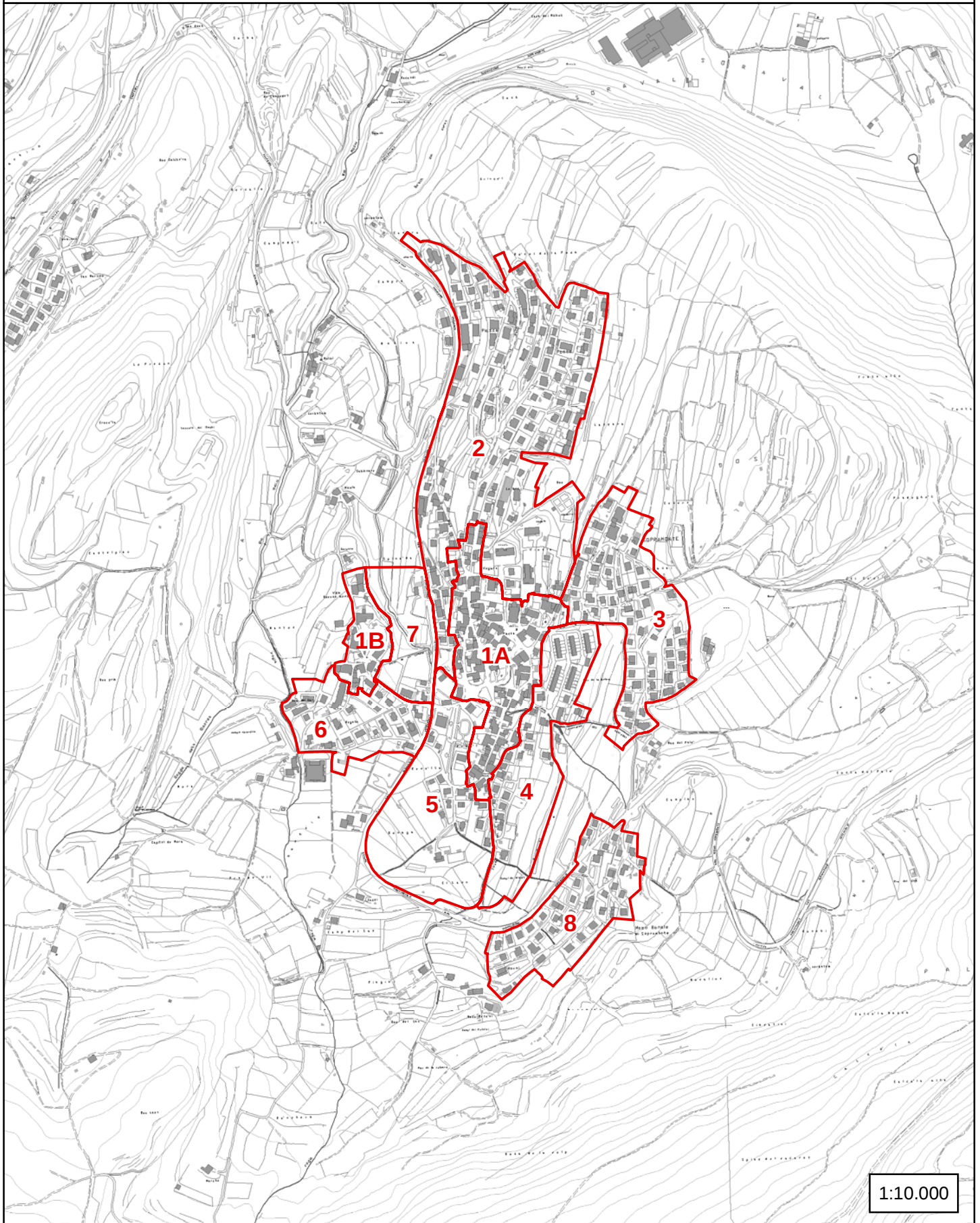
In tutta l'unità paesaggistica si registra un discreto sviluppo residenziale che ha comunque mantenuto un certo rispetto nei confronti del centro storico, anche perché buona parte delle aree di espansione è in località Coltura, in posizione separata dal nucleo antico.

