

Provincia di Trento

Comune di Grigno

Piano Regolatore Generale

PIANI ATTUATIVI in Loc. "Fologni" e "Tormini"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

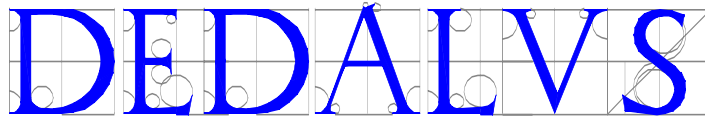


Ottobre 2008

Dedalus S.a.s.
Arch. B. Bronzini

Documento prodotto da  S.a.s.

via Malpaga n: 17 - 38100 Trento - Tel 0461 9836191 Fax 0461234604
E mail dedalus_sas@hotmail.com



PREMESSA

Il Piano regolatore Generale del Comune di Grigno prevede la sua attuazione anche attraverso la progettazione di alcuni Piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale ha incaricato il sottoscritto per la stesura dei piani denominati "FOLOGNI" in località Grigno e "TORMINI" in località Tezze.

Le aree su cui si estendono questi piani sono rispettivamente di:

FOLOGNI	mq. 34.911
TORMINI	mq. 93.770

Le problematiche emerse nel corso della progettazione sono state superate attraverso uno stretto contatto ed una continua consultazione con l'amministrazione ed i censiti proprietari delle aree che, oltre ad essere stati coinvolti nelle scelte specifiche, hanno contribuito allo sviluppo ed al perfezionamento delle idee generali.

L'elaborazione delle cartografie è stata eseguita partendo dalle planimetrie ufficiali del Catasto alle quali è stato sovrapposto il rilievo altimetrico ed ambientale in modo che esse offrono oltre al riferimento catastale una serie di riferimenti aggiuntivi utili per la perfetta leggibilità del territorio.

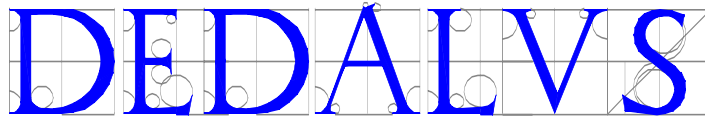
Il progetto è stato sviluppato sulla base delle "linee guida" contenute negli Artt. 60 e 61 delle N. A. del P.R.G. che si riportano di seguito.

Art. 60 - Redazione dei piani attuativi

1. I progetti devono essere redatti da architetti, laureati in urbanistica o da ingegneri iscritti ai rispettivi albi professionali.
2. Per ogni piano dovrà essere approntato un progetto d'insieme comprendente:
 - a) piante, sezioni e prospetti della situazione di fatto, in scala adeguata, con:
 - indicazione delle dimensioni e delle quote degli edifici;
 - individuazione degli elementi caratterizzanti interni ed esterni degli edifici, con riferimento a quelli previsti dagli art. 9 e 10 delle presenti norme;

Documento prodotto da  S.p.A.

via Malpaga n: 17 - 38100 Trento - Tel 0461 9836191 Fax 0461234604
E mail dedalus.sas@hotmail.com



- indicazione dei materiali attualmente esistenti e di quelli previsti;
- rilievo dei singoli elementi incompatibili con l'ambiente e costituenti gli edifici;
- b) elaborati grafici di progetto , in scala adeguata, che illustrino in modo chiaro e completo:
 - l'entità percentuale delle aree da riservare alle diverse destinazioni d'uso;
 - gli edifici destinati a demolizione, a ricostruzione, a restauro, risanamento o ristrutturazione, le nuove costruzioni, nonché le aree libere;
 - le destinazioni d'uso dei singoli piani degli edifici;
 - la sistemazione esterna degli edifici, degli spazi liberi , a verde e dell'arredo urbano;
 - le modalità per ridurre gli impatti visivi e per favorire il corretto inserimento nel paesaggio;
 - gli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, a verde, parcheggi, ecc.;
 - l'articolazione spaziale delle costruzioni e i relativi caratteri architettonici-tipologici;
 - le reti tecnologiche, la viabilità, i percorsi pedonali e ciclabili;
 - gli eventuali comparti edificatori;
- c) relazione esplicativa delle scelte di progetto con i principali dati di progetto;
- d) norme esecutive particolari del progetto nel rispetto delle previsioni urbanistiche generali del Piano.

