



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 localita' Sabbionara

**PIANO GUIDA E DI LOTTIZZAZIONE PL 23
- VARIANTE -**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE

REMAI IMMOBILIARE s.r.l.

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

TIMBRO

Scala

1 : 200

Archivio

06/11

Data

OTTOBRE 2018

Tavola n°

Rel.V



Arch. Claudio Caprara



P.zza San Giovanni, 15 - 38061 Ala (Tn)
cell. 339 4020066
tel. 0464 - 670134
E-mail: studio@archcaprara.it

PROGETTAZIONI CIVILI - INDUSTRIALI - RESTAURI
RISANAMENTI - LOTTIZZAZIONI - PIANIFICAZIONI TERRITORIALI
ARREDO URBANO - CONSULENZE TECNICHE

IL PROGETTISTA:



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
CLAUDIO CAPRARA

238 sez. A - ARCHITETTURA

(PL 23) NUOVO PIANO GUIDA E DI LOTTIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1. *PREMESSA.*

Il Piano di Lottizzazione- Ambito A, denominato PA1 – Sabbionara, cartiglio 89-90, sulle p.f. 461-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15 C.C. Avio, è stato approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 58 del 30/11/2011 (Vedi tav. 5A - STATO AUTORIZZATO). A detta approvazione non è seguita l'intavolazione della convenzione di Lottizzazione e conseguente versamento della cauzione.

Successivamente erano sorti problemi relativamente al cono di atterraggio degli elicotteri della Provincia e si è quindi predisposta una variante complessiva. Infatti le nuove direttive che normano la elisuperficie di Avio del marzo 2012, interessavano anche la superficie all'interno del perimetro di lottizzazione, secondo lo schema "Superficie limitazione ostacoli" della P.A.T.. Dal confronto con l'Ufficio tecnico comunale, l'ufficio Urbanistica e tutela del Paesaggio di Trento e l'Amministrazione Comunale di Avio si era predisposta una variante in modo che l'altezza massima degli edifici non interferisse con la superficie di decollo e di avvicinamento degli elicotteri e tenendo sempre conto del contesto ambientale di Sabbionara ed in particolare l'ottima esposizione solare che hanno indirizzato la scelta di caratteri ambientali per la collocazione delle varie unità edilizie.

In data 07 agosto 2014 è stata inoltrata alla Comunità della Vallagarina – Commissione per la pianificazione territoriale e Paesaggio richiesta di Variante al Piano di Lottizzazione che è stata approvata in data 11 settembre 2014 con Deliberazione n. 119/2014. In detta variante in accordo con il Comune di Avio, sempre all'interno del perimetro della lottizzazione, si erano previsti degli spostamenti delle zone, fabbricabili e a verde, con n. 8 lotti al posto di 7. Le aree da cedere a titolo perequativo risultavano di mq 4.340 come nella precedente lottizzazione (vedi tav. 5 di data 15/07/2014). Tale variante non ha però avuto seguito in Comune di Avio per problematiche relative alle ditte proprietarie dei terreni e alla contingenza economica.

Nel frattempo è entrata in vigore la 10° Variante al P.R.G. del Comune di Avio del febbraio 2016 che disciplina la nostra lottizzazione come PL 23 e le aree da cedere.

Ora, la proprietà intende modificare ancora la Lottizzazione riducendo drasticamente il volume edificabile anche in funzione di una diversa interpretazione dell'edificazione all'interno del perimetro della lottizzazione per meglio inserirsi nel paesaggio locale composto da edifici di altezza contenuta con poche unità immobiliari, ricalcolando inoltre le superfici delle aree da cedere proporzionalmente al nuovo volume, rispetto a quello precedentemente autorizzato.

2. DESCRIZIONE DELL'AREA SITUAZIONE FONDIARIA, TOPOGRAFICA E GEOLOGICA.

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione si riferisce al lotto destinato all'edilizia privata, che si trova ai bordi dell'area urbana a sud-ovest di Sabbionara e si affaccia sui terreni coltivati a vite tra via Massa e la strada Provinciale Destra Adige.

