



COMUNE DI BEDOLLO

PROVINCIA DI TRENTO

Tel. (0461) 556624 Fax 556050

C.A.P. 38043

Cod. Fisc. 80005890225

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO MUNICIPALE

N. 24 dd. 13.11.2023

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN LOCALITÀ BAITA ALPINA (RU1) – ZONA MISTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: APPROVAZIONE CON VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 4, L.P. 04.08.2015 N. 15 E SS.MM. E II.

L'anno duemilaventitre il giorno 13 del mese di novembre alle ore 18:00, Municipio di Bedollo - sala consiliare.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Titolo	pres.	ass.	giust.
Fantini ing. Francesco	Sindaco	X		
Andreatta Gianni	Consigliere Comunale	X		
Andreatta Milena	Consigliere Comunale	X		
Casagrande Irene	Consigliere Comunale	X		
Casagrande Lucia	Consigliere Comunale	X		
Casagrande Pietro	Consigliere Comunale	X		
Dalpez Erica	Consigliere Comunale	X		
Mattivi Ivan	Consigliere Comunale	X		
Mattivi Monica	Consigliere Comunale		X	X
Rogger Daniele	Consigliere Comunale		X	X
Soranzo Elisa	Consigliere Comunale	X		
Svaldi Alessandro	Consigliere Comunale		X	X
Svaldi Nicola	Consigliere Comunale	X		
Tonioli David	Consigliere Comunale	X		

Assiste all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale A Scavalco Sig. Lazzarotto dott. Roberto, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Fantini ing. Francesco, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Piano attuativo di riqualificazione urbana in località Baita Alpina (RU1) – zona miste prevalentemente residenziali: Approvazione con variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 49, comma 4, L.P. 04.08.2015 n. 15 e ss.mm. e ii.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la richiesta, presa in carico al Protocollo Generale in data 21.09.2023 sub nr. 5468, della signora Casagrande Gabriella, C.F. CSGGRL68S61L378S e dalla signora Ferrari Lucia, C.F. FRRLCU95C71L378A, entrambe residenti a Bedollo, via del Pec n. 27, di dar corso all'approvazione con variante al P.R.G., del piano attuativo di riqualificazione urbana in località Baita Alpina (RU1) – zona miste prevalentemente residenziali;

visto il vigente Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento alla tavola ed all'articolo 9 delle Norme di attuazione del P.R.G., nei quali è rappresentata l'area zona miste prevalentemente residenziali denominata (RU1) contenente obiettivi e criteri di intervento per l'attuazione della stessa;

vista ed esaminata la documentazione progettuale del piano attuativo, a firma dott. arch. Costantino Charalabopoulos con studio in Trento Galleria dei Legionari 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 653, comprendente la p.ed. 1188 e le pp. ff. 4823/1, 4831, 4833/1, 4834/2, 4835/2 in C.C. Bedollo, composta da:

- Relazione Illustrativa;
- Tavola 1/1 Cartografia – zone d'intervento – stati attuale, progetto e raffronto;
- Tavola 1/6 Estratti mappa, P.R.G., P.U.P. e ortofoto;
- Tavola 2/6 Stato attuale – planimetria e Sezioni;
- Tavola 3/6 Motivazioni proposta ampliamento area RU1 – planimetria e sezioni;
- Tavola 4/6 Stato di raffronto – planimetria e sezioni;
- Tavola 5/6 Stato di progetto – planimetria e sezioni;
- Tavola 6/6 Allacciamenti – planimetria;
- Tavola P1 Carta di sintesi della pericolosità e Piano Attuativo – stati attuale, progetto e raffronto;
- Schema 1;
- Norme tecniche di attuazione piano attuativo RU-1 zona Baita Alpina;
- Relazione geologica e geotecnica a firma del geologo Icilio Vigna;
- Relazione tecnico-paesaggistica;
- Schema di convenzione;
- Tabella movimento superfici.

