

---

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# COMUNE DI SPORMINORE

---



# P.R.G.

## PIANO REGOLATORE GENERALE Variante 2023

### Relazione Generale

ALLEGATO 1

Luglio 2023

Prima Adozione

Del. Cons. Comunale N. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Timbri e protocolli

Seconda Adozione

Del. Cons. Comunale. N. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Adozione definitiva

D.G.P. n. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Pubblicazione B.U.R. dd. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Architetto  
**Ruggero MUCCHI**

Dott. Pianificatore  
**Cesare Benedetti**



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**RUGGERO MUCCHI**

963 sez. A - ARCHITETTURA



SOMMARIO

SOMMARIO	3
RELAZIONE GENERALE	5
Premessa	5
1. CONOSCENZE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	6
1.1 Descrizione del territorio e localizzazione	6
1.2 Servizi di livello sovracomunale	6
1.3 Aree produttive di livello sovracomunale	6
1.4 Viabilità principale	6
1.5 Ruolo del comune rispetto a quelli limitrofi	7
2. CONOSCENZE DI LIVELLO LOCALE	8
2.1 Andamento demografico	8
2.2 Analisi della struttura urbana	9
2.3 Sicurezza idrogeologica	9
2.4 Protezione dei pozzi e delle sorgenti	9
2.5 Aree di interesse naturalistico e culturale	9
2.6 Aree agricole di pregio	10
2.7 Uso del suolo e tendenze in atto	10
3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG	11
3.1 Finalità del PRG	11
3.2 Elenco delle variazioni di istanza privata	15
3.3 Elenco delle variazioni di interesse pubblico	40
3.4 Adeguamenti cartografici non segnalati in cartografia	62
3.5 Ulteriori adeguamenti cartografici	62
3.6 Modifiche alle Norme di Attuazione	64
3.7 Centro Storico	71
3.8 Insediamenti residenziali	71
3.9 Secondario: zone produttive	72
3.10 Zone primarie: agricole e boschive	73
3.11 Zone per servizi pubbliche	73
3.12 Verde pubblico	74
3.13 Parcheggi e viabilità	74

<b>4. REDAZIONE DEL PIANO</b>	<b>75</b>
4.1 Documenti della variante	75
4.2 Adeguamento della cartografia di base	75
4.3 Adeguamento alle previsioni del PUP	76
4.4 Zone della Rete Natura 2000	76
4.5 Usi civici	76
4.6 Verifica degli standard urbanistici	77
4.7 Nuova Carta di Sintesi della Pericolosità CSP	77
4.8 Variazioni obbligatorie	78

## RELAZIONE GENERALE DEL P.R.G.

### PREMESSA

Il territorio comunale di Sporminore è stato oggetto di alcune pianificazioni urbanistiche anche nel recente passato che hanno definito l'attuale impostazione del territorio. Già nel 2013 è avvenuto il primo aggiornamento della base catastale con relativa digitalizzazione e adeguamento al PUP. Nel 2015 è stato redatto in forma autonoma il PRGIS con specifiche Norme di Attuazione e Prontuario per la progettazione (tutt'ora in vigore). Infine l'ultimo aggiornamento è del 2018 (entrato in vigore nel 2020) con cui si è aggiornato lo strumento alla nuova Legge Urbanistica Provinciale e con cui sono state riviste le principali strategie di insediamento e gestione del territorio.

Con la presente Variante 2023 si intendono apportare specifici aggiornamenti operativi alla struttura del 2018 sulla base delle diverse richieste pervenute dalla cittadinanza e in riferimento ad alcune tematiche di carattere pubblico proposte dall'Amministrazione Comunale. Inoltre si recepiscono alcune situazioni cartografiche sulla base del reale stato di fatto.

Non ci sono quindi stravolgimenti all'assetto generale, ma solo nuove modalità di gestire più o meno lo stesso contingente insediativo residenziale già previsto dal PRG vigente e l'approfondimento di bisogni specifici nelle aree produttive. Le stesse modifiche di carattere pubblico sono in linea con l'impianto vigente.

Sporminore è un paese soggetto all'edificazione diretta, non vi sono dinamiche immobiliari o speculative da gestire e l'intenzione non è certamente quella di cercare di innescarle. A fronte di un territorio caratterizzato da una residua disponibilità di terreni edificabili, non vi è il pericolo che questi vengano consumati, anzi piuttosto il contrario. Negli anni scorsi però sono state abbozzate esperienze di perequazione urbanistica e di piani di lottizzazione che non sono ancora stati avviati e che la presente Variante intendere comunque sbloccare.

## **1. CONOSCENZE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Questa prima sezione approfondisce le relazioni di Sporminore con il suo contesto sovracomunale di zona, cercando di fare luce su diversi aspetti che vanno considerati alla scala più ampia di quella comunale. Diverse indicazioni tuttavia saranno riprese per essere approfondite e contestualizzate anche nella sezione successiva riguardante le specifiche strategie di livello locale.

### ***1.1 Descrizione del territorio e localizzazione***

All’imbocco della Val di Non, poco oltre la Rocchetta e il Rio Pongaiola, si sviluppa in direzione est-ovest il territorio comunale di Sporminore. Vi si accede da valle per la strada statale (SS43) e si risale al magnifico terrazzamento per la provinciale (SP67) che attraversa la campagna magnificamente esposta. Oltre l’abitato, la strada prosegue collegando gli altri paesi della Sponda Destra lambendo il bosco che si inerpica bruscamente verso il massiccio del Brenta.

Si tratta di un territorio dalle spiccate qualità agricole che garantisce un’abbondante e ottima produzione di mele. La frutticoltura infatti è indubbiamente la principale fonte di reddito per la popolazione e l’unica destinazione agricola del territorio aperto. Sporminore ha un territorio piuttosto compatto, seppur parta dal profondo alveo del Noce, comprenda il vasto terrazzamento collinoso a destinazione agricola con l’abitato magnificamente esposto al sole e poi salga verso la montagna boscata.

### ***1.2 Servizi di livello sovracomunale***

L’ambito di comuni di cui fa parte Sporminore è composto principalmente anche dai comuni di Campodenno e Denno, fino poi a coinvolgere anche quello di Contà. Questi centri condividono un territorio omogeneo, gestiscono quello montano e offrono agli abitanti i diversi servizi locali, mentre si rivolgono a Cles per l’istruzione superiore, l’ospedale e gli altri servizi, seppure mantengono un’importante relazione anche con Mezzolombardo.

A Sporminore ci sono le scuole elementari e scuola materna, mentre a Denno si trovano le scuole medie e la biblioteca. Sporminore ospita il Centro Raccolta Materiali (per la differenziazione dei rifiuti rivolto a tutto l’ambito), la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari e ovviamente il Municipio. In paese rimangono anche uno sportello bancario e l’ufficio postale, alcuni bar e ristoranti, negozi di alimentari e una piccola base commerciale. Sporminore è inoltre sede della parrocchia dell’Addolorata, ma questo servizio è ormai gestito un po’ ovunque in forma spiccatamente sovralocale.

### ***1.3 Aree produttive di livello sovracomunale***

Nel comune di Sporminore vi è un’area produttiva di interesse locale molto estesa, presente già da tempo e ormai consolidata che il PRG conferma in pieno. Si tratta di un’area dotata di ottima accessibilità con mezzi pesanti essendo direttamente prospiciente la strada provinciale. Non vi sono tuttavia aree produttive di livello provinciale.

### ***1.4 Viabilità principale***

Come si è visto, il Comune di Sporminore è attraversato dalla strada provinciale che conduce verso il Contà, ma l’arteria principale è la statale 43 che lambisce il territorio a valle. Su di essa vi è l’intersezione principale con al strada che conduce all’abitato, ma ve ne è una seconda con la strada che conduce alla frazione

di Maso Milano. Si tratta di strade in buone condizioni anche dimensionali, salvo qualche punto urbano in cui è preferibile il potenziamento soprattutto ai fini della sicurezza del pedone. Tutte le altre strade possono ritenersi interne di interesse locale e sono già ben dimensionate rispetto al traffico che le interessa abitualmente.

### ***1.5 Ruolo del comune rispetto a quelli limitrofi***

Abbiamo già visto come la zona della Destra Noce presenti una certa sinergia e collaborazione fra i centri che la compongono e come sia il Comune di Denno quello maggiormente attrezzato. Tuttavia anche gli altri paesi mantengono un livello di dotazioni e servizi piuttosto alto, non ci sono situazioni di depressione particolari, anzi piuttosto un notevole livello di qualità in termini insediativi residenziali, così come per le aree produttive e agricole. Il territorio quindi è omogeneo e ben infrastrutturato.

## 2. CONOSCENZE DI LIVELLO LOCALE

Sporminore è un centro caratterizzato da alcuni ambiti economici e sociali, ma si tratta comunque di un paese prevalentemente frutticolo. Vi risiedono infatti soprattutto contadini ma è molto massiccia la presenza di aziende artigiane di diverso tipo. Esistono naturalmente anche diversi pendolari che trovano lavoro nei paesi vicini e altrove. Le capacità occupazionali per un centro di queste dimensioni sono purtroppo limitate, ma gli abitanti accettano anche di spostarsi per il lavoro pur di risiedere in un paese in grado di fornire ancora la qualità urbana e le ottime caratteristiche di vita di un centro come Sporminore. E' proprio in questa direzione che si vuole procedere per lo sviluppo: migliorare e garantire la qualità urbana che rende appetibili gli agglomerati come questo.

L'uso del suolo quindi deve trovare i giusti compromessi fra tutti gli ambiti di richiesta cercando il migliore equilibrio fra domanda, disponibilità e programmazione urbanistica. E' comunque da sottolineare la scrupolosa attenzione che è da sempre stata riservata al suolo extraurbano, certamente non stravolto, ma sfruttato in modo molto equilibrato.

Il centro storico di Sporminore è impostato in modo unitario e compatto al netto della situazione di Maso Milano ed alcuni agglomerati sparsi che sono leggermente staccati dal centro principale. Non si può certo dire che si tratti di un centro storico in ottima salute, ma di sicuro presenta ampi tratti ristrutturati in modo diligente e competente, anche se non mancano i casi di interventi errati e non rispettosi del patrimonio. I volumi inutilizzati tuttavia sono ancora molti, seppure vi sia una lieve tendenza alla ripresa delle ristrutturazioni. E' importante però coadiuvare il recupero con la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano che sono in condizioni buone, vedono aree pavimentate in porfido e molti angoli sono stati recuperati in forma estetica molto gradevole proprio dal Comune o attraverso operazioni di riqualificazione degli edifici. Molto basso è invece il grado di inutilizzo degli edifici ricadenti in zone insediative moderne o periferiche ed anzi è molto ben visibile la tendenza alla cura della proprietà privata e degli anditi.

### **2.1 Andamento demografico**

L'evoluzione demografica del comune di Sporminore è abbastanza stabile ormai da anni, per quanto sia in continua e lenta crescita, mentre dinamica contraria si nota nel numero di nuclei familiari. Si tratta di una comunità che aumentando il numero di famiglie monoparentali, ma che continua a dimostrare l'interesse per il paese delle nuove famiglie che chiedono opportunità di insediamento. Dal 2012 si è passati dai 656 abitanti agli attuali 715. Vediamo nel dettaglio però i dati precisi.

ANNO	ABITANTI	di cui STRANIERI	FAMIGLIE
Abitanti nel 2012:	nr. 656	nr. 40	nr. 324
Abitanti nel 2013:	nr. 674	nr. 42	nr. 329
Abitanti nel 2014:	nr. 689	nr. 44	nr. 332
Abitanti nel 2015:	nr. 691	nr. 42	nr. 328
Abitanti nel 2016:	nr. 702	nr. 45	nr. 326
Abitanti nel 2017:	nr. 707	nr. 41	nr. 330
Abitanti nel 2018:	nr. 707	nr. 41	nr. 326
Abitanti nel 2019:	nr. 704	nr. 26	nr. 322
Abitanti nel 2020:	nr. 705	nr. 30	nr. 316
Abitanti nel 2021:	nr. 704	nr. 28	nr. 312
Abitanti nel 2022:	nr. 714	nr. 37	nr. 313
Abitanti a MAG 2023	nr. 715	nr. 40	nr. ____

## **2.2 Analisi della struttura urbana**

L'abitato di Sporminore trova la sua dislocazione su una terrazza molto ben esposta al sole, fra il rio Lovernatico e lo Sporeggio. La posizione è particolarmente favorevole per l'agricoltura e la vicinanza con le risorse della montagna fanno del territorio comunale un ambiente molto adatto all'insediamento.

La struttura urbana è di tipo accentratato, compatto e di dimensioni limitate. Le espansioni più recenti lo hanno solo un po' sfilacciato sulle arterie che confluiscano nella piazza centrale, ma rimane molto ordinato nella conformazione e limitato nel consumo di suolo agricolo che rimane predominante. Le zone urbane più interne sono ben organizzate e qualitativamente valide per esposizione solare, areazione e vivibilità in genere; sono servite anche dai principali servizi pubblici dimostrando una buona qualità urbana.

La proposta di sviluppo nel PRG 2018 per la residenza ha previsto specifiche opportunità di espansione, pur mantenendo delle possibilità di completamento, allo scopo di garantire ai residenti la possibilità di non lasciare il paese accedendo a un'architettura attuale e di alta qualità residenziale e tecnologica. Di fatto però non vi è stata un'occupazione incontrollata del territorio aperto, ci sono pochi edifici sparsi e si è insediato in prossimità delle strade esistenti.

## **2.3 Sicurezza idrogeologica**

Il PRG recepisce totalmente in questo settore tutte le indicazioni del PUP e delle normative e strumenti di settore che negli anni si sono succeduti (carta di sintesi geologica, PGUAP, ecc.) ma nella fattispecie si relaziona in modo univoco con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) che riassume le indicazioni multidisciplinari del settore e si basa anche su specifiche conoscenze idrogeologiche locali che arricchiscono le informazioni in questo senso.

Quello di Sporminore è un territorio sostanzialmente sicuro, senza particolari problematiche, al netto della situazione di leggera instabilità che si trova proprio a monte della caserma dei Vigili del Fuoco per la quale è stato realizzato un vallo tomo a protezione delle zone a valle. Risulta comunque sotto controllo. In ogni caso la presente variante è corredata della verifica delle variazioni sulla CSP ha dato esiti prevalentemente negativi salvo qualche caso specifico.

## **2.4 Protezione dei pozzi e delle sorgenti**

La Variante al PRG non insiste in alcun modo su aree che possono in qualsivoglia modo influire con pozzi o sorgenti che quindi non sono interessati dalle modifiche previste alla pianificazione territoriale.

## **2.5 Arene di interesse naturalistico o culturale**

Il territorio comunale è per la maggior parte boschivo ed agricolo, è lambito dai torrenti Pongaiola e Lovernatico e Noce ed è attraversato anche da diversi corsi d'acqua secondari. Non vi sono particolari problemi di contaminazione e/o sfruttamento incontrollato della montagna che è abbastanza ripida e il bosco è molto fitto.

La zona di tutela ambientale circonda l'intero abitato, protegge le zone boschive che stanno a monte e scende percorrendo le vallecole per chiudere sul fondovalle nella zona del Noce. Non si ritiene che vi siano particolari pericoli per queste zone per cui lo stesso PRG non prevede interventi o prescrizioni oltre a quelle già insite nella normativa provinciale.

Sul territorio di Sporminore esistono aree protette dal Parco Naturale Adamello-Brenta, da riserve naturali provinciali (La Rocchetta) e da 4 ZPS. La Variante al PRG non prevede alcuna azione su queste aree che vengono in tutto e per tutto riproposte recependone i perimetri e confermando le previsioni normative ad esse riferite.

## 2.6 Aree agricole di pregio

Abbiamo già detto di come il territorio agricolo sia particolarmente prezioso in queste zone e che la gran parte del reddito delle famiglie proviene proprio dalla florida coltura del melo. I frutteti circondano l'intero centro abitato sfruttando le migliori esposizioni al sole e occupando quasi un terzo del territorio comunale. Questa Variante al PRG conferma le indicazioni del PUP già recepite e prevede sia in cartografia che nelle Norme di Attuazione le Zone agricole di pregio quali invarianti del territorio coltivato.

Il PRG gestisce queste aree limitandone al minimo la trasformazione, seppure in un solo specifico caso sia previsto l'insediamento di una zona D2 produttiva a servizio dell'agricoltura. E' prevista tuttavia anche un'ampia compensazione con nuove aree sottratte al bosco che vengono convertite proprio ad agricola di pregio. Le nuove zone edificabili sono state individuate in zone agricole non di pregio, di interesse locale o all'interno del paese.

## 2.7 Uso del suolo e tendenze in atto

Il paese di Sporminore si trova su un terrazzo a pendenza moderata esposto in modo molto confortevole al sole per quanto sia a ridosso della montagna, ma è molto ben servito dalla viabilità principale. Come sempre accade le aree boschive ed agricole sono quelle maggiormente estese, definiscono il paesaggio e si sviluppano sia a monte che a valle dell'abitato, fino a lambire il Torrente Noce. La vocazione principale del territorio è naturalmente quella frutticola e visto che la zona montana è già ampiamente sottoposta a controllo, è proprio quella agricola che va osservata in particolar modo, per quanto sia ormai ampiamente tutelata dalle nuove zone agricole di pregio e non ci siano tendenze particolari alla conversione in aree edificabili.

