



COMUNE DI MADRUZZO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PRG IN ADEGUAMENTO ALL'ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL2 PERGOLESE (C.C. LASINO)

(ai sensi art. 39, c. 2 l. j, e art. 49, c. 4, della L.P. 15/2015)

RELAZIONE ESTRATTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Gennaio 2020
Adozione definitiva



Indice

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
Introduzione.....	2
Elaborati di variante.....	2
<u>PRG in vigore</u>	3
art. 38 Zone C1: aree residenziali di espansione	3
Tipo [C1a].....	3
Norme di attuazione in salvaguardia.....	4
art. 34 Zone C: insediamenti residenziali di nuova formazione	4
art. 35 Zone C1: aree residenziali di espansione	4
– Per il territorio del comune catastale di Lasino:	4
Tipo [C1a].....	4
art. 63 Piani attuativi.....	5
art. 64 Piani di lottizzazione	5
– PL1 - Calavino.....	5
– PL2 - Sarche	5
<u>Cartografia PRG in vigore</u>	6
Il Piano di Lottizzazione PL2 approvato nel 2015	7
<u>Planimetria generale del PL2 2015</u>	7
Adeguamento del perimetro della lottizzazione:	8
Il Nuovo Piano di Lottizzazione PL2 (Variante 2019)).....	9
Lotto 1 - Azienda agricola	9
Lotti 2, 3, 4 e 5 residenziali	9
Opere di urbanizzazione	9
Nuova individuazione dei lotti e assegnazione della capacità edificatoria.....	9
<u>Planimetria generale del PL2 Variante 2019</u>	10
La nuova destinazione per Azienda Agricola	10
Norme di attuazione di variante	11
art. 40 Aree per impianti e strutture per l'agricoltura	11
– Per il territorio del comune catastale di Calavino:.....	11
– Per il territorio del comune catastale di Lasino:	11
Azienda agricola compatibile [A] - Cod shape E201	11
Inquadramento territoriale	12
Elenco varianti e verifica PGUAP	14
Verifica PGUAP:	15
RENDICONTAZIONE URBANISTICA	16
Usi civici 16	
Rete Natura 2000.....	16
Sintesi geologica del PUP	16
Invarianti ed Aree agricole del PUP	17
Sintesi della rendicontazione	18

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Introduzione

La variante in oggetto prevede l'adeguamento normativo e cartografico delle previsioni del PRG del comune di Madruzzo relativamente alla zona soggetta a Piano di Lottizzazione PL2 a Pergolese che interessa le pp.ff. 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, e 3858 in C.C. Lasino.

La modifica risulta necessaria al fine di consentire la modifica della destinazione d'uso di parte dei lotti, precedentemente destinati dal PRG in vigore alla funzione residenziale e che ora si prevede, di destinare all'insediamento di un'attività agricola legata alla attività della azienda F.lli Pisoni

ELABORATI DI VARIANTE

Gli elaborati di variante sono integralmente contenuti nel presente fascicolo costituito da:

- Relazione illustrativa;
- Cartografia:
 - PRG in vigore Unificazione Cartografia Madruzzo - Sistema insediativo Scala 1:2.000
 - PRG in vigore Ex comune di Lasino - Sistema insediativo Scala 1:2.000
 - PRG in vigore Unificazione Cartografia Madruzzo - Sistema insediativo Scala 1:2.000
- Rendicontazione urbanistica

PRG in vigore

Il PRG in vigore prevede sull'area la destinazione residenziale normata dall'art. 37, 38 e 64 delle NdA del PRG dell'ex comune di Lasino, ora disciplinata dagli articoli 34, 35 63 del testo delle Norme Unificate del PRG di Madruzzo in corso di approvazione.

IL PL2 approvato dal consiglio comunale è stato redatto applicando le norme di attuazione in vigore all'epoca che per le zone residenziali C prevedevano i seguenti indici:

art. 38 Zone C1: aree residenziali di espansione

1. Sono aree residenziali di nuova edificazione, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di abitazioni primarie.
2. Si tratta di aree soggette ad obbligo di lottizzazione, il cui sviluppo deve essere orientato alla realizzazione di una pluralità di singoli edifici, evitando il sorgere di monoblocchi o complessi edilizi di notevole volume rispetto alle aree residenziali circostanti.
3. In tali aree si applicano i seguenti parametri:

Tipo [C1a]

Si applicano i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- b) altezza del fabbricato: non superiore a 8,50 m;
- c) volume destinato alla residenza: non inferiore al 50% del volume urbanistico.

Norme di attuazione in salvaguardia.

Articoli interessati dalla variante:

	NdA Unificate	PRG di Calavino Art:	PRG di Lasino Art:
TITOLO 5° DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO			
Zone C: insediamenti residenziali di nuova formazione	34	34	37
Zone C1: aree residenziali di espansione	35	35	38
TITOLO 7° STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL PRG			
Piani attuativi	63	63	64
Piani di lottizzazione	64	64	--

Testo delle norme di attuazione unificate in salvaguardia (adozione definitiva effettuata dal Consiglio Comunale in data 07/08/2019 deliberazione n. 24) in attesa di definitiva approvazione da parte della Giunta Provinciale:

art. 34 Zone C: insediamenti residenziali di nuova formazione

1. Sono aree di nuova urbanizzazione destinate alla realizzazione di insediamenti di tipo residenziale. Si suddividono in:
 - [C1] aree residenziali di espansione; (Calavino)
 - [C1a] aree residenziali di espansione; (Lasino)
 - [C1ba] aree residenziali di espansione; (Lasino)
 - [C2] aree residenziali per vacanze. (art.36) (Calavino)

art. 35 Zone C1: aree residenziali di espansione

– Per il territorio del comune catastale di Lasino:

4. Sono aree residenziali di nuova edificazione, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di abitazioni primarie.
5. Si tratta di aree soggette ad obbligo di lottizzazione, il cui sviluppo va orientato alla realizzazione di una pluralità di edifici dimensionalmente contenuti, evitando il sorgere di monoblocchi o complessi edilizi di notevole volume rispetto alle aree residenziali circostanti.