Preso atto che la richiesta è stata presentata con piena titolarità degli immobili;

preso atto che, al fine di consentire l'attuazione delle previsioni e raggiungere gli obiettivi fissati nel P.R.G. – dell'area zona miste prevalentemente residenziali denominata (RU1), necessita il ricorso alla procedura di approvazione del piano attuativo con effetto di variante al Piano Regolatore Generale sensi dell'art. 49, comma 4, L.P. nr. 15/2015 e ss.mm. e ii., con necessità di adeguamento degli attuali elaborati del P.R.G.;

visto specificatamente all'articolo 49, comma 4, che recita: Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.

Visto il parere favorevole, espresso dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e del Paesaggio della Comunità Alta Valsugana e Bersntol con deliberazione nr. 351/2023 dd. 07.09.2023;

Visti gli elaborati tecnici costituenti la variante in oggetto, redatti dal tecnico incaricato arch. Costantin Charalabopoulos (iscrizione albo n. 653), presi in carico in data 21.09.2023 sub n. 5468, composti da:

- Relazione Illustrativa;
- Tavola 1/1 Cartografia – zone d'intervento – stati attuale, progetto e raffronto;
- Tavola 1/6 Estratti mappa, P.R.G., P.U.P. e ortofoto.

Preso atto che le realtà interessate dalla variante al Piano Regolatore Generale non risultano assoggettate a beni di uso civico e pertanto, ai sensi dell'art.18 della L.P. 14 giugno 2005 nr. 6 "Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" non si rende necessario acquisire il parere del soggetto competente al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico;

Preso inoltre atto che:

- la variante, come espressamente indicato al c. 4 dell'articolo 49 della L.P. 15/2015, rientra nelle tipologie di variante considerate non sostanziali ai sensi dell'art. 39 c. 2 della L.P. 15/2015 e pertanto si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37 c. 1;
- il procedimento di approvazione della variante prevede la pubblicazione dell'avviso della adozione su un quotidiano locale, all'albo comunale e sul sito internet del Comune e il deposito della variante in tutti i suoi elementi a libera visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione e contemporaneamente al deposito la trasmissione di copia degli atti al Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento, e se è stato approvato il PTC o il relativo stralcio alla comunità per l'espressione del parere di competenza, come previsto dal c. 3 dell'art. 37 della L.P. nr. 15/2015;
- ai sensi dell'articolo 39 c. 3 della L.P. 15/2015, se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio provinciale competente in materia urbanistica e paesaggio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37 c. 8 della medesima legge.

Vista la Legge Urbanistica provinciale 4 agosto 2015 nr. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" e il Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 nr. 8-61/Leg";

Visto il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge Regionale 3 maggio 2018 nr. 2, modificata dalla Legge regionale 8 agosto 2018 nr. 6;

Visto lo Statuto comunale;

Rilevato che, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto sono stati espressi i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile;

dato atto che la presente proposta non presenta rilevanza contabile e che quindi non si rende necessario acquisire sulla medesima il parere di regolarità contabile e di copertura finanziaria;

Dopo dibattito nei termini di cui al processo verbale della seduta;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 in quanto sussistono ragioni di urgenza connesse alla necessità di accelerare la sua adozione;

Con due separate votazioni (una con riguardo all'immediata eseguibilità) che hanno dato il medesimo risultato: n. 11 voti favorevoli, 0 astenuti, 0 contrari, su 11 presenti e votanti, espressi per alzata di mano, e accertati, con l'ausilio degli scrutatori, dal Presidente che ne proclama l'esito;