In particolare gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tenere conto dell'eventuale vicinanza del centro storico, delle tipologie delle coperture prevalenti; inoltre saranno da privilegiare un orientamento secondo le curve di livello, impianti urbanistici relazionati con l'intorno, un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B6 - COLLINA DEL BONDONE
LOCALITA': SOPRAMONTE, DOSSOL



DESCRIZIONE

Dossol e Sopramonte, quest'ultimo già comune autonomo fino al 1926, fanno parte della circoscrizione Bondone del Comune di Trento.

Sopramonte

Storicamente vocato all'attività agricola di montagna, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (terrazzo) e importante viabilità storica.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aventi tipologia rurale, caratterizzate da balconi sottogronda a graticcio e aggregate su viabilità. Di dimensione superiore agli altri sobborghi, ha registrato una notevole evoluzione urbanistica, con fitti tracciati viari che si intersecano tra loro dando origine a vari slarghi e piazzette, vicoli e androni di attraversamento. Il percorso principale proveniva da Cadine e proseguiva verso il Monte Bondone da una parte e Baselga del Bondone dall'altra.

Numerosi gli spazi di relazione pubblica, i maggiori dei quali sono quello "religioso", costituito dal sagrato della chiesa ottocentesca, caratterizzato dalla bella fontana settecentesca antistante e dal campanile romanico dell'abbattuta chiesa di San Valentino; quello "civico" davanti l'ex municipio (villa Alberti-Poia) con annesso verde pubblico. Questi due poli "laici", definiti più recentemente, sono penalizzati da scarsa valorizzazione urbana.

Dossol

Storicamente vocato all'attività agricola di montagna, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (poggio) e insediamento puntiforme di maso rustico-signorile di origine medioevale.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie con presenza di edifici di origine rustico nobiliare. Il luogo centrale è costituito dallo spazio esiguo attorno alla chiesetta seicentesca di S. Antonio, luogo di confluenza dei tracciati provenienti da Cadine, Sopramonte e Monte Bondone.

Di particolare pregio storico-paesaggistico il margine verso Est, che presenta ancora evidenti segni dell'antica "cerchia murata" di orti e giardini, la cui leggibilità è garantita dal vincolo di "area di rispetto storico-ambientale e paesaggistico previsto dal PRG vigente sull'area, parte agricola, parte boscata, che scende verso il rio.

Le recenti espansioni hanno interessato principalmente l'area a Nord e ad Est, attorno alle pendici del Doss Calt, del nucleo storico.

Più contenute le espansioni a Sud e nei pressi di Dossol. Infine uno sviluppo marginale si è avuto nell'area a Maso Banale.

ANALISI

Settore 1A - 1B Centri storici con tipologia urbanistica di tipo lineare compatta con nucleo centrale (Sopramonte) e lineare compatto semplice (Dossol).

Settore 2. Area in pendenza priva di disegno urbanistico, posizionata a nord del centro storico e ad alta esposizione panoramica che presenta un elevato utilizzo delle superfici fondiarie, al cui interno trova spazio un'area a destinazione H2. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, a palazzina, a schiera in linea e ad unità sfalsate. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 4 piani (altezza media 3 piani). Lunghezza media degli edifici in linea 30-40 m con un episodio di 60 m (eccessiva). Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 3. Area in pendenza priva di disegno urbanistico, posta tra il centro storico e il rilievo morfologico del Doss Calt in posizione estremamente panoramica che presenta un elevato utilizzo delle superfici fondiarie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un episodio a schiera. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 3 piani con vari episodi a 4 piani. Lunghezza della fronte della schiera 50 m (eccessiva). Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione panoramica alta da vari con visuali. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 4. Area in pendenza con un intervento unitario a schiera di un certo peso nella porzione nord e un'area destinata a ulteriori interventi unitari nella porzione sud. Posizionata ad Est del centro storico e a contatto con esso, in posizione panoramica molto visibile. L'area soggetta a pianificazione attuativa è stata oggetto di un piano guida (1992) al quale è seguito un piano di lottizzazione nel 2000 che ne ha interessato la parte occidentale. La restante parte è stata ampliata con la Variante 2001 e non si è ancora dato avvio alla pianificazione attuativa. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, e a schiera. Coperture a 2-4 falde per gli edifici mono e bifamiliari e piane per le schiere. Altezza prevalente 4 piani con vari episodi a 3 piani. Lunghezza delle fronti delle schiere 40-50 m. Orientamento misto Nord-Sud ed Est-Ovest. Esposizione

panoramica alta rispetto ai vari con visuali. Pertinenze a verde comune, a orti e giardini.

