

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



COMUNE DI AVIO

Variante al piano di lottizzazione sulle pp.ff. 461/2-461/3-461/4-461/5-
461/6-461/8-461/9-461/10-461/11-461/12-461/13-461/14-461/15
C.C. Avio site in località Sabbionara

PIANO GUIDA E DI LOTTIZZAZIONE PL 23

- VARIANTE -

COMMITTENTE:

REMAI IMMOBILIARE s.r.l.

EDILSALVETTI DI MARIANO SALVETTI & C. s.n.c.

VARIANTE AL PRG

“ Maggio 2018”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

e

VALUTAZIONE PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO

Ala, 2 agosto 2018

Il Progettista

Dott. Arch. Claudio Caprara



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto

CLAUDIO CAPRARA

238 sez. A - ARCHITETTURA

PREMESSA

L'area oggetto del presente piano attuativo, compresi gli spazi attigui, sono stati nel corso degli anni oggetto di molteplici classificazioni urbanistiche. Si riassumono di seguito le principali modifiche che interessano l'ambito.

Il Piano Urbanistico Comprensoriale (C10), in vigore dal 1991, istituiva un piano di lottizzazione nella parte a nord dell'ambito interessato con individuazione di un'area residenziale di espansione e di un'area destinata a verde pubblico e parchi urbani.

La 3ª Variante al piano regolatore generale, in vigore dal 2000, ha confermato le ipotesi pianificatorie della zona ed i relativi indici urbanistici.

La 6ª Variante al piano regolatore generale, in vigore dal 2007, ha previsto un'ulteriore area residenziale di espansione soggetta a piano attuativo, stretta tra il Centro Storico e la Strada Provinciale n. 90. La predisposizione del piano attuativo permetteva all'Amministrazione di controllare gli aspetti volumetrici, tipologici e organizzativi, assicurando anche l'acquisizione a titolo perequativo gli spazi per servizi pubblici (un'ampia zona a verde, parcheggi pubblici e spazio per allargamento strade). Anche la viabilità interna avrebbe dovuto avere un unico accesso ubicato in posizione ottimale dal punto di vista della visibilità e della sicurezza, e l'altezza massima dei fabbricati non avrebbe comunque dovuto interferire con l'angolo di atterraggio degli elicotteri sulla pista esistente più ad ovest.

La 9ª Variante al piano regolatore generale, in vigore dal 2014, ha sostanzialmente confermato le previsioni urbanistiche precisando i limiti a cui sarebbero stati sottoposti gli interventi edilizi a carattere residenziale, rinominando l'ambito di intervento con un nuovo cartiglio PL 23.

Nel corso degli anni sull'ambito oggetto del presente intervento sono state adottate alcune deliberazioni da parte del Consiglio comunale che qui di seguito si riassumono.

Con deliberazione consigliere n. 41 dd. 03.12.2001, esecutiva, successivamente revocata con deliberazione consigliere n. 13 dd. 28.03.2002, il Comune di Avio esprimeva parere favorevole in merito allo spostamento della destinazione urbanistica delle aree comprese nel perimetro di lottizzazione prevista in loc. Lavè a Sabbionara.

Con deliberazione consigliere n. 32 dd. 13.10.2003 veniva approvato un «Piano Guida per lottizzazione "Sabbionara P.L. 89-90" in zona residenziale frazione Sabbionara di Avio» in quanto il proprietario era interessato a costruire solo nella parte alta dell'area, opzione che ha

impegnato il proponente alla predisposizione di un piano guida che determinasse due distinti ambiti di intervento.

Con deliberazione consigliere n. 75 dd. 13.12.2010, esecutiva, veniva approvato un «Piano Guida denominato P.A. 1 Sabbionara – Cartiglio 89-90» allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di consentire l'adozione di piani di lottizzazione parziali all'interno dell'area citata, individuata cartograficamente come P.A. 1 Sabbionara – Cartiglio 89-90 sulla Tavola AV.2 Sabbionara-Borghetto della 7ª Variante al Piano Regolatore Generale.