d e l i b e r a

1. di approvare il piano attuativo di riqualificazione urbana in località Baita Alpina (RU1) – zona miste prevalentemente residenziali, a firma del dott. arch. Costantin Charalabopoulos, con studio in Trento Galleria dei Legionari 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 653, comprendente la p.ed. 1188 e le pp. ff. 4823/1, 4831, 4833/1, 4834/2, 4835/2 in C.C. Bedollo in C.C. Bedollo, composto da: relazione tecnico/paesaggistica; norme tecniche di attuazione; schema 1; estratti cartografici; Tav. 1/6 estratti mappa, P.R.G., PUP – ortofoto; Tav. 2/6 stato attuale planimetria e sezioni; Tav. 3/6 motivazioni proposta ampliamento area RU1 planimetria e sezioni; Tav. 4/6 stato di raffronto planimetria e sezioni; Tav. 5/6 stato di progetto planimetria e sezioni; Tav. 6/6 allacciamenti planimetria; relazione geologica e geotecnica a firma del geologo Icilio Vigna iscrizione n. 71; schema di convenzione;
2. di adottare, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 39 c. 2 lett. J) della L.P. 04.08.2015 nr. 15 e ss.mm, la variante al Piano regolatore Generale, costituita dai seguenti elaborati tecnici redatti dall'arch. Costantin Charalabopoulos (iscrizione albo n. 653) che, dimessi in atti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - Relazione Illustrativa;
 - Tavola 1/1 Cartografia – zone d'intervento – stati attuale, progetto e raffronto;
 - Tavola 1/6 Estratti mappa, P.R.G., P.U.P. e ortofoto;
3. di disporre la pubblicazione dell'avviso della adozione della variante al Piano Regolatore Generale su un quotidiano locale, all'albo comunale e sul sito internet del Comune;
4. di provvedere al deposito della variante, in tutti i suoi elementi costitutivi, e della presente deliberazione a libera visione del pubblico per la durata di trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione di cui al punto 3) presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
5. di disporre, contemporaneamente al deposito, la trasmissione di copia degli atti e della delibera di adozione della variante al Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento per l'espressione del parere di competenza, come previsto dal dall'art. 37 c. 3 della L.P. n. 15/2015;
6. di dare atto che la predetta variante al P.R.G. non coinvolge beni gravati da uso civico;
7. di prendere atto che, ai sensi dell'articolo 39 c. 3 della L.P. 15/2015, se non perverranno osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio provinciale competente in materia urbanistica e paesaggio non conterranno prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37 c.8 della citata legge provinciale;
8. di dare atto che la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183 c. 3 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 nr. 2, per le motivazioni indicate in premessa.

Avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- opposizione alla Giunta comunale, entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige;
- ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 dell'allegato 1) del D.Lgs. 02 luglio 2010 n. 104;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

Approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Fantini ing. Francesco



IL SEGRETARIO COMUNALE A SCAVALCO

F.to Lazzarotto dott. Roberto

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

(Art. 183 comma 1 - Codice degli Enti Locali della Regione Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale A Scavalco, su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 14/11/2023 all'Albo Telematico, dove rimarrà per 10 giorni consecutivi.

Bedollo, 14/11/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE A SCAVALCO

F.to Lazzarotto dott. Roberto

IMMEDIATA ESECUTIVITA'

(Art. 183, comma 4 - Codice degli Enti Locali della Regione Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03/05/2018 n. 2)

Deliberazione dichiarata, per l'urgenza, immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO COMUNALE A SCAVALCO

F.to Lazzarotto dott. Roberto

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, in carta libera per uso amministrativo.

Dalla residenza municipale addì, 14/11/2023.



IL SEGRETARIO COMUNALE A SCAVALCO

Lazzarotto dott. Roberto



Relazione illustrativa
Variante puntuale al piano superficie piano attuativo RU1
loc. baita alpina