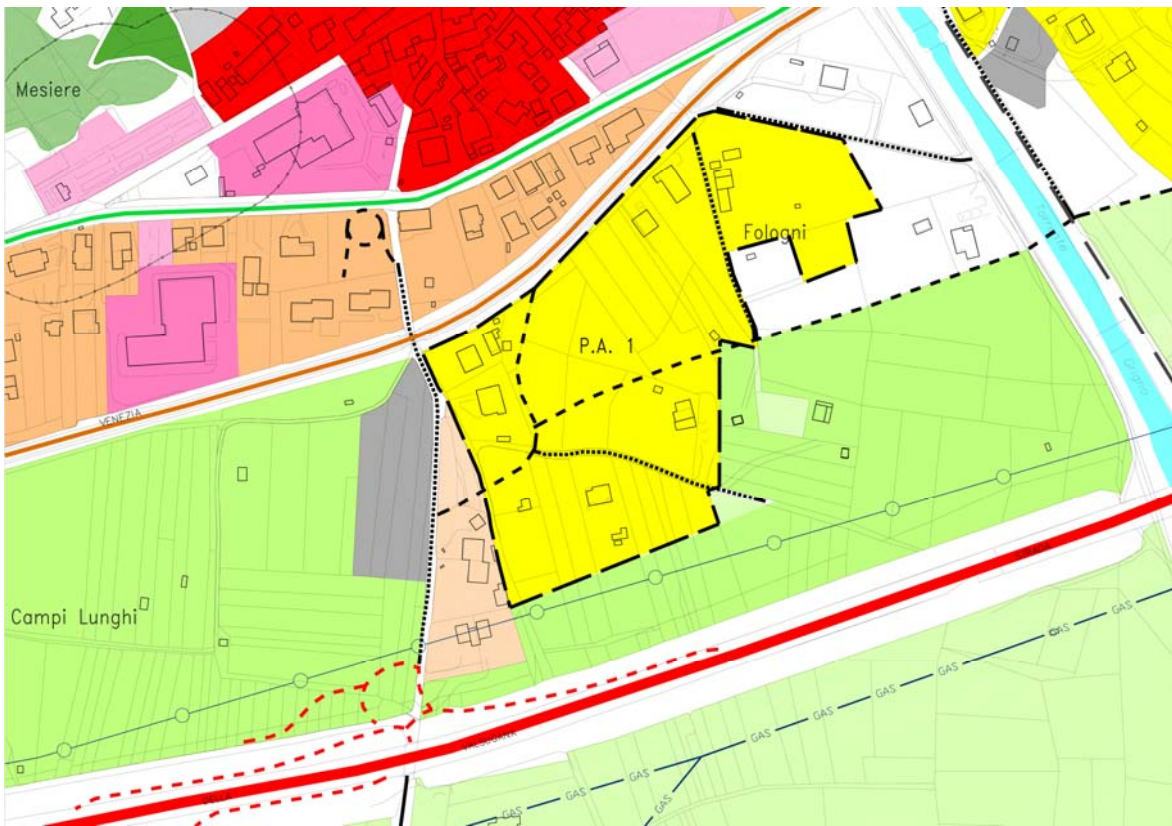
PIANO ATTUATIVO IN LOC. FOLOGNI P.A.1

Il P.R.G. prevede la redazione di un P.A. sull'area denominata Fologni, situata in riva sinistra del fiume Brenta e separata dal vecchio nucleo di Grigno dalla S.S. e dalla Ferrovia.

Detta area rimane quindi compressa tra la nuova S.S. a 4 corsie e la linea ferroviaria della Valsugana.

