

PROVINCIA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI

OSPEDALETTO



VARIANTE

Piano Attuativo in località "Gravon"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRIMA ADOZIONE

REDATTO DA:

ARCH. GIORGIO PEDROTTI

maggio 2015

Premessa

La presente variante al P.R.G. del Comune di Ospedaletto nasce dall'esigenza di un privato che ha presentato richiesta di modifica al Piano Guida in località "Gravon" (PG4) prevista dal PRG in vigore. Tale piano guida (art.55 delle NdA in vigore) prevede le modalità realizzative per l'area produttiva del settore secondario di livello locale esistente a sua volta disciplinata dall'Art.40 della NdA in vigore.

Sulla base dei contenuti dell'art.6 comma 3 del D.P.P n.18-50/2010 si tratta di una "variante non sostanziale" conseguente all'approvazione di Piani Attuativi per una più razionale programmazione degli interventi.

Si è fatto quindi riferimento alle disposizioni previste negli art. 33, 38 e 43 della LP1/2008 in cui la variazione dei Piani Attuativi costituisce variante al PRG di cui si produce estratto della cartografia e delle NdA corrette.

Le motivazioni per le modifiche al Piano Guida PG4

Le previsioni urbanistiche generali del PRG vigente (area produttiva) sono ad oggi di fatto irrealizzabili. La difficile congiuntura economica globale negli ultimi anni non ha risparmiato le imprese locali. Tuttora non si ravvisano concreti segnali di ripresa economica e, pur in presenza, all'interno del Piano Guida previsto, di capannoni inutilizzati e sfitti, la domanda di nuovi spazi a destinazione produttiva è di fatto nulla. Un intervento per nuove realizzazioni di capannoni produttivi in loc. "Gravon" non offre prospettive di investimenti economici né per la proprietà né per eventuali imprenditori acquirenti. L'impossibilità di attuare le previsioni urbanistiche vigenti, comporta, pertanto, l'abbandono ed il degrado dell'area.

Inoltre buona parte dei volumi esistenti è di fatto costituita da edifici residenziali abitabili o da recuperare, dove da decenni il proprietario risiede con la propria famiglia. Una riconversione ad attività produttiva di tutta l'area non solo comporterebbe la demolizione di tali edifici per costruire nuovi capannoni industriali, ma anche la necessità, per il proprietario, di spostare la residenza in altro alloggio. Visto il periodo di crisi anche per le attività del ramo zootecnico, la proprietà non intende investire risorse economiche per costruire un nuovo alloggio residenziale né funzionale né limitrofo alle attività agricole aziendali.

L'Amministrazione di Ospedaletto ha recepito le motivazioni del richiedente ed ha intrapreso l'iter di una variante al PRG per modificare il perimetro ed il contenuto del Piano Attuativo 4 le cui caratteristiche e modalità realizzative sono state definite, unitamente ad una esauriente documentazione prodotta dal richiedente, nella presente variante che modifica la cartografia ed integra le NdA in vigore esclusivamente all'interno dell'attuale perimetro del PG4.

LA RIDEFINIZIONE DELL'AREA

Il Piano Regolatore Generale prevede un'unica area genericamente soggetta a Piano Guida per zona produttiva.

Il Piano Attuativo invece propone una ridefinizione delle previsioni urbanistiche del PRG partendo dall'attuale funzionalità dei volumi esistenti:

- i volumi residenziali esistenti dove il proprietario vive con la propria famiglia;
- i volumi aziendali (ex stalle e depositi) strettamente funzionali all'attività agricola del proprietario.

La volontà da parte del proprietario di dare continuità alla propria attività agricola e zootecnica, coinvolgendo anche i famigliari e le nuove generazioni nell'impresa di famiglia, è la garanzia per una reale possibilità di riqualificazione dell'area con destinazione agricola e zootecnica.

In particolare si prevede che l'area con i volumi residenziali esistenti sia ricompresa – come le aree limitrofe di altra proprietà – nella zona **Altre Aree Agricole**, concedendo così la possibilità al proprietario di continuare a risiedervi con la propria famiglia e di poter ristrutturare i corpi di fabbrica obsoleti e attualmente non abitabili.