COSTANTIN CHARALABOPOULOS

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

I-38122 TRENTO – Galleria dei Legionari Trentini, 4

☎ +39.3351419485 – Fax. +39.0471.1721162

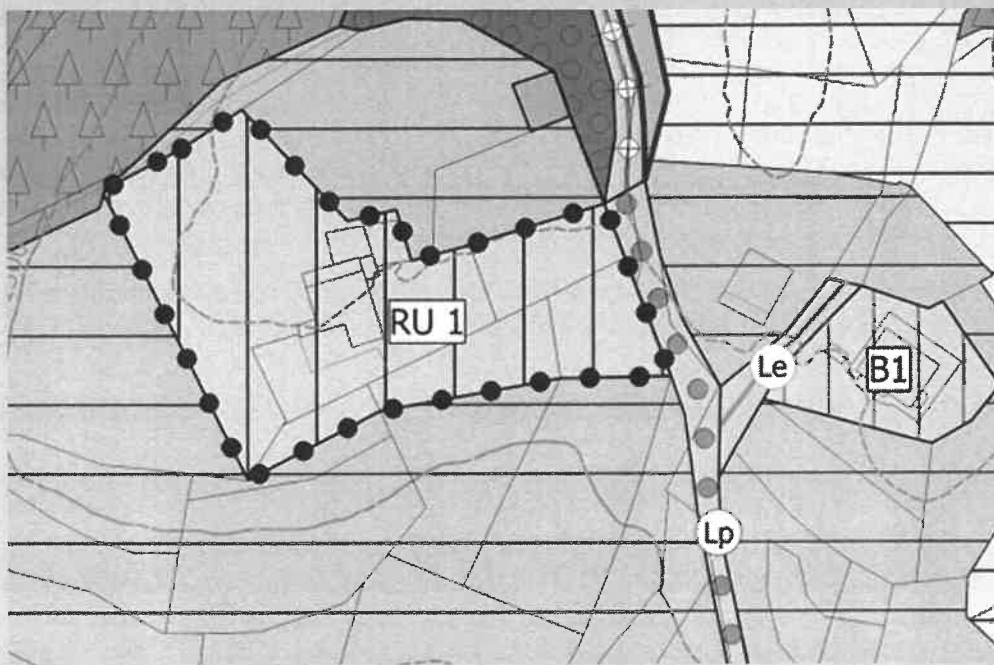
✉ costantin.charalabopoulos@archiworldpec.it

✉ costchar@libero.it

C.F.: CHRCTN56D06Z115Z

P. IVA: 02364310223

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO
SUPERFICIE PIANO ATTUATIVO RU1
loc. 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.

Relazione illustrativa
Variante puntuale al piano superficie piano attuativo RU1
loc. baita alpina



Figura 1 Ortofoto - individuazione zona Piano Attuativo

PRG E NORME D'ATTUAZIONE

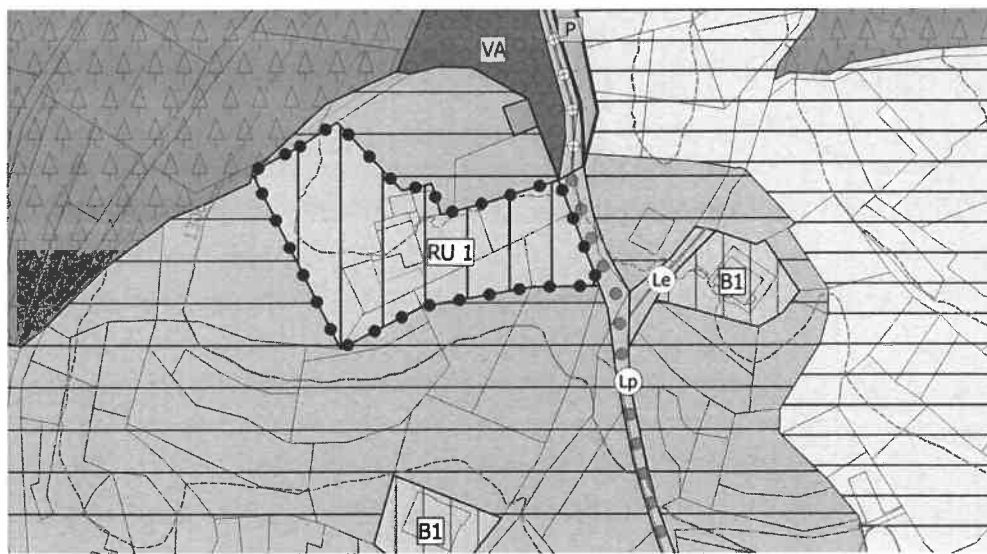


Figura 2 Estratto P.R.G.

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 illustrativa
Variante puntuale al piano superficie piano attuativo RU1
loc. 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.

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

<i>Calcolo Superfici con zona aggiuntiva</i>		
Ut	0,15	mq/mq
Superficie lotto	4677	mq
Sun massima insediabile	702	mq
Sun massima realizzabile destinazione d'uso residenziale	491	mq
<i>Stato attuale</i>		
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.

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.

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.

MOTIVAZIONI RICHIESTA AREA AGGIUNTIVA

Zonizzazione (vedi schema pagina seguente):

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 di pregio a tutela ambientale e gli interventi sono fortemente pertinenziali e limitati.