L'accesso all'area è consentito attraverso due angusti sottopassaggi alla linea ferroviaria, uno dei quali è in via di modifica in quanto interessato dalla costruzione del nuovo svincolo alla superstrada per l'accesso diretto al nucleo antico di Grigno. Tali lavori migliorano decisamente l'interesse per l'area in questione creando una nuova viabilità che risolve di fatto l'isolamento dell'intera area interessata dal P.A.1

DEDALVS



Estratto della cartografia del P.R.G. (immagine fuori scala)

Art. 61 - Disciplina dei piani attuativi

1. P.A. 1: Piano Attuativo

Area residenziale di nuovo impianto a Grigno (**località Fologni**)

Delimitazione: vedi Tav. P.3.2

Criteri: area da utilizzare per l'edificazione residenziale.

Indirizzi: nell'area dovranno essere progettati tre tipi di viabilità:

- viabilità principale (compresa tra la superstrada e la strada statale): dovrà assumere la forma di un ampio viale, dotato di marciapiede e di pista ciclabile. Su questa viabilità principale si innesteranno i diversi rami della rete di lottizzazione.
- viabilità interna di lottizzazione: è quella che consente di accedere alle singole abitazioni, senza sovraccaricare di accessi la viabilità principale.
- percorsi naturalistici lungo il torrente Grigno: integreranno la rete veicolare, riservando ai pedoni e ai cicloturisti le rive del torrente Grigno tra il centro abitato fino alla confluenza con il fiume Brenta.

Questi percorsi naturalistici, di grande importanza per caratterizzare e per ampliare l'offerta turistica del comune, saranno resi riconoscibili a distanza da un filare di alberi che li renderà anche gradevoli per piccole passeggiate.

Tutti i tre tipi di viabilità dovranno, per quanto possibile, evitare gli andamenti perfettamente rettilinei, ma essere

Documento prodotto da **DEDALVS** S.a.s.

via Malpaga n: 17 - 38100 Trento - Tel 0461 9836191 Fax 0461234604
E mail dedalus_sas@hotmail.com

DEDALVS

caratterizzati da dolci e ampie curvature che assicureranno una percorrenza più gradevole e un inserimento migliore.

Le intersezioni tra i diversi tipi di viabilità dovranno essere simbolicamente evidenziate con alberature.

Il P.A. potrà essere realizzato attraverso la previsione di subaree da indicare a cura del Consiglio Comunale.

I lotti dovranno disporsi lungo la viabilità secondaria ed essere delimitati da una recinzione cui dovrà essere addossata una siepe sempreverde, in modo da esaltare le singole architetture.

Nella progettazione andranno previste da subito le collocazioni migliori per eventuali pannelli solari, in modo da integrarli con l'architettura, e per manufatti accessori che non di rado stentano a armonizzarsi con il volume principale.

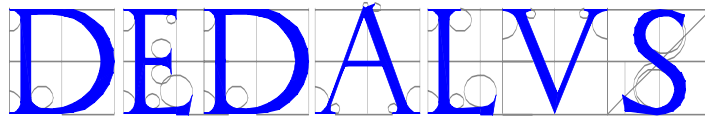
Grande attenzione si dovrà infine porre all'orientamento dei colmi, al tipo e ai colori dei manti di copertura (per i quali sarebbe preferibile puntare, per lo meno, a una uniformità cromatica, come nella tradizione di ogni paese in Italia e all'estero).

Dovranno essere particolarmente curati la nuova viabilità di accesso, i parcheggi, gli elementi di arredo urbano, il verde.

Parametri: saranno fissati dal Piano Attuativo

Norme transitorie: sono ammesse tutte le attività che non pregiudichino la realizzazione di quanto previsto quali manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Termini: entro tre anni. Alla scadenza di tale termine valgono le norme transitorie.



Il Progetto

L'area si presenta pressoché pianeggiante senza ostacoli orografici di rilievo e quindi idonea a supportare nuove edificazioni.