L'abitato è compatto (pur essendovi altri insediamenti minori compresi nel territorio comunale) e si raccoglie attorno al Centro Storico che vede la chiesa parrocchiale baricentrica prossima a quella più antica cimiteriale. Si possono leggere abbastanza distintamente le diverse fasi dell'espansione di Sporminore, i cui edifici tradiscono i periodi di costruzione; vi è quindi una certa eterogeneità di stile e di impostazione urbana fra le varie zone, ma l'iniziativa edificatoria è sempre rimasta privata e diretta. Il centro storico inoltre è di buona qualità, con alcuni esempi di fronti veramente pregevoli. Il grado di utilizzo non è altissimo, ma rimane comunque un valido riferimento residenziale.

La caratteristica principale delle edificazioni e delle ristrutturazioni entro e fuori centro storico è il forte legame con le necessità agricole a cui deve rispondere la struttura; la diffusione dell'attività frutticola fra i residenti infatti è da sempre molto alta. La tendenza poi non sta cambiando molto, Sporminore rimane un ottimo luogo per abitare per la sua notevole qualità ambientale e paesaggistica, non vi sono esempi eclatanti di speculazione edilizia e lo sviluppo previsto dal PRG tende proprio ad un completamento organico dell'abitato seguendo anche il tenore delle richieste provenienti dagli abitanti.

I sistemi di urbanizzazione sovracomunale sono efficaci, i collegamenti stradali sono validi così come gli impianti e approvvigionamenti comunali.

Le tendenze demografiche sono in continua leggerissima crescita, mentre quelle relative al settore produttivo sono particolarmente vivaci, per cui il PRG propone nuovi aggiornamenti e superfici. Si tratta di dinamiche certamente connesse fra di loro che si completano e danno motivazioni di sviluppo; l'affluenza di extracomunitari è poco rilevante.

### **3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.**

#### **3.1 Finalità del P.R.G.**

La presente Variante 2023 del PRG di Sporminore si configura come un aggiornamento non sostanziale alla struttura del PRG 2018. L'Amministrazione Comunale, infatti, ha verificato la presenza di alcune problematicità operative nel funzionamento delle previsioni urbanistiche, così come l'emergere di nuove necessità sia di interesse privato che pubblico. L'apertura di uno specifico bando ha visto una serie di richieste piuttosto variegate per tipo e per entità da parte dei cittadini a cui si sono aggiunte le intenzioni della nuova Amministrazione Comunale. Ne consegue quindi una variante, le cui finalità sono elencate di seguito, che si avvicina maggiormente alle necessità e intenzioni espresse dal territorio, senza tuttavia stravolgere l'impianto del PRG vigente.

Va sottolineato tuttavia che uno dei motivi più rilevanti per cui si è proceduto alla presente Variante è la necessità di aggiornare la base cartografica catastale che presenta difformità numerose e importanti rispetto alla carta vigente. I problemi per l'Ufficio Tecnico e per la cittadinanza sono crescenti e quindi una delle azioni principali di questa Variante è proprio il completo ridisegno delle tavole. Nella maggior parte dei casi il lavoro consiste nel riportare sulla nuova mappa i perimetri delle zone omogenee già previste (con l'eventuale aggiornamento delle diciture secondo la nuova legenda) senza che questo comporti alcuna decisione progettuale e che quindi non viene considerato come variazione. In altri casi invece ci si confronta con nuove situazioni di mappa che nel frattempo hanno recepito la modifica della realtà, per cui il lavoro non è privo di valutazioni. Questi alcuni casi, pur non facendo assolutamente parte delle scelte progettuali, vengono evidenziate come variazioni in cartografia ed esplicitate in relazione.

Le istanze di modifica pervenute con il bando emesso in data 22/08/2022, sono n. 28, sono state elencate e codificate secondo la data di protocollo ed hanno la natura di seguito esposta. Suddividendo tre domande che sono composte da più quesiti, le richieste private diventano in totale n.33. Le modifiche di interesse pubblico sono n.23, seppure ulteriormente scomposte nelle diverse azioni di cui si compongono alcune di esse.

#### **RICHIESTE DEI PRIVATI**

Stralcio aree residenziali – art. 45	n.	2 -  P7A P7B
Stralcio aree residenziali generico	n.	3 -  P1 P5 P17
Stralcio aree produttive – art. 45	n.	1 -  P28
Declassamenti e modifiche al PRGIS	n.	6 -  P3B P4 P6 P11 P12 P23
Implementazione edifici esistenti	n.	5 -  P2 P3C P22 P24A P27
Nuova edificabilità residenziale	n.	5 -  P10 P16 P18 P24B P26
Modifiche ad uso produttivo	n.	3 -  P9 P20 P24C
Modifiche ai Piani Attuativi	n.	4 -  P8 P14 P21 P25
Trasformazioni agricole e depositi attr.	n.	4 -  P3A P13 P15 P19
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>33</b>
Richieste accolte	n.	27
Richieste respinte	n.	4 -  P3B P11 P15 P19
Richieste per cui non serve modifica	n.	2 -  P3A P3C

**MODIFICHE DI INTERESSE PUBBLICO**

Zone F - incremento	n.	1 -  C1A
Zone F – riduzione	n.	1 -  C2C
Verde pubblico – incremento	n.	3 -  C2B C5 C6
Verde pubblico – riduzione	n.	3 -  C1B C3 C4
Verde pubblico – gestione	n.	1 -  C2A
Parcheggi	n.	3 -  C6 C7 C10
Impianti tecnologici	n.	1 -  C9
Viabilità	n.	11 -  C11-12-13-14-16-17-18-19-20-22-23
Conversione da bosco ad agricola	n.	2 -  C8 C21
Servizi per l'agricoltura	n.	2 -  C15 C17
<b>Totale modifiche</b>	<b>n.</b>	<b>23</b>
<b>Totale azioni</b>	<b>n.</b>	<b>28</b>

Partendo quindi dalle intenzioni dell'Amministrazione Comunale riguardo alle modifiche di interesse pubblico e facendo tesoro delle necessità manifestate e delle richieste dei cittadini, si è sviluppata una Variante 2023 che si basa su alcune strategie con relative azioni di seguito esposte.

**1. Rivedere le previsioni riguardanti gli insediamenti residenziali (anche in Centro Storico)**

- a) *Verifica delle richieste di riduzione dell'edificabilità ai sensi o meno dell'art. 45 della L.P. 15/2015;*
- b) *Ridefinizione di piani attuativi incagliati;*
- c) *Valutazione delle richieste di declassamento di edifici in Centro Storico;*
- d) *Valutazione di nuove richieste di edificabilità all'interno del contingente insediativo già disponibile;*

La situazione del fabbisogno residenziale a Sporminore è quello che caratterizza un po' tutti i paesi di medie dimensioni trentini, rivolgendosi soprattutto a necessità interne per dare soddisfazione alle giovani famiglie che sono sul territorio e che ambiscono a non lasciarlo per motivi di casa. Non vi è dubbio che in luoghi come questo vi siano caratteri residenziali molto confortevoli e quindi non stupisce la richiesta di nuova edificabilità, seppure sia in questo caso molto limitata.

Infatti nella Strategia 1 si lavora nel complesso sulla residenza partendo innanzitutto dalla verifica delle richieste di riduzione delle aree residenziali. Questo approccio è fondamentale sia perché previsto dalla legge urbanistica, sia per evitare ridondanza di previsione insediativa e per responsabilizzare il territorio sulla buona gestione del contingente edificabile già assegnato. Ecco quindi che l'obiettivo primario di mantenersi entro il potenziale già assegnato al PRG è stato centrato, lavorando con la sola riconfigurazione delle aree.

Non è secondaria però nemmeno la riconfigurazione dei piani attuativi incagliati allo scopo di riqualificare specifiche aree urbane e dare dinamicità all'offerta di casa in modo diversificato. Lo stesso dicasi per la rivalutazione della categoria di intervento di alcuni edifici in Centro Storico, allo scopo di riattivare il recupero di alcuni importanti volumi.

**2. Rivedere le previsioni relative alle imprese e alle aree produttive e agricole**

- a) *Valutazione delle richieste di ampliamento delle zone produttive di interesse locale;*
- b) *Valutazione delle richieste di nuove aree produttive a servizio dell'agricoltura;*
- c) *Valutazione delle richieste di realizzazione di depositi per attrezzi agricoli su aree diverse;*
- d) *Valutazione delle richieste di aggiornamento di piani attuativi produttivi;*
- e) *Conversione di un'area boschata comunale a scopi agricoli;*

Sporminore mantiene un buon tessuto produttivo di carattere artigianale e ovviamente di tipo agricolo. Diverse richieste pervenute, infatti, riguardano tali argomenti che pur riferendosi ad aree diverse, si rivolgono indistintamente all'ambito produttivo. La loro trattazione nella Variante al PRG si intreccia nelle dinamiche e nelle soluzioni.

Vi sono infatti alcune richieste di ampliamento delle aree produttive a servizio di attività esistenti che necessitano di nuovi spazi in continuità e che la Variante cerca di assecondare il più possibile proprio per la preziosità del settore produttivo in un centro come Sporminore.

Vi sono inoltre diverse richieste di poter realizzare strutture a servizio dell'agricoltura, quali depositi attrezzi o strutture per la conservazione o lavorazione della frutta. In tali casi sono state approfondite le singole richieste in ordine al tipo di azienda richiedente e alle reali necessità per poter valutare anche la scelta di avvalersi della deroga attraverso la sotto-commissione CUP. In alcuni casi non si sono ravvedute le caratteristiche per tale procedimento, ma in altri si è proprio suggerita questa strada.

In un caso invece è stata inserita una specifica area produttiva a servizio dell'agricoltura, mentre in un altro si è ritenuto di aggiornare la norma delle zone a verde privato in modo da consentire tali strutture in interrato anche in centro storico.

Questo tipo di esigenze sono molto comuni in questa zona e vista l'incidenza dell'attività agricola professionale ed altamente specializzata, è doveroso cercare di dare risposte quanto più efficaci possibile per il richiedente e consone alla situazione paesaggistico-territoriale. Infine l'Amministrazione intende convertire ad agricola di pregio una porzione di bosco pubblico limitrofa al centro abitato.

### **3. Rivedere le previsioni riguardanti il Verde Pubblico e i Parcheggi**

- a) Aggiornamento delle aree a Verde Pubblico sia in termini dimensionali che di localizzazione;*
- b) Aggiornamento delle aree a Parcheggio Pubblico esistenti e di nuovo impianto;*
- c) Individuazione di aree a Parcheggio Pubblico abbinate al Verde Pubblico*

L'Amministrazione ha visto la necessità di riordinare le aree dedicate al Verde Pubblico allo scopo di migliorarne la localizzazione e l'efficacia, anche sulla base di valutazioni progettuali specifiche che sta facendo. È stata anche verificata la correttezza ed attualità delle aree già previste dal PRG che meritano qualche aggiornamento.

Lo stesso dicasi per le zone a parcheggio pubblico che sono state perfezionate in cartografia secondo la realtà e le nuove esigenze. In un caso inoltre Verde Pubblico e parcheggi si incrociano in superficie e in interrato.

### **4. Rivedere alcune situazioni relative alla viabilità e alla sicurezza dei pedoni**

- a) Ripristino della previsione di una strada interna di progetto a servizio di residenza e aree produttive;*
- b) Individuazione di potenziamenti stradali a vantaggio della realizzazione di marciapiedi;*
- c) Modifica puntuale del tracciato di una strada in potenziamento;*

Dal punto di vista della viabilità si è ritenuto di riproporre una previsione stradale nella zona immediatamente a nord dell'abitato a servizio della zona produttiva, ma anche di quella residenziale in imminente fase di attuazione. Alcuni potenziamenti stradali puntuali sono stati inseriti allo scopo di realizzare nuovi marciapiedi o di completare quelli esistenti.

### **5. Rivedere alcune situazioni riguardanti le zone per servizi pubblici e per gli impianti tecnologici**

- a) Revisione delle aree per servizi pubblici in termini dimensionali e di localizzazione;*
- b) Aggiornamento delle aree per impianti tecnologici;*

Anche in questo caso sono state ridefinite, senza stravolgimenti, alcune scelte riguardanti le zone F per servizi pubblici e impianti tecnologici, allo scopo soprattutto di perfezionarne i perimetri più che per nuove localizzazioni.

**6. Apportare al PRG e al PRGIS gli aggiornamenti cartografico-normativi necessari**

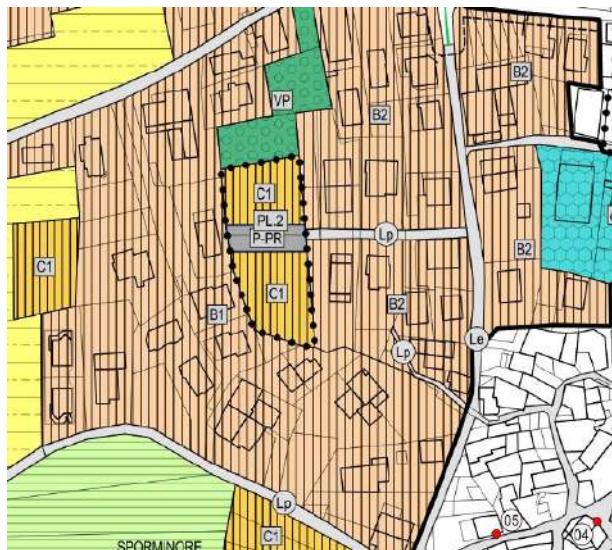
- a) Aggiornare la base cartografica e redigere il piano in formato PRGDIG;*
- b) Aggiornare alcune previsioni cartografiche non più compatibili con la nuova mappa catastale;*
- c) Rivedere alcune previsioni normative del PRG e del PRGIS (anche il Prontuario) a supporto delle strategie già elencate con l'accorpamento del PRGIS nel PRG;*

E' stato infine aggiornata la base cartografica e attivata una procedura di PRGDIG. Altre variazioni e adeguamenti sono stati apportati alle norme di attuazione e ad altri strumenti normativi del PRG e PRGIS che nel contempo sono stati unificati.

Nella maggior parte dei casi il lavoro è consistito nel riportare sulla nuova mappa i perimetri delle zone omogenee già previste (con l'eventuale aggiornamento delle diciture secondo la nuova legenda) senza che questo abbia comportato alcuna decisione progettuale e che quindi non viene considerato come variazione. In altri casi invece ci si è confrontati con nuove situazioni di mappa che nel frattempo hanno recepito la modifica della realtà, per cui il lavoro non è stato privo di valutazioni. Questi alcuni casi, pur non facendo assolutamente parte delle scelte progettuali, sono stati evidenziati come variazioni in cartografia ed esplicitate in relazione.

### 3.2 Elenco delle variazioni di istanza privata

#### P1 – Eliminazione del PL.2 (Stralcio edificabilità) - ACCOLTA



PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 2023

Questa variazione richiesta dal proprietario si abbina alla n. P7A nel proporre l'eliminazione del PL.2 rimuovendo l'edificabilità prevista e la realizzazione del relativo parcheggio pubblico in perequazione.

Si tratta indubbiamente di una zona vocata al completamento edificatorio, ma è anche utile sapere che non vi è intenzione di insediare da parte della proprietà. La zona può comunque essere anche conservata a future destinazioni pubbliche (Verde o attrezzature varie) vista anche la diretta accessibilità dalla pubblica via. Lo stesso parcheggio pubblico oggetto di perequazione è necessario solo in sede di insediamento per cui valutazioni più precise potranno essere fatte anche in futuro.

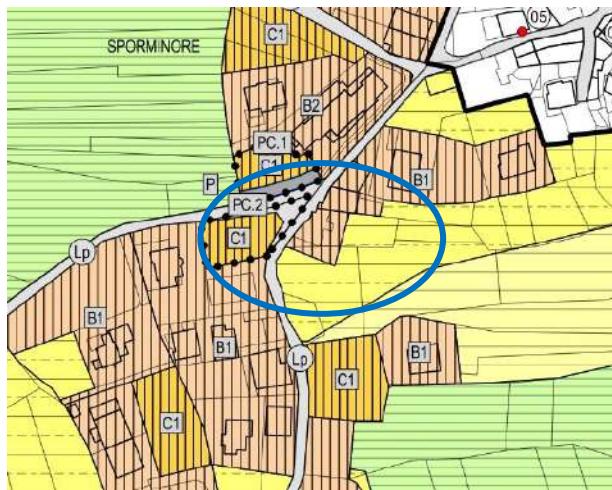
Si ritiene quindi di accogliere la richiesta, così come la P7A di cui si tratterà più avanti, inserendo una zona destinata ad Agricola Locale.