Relazione illustrativa
 Variante puntuale al piano superficie piano attuativo RU1
 loc. 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).

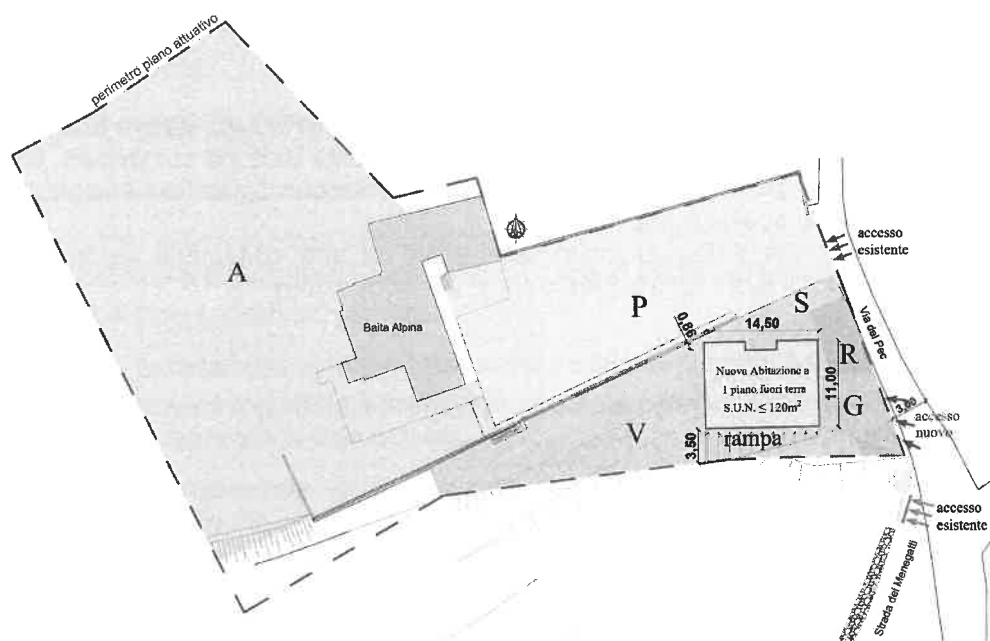


Figura 3- Soluzione inserimento abitazione in perimetro piano attuativo

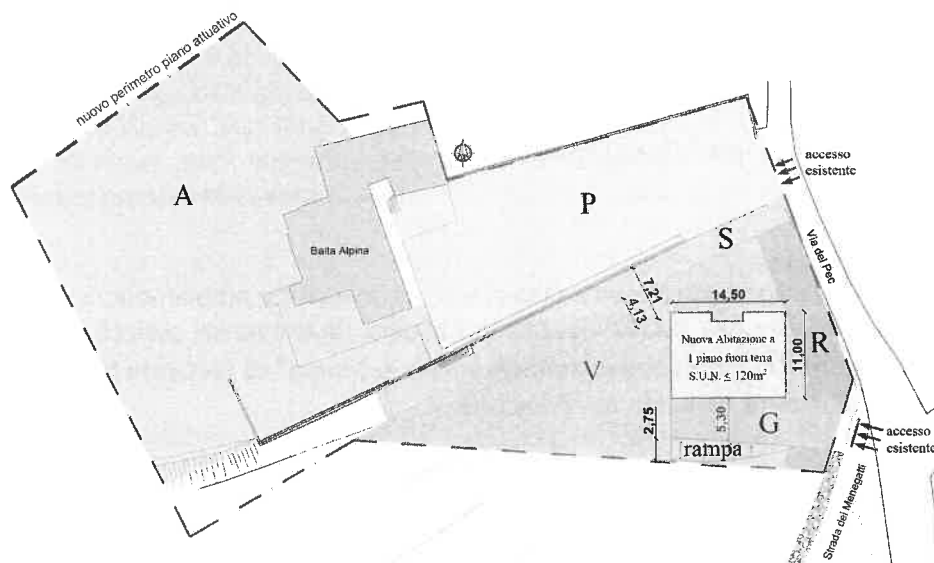


Figura 4- Soluzione inserimento abitazione in perimetro variato piano attuativo

Motivazioni scelta posizionamento con ampliamento nuova zona:

La nuova unità abitativa è vincolata dal P.R.G. di $Sun \leq 120m^2$ e di altezza dal piano di spiccato di $\leq 7.00m$; 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 (14.50x11.00) ad un piano, con SUN massima di $120m^2$ ed un garage seminterrato esprime il minimo anelito dei futuri residenti.