Anche la collocazione geografica, con il miglioramento degli accessi sia verso il nucleo abitato antico che verso la superstrada, è più che favorevole allo sviluppo edilizio razionale.

La tendenza riscontrata nelle richieste della popolazione interpellata è orientata verso la realizzazione di edifici mono o bi familiari per lo più isolati, in continuità con quanto si è sviluppato sul territorio nel dopoguerra.

Il territorio si presenta in parte già urbanizzato con la presenza di alcuni edifici sparsi che sono sorti senza un ordine urbanistico specifico e senza riferimenti tipologici omogenei.

Si è optato per la creazione di elementi di riferimento sia territoriali che tipologici attraverso:

- la valorizzazione della viabilità esistente oltre al potenziamento ed alla progettazione di una nuova viabilità che oltre a servire le nuove abitazioni potesse migliorare anche gli accessi ai fondi ed alle abitazioni esistenti,
Tale nuova viabilità è stata impostata recuperando le indicazioni individuate dal P.R.G.
- la creazione di modelli tipologici di riferimento per i nuovi interventi.

Sono state individuate le aree ove si poteva chiaramente distinguere una edilizia consolidata e sono state indicate come "Zone di Completamento"; le zone dichiaratamente da non edificare sono state individuate come "Zone a Verde"; le aree destinate alle nuove edificazioni sono state inserite come "Zone di Nuovo Impianto", alcune da assoggettare a lottizzazione ed altre dove è possibile l'intervento diretto.

Altre aree sono state previste al fine di completare il quadro urbanistico del piano.

DEDALVS

A fronte delle grandi superfici che consentono teoricamente una grande potenzialità edilizia è stata fatta una scelta strategica circa la tipologia edilizia attraverso la quale potrà essere urbanizzato il territorio.

L'obiettivo prioritario è stato quello di offrire opzioni per la prima casa alla popolazione residente limitando le nuove costruzioni intensive che possano attirare abitanti esterni. Si è prevista una tipologia edilizia di tipo estensivo in linea con la tendenza che preveda l'insediamento massimo di 2 famiglie per fabbricato. Tale scelta porta ad una limitazione delle volumetrie complessive realizzabili nell'area.

Le grandi aree urbanizzabili sono state condizionate all'obbligo di lottizzazione in modo da poter sottoporre ad un ulteriore controllo i progetti da parte dell'Amministrazione.

La superficie complessiva dell'area è di mq. 34.911.

La superficie edificabile complessiva prevista sarà di:

- Aree di Nuovo Impianto mq. 14.000
- Aree di Completamento mq. 10.580
- Aree a Verde mq. 7.180
- Aree per Servizi

- La volumetria complessiva prevista sarà di :
- 21.030 mc. Per le aree di Nuovo Impianto
- 15.870 mc. Per le aree di Completamento

Considerando la realtà edilizia e le tendenze costruttive presenti nella Bassa Valsugana che vedono il consolidamento nel modello costruttivo di piccolo taglio mono e bi-familiari è possibile fare una stima secondo le seguenti prospettive:

- Nelle zone di nuovo impianto si è considerato un utilizzo estensivo del suolo convalidato dalle indicazioni del P.A. attraverso la previsione di edifici di tipo mono e bi-familiare e la previsione è quella di poter insediare 28 nuovi nuclei per un totale di 56 abitanti (vedi tabella allegata)

DEDALVS

- Nelle zone di Completamento, la conformazione dei lotti difficilmente consente un uso intensivo del suolo perché gli edifici esistenti sono concentrati nel mezzo dell'area edificabile rendendo difficile se non impossibile l'edificazione di ulteriori edifici sul medesimo lotto, ad esclusione di pochi casi. La stima pertanto viene fatta non tanto sulla effettiva volumetria a disposizione del lotto residuo ma sulla effettiva possibilità di uso del lotto. Nei 6 lotti di completamento è previsto un incremento massimo di 6 edifici con un incremento di 12 nuclei per un totale di 24 abitanti.

