

COSTANTIN CHARALABOPOULOS

ARCHITETTO – CTU - N. 653 Ordine Architetti prov. Trento

I-38122 TRENTO – Galleria dei Legionari Trentini, 4

☎ +39.3351419485 – Fax. +39.0471.1721162

✉ costantin.charalabopoulos@archiworldpec.it

✉ costchar@libero.it

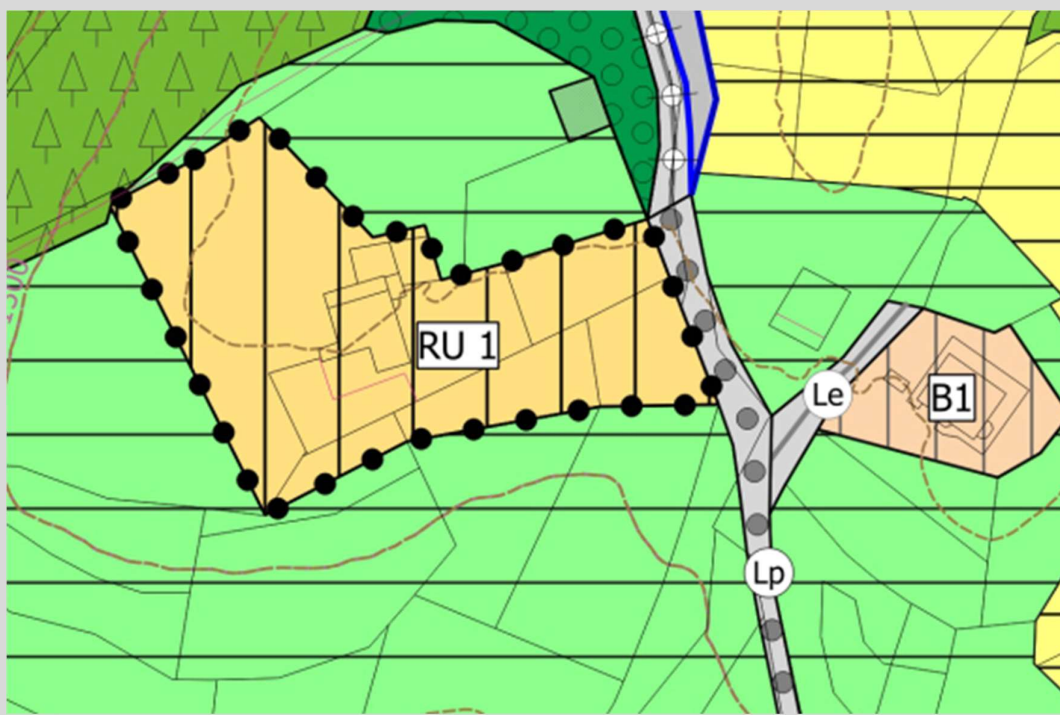
C.F.: CHRCTN56D06Z115Z

P. IVA: 02364310223

RELAZIONE TECNICO/PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO RU-1

ZONA BAITA ALPINA



PRESENTAZIONE ZONA

L'area oggetto dell'ampliamento della zona RU1 include la nota azienda ristorativa Baita Alpina nel Pinetano, situata al culmine dell'abitato di Bedollo.

L'intera area presa in esame è di proprietà esclusiva di madre e figlia, gestrici del ristorante.

Per quanto riguarda il confinamento dell'area oggetto del piano attuativo, essa viene avvolta da un fronte boschivo e zona agricola su lato nord, percorsa da via del Pec al lato est, mentre al lato sud confina con prati di proprietà con destinazione verde di tutela ambientale e con fondi agricoli privati ad ovest.

Gli spazi pertinenziali dell'attività, fortemente frequentata soprattutto nella stagione estiva, godono di un'ottima panoramica sull'altopiano di Pinè tra laghi e catene montuose circostanti. Tra l'altro il posto beneficia di un generoso soleggiamento da sud ed ovest rendendo la zona invitante ai villeggianti in cerca di passeggiate, ristoro, silenzio, relax, picnic, mountain-bike, ciaspolate, raccolta funghi, fotografia ecc.

