

COMUNE di CEMBRA LISIGNAGO
Provincia di Trento

**PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
Zona Residenziale “CASGNE” AMBITO 1
in C.C. di C E M B R A**

**“VARIANTE NON SOSTANZIALE”
AL P.R.G. del C.C. di CEMBRA n. 1/2018
RETTIFICA AREE E PERIMETRI**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTATIVA

Cembra Lisignago, 18 Settembre 2017.

Il Tecnico:

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Zona Residenziale “CASGNE”

AMBITO 1 C.C. C E M B R A

“VARIANTE NON SOSTANZIALE” per

RICHIESTA DI RETTIFICA AREE E PERIMETRI

ai sensi dell'art. 39 comma 2, lettera j) L.P. 15/2015

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. DISLOCAZIONE, CONFORMAZIONE DELL'AREA, INDIVIDUAZIONE URBANISTICA:.....	pag. 2
3. INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	pag. 6
4. STATO ATTUALE E DI PROGETTO	pag. 7
5. NUOVO TIPO DI FRAZIONAMENTO.....	pag. 8
6. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	pag. 9
7. RENDICONTAZIONE URBANISTICA – non assoggettabilità.....	pag. 9
8. CONCLUSIONI.....	pag. 10

1. PREMESSA

L'ex Comune di Cembra, ora Comune di Cembra Lisignago, ha individuato con l'adozione della variante al PRG del settembre 2013 le nuove aree espansione residenziale soggetti a Piani Attuativi secondo quanto dettato dall'Art. 38 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico.

Il progetto di Lottizzazione in disamina denominata "Casgnè - Ambito 1" si trova ad essere ricompresa in una zona più ampia di nuova edificazione, ove una prima lottizzazione ormai completata (R8 Lottizzazione Casgnè), prevedeva edifici a schiera, mentre la nuova Lottizzazione Casgnè prevede la costruzione di edifici mono o bi-familiari. Quest'ultima è stata suddivisa in due ambiti da costruirsi anche in tempi diversi;

Nel corso del 2016, su incarico dei proprietari lottizzanti dell'Ambito 1, è stato avviato l'iter per l'ottenimento dell'autorizzazione del primo Ambito della Lottizzazione che interessa le seguenti particelle fondiarie:

- p.f. 2470/1 proprietà Sig. Nicola Giovanella;
- p.f. 2470/2 proprietà Sig.ra Paola Toniolli;
- p.f. 2472/1 proprietà Sig.ra Vittoria Toniolli;
- p.f. 2472/2 proprietà Sig.ra Clelia Zanotelli;
- p.f. 2472/3 proprietà Sig.r Paolo Zanotelli;
- p.f. 2474/1 proprietà Sig.r Cristian Gottardi;

La superficie catastale complessiva dei lotti è pari a circa 3836 metri quadrati.

2. DISLOCAZIONE, CONFORMAZIONE DELL'AREA, INDIVIDUAZIONE URBANISTICA:

L'area da lottizzare, predestinata a tale scopo dal PRG in vigore, è ubicata nella zona residenziale "Casgnè" nel Comune di Cembra Lisignago, si compone di due ambiti distinti di realizzazione con una superficie catastale complessiva di circa 6.903 metri quadrati, ove, come anzidetto, l'Ambito 1 in oggetto ha una superficie totale catastale di 3836 mq.

La zona è raggiungibile dalla strada comunale "via a Casgnè", che dall'abitato di Fadana sale appunto verso la nuova zona edificatoria.



L'area confina a nord con terreni agricoli privati, a sud con il secondo ambito della lottizzazione, ad est con la rampa boscata della Strada Statale 612 della Valle di Cembra e ad ovest, oltre che con la strada comunale di accesso, con aree già urbanizzate ed edificate.

L'andamento planialtimetrico dell'area evidenzia una pendenza verso valle, discendente da nord a sud con un dislivello dal punto più alto a quello più basso di circa 12/13 metri, ora coltivata perlopiù a vigna ove i singoli terreni terrazzati sono sostenuti da alcuni muri in porfido a "secco" con un'altezza variabile da circa 50 cm. a 1.60 ml.

