

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE DI NAVE SAN ROCCO



PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE GENERALE E DI ADEGUAMENTO
NORMATIVO ALLA L.P. 4 AGOSTO 2015 N.15 E AL
REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO
PROVINCIALE**

ADOZIONE DEFINITIVA

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AI
SENSI DELL'ART. 37 DELLA L.P. 15/2015**

ARCH. FRANCO ALLOCCA

TRENTO - VIA DELLA MALVASIA, 101

TRENTO, 12 giugno 2018

OSSERVAZIONI ALLA 1. ADOZIONE VARIANTE PRG NAVE SAN ROCCO 2017

DELIBERAZIONE C.C. N. 2 DD 09/01/2018

Le presenti osservazioni riguardano le norme di attuazione che sono state sostanzialmente modificate rispetto alle pur recenti norme di attuazione; ciò può creare sensibili disagi al censito, che aveva programmato interventi edilizi sulla base delle precedenti norme e che ora si vede impossibilitato a dar corso a quanto programmato per il sopraggiungere di nuove previsioni normativa a breve scadenza dalle precedenti.

Si ritiene sia necessaria una maggiore gradualità, tenendo conto di quanto in precedenza consentito.

In particolare 1 art . 22, zone residenziali sature si discosta dall'equivalente e precedente art. 35 in particolare per alcuni significativi dettati normativi, forse non ben considerati nelle loro conseguenze:

La previsione di un limite di 1200 mc. per i limitati ampliamenti degli edifici esistenti non sembra logica nel comune di Nave San Rocco, se si vuole inserire un limite sarebbe più congruo un limite superiore (almeno 2000 mc.), altrimenti troppi edifici non potrebbero usufruire del limitato ampliamento;

In precedenza erano concessi 250 mc. per il realizzo di locali accessori a garage (art. 35, comma 4c), ora non più ammessi;

La norma evitava il proliferare di baracche, tettoie o similari contribuendo così ad un assetto più ordinato e dignitoso del territorio comunale, sarebbe quindi opportuno che i 60 mq. di SUN, ora concessi, possano essere impiegati anche per vani accessori, pur con le limitazioni introdotte dal 3. comma dell' art 22, come era sostanzialmente ammesso in precedenza;

È pur vero che il 5. comma dell'art. 21 (zone residenziali generiche) prevede i manufatti accessori alle abitazioni, ma questi sembrano riconducibili alle sole legnaie (allegato 3), di dimensioni comunque insufficienti per un garage.

NAVE SAN ROCCO, 01/02/2018

CASET ALESSIO
CASET DANIELE

Risposta.

La modifica del PRG risponde, normalmente a sopravvenute esigenze di cambiamento o di adeguamento, come nel caso in questione. Dall'impostazione dell'ultima Variante, che ha portato all'elaborazione del PRG vigente, si sono verificati dei cambiamenti che hanno portato alla revisione del PRG e che, con riferimento ai quesiti posti nell'Osservazione, possono essere identificati in:

- un nuova impostazione urbanistica dovuta alla revisione delle norma provinciale in materia, che a sua volta si fonda su criteri in buona parte omogenei con la precedente, ma anche in alcuni casi differenti per diverse impostazioni di carattere generale che però hanno ripercussione su singole situazioni anche locali;

- nel riesame del Piano è emersa la volontà dell'Amministrazione e dei censiti di orientare le forme e il paesaggio, e quindi anche le tipologie degli edifici, verso un modello insediativo che richiama il "borgo rurale".

Ne discende che attraverso la norma del PRG si sia scoraggiata la tendenza a realizzare edifici di grandi dimensioni (case a schiera e condomini) limitando per quanto possibile i parametri edificatori del nuovo o le trasformazioni dell'esistente.

In seguito alle richieste poste nell'Osservazione, si è molto dibattuto con l'Amministrazione e con l'Ufficio tecnico comunale e ci si è confrontati con la realtà di Zambana, in quanto il PRG dovrà rivelarsi omogeneo una volta perfezionata la fusione.

