



# **COMUNE DI SARNONICO**

**PROVINCIA DI TRENTO**

## **RELAZIONE**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON**

**DELIBERAZIONE N. \_\_\_\_ DD. \_\_\_\_**

La Variante nasce dall'esigenza dell'Amministrazione Comunale di Sarnonico di aggiornare il Piano Regolatore alla situazione realmente esistente e dare possibilità normativa all'ampliamento della scuola materna che attualmente è carente di spazio interno e di spazio esterno a verde.

La mappa catastale utilizzata per il Piano in vigore è stata modificata ed aggiornata dagli appositi Uffici catastali della Provincia autonoma di Trento in tempi recenti. In occasione della Variante Puntuale si è ritenuto opportuno aggiornare anche tutta la cartografia di Piano alla nuova situazione catastale. Sono quindi state ridisegnate tutte le cartografie del PRG e che fanno parte della variante.

Si elencano, di seguito, le cartografie ridisegnate e documentazione oggetto di variante:

#### **CARTOGRAFIA**

- TAV. 1 I Cartografia del sistema insediativo - scala 1:10.000
- TAV. 1 A Cartografia del sistema ambientale - scala 1:10.000
- TAV. 1 I Cartografia del sistema insediativo - scala 1:2.000
- TAV. 2 I Cartografia del sistema insediativo - scala 1:2.000
- TAV. 1 CS Cartografia dei centri storici - scala 1:1.000

#### **NORME DI ATTUAZIONE**

#### **NORME DI ATTUAZIONE - RAFFRONTO**

#### **RELAZIONE**

## Variante Puntuale n°1

La Variante Puntuale n°1 interessa un'ampia porzione di territorio a Sud-Ovest dell'abitato storico di Sarnonico. Lo stato della pianificazione vigente dell'area in esame prevede la possibilità di realizzare, attraverso l'ausilio di strumenti di pianificatori attuativi subordinati al PRG quali i Piani di lottizzazione, nuove aree residenziali di tipo B2 di consolidamento e nuove strutture per la pubblica utilità di livello locale a carattere civile-amministrativo e scolastico-culturale. Complessivamente, l'area oggetto di Variante è suddivisa in sei distinti Piani di Lottizzazione (5+1), ricoprendo una superficie territoriale pari a circa 33.172 mq. Si analizzano nel dettaglio i cinque Piani di Lottizzazione, suddivisi in tre raggruppamenti:

### **PA1-PA2**

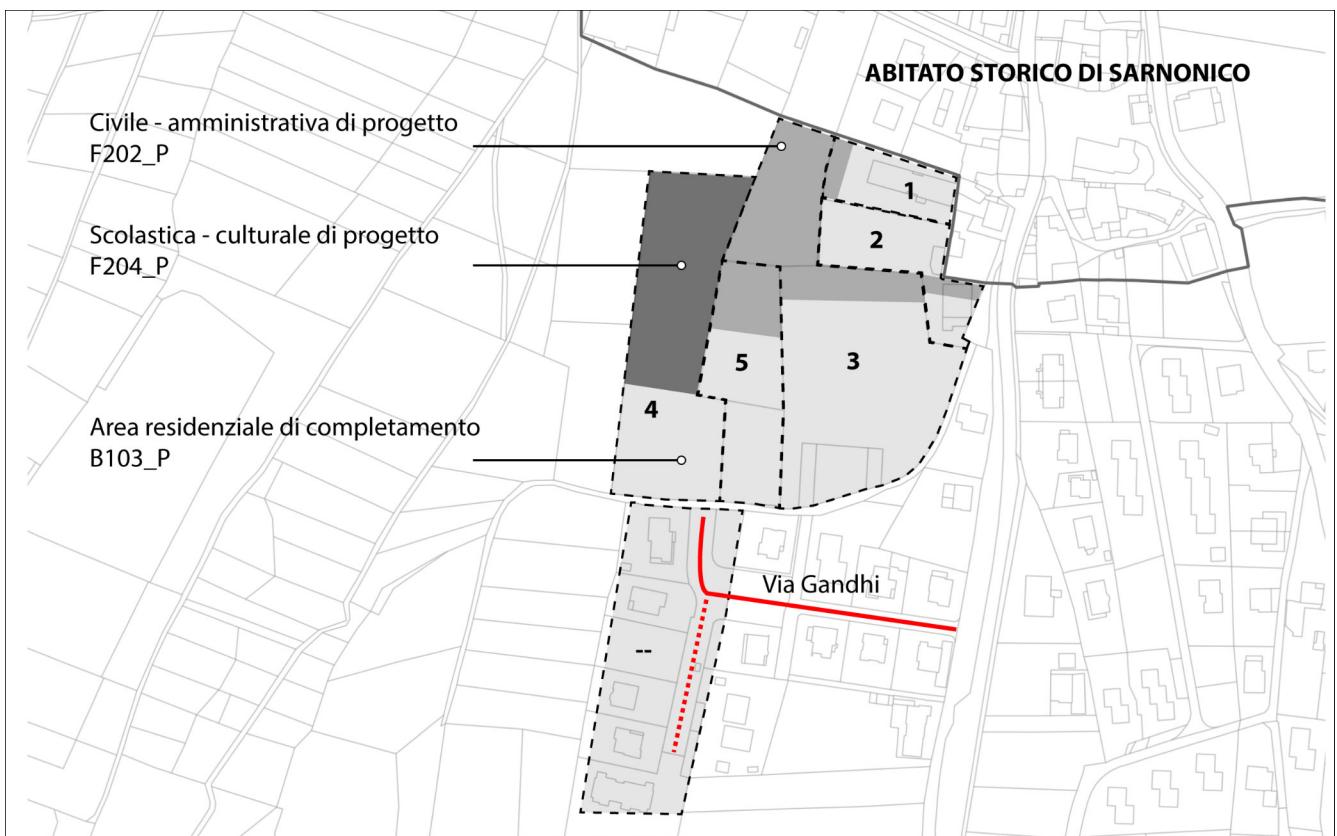
I Piani di Lottizzazione (Piani attuativi 1 e 2) interessano un contesto edificato che ospita delle attività zootecniche comprese tra l'edificato esistente ed un'area di completamento residenziale. La prevista destinazione residenziale era quindi pensata al fine di permettere un'operazione immobiliare che permetesse la delocalizzazione delle attività.

### **PA3-PA4-PA5**

I Piani di Lottizzazione (Piani attuativi 3, 4 5) erano finalizzati all'acquisizione, mediante criteri di perequazione, di aree per il completamento della viabilità e per la realizzazione di un asilo nido. Non avendo avuto attuazione entro un periodo di 5 anni, in attesa di rivedere l'assetto generale dell'area, mediante una variante generale del PRTG, si ritiene opportuno adeguare la destinazione dell'area ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 45, c. 5, della L.P. 15/2015.