Riferendosi alla relazione del piano attuativo si evince sia la mancanza di spazio per l'attuale e la nuova transitabilità interna che l'improponibile vicinanza dell'unico nuovo edificio al parcheggio esistente dell'attività di ristoro.

Successivamente si elenca una sequela di fattori che hanno motivato la richiesta di permuta delle dell'area come illustrato nella relazione del piano attuativo, 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 e 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 presente nel lotto senza alcuna interferenza con l'intervento;
5. Distanziamento accettabile tra nuovo edificio e presente strada interna di servizio;
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.

CONCLUSIONI

La richiesta di permuta delle area è frutto di uno studio approfondito e meditato.

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

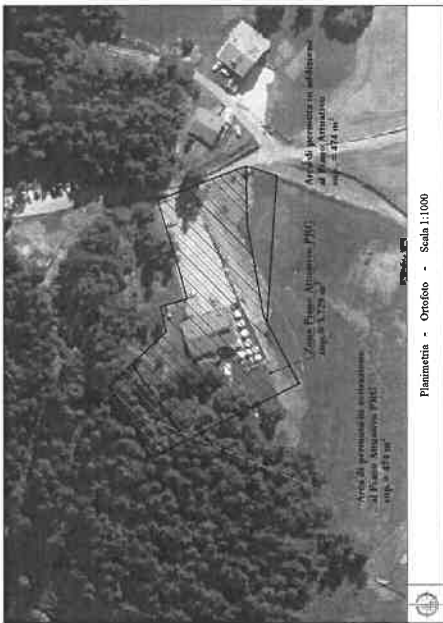
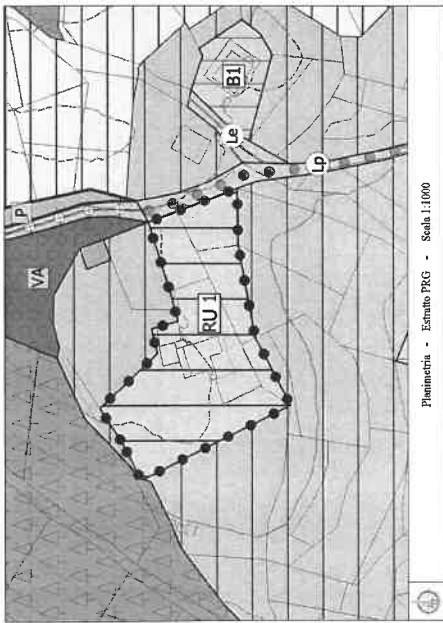
Cordiali saluti.

Trento, 20/09/2023

Il progettista

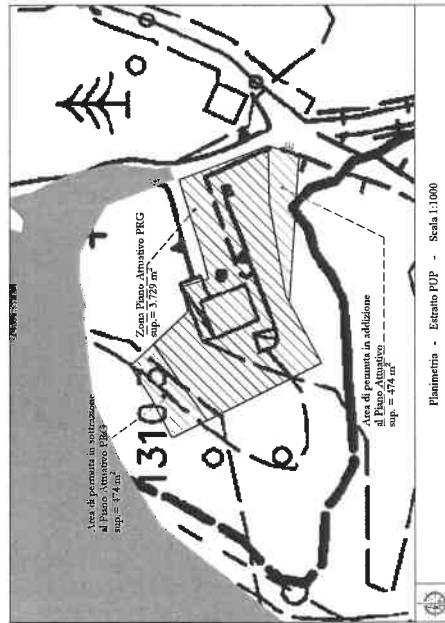
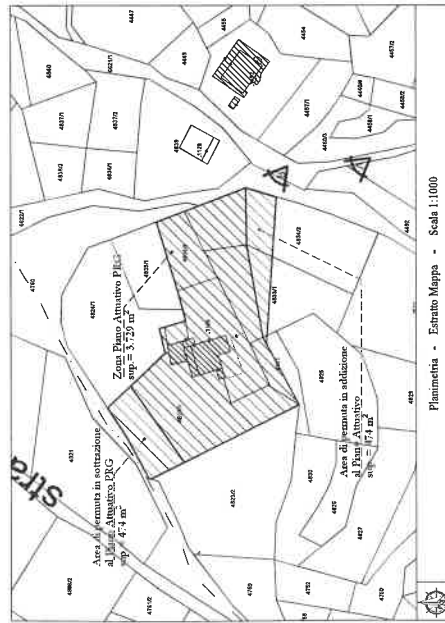
Costantin arch. Charalabopoulos