Superficie da C1 ad Agricola Locale: 1030 mq

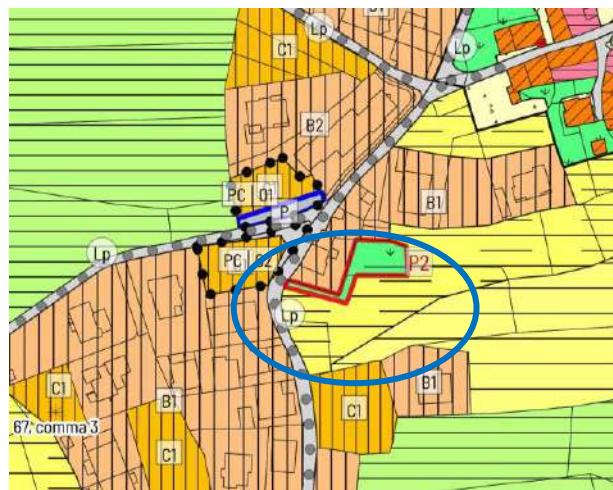
Superficie da Parcheggio ad Area Agricola locale: 210 mq

## P2 – Possibilità di intervento sugli anditi - (Implementazione edifici esistenti) - ACCOLTA

PRG VIGENTE



PRG VARIANTE 2023

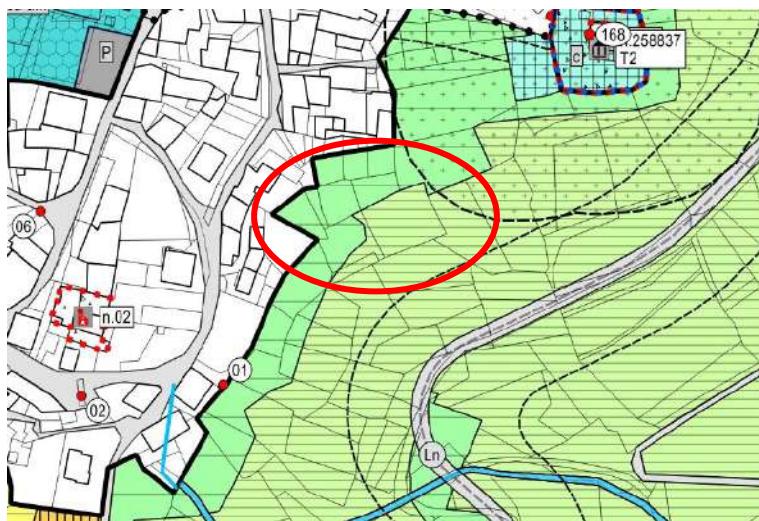


Questa richiesta riguarda le pp.ff. 183/1 e 183/2 in relazione alla p.ed. 89.

Viene chiesta la trasformazione di parte delle aree da zona agricola a zona B1. In realtà però è interesse della proprietà creare attorno all'edificio una possibilità di andito che si è deciso di assecondare con la previsione di una zona a Verde Privato.

Superficie da Zona Agricola a Verde Privato: 405 mq

## P3A – Cambio di destinazione urbanistica per realizzare un deposito attrezzi agricoli – (Trasformazioni agricole e depositi attrezzi) – NON ACCOLTA



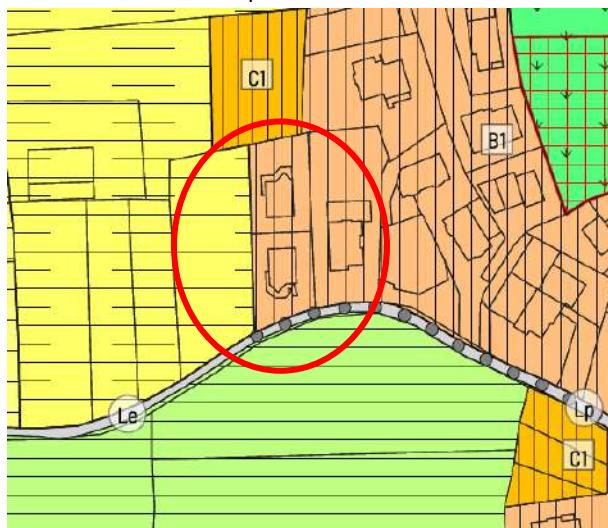
La richiesta non è stata accolta perché si ritiene che possa essere attuata con modalità più specifiche in grado di controllare gli aspetti paesaggistico, insediativo e agronomico.

**P3B – Modifica abaco di progettazione in Centro Storico per parapetti in alluminio - RESPINTA**

La richiesta è stata respinta

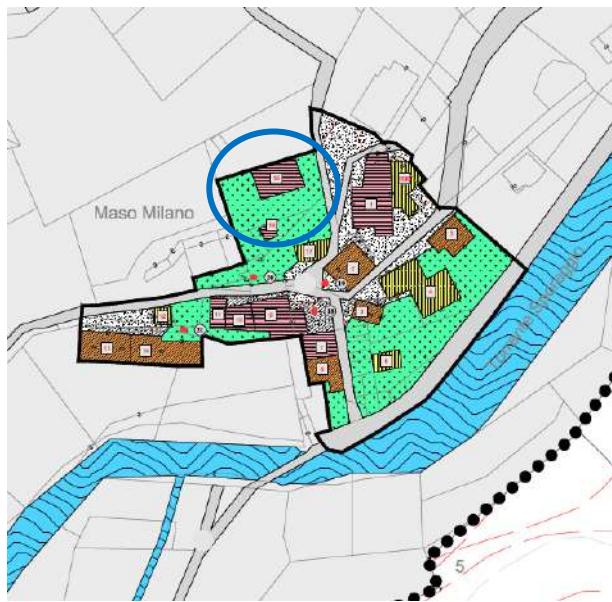
**P3C – Cambio di destinazione urbanistica per l'aumento della SUN esistente – RESPINTA**

La richiesta è stata respinta



## P4 – Stralcio di un'area con edifici dal perimetro del Centro Storico – ACCOLTA PARZIALMENTE

PRGIS



PRG VARIANTE 2023



La richiesta prevede l'estrapolazione del compendio formato dalle pp.edd. 265 e 353 e dalle pp.ff. 790/8 e 790/10 dall'ambito del Centro Storico per trasformarla in zona residenziale di Completamento. Non si è ritenuto opportuno accogliere appieno la richiesta, ma è stata comunque verificata la Scheda n.15 che prevede una categoria di intervento R2 – Risanamento. Verificatane la compilazione e a seguito di sopralluogo, si è riscontrata una qualità edificatoria e una antichità dell'edificio (confermate anche dalla scheda) che riconducono piuttosto alla categoria della Ristrutturazione – R3. È stata quindi modificata la scheda e declassato l'edificio ad R3.

Si ritiene che questa soluzione sia la più corretta ed equilibrata per rispondere alle necessità manifestate dalla proprietà, oltre che alle istanze della corretta pianificazione e gestione del patrimonio edilizio esistente.

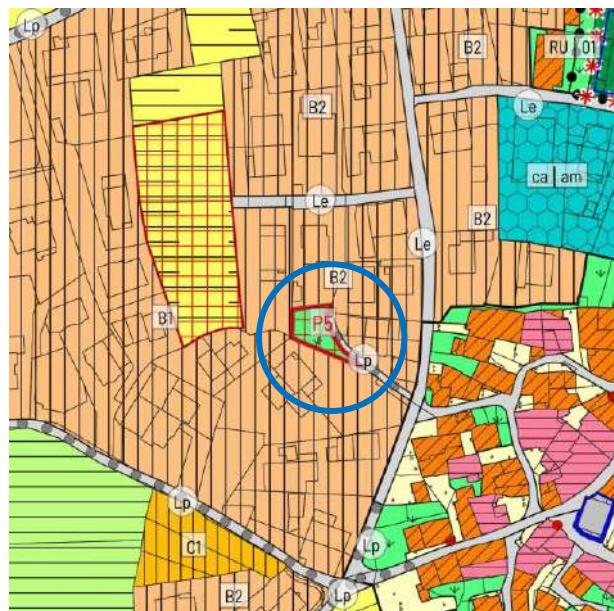
Non è stata accolta invece la richiesta di modificare la penalità idrogeologica prevista dalla CSP per il suddetto ambito, vista non solo l'inopportunità di agire in tal senso, ma anche vista la non competenza del PRG.

## P5 – Stralcio edificabilità - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

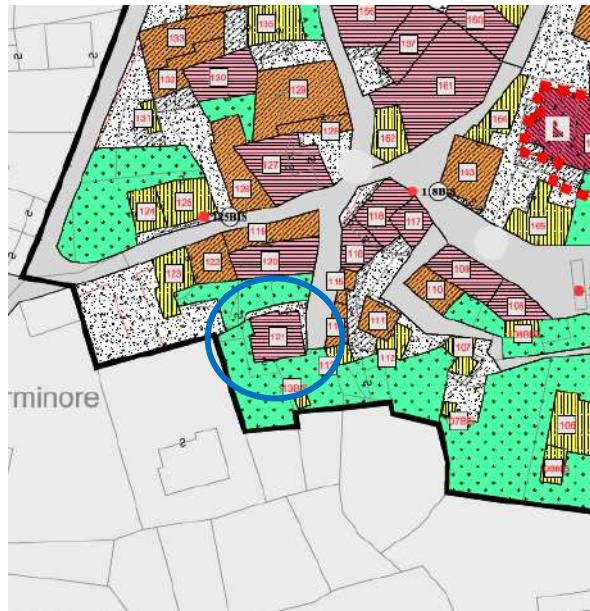


La richiesta propone di trasformare le pp.ff. 1568/1, 1568/2 e 1569 dalla zona B2 – area residenziale di completamento, ad area non residenziale (quindi non edificabile). Viste le ridotte dimensioni del compendio e la reale impossibilità insediativa si è ritenuto di accogliere l'istanza trasformando il blocco in area a Verde Privato.

Superficie da B2 – residenziale di completamento a Verde Privato: 270 mq

## P6 – Declassamento di edificio in Centro Storico - ACCOLTA

PRGIS



VARIANTE 2023

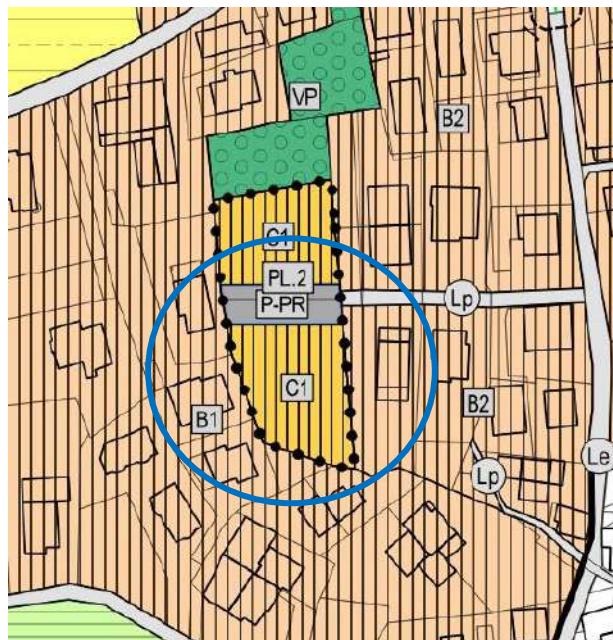


La richiesta propone di declassare in R3 la Scheda del PRGIS n.121 relativa alla p.ed. 90/2 sostenendo la mancanza di adeguate caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio tali da ricondurre alla categoria del Risanamento Conservativo.

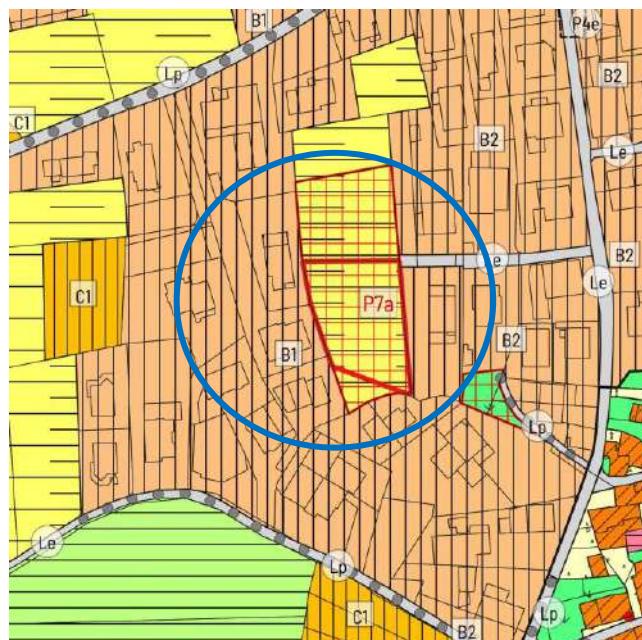
Nella verifica dei contenuti della scheda si è riscontrata una valutazione che porta a un totale di 13 punti e quindi alla R3 - Ristrutturazione edilizia, tuttavia la scheda assegna all'edificio la categoria R2 – Risanamento. Ritenendo che tale situazione sia frutto di un errore materiale, si intende accogliere la richiesta e riclassificare in R3 la scheda n.121.

**P7A – Eliminazione del PL.2 (Stralcio edificabilità) - ACCOLTA**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa variazione, richiesta dal proprietario ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015, si abbina alla n. P1 nel proporre l'eliminazione del PL.2 rimuovendo l'edificabilità prevista e la realizzazione del relativo parcheggio pubblico in perequazione.

Si tratta indubbiamente di una zona vocata al completamento edificatorio, ma è anche utile sapere che non vi è intenzione di insediare da parte della proprietà. La zona può comunque essere anche conservata a future destinazioni pubbliche (Verde o attrezzature varie) vista anche la diretta accessibilità dalla pubblica via. Lo stesso parcheggio pubblico oggetto di perequazione è necessario solo in sede di insediamento per cui valutazioni più precise potranno essere fatte anche in futuro.

Si ritiene quindi di accogliere la richiesta, così come la P1 di cui si è già trattato, inserendo una zona destinata ad Agricola Locale.

Questa porzione della p.ed. 1588, sarà assoggettata al vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 16 bis delle Norme di Attuazione.

Superficie da C1 a Agricola Locale: 1250 mq

Superficie da Parcheggio ad Agricola Locale: 235 mq

**P7B – Stralcio edificabilità - ACCOLTA**

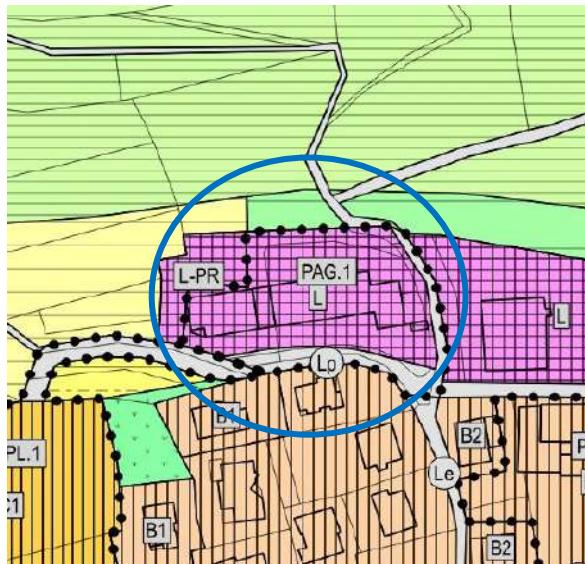
Nella stessa richiesta n. P7 vi è anche la precisazione ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015 della volontà di stralciare anche la piccola porzione della p.ed. 1588 esterna al PL.2 destinata a zona B1. Si ritiene che tale minima porzione non abbia senso di rimanere e che si possa pertanto stralciare accettando l'istanza e inserendola in area Agricola Locale.

Anche questa porzione, quindi, e pertanto l'intera p.ed. 1588, sarà assoggettata al vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 16 bis delle Norme di Attuazione.