Un'ulteriore nota di rilievo è che la strada comunale di via del Pec, termina proprio a pochi metri oltre il parcheggio della "Baita Alpina". Quindi la zona, non essendo stressata da traffico di passaggio/attraversamento veicolare, desta un interesse più avveduto sia per l'agriturismo che per le attività ludiche montane.

La zona, situata a 1.300 m.s.l.m., raggiungibile dall'unica e ripida via del Pec, presenta forti dislivelli tra i diversi punti all'interno dell'area. Per questo motivo risulta necessario porre attenzione al posizionamento dell'edificio e degli accessi carrai che dovranno risultare ampiamente soleggiati onde evitare pericoli derivanti da tratti ghiacciati causa ombrie.



Figura 1 Ortofoto - individuazione zona Piano Attuativo

PRG E NORME D'ATTUAZIONE

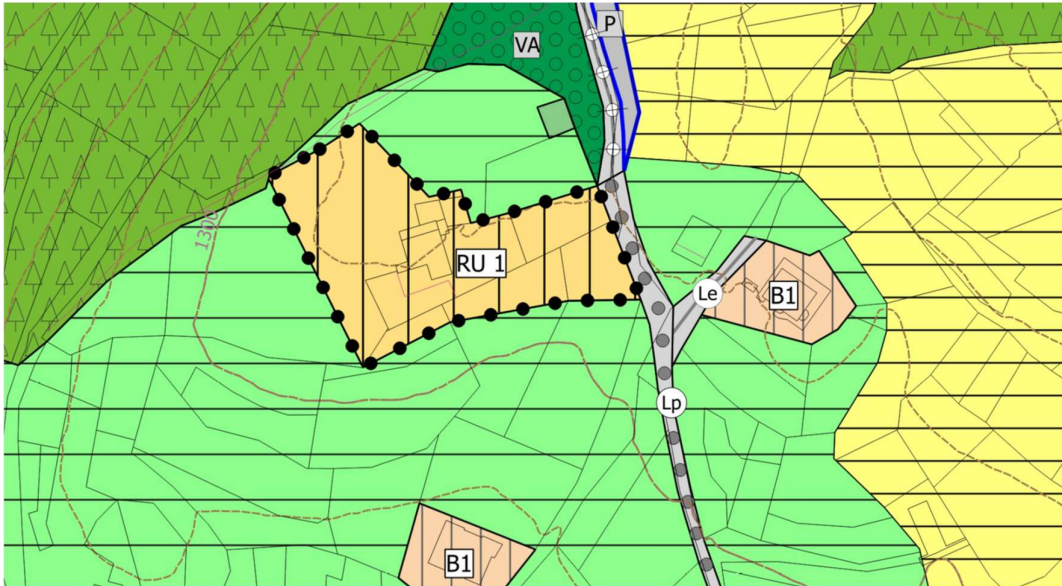


Figura 2 Estratto P.R.G.

Art. 9 Piani di riqualificazione urbana

- b) piano attuativo in loc. Baita alpina (RU2) – piano di iniziativa privata dell'area individuata in cartografia, finalizzato a valorizzare ed integrare le attività esistenti legate al comparto turistico/di servizio potenziando anche la componente residenziale coinvolta.
In quest'area gli interventi edilizi potranno riguardare sia la ristrutturazione dei fabbricati esistenti che la nuova edificazione, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 71 - zone miste prevalentemente residenziali. Negli interventi, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia delle visuali panoramiche ed al contenimento dei fronti edilizi. Le coperture dovranno armonizzarsi con le costruzioni circostanti, evitando articolazioni delle falde estranee alla tradizione locale.

Art. 71 Zone miste prevalentemente residenziali

(1) Sono le zone a prevalenza residenziale parzialmente edificate in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria e che presentano spazi idonei alla riqualificazione ed ampliamento delle strutture esistenti e/o all'insediamento di un nuovo edificio. Esse sono rappresentate da un'unica area, individuata in cartografia con apposita retinatura ed il codice-*shp* "C105_P".