In tali aree si applicano i seguenti parametri:

Tipo [C1a]

- indice di Utilizzazione fondiaria Uf: 0,41 mq/mq;
- altezza del fabbricato in numero di piani Hp: 3
- altezza di controllo del fronte He: 9,0 m.
- altezza del fabbricato Hf: 10,0 m.
- volume destinato alla residenza: non inferiore al 50% del volume urbanistico.

N.B. Il testo riporta i valori degli indici edificatori del PRG modificati in adeguamento al nuovo regolamento attuativo (dPP 6-81/Leg.) della legge provinciale (L.P. 15/2015).

art. 63 Piani attuativi

1. I piani attuativi sono strumenti subordinati al PRG finalizzati a specificare e sviluppare nel dettaglio le previsioni formulate su alcune aree del territorio.
L'individuazione dei piani attuativi, tipologia e procedimenti, devono rispettare le indicazioni contenute nella legge provinciale art. 49 e seguenti della L.P. 15/2015. Le caratteristiche e contenuti minimi dei piani attuativi sono precisate dal regolamento attuativo della legge provincia agli articoli 4 e seguenti del Titolo I Capo I dPP 8-61/Leg.
2. Per i piani attuativi già attivati valgono le norme di PRG vigenti all'atto della loro approvazione.

art. 64 Piani di lottizzazione

- PL1 - Calavino

omesso

- PL2 - Sarche

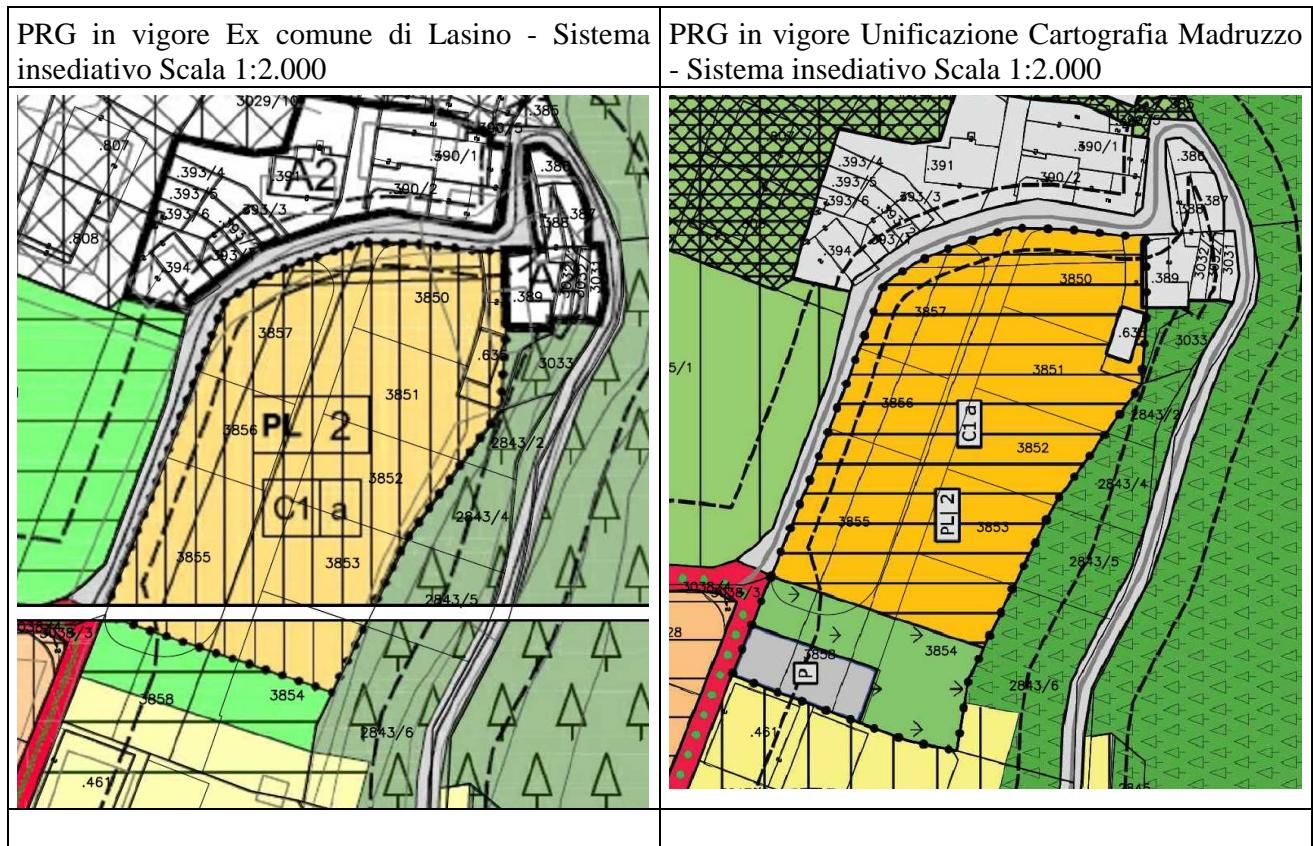
omesso

N.B. Il testo delle NdA Unificate non prevedono particolari disposizioni relative al PL1 di Lasino.

I contenuti dell'articolo 64 del PRG di Lasino sono stati aggiornati e tradotti nel nuovo articolo 63 del Testo Unificato del PRG di Madruzzo.