Con deliberazione consigliere n. 58 dd. 30.11.2011, esecutiva, veniva approvato il «Piano di Lottizzazione – Ambito “A” denominato P.A. 1 Sabbionara – cartiglio 89-90» autorizzando a lottizzare l'area contraddistinta dalle allora particelle pp.ff. 461/3 – 461/4 – 461/5 – 461/6 – 461/8 – 461/9 – 461/10 – 461/11 – 461/12 C.C. Avio in P.T. 2778 e dai seguenti lotti: lotto 1 A1 – lotto 2 A2 – lotto 3 B1 – lotto 4 B2 – lotto 5 B3 – lotto 6 B4 – lotto 7 B5 su una superficie edificabile di mq 7.473,00. A titolo perequativo per la volumetria concessa dovevano essere cedute a titolo gratuito al Comune le seguenti aree: p.f. 461/5 (allargamento stradale) di mq 445, p.f. 461/13 (verde) di mq 1040, p.f. 461/15 (verde e rotatoria) di mq 1780, p.f. 461/2 (parcheggi fuori dal piano di lottizzazione) di mq 1520, totale mq 4785. La p.f. 461/14 (strada di accesso) di mq 488 di proprietà della ditta lottizzante doveva essere gravata da servitù di uso pubblico.

Dopo molti anni dall'introduzione della edificabilità dell'area ed a seguito delle numerose vicissitudini che hanno interessato l'iter di approvazione del piano attuativo in oggetto si propone l'esame del nuovo piano di lottizzazione sulla zona “PL 23 – Sabbionara”, con effetto di variante al PRG”.

La presente variante ha la finalità di dar corso alla previsione urbanistica edificatoria dell'area anche in relazione ai vincoli sulla stessa con particolare riferimento alla fascia di rispetto del cono di decollo e atterraggio dell'elisuperficie (art. 71.5 delle Norme di Attuazione del PRG) che interessa gran parte dell'area e limita le altezze degli edifici con conseguente riduzione della volumetria complessiva, nonché di acquisire a titolo gratuito da parte del comune di Avio gli spazi pubblici cui risulta carente (zona a verde, ciclabile, parcheggi pubblici, area per allargamento sede stradale di via Massa, area per la rotatoria sulla SP 90).

All'interno degli elaborati progettuali è stata ricompresa altresì la nuova pista ciclo-pedonale. Per il primo tratto oggetto della presente variante urbanistica, sarà realizzata parallelamente

alla viabilità esistente a partire dall'incrocio fra le Vie Massa e Castelbarco ai margini del centro storico della frazione di Sabbionara e costeggerà il marciapiede di quest'ultima via, della SP 90 / Via Degasperi. L'individuazione cartografica del percorso è stata decisa tenendo conto della conformazione che assumerà l'incrocio fra la strada provinciale e quella di accesso a Sabbionara a seguito dei lavori di sistemazione, già progettati dall'Amministrazione comunale. Il medesimo intervento è stato descritto e ricompreso all'interno delle Norme di Attuazione del PRG.

1. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

1. Da verde pubblico a residenziale. Viene spostata la zona edificabile per limitare il vincolo dell'eliperficie.
2. Da parcheggio pubblico a verde privato. La zona verde pubblico viene spostata.
3. Da area esterna alla lottizzazione ad area interna alla lottizzazione. Il parcheggio pubblico di progetto viene ricompreso all'interno del perimetro della lottizzazione.
4. Nuova area per percorsi pedonali e ciclabili. Viene introdotto un tratto di ciclabile lungo il perimetro della lottizzazione corrispondente a via Castelbarco e la Strada Provinciale n. 90.
5. Da verde pubblico a verde privato. Modifica dovuta allo spostamento dell'area a verde pubblico e la creazione di uno spazio a verde privato ai margini dei lotti edificabili verso la nuova zona a verde pubblico.
6. Da residenziale a verde privato. Modifica dovuta allo spostamento dell'area residenziale e di quella a verde pubblico con creazione di uno spazio a verde privato ai margini dei lotti edificabili verso la nuova zona a verde pubblico.
7. Da residenziale a verde pubblico. Modifica dovuta allo spostamento dell'area residenziale e di quella a verde pubblico, al fine di creare uno spazio a verde tra l'edificato e la SP 90.

2. MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Il testo dell'art. 88.4 P.L. 23 (Piano di lottizzazione) viene modificato ed aggiornato sulla base della nuova pianificazione proposta.

3. ELABORATI DI VARIANTE

Gli elaborati di variante sono i seguenti:

- Tav. NI-Vbis - Estratto Tavola B.5, in scala 1:2000 del Sistema Insediativo Produttivo e Infrastrutturale del PRG in vigore, di variante e raffronto;
- la presente Relazione illustrativa completa di documentazione fotografica; tabella di raffronto ed estratto della Carta della Valutazione del Rischio.
- l'estratto delle Norme di Attuazione del PRG in vigore, di variante e raffronto.