Settore 5. Area pianeggiante con un basso utilizzo delle superfici fondiarie, posta a sud del centro storico in posizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. All'interno di tale settore è prevista un'area di espansione di nuovo impianto subordinata a pianificazione attuativa. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture prevalentemente a 4 falde con rari episodi a 2 falde. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 6. Area pianeggiante a Sud del nucleo di Dossol nella quale si riscontra un elevato utilizzo delle superfici fondiarie, priva di disegno urbanistico e con una zona di espansione unitaria praticamente conclusa. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un episodio a schiera e ad unità sfalsate. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente sui 3 piani. Lunghezza della fronte della schiera 55 m (eccessiva). Orientamento vario secondo la viabilità. Esposizione panoramica alta rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 7. Area "cuscinetto" tra i due nuclei storici, in leggera pendenza e quasi ineditata. All'interno di tale settore coesistono varie destinazioni differenti sia per tipologia che per utilizzo: un'ampia parte con destinazione agricola, una zona più modesta destinata a servizi privati e una piccola area, a ridosso del nucleo storico, di espansione di nuovo impianto subordinata all'approvazione di un piano attuativo.

Settore 8. Area fisicamente separata dal contesto del centro storico, a Sud e a monte della strada provinciale che porta al Monte Bondone, in località "Maso Banale" caratterizzata da una viabilità sottodimensionata e da un utilizzo pressoché totale delle superfici fondiarie disponibili. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un episodio a palazzina. Coperture prevalenti a 4 falde. Altezza media a 3 piani con numerosi episodi a 4 piani. Lunghezza della palazzina 50 m (eccessiva). Orientamento lungo la viabilità principale. Esposizione panoramica alta sia rispetto alla viabilità locale che dal cono visuale dei due nuclei storici. Pertinenze a orti e giardini.

con notevoli interventi unitari, risulta compromessa dal punto di vista paesaggistico a causa di un'edificazione con altezza eccessiva.

In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, dell'eventuale vicinanza del centro storico, della pendenza orografica, dei con visuali dalle aree circostanti l'abitato e delle tipologie e coperture prevalenti.

Ove possibile, saranno da privilegiare un orientamento Nord-Sud (secondo le curve di livello), impianti urbanistici relazionati all'intorno e soprattutto un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30 m.

