



RIQUALIFICAZIONE URBANA Fai della Paganella (Tn)



committente:
Comune di Fai della Paganella
via Villa, 29
38010 Fai della Paganella

progetto:
mario giovanelli pianificatore
roberto paoli architetto



nexus! associati
via dante, 24
38068 rovereto (tn)_ italia
T +39 0465 296835
F +39 0465 296836
e-mail: mario@nexusassociati.com

ottobre 2018

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. arch. ROBERTO PAOLI
INSCRIZIONE ALBO N° 573

PROGETTO PRELIMINARE
PR R 110 05

relazione tecnico illustrativa generale

Riqualificazione urbana Fai della Paganella

4

Premessa

4

Le attese della comunità di Fai della Paganella

5

Normative di riferimento

8

Compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico ed idrogeologico

10

Carta di sintesi geologica

10

Carta del rischio idrogeologico

11

Inquadramento urbanistico e compatibilità con gli strumenti urbanistici

12

Insediamiento storico art. 37

13

Fascia di rispetto cimiteriale art. 52

13

Piazza di progetto art. 50.02

14

Area a verde pubblico - verde attrezzato art. 49

14

Parcheggio esistente e di progetto art. 68

15

Viabilità in potenziamento art. 65

16

Verde privato art. 33

16

Aree attrezzature e servizi pubblici di livello locale - Civile amministrativa art. 46

17

Conclusioni

18

Lotto n. 1

18

Lotto n. 2

19

La riqualificazione urbana di Fai della Paganella

20

Piazza del Sagrato della Chiesa di San Nicolò

25

Il sistema delle centralità

26

Il padiglione delle feste: Musikpavillon

27

Ridisegno degli spazi di sosta in rapporto al cimitero

29

Creazione dello spazio ludico/didattico e di osservazione dell'altipiano

30

Riorganizzazione della viabilità di Fai della Paganella
30

Creazione di spazi di attestamento dei mezzi pubblici
31

Spazi a parcheggio su via Belvedere
31

Collegamento del sistema delle nuove piazze con l'area verde Paganella Fun Park
32

Espropri
33

Valutazioni tecnico - economiche
33

Elenco elaborati
35

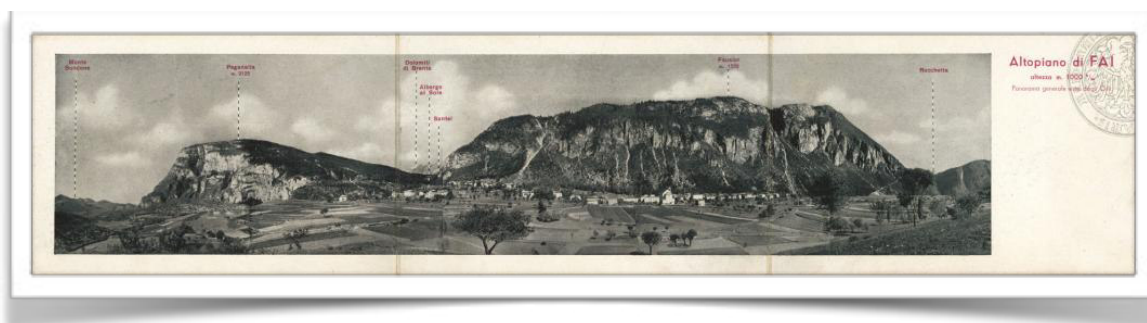
Riqualificazione urbana Fai della Paganella

Premessa

Il Piano Territoriale della Comunità PTC è lo strumento di pianificazione territoriale che definisce, sotto il profilo urbanistico, le strategie per lo sviluppo della comunità, con l'obiettivo di conseguire un elevato livello di sostenibilità e competitività del sistema territoriale, di stretta integrazione tra gli aspetti paesaggistici, insediativi e socio - economici, di valorizzazione delle risorse e delle identità locali.

Prendendo spunto da questo e dai principi definiti dal documento preliminare al PTC del l'altipiano della Paganella:

"... le potenzialità della Paganella risiedono nell'economia turistica basata su ambiente, paesaggio, ed in tale direzione va adeguata la qualità dell'attrezzatura. Ogni comune manifesta l'orientamento verso un'offerta turistica e una fetta di mercato specifiche; l'ambiente storico e quello naturale, nella struttura territoriale, in questo quadro è da considerarsi una rete fondamentale di risorse culturali su cui si può fare leva per l'aggregazione sociale e per sostenere i processi cui l'identità territoriale, attraverso l'esaltazione del loro carattere, rende appetibili i luoghi. "1



Cartolina con ampia panoramica dell'altipiano di Fai: dal Monte Bondone alla località Rocchetta (primi anni cinquanta)

¹ T. Salvaterra, *Documento preliminare definitivo al Piano territoriale della Comunità della Paganella*, 2011.

All'interno di questo contesto ogni comune dell'altipiano ha l'opportunità di intervenire sul proprio territorio con iniziative rivolte al miglioramento della qualità territoriale attraverso dinamiche di aggregazione sociale e di identità territoriale.

Le attese della comunità di Fai della Paganella

Attualmente il territorio di Fai della Paganella risulta frammentato ed episodico, nel tempo infatti è stato fatto oggetto di molteplici iniziative ed interventi che ne hanno spezzato l'unità originaria. Si intende ora recuperare e proporre alcuni dei rapporti perduti per riconnettere l'abitato di Fai al proprio altipiano.

Da questi presupposti è scaturita la volontà/necessità di riqualificare e valorizzare un'ampia area urbana che comprende il centro dell'abitato di Fai e l'attigua area verde verde che caratterizza l'altipiano.



Vista a volo d'uccello di Fai della Paganella (archivio fotografico PAT - Valle dell'Adige) 1985 ca.

La riconnessione tra abitato e altipiano è un'esigenza avvertita in modo evidente dagli abitanti, dai turisti e dagli operatori turistici.

Il progetto dovrebbe dare risposta contestualmente alle seguenti esigenze:

- Recupero di valori sociali, da condividere in un luogo di aggregazione bello, versatile e di intrattenimento;
- ricerca di una maggiore riconoscibilità attraverso la riqualificazione dell'arredo e della viabilità;
- eliminazione di barriere e vincoli che rendono lo spazio di relazione frammentato e difficilmente accessibile, connettendolo con la rete di sentieri e percorsi che connettono l'abitato con il territorio che costituiscono uno dei punti di maggiore attrazione turistica di Fai;

Ci sembra importante proporre, all'interno dell'abitato di Fai, un luogo di aggregazione dotato di un proprio carattere e facilmente riconoscibile, che possa diventare, nel tempo, un punto di aggregazione e di incontro sia per gli abitanti che per i turisti. Un luogo, minimamente, strutturato che possa ospitare manifestazioni e feste nel quale la comunità possa riconoscersi e ritrovarsi.

