



## COMUNE DI ALA

*Provincia di Trento*

Piazza S. Giovanni, 1 – 38061 ALA (TN) – Tel. 0464/678767 – C.F. 85000870221

[www.comune.ala.tn.it](http://www.comune.ala.tn.it)

[pec: comuneala.tn@legalmail.it](mailto:comuneala.tn@legalmail.it)

AREA TECNICA

Servizio patrimonio e ambiente

**LOTTI EDIFICABILI UBICATI IN LOC. SEGA DI ALA  
VILLAGGIO SAN ROCCO  
PP.FF. 2660/47, 2660/48, 2660/21, 2660/46 C.C. Ala**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Ala, luglio 2023

## **PREMESSA**

Oggetto della presente relazione sono i lotti edificabili ubicati in località Sega di Ala al villaggio San Rocco individuati con le pp.ff. 2660/47, 2660/48, 2660/21 e 2660/46 in C.C. Ala.

Le particelle fondiarie sopracitate sono di proprietà del Comune di Ala.

## **DESCRIZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI**

I terreni si trovano sui monti Lessini, parte di territorio tipico collinare-montuoso, che si estende a cavallo tra la provincia di Verona e quella di Trento.

La zona in gran parte compresa tra i 1.000 e i 1.500 metri di altitudine, è caratterizzata da prati, pascoli e tratti di bosco ed accoglie numerose malghe.

La Sega di Ala, località dove sono ubicati i terreni sopracitati, è servita dalla Strada Provinciale n. 211 dei "Monti Lessini" che si intercetta dalla Strada Statale n. 12 del Brennero nel fondovalle, bivio di Sdruzzinà.

La Strada Provinciale n. 211, che dal fondovalle sale fino all'albergo Alpino prosegue verso il Robol, Malga Sega, Passo delle Fittanze, varca il confine della Provincia Autonoma di Trento (vecchio confine di Stato) ed entra nel veronese (Regione Veneto) per Erbezzo, S.Anna d'Alfaedo e Bosco Chiesanuova.

I lotti sono appezzamenti di terreno inculti tenuti a prato, situati nel villaggio San Rocco in adiacenza della S.P. 211, compresi in un'area residenziale. La zona è caratterizzata da edifici adibiti a seconde case o luoghi dove trascorrere le vacanze, case di due o tre piani fuori terra con relativo terreno di pertinenza circostante.

### **Lotto A**

Particella fondiaria 2660/47 C.C. Ala, che identifica un appezzamento di terreno a prato spontaneo, lotto edificabile di complessivi mq. 513.

Confinante sul fronte nord con prato di proprietà comunale, a fronte della S.P. 211, ad ovest con lotto già edificato e sul fronte sud con altro lotto edificabile (lotto B) e sul fronte est con proprietà comunale sede della futura viabilità.

L'accessibilità al lotto dovrà avvenire da strada, da realizzare tra i lotti a carico degli acquirenti.

### **Lotto B**

Particella fondiaria 2660/48 C.C. Ala, che identifica un appezzamento di terreno a prato spontaneo, lotto edificabile di complessivi mq. 504, di forma rettangolare con spigolo arrotondato sul lato sud-est.

Confinante sul fronte nord con altro lotto edificabile (lotto A), sul fronte est con proprietà comunale sede della futura viabilità di accesso prospiciente anche i lotti C e D, sul fronte sud con prato comunale.

L'accessibilità al lotto dovrà avvenire da strada, da realizzare tra i lotti a carico degli acquirenti.

### **Lotto C**

Particella fondiaria 2660/21 C.C. Ala, che identifica un appezzamento di terreno a prato spontaneo, lotto edificabile di complessivi mq. 938, di forma rettangolare con spigolo concavo sul lato nord-ovest.

Confinante sul fronte nord con proprietà comunale prospiciente il lotto D, sul fronte est e sud con prato di proprietà comunale, mentre sul fronte ovest con proprietà comunale sede della futura viabilità di accesso e prospiciente i lotti.

L'accessibilità al lotto dovrà avvenire da strada, da realizzare tra i lotti a carico degli acquirenti.

## Lotto D

Particella fondiaria 2660/46 C.C. Ala, che identifica un appezzamento di terreno a prato spontaneo, lotto edificabile di mq. 556, di forma rettangolare, con spigolo arrotondato sul lato nord-ovest.

Confinante a nord con la S.P. 211, a est e sud con prato di proprietà comunale, a ovest con proprietà comunale sede della futura viabilità di accesso prospiciente i lotti.

L'accessibilità al lotto dovrà avvenire da strada, da realizzare tra i lotti a carico degli acquirenti.