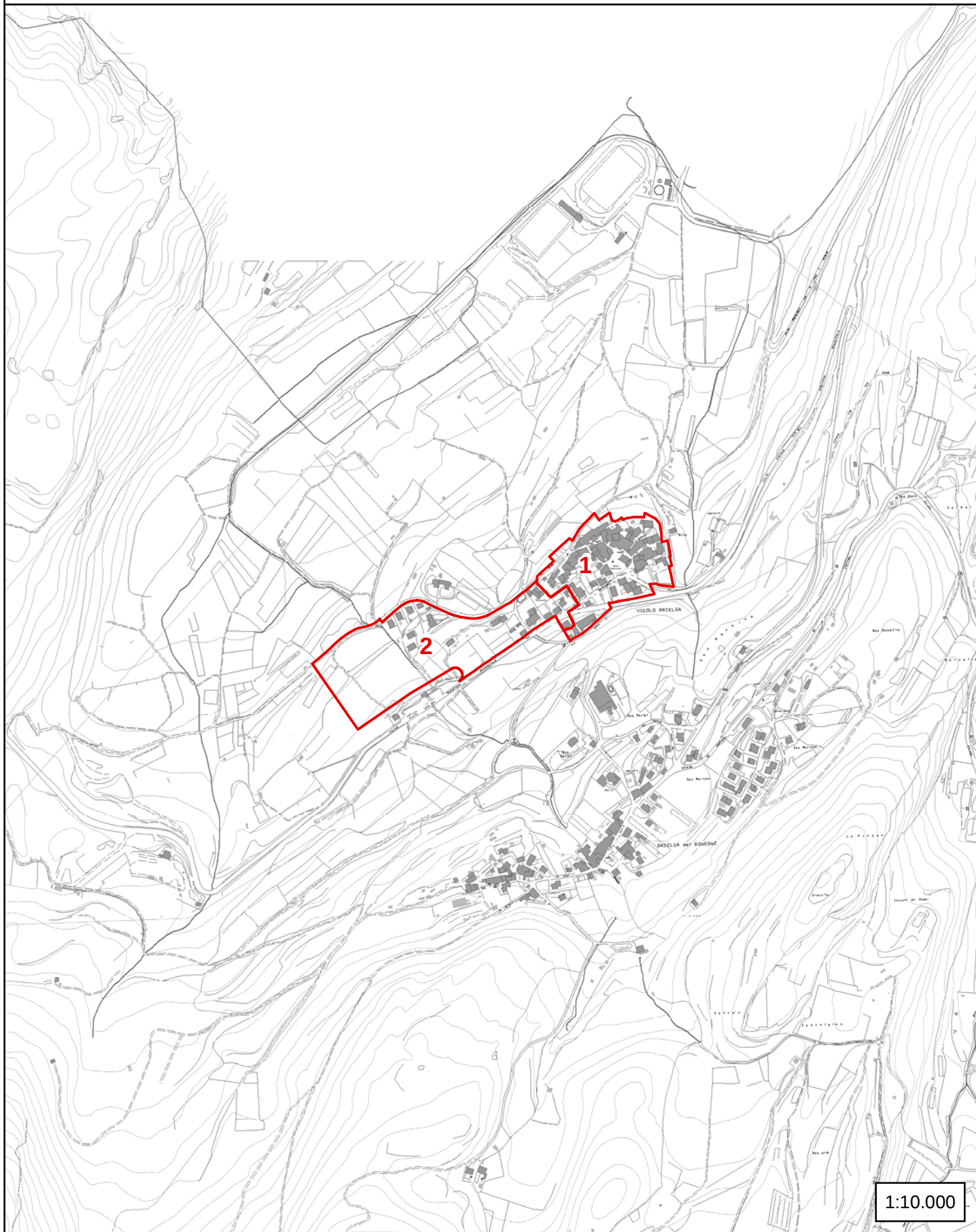
Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

L'intera unità paesaggistica, a seguito del rapido processo di urbanizzazione avvenuto negli ultimi anni, sia con interventi singoli che

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B6 - COLLINA DEL BONDONE
LOCALITA': VIGOLO BASELGA



DESCRIZIONE

Vigolo Baselga, già Comune autonomo fino al 1969, fa parte della circoscrizione del Bondone del Comune di Trento.

Storicamente vocato all'attività agricola, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale e di importante viabilità storica.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie fittamente aggregate aventi tipologia rurale, caratterizzate da frequenti androni e corti.

Notevole è il luogo centrale attorno alla chiesa della prima metà del '700 (ma di origine duecentesca). Tale piazza/sagrato, con fontana centrale, è il punto di confluenza di vari tracciati viari provenienti da Cadine, Terlago, Baselga del Bondone, Valle dei Laghi, e uno dei rari casi di "piazza" definita urbanisticamente fin dalle origini.

Le recenti espansioni, peraltro molto limitate, hanno interessato esclusivamente l'area a Sud-Ovest del nucleo storico.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica accentrata compatta.

Settore 2. Area a Sud-Ovest del nucleo storico, in pendenza, che presenta un basso utilizzo delle superfici fondiarie, all'interno della quale sono presenti due zone a servizi destinate a centro civico e ad istruzione di base e una zona di notevoli dimensioni attualmente ineditata destinata ad intervento unitario. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e un edificio in linea. Coperture a 2-4 falde. Altezza prevalente 3 piani con rari episodi a 4 e un episodio a 5 piani. Lunghezza della fronte dell'edificio in linea 30 m. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta rispetto al cono visuale della zona agricola a valle. Pertinenze a orti, giardini e piccoli appezzamenti.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Nell'intera unità paesaggistica lo sviluppo residenziale è rimasto molto limitato, mantenendo quindi una reale integrità del nucleo storico. E' previsto comunque, a breve termine, un intervento unitario di dimensioni territoriali comparabili a quelle del centro storico. In generale gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto dell'esposizione panoramica rispetto al cono visuale della zona di Braida, Fontana,