L'area, fortunatamente rimasta libera che si trova ad ovest della chiesa sembra rispondere in modo ottimale a questo scopo per la sua centralità, ottima esposizione e la forma naturale leggermente concava e l'apertura verso il verde dell'altipiano. Nel contempo il progetto cerca di risolvere alcuni problemi funzionali legati alla viabilità ed alla sosta dei veicoli:

- una motivazione di visita;
- un luogo di intrattenimento;
- un luogo di comunità sia per gli abitanti che per i turisti.

Partendo dalla "piazza" centrale il progetto si sviluppa in poche centinaia di metri in un collegamento con un'area verde che la delimita a sud e ad est; quest'idea, già percorsa da altri territori e comunità con successo, può fare anche a Fai della Paganella da nucleo e stimolo di crescita per un contorno già ricco, ma non adeguatamente incisivo e con margini potenziali di miglioramento molto significativi, in grado di fornire una concreta prospettiva di sviluppo per le giovani

generazioni, pena il rischio concreto di una progressiva regressione dell'intera comunità di Fai della Paganella.

Lo spazio verde è un luogo, un'area centrale, ottimamente esposta, pianeggiante, naturalmente concava e che ben si presta a diventare:

- un luogo di ritrovo;
- un'area relax;
- un'area di gioco;
- uno spazio di divulgazione;
- un luogo di “smistamento”;
- uno spazio che “comunica” l'essenza di Fai della Paganella;
- un'area di ristoro diversa;



Vista panoramica sulla Valle dell'Adige dalla terrazza dell'Albergo Miravalle aperto nel 1929²

² Immagine raccolta nel libro *Fai della Paganella - Orizzonti di luce, incanto di prati*, Biblioteche della Paganella e Comune di Fai della Paganella, p. 57.

“Gli sembrò di volare, allo stesso modo di una poiana che, proprio in quel momento, volteggiava nel cielo terso e così, in lontananza vide Tridentum, con l'ombra della Verruca che cominciava a proiettarsi sulla vallata. Volgendo lo sguardo verso nord, sorvolò con attenzione la profonda piana dell'Adige, incassata tra due grandi muraglie naturali, oltre alle quali si susseguivano le creste innevate delle Dolomiti. Al centro, sotto la luce splendente, scorreva il fiume che, con andamento sinuoso, divideva a metà la valle.”³

Normative di riferimento

Si richiama di seguito la normativa tecnica di riferimento per la progettazione ed esecuzione delle opere oggetto del presente progetto:

- _ Legge Provinciale 10 settembre 1993, n. 26 recante “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti” e ss.mm. e ii.;
- _ Decreto del Presidente della Giunta provinciale 30 settembre 1994, n. 12-10/Leg. recante “Regolamento di attuazione della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 concernente “Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti”, e ss.mm. e ii.;
- _ Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio”
- _ Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/Leg. recante “Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1”;
- _ D.M. 14 gennaio 2008 recante “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”;
- _ D.Lgs. 09 aprile 2008, n. 81 recante “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”, come modificato dal D.Lgs. n. 106/2009;

³ Rosario Fichera, *L'ultimo guerriero retico*, p. 125. Contenuto anche nel libro *Fai della Paganella - Orizzonti di luce, incanto di prati*, Biblioteche della Paganella e Comune di Fai della Paganella, p. 56 .

- _ Decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 recante “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”;
- _ Legge Provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 recante “Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento”;
- _ D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 recante “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”;
- _ D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”;
- _ D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 recante “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”;
- _ Delib.G.P. 22 maggio 2009, n. 1227 recante “Linee guida e indicazioni operative per l’utilizzo di terre e rocce derivanti da operazioni di scavo”;
- _ Regole tecniche in materia di prevenzione incendi, con particolare riferimento alle attività soggette al controllo di prevenzione incendi ai sensi dell’art. 4 della Legge 966/1965 e del D.M. 16 febbraio 1982 previste in progetto.
- _ Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Decreto 17 gennaio 2018. Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni.



Gli orti di Brollo nella piazza principale. anni '30

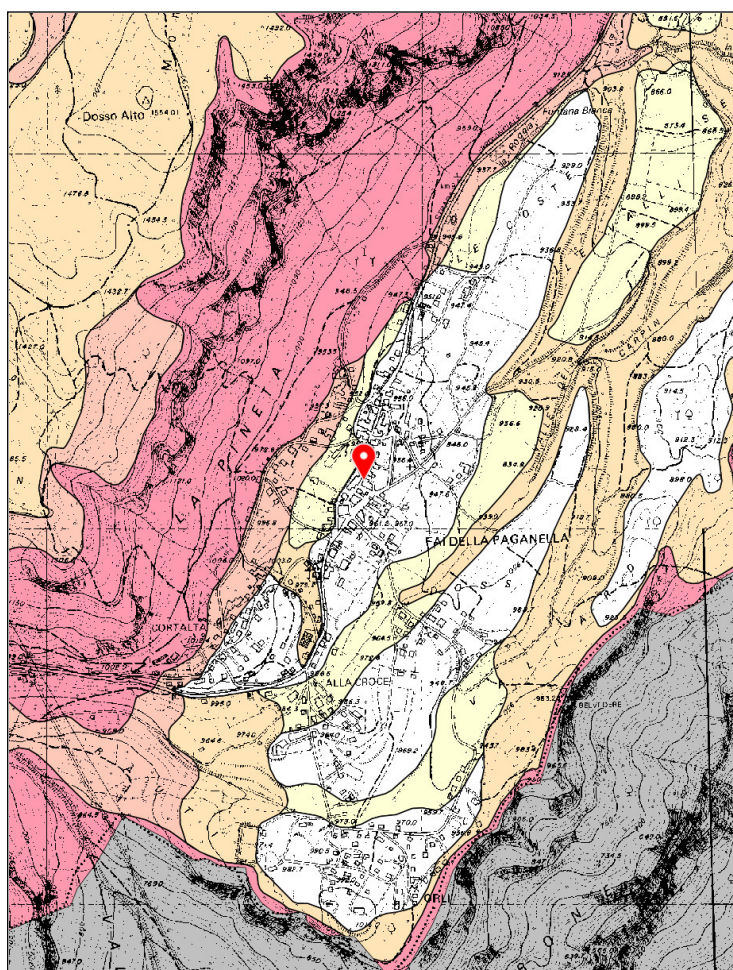
Compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico ed idrogeologico

L'area di intervento non evidenzia particolari criticità dal punto di vista geologico e idrogeologico.

