

Assessore all'urbanistica e enti locali

Via J. Aconcio, 5 - 38100 Trento
Tel. 0461493202- Fax 0461493203
e-mail: ass.urbentilocali@provincia.tn.it

Preg.mo Signore
ROBERTO BOMBARDA
Consigliere prov.le
Gruppo Verdi e Democratici del Trentino
SEDE

e, p.c.: Preg.mo Signore
KESSLER GIOVANNI
Presidente del Consiglio provinciale
SEDE

Preg.mo Signore
LORENZO DELLAI
Presidente della Provincia
SEDE

Trento, 6 marzo 2009

Prot. n. 156/09-A030

OGGETTO: Interrogazione n. 4 del 12 dicembre 2008.

In riferimento all'interrogazione n. 4 del 12 dicembre 2008, con la presente si forniscono i seguenti elementi informativi.

La variante al Piano regolatore generale del Comune di Palù del Fersina, approvata con la deliberazione della Giunta provinciale n. 189 del 1 febbraio 2008, comprende la previsione di un'“area prevalentemente residenziale” in loc. Lenzi (Lenzer). L'area è soggetta a un piano di lottizzazione, finalizzata alla progettazione dell'intervento residenziale e di un'area a parcheggio.

La previsione urbanistica risultava già presente nel Piano urbanistico comprensoriale, approvato nel 1991, come area residenziale di completamento.

La variante del 2008 modifica in maniera non sostanziale il perimetro e gli indici urbanistici dell'area, assoggettandola al piano di lottizzazione, e prevedendo la cessione di parte della superficie come parcheggio pubblico.

Tenuto conto della previsione già vigente, la Commissione urbanistica provinciale, esaminando nel 2006 tale strumento urbanistico per gli aspetti di competenza e in particolare sotto il profilo dei criteri paesaggistici, nel proprio parere n. 42/2006 non ha evidenziato particolari controindicazioni.

Si ritiene utile riportare di seguito anche gli elementi informativi forniti dal Comune di Palù del Fersina.

“Si premette che la relazione illustrativa al PRG Variante generale 2006 del Comune di Palù del Fersina (adottato definitivamente il 26/09/2007 con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 – approvato con deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 189 del 1/02/2008 e pubblicato sul B.U.R. n. 7 del 12/02/2008) indica i motivi, le giustificazioni e gli indirizzi che hanno suggerito la predisposizione della variante al precedente P.R.G. risalente ormai agli Anni Ottanta.

A distanza di alcuni anni l'Amministrazione comunale di Palù del Fersina ha ravvisato infatti l'esigenza di procedere alla revisione generale di tale strumento urbanistico, al fine di rendere la disciplina del suolo corrispondente alle nuove esigenze, sia di carattere pubblico, che privato, provvedendo inoltre all'adeguamento del piano degli insediamenti storici ed edifici sparsi, nonché ai nuovi dettami della L.P. 22/1991 ed adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni di cui alla L.P. 4/2000.

Con riguardo ai singoli quesiti dell'interrogante, il Comune tiene a precisare quanto segue:

- 1) Riguardo alle motivazioni addotte per la previsione di una nuova area residenziale in località Lenzi di Palù del Fersina (anche in rapporto all'esigenza di tutelare il paesaggio e la peculiarità architettonica del vicino nucleo abitativo tutelato come “centro storico”) si fa presente che tale previsione urbanistica è presente da sempre nello strumento urbanistico del Comune ed in particolare dalla data di approvazione del Piano urbanistico comprensoriale (PRG comunale di Palù del Fersina) entrato in vigore il 31/08/1983.

In realtà la superficie residenziale della zona in argomento è stata leggermente aumentata con l'ultima variante 2006 al PRG comunale di Palù del Fersina, estendendo l'area interessata fino alla viabilità esistente a valle.

La destinazione residenziale di completamento indicata nel precedente PRG comunale era di fatto limitata dai seguenti fattori: conformazione e configurazione dei lotti in quanto irregolari o insufficienti, eccessiva frammentazione del suolo, limitato utilizzo dell'indice di fabbricabilità, indisponibilità alla vendita per attaccamento alla proprietà, problemi di comproprietà, e quindi anche valori economici non quantificabili.

L'obiettivo della nuova pianificazione residenziale tende pertanto alla migliore riorganizzazione di tale area già esistente, preservando l'ambiente edificato ed evitando l'erosione del territorio aperto e libero. Necessità di garantire il minor spreco possibile di suolo. Se da un lato si punta infatti al recupero ed alla qualificazione del tessuto edilizio esistente, d'altro canto si tende a favorire anche politiche di espansione nel rispetto dei parametri di compatibilità ambientale, garantendo l'uso di tecniche, materiali e tipologie compatibili con l'architettura del posto, rispetto dei vincoli ambientali e di preesistenze storico artistiche o culturali, tutela del versante ed esposizione del luogo, in quanto è stata verificata anche l'idoneità geologica – idrica dell'area e permeabilità dei terreni, presenza di infrastrutture tecnologiche limitrofe e servizi adeguatamente dimensionati, risoluzione dei problemi relativi all'accessibilità, alle strade, all'individuazione dei parcheggi ed alle opere di urbanizzazione primaria indispensabili.