Il piano, prima caratterizzato da un perimetro piuttosto irregolare, composta da una zona a monte di forma rettangolare e da un'area più estesa a sud di forma trapezoidale, ora ricomprendendo l'area a parcheggio pubblico, trova unità e una forma più regolare ed omogenea. Dalla lettura del rilievo si nota l'andamento degradante da nord-est a sud ovest con dislivelli rispetto alla viabilità a monte di via Massa ed all'interno del lotto e con pendenza di circa 6%.

Per ovviare a tale situazione altimetrica, come in precedenza approvato, si prevede di sopraelevare fino ad un massimo di ml. 2,00 il piano di campagna, che si conferma con il presente Piano di Lottizzazione solo nella zona a valle del perimetro.

Le particelle fondiarie interessate all'intervento edilizio sono le 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.

L'area a nord e a sud è delimitata rispettivamente dalla strada comunale (via Massa) e dalla strada Provinciale Destra Adige mentre ad ovest confina con via Castelbarco e ad est da un terreno agricolo e, nella zona alta, e da un fabbricato di recente edificazione.

La nuova superficie totale dell'area edificabile del Piano di Lottizzazione risulta di mq. 6627, verde privato mq 1050 e volume costruibile fuori terra mc. 11.200 (indice edificabile < mc/mq 2,00).

Si intende passare da una volumetria ammessa di mc 14.946 della Prima Lottizzazione ad una volumetria della presente lottizzazione di mc 11.200. La variante autorizzata dalla Tutela sopra richiamata del 2014 prevedeva n. 8 lotti con un volume di mc 14.815. In pratica la nuova lottizzazione conferma la variante del 2014 con alcune modificazioni rispetto all'altezza degli edifici e al volume edificabile che vengono entrambi ridotti drasticamente.

Le modifiche consistono principalmente nella riduzione delle altezze dei fabbricati che passano da ml 9.00 a 7.50 ml per i lotti 1-2-3-4, da ml 10.50 a 7.50 ml per i lotti 5 e 6, mentre si conferma l'altezza di ml 6.80 per i lotti 7 e 8.

Così facendo si uniformano le configurazioni dei volumi edilizi sul terreno a scalare verso valle e mantenendo gli allineamenti nord/sud come concordato con la Commissione Tutela del Paesaggio. Per quanto riguarda le tipologie edilizie si è accolta l'osservazione della Commissione Tutela del Paesaggio riducendo il numero delle tipologie che vengono ora definite nelle sole tipologie A e B.

Altre modifiche riguardano l'eliminazione della scala pedonale posta tra via Massa e il camminamento a servizio dei lotti 1-2-3-4, l'eliminazione di alcuni parcheggi esterni anche in funzione del parcheggio pubblico che ora viene ricompreso all'interno del perimetro della lottizzazione, l'allargamento dell'accesso al parco come suggerito dalla Commissione Tutela del Paesaggio, viene confermata la cortina a verde composta da alberi ad alto fusto nel parco sul perimetro a valle dell'intera lottizzazione. Su richiesta dell'Amministrazione Comunale è stata inserita all'interno del perimetro di lottizzazione la pista ciclabile, a bordo della nuova rotatoria in fase di appalto e del parco pubblico, che collega via Massa con la strada statale verso Avio. Il parcheggio pubblico viene ridimensionato proporzionalmente alla riduzione del volume e così anche il parco pubblico, aumentando il verde privato a disposizione dei lotti 1-2-6-7 e 8, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. PREVISIONI DI PROGETTO E CRITERI ADOTTATI

Il presente Piano attuativo avrà effetto di variante al PRG ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera J e art. 49, comma 4 della L.P. 15/2015.

Il progetto prevede, oltre all'individuazione dei lotti e dei sedimi edificabili degli edifici, la realizzazione della strada di lottizzazione interna con i parcheggi di lottizzazione e accessi agli edifici e agli interrati, un'ampia zona a verde pubblico, la viabilità pedonale

interna tramite marciapiedi e il collegamento con la strada provinciale verso Avio attraverso il camminamento nel parco pubblico. Sempre nel parco viene prevista la pista ciclabile che collega via Castelbarco con la strada statale verso Avio. Inoltre prevede l'allargamento di via Massa. L'Amministrazione Comunale ha già attivato la procedura di esproprio dei terreni interessati per l'allargamento di via Massa come previsto dal PRG in vigore, comunicandolo già a tutti i proprietari, ed ha approvato il progetto definitivo per l'allargamento della strada, muri, marciapiede e recinzioni.