Sulla base di tali ragionamenti e in seguito a una ricognizione sul territorio si è ritenuto valido rivedere la norma, giudicata troppo restrittiva in quanto penalizzante soprattutto l'edificato esistente e passibile di qualche ampliamento.

Perciò il limite di cubatura degli edifici ampliabili è stata elevata a 1.500 mc. con riferimento non più al volume fuori terra (Vft), ma a quello urbanistico (Vt), così come richiamato nelle note del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in fase di verifica della prima adozione.

La richiesta s'intende quindi accolta.

Per quanto riguarda i fabbricati accessori, la Variante al PRG richiama quanto disposto dalla norma provinciale in tema di costruzione accessorie, che sono così definite nell'ultimo aggiornamento normativo dell'art. 3 comma 4 lettera b): costruzione accessoria - costruzione di limitate dimensioni, accessoria alla funzione principale dell'edificio o all'attività dell'area, quali depositi attrezzi, piccoli fienili e legnaie realizzati secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, serre solari e bussole d'ingresso aventi profondità massima di 2,00 metri, pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri e tettoie, se previste dal PRG, di superficie coperta, includendo eventuali aggetti, inferiore a 15,00 metri quadrati; dette costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN).

In ragione della semplificazione e di un riferimento univoco alla norma urbanistica provinciale, tale definizione rimane anche per il territorio di Nave San Rocco, che ne risulta probabilmente penalizzato, per l'impossibilità di sviluppare volumi nel sottosuolo da adibire a garage o a deposito.

F853

Prot. n. •1034 - 20/02 12018

Nave San Rocco, 20 FEB 2018

Spett.

GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Osservazioni dell'ufficio tecnico alla prima adozione del P.R.G. 2017

Si evidenzia un mero errore materiale in riferimento alla legenda delle tavole di piano - sistema insediativo; nella parte "infrastrutture di trasporto e reti di trasporto energetico" i seguenti retini fanno riferimento ad articoli delle norme di attuazione sbagliati:

- Impianti di telecomunicazioni art. 43 anziché 45;
- Elettrodotto, distanza di prima approssimazione dell'elettrodotto e metanodotto art. 44 anziché 46 delle N.d.A..

Con l'occasione si porgono distinti Saluti.

Il tecnico comunale Per. ind. Enrico Covi

Risposta.

Le sviste, segnalate prontamente dall'Ufficio tecnico comunale, sono state eliminate con la modifica delle legende sulle tavole.

Egr. Sig. SINDACO COMUNE di NAVE SAN ROCCO
Via IV Novembre n. 44 - 38010 - NAVE SAN ROCCO (TN)

Nave San Rocco, 30 Gennaio 2018

Oggetto: adozione variante prg. Osservazioni.

I sottoscritti Faccenda Gino e Zeni Annie Rachele, in qualità di proprietari delle pp.ff. 2343/5 e 2343/9 C.C. Nave San Rocco, Nardelli Manuel, in qualità di proprietario delle pp.ff. 2333/2, 2341 e 2343/3 C.C. Nave san Rocco, e Chisté Chiara, in qualità di proprietaria delle pp.ff. 2343/2 e 2343/8 C.C. Nave San Rocco rappresentano la quasi totalità dei proprietari del PLI ubicato a Sud/Est dell'abitato di Nave San Rocco, così come individuato catastalmente Sulla planimetria allegata.

Si segnala che la P.f. 2343/12, risulta essere in comproprietà di numerosi condomini delle palazzine confinanti all'area di lottizzazione ed utilizzata quale parcheggio/andito di accesso agli edifici e pertanto non vi alcun interesse da parte dei suddetti condomini a far rientrare la loro proprietà nel Piano Guida/Piano di Lottizzazione. In sostanza la P.f. 343/12 (individuata nel Piano Guida già depositato presso il Comune quale ambito N02), costituisce area pertinenziale alle P.ed. 395, e quindi in ragione di tale incongruenza (sorta contestualmente all'ultima Variante al Prg e quindi con la creazione del PL1) si chiede di porvi rimedio liberandola dal Vincolo del PL1 aggregandola alla zona consolidata di cui fa parte.