Cartografia PRG in vigore

La cartografia in vigore risulta essere oggi quella costituita dall'unificazione cartografica, recentemente oggetto di approvazione, che ricalca fedelmente le previsioni della cartografia dell'Ex PRG di Lasino, modificando unicamente i caratteri e temi in adeguamento alla legenda tipo della PAT.



IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL2 APPROVATO NEL 2015

Il PL2 è stato oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Madruzzo in data 09/02/2015 con deliberazione n. 3.

La convenzione di data 03/09/2015, rep. 821, sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni ricadenti nel PL2, prevedeva la costituzione di lotti residenziali, nuova viabilità pubblica, verde privato, parcheggio pubblico.

In data 21/12/2016 con Permesso di Costruire n. 25/16, veniva dato avvio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è prevista al cessione gratuita all'Amministrazione Comunale

Planimetria generale del PL2 2015

PLANIVOLUMETRICO GENERALE
ESEMPIO DI UNA PECULIAR COMPARAZIONE TRA PIANO GENERALE DI EDIFICAZIONE (PL2)



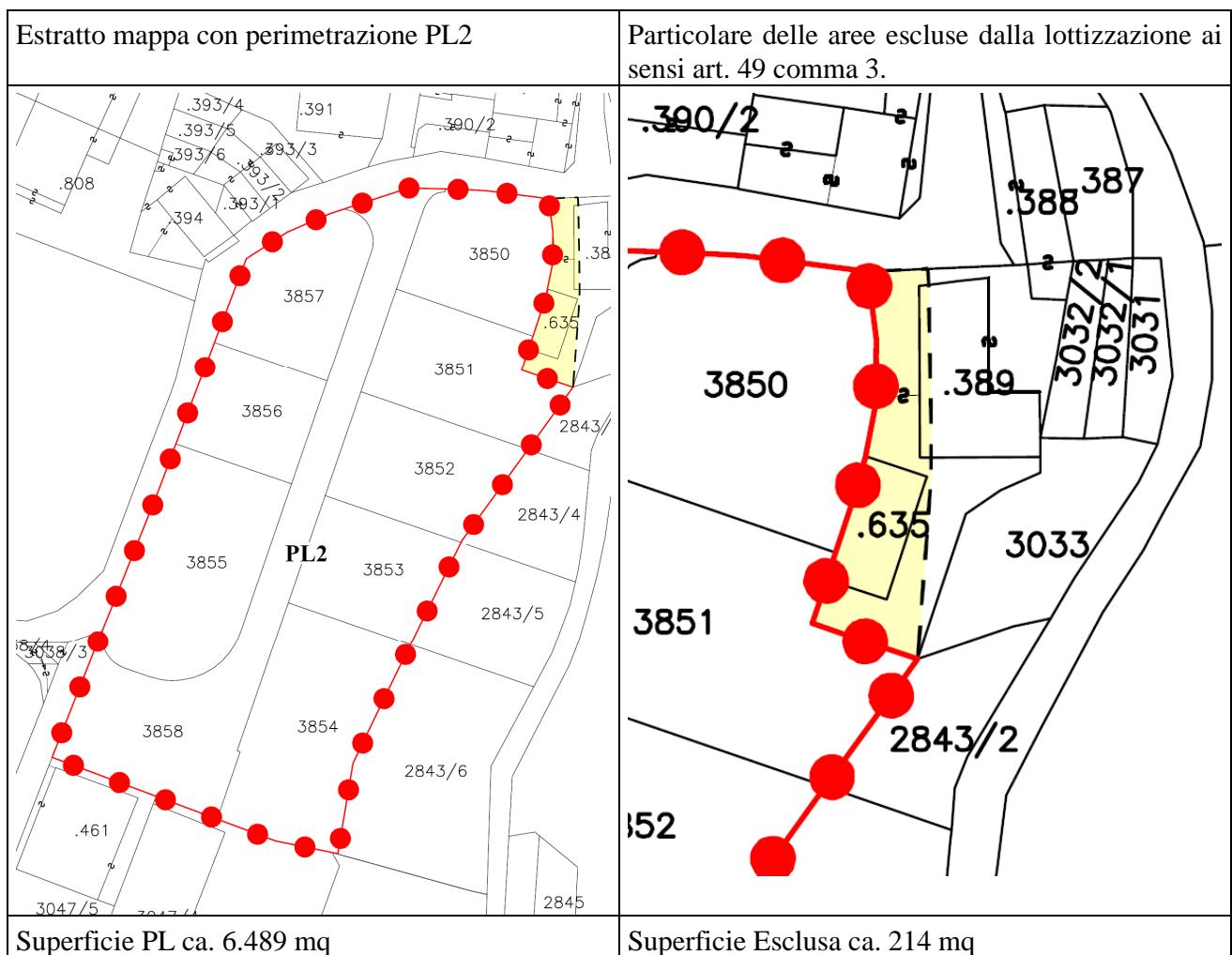
Adeguamento del perimetro della lottizzazione:

La documentazione del PL2 riporta il nuovo perimetro che segue le proprietà interessate alla stessa lottizzazione escludendo le aree marginali ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della L.P. 15/2015

Estratto art. Art. 49 - Disposizioni generali L.P. 15/2015

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.

Il PL2 prevede quindi l'esclusione della porzione di p.ed. 389 e della p.ed. 635 come evidenziato nell'allegato estratto mappa:



IL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL2 (VARIANTE 2019))

Lotto 1 - Azienda agricola

Nel corso del 2019, la società proprietaria dei lotti 1, 2, 3 e 4, ora riconducibili alle pp.ff. 3850, 3851, 3852 e 3853 sulla base del recente frazionamento intitolato di superficie complessiva pari a ca. 2300, ha promosso una variante al PL2 già approvato dal consiglio comunale, prevedendo la modifica di destinazione d'uso dei lotti sopradescritti da "residenziale" [cod. shape C101] a "Azienda Agricola" [cod. shape E201 + E109]

La nuova planimetria del PL2 prevede la sostituzione dei precedenti lotti 1, 2, 3 e 4, con funzione "residenziale" al nuovo lotto 1 con destinazione "Azienda agricola".

