



COMUNE DI BASELGA DI PINE'
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI del nucleo urbano di riqualificazione dell'abitato di Baselga



RELAZIONE

STESURA: 1991-1996 stesura dell'originale PGZ arch. Guido Masè

Varianti 2000: Ufficio tecnico Comunale

Nuova edizione 2009 : Arch. Roberto Bortolotti

Studio Architetti Associati Bortolotti e Pallaver

Via Galassa 40 -38123 Villazzano _TRENTO

BASELGA DI PINE' – novembre 2009

PRIMA ADOZIONE
APPROVAZIONE

– DELIBERAZIONE CONSILIARE
– DELIBERAZIONE CONSILIARE

NR.
NR.

DI DATA
DI DATA

ENTRATA IN VIGORE IN DATA

RELAZIONE.

1. PREMESSA

Il Piano Attuativo del nucleo urbano di riqualificazione dell'abitato di Baselga prende le mosse dalla necessità di aggiornare e di rivedere le scelte compiute dal precedente Piano generale di zona adottato con delibera n.181 del 16 settembre 1991, (variante 1996 e variante 2000), nonché di attuare quanto previsto dalla zona B\$ del PRG in vigore.

In particolare si tratta di aggiornare le scelte d'intervento pubblico che, il procedere dei lavori di riqualificazione, hanno messo in evidenza come necessità non più procrastinabile di meglio puntualizzare i caratteri, modi d'intervento e scelte di piano.

Va pertanto centrata l'attenzione sulla rivisitazione e l'aggiornamento delle scelte pubbliche, eliminando quelle più attuali ed introducendo sia quelle già compiute che quelle che l'Amministrazione ha intenzione di compiere del medio e lungo periodo.

Le intenzioni progettuali del Piano attuativo sono quelle di "assestare" le previsioni di intervento pubblico, concentrando l'attenzione sulle opere da realizzare per riqualificare l'abitato.

Seguendo questa logica e prendendo in esame anche i progetti realizzati nonché le progettazioni preliminari commissionate dall'Amministrazione si sono introdotte nella allegata pianificazione di dettaglio in scala 1:500 quelle modifiche necessarie ad adeguare le opere pubbliche alle intenzioni realizzative dell'Amministrazione.

In buona sostanza non vengono modificate le scelte di piano riguardanti il dimensionamento edilizio e l'assetto quantitativo delle aree d'edilizia privata emerse dal PGZ e dalle sue varianti mentre trovano modificazione alcune aree e previsioni d'intervento pubblico.

La stessa struttura analitica e progettuale del Piano, intesa come modalità di lettura del territorio, caratteri e legenda delle zonizzazioni, modalità di formazione delle norme attuative non è stata modificata rispetto al ex PGZ allo scopo di non generare, una ulteriore e nuova pianificazione che potrebbe solo creare confusione metodologica, terminologica ed attuativa.

Le stesse tavole analitiche non tengono conto delle modeste trasformazioni avvenute successivamente al 2004 e le quantità edilizie previste sono quelle dell'originario exPGZ senza tenere conto degli edifici realizzati successivamente alla variante 2000

In definitiva il Piano attuativo pianifica nel dettaglio il complesso degli interventi pubblici e privati possibili nel suo perimetro con lo scopo da una parte di portare a compimento quanto già si è iniziato con il Piano generale di Zona, dall'altra mettendo in evidenza gli spazi ed i percorsi pedonali, i parcheggi, le possibilità di garage interrato, la viabilità rotabile, le attrezzature collettive, il verde attrezzato ed i parchi urbani.

Il complesso di queste previsioni rappresenta il programma di attuazione degli interventi pubblici nonché le possibilità realizzative degli interventi privati avendo a mente il completamento delle operazioni di riqualificazione del nucleo urbano di Baselga che l'Amministrazione ha intenzione di conseguire portando a compimento un'operazione iniziata nel 1991 e di cui il Piano attuativo è il naturale e necessario completamento urbanistico.

Si è proceduto inoltre al necessario aggiornamento cartografico sulla base aerofotogrammetria 2004 con introduzione della mappa catastale, riportando la pianificazione attuativa alla realtà dei luoghi.

Infine si sono aggiornate le schede fotografiche degli edifici esistenti all'interno del Piano attuativo, schede che concludono la presente relazione.

2. ELEMENTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elementi:

- Relazione
- Tav. A1- Estratto PRG in vigore 1.2880
- Tav. A2- Analisi storica 1:1000
- Tav. A3- Analisi funzionale 1:1000
- Tav. A4- Analisi tipologica 1:1000
- Tav. A5- Impianti 1:1000
- Tav. A6- Analisi fisica 1:1000
- Tav. P1- Zonizzazione 1:500
- Tav. P2- Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D 1:500
- Tav. P3- Sezioni E-E, F-F, G-G 1:500
- Tav. P4- Programma di attuazione –Quadro degli interventi pubblici 1:1000
- Le norme di attuazione

Nella parte analitica si sono aggiornate le informazioni presenti nel PGZ ed in particolare:

2.1 Nell'analisi storica (tav. A2) si sono messe in evidenza le caratteristiche storiche degli edifici analizzati sia con riferimento alle sezioni storiche catastali che alla caratterizzazione formale nonché alla conservazione o alterazione dei caratteri tipologici originali;