I restanti volumi aziendali saranno invece ricompresi in una nuova **Area per attività zootecniche** con il vincolo – vista la presenza di edifici residenziali esistenti – di non ricoverare animali vivi per evitare disagi acustici ed olfattivi ai residenti. Tali volumi troveranno un concreto riutilizzo con funzione di deposito dei macchinari agricoli aziendali, officina ricambi, deposito materie prime e attrezzi agricoli, produzione e stoccaggio di mangimi, nonché un'area specificatamente destinata all'alloggio del conduttore.

Norme di attuazione

Si riportano di seguito le modifiche ed integrazioni dell'**Art.41 - Aree per attività zootecniche** e dell'**Art.55 - Disciplina dei piani attuativi** per adeguarle alle variazioni previste dal Piano Attuativo.

Allegati:

Tav.1 – Piano Attuativo in località "Gravon" (estratto del PRG con riportata la situazione in vigore e la variazione)

Estratto NdA

NORME DI ATTUAZIONE (estratto)

Stralci

Inserimenti/integrazioni**Art. 41 – Aree per attività zootecniche**

1. Sono ammessi i fabbricati zootecnici così come definiti all'art. 5.7.

2. Ciascun intervento dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

- Lotto minimo: 3000 mq
- Rapporto di copertura max: 45%
- Altezza max: 9,5 m
- Distanza dai confini min: 5 m
- Distanza tra gli edifici min: vedi D.G.P.2879 del 31/10/2008
- Distanza dalle strade min: vedi art. 52
- Parcheggi: vedi art. 7

3. È ammessa l'abitazione del conduttore o proprietario nella misura max di 400 mc lordi per ogni unità produttiva purché la parte produttiva abbia un volume di almeno 1000 mc.

4. Nel caso di nuove edificazioni la progettazione dovrà prevedere tutti gli accorgimenti atti a mitigare l'impatto ambientale e a salvaguardare le zone limitrofe.

5. All'interno delle specifiche fasce di pertinenza fluviale è vietato il trattamento e lo spargimento di liquami e deiezioni animali regolamentati da specifica normativa a livello nazionale e provinciale

6. Per l'area in località Gravon individuata dal cartiglio "PAG4", l'altezza massima è limitata a 6,00 m. In questa area, sono ammessi fabbricati zootecnici così come definiti all'Art. 5 comma 7 (Tipologia dei fabbricati – fabbricati zootecnici) del PRG, **esclusi i soli fabbricati destinati specificatamente al ricovero – anche temporaneo – e all'allevamento degli animali (cioè le stalle aziendali e simili).**

Art. 55 - Disciplina dei piani attuativi**1.P.L. 1 : Piano di lottizzazione**

Area residenziale di nuovo impianto a nord dell'abitato.

Delimitazione: vedi Tav.2

Criteri : area da edificare con destinazione residenziale.

Indirizzi: l'area dovrà essere progettata in modo da costituire un margine di qualità urbana verso l'area agricola a nord dell'abitato.

Dovrà essere progettata in modo da raccordarsi armoniosamente con l'edificato esistente, riprendendo dall'edilizia tradizionale elementi costruttivi, materiali e configurazioni volumetriche.

Grande attenzione si dovrà avere per l'orientamento dei colmi, per il numero dei piani, per i materiali di copertura.

Dovranno essere particolarmente curati la nuova viabilità di accesso, i parcheggi, gli elementi di arredo urbano, il verde.

Parametri : quelli di zona Norme transitorie: ammessi gli usi che non alterino la natura del suolo agricolo.

Termini : entro cinque anni.

2. P.L.3 : Piano di lottizzazione

Area residenziale di nuovo impianto a nord dell'abitato.

Delimitazione: vedi Tav.2

Criteri: area da edificare con destinazione residenziale

Indirizzi: l'area dovrà essere progettata in modo da raccordarsi armoniosamente con l'edificato esistente, riprendendo dall'edilizia tradizionale elementi costruttivi, materiali e configurazioni volumetriche.