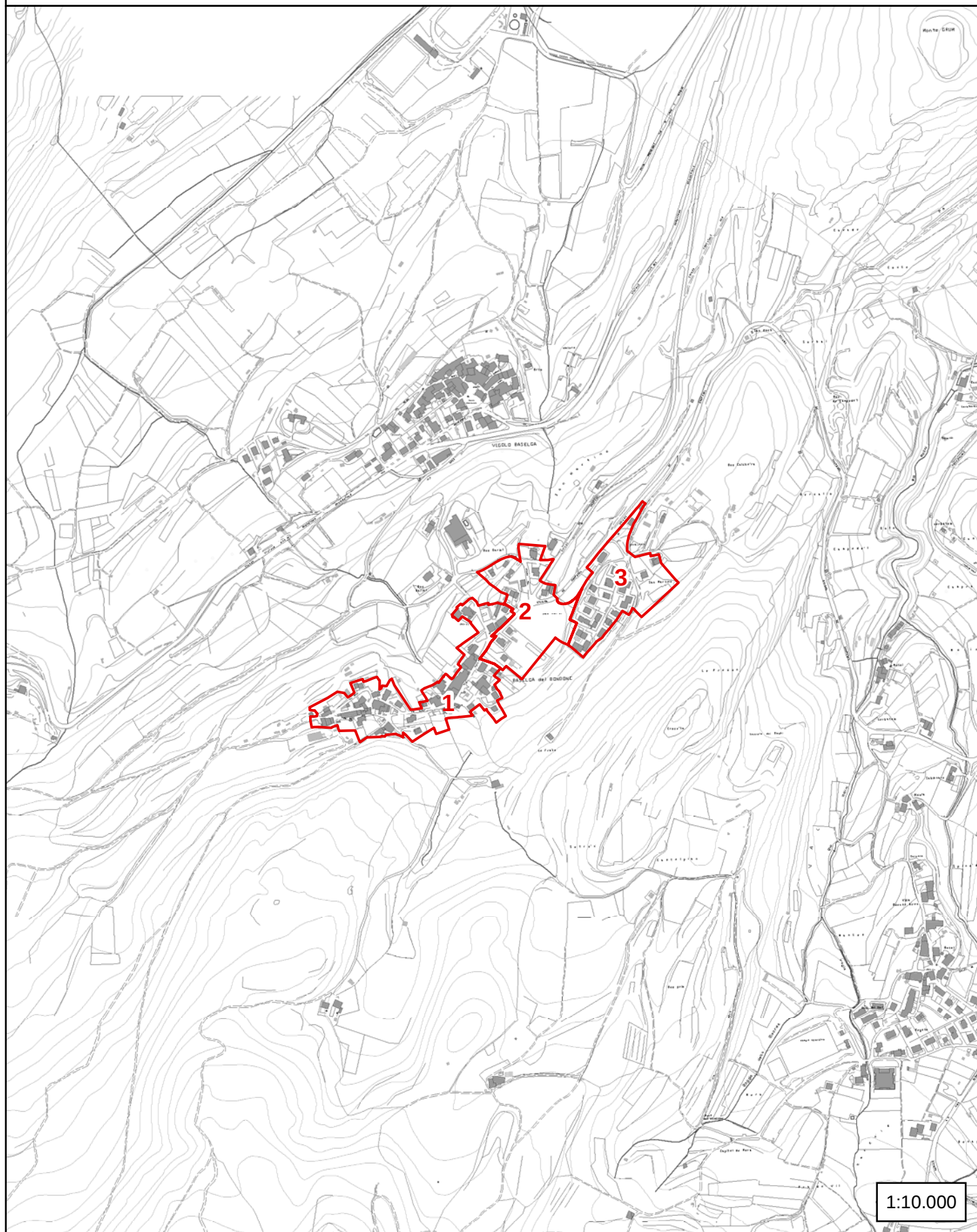
Palù e in generale di tutta l'area agricola di Terlago e della pendenza orografica dell'area.