Lotti 2, 3, 4 e 5 residenziali

Per i lotti non interessati dalla modifica di destinazione di zona vengono confermati le previsioni già contenute nel PL2 approvato dal consiglio comunale, senza modifica degli indici edificatori che mantengono i valori originari senza procedere con la conversione in Sun.

I lotti residenziali originari n. 5, 6, 7 e 8, mantengono tutte le indicazioni del PL2 originario ad esclusione della numerazione che ora appare come lotti n. 2, 3, 4 e 5.

Opere di urbanizzazione

Stesso dicasì per le opere di urbanizzazione (viabilità e parcheggio) che mantengono la loro collocazione e dimensione già approvata e specificatamente descritta nella convenzione originaria, prevedendo per gli stessi interventi la realizzazione a cura dei lottizzanti e la cessione gratuita delle aree e delle opere realizzate all'Amministrazione Comunale.

Nuova individuazione dei lotti e assegnazione della capacità edificatoria

INDIVIDUAZIONE LOTTI

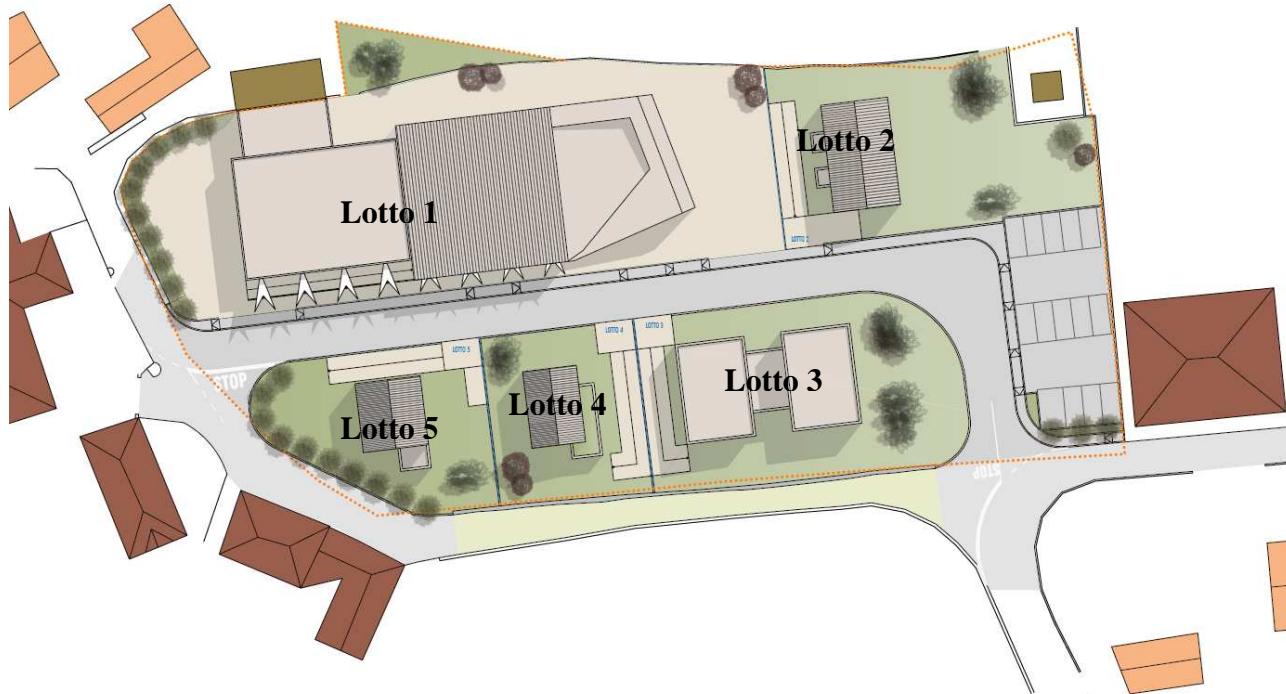
NUMERO	SUP. FONDIARIA (mq)	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE TOTALE (%)	SUP. TERRITORIALE definita (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO PREVISTO *
LOTTO 1	2'294,00	51,09	2'160,00	60 %*
NUMERO	SUP. FONDIARIA (mq)	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE TOTALE (%)	SUP. TERRITORIALE definita (mq)	VOLUME EDIFICABILE con IND. DI FABB.=1,5 mc/mq (mc)
LOTTO 2	364,00	8,11	540,00	810,00
LOTTO 3	836,00	18,62	1'276,00	1'914,00
LOTTO 4	439,00	9,78	570,00	855,00
LOTTO 5	557,00	12,41	570,00	855,00
TOTALE	4'490,00		5'116,00	7'674,00
VIABILITÀ	652,00			

* INDICE URBANISTICO MODIFICATO SECONDO RICHIESTA DI VARIANTE AL P.R.G. dd 01/02/2019 prot. 1299 cat. 6 d. 2

Per i lotti 2, 3, 4 e 5, si prevede ora la possibilità di procedere con intervento edilizio diretto, essendo per gli stessi non modificate le condizioni edificatorie originarie ed essendo inoltre state concluse le opere di urbanizzazione (ora in attesa di solo collaudo e cessione all'amministrazione comunale come previsto dalla convenzione sottoscritta il 03/09/2015 e repertoriata n. 821).

Planimetria generale del PL2 Variante 2019

PLANIVOLUMETRICO GENERALE
CARTA DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI MADRUZZO



Lotto n. 1: Destinazione per Azienda agricola

Lotti n. 2, 3, 4 e 5: Destinazione residenziale

La nuova destinazione per Azienda Agricola.