La stima totale delle possibilità insediative globali è di 80 nuovi abitanti insediabili nell'Area "Fologni"

Aree di Completamento P.A.1: FOLOGNI

n° scheda	mq. area	vol. realizzabile	vol. esistente	vol. residuo
1	1.992	2.988	553	2.435
2	781	1.172	565	607
3	1.706	2.559	679	1.880
4	1.631	2.447	945	1.502
5	1.371	2.057	1.086	971
6	1.574	2.361	1.320	1.041
7	1.525	2.288	350	1.938
TOTALE	10.580	15.870	5.498	10.372

Aree di Nuovo Impianto P.A.1 FOLOGNI

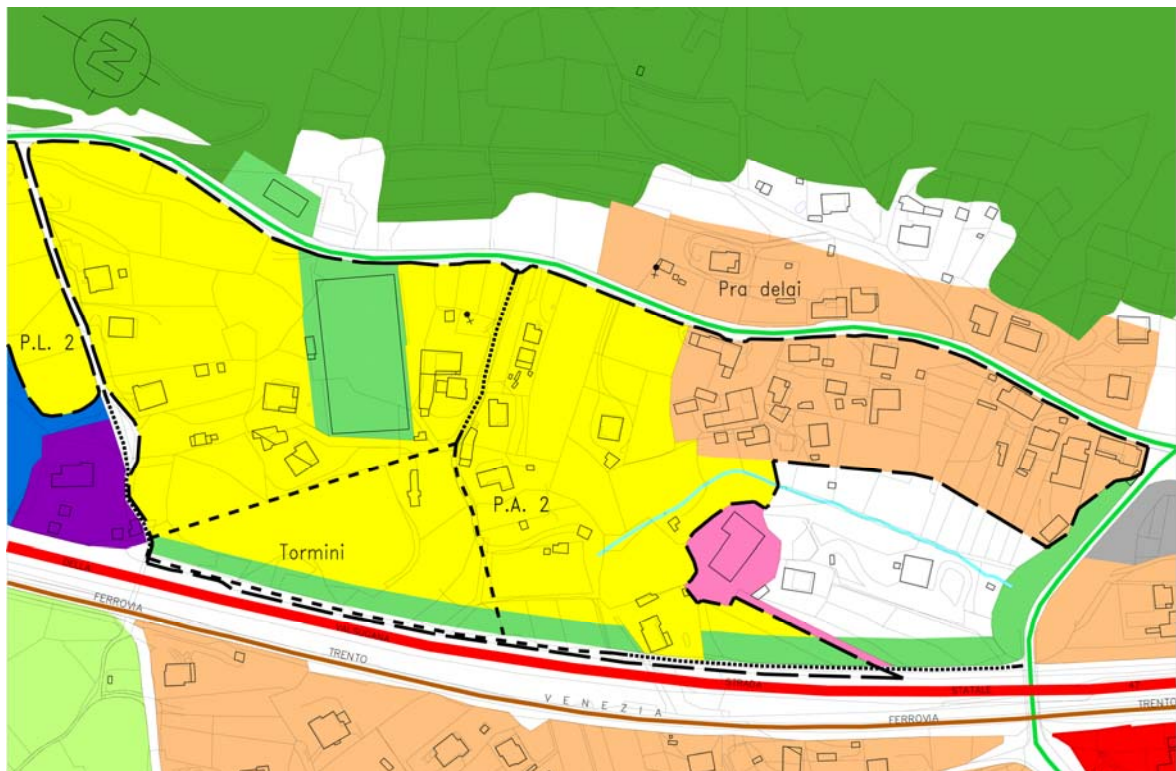
	mq. area	vol. realizzabile	n° edifici	n° famiglie	stima abitanti
1	8.005	12.008	8	16	48
2	4.022	6.033	4	8	24
3	1.993	2.990	2	4	12
TOTALE	14.000	21.030	14	28	84