### **PA --**

Il Piano di Lottizzazione (Piano attuativo --), finalizzato a nuova edificazione residenziale è stato in buona parte completato ad eccezione del lotto pp.ff 581/6 di proprietà Comunale.



Dalla stesura del PRG (ultimato nell'agosto 2015) ad oggi sono state realizzate solo in minima parte le previsioni auspicate. In particolare si segnala che l'unica lottizzazione che è stata oggetto di progettazione e ridisegno dell'area è la quella più a Sud posta al termine di Via Gandhi. La lottizzazione interessata, designata nel PRG vigente come area residenziale di completamento B2, è stata successivamente oggetto di nuove edificazioni e di opere di urbanizzazione dell'area: è stata prolungata verso Sud Via Gandhi e sono state realizzate diverse attrezzature di servizio (una piccola area di adibita a verde pubblico e la definizione di alcuni parcheggi); sono state ultimate due abitazioni che unite alle tre già esistenti durante la stesura del Piano rendono l'area pressoché satura (cinque dei sei lotti residenziali sono oggi ultimati). Ad oggi rimane libero un solo lotto, di proprietà del Comune, che la presente Variante intende riconfermare come area residenziale di completamento B2, con il fine di ultimare il disegno unitario dell'area così come precedentemente concepito.

Analizzando la situazione attuale si rileva la necessità di ridefinire caratteristiche e funzioni dell'area oggetto di studio attraverso una Variante Puntuale che in modo unitario ne reinterpreti il suo sviluppo.

La Variante puntuale fa sintesi di tre principali elementi di analisi:

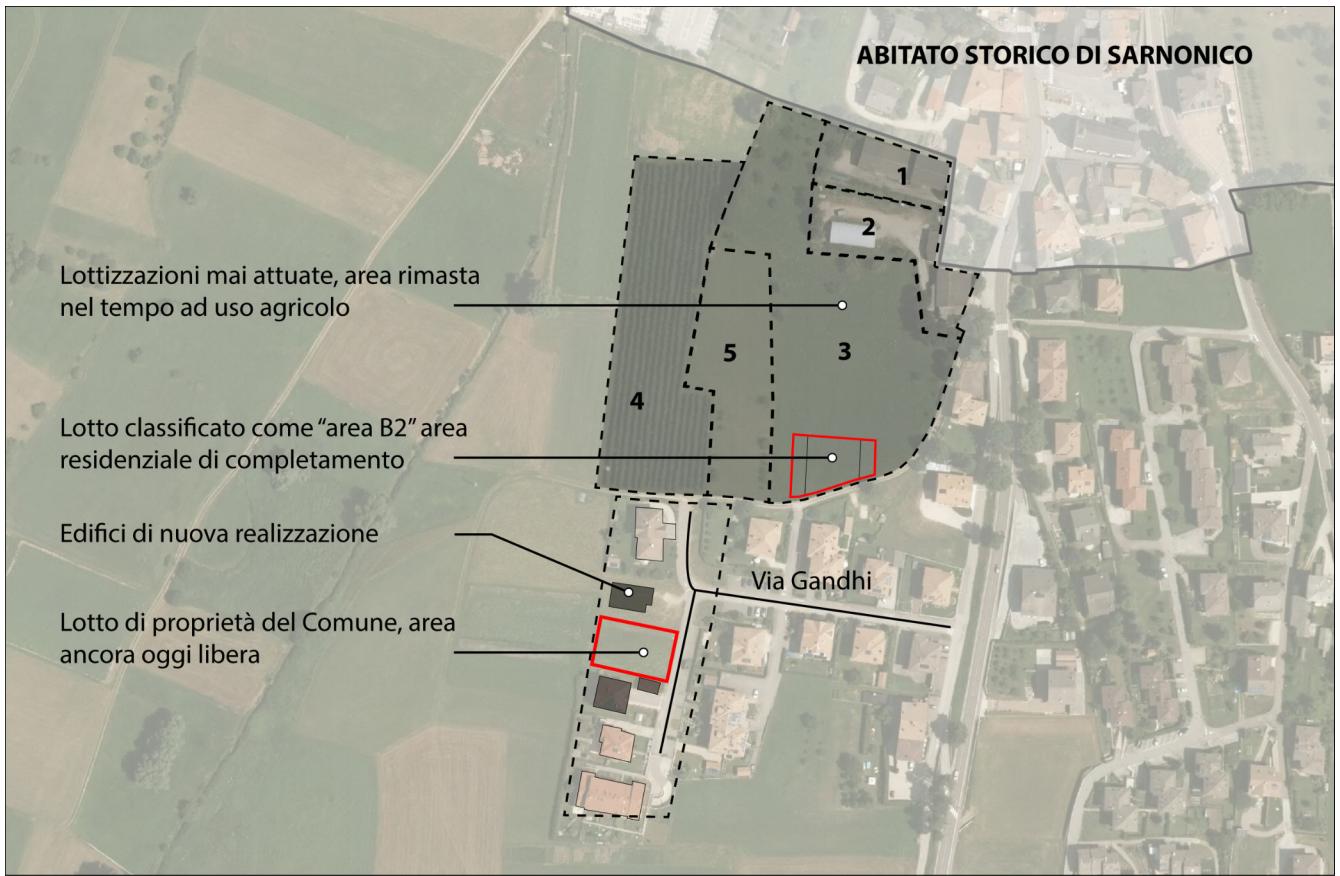
### ***1\_Eliminazione dei Piani di Lottizzazione***

La revisione delle Norme Tecniche di Attuazione e conseguentemente la Variante Puntuale prevedono lo stralcio dei Piani di Lottizzazione come strumenti normativi e attuativi utili per la riorganizzazione e il ridisegno del territorio. Conclusi i termini utili per istituire processi di trasformazione che i medesimi Piani di Lottizzazione auspicavano per lo sviluppo del territorio comunale, la proposta formulata nella presente Variante ha come obiettivo quello di "svincolare" le attuali aree da un'eventuale condizione di "forzata" subordinazione a strumenti specifici per l'attuazione delle trasformazioni, prevedendo diversamente una funzione che attiene alla realtà del sito, che nel caso delle cinque lottizzazioni in prossimità del centro abitato consolidato di Sarnonico sono prevalentemente di carattere agricolo.