Saranno da privilegiare in quest'ottica un orientamento lungo le curve di livello, un impianto urbanistico relazionato con l'intorno e soprattutto un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA B6 - COLLINA DEL BONDONE
LOCALITA': BASELGA DEL BONDONE



DESCRIZIONE

Baselga del Bondone, già comune autonomo fino al 1969, fa parte della circoscrizione Bondone del Comune di Trento. E' stato caratterizzato da uno sviluppo edilizio recente piuttosto contenuto, che però è avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica.

Storicamente vocato all'attività agricola di montagna, presenta un nucleo articolato in due aggregati la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (sede di terrazzo) e antico tracciato viario.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate su viabilità aventi tipologia rurale, e inoltre è quasi totalmente attestato lungo il tracciato antico che proveniva da Vigolo Baselga e proseguiva per la Valle dei Laghi. La vita di relazione sociale trovava spazio attorno al complesso della Pieve della Madonna Assunta (di origine romaniche e rimaneggiata fino alla fine del '500) con sagrato panoramico, tigli secolari, canonica del XVI secolo e cimitero attiguo. Originariamente separato, questo "polo religioso" è oramai integrato al nucleo principale.

Le recenti espansioni hanno interessato principalmente la parte a monte del nucleo storico, verso Est.

ANALISI

Settore 1. Centro storico con tipologia urbanistica lineare per nuclei.

Settore 2. Area in leggera pendenza a Nord-Est del nucleo storico, che presenta un moderato utilizzo della superficie fondiaria disponibile e al cui interno trovano collocazione un'ampia zona ineditata destinata a intervento unitario e il centro civico. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza 3-4 piani Orientamento casuale. Esposizione panoramica media. Pertinenze a orti e giardini.

Settore 3. Area a Nord-Est del centro storico alle falde del Doss Calchera e del Doss Crosetta. Gran parte dell'area è urbanizzata e satura ma priva di disegno urbanistico rilevante. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza prevalente 3 piani. Orientamento Nord-Est e Sud-Ovest. Esposizione panoramica alta. Pertinenze a giardini.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Nell'intera unità paesaggistica lo sviluppo residenziale è rimasto abbastanza contenuto.

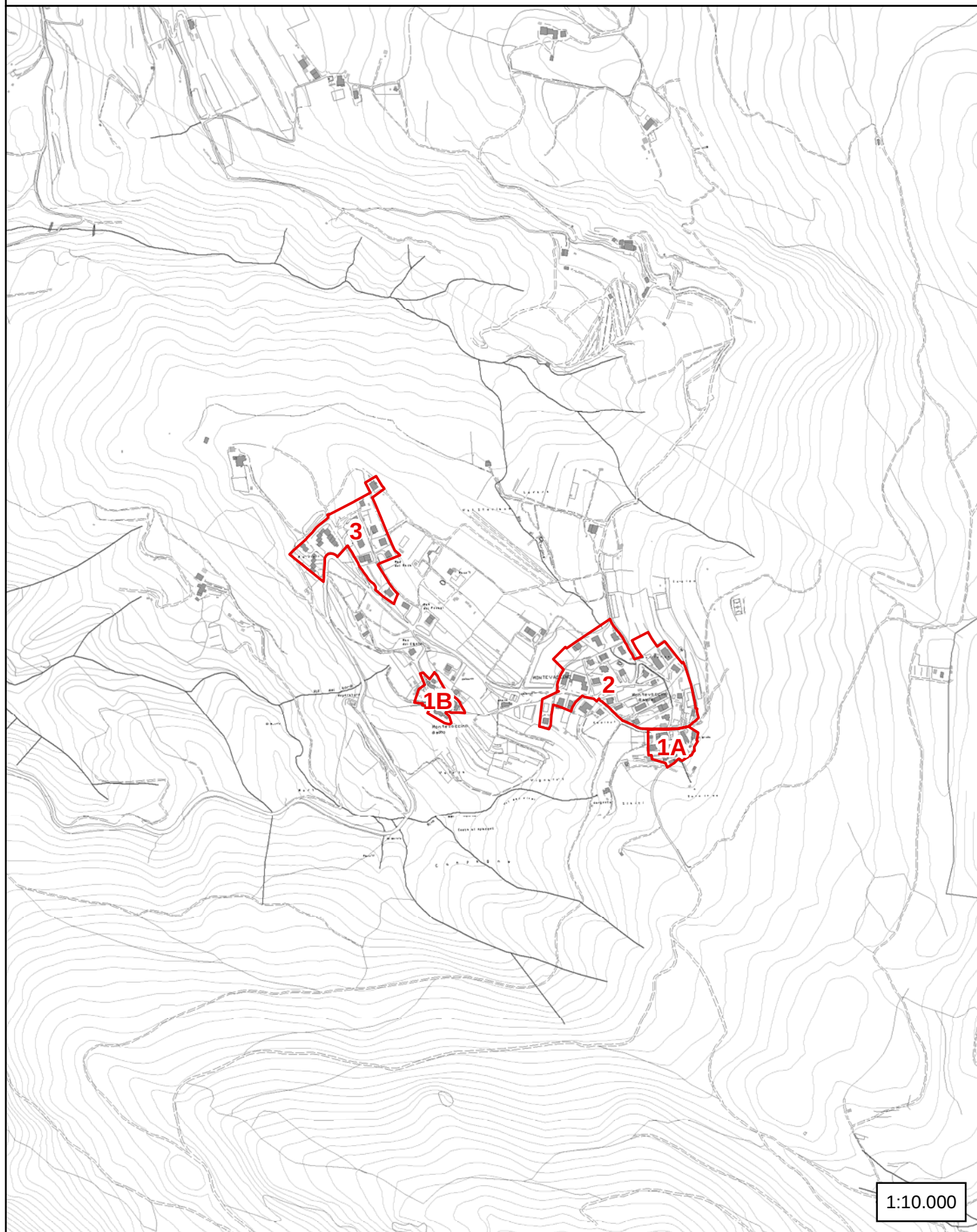
Tale sviluppo è avvenuto su un territorio ad alta esposizione panoramica dai coni visuali locali, per cui gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di demolizione con ricostruzione e le sostituzioni edilizie relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, settore per settore, delle tipologie e delle coperture prevalenti.