(2) In questa zona gli interventi edilizi sono subordinati alla predisposizione del piano attuativo di riqualificazione urbana di cui all'art. 9, comma 1, lett. a (codice-*shp* "Z512_P" e la sigla

Relazione tecnico/paesaggistica
Piano attuativo RU-1 zona Baita Alpina

“RU1”) per una progettazione unitaria dell'area sottesa, finalizzata a valorizzare ed integrare le attività esistenti legate al comparto turistico/di servizio permettendo nel contempo la realizzazione di, massimo, due nuovi alloggi destinati a prima abitazione (per requisiti vedi art. 87, comma 4, lett. a) della L.P. 15/2015) con Sun max di mq. 120 ciascuno e relativi spazi accessori.

(3) Nella zona mista prevalentemente residenziale valgono i seguenti indici e parametri:

- Ut max = 0,15 mq./mq.;
- NP max = n. 2;
- HF max = 7,00 m.

La superficie utile netta (Sun) con destinazione residenziale, ivi compresa quella relativa all'alloggio e relativi spazi accessori per il proprietario o custode delle attività insediate ed ai locali destinati ad ospitare il personale impiegato nelle attività medesime, non potrà comunque superare il 70% della Sun totale insediabile sull'intera zona urbanistica.

<u>Calcolo Superfici senza zona aggiuntiva</u>		
Ut	0,15	mq/mq
Superficie lotto	4203	mq
Sun massima insediabile	630	mq
Sun massima realizzabile destinazione d'uso residenziale	441	mq
<u>Stato attuale</u>		
Sun alberghiera	178	mq
Sun residenziale	202	mq
Sun residua insediabile	251	mq
Sun residenziale residuo	240	mq

<u>Calcolo Superfici con zona aggiuntiva</u>		
Ut	0,15	mq/mq
Superficie lotto	4677	mq
Sun massima insediabile	702	mq
Sun massima realizzabile destinazione d'uso residenziale	491	mq
<u>Stato attuale</u>		
Sun alberghiera	178	mq
Sun residenziale	202	mq
Sun residua insediabile	322	mq
Sun residenziale residuo	290	mq

POLITICHE COMMITTEZZA E SCELTE PROGETTUALI

L'attività della Baita Alpina è la fonte principale del sostentamento della famiglia delle gestrici quali uniche proprietarie del lotto in esame. Quindi per la committenza la salute aziendale ha un ruolo prioritario e prevalente benché si cerchi assiduamente delle migliori sia in qualità che in logistica.

Gli interventi di riqualificazione urbana inerenti l'esercizio sono stati già eseguiti negli anni precedenti, ottenendo una situazione proporzionata sia alle funzioni che alle potenzialità della gestione familiare.

Gli interventi hanno riguardato: l'ottimizzazione dei posti auto del parcheggio esistente, sistemazione e livellamento della zona verde lato nord ovest destinata a consumazione pasti e parco giochi, rinnovamento arredo esterno e sostituzione totale dell'arredo interno dell'esercizio.

In aggiunta a ciò, la maggior parte delle sistemazioni esterne sono state rifatte nel 2018 poiché seriamente danneggiate dal sinistro fenomeno meteorico VAIA.

Inoltre, considerate le spiacevoli vicissitudini epidemiche, l'attività ha cercato di ampliare il servizio a tavola all'aperto, almeno per la stagione estiva, coniugando le nuove tendenze precauzionali e la meravigliosa panoramica di cui gode il posto.

In seguito a quanto sopra illustrato, nella stesura del piano attuativo non sono stati ritenuti necessari e indispensabili ulteriori aggiunte/modifiche a favore dell'attività di ristoro. Tuttavia, nel piano proposto le aree già recuperate sono state zonizzate in modo da tutelarle/vincolarle.

Quindi le gestrici hanno escluso qualsiasi intervento trasformativo nell'area nordovest del lotto onde mantenere le peculiarità naturali di un prato in mezzo al bosco attrezzato con un mini parco giochi per i clienti più giovani.

A questo punto le possibilità di nuovi inserimenti edificativi si restringono per una serie di ulteriori limiti presenti come distanze, forti pendenze per attenersi allo spiccato richiesto, strada interna per l'accesso al deposito ecc.

