

**COMUNE DI SEGONZANO**

**PROVINCIA DI TRENTO**



**P.R.G.  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI**

**SEGONZANO**

**SCHEDA VARIAZIONE**

**AREA  
PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI N° 3  
“AL ROCOLO”**

**VARIANTE PUNTUALE 2009**

**MAGGIO 2009**

- **SCHEDA VARIAZIONE**

**Località “Al Rocolo” – Sevignano -**

**Modifiche inerenti la zona soggetta al Piano Attuativo ai fini Generali “P.A.G. n° 3 al Rocolo” Art. 28 N.d.A**

**Motivazioni**

*La perimetrazione del piano attuativo ai fini generali P.A.G. 3 comprende attualmente due sole zone: la zona **D5 -“Area recupero produttiva dimessa”** e la zona **DV -“barriera acustico-visiva”**.*

*Esternamente alla perimetrazione del piano attuativo, il P.R.G. prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte dell’area vicina all’incrocio tra la S.P. n° 71 “Fersina – Avisio” e la strada comunale (contrassegnata dalla lettera **P -“Parcheggio”**).*

*Attualmente l’area soggetta al **Piano Attuativo P.A.G. 3 “Al Rocolo”** è interamente occupata con i propri impianti da una attività di confezionamento di calcestruzzi e di lavorazione di inerti, la “Ravanelli Alfredo s.r.l.” proprietaria di circa l’80% dell’area (le ulteriori particelle non di proprietà sono utilizzate tramite contratti di affitto o simili). La società che occupa circa 15 dipendenti risulta completamente sprovvista di servizi anche minimi per il corretto svolgimento dell’attività lavorativa, sia per quanto riguarda la condizione degli operai occupati (mancano servizi igienici, spogliatoi, mensa, non esistono spazi riscaldati, etc.), sia per il corretto svolgimento delle attività connesse con le lavorazioni (ufficio contabilità, amministrativo, emissione bolle, fatture etc., officina per manutenzione mezzi).*

*Per numero di impiegati la “Ravanelli Alfredo s.r.l.” è certamente da considerare una realtà importante a livello occupazionale sul territorio comunale e tale è ritenuta anche dall’Amministrazione pubblica.*

*I proprietari dell’area hanno manifestato la loro disponibilità alla cessione del parcheggio attrezzato (area di proprietà ed opere si infrastrutturazione) a titolo gratuito (il parcheggio previsto ricade per la maggior parte su di una particella di proprietà della stessa società proprietaria dell’impianto, ovvero dei soci a titolo personale) al Comune di Segonzano, a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria dell’area tale da garantire un corretto svolgimento dell’attività ed un suo eventuale futuro potenziamento*

*L’Amministrazione Comunale ha dimostrato interesse per la proposta in quanto, oltre ad ottenere un vantaggio immediato dall’acquisizione in proprietà di un parcheggio pubblico allestito, già peraltro previsto dal **P.R.G.** (costi stimati fra opere ed esproprio dell’area, circa 130.000 Euro), e dalla sistemazione generale dell’area ritenuta essenziale, considera strategico in proiezione occupazionale, il*

*mantenimento o anche il potenziamento dell'attività nell'area ed il possibile eventuale aumento di posti di lavoro.*

*Importante è inoltre ritenuto anche dalla pubblica Amministrazione il fatto di poter aumentare decisamente gli standard qualitativi degli impiegati in azienda anche per quanto riguarda il livello di sicurezza sul lavoro*

*A seguito alle audizioni intercorse su incarico del Comune di Segonzano, per la redazione del piano attuativo, si sono raccolte ed evidenziate le esigenze dei vari soggetti coinvolti.*

- La P.A.T. come ente gerente della S.P. n° 71 "Fersina – Avisio" si è espressa per la realizzazione di una corsia di accumulo in entrata/uscita dall'area di lavorazione, soluzione capace di risolvere definitivamente il problema della connessione con la strada provinciale;*
- La società privata operante nell'area ha manifestato la sua disponibilità alla perequazione, che porti alla realizzazione del parcheggio pubblico, ed alla cessione alla P.A.T della fascia strettamente necessaria alla realizzazione della corsia di accumulo, a fronte del riconoscimento di una possibilità edificatoria dell'area tale da consentirle di realizzare una serie di servizi attualmente mancanti necessari al mantenimento ed al potenziamento dell'attività;*