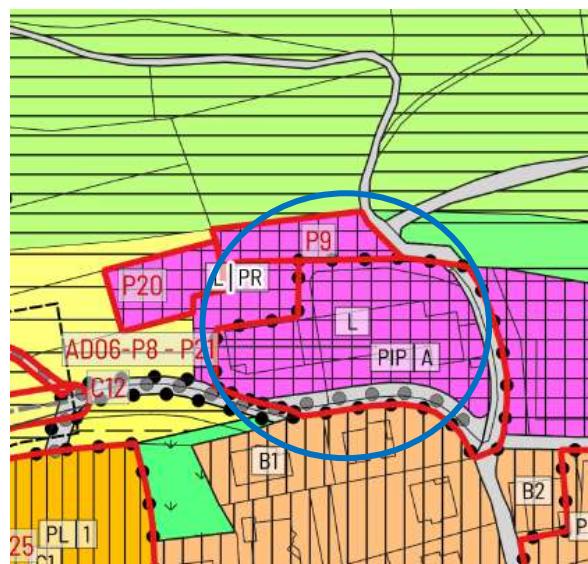
Superficie da B1 ad Agricola Locale: 187 mq

## P8 – Revisione del Piano Attuativo ai fini produttivi PAG.1 - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

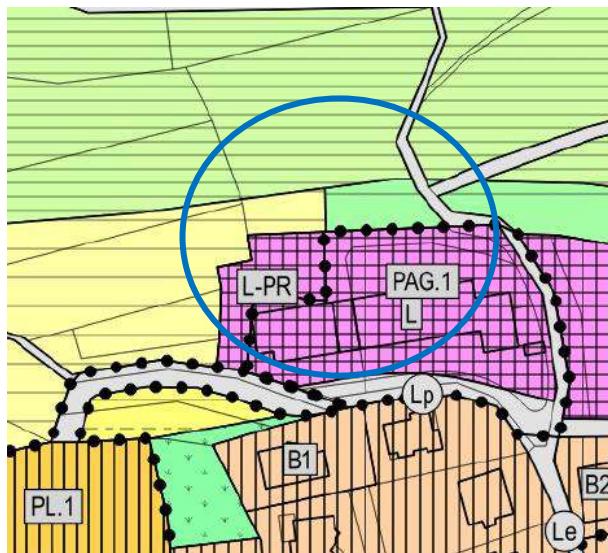


La richiesta si abbina alla n. P21 ed ha per oggetto la possibilità di incrementare il contingente residenziale definito dalla norma provinciale all'interno degli insediamenti produttivi. La necessità dei richiedenti, infatti, è quella di convergere attorno alle aziende già insediate con più nuclei familiari chiedendo di poter dividere le destinazioni per livelli garantendo così una adeguata separazione delle funzioni. Si ritiene che seppure le zone miste produttive-residenziali siano da gestire con attenzione, questa proposta abbia la possibilità di essere soddisfatta proprio per la sostanziale divisione fisica delle funzioni. E' stato quindi ridefinito il contenuto del PAG.1 che è già attivo e quasi completamente realizzato, prevedendo anche l'opzione di maggior insediamento residenziale, ma anche mantenendo la possibilità di proseguire con la configurazione vigente.

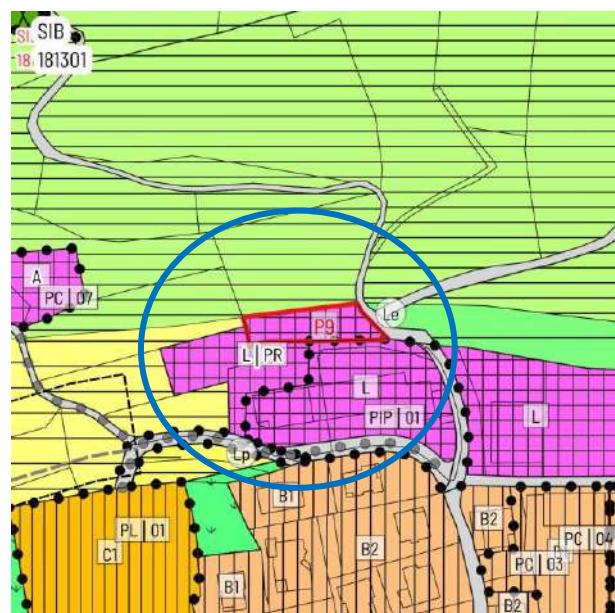
Il PAG.1 inoltre è stato modificato nella denominazione, recependo la nuova legenda, che quindi diventa PIP.A

## P9 – Ampliamento zona ai fini produttivi - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



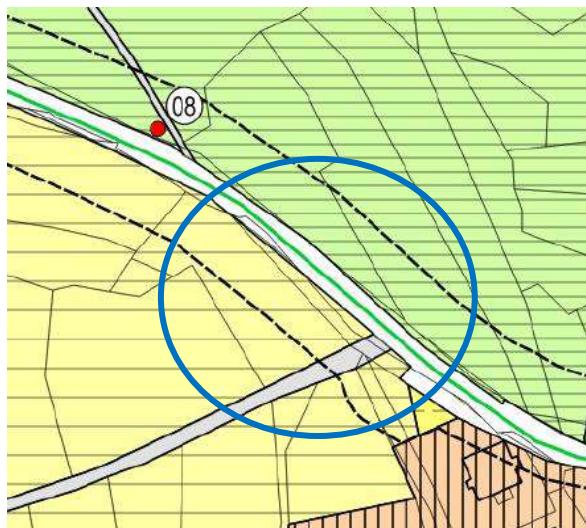
Questa variazione mira all'ampliamento della zona produttiva esistente e si abbina alla richiesta n. P20 che ha la stessa finalità. Ritenendo valida la necessità manifestata, si è ritenuto di poter accogliere la proposta per le sole porzioni della p.f. 1318 che ricadono in zone agricole non di pregio.

Superficie da E3 Agricole pregiate di rilevanza locale a D1 Produttiva di interesse locale: 360 mq

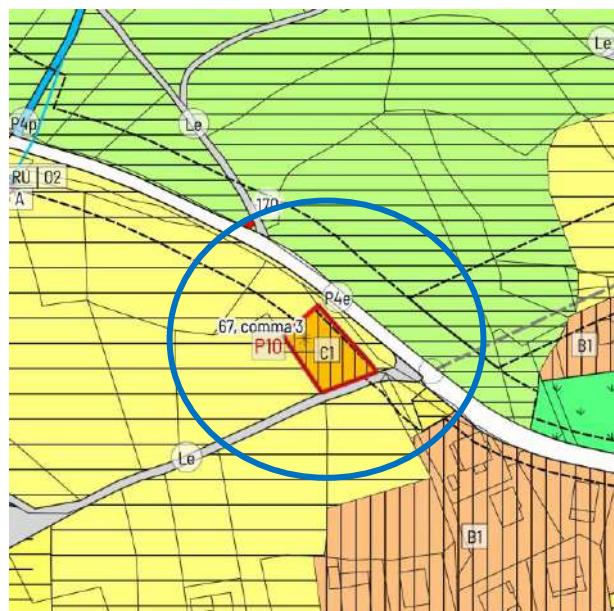
Superficie da E2 Aree agricole a D1 Produttiva di interesse locale: 270 mq

**P10 – Trasformazione ad uso residenziale - ACCOLTA**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



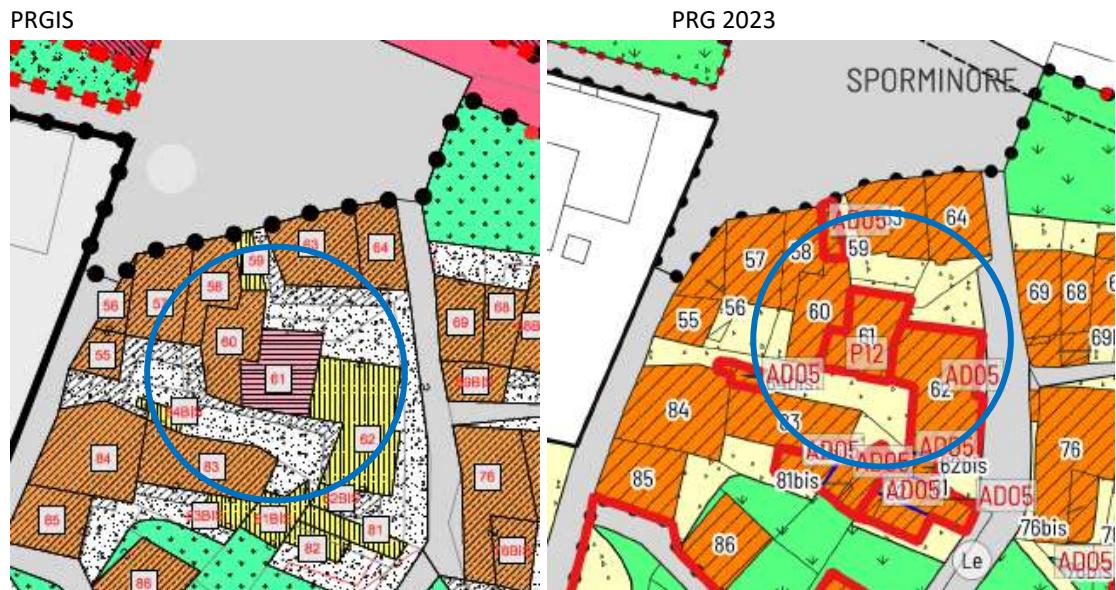
La richiesta prevede di inserire un nuovo lotto residenziale edificabile a servizio dei bisogni familiari del richiedente in un'area prossima al centro abitato e direttamente prospiciente alla strada provinciale. Si ritiene di poter accogliere tale richiesta per una porzione specifica e strettamente necessaria della p.f. 1420/2 con il vincolo della prima casa.

Superficie da E2 Aree agricole a C1 Aree residenziali di nuova espansione: 638 mq

**P11 – Modifica previsioni sui materiali dei serramenti in Centro Storico – PARZIALMENTE ACCOLTA**

La richiesta propone di consentire l'utilizzo di materiali diversi dal legno negli interventi in Centro Storico con specifico riferimento all'alluminio. Pur comprendendo le problematiche che il legno comporta nella sua gestione, si ritiene di mantenere una certa prudenza e attenzione nell'utilizzo dei nuovi materiali sugli edifici storici. In ogni caso il nuovo Prontuario apre a una piccola casistica di utilizzo dell'alluminio che deve essere in ogni caso di colore bianco evitando altre tinte, escludendo il finto legno e solo nei casi previsti.

## P12 – Declassamento di edificio in Centro Storico - ACCOLTA



La richiesta prevede di declassare la Scheda n.61 da R2 a R3 ritenendo che l'edificio non abbia particolari caratteristiche tali da definire la categoria del Risanamento.

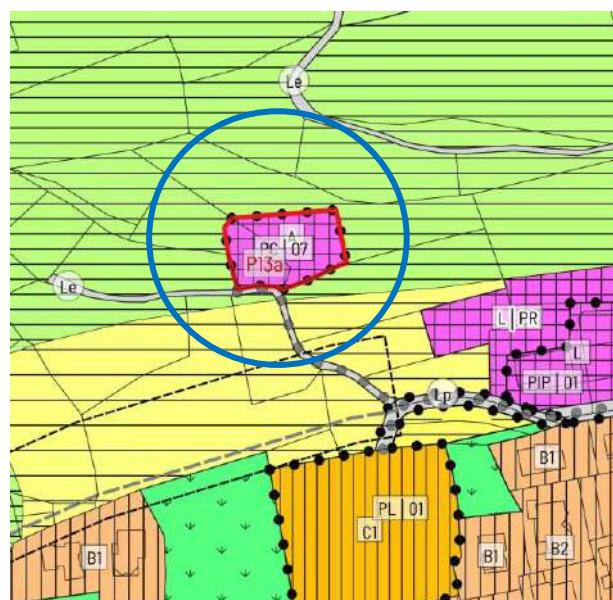
Si tratta indubbiamente di un edificio antico ma dalle caratteristiche comunque non eccezionali e soprattutto circondato completamente da edifici in R3 o addirittura R5, pertanto tutto il peso della storicità della cortina grava su di esso. Non essendovi però aspetti, particolari o caratteri sostanziali tali da respingere la richiesta, si ritiene di ridefinire la valutazione della scheda portando la categoria in R3.

## P13 a – Ampliamento edificio a servizio dell'agricoltura in agricola di pregio – PC.07 - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta prevede di trasformare la zona Agricola di Pregio in zona Agricola del PUP allo scopo di poter realizzare il potenziamento di un edificio esistente a servizio dell'azienda agricola. Dalle valutazioni che sono state fatte, si è ritenuto tale tipo di trasformazione, non congruo alle competenze del PRG, mentre invece si è concordato di inserire nella zona richiesta una nuova previsione di Progetto Convenzionato di cui all'articolo 97 delle Norme di Attuazione.

Il nuovo PC.07, quindi, individua un'area D2 – Aree produttive del settore secondario di interesse locale a servizio dell'agricoltura, tramite conversione dalla zona Agricola di Pregio che quindi necessita della compensazione ad E1 di analoga superficie.

Le porzioni delle pp.ff. 1332/2 e 1328 che diventano D2 ammontano a **1205 mq** e vengono compensate con la trasformazione da bosco ad Agricola di Pregio di parte della p.f. 240 tramite la variazione C8. Quest'ultima è di proprietà comunale e l'Amministrazione intende convertirla ad Agricola di Pregio per metterla poi in vendita e a disposizione della coltivazione. Si tratta di una superficie di **6085 mq** a fronte della conversione in D2 di **1205 mq**, quindi ampiamente oltre i parametri previsti dalla norma.

Il PC.05, inoltre, prevede il potenziamento della strada comunale agricola di collegamento per il tratto strettamente necessario, allo scopo e completamente a carico del privato insediante.

Superficie da E1 Aree Agricole di Pregio a D2 Aree Produttive: 1205 mq



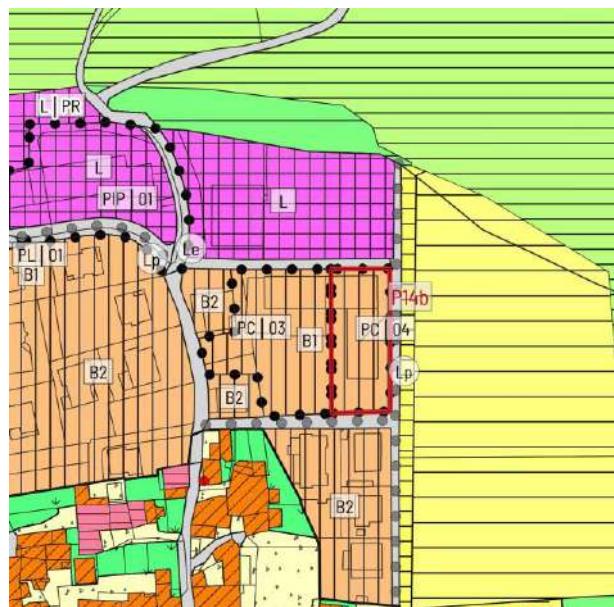
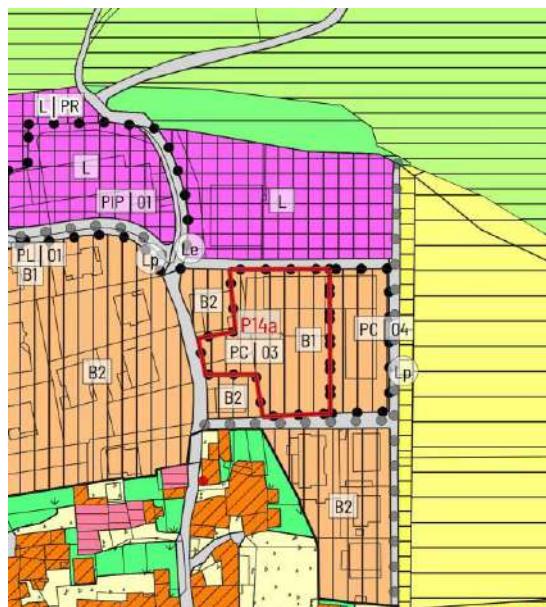
La **variazione P13 b** consiste nell'inserimento di un tratto di strada in potenziamento proprio ai fini dell'attuazione del PC.07

**P14 a/b– Modifica dei contenuti del PL.3 - ACCOLTA**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



VARIAZIONE 14/A

VARIAZIONE 14/B

La richiesta propone di rivedere le previsioni del PL.3 che ha come obiettivo la conversione a scopo residenziale di un compendio zootecnico dismesso in centro abitato. La situazione è bloccata da diversi anni e la richiesta verte anche sulla possibilità di rendere autonome le proprietà coinvolte nell'attivazione ed esecuzione del piano.

Dopo le verifiche fatte si conviene che sia opportuno creare le condizioni affinché le due proprietà coinvolte possano procedere separatamente per tempi e modalità di intervento al recupero degli immobili. Si è scelto quindi di trasformare il Piano di Lottizzazione (PL.3) in n.2 Progetti Convenzionati (PC.3 e PC.4) di cui all'art. 97 delle Norme di Attuazione.

Nel ridefinire lo strumento attuativo sono anche stati cambiati i contenuti delle opere in perequazione, ritenendo non adeguate le previsioni del PL.3 ai fini dell'interesse pubblico che consistono infatti nella cessione di aree verdi a ridosso di una strada non pubblica. Si è deciso quindi di inserire come contropartita per ognuno dei 2 Progetti Convenzionati, la cessione al Comune di posti auto realizzati e accessibili dalla pubblica via anche non all'interno del singolo PC.3 o PC.4 e comunque anche con la possibilità di monetizzarne il valore nei confronti del Comune.

Questa revisione del PL consente di partire con i lavori di riqualificazione in modo sfasato fra le due proprietà, agevolando chi ha interesse ad essere veloce e garantendo chi preferisce tempi diversi di potersi organizzare meglio possibile. Nel contempo si lavora con cessioni perequative maggiormente confacenti alle necessità comunali e si incentiva il recupero di un'area del territorio insediato che merita una riqualificazione.

Calcolo del valore delle contropartite in perequazione.

IL PL.3 è stato inserito nel PRG con la Variante 2013 trasformando in B1 la previsione precedente (entrata in vigore nel 1997) che era di una zona E3 Aree per l'edilizia rurale. Si trattava di una zona paragonabile alle zone D2 vigenti attualmente con la possibilità di realizzare anche edifici di notevoli dimensioni seppure a servizio solo dell'agricoltura.