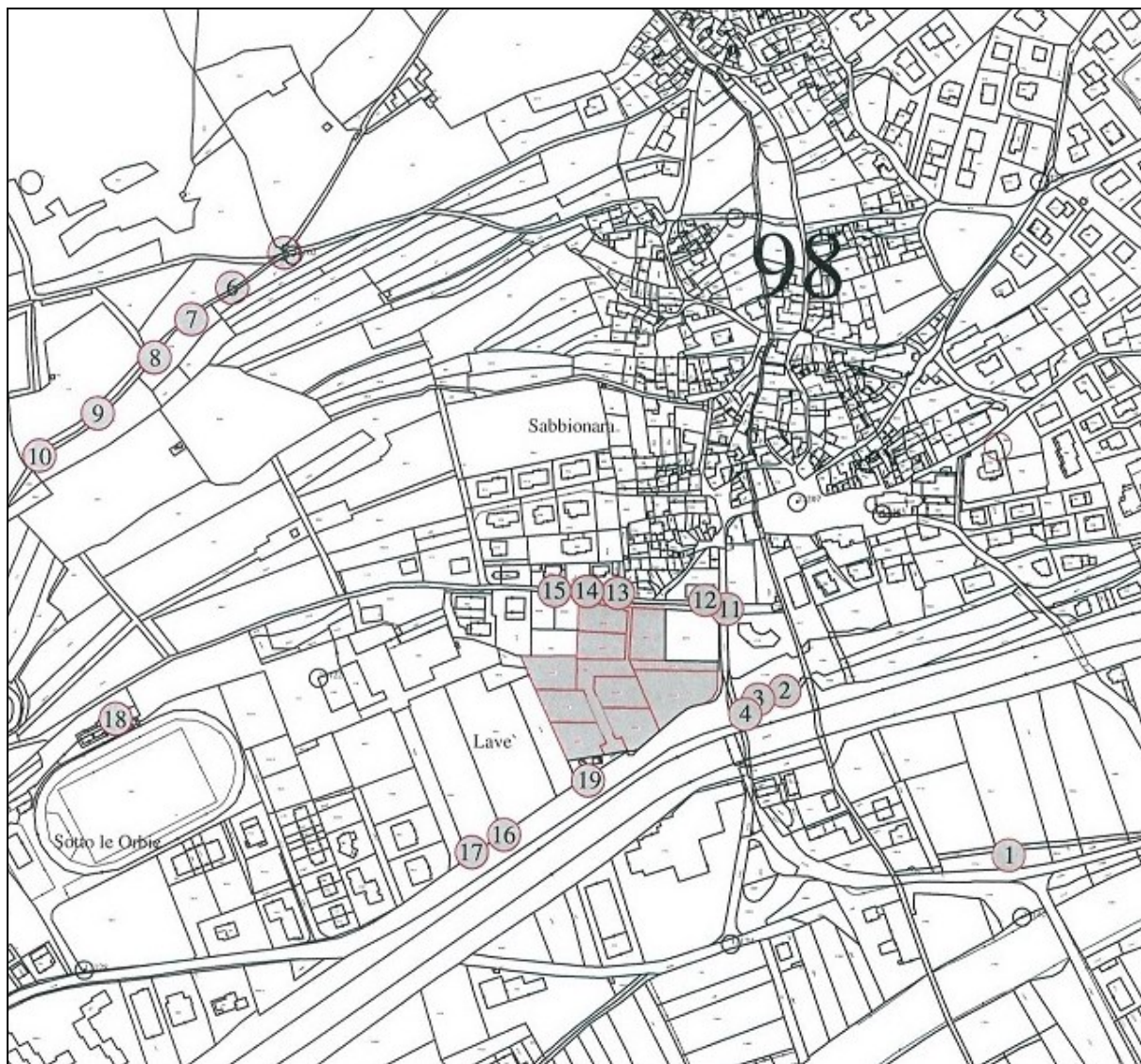
4. AREE GRAVATE DA VINCOLO DI USO CIVICO

La Variante non interessa aree comunali soggette alla disciplina degli usi civici.