Diversamente, per quanto concerne la lottizzazione più a Sud in prossimità di Via Gandhi, si ritiene opportuno modificare lo specifico riferimento alla Pianificazione attuativa come prevista dai Piani di Lottizzazione in quanto l'area interessata si presenta oggi in una fase ormai "matura" nel suo sviluppo insediativo, e pertanto non necessita né di una ridefinizione unitaria a carattere zonale, tanto meno di un ridisegno o di una riorganizzazione fisica delle volumetrie in relazione al rapporto tra queste con gli elementi e gli spazi che costituiscono lo spazio pubblico.

### ***2\_Ridefinizione zonale***

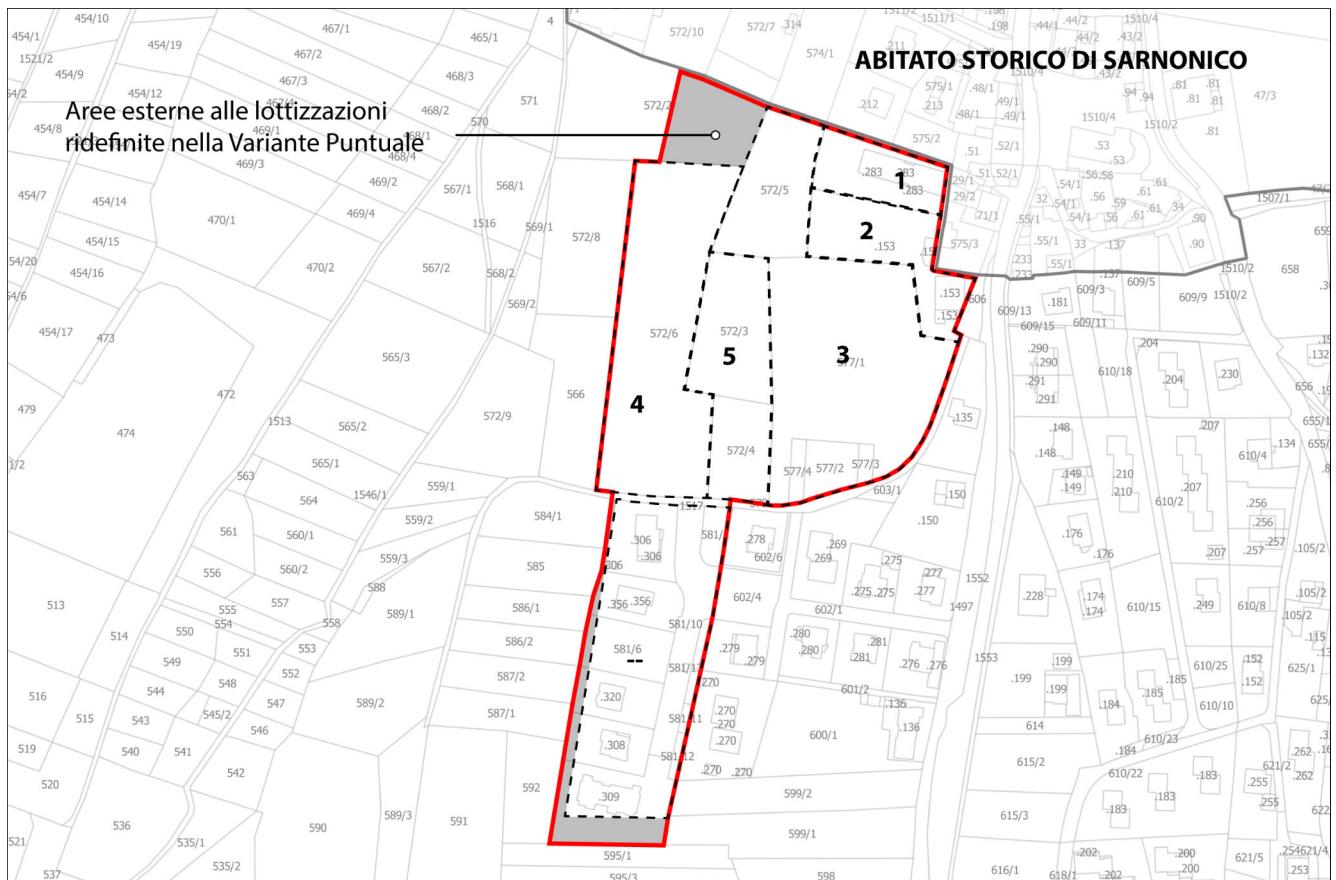
Contestualmente alla modifica dei Piani di Lottizzazione, la Variante Puntuale ridefinisce funzionalmente il territorio attraverso la nuova zonizzazione delle aree interessate. In particolare, per quanto riguarda le lottizzazioni in prossimità dell'abitato storico di Sarnonico (lottizzazioni 1; 2; 3; 4; 5), la Variante Puntuale riclassifica le aree sottoposte a lottizzazione come area agricola di rilevanza locale E110\_P, in quanto più affini alla loro caratterizzazione. All'interno della nuova ridefinizione è stata mantenuta un'unica "area B2" area residenziale di completamento B103\_P nella lottizzazione n°3 (particella fondiaria 577/2), limitata a Est da un'area adibita a verde privato H101\_P (particella fondiaria