### **Conclusioni**

*Per quanto riguarda l'aspetto di pianificazione, sentiti i soggetti coinvolti ed il Servizio urbanistica della P.A.T., si è operato, con la Variante in oggetto, in modo da far rientrare l'area **P – "Parcheggio"** nella perimetrazione del piano attuativo favorendo una pianificazione generale unitaria dell'area da attuarsi sotto regia pubblica, che si concluda positivamente per il Comune di Segonzano con l'attuazione a carico del soggetto privato del parcheggio e delle opere costituenti la barriera acustico-visiva.*

*Tale procedura sarà garantita da una convenzione pubblico-privato che farà parte degli elaborati del ridefinito **piano attuativo P.A.G 3 "Al Rocolo"**.*

*La stipula della convenzione sarà propedeutica ad ogni procedura a carattere edilizio, come espresso nelle Norme di attuazione del P.R.G..*

*Si ribadisce l'obbligo di realizzazione della barriera acustico-visiva nell'area DV: solo contestualmente alla realizzazione di tale opera, il soggetto privato potrà attuare il potenziamento della propria attività tramite l'intervento edilizio diretto.*

## **VARIAZIONI NORMATIVA TECNICA E CARTOGRAFICA**

Possiamo dividere le variazioni apportate al P.R.G. in **tre gruppi** qualitativamente distinti:

- a) **modifiche di carattere urbanistico**, conseguentemente riportate in cartografia, che variano di fatto sia la perimetrazione generale dell'ambito unitario soggetto a piano attuativo, sia le perimetrazioni delle diverse destinazioni urbanistiche e delle relative aree;
- b) **modifiche di carattere cartografico** dovute a adeguamenti dell'assetto catastale, oppure ad una maggior congruenza alla effettiva situazione rilevata preventivamente con rilievo planialtimetrico;
- c) **modifiche delle Norme di Attuazione**, si tratta di modifiche alla scrittura degli articoli 28 e 73 riportate nella scheda relativa alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale

### **Gruppo a)**

- 1) **riperimetrazione dell'area soggetta a piano attuativo**  
con l'allargamento della perimetrazione del piano attuativo ai fini generali (P.A.G. 3 "Al Rocolo") all'area "**P**"- **parcheggio**: tale modifica si rende necessaria al fine di includere il parcheggio previsto dal PRG nell'area soggetta a pianificazione di iniziativa pubblica. Tale allargamento crea i presupposti per un accordo unitario perequativo (che sarà definito dal successivo livello di pianificazione) tra i proprietari dell'area privata a destinazione- "**P**"- **parcheggio** - ed il comune di Segonzano, che conduca alla realizzazione del parcheggio stesso;
- 2) **riperimetrazione dell'area DV**  
contestualizzazione dell'area DV con interruzione della fascia in prossimità dell'accesso all'area produttiva, allargamento della fascia nella parte a sud, adeguamento verso il parcheggio pubblico in adiacenza al muro di contenimento in porfido; la ridefinizione dell'area tiene conto dello studio preliminare della barriera acustico visiva già prefigurata negli studi preliminari al piano attuativo;
- 3) **riposizionamento della fascia di rispetto stradale**  
con leggere modifiche che consentono una miglior contestualizzazione e prefigurazione dell'area;
- 4) **altre lievi modifiche**  
nella definizione delle aree per maggior congruenza all'assetto catastale;

**Gruppo b)**

- 1) **sostituzione della mappatura catastale dell'area** in adeguamento al nuovo assetto catastale. Modifica dovuta ad un nuovo frazionamento che ha sostanzialmente modificato l'assetto catastale adeguandolo alla situazione reale;
- 2) **la perimetrazione dell'area** soggetta a piano attuativo viene estesa alla parte di strada pubblica contrassegnata catastalmente dalla P.F. 922 del C.C di Sevignano (strada pubblica), di fatto ricompresa nell'area parcheggio. Questo permette di comprendere all'interno del successivo piano attuativo le aree soggette convenzione;
- 3) **l'area DV viene riconfigurata** e attestata sull'alto muro in porfido che delimita l'area "P" complanare alla strada provinciale.

**Gruppo c)**

- 1) Per quanto riguarda la riscrittura delle norme di zona, si fa riferimento alla scheda comparata relativa alla variazione delle Norme di attuazione del P.R.G. (Articolo 73 delle N.d.A. del P.R.G.)