Carta di sintesi geologica

In base alla cartografia della Carta di Sintesi geologica, il cui sesto aggiornamento è stato approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1544 di data 18 luglio 2011, l'area di intervento è inserita nelle:

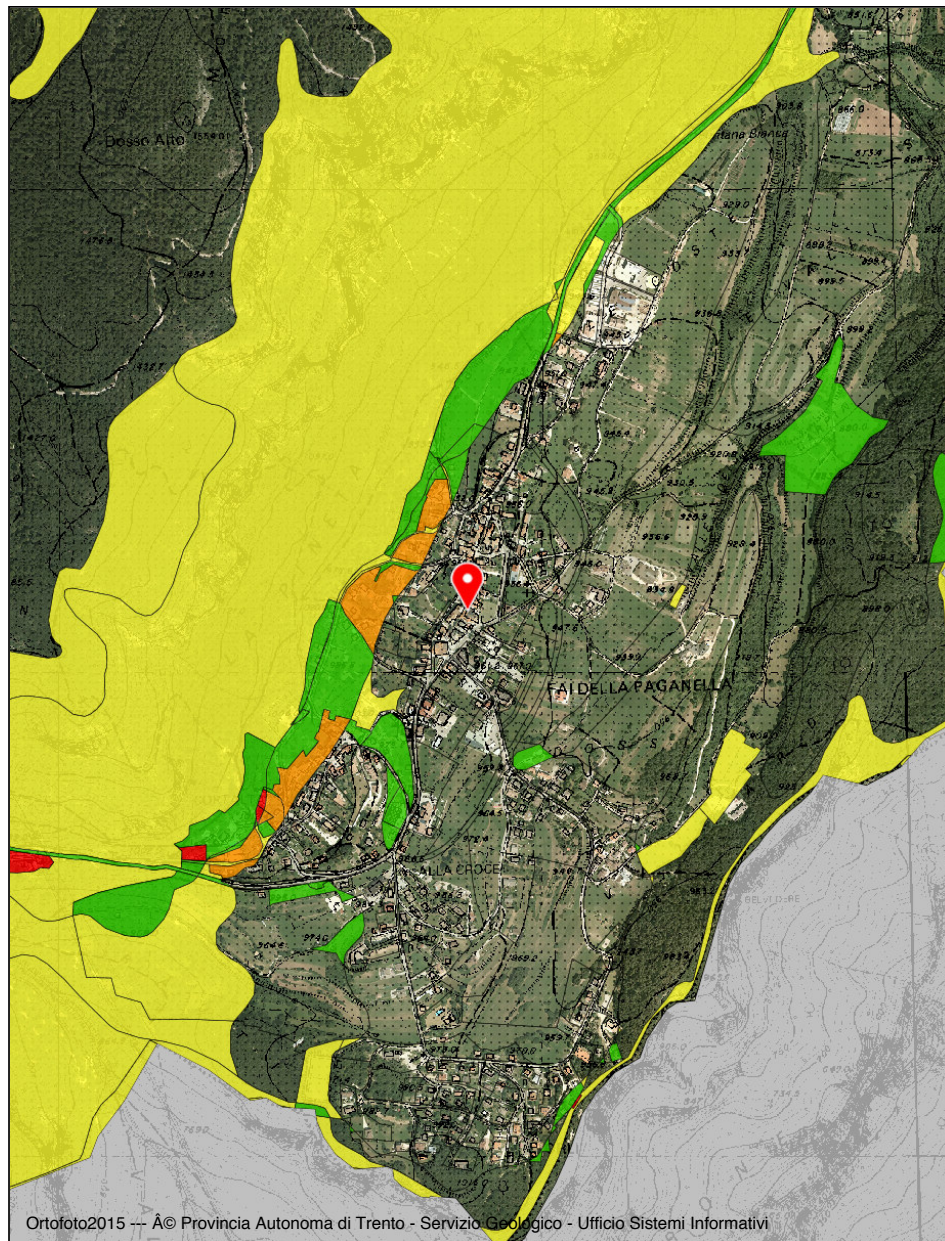
- Aree di controllo geologico prive di penalità"
- Aree a controllo sismico a sismicità trascurabile - zona sismica 4"



Estratto della carta di sintesi geologica

Carta del rischio idrogeologico

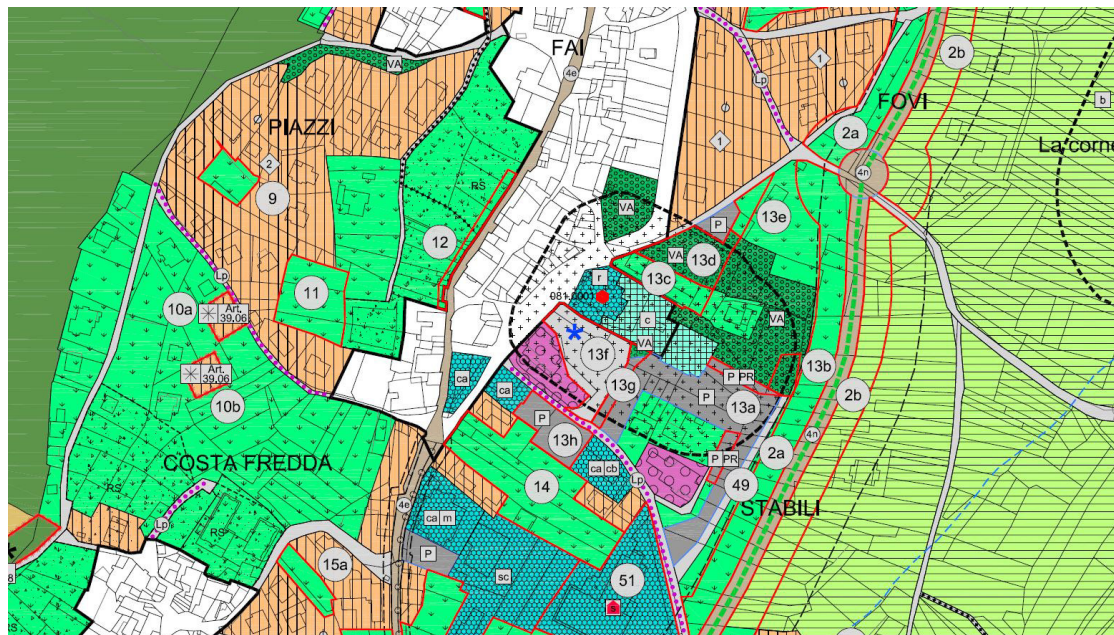
Relativamente agli aspetti riguardanti il rischio idrogeologico della zona oggetto di intervento, disciplinati dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche, in vigore dall'8 giugno 2006 e successivamente aggiornato, si rileva che l'area di intervento è classificata come: "Priva di rischio";