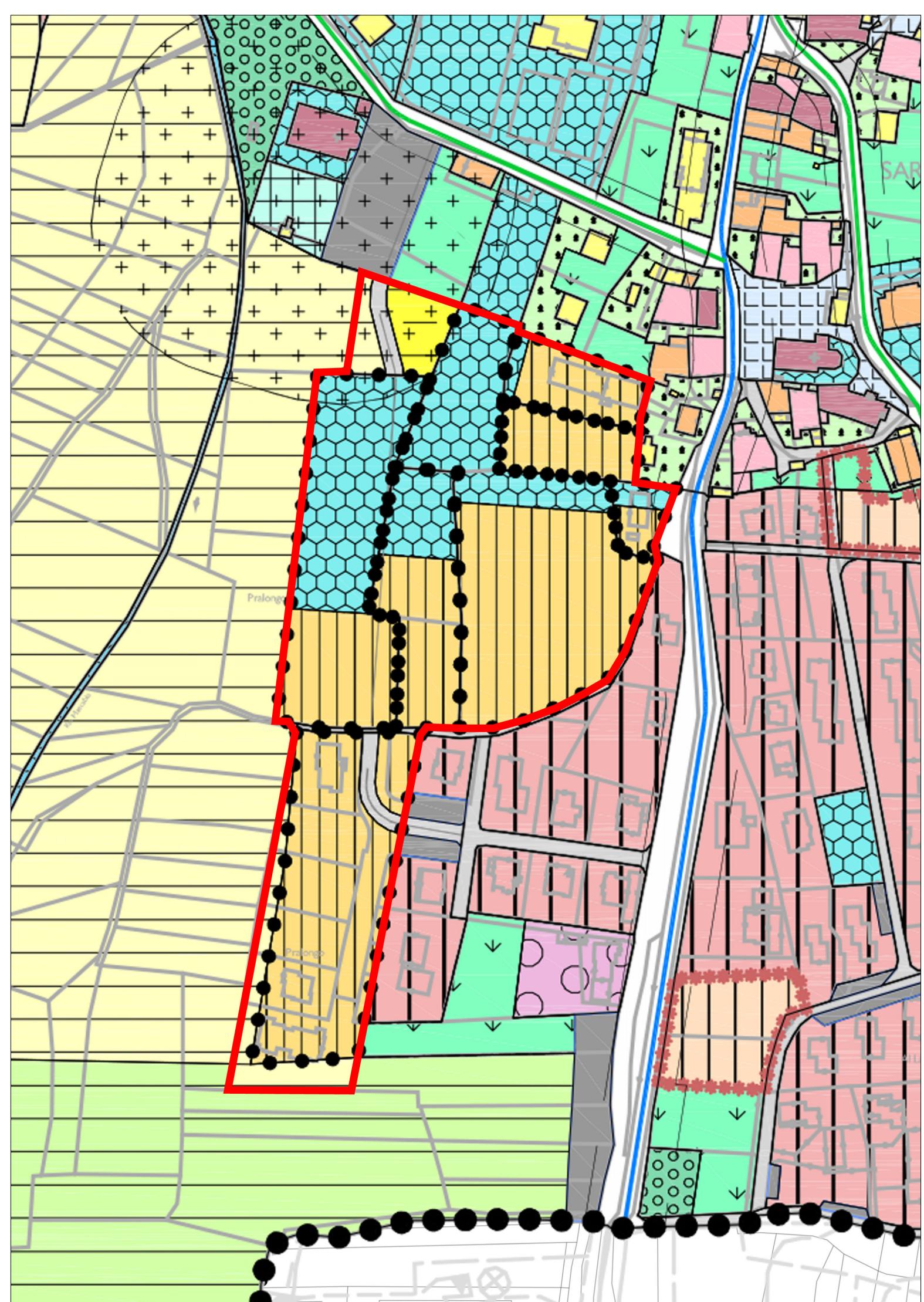


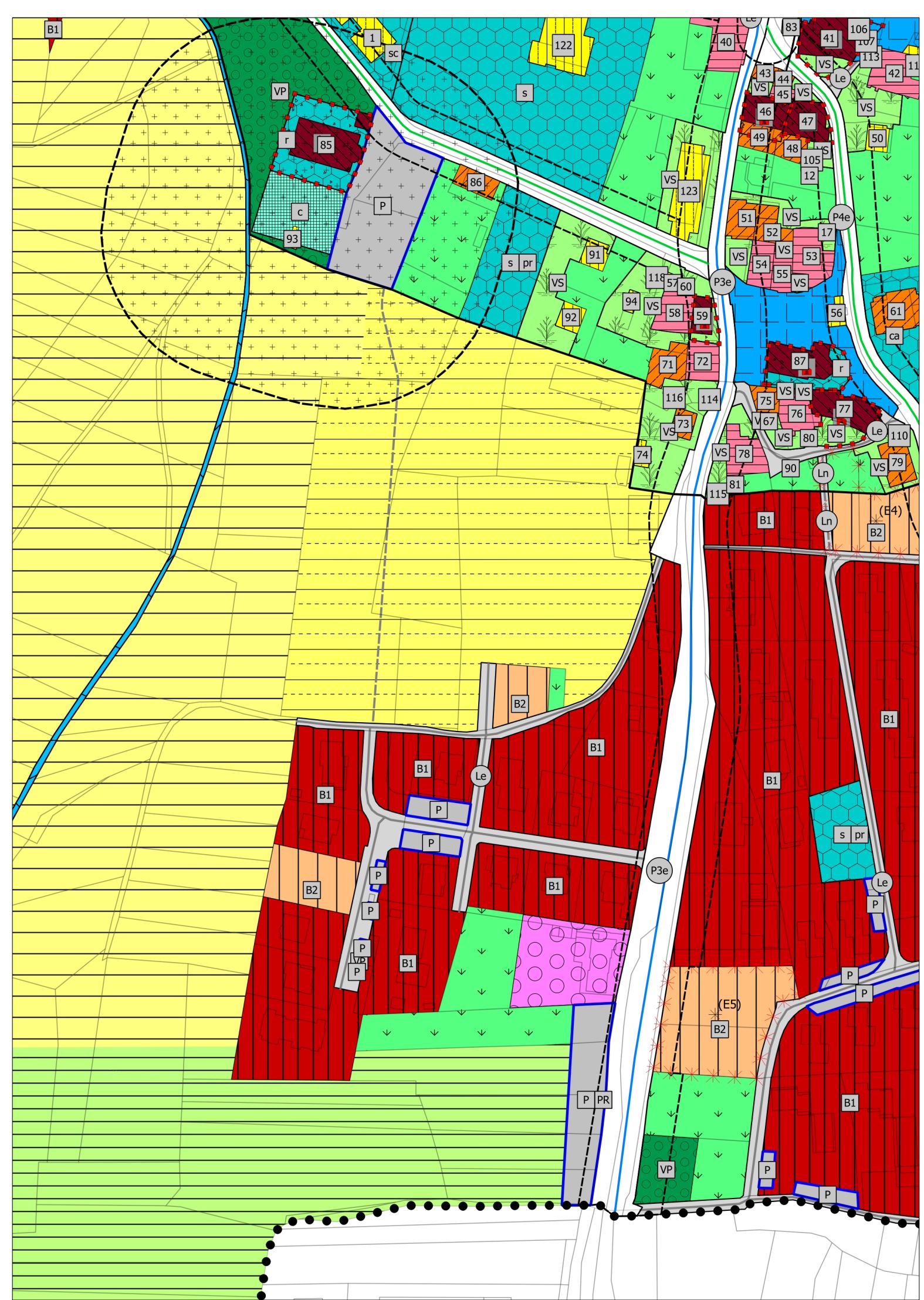
577/3) e a Ovest da un tratto di viabilità locale esistente F601\_P (particella fondiaria 577/4). Per quanto riguarda la lottizzazione più a Sud, come più volte spiegato l'area è giunta in pochi anni ad una fase pressoché matura da un punto di vista evolutivo. È stato pertanto opportuno ridefinire l'area residenziale, indicando i lotti residenziali completati con la categoria area residenziale esistente satura B1 e mantenendo come area residenziale di completamento B2 il lotto di proprietà del Comune di Sarnonico. Al cambio – sostanziale- di categoria delle aree residenziali si è aggiunta la definizione del nuovo tratto di strada Locale esistente di Via Gandhi e sono stati segnalati i nuovi parcheggi e il verde pubblico.