La Tavola n°1V contiene l'estratto mappa, l'estratto del P.R.G. vigente, la Corografia, la legenda delle pp.ee. e delle superfici fondiari interessate dal Piano di Lottizzazione, il perimetro del PL 23 e le particelle fondiari con le superfici delle aree da cedere.

La Tavola n°2V riguarda il Piano quotato a curve di livello con evidenziato il perimetro di intervento e la zona di ampliamento di via Massa costituita dalla p.f. 461/5.

Nella tavola n°3V vengono individuati i lotti residenziali, la strada di penetrazione della lottizzazione costituita da parte della p.f. 461/14;

La tavola n°4V riguarda l'uso del suolo, le distanze tra gli edifici, la strada e gli altri ambiti e gli allineamenti obbligatori tra gli edifici.

Il Piano di Lottizzazione evidenzia nella tavola n.5V la posizione degli edifici, gli spazi di accesso ed i percorsi orizzontali, le aree a parcheggio, le rampe di collegamento con i garage interrati e le superfici destinate a verde privato.

La pendenza del terreno ha condizionato la configurazione planimetrica degli edifici e dei loro rispettivi ingressi, i cui sedimi risultano sviluppati longitudinalmente seguendo l'andamento delle curve di livello con il piano di campagna sopraelevato di ml. 2,00 rispetto alla quota attuale solo nella zona più bassa in corrispondenza dei lotti 7 e 8, come previsto dall'art.88 del P.R.G. In questa tavola una tabella illustra la superficie dei lotti e la loro cubatura max di progetto.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie, nella tavola n°6V, si definiscono gli andamenti delle coperture che possono essere a due falde con pendenza delle falde compresa tra il 20 % e il 40%.

I corpi di fabbrica si suddividono nei seguenti casi :

- Tipologia A – lotti n.1-2 : dimensioni (8,95+9,35) x 9,00 ml con altezza massima ml 7,50;
- Tipologia A – lotti n.3-4 : dimensioni (10,90+11,30) x 9,50 ml con altezza massima ml 7,50;

- Tipologia B – lotti n.5-6 : dimensioni (9.50+9.50) x 9,50 ml con altezza massima ml 7,50;
- Tipologie B – lotti n.7-8 :
 - 1) dimensioni (10,00x6,00) x 3 moduli sfalsati tra loro secondo le modalità descritte negli schemi, con altezza massima ml 6,80;
 - 2) dimensioni 18,00 x 10,00 ml con un altezza massima ml 6,80.

Si definiscono inoltre gli elementi delle facciate, altri tipi di finitura e le recinzioni che caratterizzano tipologicamente gli edifici. In particolare si prevede il paramento in sassi a vista di tutti i piani terra dei nuovi edifici per uniformarli e creare continuità con i muri perimetrali della lottizzazione e dei muretti di recinzione dei vari lotti.

Nelle Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione si evidenzia che il perimetro degli edifici può essere modificato nell'ordine di 1,5 ml massimo, mantenendo però obbligatoriamente l'allineamento principale come individuato nella tav. n°4V e fatto salvo il rispetto degli standards urbanistici e le distanze tra fabbricati (ml. 10,00).

Nelle Tavole n°7V e 8V, si definisce esecutivamente la strada di lottizzazione tramite livellette, sezioni longitudinali e trasversali con sterri e riporti e la sezione tipo della sede stradale con i muretti perimetrali e marciapiede. Si è indicato l'accesso ciclopedonale che mette in comunicazione la Strada Provinciale Destra Adige con la strada di lottizzazione. La strada sarà pavimentata in asfalto come pure i marciapiedi.