Si precisa inoltre che, in occasione di due riunioni promosse nell'anno 2008 dall'Amministrazione comunale di Palù del Fersina, su richiesta dei privati proprietari dell'area residenziale all'interno del Piano di lottizzazione, è emersa la volontà di attivare detto Piano ai fini edificatori, da parte di tutti i proprietari interessati, ad esclusione di uno soltanto, che avendo la propria casa a confine con tale P.L.C. in località Lenzi non vuole vedere edificato il terreno circostante.

- 2) Riguardo il numero delle unità immobiliari e rispetto alla quantità dei nuovi appartamenti che verrebbero realizzati nella nuova area residenziale, si ritiene che l'indice edilizio indicato per la località Lenzi ($E = 1,75 / 9,00$) rapporto volumetrico ed altezza fabbricati, rispetto alla superficie del lotto, dovrebbe permettere l'edificazione complessiva di circa 20 / 26 alloggi, a seconda di quanti edifici saranno previsti da un Piano di lottizzazione, che dovrà curare tutti gli aspetti di inserimento paesaggistico locale. Tale Piano di lottizzazione dovrà essere preceduto da un Piano guida che sarà realizzato a cura dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle norme del P.R.G. al fine di costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i successivi interventi edilizi.
- 3) In merito al quesito inteso a verificare se tali nuove edificazioni sono compatibili con la recente legge provinciale che limita la realizzazione delle cosiddette "seconde case", si risponde affermativamente in quanto il Comune di Palù del Fersina, come pure gli altri della Valle, non sono soggetti alla disciplina delle "case per vacanze" regolamentati dall'art. 18 della l.p. 22/1991 e s.m..
- 4) Per quanto riguarda le nuove edificazioni, si fa presente che il recente strumento urbanistico approvato: Variante 2006 del PRG comunale di Palù del Fersina, detta gli indirizzi atte ad individuare le tipologie edilizie compatibili con le caratteristiche della zona in questione. La progettazione preliminare da approvare con il Piano guida dovrà pertanto tener conto delle normative e regolamentazioni vigenti in materia, con un particolare riguardo all'edilizia tipica e caratteristica di montagna, nel rispetto dell'edilizia tradizionale di Valle (vedi articolo 46 – 8° comma delle norme di attuazione del P.R.G. che recita testualmente "Adiacente al perimetro dell'insediamento storico Stefani – Lenzi, e raggiungibile da strade comunali esistenti e di progetto, che lo collegano alla viabilità principale, è previsto un piano attuativo finalizzato ad aumentare la limitata capacità residenziale della zona, con interventi che propongono modelli insediativi di ridotto impatto ambientale. Per i nuovi interventi di edilizia residenziale è previsto l'utilizzo di tecniche costruttive tradizionali o di bioarchitettura, dove siano privilegiati i materiali naturali quali pietra, legno, calce... Gli edifici dovranno presentare una tipologia a blocco con un'altezza massima di tre piani. La realizzazione di tutte le opere necessarie per l'allestimento delle aree destinate al parcheggio e verde pubblico saranno a carico dei privati").

In questa fase sarà infatti il Piano guida che determinerà il rispetto dei parametri stabiliti dal PRG, con le indicazioni di massima per la sistemazione urbanistica della zona, la destinazione delle singole aree, la tipologia edilizia e le opere di urbanizzazione necessarie.

I successivi P.L.C. avranno poi carattere esecutivo, con progettazione esecutiva tale da costituire un quadro di riferimento preciso e complessivo per i singoli interventi edilizi diretti anche successivi.

Nel caso poi che il Piano guida determini all'interno di ciascuna zona ambiti di intervento distinti, il Piano di lottizzazione convenzionata, potrà riguardare anche un singolo ambito di intervento (a condizione che sia già stata realizzata o venga comunque assicurata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

- 5) Con riferimento all'ultimo punto dell'interrogazione in argomento, si attesta che fino alla data odierna non c'è stato nessun intervento ufficiale dell'Amministrazione comunale e che in atti non esiste alcun atto formale che riporti l'intenzione del Comune per acquisire in ogni caso, anche mediante espropriazione, i terreni in questione, nell'ipotesi che gli attuali proprietari non intendessero utilizzarli per i fini edificatori previsti.

Si dichiara in proposito che è intenzione del Comune sostenere nei modi previsti dalla legge e normative vigenti, le iniziative che potranno essere attivate dai privati ed in particolare degli

interessati che vogliano procedere alla lottizzazione dell'area in questione, sottoponendo quindi al Comune il relativo progetto (conforme alle prescrizioni del PRG e PUP).

Il Consiglio comunale è quindi disposto ad esaminare, verificare ed approvare un Piano guida sulla base di un valido progetto, che orienti adeguatamente le iniziative private e di lottizzazione e consenta altresì all'interno della zona, l'adozione di piani di lottizzazione parziali, eventuale delimitazione di singoli comparti, in conformità alla normativa urbanistica."

Distinti saluti.

- dott. Mauro Gilmozzi -