Il PRG vigente individua il tracciato di una strada in progetto che di fatto divide in due le nostre proprietà ove le aree a Nord di tale tracciato stradale sono state destinate a nuovo insediamento con vincolo di Lottizzazione (PL1), mentre le aree a Sud sono classificate in area agricola. Tale configurazione determina in sostanza una notevole limitazione al razionale utilizzo di dette aree non solo in termini edificatori ma anche rispetto alla creazione di aree a servizio quali possono essere le aree di sosta, le aree verdi etc. In definitiva dopo un'attenta analisi, siamo a chiedere in maniera unanime, nell'ambito Variante in corso al P.R.G., lo spostamento della previsione della nuova strada di penetrazione secondo il tracciato indicato in planimetria. Il tracciato proposto consente un più razionale utilizzo delle aree oggetto di edificazione incidendo nelle stesse senza costituire aggravii ed approfittando il più possibile della proiezione a terra dell'elettrodotto che giocoforza insiste su una buona parte dei fondi di proprietà.

Anche in rapporto al transito veicolare, un tracciato caratterizzato da andamento curvilineo anziché in retta si innesta con maggiore coerenza in un ambito urbano delle dimensioni di Nave San Rocco invitando a moderare la velocità e presentandosi con maggiore armonia nel contesto.

In definitiva la modifica del tracciato della strada in previsione abbinerebbe alla razionalizzazione di utilizzo privato un miglioramento anche di alcuni aspetti pubblici.

Infine il parziale spostamento della strada a confine con la zona edificanda, così come indicato in planimetria, "allontana" di fatto i futuri edifici dalla vicina zona agricola, togliendoli dell'esposizione del normale inquinamento dovuto ai trattamenti antiparassitari.

In aggiunta alle questioni appena esposte, riguardo ai nuovi criteri di computo delle altezze degli edifici, agli indici, alle tipologie edilizie ed allo sviluppo massimo del fronte si chiede che essi vengano ricompresi anche nella superficie ora corrispondente al PLI (presente PRG vigente).

In attesa di riscontro si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Nardelli Manuel, Faccenda Gino, Zeni Annie Rachele, Chisté Chiara

per informazioni e chiarimenti: Arch. Manuel Breda 338/3325925

Perito Ind. Edile Andrea Sebastiani 339/6508000

Risposta.

Per quanto riguarda la richiesta di stralciare dal PL1 la p.f. 2343/12, sembra logico, viste le numerose proprietà e la funzione di anfitrionato agli edifici esistenti, accogliere la richiesta e modificare la destinazione urbanistica e il perimetro della Lottizzazione. La stessa norma provinciale in materia prevede la possibilità di escludere alcune aree marginali dalle Lottizzazioni, quando questo non comporti gravi anomalie o modifiche significative per i Piani.

La richiesta s'intende quindi accolta.

Per quanto riguarda il riposizionamento della strada di servizio alle due Lottizzazioni, vista la conformazione del terreno, le motivazioni espresse dai richiedenti che ritengo condivisibili, considerato che le particelle fondiarie interessate dai due Piani Attuativi sono di degli stessi proprietari del PL1, in sintonia con un parere informale della CPC che giudica positivamente lo spostamento della viabilità in oggetto, si ritiene che la variazione della viabilità sia ammissibile e giustificata.

Si procede pertanto alla correzione cartografica della previsione, con la certezza che non vi sono aggravamenti per l'innesto sulla strada arginale, che si sposta per pochi metri, e che non vi saranno problemi anche in un futuro, qualora vi fosse un prolungamento della viabilità, in quanto la posizione della strada variata corrisponde a quella prevista in origine dal PRG vigente.