Saranno preferiti, ove possibile, un orientamento secondo le curve di livello, impianti urbanistici relazionati con l'intorno, e soprattutto un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m) e una lunghezza massima delle fronti degli edifici a schiera e in linea non superiore a 30-40 m.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

COMUNE DI TRENTO
ANALISI DELLE UNITA' PAESAGGISTICHE

AREA C2 - ALTIPIANO DEL CALISIO
LOCALITA': MONTEVACCINO



DESCRIZIONE

Montevaccino fu comune autonomo fino al 1900, poi unito a quello di Cognola fino al 1926, attualmente fa parte della circoscrizione Argentario del Comune di Trento, fatta eccezione per alcune parti della recentissima espansione a Nord – Ovest che ricadono nel territorio della circoscrizione di Meano.

Centro storico con tipologia sparsa per nuclei, storicamente vocato all'attività mineraria e agricola di montagna, presenta due nuclei antichi la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento naturale (terrazzo) e insediamento umano di tipo accentrato, originato da antico maso, sede della direzione vescovile dell'attività mineraria ("il Castel" a Montevaccino di Sotto; la "Casa del Vanga" a Montevaccino di Sopra).

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie aggregate di tipo rurale.

Solamente il nucleo di Montevaccino di Sotto presenta una piccola piazza centrale con fontana e lavatoio, mentre Montevaccino di Sopra risulta privo di spazi pubblici.

La chiesa, con sagrato e cimitero attiguo, si trova a metà strada tra i due nuclei, in posizione isolata.

Le recenti espansioni hanno interessato due aree: la prima è separata dal nucleo di Montevaccino di Sotto, lungo la strada per Martignano in direzione Maso Librar in località Pramorgen; la seconda è invece leggermente a valle, in direzione Ovest, del nucleo di Montevaccino di Sopra.

ANALISI

Settore 1A, 1B. Centri storici con tipologia sparsa per nuclei.

Settore 2. Area quasi pianeggiante, a Nord di Montevaccino di Sopra, interessata da un incremento edilizio a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso e dall'inserimento di nuove tipologie edilizie. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari, e recentemente a schiera sfalsate e in linea, e qualche caso di palazzina. Coperture a 2-4 falde. Altezza sui 2-3 piani. Orientamento casuale. Esposizione panoramica alta, rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini, orti e piccoli appezzamenti coltivati.