## SITUAZIONE CATASTALE E TAVOLARE

### Dati catastali e consistenza

Lotto	Particella fondiaria	Partita tavolare	Coltura	Classe	Sup. mq	Reddito Dom.	Reddito Agr.
A	2660/47	41 II	Alpe	4	513	Euro 0,16	Euro 0,08
B	2660/48	41 II	Alpe	4	504	Euro 0,16	Euro 0,08
C	2660/21	41 II	Alpe	4	938	Euro 0,29	Euro 0,15
D	2660/46	41 II	Alpe	4	556	Euro 0,17	Euro 0,09

### Dati tavolari

In P.T. 41 II, per le particelle fondiarie 2660/21, 2660/46, 2660/47, 2600/48 è intavolato il diritto di proprietà, Verbale 101/2 del 1929, a nome di Comune di Ala.

Al foglio A2 e al foglio C non risultano iscrizioni.

### Dati urbanistici

Le particelle fondiarie in oggetto si trovano al Villaggio San Rocco; la zona ricade nell'area di tutela ambientale esercitata dalla P.A.T..

Urbanisticamente le particelle sono vincolate come di seguito riportato:

#### Piano regolatore generale – “variante 2019” in vigore

- P.F. 2660/46 C.C. ALA

##### *Sistema insediativo:*

- ricade in “area di nuova espansione” di cui all’art. 38, in parte in “fasce di rispetto stradali” di cui all’art. 82 delle Norme di Attuazione.

##### *Sistema ambientale:*

- ricade in “aree di tutela ambientale” art. 73 e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico (forestale) art. 76 delle Norme di Attuazione.

- P.F. 2660/47, P.F. 2660/48 E P.F. 2660/21 C.C. ALA

##### *Sistema insediativo:*

- ricadono in “area di nuova espansione” di cui all’art. 38 delle Norme di Attuazione.

*Sistema ambientale:*

- ricadono in “aree di tutela ambientale” art. 73 e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico (forestale) – art. 76 delle Norme di Attuazione.

Come da cartiglio Area n. 37 e 38 abitato Segà di Ala, valgono i seguenti parametri edificatori:

- $U_f \text{ mq/mq} = 0,27$
- $H \text{ facciata} = 6,00 \text{ m}$
- $H \text{ edificio} = 6,75 \text{ m}$
- n. piani = 3

**Piano regolatore generale – “variante 2023” adottato in via preliminare con deliberazione del consiglio comunale n. 9 del 13 aprile 2023, in regime di salvaguardia**

- P.F. 2660/46 C.C. ALA
  - ricade in “area di nuova espansione” di cui all’art. 38, in parte in “fasce di rispetto stradali” di cui all’art. 82 delle Norme di Attuazione.
- P.F. 2660/47, P.F. 2660/48 E P.F. 2660/21 C.C. ALA

*Sistema insediativo:*

- ricadono in “area di nuova espansione” di cui all’art. 38 delle Norme di Attuazione.

I parametri edificatori sono invariati rispetto al PRG “variante 2019” in vigore.

Nella Carta di sintesi della pericolosità, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1317 del 4/9/2020 in vigore dal 2/10/2020, le particelle sono localizzate in Zona P1 con penalità trascurabile o assente.

I lotti si presentano lungo una fascia di terreno di proprietà comunale identificata negli strumenti di pianificazione come viabilità di progetto, al momento non esistente e che dovrà essere realizzata a cura e spese dei futuri proprietari dei lotti.

## VIABILITA' DI ACCESSO

La nuova strada di accesso e collegamento alla viabilità esistente dovrà essere realizzata sulla p.f. 2660/7 C.C. ALA di proprietà del Comune a cura e spese degli acquirenti, per tutta la larghezza di mappa, mediante asporto del materiale in situ per uno spessore di 30 cm, e il successivo riporto di materiale inerte grossolano costipato per uno spessore di 20 cm, con posa di uno strato superficiale di legante calcareo rullato dello spessore di 10 cm. La strada dovrà essere realizzata, previa acquisizione di idoneo titolo edilizio, entro 12 (dodici) mesi dalla stipula degli atti di compravendita, secondo le indicazioni fornite dall’amministrazione proprietaria del fondo, che poi verificherà la regolare esecuzione. Prima della sottoscrizione dei contratti di compravendita, gli acquirenti dovranno inoltre presentare idoneo atto unilaterale d’obbligo con cui si impegnano congiuntamente alla realizzazione della strada, accettando che, qualora i lavori relativi alle opere da realizzare non dovessero essere ultimati nei termini previsti oppure venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune di Ala possa ad essi sostituirsi per l’esecuzione di tutte o parte delle opere da realizzare, impegnandosi a farsi carico di ogni conseguente spesa, anche mediante escussione della garanzia fideiussoria di euro 5.000,00.- che dovrà essere depositata in Comune prima della stipula degli atti di compravendita.

Rimangono a carico degli acquirenti la realizzazione degli allacci privati ai sottoservizi (acquedotto, energia elettrica e fognature) fino ai punti di consegna

attualmente esistenti, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni dagli enti gestori delle reti.

ALLEGATI:

1. documentazione fotografica.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
ing. Nicola Passamani

firmato digitalmente (\*)

(\*) questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3-bis D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93)

## Planimetria con coni visuali



**Fotografia 1**



**Fotografia 2**



**Fotografia 3**

