



COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO

PIANO DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO TRADIZIONALE
(ART. 104 L. P. 15/2015)

CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI AI SENSI DELL'ART. 44 DELLA L. P. 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: gennaio 2022

Delibera del Consiglio comunale:

RELAZIONE PER LA CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI CONTENUTI SULLE SCHEDE DEL PEM DI CEMBRA - LISIGNAGO

PREMESSA.

In fase di riorganizzazione degli elaborati e delle tavole di piano, in seguito all'approvazione della recente variante al PEM, sono emersi degli evidenti errori materiali. Si tratta di 2 schede, di cui vengono illustrate di seguito la natura dell'errore e le motivazioni che portano alla correzione degli stessi.

SCHEDA 19-2

Per la scheda in oggetto, in prima Adozione della Variante al PEM si era proposta la seguente elaborazione:

- scheda 19 – 2 categoria tipologica T4 – modalità d'intervento B – rudere recuperabile.

In seguito all'accatastamento del manufatto si è reso possibile una sua riqualificazione, passando da una modalità d'intervento A2, rudere da accatastare, a B manufatto recuperabile. Era così stata riportata sulla scheda la possibilità di un intervento unitario, posto che parte del manufatto si trova sul territorio catastale di Faver, comune di Altavalle, con lettera di assenso di quel Comune.

La modifica della scheda è stata accettata e nella Conferenza di pianificazione (16-07-2020) - VERBALE N. 37/2020 del 16 luglio 2020, si chiedevano le seguenti prescrizioni:

- scheda 19–2 “la variante può essere accolta con la prescrizione di mantenere inalterato l'attuale ingresso e garantire la salvaguardia delle restanti murature”.

La scheda venne aggiornata con le prescrizioni contenute nel verbale.

Successivamente, nel parere del Servizio Urbanistica di data 20 luglio 2021 prot. S013/2021/18.2.2-2019-400/AB/GBE il Servizio Foreste ne chiedeva lo stralcio per incompatibilità con i criteri della delibera CTF n.38/96.

Nelle controdeduzioni è stato osservato:

19-2 parere negativo del Servizio Foreste in base ai criteri della delibera CTF n.38/96 Nota di controdeduzione: si tratta di un manufatto non precedentemente censito e che può definirsi esistente sulla base dei criteri provinciali (murature fino al tetto). Il Servizio Urbanistica in seguito a conferenza di pianificazione conferma la nuova schedatura “con la prescrizione di mantenere inalterato l'attuale ingresso e garantire la salvaguardia delle restanti murature”. Il Servizio Foreste invece nega la sua trasformazione in base a non ben identificate difformità rispetto alle indicazioni nella delibera del Comitato Tecnico Forestale n. 38 del 18 novembre 1996, che ritiene ammissibile, in linea generale, la riedificazione dei ruderi (ma qui si tratta di edificio esistente) qualora risultino soddisfatti almeno due dei requisiti richiesti: il manufatto risulta in posizione di margine o compreso in una fascia di circa 20 metri dal margine del bosco, ovviamente oggi cresciuto ad invadere

il prato, e inoltre collocato in vicinanza a una strada comunale che risulta nelle immediate adiacenze come verificato assieme al tecnico del comune di Altavalle geom. Roberto Fedrizzi. Il parere negativo appare immotivato e contraddittorio con quello del Servizio Urbanistica. Non necessità di studio o relazione di compatibilità idrogeologica.

In adozione finale, è stato superato il parere negativo del Servizio Foreste e la scheda è rimasta invariata con le prescrizioni della 2. Adozione.

Per un errore materiale è stata però inserita negli elaborati dell'adozione finale la scheda originaria (versione 1. Adozione) priva delle indicazioni e prescrizioni subite nell'iter della Variante.

Va inoltre corretta la futura destinazione d'uso del manufatto come da risposta alle osservazioni (vedi osservazione n. 5) ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015 dove si prevedeva che: "In sintonia con quanto previsto dal PREM nel caso di accatastamento del bene che lo rende recuperabile ai fini della residenza temporanea, e verificate le caratteristiche dimensionali del manufatto, si modifica la scheda attribuendo al manufatto la categoria d'intervento B".

Si propone la sostituzione della scheda corretta secondo le richieste della PAT e destinazione d'uso abitativo temporaneo, come approvato dal Consiglio comunale in 2. Adozione. (vedi scheda in allegato).