5. AUTOVALUTAZIONE DEI PIANI URBANISTICI E RENDICONTAZIONE URBANISTICA

La Variante non sostanziale al P.R.G. è corredata anche dall'elaborato di rendicontazione urbanistica "Rapporto ambientale", ai sensi del decreto del Presidente della Provincia 14.09.2006, n. 15-68/Leg., di cui si riportano per esteso le conclusioni: "Sulla scorta delle azioni di verifica intraprese si può quindi affermare che, dall'attuazione delle previsioni introdotte dalla presente variante al P.R.G. del Comune di Avio, non scaturiranno effetti significativi sull'ambiente. Si ritiene altresì che le modifiche introdotte non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 3 del Regolamento di applicazione della direttiva 1/42/CE, e si possa quindi prescindere dalla sottoposizione del piano alla Valutazione strategica."

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



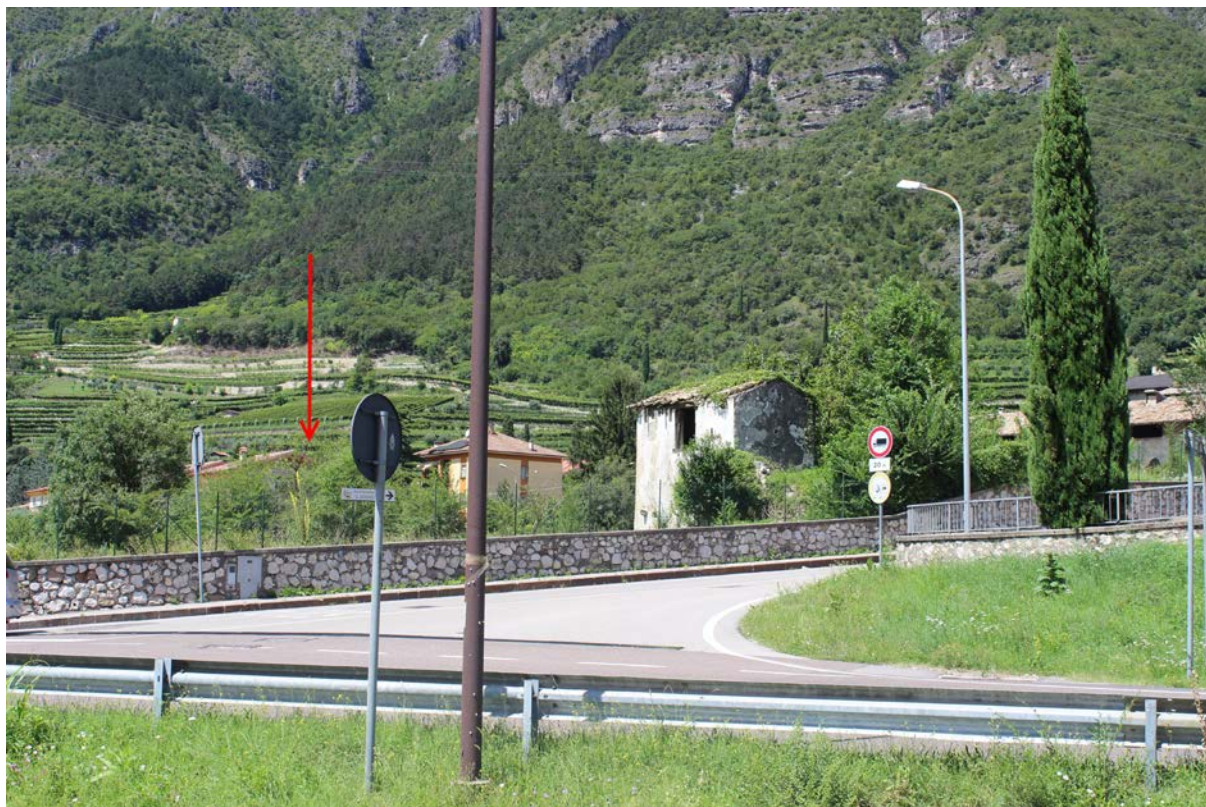
Planimetria posizioni scatti fotografici



Vista dal ponte di Vò Destro (1)



Vista dalla strada provinciale n. 90 (2)



Vista dalla strada provinciale n. 90 (3)



Vista dalla strada provinciale n. 90 (4)



Vista dalla strada romana (5)



Vista dalla strada romana (6)



Vista dalla strada romana (7)



Vista dalla strada romana (8)



Vista dalla strada romana (9)



Vista dalla strada romana (10)



Vista tra via Castelbarco e via Massa (11)



Vista tra via Castelbarco e via Massa (12)



Vista nord-ovest strada da ampliare via Massa (13)



Vista nord-ovest da via Massa (14)



Vista nord-ovest da via Massa (15)