La Tavola n°9V riguarda le opere di urbanizzazione primaria principali quali la rete di illuminazione con i corpi illuminanti della strada, la rete del gas, la rete idrica, la rete elettrica, la rete telefonica, gli idranti antincendio, le caditoie per la raccolta delle acque di dilavamento, pozzetti e cavidotti.

La Tavola n° 10V riguarda le sezioni longitudinali del terreno attuali e future.

La Tavola n°11V riguarda specificatamente la rete per lo smaltimento delle acque nere e bianche. Le acque bianche dei lotti residenziali vengono smaltite tramite pozzi perdenti previa desoleazione, come imposto dalla perizia geologica allegata. Le acque nere vengono convogliate tramite un collettore posto sulla strada di lottizzazione nel sifone firenze della strada comune a tutti i lotti, prima di essere immesse nella stazione di pompaggio per poi essere portate fino al pozzetto di linea al limite della strada di lottizzazione, e poi defluite nel collettore acque nere su via Castelbarco.

4. SISTEMAZIONI ESTERNE.

Per i tipi di finitura, materiali e sistemazioni esterne ci si è riferiti alla tipologia strettamente tradizionale.

Si fa riferimento principalmente ai muri di sostegno e muretti perimetrali dei lotti che saranno eseguiti con paramento a vista in sassi tipo locale calcarei.

La viabilità interna occupa lo spazio strettamente necessario ed è dimensionata in base al funzionamento dei collegamenti agli accessi degli edifici e separando la strada veicolare dai percorsi pedonali.

L'arredo esterno (alberi, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione) sarà obbligatoriamente realizzato contestualmente agli edifici, adottando essenze arboree e materiali tipici della zona. (vedi tav. n.6V)

5. DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Nel Piano di Lottizzazione viene previsto l'allargamento della sezione stradale di via Massa facente parte della p.f. 461/5 (da cedere al Comune), attualmente insufficiente per il transito di due veicoli negli opposti sensi di marcia, portandola dagli attuali 3,50 m. a 6,50 m. nel tratto verso via Castelbarco e all'interno del perimetro del PL 23.

A fianco della nuova strada, lungo il nuovo muro di confine, si realizzerà un marciapiede di larghezza costante pari a 1,50 m e un muretto di confine in cls armato rivestito in sassi a vista secondo la metodologia locale e recinzione in ferro zincato e verniciato a ritzi verticali, come indicato dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Avio (vedi particolare nella tav. 10V).

6. AREE DA CEDERE

In base alla riduzione di volume sopra richiamata si verifica il rispetto degli standard urbanistici imposti dal DM n. 1444/68, art. 3 e 4, comma 3, che prevede una dotazione di 12 mq/abitante per i comuni al disotto dei 10.000 abitanti.

CALCOLO : volume edificabile 11.200 / 80 mc/abitante = n.140 abitanti

140 abitanti x 12 mq/abitante = 1.680 mq complessivi da cedere.

Nel rispetto del PRG di Avio e vista la minore potenzialità edificatoria che passa da mc 14.946 a mc 11.200, non si cedono le aree in base al DM n. 1444/68 ma proporzionalmente al volume concesso a titolo compensativo come recita l'art. 88.4 del P.R.G. vigente.

CALCOLO CESSIONE VERDE PROPORZIONATAMENTE AL VOLUME:

- Superficie a verde prevista nella lottizzazione autorizzata: p.f. 461/13 mq 1.040 + p.f. 461/15 mq 1.780 – superficie rotatoria mq 153 = mq 2.667
- $14.946 \text{ mc} : 2.667 \text{ mq} = 11.200 \text{ mc} : x$
 $x = 1.998 \text{ mq}$
- I mq $2.667 - 1.998 = 669$ mq che vengono aggregati ai lotti 6-7 e 8 come spazio a verde privato (non edificabile).

Per quanto riguarda l'area a parcheggio individuata dalla p.f. 461/2 di mq 1.520:

prima posta all'esterno del perimetro di lottizzazione del P.R.G. vigente e inserita nelle aree da cedere gratuitamente nel P.R.G. a titolo compensativo per la volumetria concessa di mc 14.946, ora con la presente variante viene ricompresa nel perimetro della lottizzazione e si cede l'intera area calcolata in base al nuovo volume.