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
—
dott. arch. COSTANTIN CHARALABOPOULOS
ISCRIZIONE ALBO N° 653



Legenda PRG

AREE INSEDIATIVE A PREVALENZA RESIDENZIALE	
	B103_p - Zone residenziali di completamento
	C103_p - Zone miste prevalentemente residenziali
	C101_p - Zone residenziali di nuova espansione
ZONE E - AREE PER ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI	
AREE AGRICOLE	
	E103_p - Zone agricole di Tutela Ambientale



Legenda PUP

1.d Aree agricole e silvo-pastorali	
	Foresta demaniale e boschi di pregio
	Area boschiva
	Pascolo
	Area agricola di pregio

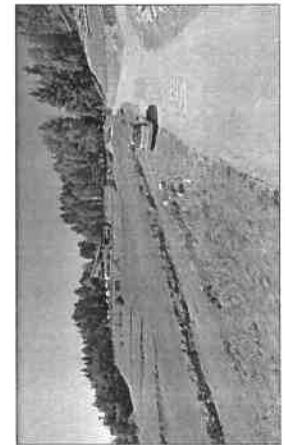


Foto A - fonte: google maps (2011)

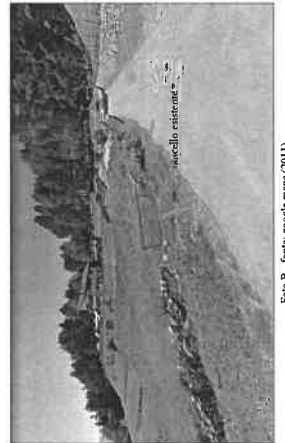


Foto B - fonte: google maps (2011)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE (RUI) loc. BAITA ALPINA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI BEDOLLO

COMUNITA' CAVALIERE (CONSORZIO) SPOSA SPOSO (RUI) - Via del Pao 27 Sotto Trento (Trento) (Trento) SPOSA SPOSO (RUI) - Via del Pao 27	
Estati Mappa, P.R.G., P.U.P. - Ortofoto	Tav. 1/6
progettata da: Consorzio Cavaliere Sposato consorzio cavaliere sposato	spazio 2000
Scala di Riduzione	

Legenda RU1

- Z512_P - Piano di riqualificazione urbana
- C105_P - Zone miste prevalentemente residenziali
- E109_P - Zone agricole di Tutela Ambientale
- Area di permuta in sottrazione da zona B103_P a zona E109_P
- Area di permuta in addizione da zona E109_P a zona B103_P