L'ammontare della perequazione (anche con monetizzazione) mira a calcolare il plusvalore delle B1 rispetto alle D2 che consiste soprattutto nella possibilità di realizzare anche superfici e volumi residenziali.

Valore delle zone D2: 120,00 €/mq

Valore delle zone B1: 160,00 €/mq

Plusvalore unitario: 40,00 €/mq

Valore di n.1 posto auto scoperto: 9.000 € (realizzato e compresi gli spazi di manovra e di accesso)

PC.03: p.ed. 295, pp.ff. 1210/6 e 1210/8 – Superficie totale **2.261** mq

Plusvalore PC.03: 2261 mq x 40 €/mq = 90.440,00 mq

Quota in perequazione (1/3): 90.440,00 € / 3 = 30.146,67 €

Pari a 3,35 posti auto – arrotondato a n. 3 posti auto

PC.04: p.ed. 264 – Superficie totale **1.330** mq

Plusvalore PC.03: 1330 mq x 40 €/mq = 53.200,00 mq

Quota in perequazione (1/3): 53.200,00 € / 3 = 17.733,33 €

Pari a 1,97 posti auto – arrotondato a n. 2 posti auto

## P15 – Trasformazione da zona Agricola di Pregio a zona Agricola - RESPINTA

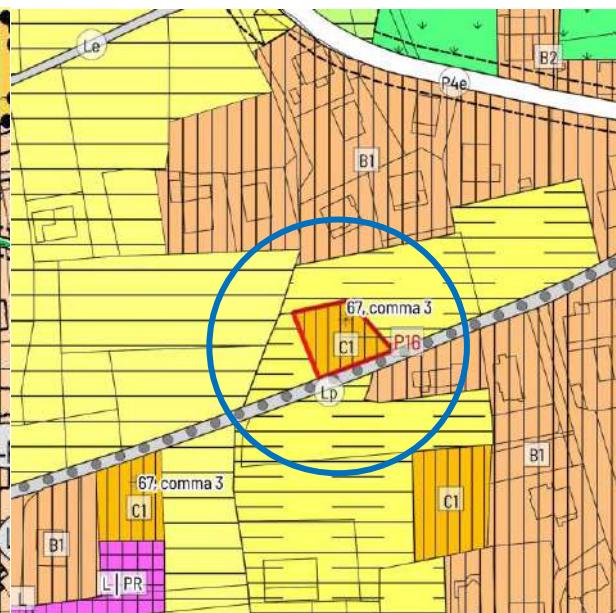
La richiesta prevede di modificare la destinazione urbanistica di parte della p.f. 909/2 da area Agricola di Pregio ad area Agricola di rilevanza locale. Si ritiene tuttavia che non vi siano presupposti validi per procedere in tal senso e che il PRG non sia lo strumento più adeguato a tale variazione.

## P16 – Trasformazione da zona Agricola ad area residenziale – ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

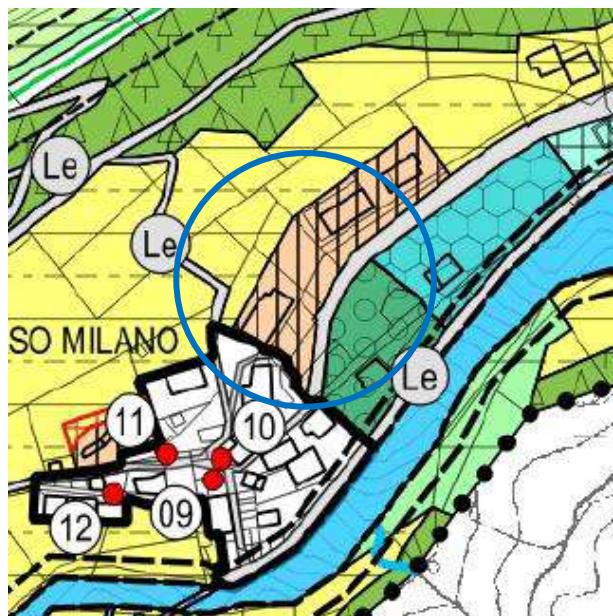


La richiesta prevede di inserire un nuovo lotto edificabile per la realizzazione di una prima abitazione. Si tratta di una zona contigua alla pubblica via, prossima all'insediamento e servita da tutti i servizi e impianti necessari. Si ritiene di poter rispondere positivamente all'esigenza manifestata inserendo un lotto in zona C1 – Aree residenziali di nuova espansione destinate alla prima abitazione

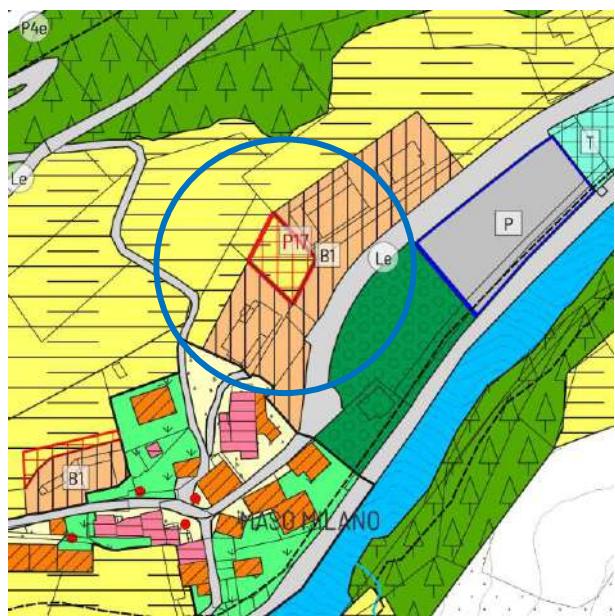
Superficie da E4 - Aree Agricole di rilevanza locale a C1 - Aree residenziale di nuova espansione: 705 mq

## P17 – Stralcio area edificabile - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

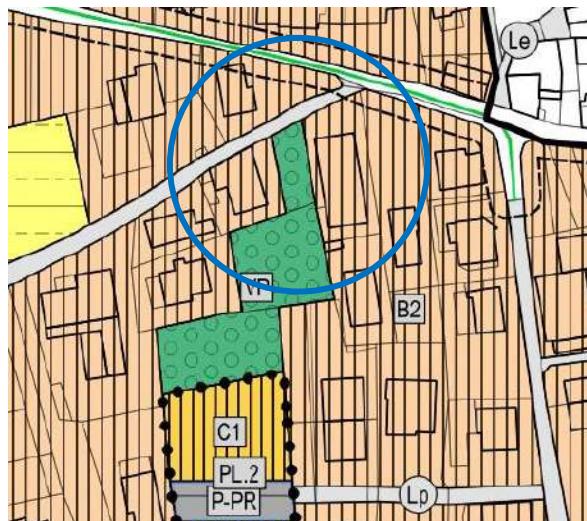


La richiesta prevede di stralciare l'edificabilità oggi prevista dal PRG per una porzione della p.f. 794/11 in località Maso Milano destinata a zona B1 – Zona residenziale di completamento. Pur essendo l'area in continuità con una più ampia zona edificabile e indubbiamente vocata a tale destinazione, non si ravvede l'opportunità di respingere tale richiesta che non certo procura criticità all'impianto urbanistico della frazione ed invece mette a disposizione di altre necessità il potere edificatorio.

Superficie da B1 – Area residenziale di completamento ad E4 - Aree Agricole di rilevanza locale: 490 mq

### P18 – Trasformazione da Verde Pubblico a B1 – ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta prevede di rimuovere la previsione del PRG vigente riguardo la p.ed. 248 che ricade prevalentemente in zona B1, ma che conserva una porzione marginale in zona a Verde Pubblico utile a collegare la pubblica via con la zona interna di VP.

Alla luce però delle altre previsioni di questa Variante che conducono a eliminare il PL.2 si ritiene di poter meglio sviluppare un futuro parco pubblico proprio in quel luogo che già gode di un accesso pubblico e che ha una forma senz'altro più adeguata. Nulla osta quindi ad accogliere questa richiesta.

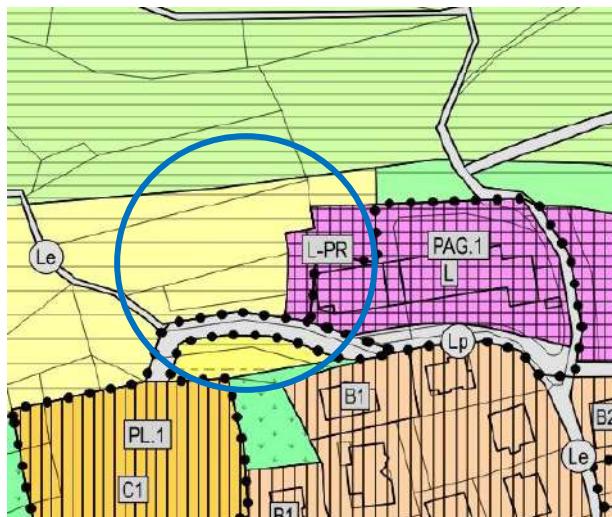
Superficie da VP – Verde Pubblico a B1 – Area residenziale di completamento: 203 mq

### P19 – Trasformazione da Agricola a residenziale – NON ACCOLTA

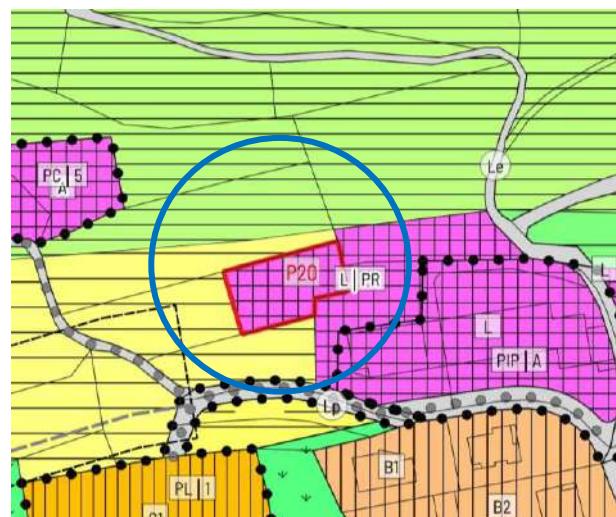
La richiesta prevede di rendere edificabile un'area agricola già insediata per poter ampliare l'edificio a scopi agricoli. Si ritiene però che tale richiesta possa essere soddisfatta anche senza modificare il PRG e quindi senza prevedere una nuova area insediabile.

## P20 – Trasformazione da area Agricola a zona Produttiva di interesse locale – ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa variazione mira all'ampliamento della zona produttiva esistente e si abbina alla richiesta n. P9 che ha la stessa finalità. Ritenendo valida la necessità manifestata, si è ritenuto di poter accogliere la proposta per una parte della p.f. 1325 che ricade in zone agricola.

Superficie da E2 Aree agricole a D1 Produttiva di interesse locale: 620 mq

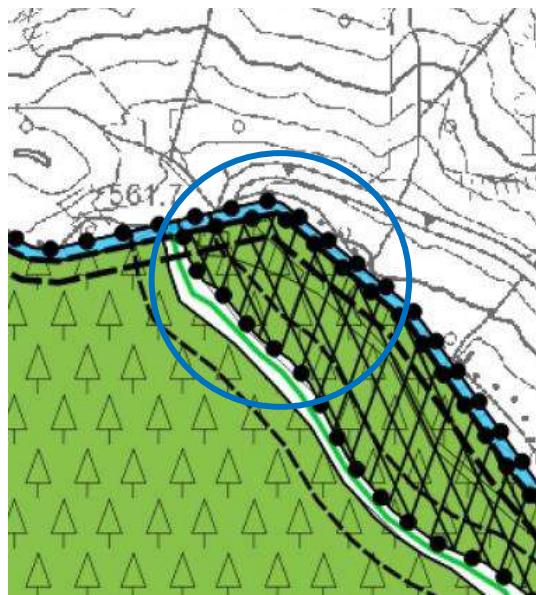
## P21 – Revisione del Piano Attuativo ai fini produttivi PAG.1 - ACCOLTA

La richiesta si abbina alla n. P8 ed ha per oggetto la possibilità di incrementare il contingente residenziale definito dalla norma provinciale all'interno degli insediamenti produttivi. La necessità dei richiedenti, infatti, è quella di convergere attorno alle aziende già insediate con più nuclei familiari chiedendo di poter dividere le destinazioni per livelli garantendo così una adeguata separazione delle funzioni. Si ritiene che seppure le zone miste produttive-residenziali siano da gestire con attenzione, questa proposta abbia la possibilità di essere soddisfatta proprio per la sostanziale divisione fisica delle funzioni. E' stato quindi ridefinito il contenuto del PAG.1 che è già attivo e quasi completamente realizzato, prevedendo anche l'opzione di maggior insediamento residenziale, ma anche mantenendo la possibilità di proseguire con la configurazione vigente.

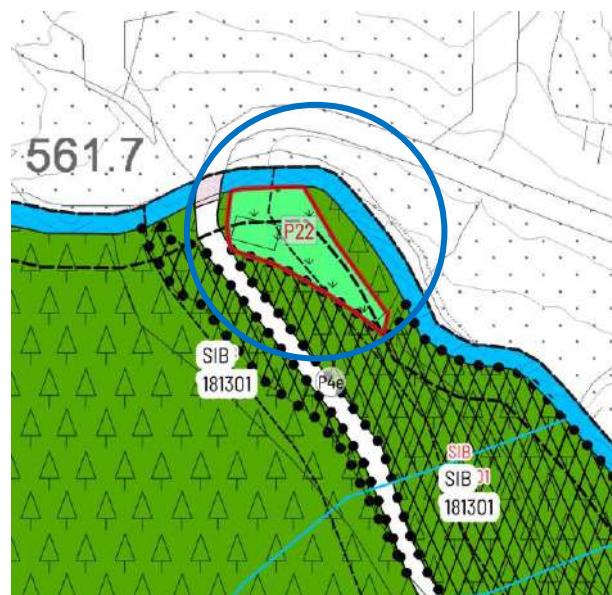
Il PAG.1 inoltre è stato modificato nella denominazione, recependo la nuova legenda, che quindi diventa PIP.1

## P22 – Trasformazione di area a bosco in area ad uso residenziale – PARZIALMENTE ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



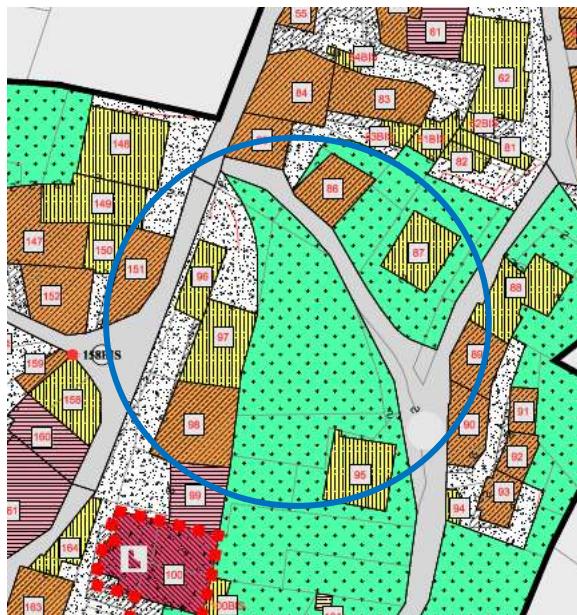
La richiesta esplicita la situazione di un compendio costituito dalla p.ed. 431 e dalla p.f. 1830/3 che si trovano a nord dell'abitato, ai margini del confine comunale e in prossimità della strada provinciale. Si tratta di un edificio esistente ad uso residenziale che necessita di interventi di miglioramento e ampliamento, oltre che di sistemazioni esterne.

Pur essendo la zona certamente non consona ad individuarvi un'area residenziale a tutti gli effetti, si ritiene corretto dare all'insediamento esistente la possibilità di sistemarsi al meglio anche e soprattutto per mantenere decoro all'insediamento e sicurezza al territorio. Il compendio viene quindi inserito in una zona a Verde Privato che consente di realizzare minimi interventi all'edificio e di sistemare gli anditi pur minimizzando le pavimentazioni e garantendo la prevalenza del verde.

