



COMUNE DI SPIAZZO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2018

Procedura semplificata ai sensi art. 39, comma 2., lett. j), della L.P. 15/2015

RELAZIONE RENDICONTAZIONE

ESTRATTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI

ADOZIONE PRELIMINARE

Giugno 2018 – Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
e-mail: remozulberti@hotmail.com



Indice

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
<u>Lo stato attuale</u>	<u>2</u>
<u>Gli obiettivi del PA 4.....</u>	<u>2</u>
<u>Le principali modifiche del PA4 rispetto al PRG in vigore</u>	<u>2</u>
<u>Modifiche sostanziali.....</u>	<u>3</u>
<i>Rettifica del Perimetro del Piano Attuativo ai sensi art. 49, comma 3 della L.P. 15/2015.....</i>	<i>3</i>
<i>Inserimento in cartografia delle strade locali di progetto e tracciato della ciclabile</i>	<i>3</i>
<i>Modifiche normative.....</i>	<i>3</i>
<u>Verifiche di coerenza con i piani sovraordinati.....</u>	<u>4</u>
<u>Estratti planimetria PRG.....</u>	<u>5</u>
<i>PRG in vigore</i>	<i>5</i>
<i>PRG di variante</i>	<i>6</i>

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Lo stato attuale

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Spiazzo in vigore all'articolo 29 delle Norme di Attuazione detta le regole pianificatorie per la riqualificazione dell'area Ex Ille, assoggettandone la progettazione esecutiva e conseguente titolo abilitativo, alla predisposizione di un piano attuativo con i contenuti tipici del piano di recupero.

Il titolo del piano attuativo viene quindi riportato come "Piano di Recupero Area Ex Ille".

Il piano regolatore generale ha provveduto ad inserire la previsione urbanistica, che contiene rilevanti interessi pubblici fra i quali la realizzazione di una passerella pedonale sul fiume Sarca e la cessione di una vasta area da destinare a funzioni pubbliche, con la variante 2014 approvata dalla Giunta Provinciale in data 03/11/2014 con deliberazione n. 1867.

Si evidenzia con l'ultima variante generale in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale non sono state introdotte modifiche alla pianificazione dell'area "Ex Ille".

Gli obiettivi del PA 4

A partire dal 2014 la proprietà ha perseguito lo sviluppo di un importante intervento di recupero dell'area, conseguente anche agli accordi intercorsi con l'originario progetto di realizzazione del nuovo supermercato già avviato sulla p.ed. 688.

In particolare il piano attuativo del 2014 prevedeva la demolizione completa dei vecchi fabbricati, la revisione generale della viabilità pubblica e privata dell'intera area, la realizzazione di una passerella pedonale sul Fiume Sarca, la cessione di un'ampia area a destinazione pubblica, la realizzazione una nuova area commerciale con attività terziarie compatibili, la realizzazione di una nuova area residenziale con destinazione turistica sulla base dell'assegnazione del contingente turistico già assegnato ai sensi della L.P. 16/2005.

Le principali modifiche del PA4 rispetto al PRG in vigore

Le principali modifiche che il Piano Attuativo n. 4 apporteranno al Piano Regolatore Generale, sono costituite dalla definizione dei tracciati della nuova viabilità pubblica e dalla definizione puntuale del volume lordo ricostruibile, all'interno del comparto commerciale/terziario, stabilendo i rapporti dimensionali con le aree contermini e le relative quote dei piani di spiccat

Modifiche sostanziali

Rettifica del Perimetro del Piano Attuativo ai sensi art. 49, comma 3 della L.P. 15/2015

Nella fase di predisposizione della nuova planimetria sono stati esclusi dal perimetro del piano attuativo una piccola parte della particella fondiaria 311 erroneamente inserita nel perimetro del PA 4 per un errore cartografico contenuto nel catasto vettoriale fornito dall'ufficio catasto in occasione della variante 2014.