2.2 Nell'analisi funzionale (tav. A3) si sono messe in evidenza le caratteristiche d'uso degli spazi suddivise per le destinazioni pubbliche e private

2.3 L'analisi tipologica (tav. A4) classifica i manufatti evidenziando sia l'impianto edilizio che quello urbanistico degli edifici nonché le modalità di aggregazione degli stessi

2.4 La tavola degli impianti (tav. A5) mette in evidenza tutti i sottoservizi e le reti sia esistenti che di progetto nonché i punti luce, le camerette d'ispezione e le caditoie

2.5 L'analisi fisica (tav. A6) mette in evidenza la morfologia del suolo, l'idrografia, il sistema vegetazionale, i muri, le chiusure, le unità edilizie con gli ampliamenti ed il numero dei piani

Nella parte progettuale assume particolare evidenza la zonizzazione (tav. P.1) che consiste :

2.5 Nella suddivisione dell'intero territorio soggetto a Piano attuativo in zone omogenee sottoposte a specifica destinazione. La suddivisione in zone è stata ripresa, ove compatibile dalle previsioni sulla zona B4 del PRG in vigore ed è stata operata perimetrando edifici ed aree contigue, qualificati dall'omogeneità dei caratteri funzionali e fisici tenendo presente per i caratteri funzionali l'uso prevalente e per i caratteri fisici la direzione d'affaccio e la tessitura degli edifici:

le zone sono state poi contrassegnate da un numero da 1 a 38, numero che le identifica per quanto riguarda il conteggio dei volumi esistenti e per la definizione dei parametri stereometrici di densità e di altezza.

2.6 Nella definizione degli interventi urbanistici cioè in quella serie di prescrizioni ed orientamenti per l'utilizzazione e l'organizzazione complessiva delle singole zone. Essi sono definiti dall'art. 3 delle norme di attuazione.

Proprio per non generare confusione metodologica e normativa si sono mantenuti i criteri e gli indici urbanistici dell'ex PGZ e della zona B4 del PRG che sostanzialmente sono:

- gli allineamenti perentori come linee guida lungo le quali devono disporsi gli edifici nel caso di nuova costruzione o nel caso di ristrutturazione
- la direzione di affaccio che rappresenta l'orientamento verso il quale gli edifici debbono mantenere una distanza tale da garantire e consentire reciprocamente il diritto di vista e di privacy
- la densità edilizia espressa in mc/mq
- l'altezza massima espressa in ml

2.7 Nella definizione degli interventi edilizi che sono indicati con apposito colore sugli edifici. Per quanto riguarda la definizione del tipo di intervento si sono sostanzialmente confermate quelle relative al ex PGZ che derivavano dal PRG e dal PIS suddivise nelle cinque categorie del Restauro, del Risanamento conservativo, della Ristrutturazione parziale, della Ristrutturazione totale, e delle Demolizioni.

2.8 Infine si sono riviste aggiornandole, ma mantenendo la stessa struttura dell'originale ex PGZ e del PRG, anche le Norme attuative che regolano l'utilizzo edilizio delle aree interne al Piano attuativo, relativamente alla zonizzazione e agli interventi edilizi ed urbanistici.

Pertanto dette norme si applicano alle aree ricomprese nel perimetro del Piano attuativo indicato nella tavola P.1 1:500. e riportato in tutte le tavole del PA.

Le norme sono coerentemente suddivise in articoli riguardanti la zonizzazione, gli interventi urbanistici e quelli edilizi.

La zonizzazione indica in modo perentorio o ordinatorio le destinazioni e gli standards edilizi e urbanistici da rispettare.

Gli interventi edilizi, fissano per ogni unità edilizia il tipo di intervento prescritto e ammesso sugli edifici esistenti e l'altezza di progetto.

Gli interventi urbanistici fissano gli allineamenti edilizi, le direzioni di tessitura e di affaccio, la densità e l'altezza dei volumi edificabili.

3. LE NUOVE PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO

Come specificato in premessa, le intenzioni progettuali del Piano attuativo sono quelle di "assestare" le previsioni d'intervento pubblico, concentrando l'attenzione sulle opere da realizzare per riqualificare l'abitato.

Per questo si sono previste da una parte sia gli stralci di opere che non verranno realizzate nel breve-medio periodo, dall'altra le nuove opere che l'Amministrazione ha in animo di realizzare aggiornando le relative previsioni urbanistiche. Si sono inoltre corretti alcuni errori materiali

4. IL QUADRO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Il complesso degli interventi pubblici è riassunto dalla tavola P.4 del Piano attuativo la quale mette in evidenza gli spazi ed i percorsi pedonali, i parcheggi, le possibilità di garage interrato, la viabilità rotabile, le attrezzature collettive, il verde attrezzato ed i parchi urbani.

Il complesso di queste previsioni rappresenta il programma di attuazione degli interventi pubblici di riqualificazione del nucleo urbano di Baselga che l'amministrazione ha intenzione di completare portando a compimento un'operazione iniziata nel 1991 e di cui il presente Piano attuativo è il naturale e necessario completamento urbanistico.

5. RIEPILOGO VOLUMI DEL PIANO ATTUATIVO

Non avendo modificato gli ambiti di intervento privato né gli indici dell'ex PGZ e del PRG il volume complessivo realizzabile di progetto stabilito con la variante 2000 (47.627 mc) , utilizzato o meno, è rimasto invariato non avendo pianificato nuove aree e/o superfici edificabili