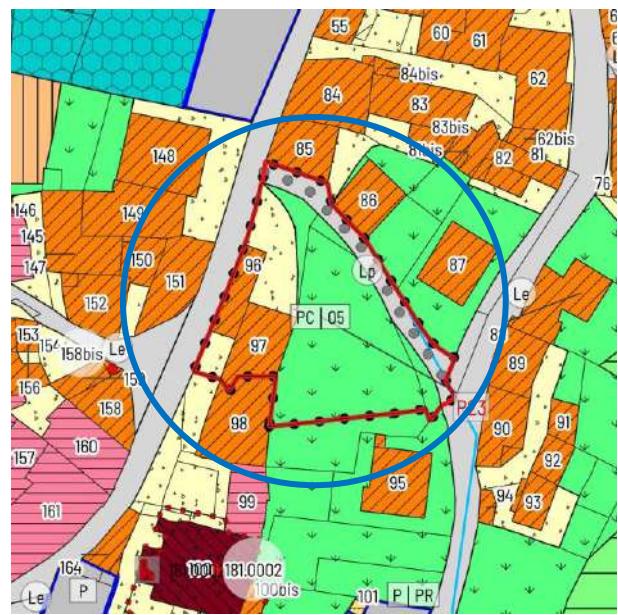
Superficie da Area a bosco a Verde Privato: 880 mq

## P23 – Richiesta di poter realizzare un deposito per attrezzi agricoli in Centro Storico - ACCOLTA

PRGIS VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta esplicita la necessità di realizzare un deposito per attrezzi agricoli a servizio dell'azienda familiare utilizzando l'ampio andito di un edificio in Centro Storico pp.ff. 91/2 e 91/7). Considerando la frequenza di richieste per realizzare depositi di questo tipo, si ritiene conveniente anche per il paesaggio e ai fini del contenimento del consumo di suolo, tendere a mantenerli ai margini o all'interno del centro abitato.

In questo caso troviamo un andito particolarmente ampio e accessibile con dislivelli favorevoli all'insediamento completamente interrato. Nel contempo si ritiene che possa prefigurarsi una buona opportunità per l'interesse pubblico individuando un Progetto Convenzionato (PC.6) che prevede l'allargamento della pubblica via a carico del richiedente.

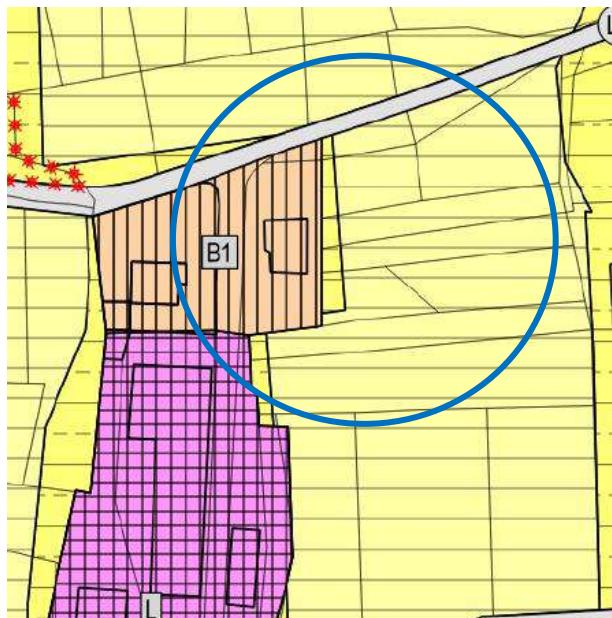
Nel contempo si fa riferimento al nuovo articolo del Verde Privato nelle Norme di Attuazione del PRG (che hanno inglobato quelle precedenti del PRGIS) che consentono appunto la realizzazione di volumi completamente interrati.

La richiesta contiene inoltre altre esigenze che non necessitano però alcuna variazione al PRG.

PC.06: sup 1535 mq

## P24 – Trasformazione di area agricola ad area residenziale e produttiva - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE



La richiesta prevede la riorganizzazione di un ambito parzialmente già insediato ai fini residenziali e produttivi con anche l'ampliamento per un nuovo insediamento. Si tratta della p.ed. 304 e delle pp.ff. 1628 e 1622, sulle cui superfici si prevede un nuovo lotto residenziale, l'ampliamento dell'andito in B1 dell'edificio esistente e una nuova area produttiva in aderenza a quella esistente.

Per quanto si tratti di una variazione non irrilevante, essa ricade comunque in continuità ad insediamenti esistenti che in tal modo possono valorizzarsi nella funzionalità e che vanno a costituire un blocco ordinato e razionale con future ulteriori opportunità di sviluppo generale.

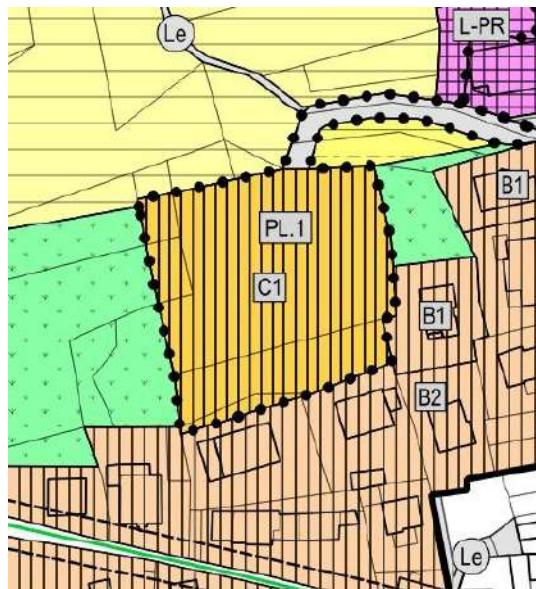
P24a - Superficie da Area agricola e Area agricola di rilevanza locale a B1: 315 mq

P24b - Superficie da Area agricola a C1 Area residenziale di espansione per prima abitazione: 825 mq

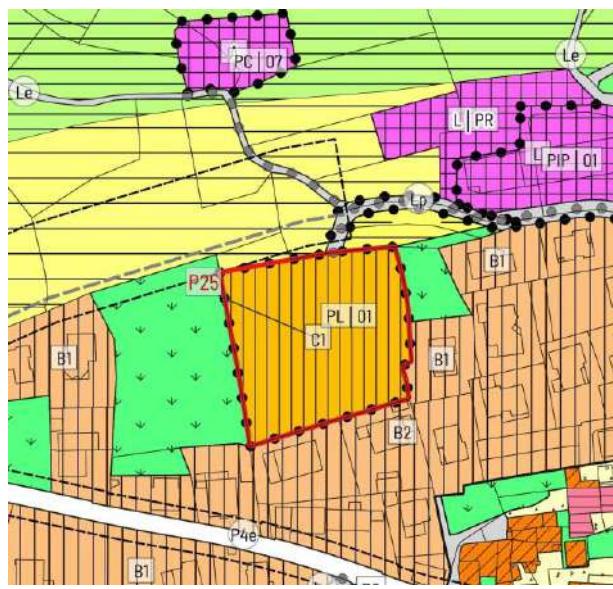
P24c - Superficie da Area agricola a D1 Area produttiva locale: 970 mq

## P25 – Richieste in merito al PL.01 – PARZIALMENTE ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



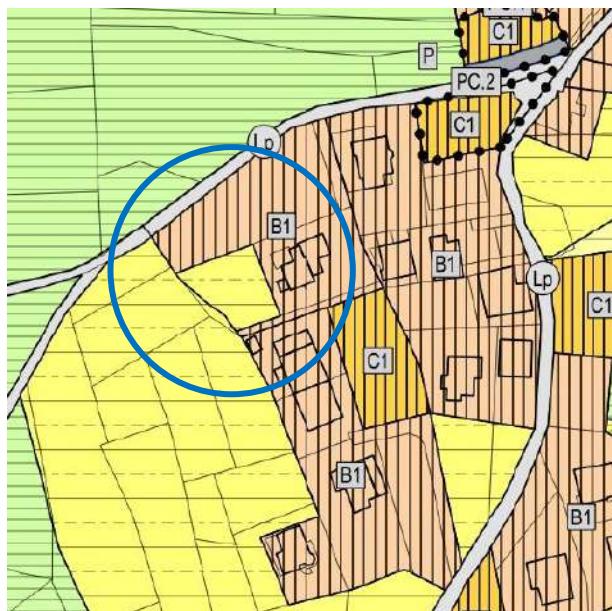
Questa richiesta fa riferimento al PL.01 in procinto di essere attivato. Nel dettaglio si chiede di confermare la destinazione già prevista, ma anche di limitare l'entità delle opere richieste ai lottizzanti e di prevedere la facoltà del comune di ridurre il contributo di costruzione.

Non si ritiene in alcun modo di dover modificare la destinazione urbanistica del compendio, a maggior ragione sapendo che i proprietari si sono attivati per acquisire le aree necessarie alla realizzazione del nuovo accesso e che sono in procinto di attivare il piano.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione richieste, va sottolineato che riguardano la strada di accesso e gli impianti principali, assolutamente in linea con le normali consuetudini in questi casi. Per la riduzione del contributo di costruzione il PL.01 fa riferimento alla Legge Urbanistica Provinciale.

## P26 – Trasformazione da agricola ad area residenziale – ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta propone di trasformare ad uso residenziale un ritaglio agricolo rimasto residuale all'interno di un blocco edificabile. Si tratta di un'azione assolutamente auspicabile in termini di razionalizzazione del territorio attraverso il completamento residenziale.

Si tratta peraltro del completamento ad uso residenziale della p.ed. 368 che attualmente ricade in B1 solo parzialmente nei dintorni dell'edificio esistente.

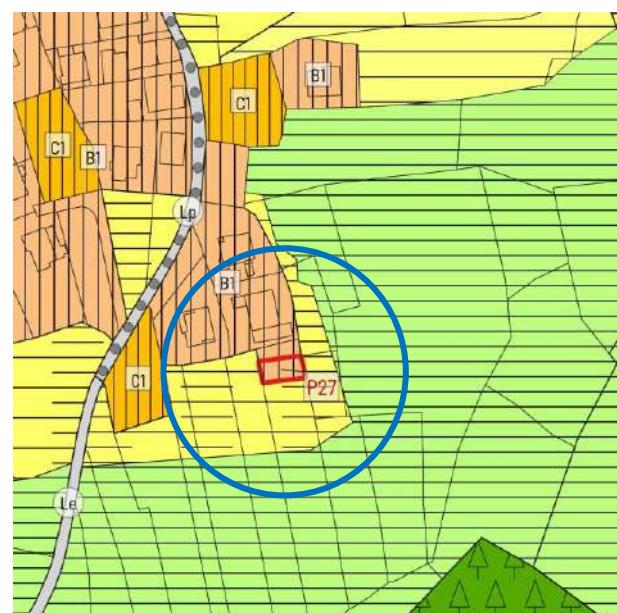
Superficie da Area agricola locale a C1 Area residenziale di espansione per prima abitazione: 495 mq

## P27 – Ampliamento e razionalizzazione area residenziale - ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta si riferisce alla razionalizzazione della p.ed 316 (B1) con il coinvolgimento della p.f. 222 (C1 e E4). Essendo l'edificio di importanti dimensioni, ma caratterizzato da destinazioni ex-stalla e deposito con interpiani molto alti, l'istanza si divide in due rami:

- La possibilità di creare nuovi interpiani senza modificare il volume urbanistico;
- La possibilità di ampliare la zona edificabile sulla p.f. 222.

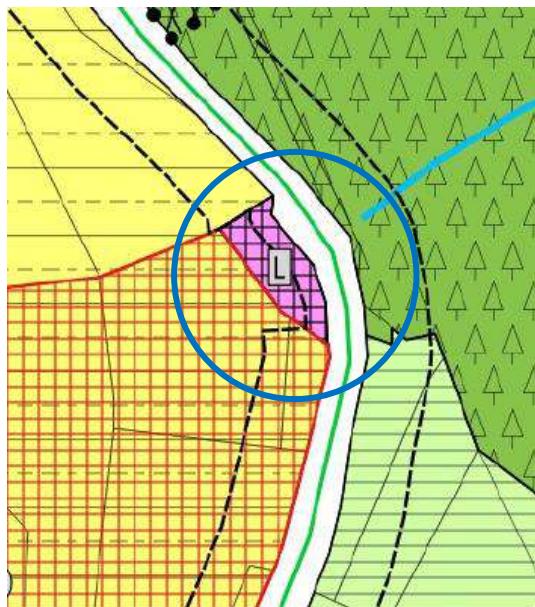
Entrambe le proposte sono accettabili. La prima, così come formulata è di interesse collettivo perché in paese ci sono diverse costruzioni ex-agricole che potrebbero avere un importante vantaggio dalla possibilità di realizzare nuovi interpiani senza modificare l'involucro. A tal proposito quindi si è aggiornato l'articolo 63 delle Norme di Attuazione del PRG con l'inserimento del nuovo comma 4.

La seconda istanza non presenta particolari problemi configurandosi sostanzialmente come un piccolo ampliamento dell'area edificabile esistente. La nuova occupazione di suolo viene peraltro compensata con quella non attuata accogliendo la prima istanza.

Superficie da Area agricola locale a B1 Area residenziale di completamento: 150 mq

## P28 – Stralcio edificabilità produttiva ai sensi dell'art. 45 della LP15/2015 – ACCOLTA

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La richiesta propone di eliminare la zona D1 rimasta residua di una vasta zona produttiva declassata precedentemente e su cui vige il vincolo decennale di inedificabilità ai sensi dell'art. 45 della LP 15/2015. Ai sensi della stessa norma viene ora chiesto di togliere tutta la previsione produttiva.

Nulla osta all'accoglimento dell'istanza anche in virtù delle minime dimensioni della porzione residua sulla quale viene posto il vincolo decennale di inedificabilità di cui all'art. 16 bis delle Norme di Attuazione.

Superficie da D1 - Area produttiva locale a E4 Area agricola locale: 320 mq

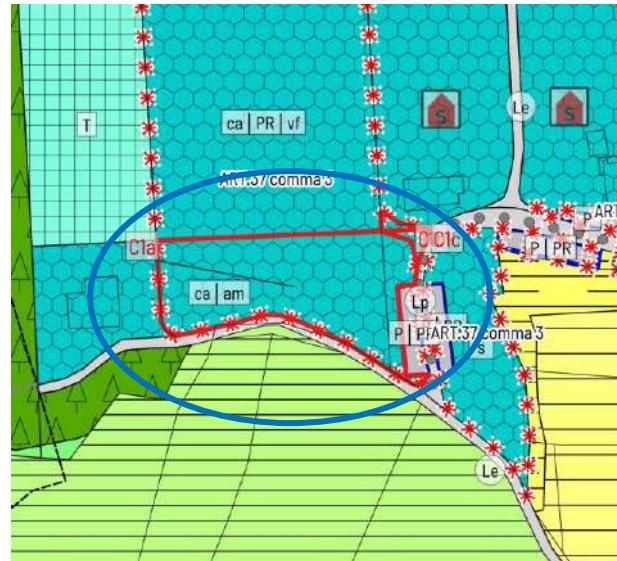
### 3.3 Elenco delle variazioni di interesse pubblico

#### C1 a/b/c– Modifica area parco e nuova area per cantiere comunale

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa modifica intende creare all'interno dell'ampia zona destinata a servizi pubblici, in prossimità della nuova caserma dei Vigili del Fuoco, un'area a servizio del cantiere comunale eliminando l'area prevista a Verde Pubblico. Si ritiene che quest'ultima sia ridondante in questa posizione e che l'ubicazione sia più adeguata alla zona F di cui c'è necessità. Esistono peraltro in questa Variante altre strategie di sviluppo delle zone a Verde Pubblico che compensano ampiamente questa riduzione.

Superficie da VP-PR a zona CA-AM: 2200 mq



VARIAZIONE C1/B



VARIAZIONE C1/C

## C2 – Ampliamento e riorganizzazione dell'area a parco pubblico

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa variazione dialoga con lo studio di fattibilità in corso di realizzazione per la valorizzazione del Parco Pubblico posto a monte del paese e in prossimità alla zona sportiva. La zona è particolarmente vocata a tale scopo per la posizione e per la presenza di vegetazione d'alto fusto. Il progetto prevede anche la realizzazione di alcuni posteggi per camper con una piccola struttura di servizio, così come un parco giochi attrezzato e un cosiddetto "parco avventura".

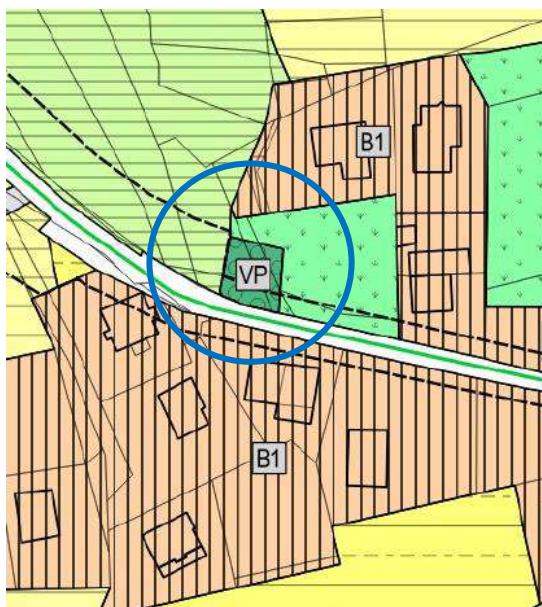
Per le piazzole camper è stato creato un apposito riferimento alla norma del Verde Pubblico. Non si ritiene infatti necessario e nemmeno opportuno creare una specifica zona per campeggio, trattandosi solo di qualche posto a servizio dei camper di passaggio.