### ***3\_Riperimetrazione delle nuove funzioni***

La ridefinizione funzionale delle aree interessate alla Variante Puntuale specifica ha infine interessato anche una riperimetrazione delle funzioni stesse che si sostituiscono alla definizione vigente. In particolare, a nord in prossimità dell'abitato storico e la chiesa di San Lorenzo, la perimetrazione della Variante Puntuale include parte della particella fondiaria 572/2, che nella pianificazione vigente prevede due tipologie differenti per il sistema agrario (area agricola E103\_P e area agricola di rilevanza locale E110\_P) divise da una strada locale di progetto F603\_P ancora oggi irrealizzata. Per questa porzione d'area, la Variante Puntuale prevede l'eliminazione della viabilità di progetto indicata nella pianificazione vigente e l'area classificata come area agricola E103\_P, riclassificando queste come area agricola di rilevanza locale E110\_P. E' stata fatta una seconda ridefinizione della perimetrazione nella lottizzazione più a Sud, tenendo conto delle geometrie delle particelle edificali e fondiarie, nonché dei relativi anditi degli edifici che come spiegato precedentemente, ad esclusione del lotto di proprietà del Comune (particella fondiaria 581/6), saranno riclassificati da "aree B2" area residenziale di completamento B103\_P a "aree B1" area residenziale satura B101\_P (particelle edificali .306; .308; .309; .320; .356).