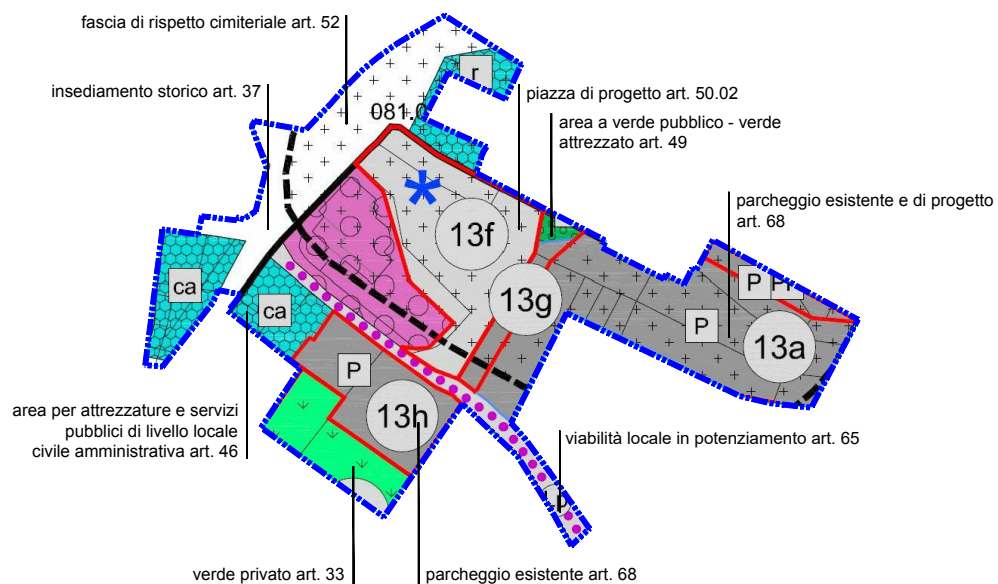
Estratto della cartografia del rischio idrogeologico PGUAP

Inquadramento urbanistico e compatibilità con gli strumenti urbanistici

Il Piano Regolatore Generale (variante 2013 in vigore dal febbraio 2015) del Comune di Fai della Paganella perimetra le aree di intervento in diverse zone omogenee.



estratto piano regolatore generale del comune di Fai della Paganella



dettaglio estratto di prg con indicazione delle zone omogenee

Insedimento storico art. 37

Il P.R.G. redatto ai sensi degli artt. 24 e 139 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 forma parte integrante del P.R.G. e viene attuato secondo quanto previsto dall'art. 6 delle presenti norme, la relativa normativa di attuazione è riportata nel Titolo Quinto.

Il P.R.G. è stato redatto su apposite cartografie alle quali si rimanda per la puntuale individuazione degli interventi ammessi. Nelle tavole del P.R.G. in scala 1:2.000 e 1: 5.000 sono indicati i perimetri e le aree di rispetto dei singoli centri storici.

Fascia di rispetto cimiteriale art. 52

Le tavole del sistema insediativo e produttivo riportano graficamente l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale che risulta essere di ml. 50,00.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di servizi e strutture connessi con l'attività cimiteriale, secondo la disciplina prevista all'art. 66 della L.P. 1/2008. Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, possono essere ricostruiti e ristrutturati, ed eventualmente ampliati nella misura massima del 20% del Volume fuori terra, nel rispetto delle destinazioni urbanistiche di zona e senza che ciò comporti alcun avvicinamento della costruzione al cimitero. Per quanto riguarda gli edifici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale che fanno parte dell'insediamento storico, si fa riferimento all'art.66 della L.1/2008, l'eventuale ampliamento volumetrico è attuabile solo se espressamente previsto dalla specifica schedatura. Per la realizzazione di opere pubbliche e/o interventi di interesse pubblico, valgono le disposizioni della d.G.P. 3 settembre 2010, n.2023, Allegato 4. In particolare nella fascia compresa fra 25 e 50 metri, sono consentiti:

1. nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
2. parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
3. attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune

ed altre strutture per la presenza di pubblico;

4. parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti.

Piazza di progetto art. 50.02

Si tratta della formazione di nuove piazze da creare nei modi e nei metodi di cui al comma precedente e secondo le seguenti indicazioni:

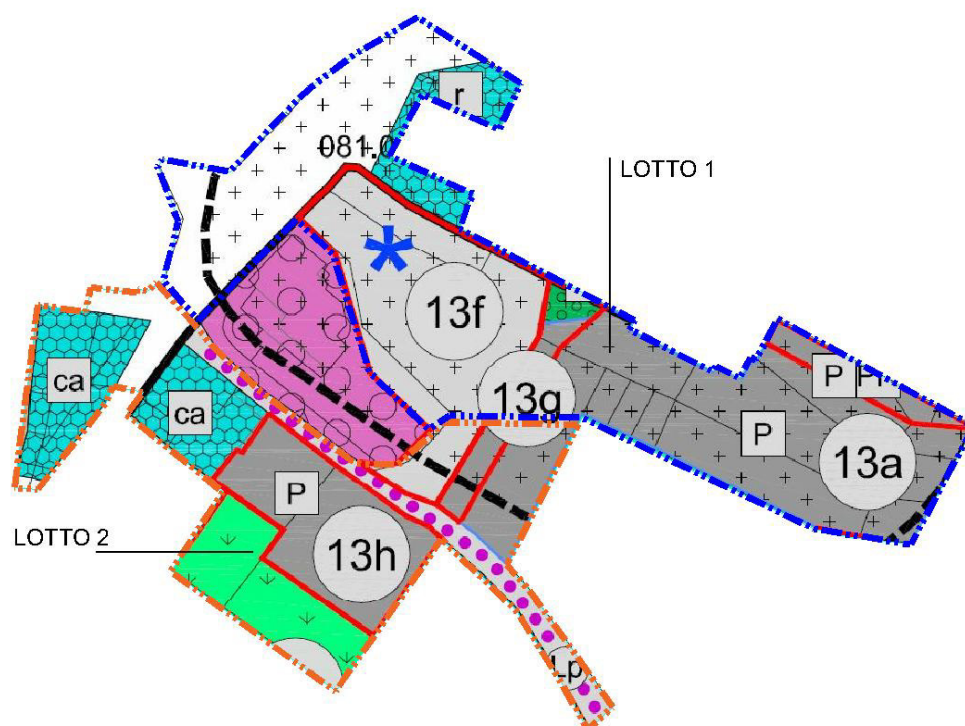
- A. la valorizzazione di assi forti commerciali da creare ex novo;
- B. la realizzazione di parcheggi in superficie o sotterranei ai bordi o all'interno della nuova piazza da creare;
- C. introduzione facoltativa di masse arboree compatte o di filari alberati all'interno o ai margini della piazza a fini paesaggistici;
- D. operazioni di ritocco alla viabilità esistente in connessione con la piazza da creare.

Area a verde pubblico - verde attrezzato art. 49

Le aree a verde attrezzato sono destinate alla creazione di giardini pubblici e parchi, integrati con zone attrezzate per il gioco, lo svago e lo sport.

Sono ammesse piccole attrezzature sportive non regolamentari, percorsi vita e pedonali, piste ciclabili e tutte le attività del tempo libero. In queste aree è ammessa la costruzione, per una sola volta, di ricoveri per attrezzi, locali legati alla manutenzione e fruizione del verde, spogliatoi e servizi igienici per un volume utile (Vu) non superiore a 200mc per un H max di ml 4,00.

Nelle aree a verde attrezzato evidenziate in cartografia con il simbolo grafico dell'asterisco, qualsiasi intervento edificatorio è subordinato ai risultati di una specifica analisi geologica e al rispetto delle condizioni espresse per la difesa dai crolli rocciosi.