Il lotto 1 viene quindi destinato ad una nuova funzione produttiva agricola con possibilità di attività di commercializzazione dei prodotti agricoli.

La zona viene quindi individuata con specifico cartiglio di zona (shp E201).

Al fine di definire gli interventi ammessi all'interno di questa zona viene predisposto un nuovo articolo che preveda funzioni e capacità edificatorie adeguate ai contenuti del PL 2 - Variante 2019.

Le norme di attuazione unificate vengono quindi integrate con il seguente articolo:

NORME DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

art. 40 Aree per impianti e strutture per l'agricoltura

1. Sono aree destinate alla realizzazione di impianti e strutture produttive inerenti l'agricoltura, la zootechnia o la pescicoltura come: magazzini per i prodotti agricoli, serre, stalle, allevamenti di bestiame e impianti per l'orticoltura. La cartografia di piano indica la destinazione specifica di ogni area. Le unità abitative sono ammesse nel rispetto dei limiti stabiliti dal PUP e de requisiti stabiliti dal dpp 8-61/Leg/2017.

– Per il territorio del comune catastale di Calavino:

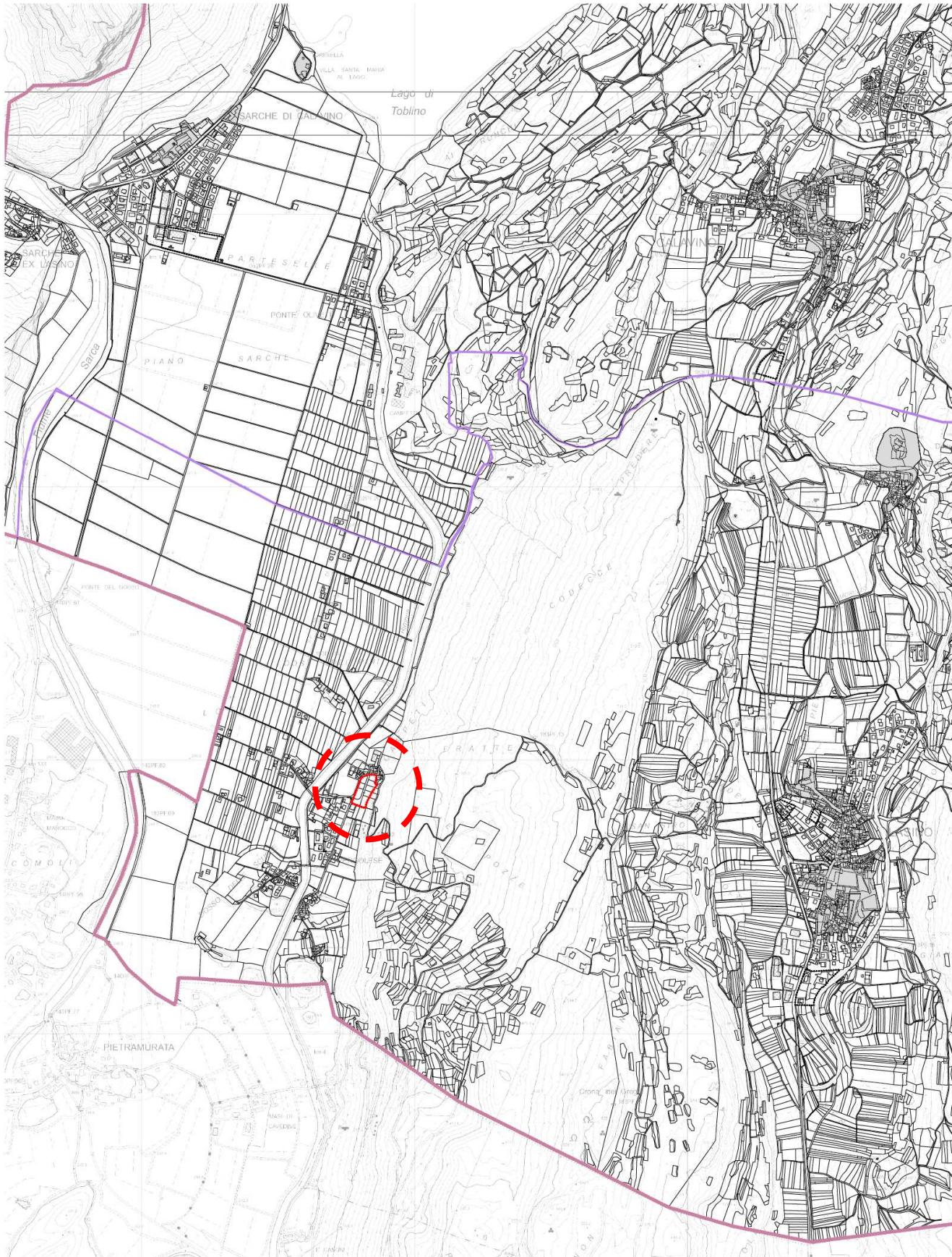
omissis

– Per il territorio del comune catastale di Lasino:

