



OGGETTO: *PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE P.F. 96/3, 96/4, 96/8, 96/10, 96/11 NEL COMUNE CATASTALE E AMMINISTRATIVO DI TERZOLAS.*

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale Terzolas.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

MONCLASSICO, marzo 2016

IL PROGETTISTA
dott. ing. Roberto Bezzi

PREMESSA

L'ultima modifica relativa al Piano Regolatore Generale di Terzolas è stata apportata con una variante non sostanziale approvata nel maggio 2008.

Con la variante del 2008, viste le richieste presentate dai proprietari agli uffici comunali, successivamente all'iter autorizzatorio, venivano inserite fra le altre, delle Zone di Nuova Espansione assestate a Piano di Lottizzazione.

Anche le particelle fondiarie: 96/3, 96/4, 96/8, 96/10, 96/11; di cui all'oggetto, ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione n. 2.

UBICAZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è contraddistinta dalle particelle fondiarie: 96/3, 96/4, 96/8, 96/10 e 96/11 situate nel Comune Amministrativo e Catastale di Terzolas.

Si trova rispetto all'abitato di Terzolas a monte e verso, su terreno in leggera pendenza, con esposizione a sud-est.

Si tratta di una superficie catastale (quella corrispondente al Piano Attuativo) di circa 4000 mq. con accesso dalle Strade Comunali: Via Ferrari e Via al Monte; l'area è delimitata verso est e nord da area agricola, verso sud dal Centro Storico e verso ovest da area residenziale non ancora edificata.

DESCRIZIONE

La previsione urbanistica del Piano Regolatore Generale per quanto riguarda le particelle fondiarie: 96/3, 96/4, 96/8, 96/10 e 96/11 prevede la realizzazione di una nuova viabilità locale di progetto, posta lungo il limite di settentrione dell'Area di Nuova Espansione.

Tale viabilità è stata inserita durante le fasi di approvazione del P.R.G., insieme alla proposta dell'Area di Nuova Espansione più ampia verso settentrione. La nuova strada l'avrebbe divisa in due parti consentendo un accesso pubblico alla parte alta.

Successivamente il Servizio Urbanistica in fase d'approvazione del P.R.G. stralciava la parte a settentrione dell'Area di Nuova Espansione, lasciando la nuova viabilità di progetto, la quale ricade inoltre all'interno dei Piani di Lottizzazione n. 1 e 2.

Dalla data di approvazione del Piano Regolatore Generale risalente al 2008, per quanto riguarda il Piano di Lottizzazione n. 2 non sono stati presentati progetti relativi a Piani Attuati lasciando tale area inedificata, anche se parte dei proprietari dei terreni sarebbe interessata all'edificazione purchè, tale viabilità venisse stralciata.

Tale richiesta risulta essere comprensibile in quanto la viabilità locale di progetto ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione n. 2 non risulta essere necessaria per servire i lotti collocati a valle e la sua realizzazione relativa a una nuova espansione futura risulta essere non opportuna, considerata anche e condivisa, l'attuale tendenza della Provincia di Trento a contenere le nuove aree d'espansione per favorire il recupero dei centri abitati esistenti.

CONCLUSIONI

Come sopra descritto la motivazione della presenza della viabilità locale di progetto nasceva da una previsione urbanistica, relativa all'area di nuova espansione più ampia, poi stralciata in fase d'approvazione del P.R.G.

Per quanto riguarda il Piano di Lottizzazione n. 2 tale viabilità non risulta essere necessaria in quanto l'area è già servita da viabilità esistente.

L'amministrazione Comunale di Terzolas viste le motivazioni di cui sopra, tenuto conto della situazione di stasi riferita al Piano di Lottizzazione n. 2, intende

approvare un Piano Attuativo che come previsto dall'art. 49 comma 2 e 3 della L.P. n. 15 di data 4 agosto 2015 costituisce anche Variante al P.R.G.

Il Piano Attuativo relativo alle particelle fondiarie: 96/3, 96/4, 96/8, 96/10 e 96/11 prevede:

- 1) lo stralcio della previsione di viabilità locale di progetto situata lungo il limite a monte dell'Area di Nuova Espansione, in quanto non necessaria considerato che è già servita da viabilità esistente;
- 2) l'inserimento di una nuova viabilità locale di progetto, (che rimarrà di proprietà dei privati e meglio definita nel Piano di Lottizzazione) collocata lungo il limite a valle dell'Area di Nuova Espansione, questa necessaria e funzionale per raggiungere i futuri lotti edificabili e per il collegamento di Via al Monte con Via Ferrari.
- 3) La creazione di due comparti edificatori relativi all'area soggetta a Piano di Lottizzazione. Tale previsione risulta fattibile in quanto entrambi i comparti edificatori sono serviti da viabilità comunale esistente e entrambi sono serviti da sottoservizi esistenti nella sopracitata viabilità. Tale soluzione faciliterà i proprietari dei terreni nella sottoscrizione dei relativi Piani di Lottizzazione.
Il comparto n. 1 sarà costituito da: p.f. 96/10 e parte delle p.f. 96/4, 96/8 e 96/3; il comparto n. 2 invece da parte della p.f. 96/14; mentre la linea di divisione dei due comparti segue la linea di confine fra le p.f. 96/3 e 96/14.

Le variazioni sopraelencate previste dal Piano Attuativo non prevedono nessuna variazione per quanto riguarda la superficie relativa all'Area di nuova Espansione soggetta a Piano di Lottizzazione.

Il Piano Attuativo non comporta nessuna variazione per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area interessata, che rimane "AREA DI NUOVA

ESPANSIONE TIPO B” soggetta Tutela del Paesaggio e a Piano di Lottizzazione n. 1 e 2, con indici urbanistici invariati come previsti dall’art. 44 del Piano Regolatore di Terzolas in particolare:

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE DI TIPO “B”

1. Le aree per insediamenti abitativi di nuova espansione di tipo “B” sono quelle esterne al Centro Abitato e sono precisate nella cartografia Tav. D02 e D04 in scala 1:2000 e 1:1440 ed indicate con apposito retino.

2. Le zone di espansione sono quelle inedificate, nelle quali però le reti infrastrutturali sono presenti.

3. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avverrà nel rispetto dei seguenti indici limite:

– Densità edilizia fondiaria: 1,8 mc/mq;

– rapporto di copertura: 40 %;

– Volumetria massima consentita fuori terra: 2200 mc per abitazioni plurifamiliari in un unico blocco o a schiera; 1400 mc per abitazioni monofamiliari;

– Superficie fondiaria minima del lotto: 600 mq;

– Altezza del fabbricato: non superiore a 9,00 m con minimo di 7,00m;

– Distanza dal ciglio della strada: in conformità a quanto previsto dagli artt. 67 e 68 delle presenti Norme, salvo diversa indicazione cartografica (fasce di rispetto) e salvo il rispetto di preesistenti allineamenti o di particolari opportunità visuali;

– Distanza dal confine: non deve essere inferiore a 5,00 m: è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddeita occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto dal distacco minimo tra i fabbricati;

– Distacco tra i fabbricati: non deve essere inferiore a 10,00 m;

– Il tipo prescritto è l'edificio isolato a blocco o a schiera.

– Almeno il 40% della superficie libera del lotto deve rimanere verde piantumabile e quindi libera da ogni tipo di pavimentazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VISTA DA SUD-OVEST AREA P.L. 2



VISTA DA SUD-EST AREA P.L. 2



IL PROGETTISTA

dott. ing. Roberto Bezzi