Estratto di prg: suddivisione in lotti degli interventi

Parcheggio esistente e di progetto art. 68

Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e di progetto, in adiacenza a zone nelle quali le destinazioni d'uso previste richiedono spazi a ciò destinati. I parcheggi possono essere realizzati a livelli diversi da quelli del suolo anche seminterrati o fuori terra o multipiano. In quest'ultimo caso apposito cartiglio riporta l'altezza massima per gli edifici destinati a parcheggio fuori terra; l'assenza del cartiglio indica il divieto a realizzare parcheggi fuori terra.

Nel caso di parcheggi multipiano interrati o seminterrati potranno essere stipulate apposite convenzioni per l'utilizzo parziale del parcheggio da parte di privati.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici, purché le aree per la sosta e le manovre siano adeguatamente protette dalle corsie di traffico e sistemate con la piantumazione di alberature o siepi.

Fatto salvo quanto specificato nelle singole norme di zona si richiama la Delibera della Giunta Provinciale di Trento n. 2023 del 3 settembre 2010 s.m.i, allegato 3. Le superfici a parcheggio da prevedere per le destinazioni commerciali sono definite nel Titolo VI delle presenti NA.

Viabilità in potenziamento art. 65

Il P.R.G. individua la viabilità in categorie determinate in funzione dei flussi di traffico nonché della situazione orogeografica ed ambientale dei territori attraversati.

La cartografia di piano oltre alla categoria di appartenenza definisce se si tratta di strade esistenti, da potenziare o di progetto.

A ciascun tipo di strada è assegnata, una apposita numerazione secondo la categoria attribuita dal P.U.P, che in riferimento al Delibera di Giunta Provinciale d.d 3.2.1995 n. 909 che ne determina la larghezza totale della piattaforma stradale ed altre caratteristiche geometriche.

I P.R.G. individua anche, con apposita simbologia, la viabilità locale esistente, da potenziare e di progetto. Per la larghezza totale della piattaforma stradale e le altre caratteristiche geometriche valgono le prescrizioni per le strade di 4° categoria del Delibera di Giunta Provinciale d.d. 3.2.1995 n. 909.

Per le strade non individuate nella cartografia di Piano si applicano le disposizioni “altre strade” contenute nel citato decreto provinciale.

Verde privato art. 33

Nelle tavole 1:2.000 e 1:5.000 del sistema insediativo e produttivo sono indicate con apposita simbologia le aree a verde privato da tutelare. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree è previsto, per una sola volta, l'ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente alla data di entrata in vigore del P.R.G. di data 09.09.1992. L'ampliamento nel limite sopra descritto può essere realizzato in più fasi successive.

L'altezza massima degli edifici esistenti nelle aree a verde privato è quella

necessaria e sufficiente a conseguire il recupero a fini abitativi dei sottotetti (cioè limitata al solo raggiungimento dell'altezza minima abitabile) secondo le caratteristiche di abitabilità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per gli edifici esistenti è inoltre ammessa la ristrutturazione anche integrale con demolizione parziale o totale dell'edificio e la ricostruzione sul sedime nei volumi e nelle altezze preesistenti.

Le aree agricole o ortive, interne agli abitati esistenti o ubicate ai margini di essi, destinate a verde privato da tutelare, sono vincolate allo stato di fatto.

Dette aree devono restare inedificate e possono essere modificate esclusivamente per tipo di coltura o trasformate in aree a verde (giardini e parchi attrezzati) di uso privato, condominiale o pubblico è ammessa l'installazione o la costruzione di attrezzature sportive non coperte di uso privato.

Aree attrezzature e servizi pubblici di livello locale - Civile amministrativa art. 46

Il P.R.G. individua in modo specifico e puntuale la localizzazione, con delimitazione particellare, delle aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale, esistenti che si confermano.

Le tavole del sistema insediativo e produttivo individuano con apposita simbologia le diverse categorie di appartenenza dei servizi pubblici di livello locale da confermare così suddivise:

CA - civili e amministrative;

SC - scolastiche e culturali;

R - religiose;

CB - centro Croce Bianca Paganella;

wff - caserma dei vigili del fuoco;

H - piazzola elisoccorso.

Le specificazioni indicate nelle cartografie di piano hanno valore di indicazione, è consentita, con deliberazione del Consiglio Comunale, una diversa utilizzazione purché compresa fra quelle citate al comma precedente, e nel rispetto degli standards urbanistici.

Nelle zone per attrezzature pubbliche da confermare sono consentiti ampliamenti di volume per gli edifici esistenti a destinazione pubblica, purché la

costruzione complessiva non superi quella possibile dall'applicazione degli indici e prescrizioni per le aree per nuovi servizi pubblici di cui all'articolo successivo.

Conclusioni

Dall'analisi urbanistica delle aree di progetto preliminare si prevede la suddivisione dell'intervento in due lotti funzionali da attuare in tempi e modalità differenti.



Individuazione dei lotti funzionali sul progetto preliminare

Lotto n. 1

Il primo lotto funzionale prevede la sistemazione delle aree con destinazione a piazza di progetto di cui all'articolo 50.02 delle norme tecniche di attuazione,

dell'area a verde pubblico attrezzato (articolo 49 delle NTA), delle aree destinate a parcheggio esistente e di progetto (articolo 68) e della viabilità provinciale e locale di potenziamento.

Per questi interventi previsti dal progetto preliminare sussiste la conformità urbanistica agli strumenti urbanistici in vigore nel comune di Fai della Paganella.

Lotto n. 2

Il secondo lotto funzionale prevede la sistemazione delle aree con destinazione a a parcheggio esistente di cui all'articolo 68 delle norme tecniche di attuazione, verde privato (articolo 33 delle NTA), aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale - civile amministrativa (articolo 46) e della viabilità provinciale e locale di potenziamento di cui all'articolo 65 delle norme tecniche di attuazione.

Per questi interventi previsti dal progetto preliminare sussiste la conformità urbanistica parziale agli strumenti urbanistici in vigore nel comune di Fai della Paganella in particolare l'area a verde privato non consente la realizzazione di parcheggi.

La riqualificazione urbana di Fai della Paganella

Percorrendo il territorio di Fai della Paganella ci si ritrova alla continua ricerca di un punto di riferimento, di un episodio o scenario che ci indichi il centro dell'abitato, il cuore della comunità, lo spazio di relazione e di incontro, tipica espressione urbana delle nostre città, paesi o borghi che trovano la loro identità territoriale nella piazza quale punto di arrivo.

L'evoluzione urbana di Fai della Paganella rappresentata dai due nuclei storici di Cortalta e Fai ha avuto nel tempo uno sviluppo lineare lungo la direttrice che da dall'altipiano si collega alla valle dell'Adige da una parte e dal lago di Molveno dall'altra, andando a suturare il territorio aperto tra i due borghi.



Mappa catastale Austrungarica del nucleo di Cortalta e di Fai (1860)

Nel tempo la viabilità storica ha subito cambiamenti e stratificazioni operando un continuo allontanamento dal tessuto storico verso l'altipiano, dinamica finora in atto con la previsione del piano urbanistico provinciale di realizzare una nuova "bretella" a sud - est dell'abitato stralciata dal Piano Territoriale di Comunità recentemente.