SCHEDA 21-2

Si tratta di una scheda introdotta nel PEM nel 2012 e confermata con la schedatura nella Variante approvata nel 2013 con modalità di intervento di tipo "B".

Sulla scheda sono riportate le misure in pianta del manufatto e l'altezza delle murature superstiti, al fine di un possibile recupero del manufatto, contraddistinto da una particella edificiale.

Come avvenuto per la maggioranza dei manufatti in condizioni di precarietà, censiti all'epoca, le dimensioni erano quelle risultanti da un rilievo sommario, che non comprendeva la rimozione dei detriti e del fogliame, depositato nel corso degli anni nel sito, in modo da mettere a nudo l'intera pianta del manufatto.

La proprietà ha evidenziato la non corrispondenza delle misure riportate in scheda e ne ha chiesto la correzione sulla base di un rilievo effettuato dopo aver rimosso i crolli, il fogliame e il terriccio depositato all'interno del perimetro murario del manufatto.

In seguito a tale richiesta è stato eseguito un sopralluogo da parte dell'ing. Davide Nardin dell'Ufficio Tecnico del Comune e dal Custode Forestale Luca Dallabetta, al fine di verificare la veridicità di quanto rilevato e di escludere successive manomissioni della cerchia muraria, avvenute successivamente al primo sopralluogo di rilevamento.

Constatata la consistenza delle murature e le dimensioni effettive in pianta del manufatto si predispone una rettifica delle dimensioni contenute sulla scheda in coerenza con lo stato di fatto.

Si propone la modifica delle dimensioni presenti sulla scheda e lo stralcio della previsione di trasformazione limitata dalla dimensione del manufatto, con possibilità pertanto di una destinazione d'uso ad abitativo temporaneo.

(vedi scheda in allegato corretta con la documentazione fotografica del sopralluogo e del nuovo rilievo).