Esaminando minuziosamente lo spazio rimanente a sud dell'attività, gli accessi, la prossimità alla via del Pec, le pendenze, lo spiccato, l'autonomia logistica e i vincoli urbanistici si è concluso che può essere insediata una sola unità abitativa, ad un livello solo fuori terra e con SUN vincolato a 120mq.

Il dilemma più caustico ed irrisolvibile, considerando l'area concessa dal nuovo Piano Regolatore Urbanistico, rimane la mancanza di spazio per la viabilità carraia di accesso della nuova abitazione. Per questo specifico motivo si è proceduto a formulare una richiesta di variazione del perimetro del Piano, pur mantenendo la medesima superficie.

Per quanto riguarda i parcheggi clienti vi è già uno spazio sufficiente per tale funzione. Nel caso specifico, all'interno dell'area del piano attuativo, non vi sono zone schermate che permettono la realizzazione di nuovi parcheggi non visibili da valle. L'unico posizionamento potrebbe essere la zona collocata a nord ovest del lotto; in tal caso tutto il traffico avverrebbe davanti alla "Baita Alpina" con forte impatto sia paesaggistico che funzionale, riducendo notevolmente gli spazi verdi, tenendo anche conto dell'importanza della zona per l'attività come già ribadito precedentemente.

Per quanto riguarda l'unico edificio presente, dotato di due destinazioni differenti, non si escludono possibili ampliamenti, i quali dovranno rispettare i parametri dettati dalla normativa vigente al momento della realizzazione e potranno estendersi nelle zone limitrofe all'edificio all'interno dell'area del piano attuativo.

L'attuale viabilità di transito è assai problematica per raggiungere l'area dell'intervento. L'ultimo tratto di Via del Pec, unica strada di accesso veicolare nella zona, è molto stretto (3.00m) e ripido e senza marciapiede mentre a valle, a circa 250 metri dalla "Baita Alpina", vi è un'insidiosa strettoia con curva a "S" che rende impegnativo il passaggio di vetture normali e pericoloso quello di mezzi più ingombranti come trattori, furgoni, piccoli camion ecc.

Trenta metri a valle della curva ad "S" sopracitata, all'incrocio tra la SP83dir e Via del Pec, è presente un'ulteriore curva ad "S" molto insidiosa la quale termina in discesa con un tornante difficile da percorrere dalle autovetture, dovendo compiere più manovre sulla curva, ma non affrontabile da mezzi quali per esempio scuolabus ecc.

Quindi un allargamento, a monte della Via del Pec, risulterebbe pressoché inutile e tendenzioso visti gli ostacoli inattesi oltre il tratto asfaltato (pista sterrata stretta, tortuosa e sconnessa).

Si fa notare che la strada asfaltata di Via del Pec termina fisicamente a 30 metri oltre il parcheggio dell'esercizio ristorativo per poi trasformarsi in una pista sterrata per altri 100 metri e poi pista per solo autorizzati. Si evidenzia che il protrarsi oltre il parcheggio summenzionato risulta impossibile nella stagione fredda causa ghiaccio e neve permanente.

Quindi non si considera una scelta oculata concedere una parte del terreno in oggetto per l'allargamento di un tratto terminale di strada senza uscita, sprovvisto di spazio di manovra per il ritorno, avente a valle già una strettoia ed un tornante a gomito. L'improponibile opzione trarrebbe in inganno i villeggianti ad avventurarsi in spazi angusti congestionando il traffico senza proseguo in un'area con forte valenza paesaggistica. Questa eventuale azzardata scelta ridurrebbe anche la superficie del parcheggio privato del ristoro già risicato di capienza per i propri clienti.

La possibile soluzione di realizzazione di un marciapiede può risultare inappropriata in quanto risulterebbe essere l'unico tratto presente lungo tutta la via e sempre ghiacciato nei periodi freddi vista la necessità di realizzare un muretto di contenimento per ridurre la pendenza delle rampe.

In seguito delle considerazioni già illustrate non si percepisce la possibilità e le necessità di concedere spazi per uso pubblico anche per la mancanza di territorio visto la risicata superficie e la morfologia a disposizione e l'insediamento della nuova unità abitativa.