Azienda agricola compatibile [A] - Cod shape E201

4. Aziende agricole compatibili: Si tratta di un'area destinata alla realizzazione di una struttura contenente attività di magazzinaggio, lavorazione, trasformazione, conservazione, promozione e vendita dei prodotti agricoli principalmente del settore vitivinicolo.
5. All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione anche di attività commerciale autonoma dal punto di vista fiscale ed imprenditoriale;
6. Vista la vicinanza con le zone residenziali già previste dal PRG e dal PL2 in vigore all'interno della zona agricola specializzata non possono essere insediate attività nocive e/o moleste nei confronti delle attigue zone residenziali. Dovranno essere quindi rispettati tutti i parametri di emissione (aria, acqua suolo) compatibili con le zone residenziali.
7. Sono ammesse le seguenti attività:
 - impianti per lo stoccaggio, la conservazione e la lavorazione dei prodotti agricoli locali e delle carni prodotte dalla filiera zootechnica locale;
 - magazzini per la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti di cui al punto precedente;
 - cantine e magazzini di frutta;
 - strutture per l'assistenza ed il riposo degli addetti stanziali e/o stagionali;
 - attività agrituristiche e di turismo rurale.
 - commercializzazione dei propri prodotti, prodotti affini per attività e prodotti del settore alimentare.
8. Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:
 - altezza massima dei fabbricati: 8,50 m., (misurata all'estradosso dei tetti piani o metà falda per i tetti a falde) esclusi silos ed altri volumi tecnici misurata dal nuovo piano di spiccato di progetto;
 - rapporto di copertura massimo: 60%.
 - distanze da confini e fabbricati ai sensi dell'Allegato 2 della De. GP 2023/2010.
 - distanze dalle strade, nel rispetto di quanto previsto dalla Del GP 909/1995 e succ. mod. ed int.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto CTP

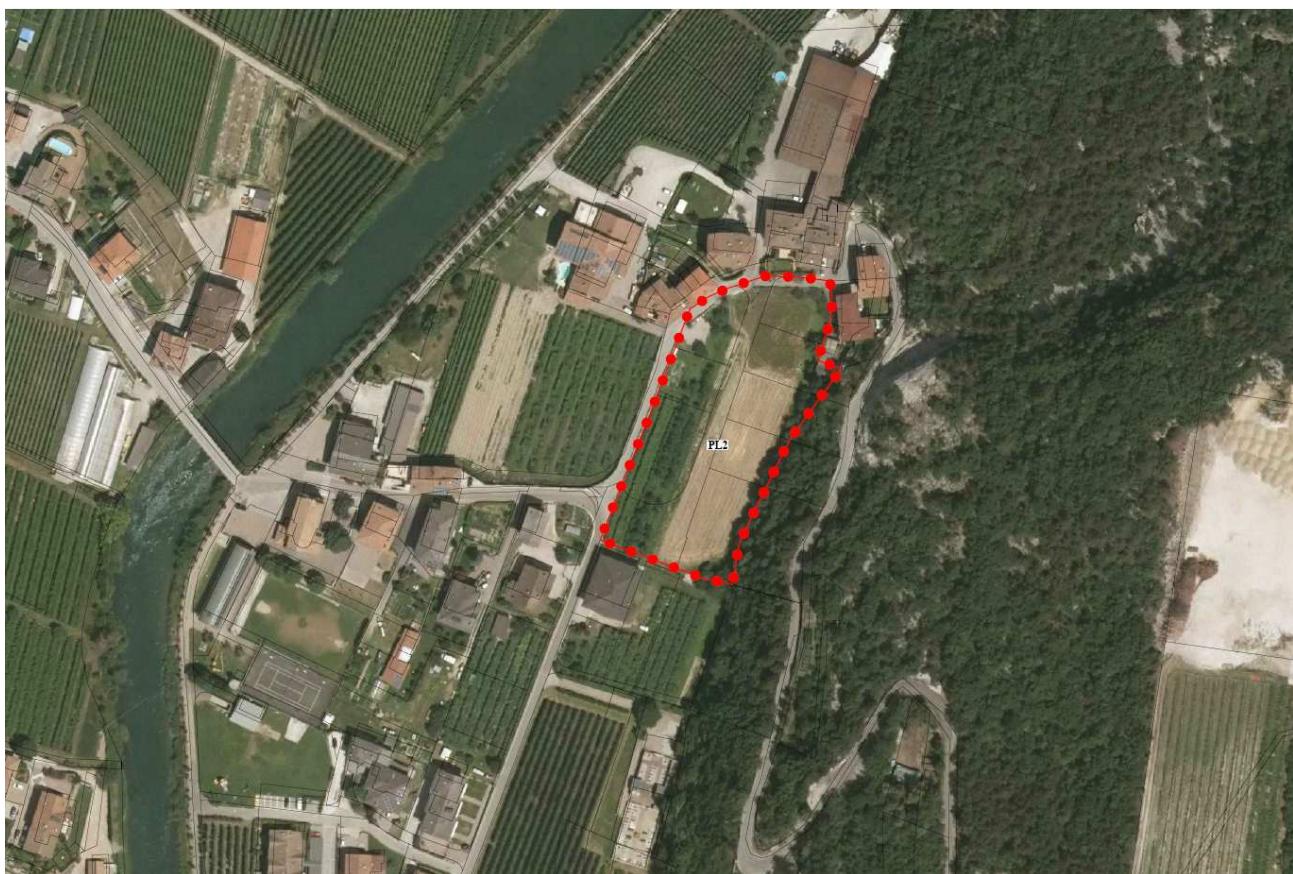
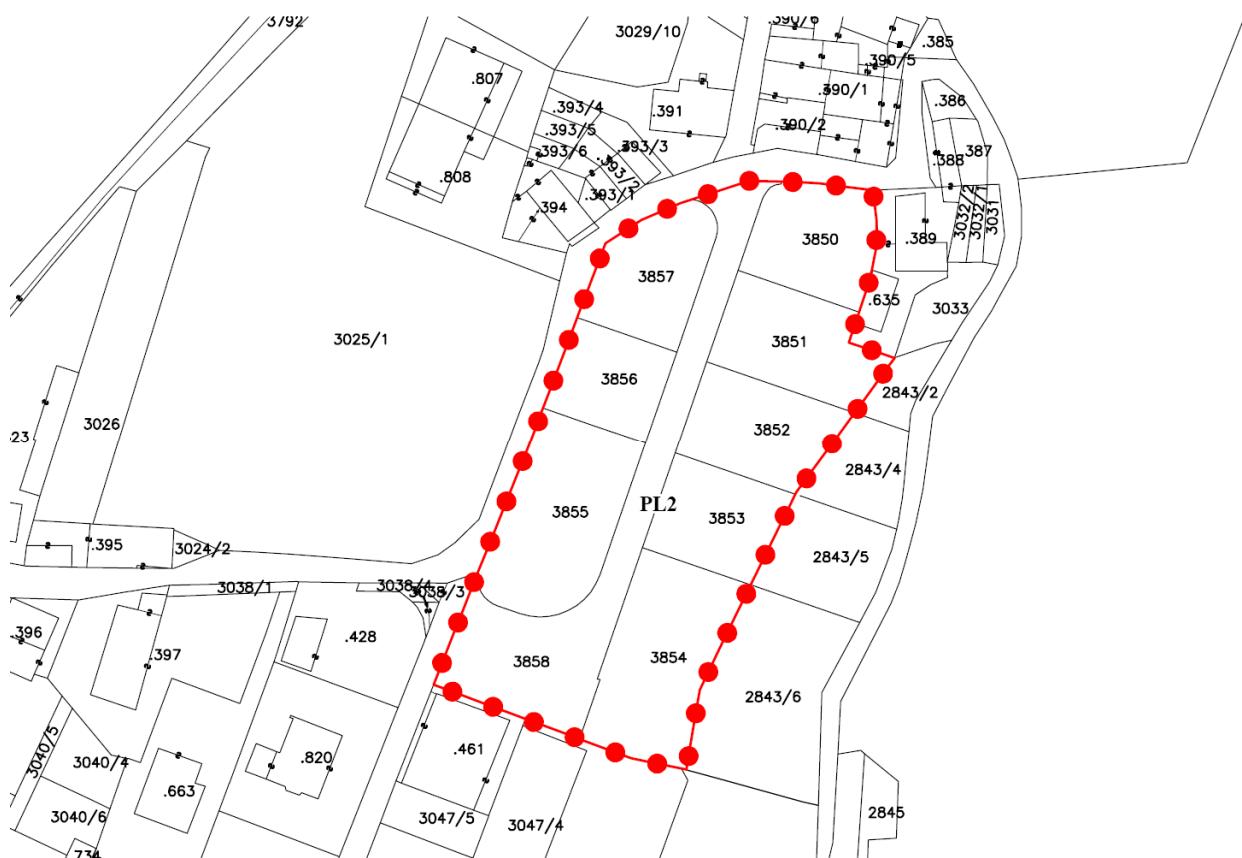