Per il parco attrezzato si può utilizzare la norma vigente, mentre per il parco avventura si ritiene che tali attrezzature possano essere realizzate anche nelle aree a bosco senza necessità normative specifiche. Sono previste infatti solo le attrezzature sulle piante, mentre le costruzioni di servizio sono quelle già esistenti nella zona VP che viene anche sensibilmente aumentata a scapito della zona CA-AM.

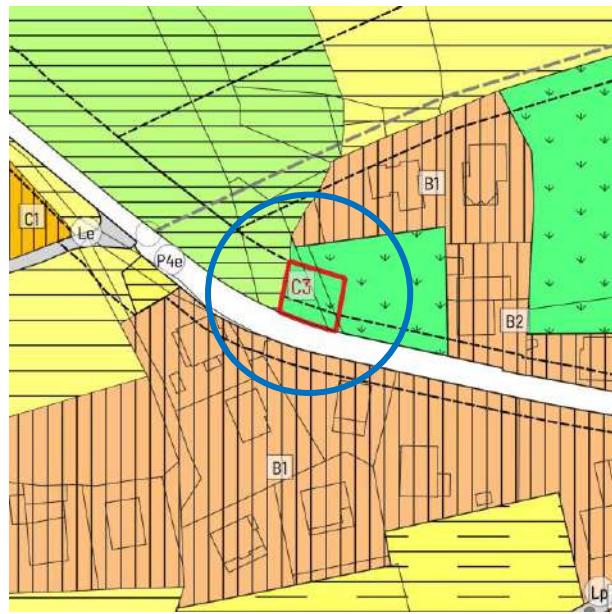
Superficie da CA-AM a VP-PR: 5265 mq

**C3 – Eliminazione del Verde Pubblico**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

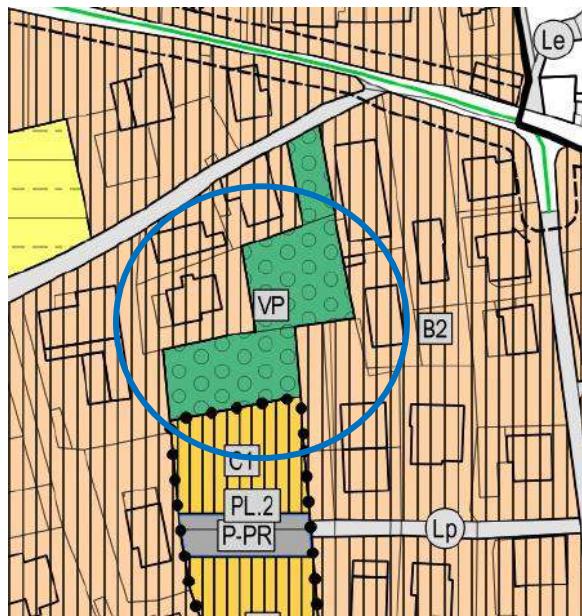


La variazione elimina un piccolo parco pubblico previsto a ridosso della strada provinciale, residuo di una precedente riduzione di area edificabile. La posizione e l'entità della previsione sono tali da non auspicare tale realizzazione e pertanto viene tolta e compensata altrove.

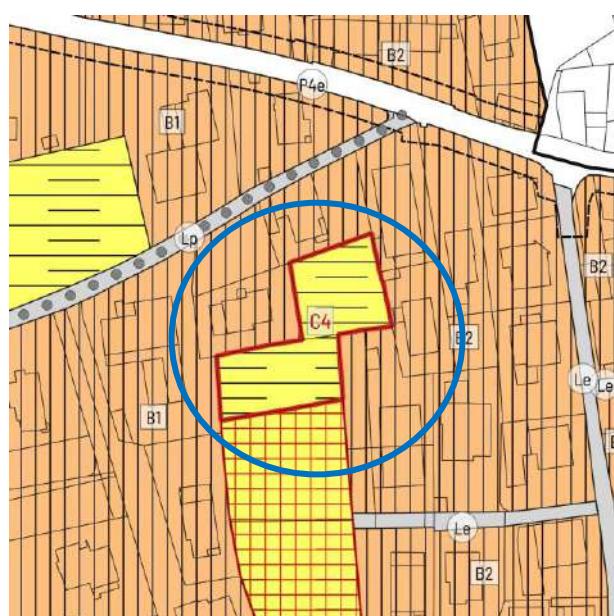
Superficie da VP - Verde Pubblico a Verde Privato: 275 mq

## C4 – Eliminazione del Verde Pubblico

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Anche questa modifica incide sul Verde Pubblico riducendone l'estensione. Essa si relaziona alle variazioni P1 e P7 che vedono l'eliminazione del PL.2 e alla variazione P18, ritenendo che in futuro sia più razionale spostare il Verde Pubblico proprio al posto dell'ex-PL.2 che è direttamente servizio dalla pubblica via e che ha una conformazione indubbiamente più razionale ed adeguata alla funzione. In questo caso si va a completare la conversione della zona di VP non compresa nelle tre variazioni summenzionate per omogeneizzare tutto il compendio.

Superficie da VP - Verde Pubblico ad E4 Agricola Locale: 1390 mq

## C5 – Nuovo Verde Pubblico con possibilità di parcheggio interrato

PRGIS VIGENTE



VARIANTE 2023

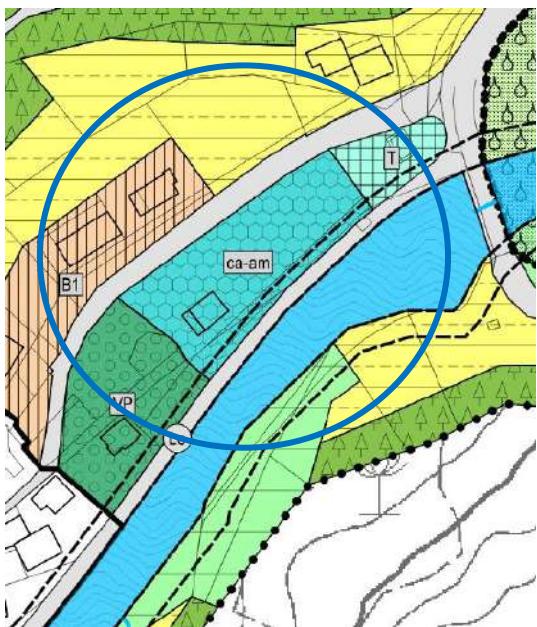


Anche questa previsione incide sulle aree a Verde Pubblico puntando però a convertire a tale destinazione un'area centralissima a ridosso della chiesa parrocchiale (oggi destinata a Verde privato del Centro Storico) in cui si prevede anche parzialmente di realizzare un parcheggio pubblico interrato. A tal proposito viene inserito uno specifico riferimento normativo all'articolo 80.

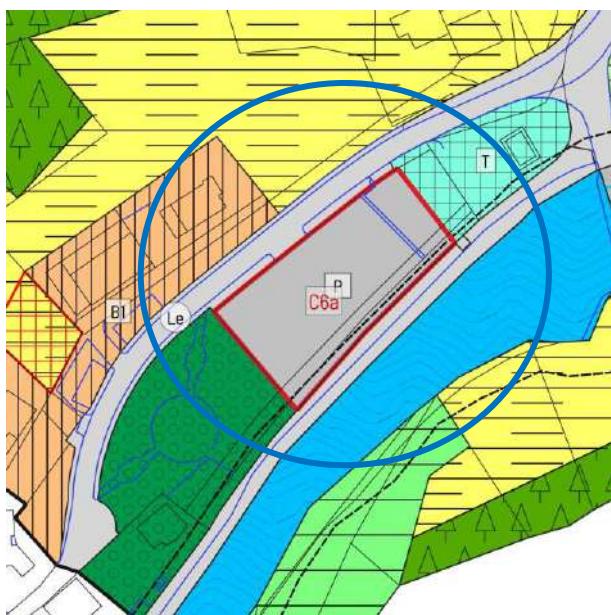
Superficie da Verde Privato a VP - Verde Pubblico: 860 mq

## C6 – Aggiornamento perimetro del Parcheggio pubblico a Maso Milano

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



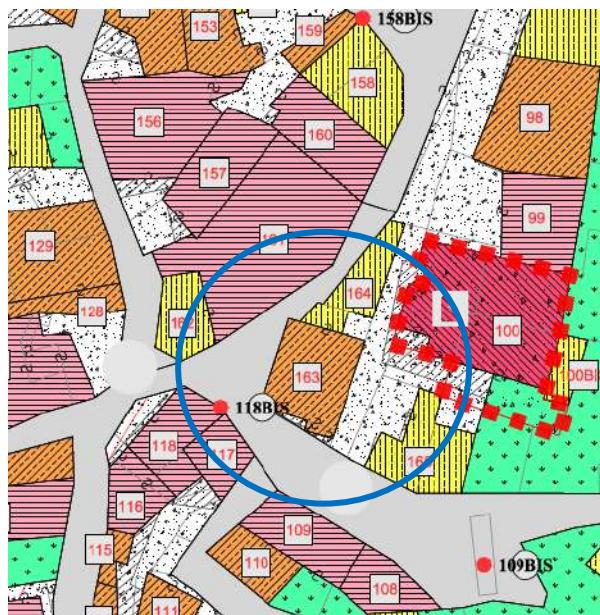
Questa variazione prevede la modifica dell'area di interesse pubblico presso Maso Milano che viene perfezionata nel perimetro e ricondotta ad una destinazione di Parcheggio Pubblico. Non ci sono previsioni particolari se non l'aggiornamento del PRG rispetto alla realtà.

Superficie da CA-AM a Parcheggio Pubblico: 2270 mq

Superficie da CA-AM a VP: 514 mq

## C7 – Aggiornamento perimetro del Parcheggio pubblico a Sporminore

PRGIS VIGENTE

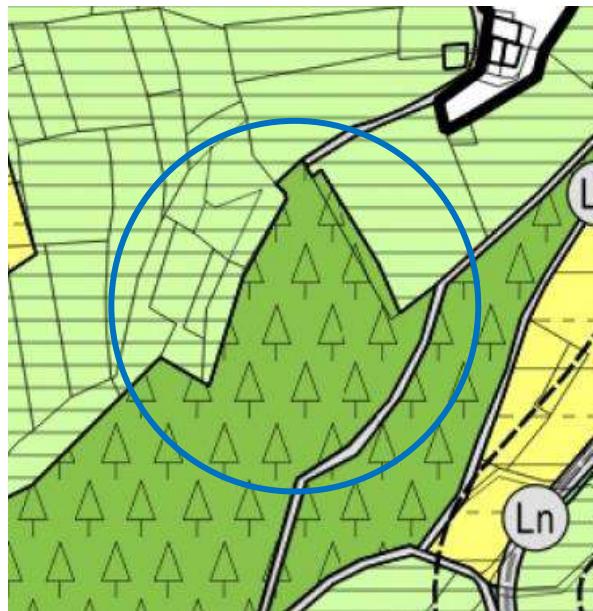


VARIANTE 2023

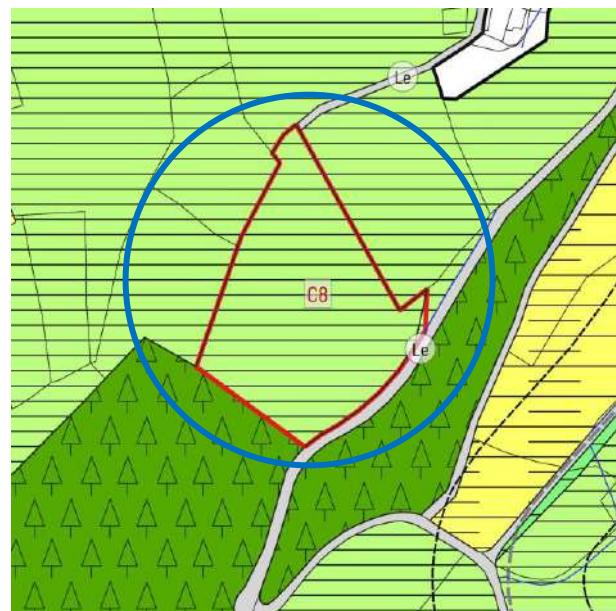


**C8 – Conversione di una porzione boschata a zona Agricola di Pregio**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



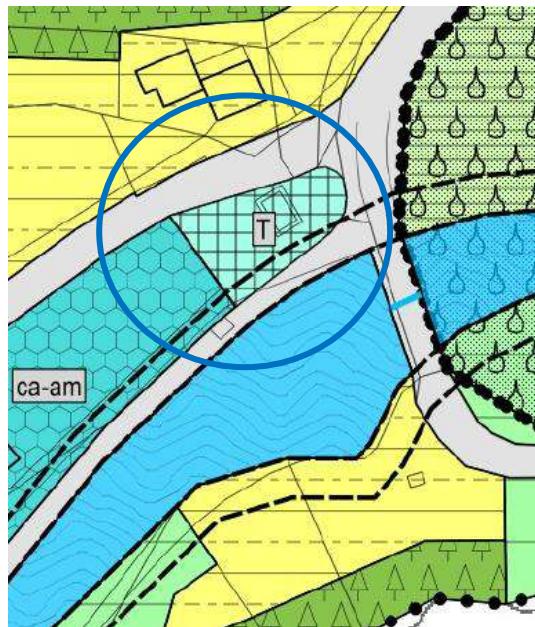
Questa variazione prevede di convertire una porzione di bosco limitrofo ai frutteti in zona Agricola di Pregio. Si tratta di una zona di proprietà comunale (la p.f. 240) di oltre 6.000 mq che si insinua come un cuneo nella zona agricola di pregio. Questa conversione non intacca la sussistenza del blocco boschato che rimane considerevole e diventa un'ottima opportunità finanziaria per il Comune e lavorativa per il settore agricolo.

Nel contempo tale conversione compensa ampiamente quella in senso opposto prevista dalla P13.

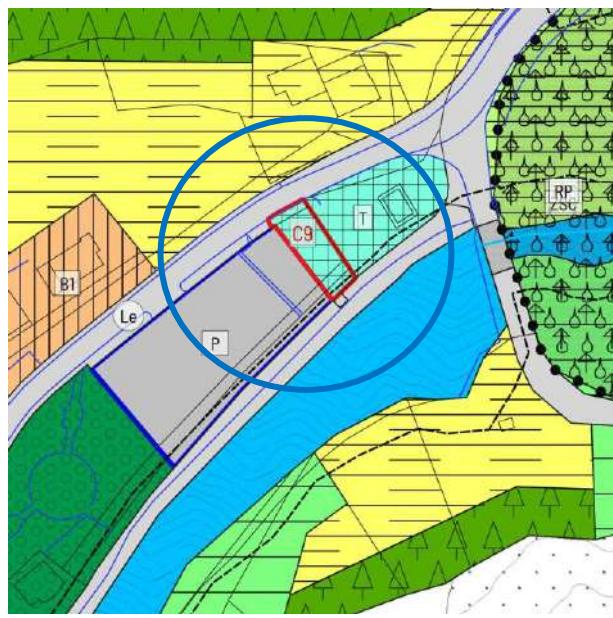
Superficie da Bosco ad area Agricola di Pregio: 6085 mq

**C9 – Impianto tecnologico a Maso Milano**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023

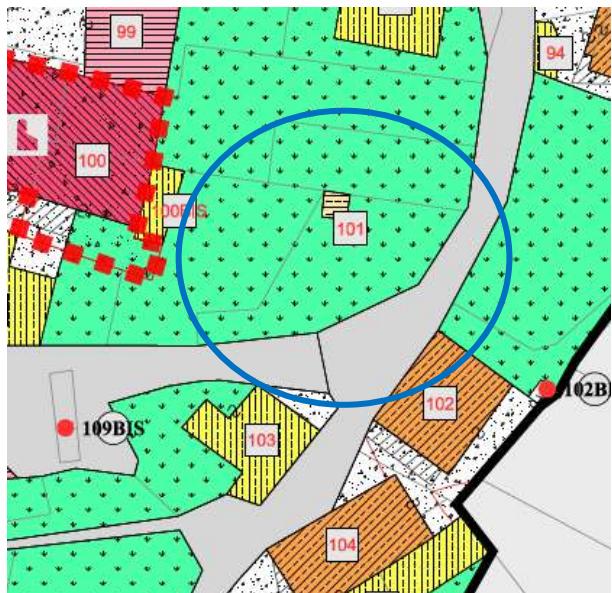


Questa variazione prevede di aggiornare il perimetro della zona pubblica per Impianti Tecnologici già presente a Maso Milano, secondo le nuove necessità di potenziamento per la realizzazione in corso di una nuova stazione di sollevamento delle acque bianche a servizio della frazione di Maso Milano.

Superficie da CA-AM ad area per Impianti Tecnologici: 315 mq

## **C10 – Nuova area a Parcheggio Pubblico**

## PRGIS VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa variazione prevede una nuova area di Verde Pubblico nel Centro Storico di Sporminore sulla p.f. 92/4 già di proprietà comunale. Attualmente l'area è destinata a Verde Privato, ma è intenzione del Comune ricavare un nuovo parco in quel luogo così centrale.