Oggi, grazie anche al nuovo supporto catastale fornito in formato shape, è stato possibile individuare con precisione la chiusura della particella e ridisegnare il confine del PA 4 coincidente con la particella edificiale 690.

La p.f. 311 viene quindi confermata nella destinazione di "zona a verde di protezione", art. 38 delle NdA.

Inserimento in cartografia delle strade locali di progetto e tracciato della ciclabile

In attuazione delle previsioni già contenute nelle norme di attuazione in vigore si provvede, sulla base della planimetria di dettaglio del piano attuativo, ad inserire il tracciato della strada locale di progetto che verrà realizzata e ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale, strada che risulta indispensabile per accedere all'area pubblica anche essa prevista in cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Viene contestualmente individuata la fascia di rispetto stradale che viene ridotta in prossimità degli edifici che verranno realizzati sempre conformemente alla planimetria di progetto del piano attuativo.

Il tracciato della pista ciclabile viene modificato in adeguamento al progetto della viabilità, partendo dalla posizione della passerella sul Fiume Sarca che viene confermata;

Modifiche normative

L'impianto normativo originario viene confermato con il mantenimento della suddivisione delle diverse zone funzionali e il mantenimento delle superfici minime da destinare alle opere di urbanizzazione e l'area destinata all'Amministrazione comunale.