Foto aerea



Estratto mappa

ELENCO VARIANTI E VERIFICA PGUAP

La variante riguarda un ambito territoriale già destinato a residenza per il quale si applica il massimo grado di carico urbanistico pari ad 1.

Con la modifica di destinazione di zona il carico diminuisce come diminuisce anche il grado di rischio.

Verifica PGUAP:

Variante	PGUAP- Pericolosità			PRG in vigore			Variante				
	Grado	Peso Indice	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE USO SUOLO	Valore di Rischio	Categorie a rischio	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE USO SUOLO	Valore di Rischio	Categorie a rischio	Differenza
v1	Nulla	0,00	PL2 con destinazione residenziale	1,00	0,00	R0	PL2 con destinazione residenziale e destinazione per Azienda agricola	0,56	0,00	R0	=
v1	Basso	0,40	PL2 con destinazione residenziale	1,00	0,40	R2	PL2 con destinazione residenziale e destinazione per Azienda agricola	0,56	0,22	R2	=
v1	Noderato	0,80	PL2 con destinazione residenziale	1,00	0,80	R3	PL2 con destinazione residenziale e destinazione per Azienda agricola	0,56	0,45	R2	-

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Usi civici

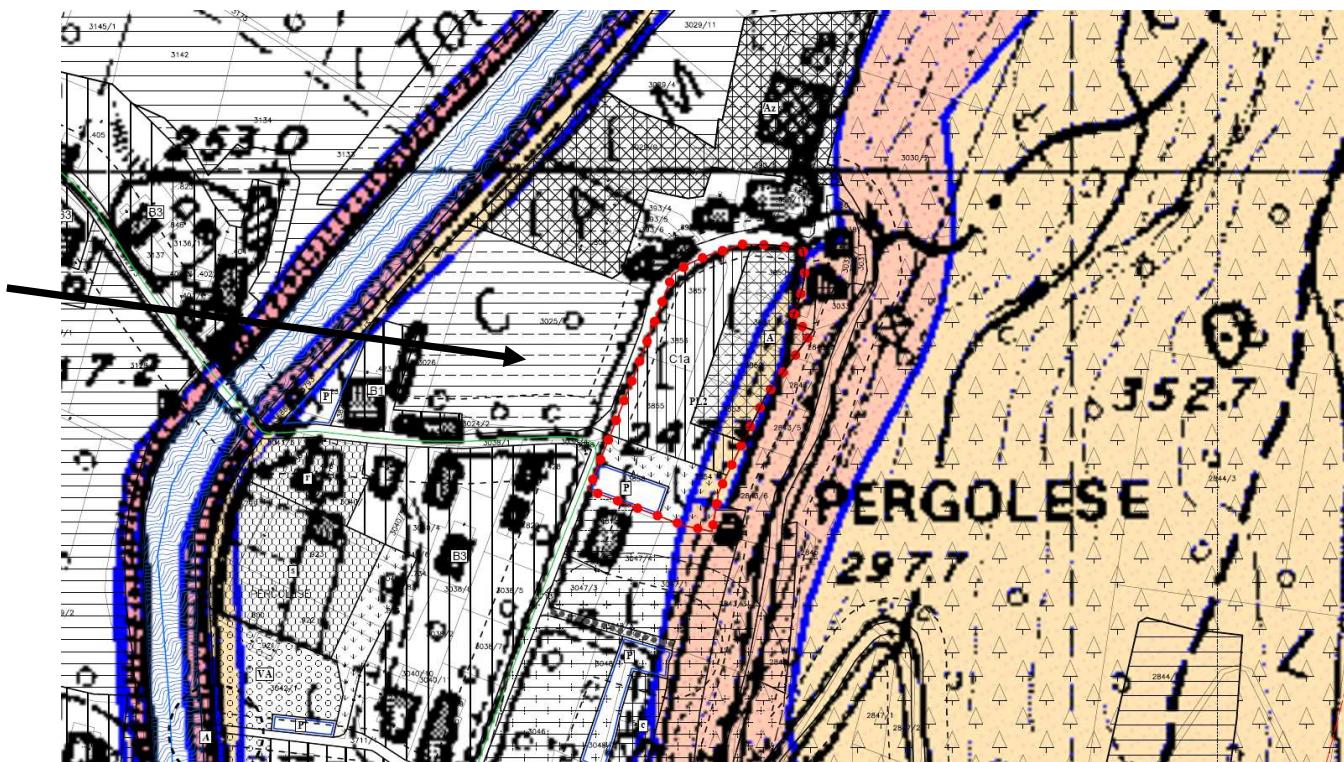
La variante non interessa terreni soggetti a vincolo di Uso Civico. Per questo motivo la variante non è soggetta alle procedure previste dalla Deliberazione Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013.