Ogni apporto innovativo, qualificativo e soprattutto finalizzato alla tutela dell'ambiente deve essere attuato responsabilmente promuovendo lo sviluppo sostenibile prevalentemente nell'ambito energetico (vedi modifica art.9 della Costituzione).

Gli interventi attuativi per affrontare le conseguenze climatiche dovranno porre dei cambiamenti concettuali e strutturali valorizzando prevalentemente la sostenibilità anche nell'interesse delle future generazioni. Per queste ragioni il paesaggio non può essere trattato come un museo ma come un organismo vivente. Un organismo vivente che, in quanto tale, deve mutare, in maniera razionale e controllata. Come mutano i costumi, le norme. Come mutano i tempi ed il paesaggio architettonico.

L'orientamento proposto del nuovo edificio segue differenti principi, da quello ambientale a quello paesaggistico.

Nel piano attuativo in esame è stata posta una sensibile attenzione al giovamento profuso dall'energia solare e quindi l'orientamento del nuovo edificio è stato ottimizzato considerando latitudine, altitudine e caratteristiche orografiche e peculiari del luogo.

Considerando il fatto che il nuovo edificio sarà visibile dall'abitato di Bedollo solamente dall'ultimo tratto di via del Pec e da strada dei Menegatti (ripida mulattiera poco frequentata), il fronte edilizio incrementa se adottato un orientamento tendente a sud-est.

Una rotazione antioraria all'orientamento proposto provoca maggior impatto del fronte edilizio, poiché l'edificio risulterà visibile dall'abitato di Bedollo solamente dall'ultimo tratto (140m) di via del Pec e, con vista molto radente, dalla strada dei Menegatti (ripida mulattiera poco frequentata). Pure il soleggiamento del lato est viene compromesso a causa della conformazione del terreno circostante. Inoltre, la rotazione avvicinerebbe l'entrata della nuova abitazione al parcheggio clienti del ristoro Baita Alpina, incrementando l'inquinamento acustico percepito dall'abitazione e riducendo la privacy.

I nuovi edifici dovrebbero responsabilmente soddisfare i requisiti e necessità di sostenibilità soprattutto energetica e dovrà essere l'esistente ad adattarsi alle esigenze future.

Putacaso l'abitazione di recente costruzione a 120 m di distanza a S-O ha lo stesso principio di orientamento adottato nel presente progetto.

L'inserimento dell'edificio con l'orientamento proposto, completa il posizionamento ad anfiteatro delle strutture presenti come da **schema 1** allegato. Sempre nello stesso schema si nota che l'edificio è stato opportunamente allineato al margine del ciglione presente.

MOTIVAZIONI RICHIESTA AREA AGGIUNTIVA

Zonizzazione (vedi schema pagina 9):

Zona A:

Area pianeggiante ed attigua all'attività di ristoro, preziosa ed indispensabile tra l'altro per il servizio a tavola all'aperto sempre più ricercato dagli utenti. La zona comprende anche un piccolo parco giochi per i più giovani. Le gestrici escludono l'insediamento di qualsiasi struttura all'interno di questa zona.

In aggiunta, tale zona è raggiungibile solamente da sud comunque da scartare per eccessivo consumo di territorio e intralcio con l'attività di ristoro.

Zone P-S:

Aree necessarie per viabilità interna e accesso deposito interrato a servizio dell'attività e della residenza.

Zona V:

Unica superficie prestante ed adeguata ad ospitare una nuova unità abitativa

- Ampiamente soleggiata;
- Autonoma senza interferire con l'attività e i suoi spazi;
- Posizionamento maggiormente distante dall'attività "Baita Alpina";
- Riduce il consumo di suolo;
- Riduce i costi di costruzione per motivi logistici;
- Accesso carraio esistente;
- Accesso carraio posizionato nell'unico slargo esistente poiché via del Pec a salire diventa più ripida e stretta.

Zona R:

Area di rispetto stradale (Via del Pec).