Nel Vigente P.R.G. comunale, i terreni qui in disamina ricadono all'interno della perimetrazione delle aree "Per Insediamenti residenziali di nuova espansione" "R 9" (Nuova Lottizzazione località Casgné) di cui all'art. 38,

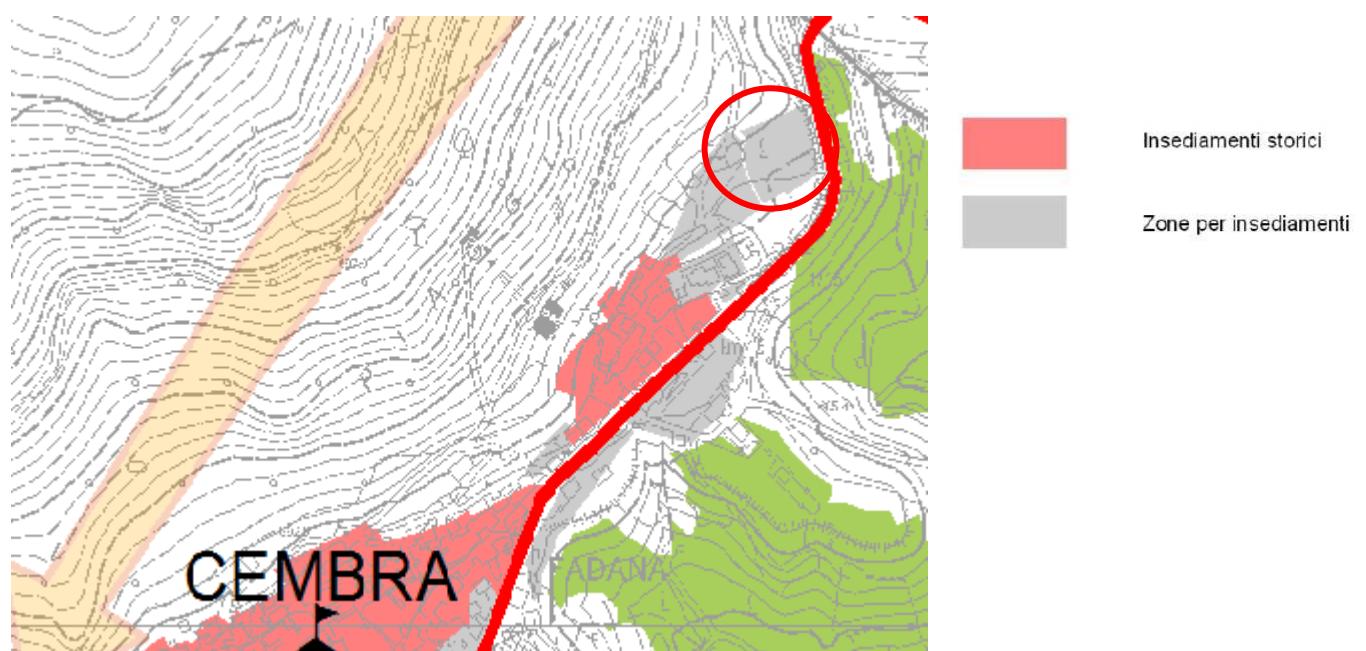
ESTRATTO P.R.G. - URBANIZZAZIONI



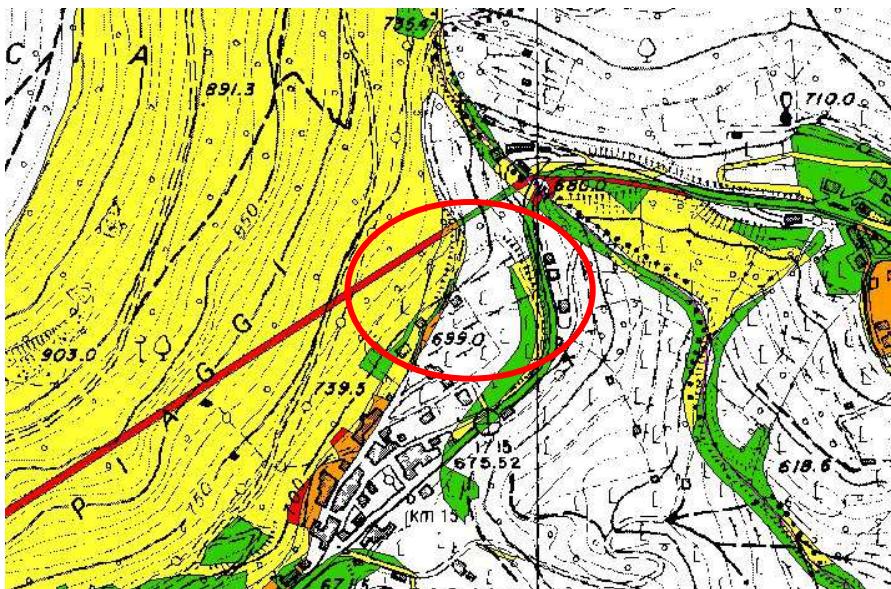
A livello di inquadramento ambientale, i terreni di cui trattasi, non ricadono all'interno della perimetrazione delle zone soggette a tutela. Tali aree, non sono soggette all'autorizzazione paesaggistica, ma ai sensi dell'art. 7 comma 8 lettera b) della L.P. 15/2015, alle commissioni