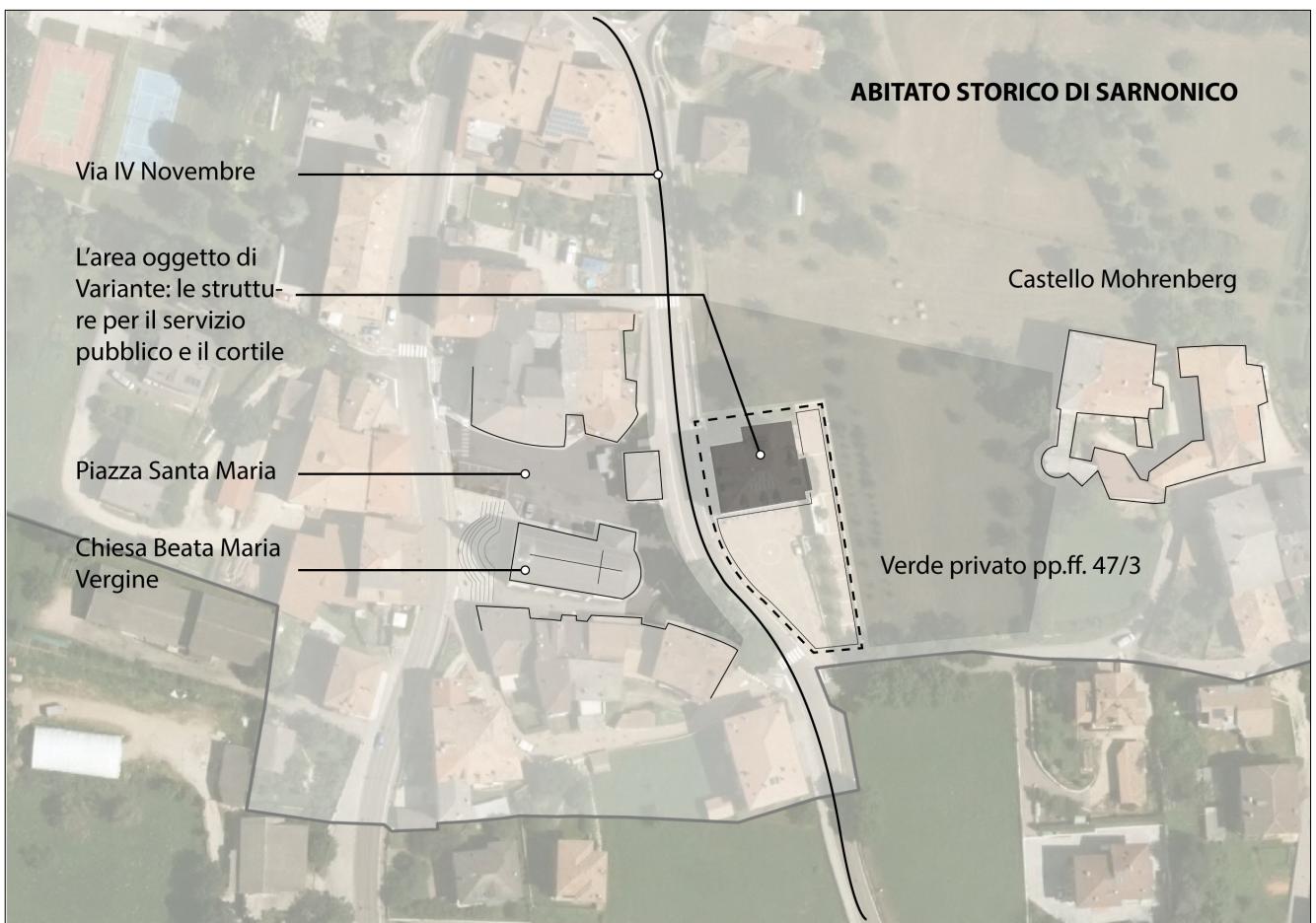






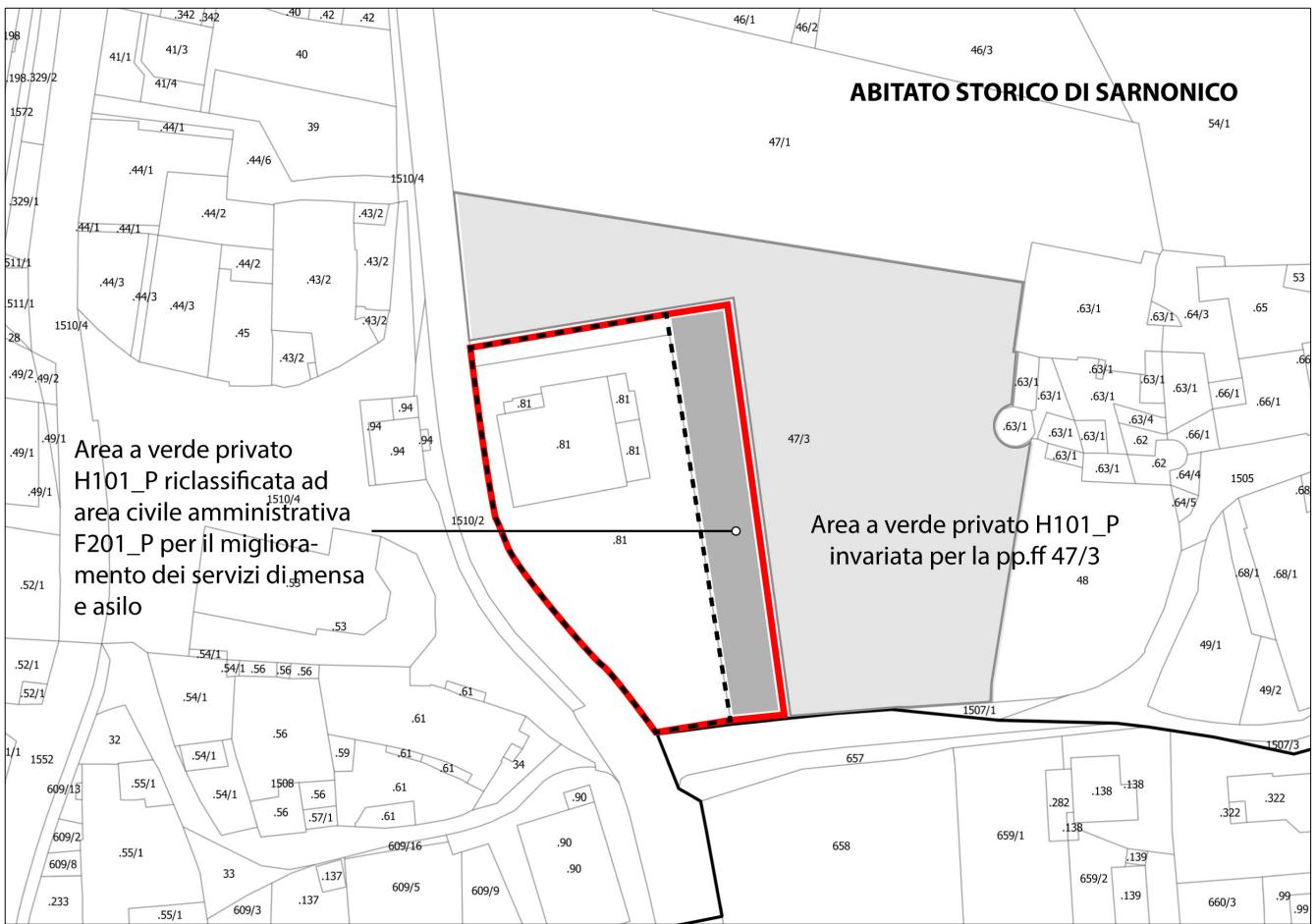
## Variante Puntuale n°2

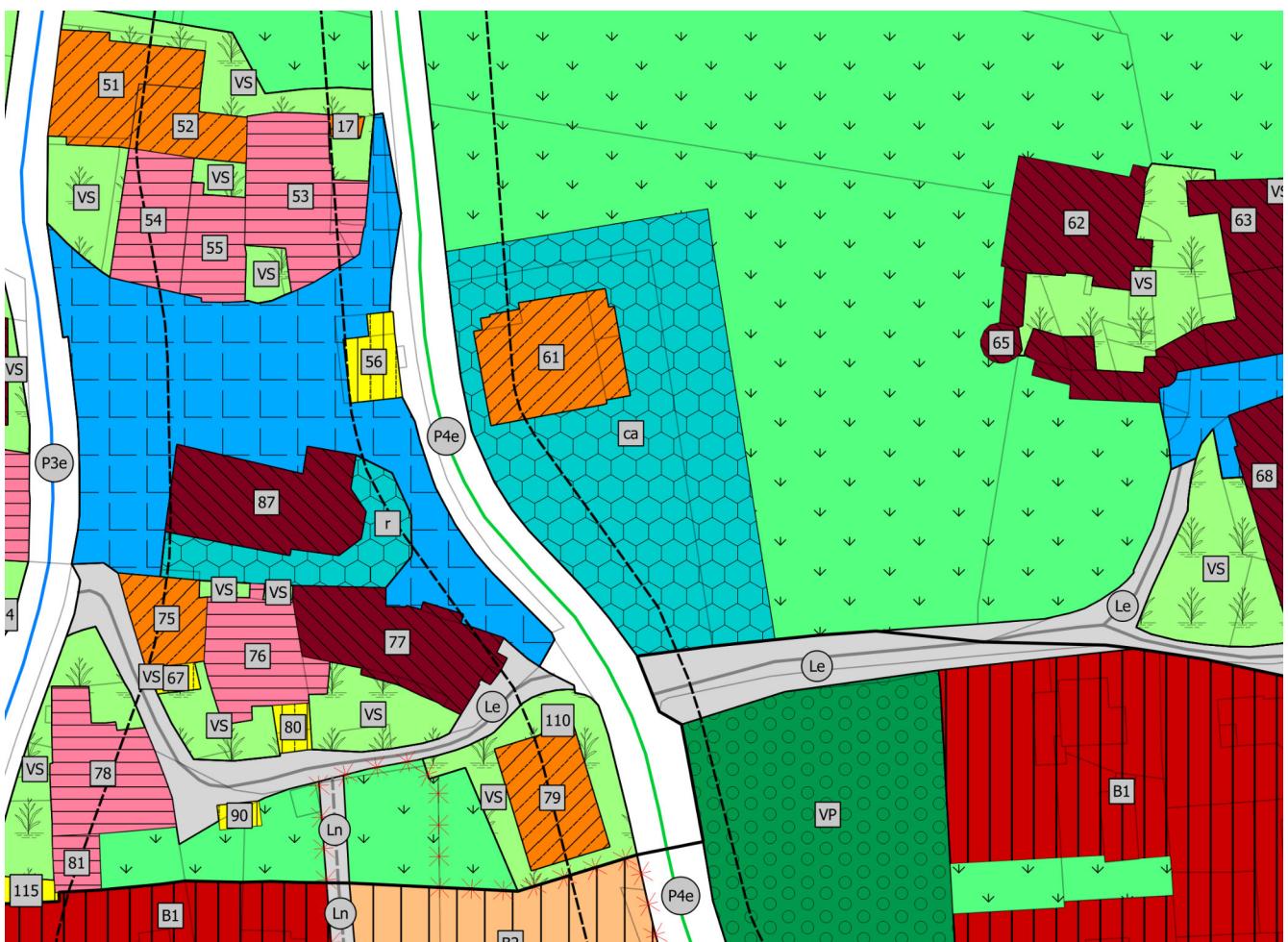
La Variante Puntuale n°2 interessa l'area interna all'abitato storico di Sarnonico attualmente adibita ad asilo con servizio mensa. Contraddistinta dalla particella edificiale .81, l'area si compone di una parte edificata che ricopre una superficie di circa 570 mq e di un ampio andito adibito prevalentemente a cortile pari a circa 900 mq. Complessivamente l'area è sita lungo il fronte stradale Est di Via IV Novembre all'altezza dell'ampia Piazza di Santa Maria e della chiesa della Beata Maria Vergine.