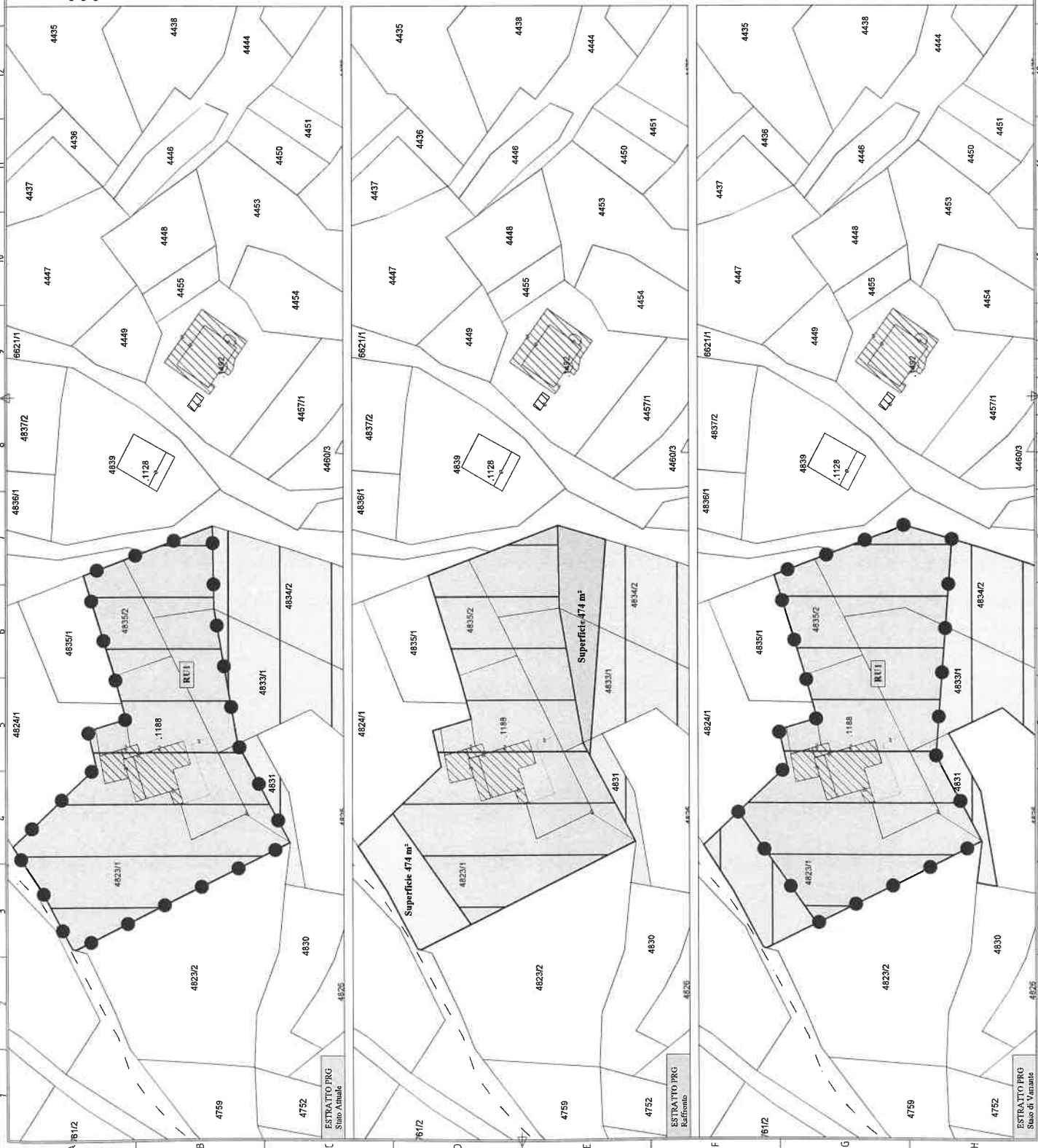
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI BEDOLLO

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO SUPERFICIE PIANO ATTUATIVO RU1 loc. BAITA ALPINA

COMMITTENZA: Comune di Bedollo (COSTRUTTORI) S.p.A. - Via del Per 27
Bedollo (Trento) - 38010 Bedollo (TN) - Tel. 0461/271111

Cartografia - Zona di Intervento - Stati Attuali, Progetto, Riferito		Tav. 1/1
Progettata da: Comune di Bedollo - Ing. Mario Nobile Giovanni		Autore
Comitato di Urbanistica		Scale di Rappresentazione





COMUNE DI BEDOLLO

PROVINCIA DI TRENTO

Tel. (0461) 556624 Fax 556050

C.A.P. 38043

Cod. Fisc. 80005890225

Proposta di deliberazione del Consigliocomunale n. 26 dd. 02/11/2023

OGGETTO: Piano attuativo di riqualificazione urbana in località Baita Alpina (RU1) – zona miste prevalentemente residenziali: Approvazione con variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 49, comma 4, L.P. 04.08.2015 n. 15 e ss.mm. e ii.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO - AMMINISTRATIVA DEL SERVIZI TECNICI

Visto, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa

Bedollo lì, 02 novembre 2023



IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Anesin geom. Remo