per la pianificazione territoriale e il paesaggio spetta "esprimere parere obbligatorio sulla qualità architettonica dei piani attuativi"



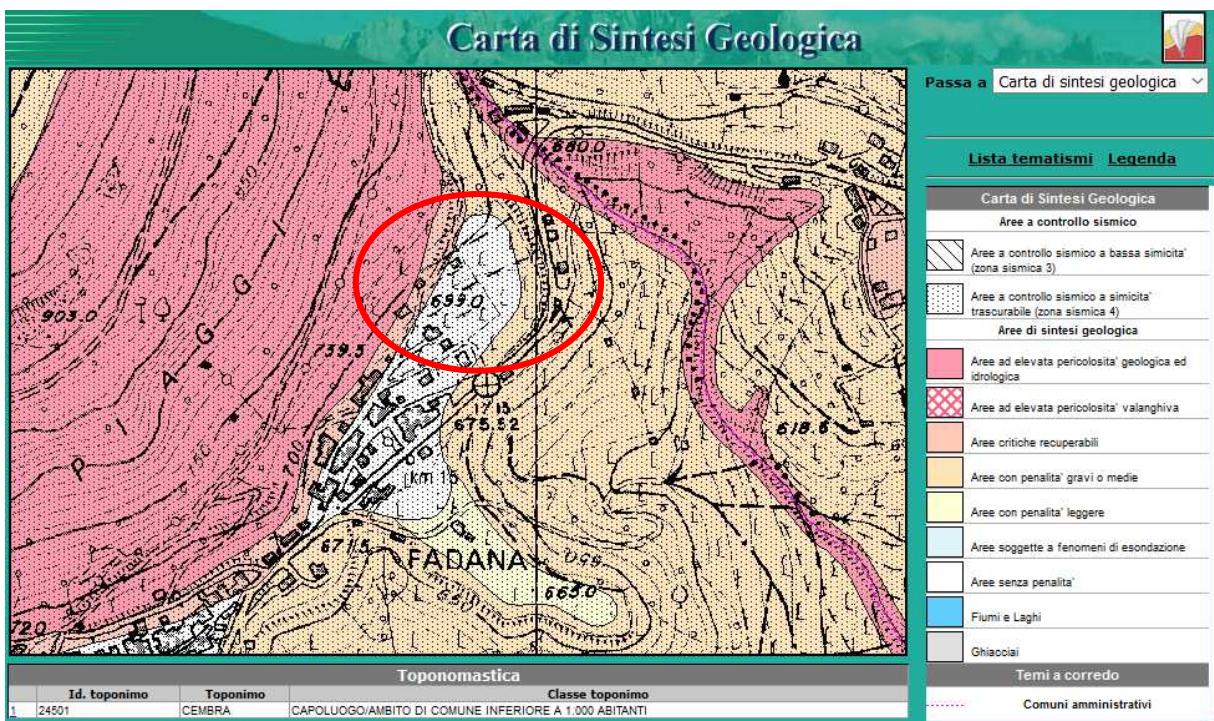
A livello infrastrutturale la zona interessata è individuabile come zone per insediamenti



A livello d'inquadramento della regolamentazione dei corsi d'acqua con particolare riguardo alle esigenze del suolo troviamo il piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (PGUAP) ove l'area d'intervento ricade in zone a rischio nullo se non per una fascia di rampa adiacente la strada statale che ricade in zona a rischio medio.