Questa dinamica insediativa se da un lato ha reso più fluido l'attraversamento del territorio dall'altro ha contribuito a renderlo anonimo e poco diversificato privandolo di spazi e luoghi pubblici di relazione lungo il tracciato stradale costituendo di fatto una cortina urbanizzata.

Nel breve arco temporale di novant'anni il paesaggio si è modificato radicalmente, la percezione visiva e fisica dell'altipiano come "terrazza" sulla valle

dell'Adige non è più percepibile se non in alcuni rari episodi e momenti, privando l'abitato di Fai di uno degli elementi di caratterizzazione più importanti.



Vista dell'attuale via Cesare Battisti: la carreggiata delimitata dai caratteristici muretti a secco e già dotata di linea elettrica, arrivata a Fai nel 1920. Sullo sfondo il monte di Mezzocorona.⁴

Oggi come un tempo il centro del comune di Fai della Paganella vive attorno alla Chiesa di San Nicolò (eretta tra il 1790 e il 1794) e dal suo sagrato laterale che offre uno dei rari episodi di affaccio sulla valle dell'Adige a cui nel tempo sono stati aggiunti senza un preciso disegno il parco giochi per bambini, la fermata dell'autobus e il monumento ai caduti.

Verso est il parco si dilata senza forma verso uno spazio pavimentato destinato a parcheggio che si giustappone senza un preciso rapporto all'area verde dell'altipiano.

⁴ Immagine raccolta nel libro Fai della Paganella - Orizzonti di luce, incanto di prati, Biblioteche della Paganella e Comune di Fai della Paganella, p. 28.



Ortofoto dell'area attorno alla chiesa di San Nicolò a Fai della Paganella

Le qualità spaziali e le attese espresse della popolazione e dell'amministrazione comunale hanno suggerito la necessità di ripensare questo spazio immaginandolo come una grande soglia, un luogo di passaggio e di sosta, ma soprattutto come un elemento di ri-conessione tra l'abitato e l'altipiano in particolare con l'area verde dei Dossi.

Bisogna inoltre ricordare che Fai della Paganella si è sviluppato lungo la strada che attraversa l'altipiano, lo potremmo definire un paese di transito in cui lo spazio si definisce attraverso diverse velocità: quella della macchina, dei pedoni e degli appassionati di mountain bike che ne determinano la percezione e la visione.

Risulta infatti necessario togliere importanza e velocità all'attraversamento veicolare dell'abitato innestandovi un luogo più calmo e non specializzato funzionalmente dove possano succedere anche contemporaneamente più cose anche a velocità diverse.

L'attore principale è rappresentato dalla macchina che ha bisogno dei suoi spazi e modi di utilizzo del territorio trasformando e distorcendo la matrice urbana territoriale, grandi spazi monofunzionali con il solo uso a parcheggio,

desolatamente vuoti per la maggior parte del tempo e congestionati e sovraffollati in alcuni particolari momenti: spazi senza qualità che vivono di episodi.

La creazione di un luogo non può prescindere dalla qualità degli spazi e dal contesto, dagli usi collettivi e dalle funzioni sociali che svolge per la comunità, dal rapporto tra il costruito e lo spazio aperto e dall'utilizzo che ne viene fatto dai cittadini.



Progetto preliminare: planimetria generale - ortopiano

Un luogo che aspiri a ricucire trame e rapporti ora perduti tra l'edificato storico, la chiesa ed il cimitero, gli spazi aperti dell'altipiano.

Si intende dunque procedere con una serie di interventi coordinati fra di loro per la definizione di un sistema continuo e coerente:

- ridisegno dello spazio del sagrato e degli spazi di pertinenza della chiesa;
- creazione di una serie di spazi degradanti verso l'altipiano articolati intorno ad un piccolo padiglione aperto che può accogliere rappresentazioni teatrali,

eventi musicali o può semplicemente costituire un generoso riparo nei giorni di maltempo. Il padiglione sarà anche dotato con gli equipaggiamenti minimi necessari per consentire la facile realizzazione di feste o momenti collettivi. Allo stesso tempo gli elementi di definizione di questo luogo risolvono il rapporto con il cimitero luogo della memoria dell'intera comunità.

- Verso l'altipiano in diretto contatto con l'area verde dei "Dossi" si propone uno spazio per il gioco dei bambini e l'osservazione della natura.

Attorno a questo nucleo centrale si articolano:

- la riorganizzazione della viabilità provinciale di attraversamento e allargamento di via Belvedere;
- la creazione di spazi di attestamento per la sosta degli autobus;
- gli spazi a parcheggio a fianco della Croce Bianca Paganella;
- il collegamento del sistema della nuova centralità con il grande spazio verde ad utilizzo sportivo e ricreativo dietro la palestra (Paganella Fun Park).



Vista assonometria delle scelte progettuali

Piazza del Sagrato della Chiesa di San Nicolò

Lo spazio esistente attiguo alla chiesa di San Nicolò risulta molto compresso ed esiguo dovuto essenzialmente alla presenza della strada provinciale che ne definisce e delimita lo spazio antistante.

La nuova proposta progettuale prevede innanzitutto una leggera traslazione della sede stradale verso il nucleo storico e successivamente la realizzazione di una nuova pavimentazione uniforme per creare uno spazio di relazione adeguato.

La creazione di una “soglia” mediante il cambio di pavimentazione delle pertinenze della Chiesa stabilirà l’ingresso nel centro storico di Fai della Paganella rendendolo immediatamente percepibile e riconoscibile; uno spazio unitario continuo in cui la strada non è più elemento di separazione e di taglio divenendo un unico luogo.



Il sistema delle centralità

Oltre alla sistemazione degli spazi del Sagrato il progetto prevede la creazione di un sistema di piazze che degradano verso l'altipiano collegati tra loro da rampe e scalinate. I gradoni dell'altezza di 50 centimetri creano una nuova configurazione spaziale lungo la direttrice che dal centro storico porta allo spazio verde dei Dossi, privilegiando l'esposizione sud.

L'altezza dei gradoni contenuta nei 50 centimetri crea un sistema di sedute lungo il perimetro evitando l'introduzione di parapetti di protezione e favorendo la direttrice visiva dal centro storico e dall'altipiano.