La variante si rende necessaria per poter disporre delle superfici (da acquisire mediante procedura espropriativa) da adibire a giardino del nuovo asilo nido comunale. In fase di redazione del progetto, valutata la necessità normativa in relazione alle superfici a verde necessarie per la nuova struttura, l'amministrazione comunale ha avviato un confronto con i proprietari dell'area (particella fondiaria 47/3) per concertare una possibile soluzione operativa senza trovare un accordo.

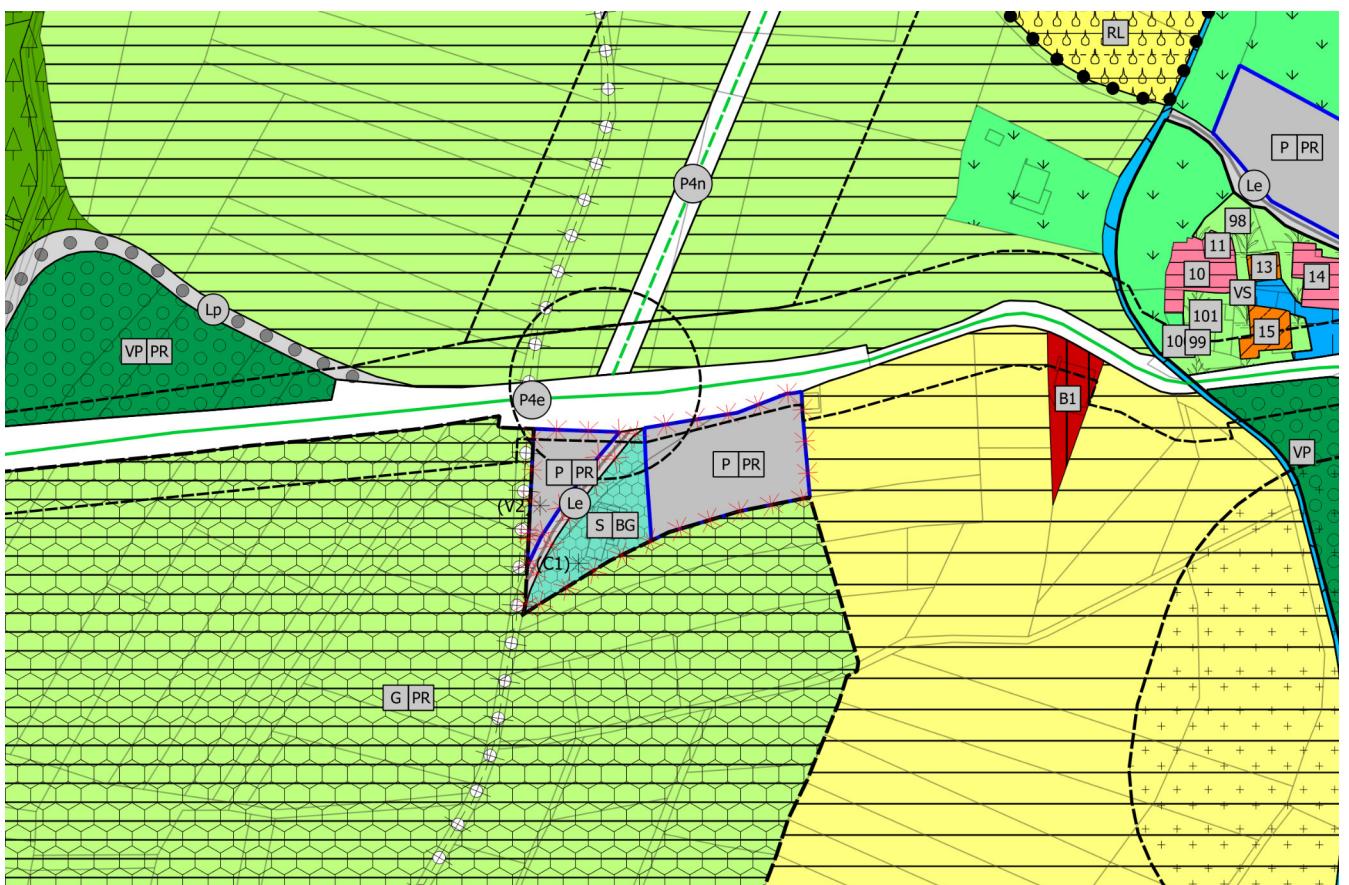
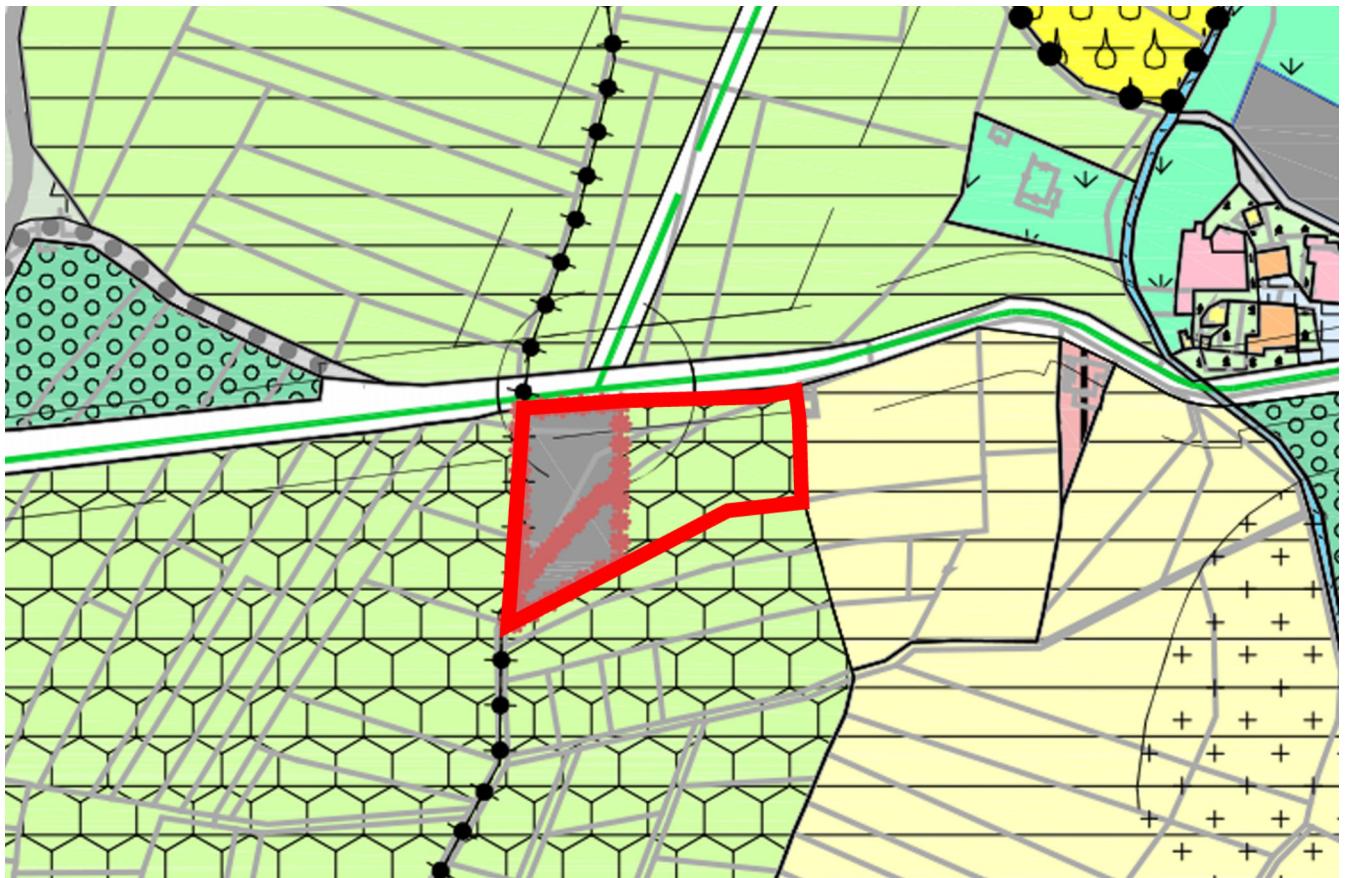
L'unica via percorribile per l'acquisizione delle aree appare pertanto quella dell'attivazione di una procedura espropriativa e quindi l'aggiornamento della zonizzazione. Dovendo procedere in tal senso si è ritenuto opportuno prevedere una superficie assoggettabile a procedura espropriativa maggiore di quella strettamente necessaria, in vista di un possibile aumento della capacità ricettiva della struttura il requisito dello standard a verde non dovrebbe più porsi.