Rete Natura 2000

La variante non interessa ambiti soggetti ai vincoli della rete natura.

Sintesi geologica del PUP

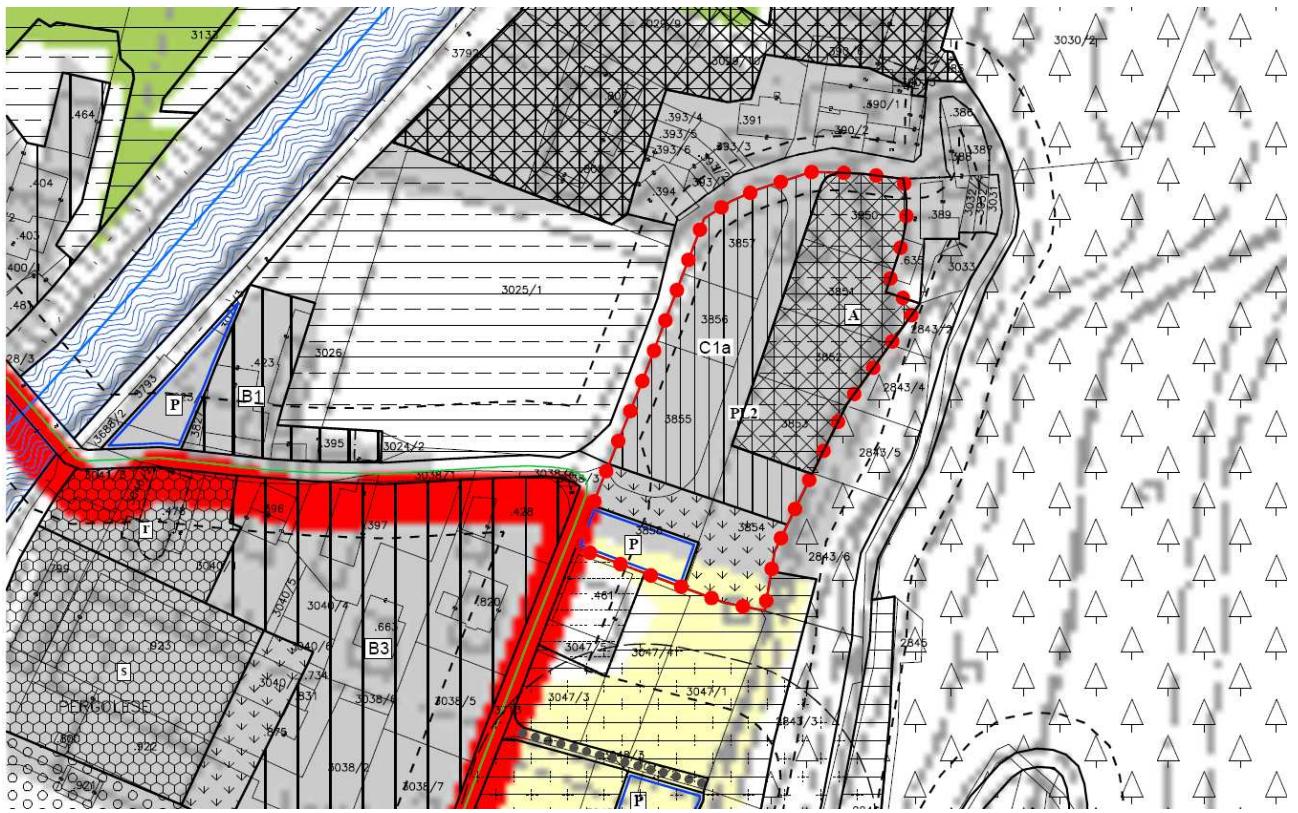
La carta di sintesi geologica in vigore ed in salvaguardia per l'area oggetto di intervento prevede gradi di pericolosità compatibili con la trasformazione urbanistica già prevista dal PRG.



Estratto Carta Pericolosità PGUAP

Invarianti ed Aree agricole del PUP

Le varianti non interessano aree agricole del PUP o aree interessate dalla Invarianti del PUP.



Sintesi della rendicontazione

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante di adeguamento alle previsioni del PL2 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP**.

Per quanto concerne il rischio idrogeologico le varianti non comportano nessun incremento di rischio.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità della Valle del Laghi**.