Settore 3. Area pianeggiante caratterizzata dalla presenza di un insediamento residenziale soggetto a piano attuativo realizzato in parte. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari e a schiera con unità sfalsate. Coperture a 2 falde. Altezza 2-3 piani. Orientamento casuale.

Esposizione panoramica bassa rispetto alla viabilità locale. Pertinenze a giardini e orti.

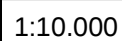
CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Lo sviluppo residenziale che ha interessato l'intera unità paesaggistica, pressoché esaurito (salvo qualche lotto libero), ha compromesso in parte l'integrità del nucleo storico di Montevaccino di Sopra a causa della zona residenziale realizzata in prossimità dello stesso.

In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto, da una parte, della vicinanza al centro storico (settore 2) e, dall'altra, del contesto paesaggistico agricolo e boschivo (settore 3). Devono essere utilizzate tipologie edilizie di minore dimensione, le coperture prevalenti e si deve mantenere un'altezza massima coerente con l'intorno (h. max = 9 m).

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

AREA C5 - VALSORDA
LOCALITA': VALSORDA



DESCRIZIONE

Valsorda, già parte del comune autonomo di Mattarello fino al 1926, fa parte della circoscrizione Mattarello del Comune di Trento. Storicamente vocato all'attività agricola pedemontana, presenta un nucleo antico la cui matrice morfologica deriva dall'incontro tra elemento fisico (piccolo terrazzo articolato su pendio) e viabilità di connessione tra Val d'Adige e alta Valsugana.

L'insediamento di antica origine è costituito prevalentemente da unità edilizie addossate e allineate su viabilità, aventi tipologia rurale, caratterizzati da androni passanti.

Da rilevare l'assenza di spazi centrali di relazione pubblica e la presenza di una piccola chiesa con sagrato e cimitero attiguo, ora all'interno del perimetro del centro storico, ma una volta nettamente separata.

Le recenti espansioni sono minime e sono limitate a una piccola area a Sud.

Solo per ragioni di natura bioclimatica ovvero per raggiungere elevate prestazioni energetiche sono consentite eventuali maggiori altezze previste dal PRG e possono essere superate le indicazioni che riguardano le tipologie delle coperture e l'orientamento degli edifici. In questo caso il progetto dovrà giustificare le scelte tipologiche e insediative operate, con riferimento al comportamento energetico e bioclimatico, facendo rinvio sotto il profilo tecnico al rispetto dei contenuti del regolamento comunale per la diffusione dell'edilizia sostenibile vigente e in particolare delle azioni che riguardano il bilancio energetico e l'impiego di soluzioni architettoniche in grado di ottimizzare il comportamento passivo e i guadagni solari degli edifici.

ANALISI

Settore 1 Centro storico con tipologia accentrata compatta.

Settore 2. Piccola area in pendenza a Sud del nucleo storico, che ha visto incrementare l'utilizzo delle superfici fondiarie soprattutto a seguito della recente conclusione dell'intervento edilizio unitario situato a sud del centro storico. Nella parte Sud di tale settore rimane ancora inedita la zona di espansione di nuovo impianto soggetta all'approvazione di un piano attuativo. Tipologie edilizie: edifici mono e bifamiliari. Coperture a 4 falde. Altezza 3 piani. Lunghezza massima 20 m. Orientamento Est-Ovest. Esposizione panoramica media. Pertinenze a orti e campi coltivati.

CRITERI PER LA PROGETTAZIONE

Nell'intera unità paesaggistica lo sviluppo residenziale è rimasto abbastanza limitato, mantenendo quindi una totale integrità del nucleo storico. In generale, gli interventi di nuovo impianto, di completamento, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione relativi a zone B o C del PRG devono tener conto dell'esposizione panoramica e della vicinanza del centro storico. Saranno da privilegiare tipologie edilizie di dimensioni minori, un orientamento lungo le curve di livello e un impianto urbanistico relazionato con l'intorno, coperture a 4 falde e soprattutto un'altezza massima non superiore ai 3 piani (h. max = 10 m).