## Variante Puntuale n°3

La Variante Puntuale n°3 ha come obiettivo quello di adeguare la reale destinazione urbanistica alla cartografia. L'attività di servizio di pubblica utilità - bicigrill è stata autorizzata in deroga ed ora necessità di una "legittimità urbanistica".



Tab.1	RAFFRONTO FRA PREVISIONI VIGENTI E VARIANTI		
Variante Puntuale	pp.ed pp.ff	VIGENTE	VARIANTE
1 Lottizzazioni (1; 2; 3; 4; 5)	.153	- Civile amministrativa di progetto F202_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	.283	- Civile amministrativa di progetto F202_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	572/2	- Viabilità locale di progetto F603_P - Area agricola E103_P - Area agricola di rilevanza locale - E110_P	<b>- Area agricola E103_P</b> - Area agricola di rilevanza locale E110_P
	572/3	- Civile amministrativa di progetto F202_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	572/4	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	572/5	- Civile amministrativa di progetto F202_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	572/6	- Scolastica culturale di progetto F204_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	577/1		- Area agricola di rilevanza locale E110_P
	577/2	- Civile amministrativa di progetto F202_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale di completamento B103_P
	577/3		- Verde privato H101_P
	577/4		- Viabilità locale esistente F601_P
	579	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area agricola di rilevanza locale E110_P
1 Lottizzazione Via Gandhi	.270	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.279	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.306	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.308	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.309	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.320	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	.356	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	581/1	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	581/6	- Area agricola E103_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale di completamento B103_P
	581/10	- Viabilità locale di progetto F603_P - Area residenziale di completamento B103_P	- Viabilità locale esistente F601_P - Verde pubblico F301_P - Parcheggio F305_P - Area residenziale esistente satura B101_P
	581/11	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	581/12	- Area residenziale di completamento B103_P	- Area residenziale esistente satura B101_P
	581/13	- Area residenziale di completamento B103_P	- Viabilità locale esistente F601_P
Nota 1	<b>La particella fondiaria pp.ff. 572/2 è suddivisa dalla perimetrazione della Variante Puntuale. L'area agricola E103_P è esterna alla perimetrazione, mentre l'area agricola di rilevanza locale E110_P è interna. Si osserva che l'intera particella fondiaria non è oggetto di Pianificazione attuativa - Piani di Lottizzazione Z504_P. Tuttavia è stata inserita nella Variante Puntuale n°1 in quanto prevede delle variazioni di destinazione d'uso.</b>		

Tab.2		RAFFRONTO FRA PREVISIONI VIGENTI E VARIANTI	
Variante Puntuale	pp.ed pp.ff	VIGENTE	VARIANTE
<b>2</b> <b>Area asilo mensa</b>	.81	- Ristrutturazione edilizia A205_P - Area civile amministrativa F201_P	- Ristrutturazione edilizia A205_P - Area civile amministrativa F201_P
	47/3	- Verde privato H101_P - Area civile amministrativa F201_P	- Verde privato H101_P - Area civile amministrativa F201_P
<b>3</b> <b>Area Bicigrill</b>	.343	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Area sovralocale bicigrill F901_P
	<b>428/4</b>	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P
	<b>429/2</b>	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P
	457/2	- Golf di progetto F112_P - Agricola di pregio E104_P	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P
	1521/1	- Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P	- Viabilità locale esistente F601_P - Specifico riferimento normativo Z602_P - Parcheggio di progetto F306_P - Area sovralocale bicigrill F901_P
<b>Nota 2</b>	La Variante Puntuale n°2 relativa all'area dell'asilo nido e della mensa, non presenta alcun cambiamento nella ridefinizione zonale/funzionale delle particelle fondiarie e catastali ad essa riferite. Va comunque intesa come Variante Puntuale in quanto vi è una ripetizione, o ridefinizione fisica, dell'area che rispetto alla pianificazione vigente è aumentata di poco meno di 700 mq a discapito dell'area a verde privato (pp.ff 47/3).		
<b>Nota 3</b>	L'area a parcheggio di progetto riferita alle particelle fondiarie 428/4 e 429/2, pur confermando le previsioni della pianificazione vigente con le ridefinizioni della Variante Puntuale n°3, sono state inserite all'interno della medesima Variante, in quanto connesse con gli specifici orientamenti che la Variante stessa individua.		