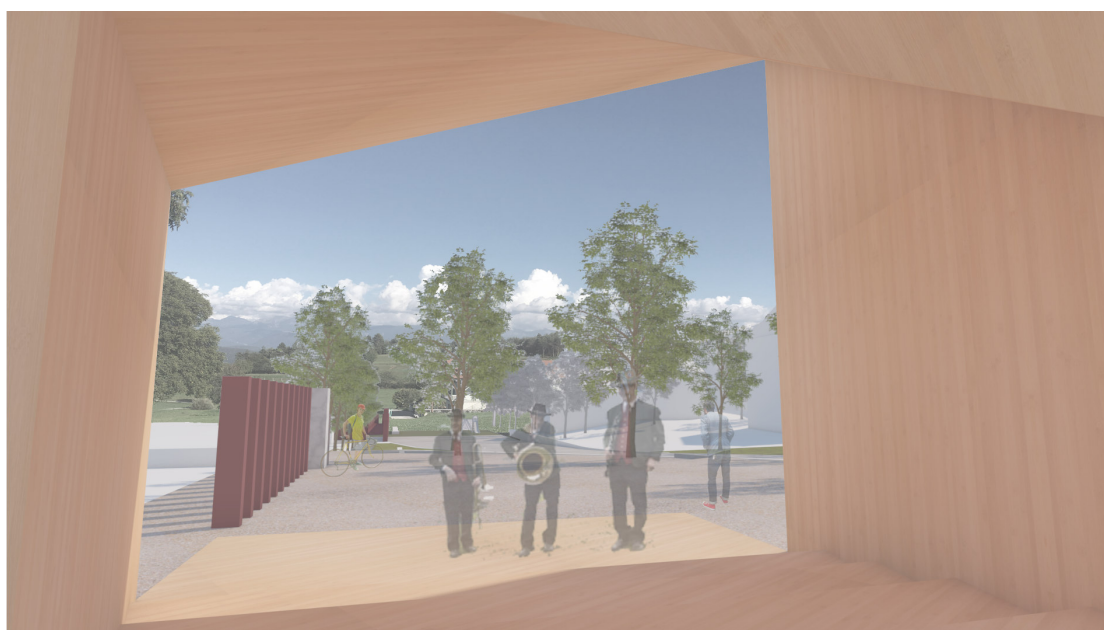
Il padiglione delle feste: Musikpavillon

Collocato al centro del sistema delle piazze viene realizzato un musikpavillon, una struttura polifunzionale e versatile per l'intrattenimento della popolazione e dei turisti.

Oltre alla sua valenza sociale e culturale diventa un vero e proprio dispositivo architettonico in grado di organizzare e valorizzare l'intero spazio pubblico che lo circonda.

Non si tratta solo di progettare una struttura architettonica piacevole e funzionale ma piuttosto di risolvere uno spazio aperto di forma allungata che fa da cuscinetto tra la chiesa con il cimitero da una parte e dalle costruzioni ricettive e residenziali dall'altra, inserendovi un elemento nuovo che si confronti con la scala della piazza e degli edifici che vi si affacciano (la chiesa di San Nicolò, il cimitero, il retro dell'albergo Ideal) andando a costruire nuove relazioni spaziali e nuove gerarchie spaziali.

Una costruzione compatta in calcestruzzo e legno che crea relazioni visuali con il contesto, un margine scenico della quinta urbana, un elemento che orienta il cono visuale dei visitatori: dialogando con la chiesa di San Nicolò e mantenendo sullo sfondo l'altipiano della Paganella.



Il musikpavillon, con un unico gesto dalla forma semplice e chiara, è scavato e deformato sui diversi lati offrendo differenti utilizzi a seconda delle esigenze, a sud - est e a nord - ovest lo spazio per la banda e le rappresentazioni teatrali che si affacciano sulle rispettive piazze poste a quota differente; a sud - ovest il chiosco per i momenti conviviali. La piazza inferiore a diretto contatto con il padiglione ospiterà il monumento ai Caduti.



Ridisegno degli spazi di sosta in rapporto al cimitero

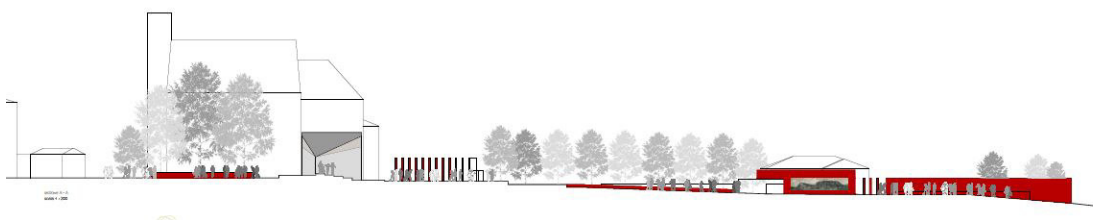
L'attuale spazio frontale al cimitero è utilizzato a parcheggio e costituisce l'accesso agli spazi di servizio alla proprietà privata (p.ed 512 del comune catastale di Fai).

Il progetto preliminare prevede la sua sistemazione mantenendone l'accesso al cimitero e alla proprietà privata con la creazione di aree verdi e l'introduzione sul fronte nord - est di una cortina alberata di mascheramento del muro perimetrale del cimitero.



L'introduzione di questo elemento di rapporto, definisce l'area di intervento senza creare un taglio netto agendo in modo fluido e mutevole alla percezione visiva variabile a seconda della posizione dell'osservatore.

Lo sviluppo lineare accompagna il visitatore dal centro storico all'altipiano definendone il bordo collegando il musikpavillon al parco giochi e al punto di osservazione privilegiato sull'altipiano.

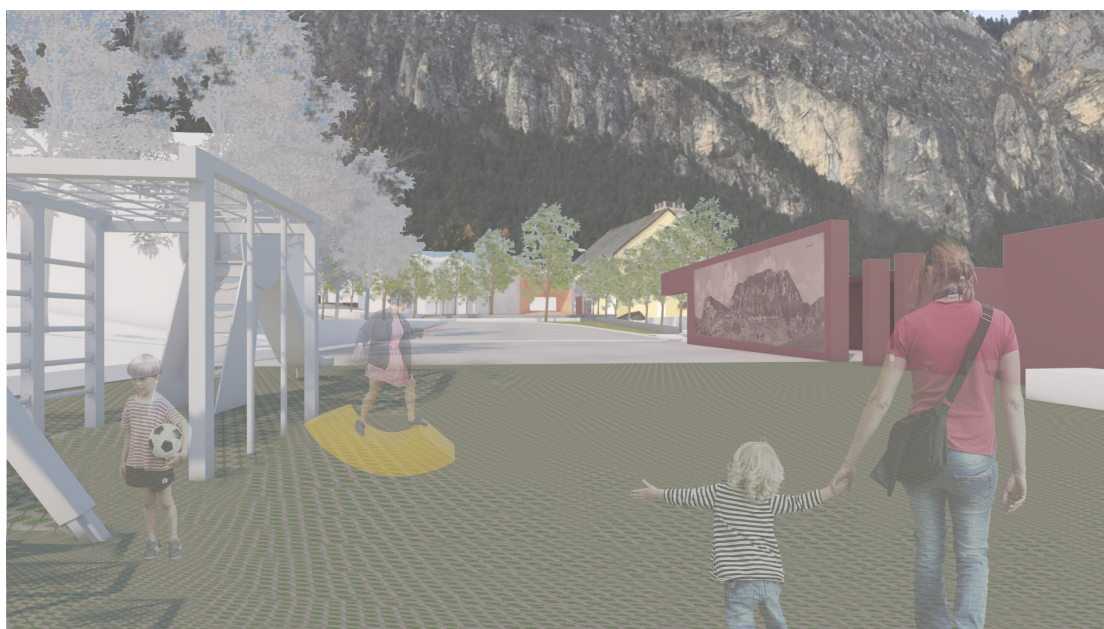


Creazione dello spazio ludico/didattico e di osservazione dell'altipiano

Sulla frangia urbana in prossimità dell'inizio dell'area agricola dell'altipiano denominata "ai Dossi" viene realizzato uno spazio attrezzato per il gioco dei bambini con annessa area di servizio (bagni e deposito).