Grande attenzione si dovrà avere per l'orientamento dei colmi, per il numero dei piani, per i materiali di copertura.

Dovranno essere particolarmente curati la nuova viabilità di accesso, i parcheggi, gli elementi di arredo urbano, il verde.

Parametri: quelli di zona

Norme transitorie: ammessi gli usi che non alterino la natura del suolo agricolo.

Termini : entro cinque anni.

3. P.G.3 : Piano attuativo

Nuova area produttiva presso il previsto svincolo della S.S. 47 della Valsugana

Delimitazione: vedi Tav.2

Criteri: nuova area produttiva del settore secondario e commerciale.

Indirizzi: data la posizione a ridosso del previsto svincolo della S.S. 47 della Valsugana, l'area ricade in gran parte in fascia di rispetto stradale. Il piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione anche di tali aree, che rimanendo inedificate, dovranno essere destinate a piazzali e nella parte più a ridosso della statale destinate a verde per creare una barriera alberata che mascheri svincolo e capannoni.

L'area dovrà essere progettata curando l'omogeneità dei volumi, privilegiando l'uso del legno lamellare e delle coperture inclinate, assicurando finiture e cromie di qualità, la suddivisione dei lotti con siepi sempreverdi e mettendo a dimora delle alberature in prossimità dei parcheggi.

Parametri: quelli di zona.

Norme transitorie: ammessi gli usi che non alterino la natura del suolo agricolo.

Termini: entro sei anni.

4. P.A.G.4 : Piano attuativo

Nuova area **per attività zootecniche** produttiva in località "Gravon"

Delimitazione: vedi Tav.2.

Criteri: nuova area **per attività zootecniche** ~~produttiva del settore secondario e commerciale.~~

Indirizzi: data la posizione in adiacenza ad ~~altre~~ attività produttive esistenti il piano attuativo dovrà porre particolare attenzione alle tipologie realizzabili limitandone le altezze in modo da non provocare contrasti stridenti con l'esistente.

L'area dovrà essere progettata curando l'omogeneità dei volumi, privilegiando l'uso del legno lamellare e delle coperture inclinate, assicurando finiture e cromie di qualità, la suddivisione dei lotti con siepi sempreverdi e mettendo a dimora alberature in prossimità dei parcheggi. La tipologia edilizia sarà il "capannone" con forme geometriche rettilinee orientate secondo le curve di livello, con copertura a due/quattro falde inclinate. Dovranno essere realizzate alberature ad alto fusto lungo il lato sud dell'area.

Parametri: quelli di zona (art.41) ma con ~~limitazione dell'altezza massima a m.6,00~~ **specifiche prescrizioni inserite al nuovo comma 6 del suddetto articolo 41.**

Norme transitorie: l'attività attuale potrà unicamente eseguire opere di manutenzione ordinaria.

Termini: entro sei anni.

5. P.G.5 : Piano attuativo

Nuova area residenziale di nuovo impianto in località "sasso"

Delimitazione: vedi Tav.2.

Criteri: nuova area residenziale di nuovo impianto.

Indirizzi: l'area dovrà essere destinata al 45% all'edilizia agevolata con cessione gratuita al Comune.

L'area dovrà essere progettata avendo cura a riproporre tipologie in sintonia con il contesto edilizio circostante, riprendendo dall'edilizia tradizionale elementi costruttivi, materiali e configurazioni volumetriche.

Grande attenzione si dovrà avere per l'orientamento dei colmi, per il numero dei piani, per i materiali di copertura.

Dovranno essere particolarmente curati la nuova viabilità di accesso, i parcheggi (possibilmente interrati per lasciare spazio libero in superficie da destinare a verde condominiale), gli elementi di arredo urbano, il verde.

Parametri: quelli di zona ma con aumento dell'indice di fabbricazione ad 1,5 mc/mq.

Norme transitorie: ammessi gli usi che non alterino la natura del suolo agricolo Termini: entro cinque anni.