In particolare vengono inserite le seguenti modifiche:

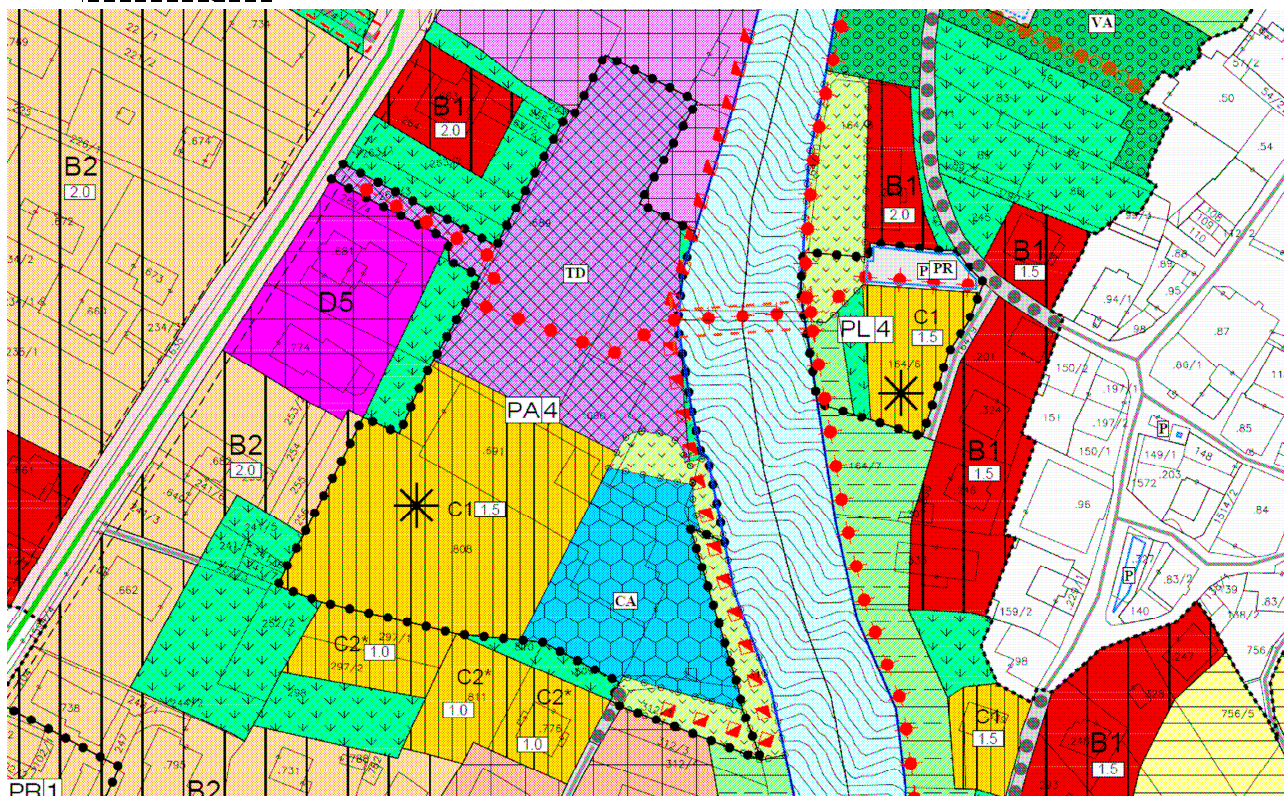
- ♦ comma 3: leggera rettifica delle superfici complessive del piano attuativo.
- ♦ comma 4: richiamo all'accordo di programma contenuto nella Variante 2014 approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1867 di data 03/11/2014.
- ♦ comma 5: integrazione delle lettere b) e d) con richiamo alla cessione gratuita delle aree interessate dagli interventi di interesse pubblico;
- ♦ comma 8: modifiche sostanziali nella definizione delle altezze massime di zona distinguendo i due piani degli edifici; quelli posti al di sopra della quota 0.00 di riferimento associata al parcheggio esistente a piano superiore, rispetto al quale il corpo di fabbrica dovrà rispettare il limite di altezza massima pari a 7,50 m., oltre ad un ulteriore piano seminterrato, all'interno del quale nella parte a sud (fuori terra) trova collocazione parte del volume urbanistico e nella parte seminterrata posta a nord trova collocazione l'autorimessa stimata nel volume lordo complessivo (entro e fuori terra) pari a massimo 5.000 mc. La quota del piano seminterrato posta fuori terra avrà la sua quota di imposta a 3,75 m. rispetto alla quota 0.00 di riferimento, e pertanto in quella parte di fabbrica l'altezza massima viene portata a 11,25 m. misurata dal piano di spiccato pari a -3,75 fino alla quota massima dei piani superiori fissata in + 7,50 m.






