

COSTANTIN CHARALABOPOULOS

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

I-38122 TRENTO – Galleria dei Legionari Trentini, 4

☎ +39.3351419485 – Fax. +39.0471.1721162

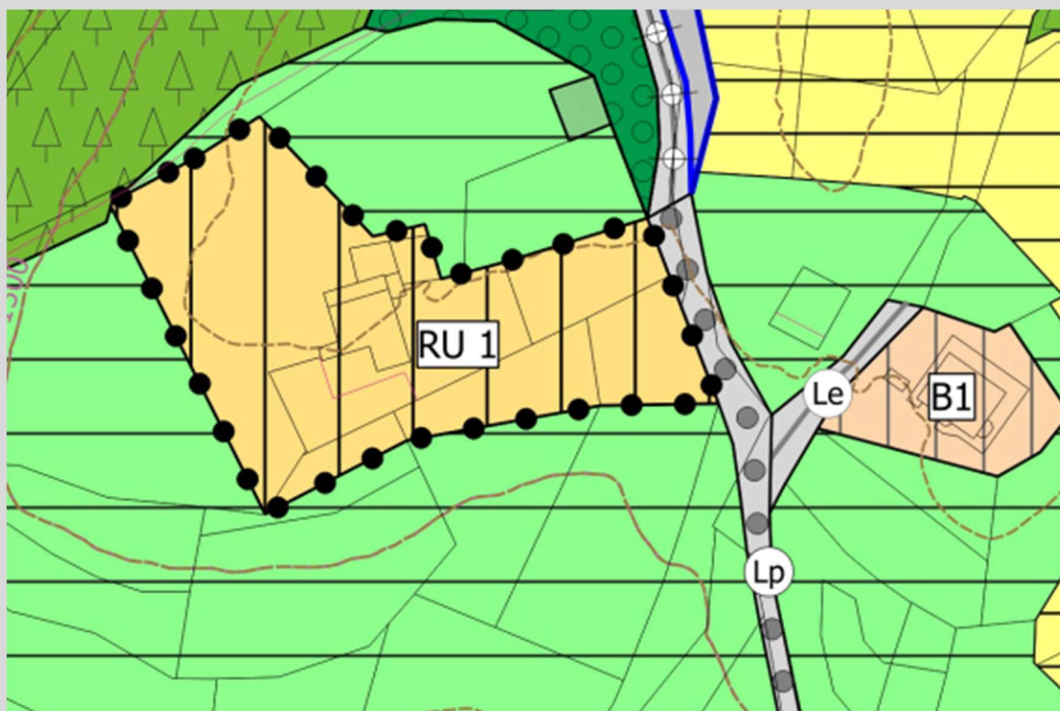
✉ costantin.charalabopoulos@archiworldpec.it

✉ 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

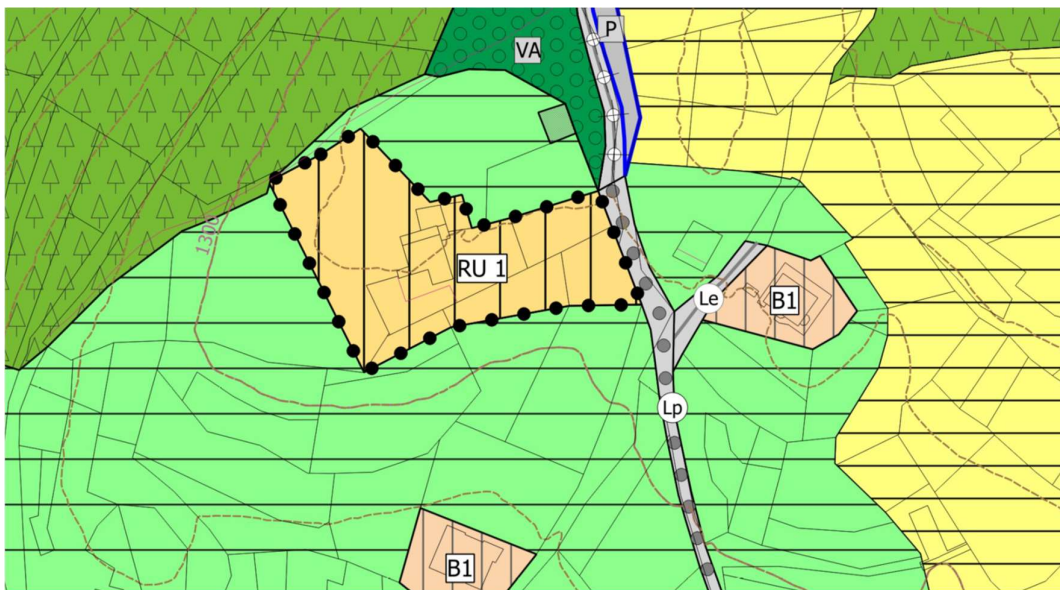


Figura 2 Estratto P.R.G.

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.

<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 COMMITTENZA 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 migliorie 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

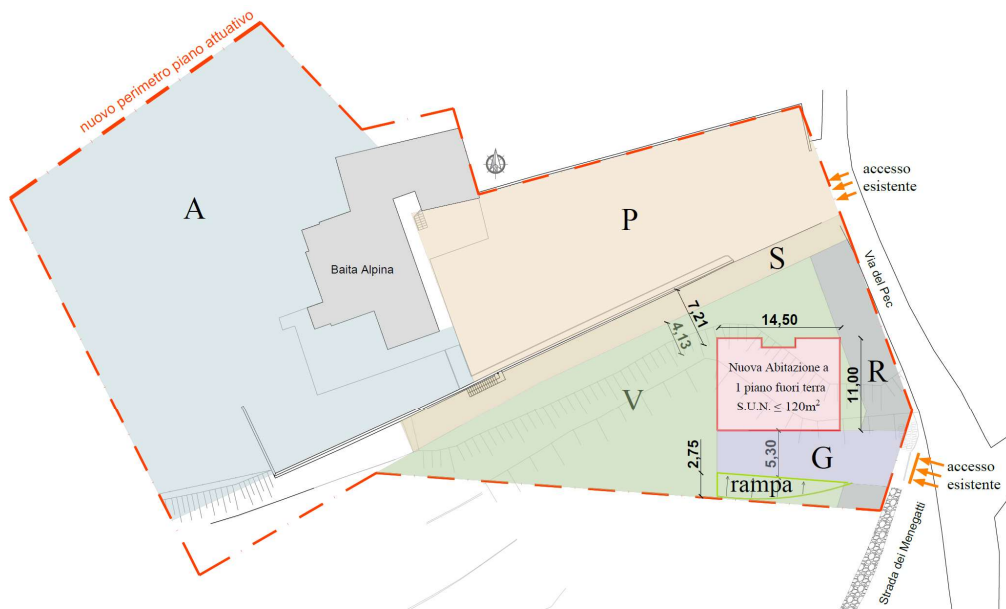


Figura 4- Soluzione inserimento abitazione in perimetro variato piano attuativo

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