PIANO ATTUATIVO IN LOC. TORMINI P.A.2

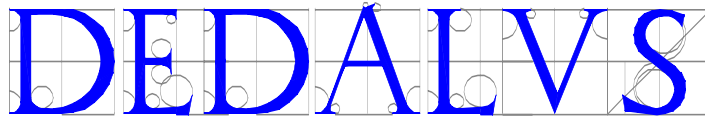
Il P.R.G. prevede la redazione di un P.A. sull'area denominata Tormini, situata in riva sinistra del fiume Brenta in fregio al vecchio nucleo di Tezze.

Detta area rimane quindi compresa tra la nuova S.S. a 4 corsie e la Strada Statale della Valsugana.

L'accesso all'area è consentito attraverso la Strada Statale dismessa mediante numerose stradine che si dipartono a pettine da questa sia private che comunali. L'area si presenta molto complessa dal punto di vista urbanistico in quanto comprende aree completamente urbanizzate da antica data appartenenti al vecchio nucleo di Tezze ed aree in cui si è sviluppata una edilizia casuale e sparsa costituita da edifici di tipo unifamiliare.



Estratto della cartografia del P.R.G. (immagine fuori scala)



Art. 61 - Disciplina dei piani attuativi

2. P. A. 2 : Piano Attuativo

Area residenziale di nuovo impianto a Tezze (**località Tormini**)

Delimitazione: vedi Tav. P 3.4

Criteri: area da riordinare e da adibire a funzioni miste (residenziali, servizi e attrezzature pubbliche, spazi pubblici...).

Indirizzi: dovranno essere previsti due tipi di viabilità:

-principale (parallela e immediatamente adiacente alla superstrada);

-di lottizzazione per assicurare l'accesso ai vari lotti e alle costruzioni. Tutti i due tipi di viabilità dovranno, per quanto possibile, evitare gli andamenti perfettamente rettilinei, ma essere caratterizzati da dolci e ampie curvature che assicureranno una percorrenza più gradevole e un inserimento migliore.

Le intersezioni tra i diversi tipi di viabilità dovranno essere simbolicamente evidenziate con alberature.

All'interno della nuova viabilità immediatamente adiacente alla superstrada dovrà essere creata una barriera verde, tramite un rilevato fittamente alberato, per assicurare una barriera visiva e acustica, la cui importanza è ben nota nello stesso territorio comunale.

Per i piccoli nuclei posti lungo la vecchia statale si prevede il mantenimento con la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti e la conservazione di un'area a verde.

Il campo da calcio sarà conservato, assicurandogli un migliore inserimento con del verde disposto "ad hoc".

Il P.A. potrà essere realizzato attraverso la previsione di subaree da indicare a cura del Consiglio Comunale.

I lotti saranno allineati lungo la viabilità secondaria e delimitati da recinzioni con addossata una siepe sempreverde finalizzata a valorizzare le singole architetture.

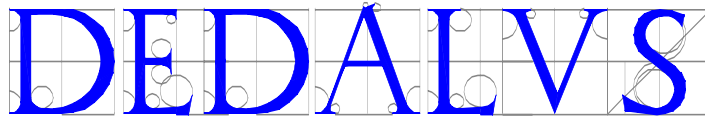
Nella progettazione andranno previste da subito le collocazioni migliori per eventuali pannelli solari, in modo da integrarli con l'architettura, e per manufatti accessori che non di rado stentano a armonizzarsi con il volume principale.

Grande attenzione si dovrà infine porre all'orientamento dei Colmi, al tipo e ai colori dei manti di copertura (per i quali sarebbe preferibile puntare, per lo meno, a una uniformità cromatica, come nella tradizione di ogni paese in Italia e all'estero). Dovranno essere particolarmente curati la nuova viabilità di accesso, i parcheggi, gli elementi di arredo urbano, il verde.