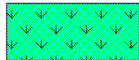

- ♦ comma 14: viene inserito il nuovo comma 14 che definisce le modifiche non sostanziali che possono essere introdotte in fase di progettazione esecutiva e che possono essere approvate senza costituire variante al piano attuativo stesso.

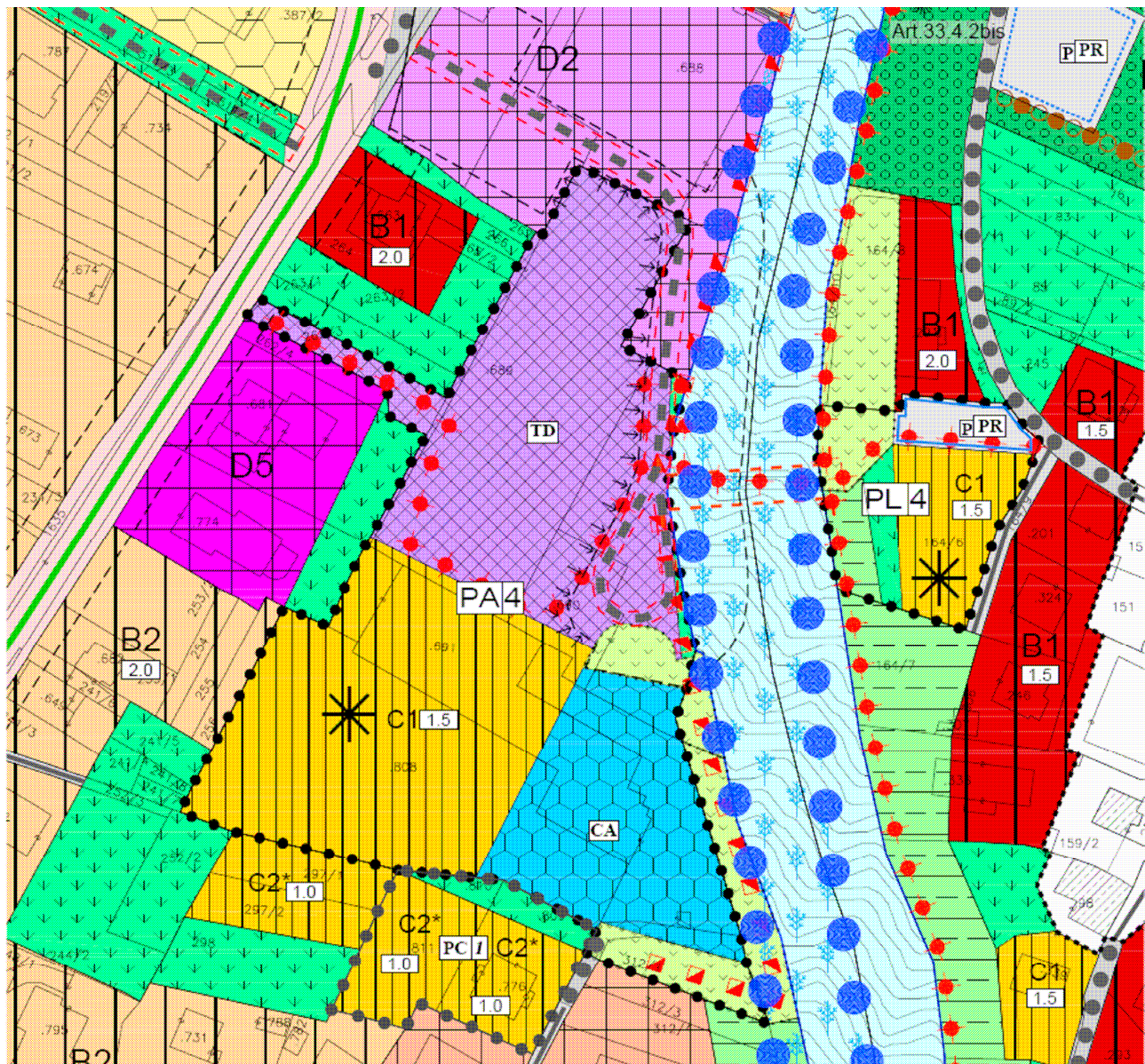
Verifiche di coerenza con i piani sovraordinati.







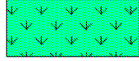

Le modifiche introdotte non modificano la destinazione d'uso dei suoli e non portano a nessun incremento del carico urbanistico.

La variante risulta quindi coerente con le previsioni del PUP e del PTC e non necessita di essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica in quanto le modifiche introdotte rientrano nelle deroghe previste dal DPP 15-68/Leg. del 2006, come modificato dal DPP 29-31/Leg. del 2009.

Estratti planimetria PRG**PRG in vigore**

Zona S1	D109		D2.4 - Zone per attività artigianali e commerciali ingrosso e dettaglio <i>art. 25</i>
Zona S2	C101		C1 - Zone residenziali di nuova espansione <i>art. 18</i>
Zona S3	F101 F102		Servizi Civili Amministrativi (RSA) di Progetto <i>art. 33</i>
Zona S4 Aree per la mobilità	F421		Percorsi ciclo-pedonali di progetto
			Ponti di progetto
	H101		Zone a verde privato <i>art. 37</i>
	G117		Verde di protezione <i>art. 39.1</i>

PRG di variante

Zona S1	D109		D2.4 - Zone per attività artigianali e commerciali ingrosso e dettaglio <i>art. 25</i>
Zona S2	C101		C1 - Zone residenziali di nuova espansione <i>art. 18</i>
Zona S3	F101 F102		Servizi Civili Amministrativi (RSA) F102  di Progetto <i>art. 33</i>
Zona S4 Aree per la mobilità	F421		Percorsi ciclo-pedonali di progetto
			Ponti di progetto
	H101		Zone a verde privato <i>art. 37</i>
	G117		Verde di protezione <i>art. 39.1</i>