A livello della carta del rischio geologico presente sul piano urbanistico Provinciale (PUP) troviamo che tale zona è identificata in area a pericolosità geologica nulla, se non anche qui per una piccola fascia adiacente la S.S. 612.



3. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Per la richiesta di variante all'attuale P.R.G. comunale si deve far riferimento alla Legge Urbanistica del 4 agosto 2015 e s.m., ed in particolare all'articolo 39, il quale al comma 2, lettera j) precisa che le varianti conseguenti all'adozione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 49, comma 4, sono da considerarsi urgenti e non sostanziali.

Al comma 3 dello stesso articolo precisa che:

3. *Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5, 6, 7, 8 e 9, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.*

L'articolo 49 comma 3 e 4 riportano inoltre:

3. Il piano attuativo può apportare lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal PRG per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree, di ridotte dimensioni e di collocazione periferica, che, per la loro conformazione, non sono suscettibili di razionale utilizzazione a fini edificatori, se i proprietari delle aree escluse dai piani attuativi in ragione della riperimetrazione dichiarano espressamente di non avere interesse ad aderire al piano attuativo.

4. Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.

4. STATO ATTUALE E DI PROGETTO

Per la stesura del nuovo progetto di Lottizzazione in essere è stato effettuato preliminarmente un ampio rilievo planimetrico della zona di intervento; nel contempo si chiedeva ai tecnici dell'Ufficio Strade della P.A.T. di eseguire una loro verifica sulla correttezza della posizione dei cippi posti a confine con la S.S. 612. Dopo aver verificato e raggiunto un accordo preventivo con i richiedenti sulla conformazione dei nuovi lotti e aver individuato le varie zone e superfici di potenziamento dettate nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico comunale per la lottizzazione in essere, si è sviluppato il progetto di Lottizzazione e futura edificazione residenziale individuando le nuove conformazioni dei lotti futuri.

Da una attenta lettura in loco e da una verifica e sovrapposizione mappale del rilievo si è potuto constatare che i perimetri delle planimetrie sia catastali che di P.R.G. si discostano in alcuni punti in modo marcato dal rilievo eseguito.

Un secondo riscontro lo si è ottenuto confrontando le reali superfici rilevate dell'intero ambito della lottizzazione (3802 mq.) con le superfici catastali (3836 mq.);

PROPRIETARI	n° lotto	PARTICELLE	SUP. CATASTALE	RESIDUO STRADALE	SUP. REALE
GIOVANELLA NICOLA	6	P.F. 2470/1	650,00	2,13	644,27
TONIOLLI PAOLA	2	P.F. 2470/2	630,00		624,45
TONIOLLI VITTORIA	3	P.F. 2472/1	857,00		849,45
ZANOTELLI CLELIA	4	P.F. 2472/2	603,00		597,69
ZANOTELLI PAOLO	5	P.F. 2472/3	567,00		562,00
GOTTARDI CRISTIAN	1	P.F. 2474/1	529,00		524,34
TOTALE			3836,00 mq.		3802,20 mq.

Dalla lettura delle N.d.A. e dalle relative tavole di progetto risulta l'obbligo di potenziamento della strada attuale e che le due particelle più a monte della lottizzazione (p.f. 2470/1 e 2470/2), vengono attraversate dal un nuovo tracciato in progetto, ove la superficie corrispondente a circa 160,00 metri quadrati di dette particelle, è stata stralciata dal piano di lottizzazione ed inserita in area di completamento.