Parametri: saranno fissati dal Piano Attuativo

Norme transitorie: sono ammesse tutte le attività che non pregiudichino la realizzazione di quanto previsto quali manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti.

Termini: entro tre anni. Alla scadenza di tale termine valgono le norme transitorie.



Il Progetto

L'area si presenta pressoché pianeggiante senza ostacoli orografici di rilievo e quindi idonea a supportare nuove edificazioni.

Anche la collocazione geografica, con il miglioramento degli accessi sia verso il nucleo abitato antico che verso la superstrada, è più che favorevole allo sviluppo edilizio razionale. Solamente la porzione di area adiacente alla Superstrada è carente nella viabilità e per questo è stato previsto il potenziamento della strada esistente almeno in parte.

Le aree di Nuovo Impianto ad essa adiacenti sono sottoposte ad obbligo di lottizzazione e quindi sarà possibile programmare in modo ottimale i futuri sviluppi dell'area in questione.

La tendenza riscontrata nelle richieste della popolazione interpellata è orientata verso la realizzazione di edifici mono o bi familiari per lo più isolati, in continuità con quanto si è sviluppato sul territorio nel dopoguerra.

Il territorio si presenta in parte già urbanizzato con la presenza di edifici sparsi che sono sorti senza un ordine urbanistico specifico e senza riferimenti tipologici omogenei.

Una parte di territorio è costituito dalle frange dell'antico abitato di Tezze, che costituisce un elemento disomogeneo dal punto di vista urbanistico.

Si è optato per la creazione di elementi di riferimento sia territoriali che tipologici attraverso:

- la valorizzazione della viabilità esistente oltre al potenziamento ed alla progettazione di una nuova viabilità che oltre a servire le nuove abitazioni potesse migliorare anche gli accessi ai fondi ed alle abitazioni esistenti,
Tale nuova viabilità è stata impostata recuperando le indicazioni individuate dal P.R.G.
- la creazione di modelli tipologici di riferimento per i nuovi interventi.

DEDALVS

- La schedatura di tutti gli edifici presenti nell'area per addivenire ad una conoscenza diretta della realtà edilizia ed attraverso questa operazione poter operare con previsioni puntuali e mirate edificio per edificio.

Sono state individuate le aree ove si poteva chiaramente distinguere una edilizia consolidata e sono state indicate come "Zone di Completamento"; le zone dichiaratamente da non edificare sono state individuate come "Zone a Verde"; le aree destinate alle nuove edificazioni sono state inserite come "Zone di Nuovo Impianto", alcune da assoggettare a lottizzazione ed altre dove è possibile l'intervento diretto.

Altre aree sono state previste al fine di completare il quadro urbanistico del piano.

A fronte delle grandi superfici che consentono teoricamente una grande potenzialità edilizia è stata fatta una scelta strategica circa la tipologia edilizia attraverso la quale potrà essere urbanizzato il territorio.

L'obbiettivo prioritario è stato quello di offrire opzioni per la prima casa alla popolazione residente limitando le nuove costruzioni intensive che possano attirare abitanti esterni. Si è prevista una tipologia edilizia di tipo estensivo in linea con la tendenza che preveda l'insediamento massimo di 2 famiglie per fabbricato. Tale scelta porta ad una limitazione delle volumetrie complessive realizzabili nell'area.

Le grandi aree urbanizzabili sono state condizionate all'obbligo di lottizzazione in modo da poter sottoporre ad un ulteriore controllo i progetti da parte dell'Amministrazione.