Zona G:

Area accesso garage della nuova edificazione. È l'unica area ampiamente soleggiata e fuori da ombrie destinata alla nuova viabilità in maniera da prevenire pericoli da ghiaccio. Nel nuovo ampliamento richiesto è compresa anche la rampa* di raccordo tra terreno naturale e quota di piano terra della futura abitazione.

* La rampa di raccordo deve essere contenuta nella "Zona G" poiché i terreni confinanti a sud, della stessa proprietà, hanno destinazione agricola a tutela ambientale e gli interventi sono fortemente pertinenziali e limitati.

Relazione tecnico/paesaggistica
Piano attuativo RU-1 zona Baita Alpina

In seguito si riportano schematicamente la soluzione non realizzabile considerando il perimetro dato dal PRG attuale (Figura 3) e la soluzione prospettata considerando la variazione proposta (Figura 4).



Figura 3- Soluzione inserimento abitazione in perimetro piano attuativo

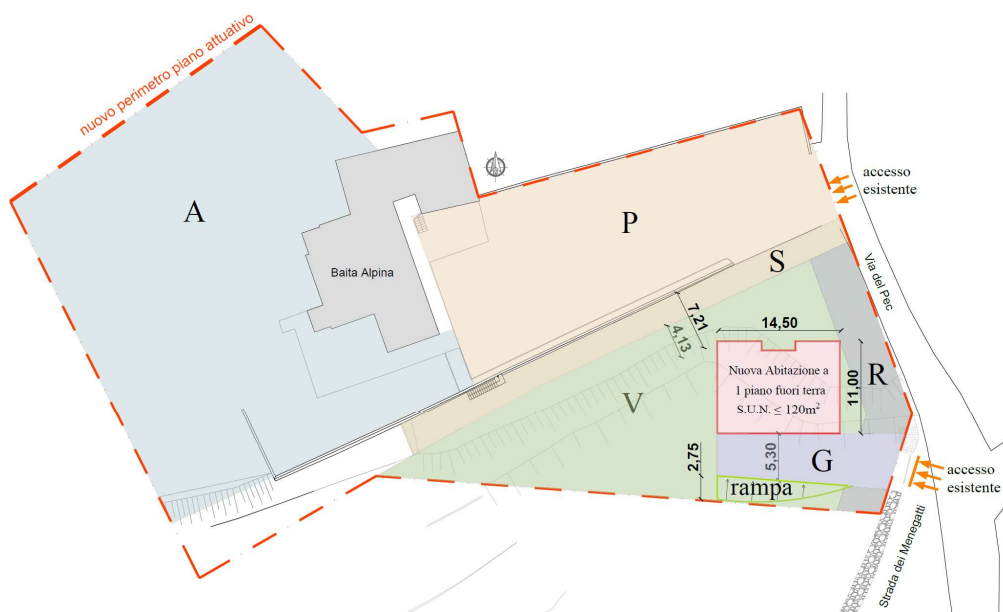


Figura 4- Soluzione inserimento abitazione in perimetro variato piano attuativo

Motivazioni scelta posizionamento con ampliamento nuova zona:

La nuova unità abitativa è vincolata dal P.R.G. di Sun $\leq 120\text{m}^2$ e di altezza dal piano di spiccato di $\leq 7.00\text{m}$; pertanto considerate la pendenza del terreno, l'altezza massima consentita dallo spiccato di risulta, è possibile realizzare un solo piano fuori terra nell'area sud-est del lotto.

La proposta progettuale di una casa a pianta rettangolare (14.50×11.00) ad un piano, con SUN massima di 120m^2 ed un garage seminterrato esprime il minimo anelito dei futuri residenti.

Osservando la figura 2 si evincono sia la mancanza di spazio per l'attuale e la nuova transitabilità interna che l'improponibile vicinanza del nuovo edificio al parcheggio esistente dell'attività di ristoro. Presumibilmente è stata sottovalutata la viabilità interna della zona, alla stesura del Piano.

Successivamente si elenca una sequela di fattori che hanno motivato la richiesta dell'ampliamento dell'area come illustrato nella figura 3, onde poter offrire maggior dignità e personalità alla nuova edificazione, ottimizzando il posizionamento di quest'ultima ed armonizzando la proposta progettuale.