La richiesta s'intende quindi accolta.

Per quanto riguarda i nuovi criteri di computo delle altezze degli edifici, gli indici, le tipologie edilizie e lo sviluppo massimo del fronte, nell'art. 48.3 delle Norme di Attuazione del PRG sono riportati valori e indicazioni omogenee con quelle del PL2. La finalità è appunto quella di non avere Piani attuativi contigui con norme differenti o contraddittorie, nell'ipotesi da non escludere, che la progettazione dei due piani possa integrarsi in un'unica soluzione progettuale a tutto vantaggio della migliore realizzazione delle due iniziative.

INTEGRAZIONE ALLE OSSERVAZIONI ALLA 1 . ADOZIONE VARIANTE PRG NAVE

SAN ROCCO 2017, GIA' Protocolliate AL Num 0008063 6.1. .D.D. C6/02/2018

DELIBERAZIONE C.C. N. 2 DD 09/01/2018

Le presenti osservazioni riguardano le norme di attuazione che sono state sostanzialmente modificate rispetto alle pur recenti norme di attuazione.

In particolare si evidenzia che il comma 3 dell'art. 22 fa esplicito riferimento al "Vft: richiamandosi quindi comma 6q) dell'art. 3 del regolamento edilizio-urbanistico provinciale.

Questo un volume lordo e non il volume urbanistico V t, che è invece assimilabile ad un volume netto.

Pertanto il limite di 1200mc sicuramente insufficiente a tutelare le realtà pregresse a meno di non qualificarlo come Vt e non come Vft.

Anche in tal caso comunque non vi sarebbe equivalenza con il vecchio limite di 1500 mc. lordi, specie per gli edifici con scale esterne, in tal caso il Vt dovrebbe essere di almeno 1300 mc.

Rimangono ovviamente in essere le altre osservazioni già presentate.

NAVE SAN ROCCO, 05/03/2018

Risposta.

La richiesta di trasformazione del riferimento al Volume Urbanistico (Vt) rispetto al Volume Fuori Terra (Vft) viene accettata, anche in base alla richiesta formulata dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio quale parametro di riferimento, specie in materia di edilizia residenziale.

Per l'innalzamento delle volumetrie quale limite per la trasformazione dei manufatti edilizi si intende accolta nella misura esposta in OSSERVAZIONE N. 1

Egr. Sig. SINDACO COMUNE DI NAVE SAN ROCCO
Via 'V Novembre n. 44
38010 NAVE SAN ROCCO (TN)

Rif. protocollo F853 - 0001344 - 06/03/2018 A del 6 MAR. 2018

INTEGRAZIONI OSSERVAZIONI CON PROPOSTA NR. 02 MODIFICA DEL TRACCIATO DELLA STRADA

Con riferimento alla lettera del 6 marzo '18, protocollo n. F853 — 0001344 — 06/03/2018 A del 6 MAR. 2018, con la presente si allega un'ulteriore proposta in merito alle osservazioni PRG. PLI, che include una seconda IPOTESI di modifica del tracciato della strada di lottizzazione.

L'amministrazione potrà vagliare entrambe le ipotesi, come da planimetria già in allegato rif. protocollo 5853 — 0001344 — 06/03/2018 A del 6 MAR 2018 e planimetria di seguito allegata denominata "proposta nr. 02".

In attesa di un riscontro, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Nave San Rocco, li 12 mar. 18
ARCH. MANUEL BREDA

Risposta.

In considerazione delle risposte fornite alle osservazioni poste in precedenza (vedi OSSERVAZIONE N.3) si ritiene che quest'ultima proposta possa dare una migliore conformazione alla viabilità, senza ledere i diritti di nessuno e senza modificare le impostazioni riguardanti l'innesto e alla futura continuazione della strada (quest'ultimo criterio posto come requisito necessario dall'Amministrazione comunale).

La richiesta, pertanto, s'intende accolta.