LOCALIZZAZIONE

Località: **PRADOLE** C.C. CEMBRA P.ED. **1252**

CATEGORIA TIPOLOGICA

T4

MODALITA' D'INTERVENTO

B

ESTRATTO CARTOGRAFICO

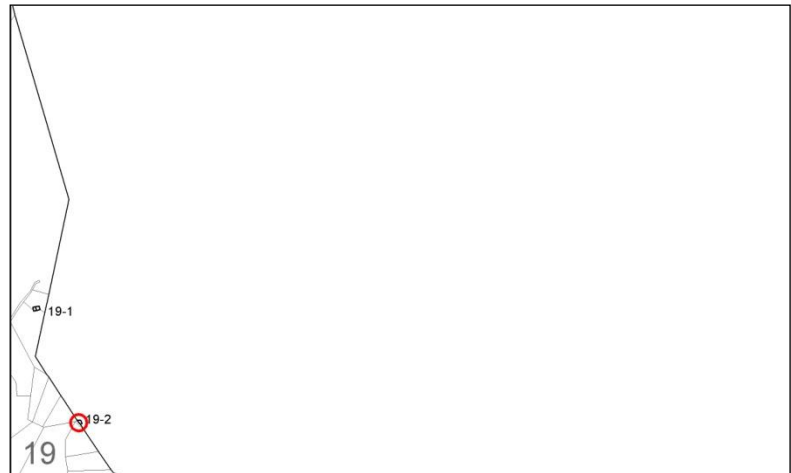


IMMAGINE FOTOGRAFICA



DIMENSIONI PRINCIPALI

fronte: 0.00

lato: 0.00

altezza: 0.00/0.00

ANALISI

1	EPOCA DI COSTRUZIONE	■	ANTICA ORIGINE		DOPO IL 1945		DOPO IL 1970		
2	DESTINAZIONE D'USO	■	SILVO - PASTORALE		AGRICOLA		RESIDENZIALE		TURISTICA
3	GRADO DI UTILIZZO		COSTANTE		SALTUARIO		ABBANDONO	■	IN ROVINA
4	CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO								
	TIPO DI COSTRUZIONE	■	PIETRA		PIETRA-LEGNO		MISTA		ALTRO
	VOLUME	■	ORIGINARIO		CON AMPLIAMENTO		CON SUPER-FETTAZIONE		
	ELEMENTI IN AGGETTO		POGGIOLO		BALLATOIO		SCALE	■	NESSUNO
	FORMA DEL TETTO		1 FALDA	■	2 FALDE		PIU' FALDE		
	MANTO DI COPERTURA	■	PORFIDO		CEMENTO		COTTO		LAMIERA
	SERRAMENTI FORI		ASSENTI		LEGNO		METALLO		ALTRO
	FINITURE MURI	■	SASSO A VISTA		INTONACO		LEGNO		ALTRO
	NUMERO LIVELLI		SEMITERRATO	■	1 FUORI TERRA		2 FUORI TERRA		3 FUORI TERRA
5	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	■	ORIGINALE		MODIFICATA		TRASFORMATA		ALTERATA
6	STATO DI CONSERVAZIONE		BUONO		DISCRETO	■	CATTIVO		
7	MANUF. DI PERTINENZA		TETTOIA		LEGNAIA		DEPOSITO		ALTRO
8	SPAZI DI PERTINENZA		PRATO		PRATO RECINTATO		VERDE COLTIVATO	■	BOSCO
9	RETI TECNOLOGICHE		ACQUEDOTTO		SORGENTE		FOGNATURA		ENERGIA EL.
10	VIABILITA'								
	NATURA DELL'ACCESSO		DA STRADA COMUNALE		DA STRADA FORESTALE	■	DA SENTIERO		ASSENTE
	TIPO DI VIABILITÀ		STRADA ASFALTATA		DA STRADA BIANCA		PISTA	■	ASSENTE

DESTINAZIONE E VINCOLI

11	DESTINAZIONE D'USO	■	ABITATIVO TEMPORANEO		SILVO PASTORALE		RICOVERO		MANUFATTO DI SERVIZIO
12	LEGISLAZIONE (VINCOLI)		INDIVIDUAZIONE BENE AMBIENTALE (ART. 94 L.P. 22/91)				RISPETTO SORGENTI		RISCHIO IDRO-GEOLOGICO

CATEGORIE D'INTERVENTO - SPECIFICHE

13	MODALITÀ D'INTERVENTO		NESSUN INTERVENTO		RISANAMENTO CONSERVATIVO	■	RISTRUTTURAZIONE		RICOSTRUZIONE
14	<p>La modalità di intervento è estesa alla parte di manufatto compresa nel territorio del comune di Altavalle, contraddistinta dalla p.ed. 672 in C.C. di Faver, vista comunicazione del Comune di data 10 settembre 2019 prot. n. 5677/VI.3</p> <p>Venga mantenuto inalterato l'attuale ingresso e garantita la salvaguardia delle restanti murature.</p>								

Legenda simboli: ■ Prevalente □ Secondario

ALTRE IMMAGINI



LOCALIZZAZIONE

Località: **SGALINAI**

C.C. CEMBRA P.ED. 741

CATEGORIA TIPOLOGICA

T1

MODALITA' D'INTERVENTO

B

ESTRATTO CARTOGRAFICO

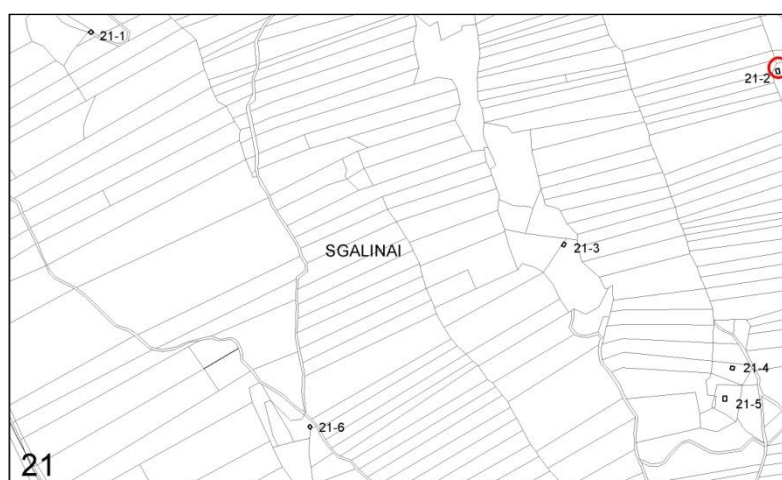


IMMAGINE FOTOGRAFICA



DIMENSIONI PRINCIPALI

fronte: 4,82/4,10

lato: 4,20

altezza:

1.60

ANALISI

1	EPOCA DI COSTRUZIONE	■	ANTICA ORIGINE		DOPO IL 1945		DOPO IL 1970		
2	DESTINAZIONE D'USO	■	SILVO - PASTORALE		AGRICOLA		RESIDENZIALE		TURISTICA
3	GRADO DI UTILIZZO		COSTANTE		SALTUARIO		ABBANDONO	■	IN ROVINA
4	CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO								
	TIPO DI COSTRUZIONE	■	PIETRA		PIETRA-LEGNO		MISTA		ALTRO
	VOLUME	■	ORIGINARIO		CON AMPLIAMENTO		CON SUPER-FETTAZIONE		
	ELEMENTI IN AGGETTO		POGGIOLO		BALLATOIO		SCALE	■	NESSUNO
	FORMA DEL TETTO	■	1 FALDA		2 FALDE		PIU' FALDE		
	MANTO DI COPERTURA		PORFIDO		CEMENTO		COTTO		LAMIERA
	SERRAMENTI FORI		ASSENTI		LEGNO		METALLO		ALTRO
	FINITURE MURI	■	SASSO A VISTA		INTONACO		LEGNO		ALTRO
	NUMERO LIVELLI		SEMINTERRATO	■	1 FUORI TERRA		2 FUORI TERRA		3 FUORI TERRA
5	TIPOLOGIA ARCHITETTONICA	■	ORIGINALE		MODIFICATA		TRASFORMATA		ALTERATA
6	STATO DI CONSERVAZIONE		BUONO		DISCRETO	■	CATTIVO		
7	MANUF. DI PERTINENZA		TETTOIA		LEGNAIA		DEPOSITO		ALTRO
8	SPAZI DI PERTINENZA	□	PRATO		PRATO RECINTATO		VERDE COLTIVATO	■	BOSCO
9	RETI TECNOLOGICHE		ACQUEDOTTO		SORGENTE		FOGNATURA		ENERGIA EL.
10	VIABILITA'								
	TIPO DI VIABILITÀ		DA STRADA COMUNALE	■	DA STRADA FORESTALE		DA SENTIERO		ASSENTE
	NATURA DELL'ACCESSO		STRADA ASFALTATA		DA STRADA BIANCA		PISTA	■	ASSENTE

DESTINAZIONE E VINCOLI

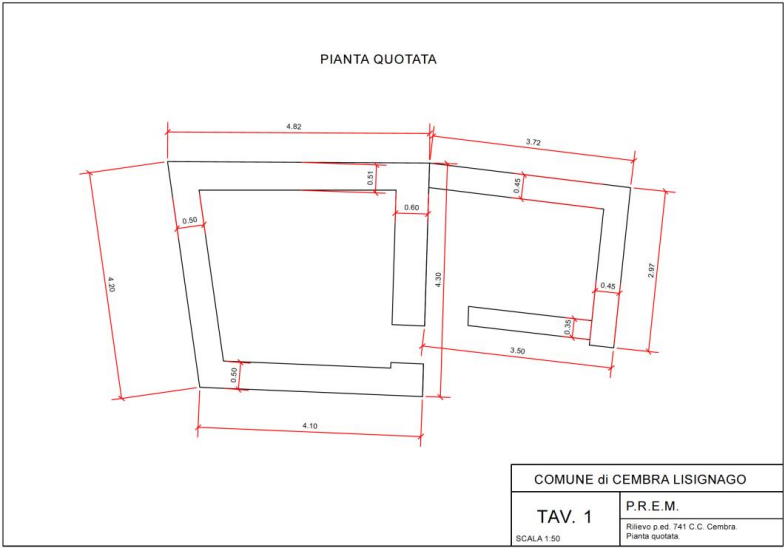
11	DESTINAZIONE D'USO	■	ABITATIVO TEMPORANEO		SILVO PASTORALE		RICOVERO		MANUFATTO DI SERVIZIO
12	LEGISLAZIONE (VINCOLI)					■	RISPETTO SORGENTI		RISCHIO IDRO-GEOLOGICO

CATEGORIE D'INTERVENTO - SPECIFICHE

13	MODALITÀ D'INTERVENTO		NESSUN INTERVENTO		RISANAMENTO CONSERVATIVO		RISTRUTTURAZIONE	■	RICOSTRUZIONE
14	<p>In caso d'interventi che richiedono la relazione geologico/geotecnica dovrà essere condotta una specifica analisi sui crolli rocciosi (art. 3 comma 7 del Piano)</p> <p>Manufatto collocato in area di rispetto idrogeologico delle sorgenti. Interventi in osservanza delle norme di attuazione della Carta delle Risorse idriche del PUP</p>								

Legenda simboli: ■ Prevalente □ Secondario

ALTRE IMMAGINI



ALTRE IMMAGINI

Settembre 2021