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE DEL TERRENO PROPORZIONATAMENTE AL VOLUME:

Mq in eccedenza: $14.946 : 1.520 = 11.200 : x$

$X = 1.139$ mq (area a parcheggio mq 1023 e parte pista ciclabile lungo via Castelbarco mq 116)

Le aree da cedere rispetto al nuovo progetto di lottizzazione risultano essere le seguenti:

- P.f. 461/5 per l'ampliamento della strada via Massa: mq 445
- P.f. 461/2 area per Parcheggio pubblico tra via Massa e via Castelbarco: mq 1.139 (compresa ciclabile mq 116)
- P.f. 461/15 area per Parco pubblico: mq 2.100 (compresa isola ecologica indicativa e ciclabile mq 294)

- P.f. 461/17 per realizzazione parte rotatoria: mq 103
- P.f. 461/16 per realizzazione parte marciapiede: mq 50
- **Totale aree da cedere : mq 3837**

7. SECONDA ADOZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. "MAGGIO 2018"

La Variante non sostanziale al P.R.G. è stata trasmessa al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento per l'espressione del relativo parere.

La Variante in oggetto è stata sottoposta al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 39, comma 3 della legge provinciale n. 15 del 4 agosto 2015, trasmesso al Comune di Avio in data 14.09.2018, prot. n. 9031.

Nel parere trasmesso è stata segnalata la necessità di stralciare dall'art. 88 delle Norme di Attuazione del P.R.G. la disposizione relativa alla riduzione del contributo di costruzione e la disposizione finale relativa agli effetti della mancata approvazione del piano attuativo, facendo espresso rinvio alla legge provinciale per il governo del territorio.

Le modifiche richieste sono state recepite nella versione "seconda adozione" dell'elaborato denominato "ESTRATTO NORME P.R.G.".

Ulteriori modifiche riguardanti la previsione di ulteriori spazi privati di parcheggio all'interno del piano attuativo (aggiuntivi rispetto agli standard urbanistici) ed una diversa disposizione indicativa dell'area ecologica (ancorché prevista nella medesima zona del parco pubblico), ritenute non sostanziali, sono state apportate agli elaborati (norme tecniche di attuazione e cartografia tav. 5V) facenti parte del PIANO GUIDA E DI LOTTIZZAZIONE PL 23, a seguito del recepimento di alcune osservazioni che sono state presentate nel periodo di deposito del Piano e della relativa Variante.

Il Progettista

Dott. Arch. Claudio Caprara



Calcolo SUN IPOTETICA dei vari lotti (per calcolo oneri contributo di costruzione ai fini della convenzione urbanistica) :

- **LOTTI 1 e 2** (altezza edificio 7.50 ml = 2 piani)

SUN PER PIANO (fuori terra) = 130 mq

Lotto 1 = 130 mq x n. 2 piani = 260 mq

Lotto 2 = 130 mq x n. 2 piani = 260 mq

- **LOTTI 3 e 4** (altezza edificio 7.50 ml = 2 piani)

SUN PER PIANO (fuori terra) = 174 mq

Lotto 3 = 174 mq x n.2 piani = 348 mq

Lotto 4 = 174 mq x n.2 piani = 348 mq

- **LOTTI 5 e 6** (altezza edificio 7.50 ml = 2 piani)

SUN PER PIANO (fuori terra) = 145 mq

Lotto 5 = 145 mq x n.2 piani = 290 mq

Lotto 6 = 145 mq x n.2 piani = 290 mq

- **LOTTO 7** (altezza edificio 6.80 ml = 2 piani)

SUN PER PIANO (fuori terra) = 161 mq

Lotto 7 = 161 mq x n. 2 piani = 322 mq

- **LOTTO 8** (altezza edificio 6.80 ml = 2 piani)

SUN PER PIANO (fuori terra) = 164 mq

Lotto 8 = 164 mq x n. 2 piani = 328 mq

SUPERFICIE UTILE NETTA DI TUTTI I LOTTI :

= 260 + 260 + 348 + 348 + 290 + 290 + 322 + 328 = **2446 mq**