La superficie complessiva dell'area è di mq. 93.770

La superficie edificabile complessiva prevista sarà di:

- Aree di Nuovo Impianto mq. 19.362
- Aree di Completamento mq. 31.756
- Aree a Verde mq. 29.389
- Aree per Servizi

DEDALVS

- La volumetria complessiva prevista sarà di :
- 29.043 mc. Per le aree di Nuovo Impianto
- 47.633 mc. Per le aree di Completamento

Considerando la realtà edilizia e le tendenze costruttive presenti nella Bassa Valsugana che vedono il consolidamento nel modello costruttivo di piccolo taglio mono e bi-famigliari è possibile fare una stima secondo le seguenti prospettive:

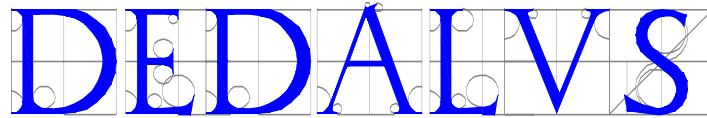
- Nelle zone di Nuovo Impianto si è considerato un utilizzo estensivo del suolo convalidato dalle indicazioni del P.A. attraverso la previsione di edifici di tipo mono e bi-familiare e la previsione è quella di poter insediare 22 nuovi nuclei per un totale di 66 abitanti (vedi tabella allegata)
- Nelle zone di Completamento, la conformazione dei lotti difficilmente consente un uso intensivo del suolo perché gli edifici esistenti sono concentrati nel mezzo dell'area edificabile rendendo difficile se non impossibile l'edificazione di ulteriori edifici sul medesimo lotto, ad esclusione di pochi casi. La stima pertanto viene fatta non tanto sulla effettiva volumetria a disposizione del lotto residuo ma sulla effettiva possibilità di uso del lotto. Nei 6 lotti di completamento è previsto un incremento massimo di 8 edifici con un incremento di 16 nuclei per un totale di 32 abitanti.
- Nelle zone dell'antico nucleo, non è prevista la possibilità di nuove edificazioni, se non l'ampliamento o la sopraelevazione degli edifici. Tale possibilità non consente di fare delle previsioni essendo il tessuto edilizio estremamente complesso e stratificato da sfuggire a qualsiasi ipotesi preventiva realistica. L'analisi eseguita attraverso i numerosi incontri con la popolazione interessata ha fatto emergere solamente interessi specifici per il miglioramento delle attuali abitazioni attraverso eventuali ampliamenti delle abitazioni esistenti.

DEDALVS

La stima totale delle possibilità insediative globali è di 98 nuovi abitanti insediabili nell'Area "Tormini"

Aree di Completamento P.A.2 TORMINI

n° scheda	mq. area	vol. realizzabile	vol. esistente	vol. residuo
1	1.357	2.036	1.127	909
2	1.255	1.883	1.378	505
3	1.762	2.643	1.962	681
4	1.529	2.294	1.517	777
5	1.765	2.648	1.230	1.418
6	1.955	2.933	1.164	1.769
7	783	1.131	512	619
8	1.147	1.721	518	1.203
9	918	1.377	1.363	14
10	1.302	1.953	1.340	613
11	1.995	2.993	632	2.361
12	890	1.335	560	775
13	998	1.497	848	650
14	519	779	3.712	-2.934
15	456	684	832	-148
16	734	1.101	1.003	98
17	739	1.108	932	176
18	780	1.170	1.143	27
19	1.061	1.592	929	663
20	1.503	2.255	1.192	1.063
21	754	1.131	693	438
22	533	800	665	135
23	1.435	2.153	881	1.272
24	225	338	1.024	-687
25	534	801	926	-125
26	188	282	1.226	-944
27	674	1.011	417	594
28	22	33	66	-33
29	457	686	280	406
30	3.846	5.229	1.185	4.044
TOTALE	31.756	47.633	31.257	16.377



Aree di Nuovo Impianto P.A.2 TORMINI

	mq. area	vol. realizzabile	n° edifici	n° famiglie	stima abitanti
1	2.806	4.209	3	6	18
2	4.153	6.230	3	6	18
3	7.091	10.637	5	10	30
4	800	1.200	1	2	4
5	800	1.200	1	2	4
6	805	1.208	1	2	4
7	834	1.251	1	2	4
8	824	1.236	1	2	4
9	798	1.197	1	2	4
10	451	677	1	2	4
TOTALE	19.362	29.043	18	36	94

Arch. B. Bronzini