1. Preservazione della superficie concessa dal PRG;
2. Maggior indipendenza ed autonomia logistica della nuova abitazione nella zona oggetto;
3. Massimo distanziamento dell'edificio dagli spazi dello svolgimento dell'attività di ristoro e dal piazzale di parcheggio di quest'ultima;
4. Mantenimento della strada (S) presente nel lotto senza alcuna interferenza dall'intervento;
5. Distanziamento accettabile tra nuovo edificio e presente strada interna di servizio (S);
6. Minima ombria, prodotta dall'edificio, sulla presente strada di servizio a favore della sicurezza veicolare;
7. Conservazione e valorizzazione delle peculiarità/funzioni attuali, usufruendo del presente accesso ai fondi agricoli come futuro accesso carraio della nuova abitazione;
8. Agevole uscita carraia su slargo, al bivio tra via del Pec e strada dei Meneghetti (pubblico sentiero alpestre);
9. Ottimo orientamento/soleggiamento dell'accesso al garage e del relativo spazio di manovra eliminando pericoli da ghiaccio;
10. Assenza di pericolo fisico da allagamento garage causa pendenza terreno a favore.

Pertanto la nuova organizzazione del territorio con l'apporto dell'integrazione richiesta appare una proposta progettuale convincente e risolutiva.

La rimodulazione del perimetro del Piano Attuativo non incrementa assolutamente l'intervento edificativo sul territorio, visto il vincolo dal presente Piano, però lo rende più organico ed armonioso considerato anche il contesto dei soli tre edifici presenti nelle adiacenze. L'antropizzazione del terreno circostante all'abitazione sarà molto lieve, in assenza possibilmente di muretti privilegiando le rampe verdi di adeguata pendenza ornate di piante e fiori del luogo e rilievi pianeggianti.

CONSIDERAZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI

La connotazione orografica del luogo non lascia molte chance inerente il posizionamento dell'edificio; infatti nella legenda dell'elaborato grafico (Tav.3) si elencano alcuni indizi peculiari della zona che contribuiscono a tale scelta.

In sintesi, sono due gli aspetti fondamentali che possono influenzare le scelte sull'orientamento del nuovo edificio: il soleggiamento e la panoramica del paesaggio sull'altopiano di Piné.

Si consiglia che la nuova edificazione si sviluppi lungo l'asse est-ovest esponendo a sud il lato più lungo, così ottenendo il massimo soleggiamento con la miglior vista. Questa opzione favorisce il confort abitativo ed ottimizza lo sfruttamento energetico solare.

I tre edifici presenti nelle adiacenze sono difformi per tipologia architettonica e assenti di peculiarità di pregio. Inoltre il loro orientamento segue solo la "filosofia" della vista a valle/laghi mentre i tetti a bifalda hanno un orientamento casuale senza un'esplicita esposizione a sud per poter beneficiare dell'energia solare. La tipologia dei materiali costruttivi, i colori e le finiture di rilievo sono piuttosto stingenti ed anonimi a vista.

I futuri interventi dovranno possibilmente denotare forza progettuale, sobrietà architettonica, innovazione, caratterizzazione materica, armonizzazione delle aperture, graziosità volumetrica nonché con qualche inserto artistico e le coperture dovranno rispettare quanto già indicato dal PRG.

La tinteggiatura esterna dovrà rispettare quanto indicato nel piano colori del P.A.T.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla mitigazione più naturale possibile degli spazi esterni per un inserimento intrinseco nel paesaggio che consiste nella creazione di rampe verdi/floreali limitando muretti e parapetti.

Fondamentale sarà la scelta delle essenze arboree introdotte nel lotto, in ogni caso saranno da escludere vegetazioni estranee al luogo.

Infine, si lascia l'opportunità all'utilizzo di tapparelle con apertura anche domotica per regolare a vantaggio l'energia da soleggiamento.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto si richiede cortesemente a codesto Spettabile Ente l'approvazione del presente piano attuativo con ampliamento della zona RU1 – Zona Baita Alpina.

Confidando in un Vs. positivo riscontro si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito.

Cordiali saluti.

Trento, 01/08/2022

Il progettista

Costantin arch. Charalabopoulos