Vista sud-ovest da S.P.n. 90 (16)



Vista sud-ovest da S.P.n. 90 (17)



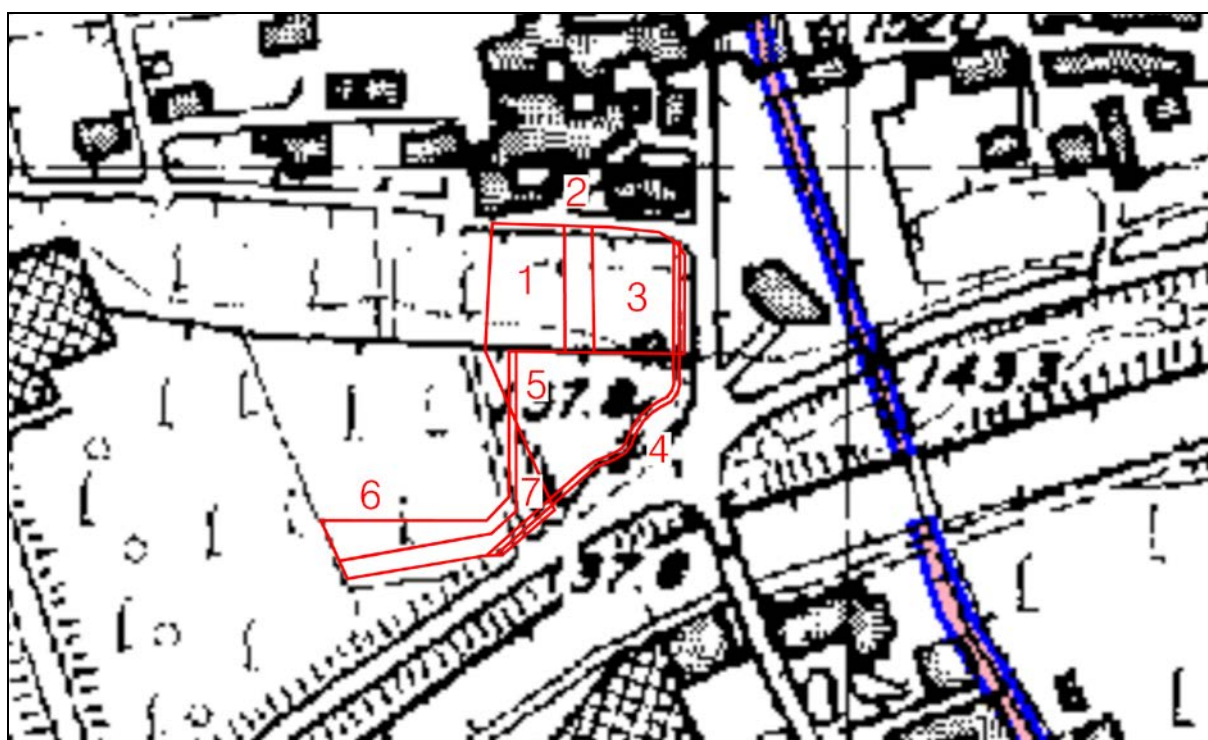
Vista panoramica ovest con pista atterraggio-decollo elicotteri (18)



Vista sud cabina elettrica esistente p.ed. 1642 (19)

6. VALUTAZIONE PREVENTIVA RISCHIO IDROGEOLOGICO

modifiche	descrizione	Classe di pericolo	Classe uso del suolo in vigore	Classe uso del suolo variante	Classe di rischio in vigore	Classe di rischio variante
1	Da verde pubblico a residenziale	Trascurabile	RIC	ABI	R0 - trascurabile	R0 - trascurabile
2	Da parcheggio pubblico a verde privato	Trascurabile	RIC	AB	R0 - trascurabile	R0 - trascurabile
3	Da area esterna alla lottizzazione ad area interna alla lottizzazione	-----	-----	-----	-----	-----
4	Nuova area per percorsi pedonali e ciclabili	-----	-----	-----	-----	-----
5	Da verde pubblico a verde privato	Trascurabile	RIC	ABI	R0 - trascurabile	R0 - trascurabile
6	Da residenziale a verde privato	Trascurabile	ABI	ABI	R0 - trascurabile	R0 - trascurabile
7	Da residenziale a verde pubblico	Trascurabile	ABI	RIC	R0 - trascurabile	R0 - trascurabile



Il Progettista

Dott. Arch. Claudio Caprara