Nell'area verranno predisposte delle mappe informative da apporre in prossimità del muro di delimitazione del parco con la descrizione dell'altipiano, la lettura del paesaggio e le visuali sulla Valle dell'Adige.

A completare quest'area sarà realizzato un manufatto in calcestruzzo per l'osservazione da un punto privilegiato del paesaggio di Fai.



Riorganizzazione della viabilità di Fai della Paganella

Come abbiamo già avuto modo di descrivere precedentemente la riqualificazione urbana di Fai della Paganella necessita di alcune modifiche sulla viabilità esistente, sia di attraversamento (Strada Provinciale n. 64) che interna (via Belvedere).

La modifica sulla viabilità principale consiste essenzialmente nella traslazione e ripavimentazione della sede stradale verso il centro storico in prossimità della Chiesa di San Nicolò con l'obiettivo sia di dare spazio al sagrato migliorando la

fruizione pedonale che di rallentamento del traffico di attraversamento dell'abitato di Fai.

La modifica di via Belvedere prevede l'allargamento della strada con la predisposizione di marciapiedi nella parte terminale in prossimità della palestra.



Creazione di spazi di attestamento dei mezzi pubblici

La riorganizzazione della viabilità e del parcheggio su via Belvedere consentiranno di realizzare due spazi di attestamento per i mezzi pubblici all'ingresso dell'abitato di Fai (provenendo da Andalo) in modo sicuro e funzionale. Le due aree, una per senso di marcia, ospiteranno gli spazi coperti di attesa e la cartellonista di servizio e assistenza ai passeggeri.

Spazi a parcheggio su via Belvedere

I parcheggi di servizio dell'abitato di Fai della Paganella verranno riorganizzati all'interno dell'area posta lungo via Belvedere a fianco della Croce Bianca.

L'attuale parcheggio sarà allargato e sistemato con l'inserimento di aree verdi piantumate con essenze autoctone al fine di migliorarne la qualità visiva dello spazio per la sosta garantendo la permeabilità del suolo.

La nuova configurazione permetterà di collocare minimo 70 posti auto e sarà a servizio dell'intera comunità. Altri spazi a parcheggio per la sosta dei pullman assieme all'isola ecologica attualmente localizzata sul piazzale a fianco del cimitero, saranno sistemati fuori dall'area di intervento sulla p.fond. 838 in C.C. Fai.



Collegamento del sistema delle nuove piazze con l'area verde Paganella Fun Park

Il sistema delle nuove piazze sarà collegato, attraverso un percorso pedonale a fianco della Croce Bianca Paganella, all'area verde Paganella Fun Park in un sistema di attrezzature e spazi pubblici diffusi sul territorio.

Questo collegamento permetterà inoltre l'integrazione funzionale della palestra comunale posta al limite dell'area di intervento.

Espropri

Il progetto preliminare prevede all'interno del lotto n. 2 acquisizione attraverso esproprio per pubblica utilità dei seguenti beni:

- Ex Famiglia Cooperativa p.ed 2/1 e 2/2 in C.C. Fai già in parte di proprietà pubblica del Comune di Fai della Paganella al fine di prevederne la demolizione;
- P.fond. 808/3 e parte della 812/1 in C.C. Fai da accorpare all'area di parcheggio pubblico esistente;
- P.fond. 2605, 869, 870/1, 870/2, 871, 872, 873 e p.ed 282 e 190 per la realizzazione dell'allargamento di via Belvedere e la realizzazione dei marciapiedi.

Valutazioni tecnico - economiche

Il progetto preliminare prevede la riqualificazione urbana dell'abitato di Fai della Paganella suddivisa in due lotti funzionali.



La suddivisione in lotti tiene conto degli aspetti funzionali dell'area di intervento in modo da non creare squilibri e carenze infrastrutturali durante l'esecuzione delle opere in particolare per quanto riguarda lo spazio a parcheggio.

Durante l'esecuzione dei lavori relativi al primo lotto infatti continueranno ad essere disponibili ed utilizzabili i parcheggi a fianco della Croce Bianca Paganella e quelli a fianco della rampa di accesso al parcheggio del cimitero.

Durante lo svolgimento dei lavori relativi al secondo lotto gli spazi di parcheggio saranno ricavati in parte all'interno dell'area con la pianificazione attenta degli interventi e in parte sulla p.fond 838 che nel frattempo sarà apprestata a parcheggio.

Il primo lotto prevede una spesa per lavori pari ad euro 887.229,13 e 312.770,88 euro di somme a disposizione dell'amministrazione per un totale di euro 1.200.000,00.

Il secondo lotto prevede una spesa per lavori pari ad euro 624.935,00 e 675.065,00 euro per somme a disposizione dell'amministrazione comunale per un totale di euro 1.300.000,00.

Per il dettaglio delle lavorazioni previste rispettivamente dal primo e dal secondo lotto si rimanda all'elaborato PR G 130 05 "Preventivo sommario di spesa" allegato al presente progetto preliminare.

Elenco elaborati

100	TECNICO - AMMINISTRATIVE							
110	RELAZIONI GENERALI							
	PR	R	110	A00	5	0	Relazione tecnica illustrativa generale	-
	PR	R	110	A00	10	0	Memoria fotografica	-
120	VALUTAZIONI ECONOMICHE							
	PR	G	130	-	5	0	Preventivo sommario di spesa	-
200	TERRITORIO							
210	URBANISTICA							
	PR	A	210	-	5	0	Inquadramento ed estratti urbanistici	1 : 10.000
300	SETTORIALI							
310	ARCHITETTURA							
	PR	A	310	A00	5	0	Stato attuale - Planimetria generale: ortopiano	1:500
	PR	A	310	A00	10	0	Stato attuale - Planimetria generale e sezione A - A	1:500 1 : 250
	PR	A	310	A00	15	0	Progetto - Planimetria generale: ortopiano	1:500
	PR	A	310		20	0	Progetto - Planimetria di dettaglio	1:250
	PR	A	310	A00	25	0	Progetto - musikpavillon e Sezione A - A	1:200
	PR	A	310		30		Progetto - Suddivisione in lotti	1:500
	PR	A	310		35		Progetto - Rappresentazioni tridimensionali	-
	PR	A	310		40		Confronto - Planimetria generale e sezione A - A	1:500 1 : 250

Rovereto, ottobre 2018

Roberto Paoli architetto