Inoltre, si può subito riscontrare che la realizzazione del nuovo tracciato stradale oltre al fatto che per la sua realizzazione con pendenze accettabili ci si dovrebbe addentrare notevolmente sulle due particelle in menzione, non potrà essere portato a compimento in quanto non collegabile con la pubblica via soprastante perché separate da altre particelle private non soggette ad intervento di lottizzazione.

Per questi motivi nel mese di ottobre 2016, è stata presentata al Comune di Cembra Lisignago, un parere preventivo con la richiesta di riperimetrazione dell'area di lottizzazione, in modo da far coincidere il nuovo limite della stessa, con i confini di proprietà delle pp.ff. interessate, e che il nuovo tracciato stradale previsto dalle planimetrie di P.R.G. venga stralciato e venga inserito nel piano Attuativo in progetto il potenziamento della strada interpoderale esistente che già collega le due strade comunali di Via a Casgnè" con la soprastante "Via dei Molini".

Suddetti quesiti sono stati accolti in maniera favorevole dall'Amministrazione Comunale che si sono poi concretizzati con la stesura del progetto definitivo della Lottizzazione in essere autorizzato con esito favorevole sia dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità della Valle di Cembra per quanto riguarda la qualità architettonica del piano attuativo che dalla Commissione Edilizia Comunale per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, tenutasi in data 05 luglio 2018.

5. NUOVO TIPO DI FRAZIONAMENTO

Per il completamento della pratica di Lottizzazione, la stipula dello schema di convenzione per individuazione delle superfici da cedere al Comune, quali strade, marciapiedi, aree verdi, ecc. è stato depositato presso gli uffici del Catasto di Trento un nuovo Tipo di frazionamento, che si allega, dove sulla scorta degli elaborati progettuali del Piano Attuativo vengono rideterminati anche i confini reali delle particelle interessate, dove il confine ad est con il limite dell'area a verde attrezzato è stato leggermente "spostato" d'ufficio dai tecnici del Catasto per un migliore inserimento in mappa sulla base dei cippi di confine posizionati dai tecnici dell'Ufficio Strade della P.A.T.; i nuovi confini a monte della lottizzazione e ad est verso l'edificato, e della nuova strada in progetto sono stati determinati sulla base del rilievo reale eseguito e degli accordi presi con l'Amministrazione Comunale.

6. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con deliberazione n. 1984 di data 22 settembre 2006 la Giunta Provinciale ha approvato la metodologia per l' aggiornamento della cartografia del rischio idrogeologico del Piano generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.

In particolare al punto B4 dell'allegato della Deliberazione specifica che all'interno della procedura che precede l'approvazione da parte della Giunta provinciale di nuovi PRG o loro modifiche, sarà necessario operare una valutazione preventiva degli effetti che le nuove previsioni urbanistiche causano sulla cartografia del rischio. Tale valutazione consiste in una semplice sovrapposizione tra le nuove classi di uso del suolo previste dai PRG e le classi di pericolo desunte dalla cartografia della pericolosità.

Per la variante al presente Piano Attuativo non è stata fatta una valutazione preventiva del rischio idrogeologico e non si ritiene necessaria in quanto trattasi solo di una lieve modifica dei perimetri delle zone di P.R.G.

7. RENDICONTAZIONE URBANISTICA – non assogettabilità

Per la presente variante non sostanziale ai sensi dell'art. 39 comma 2, al Piano Attuativo, non si ritiene necessaria la valutazione dello studio di rendicontazione urbanistica in quanto, come per la valutazione del rischio idrogeologico, trattasi solo di una lieve modifica dei perimetri delle zone di P.R.G.

8. CONCLUSIONI

In conclusione, si può ritenere che la variante non sostanziale di cui al piano Attuativo in oggetto non contrastante con le Normative Urbanistiche Provinciali.

La variante in essere, viene pensata per una più razionale programmazione degli interventi, trattandosi solo di una lieve e mera rideterminazione dei perimetri delle zone individuate dal P.R.G., per rispettare i confini catastali e per regolarizzare le aree, senza implementare od individuare nuove aree edificatorie oltre a non prevedere alcun cambio di destinazione d'uso.

Cembra Lisignago, 18 settembre 2018

Il Tecnico
Ing. Giuliano Bonfanti

Allegati:

- Elaborati tecnico-grafici