Superficie da Verde Privato a Parcheggio Pubblico: 295 mq

**C11 – Potenziamento stradale**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



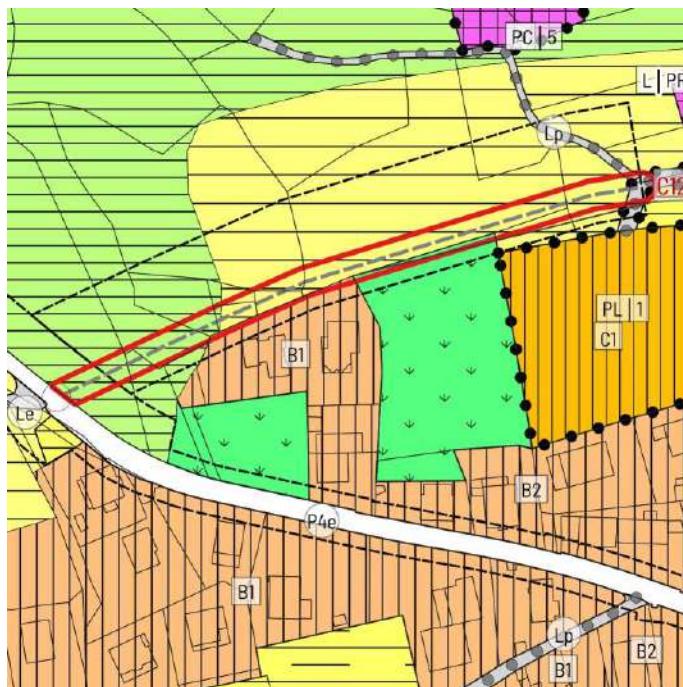
Questa variazione prevede l'inserimento di un tratto in potenziamento della strada provinciale SP67 nel pieno centro di Sporminore. Si tratta di un breve tratto che necessita di un marciapiede oggi inesistente, ma che vista la posizione centrale e la frequentazione della zona da parte di pedoni si rende necessario.

**C12 – Strada urbana in zona agricola**

## PRG VIGENTE



## VARIANTE 2023



Questa variazione prevede il ripristino di una precedente previsione di PRG relativa ad una strada di collegamento fra la SP67 e la zona produttiva a nord del paese. Questa arteria è stata tolta dalle previsioni di piano con l'ultima Variante, ma oggi si ritiene che sia opportuno reinserirla a vantaggio della suddetta zona produttiva, ma anche delle zone residenziali che sono servite da strade molto strette del Centro Storico. La stessa attivazione del PL.1 residenziale rende utile e necessaria la realizzazione di questa struttura che lambisce l'area insediata e invade soprattutto zone agricole solo in parte di pregio.

L'innesto sulla strada provinciale avviene in modo sicuro, ma in quel punto è previsto un incrocio articolato o addirittura una rotatoria.

### C13 – Potenziamento della strada provinciale per nuovo marciapiede

PRG VIGENTE



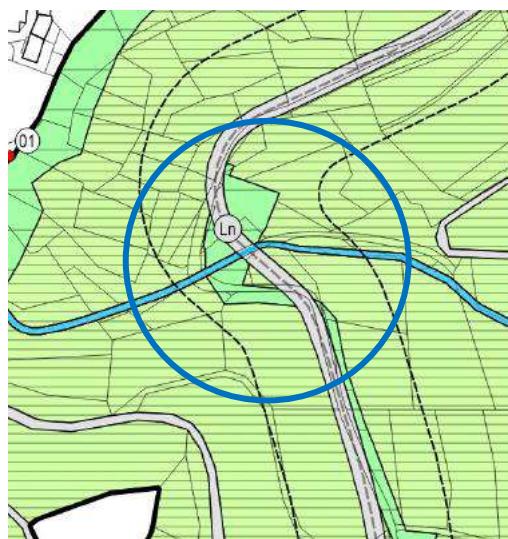
VARIANTE 2023



Questa variazione prevede l'inserimento di un tratto in potenziamento della strada provinciale SP67 ai margini dell'abitato di Sporminore. Si tratta di un tratto che necessita di un marciapiede oggi inesistente ai fini della sicurezza dei pedoni.

### C14 – Modifica della strada in potenziamento e progetto

PRG VIGENTE



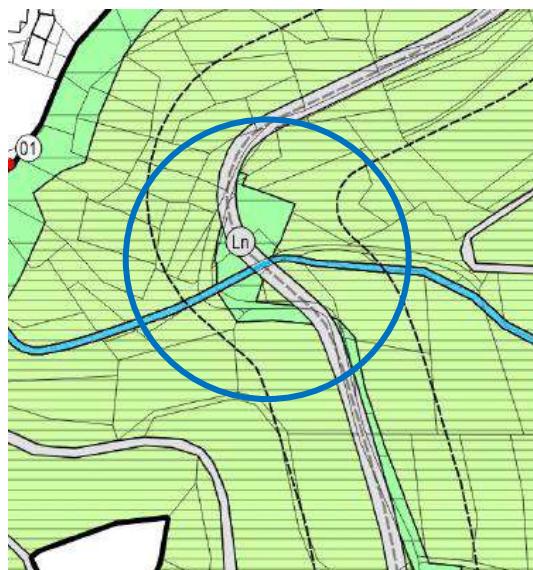
VARIANTE 2023



La Variazione prevede la modifica dell'andamento della strada in potenziamento in modo da seguire maggiormente quella attuale, seppure si formino due svolte più acute di come non siano previste nell'ipotesi di progetto planimetrico. Si ritiene che questa strada non necessiti una eccessiva scorrevolezza che penetrando tra i frutteti, potrebbe diventare anche pericolosa, inoltre l'opera si semplifica e l'invasione di campagne è ridotta.

## C15 – Nuova area pubblica a servizio dell'agricoltura

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



Questa Variazione prevede di modificare la destinazione dell'area di proprietà comunale (oggi destinata a E3 Aree pregiate di rilevanza locale) che viene ripristinata in una sua maggiore interezza e godibilità con il ridisegno delle curve stradali. L'intenzione è quella di ricavare in piena campagna una superficie da destinare a servizi pubblici o collettivi rivolti proprio all'agricoltura con la realizzazione di tettoie per il deposito di materiali e attrezzature, spazi di manovra, carico e scarico, ma anche un possibile autolavaggio per i mezzi agricoli. Viene prevista quindi in Zona D2 (Aree del settore secondario di interesse locale a servizio dell'agricoltura) di cui all'articolo 75 bis con l'inserimento di uno specifico riferimento normativo al nuovo comma 6 che prevede anche l'utilizzo dell'area da parte del Comune per le proprie mansioni.

Superficie da area E3 ad area D2: 700 mq

**C16 – Rimozione di tratto stradale di progetto**

PRG VIGENTE



La variazione prevede di togliere la previsione di una nuova strada di progetto di carattere agricolo a valle del paese per il fatto che il collegamento con la strada principale è già stato realizzato ed è usufruibile.

**C17 – Nuovo PC.06 - zona produttiva e individuazione di una nuova strada di progetto**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



VARIAZIONE 17/a

La variazione è composta da alcune azioni che vanno insieme a concretizzare il contenuto del nuovo PC.06 che ha lo scopo di riordinare una situazione riguardante l'area produttiva del consorzio frutticoltori e la strada comunale agricola che attraversa in pieno la zona produttiva dividendola in due parti. Essendovi la necessità di mantenere unita l'area, il PC.06 prevede di prolungare la strada esistente con un nuovo tracciato in modo da liberare l'ostacolo sulla zona produttiva. La nuova strada, così come il reperimento di eventuali aree non comunali sono a carico del consorzio frutticoltori. A carico del comune vi è la conversione di alcune aree boschive a D2 per creare un ambito omogeneo e la relativa cessione delle piccole parti di proprietà comunale. La variazione si divide nei seguenti 5 punti.

C17/A Previsione del nuovo PC.06 di cui all'articolo 97 delle Norme di Attuazione con relativa disciplina.

C17/B Stralcio dello specifico riferimento normativo all'art. 75 bis comma 5 che con il nuovo PC.06 non ha più senso di esistere.

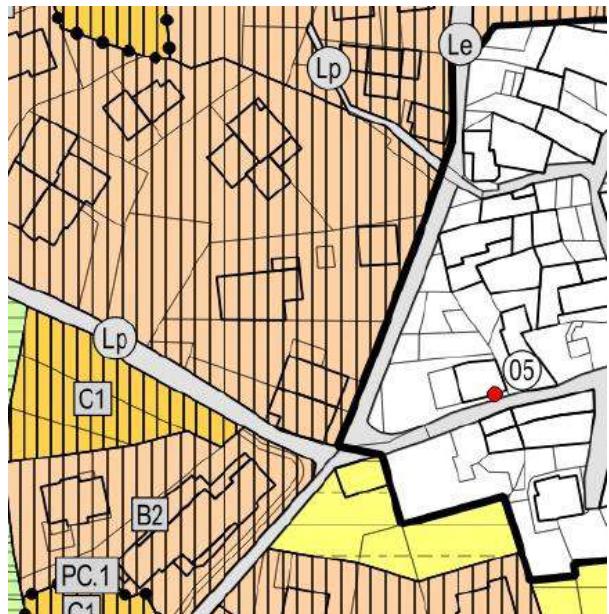
C17/C Introduzione del nuovo tracciato stradale di progetto.

C17/D Stralcio del tratto di strada comunale esistente in cessione al consorzio e trasformazione in zona D2

C17/E Stralcio dell'area a bosco a valle della nuova strada e trasformazione in zona D2.

**C18 – Nuovo potenziamento stradale in centro abitato**

PRG VIGENTE



VARIAZIONE 2023



Questa variazione prevede di inserire un duplice potenziamento stradale allo scopo di realizzare un allargamento ai fini della visibilità veicolare e della sicurezza del transito dei veicoli e anche in favore di pedoni e ciclisti. Si tratta di una zona in pieno centro abitato ai margini del centro storico in cui comunque si trovano i due nuovi brevi tratti di potenziamento stradale.

**C19 – Rimozione di tratto stradale in potenziamento in centro abitato**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La variazione prevede di rimuovere il potenziamento stradale previsto in riferimento al piano attuativo previgente rimosso con le variazioni P1 e P7A. Non essendovi quindi più l'intenzione di incrementare il carico veicolare sul tratto stradale si ritiene di poter anche evitare il suo potenziamento che sarà eventualmente rimandato in caso di modifiche alla gestione dell'intera zona.

**C20 – Inserimento nuova strada forestale**

PRG VIGENTE



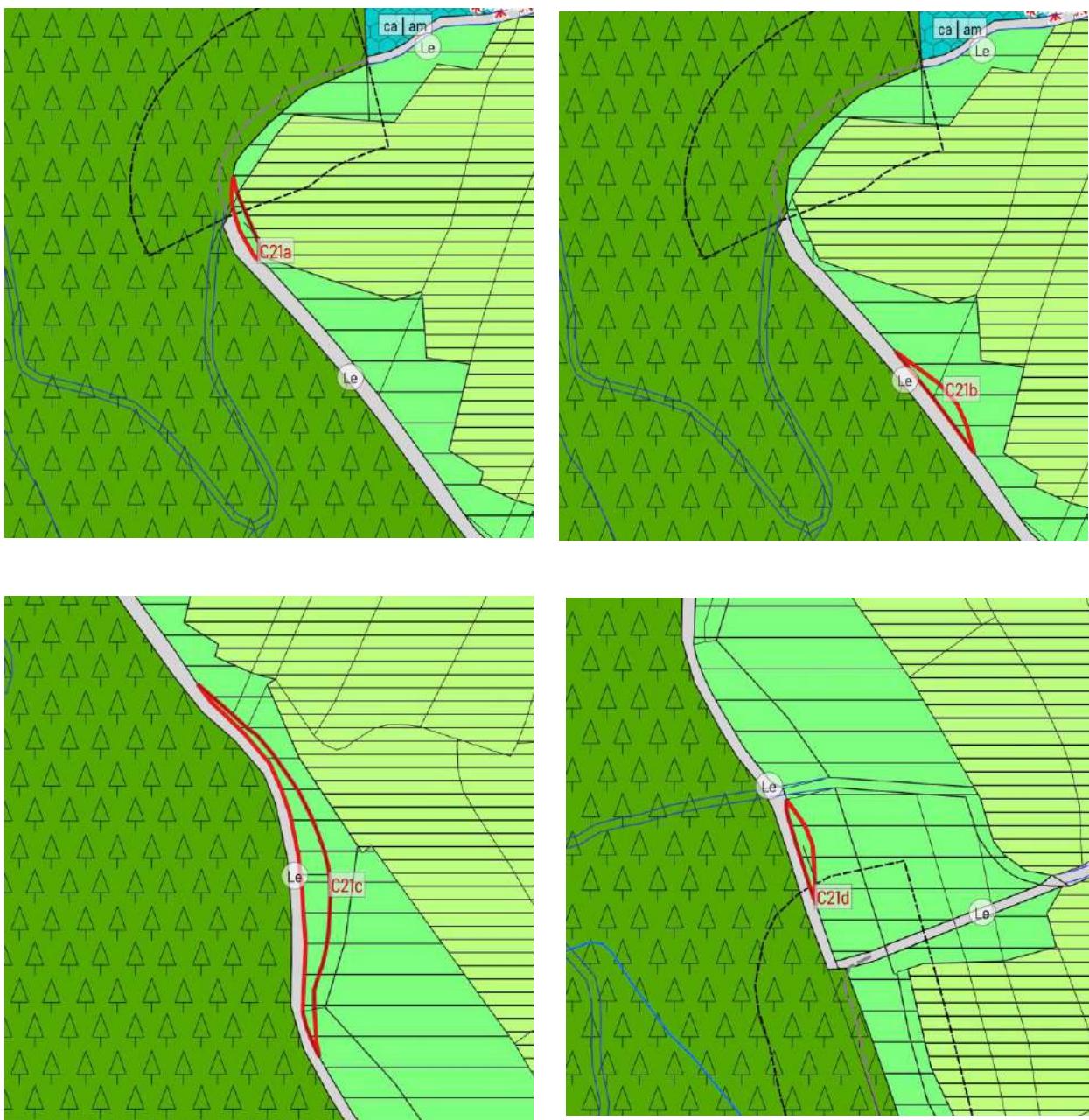
VARIANTE 2023



Si tratta dell'inserimento della nuova strada forestale realizzata che viene individuata secondo lo stato di fatto rimuovendo le superfici al bosco.

**C21 – Trasformazione da bosco a zona agricola locale pregiata**

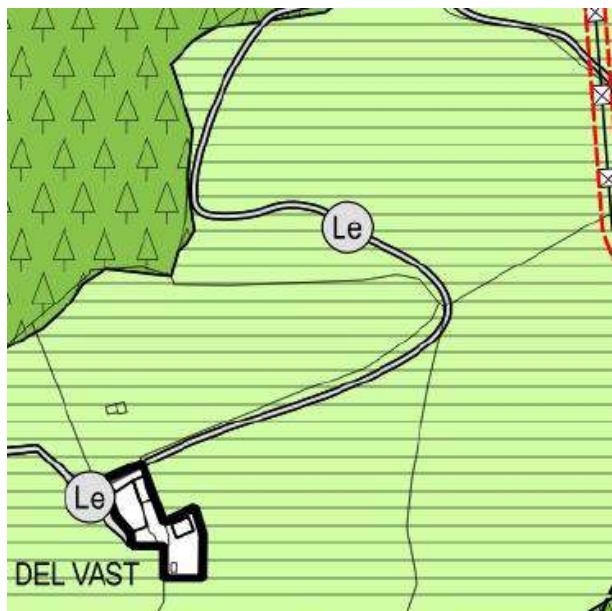
VARIAZIONE 2023



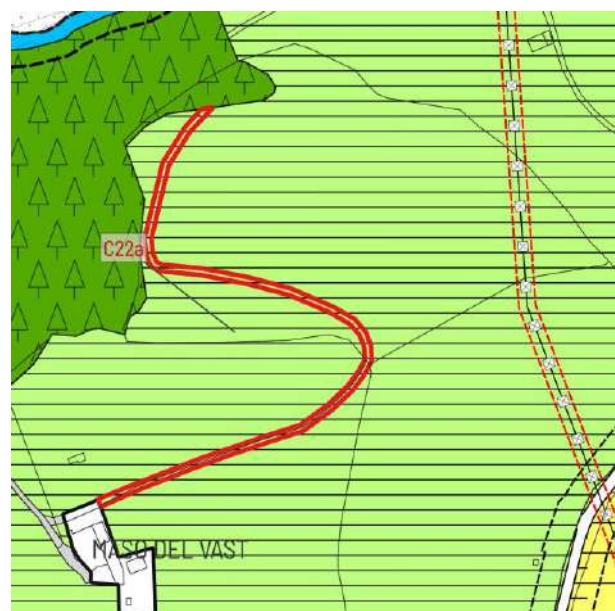
In relazione alla Variazione C20 vengono trasformate in zona agricola i ritagli interni alla nuova strada per creare continuità con le aree agricole, il tutto avendo già ottenuto l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da parte del servizio foreste.

**C22 – Rimozione previsione di strada locale esistente su proprietà privata**

PRG VIGENTE



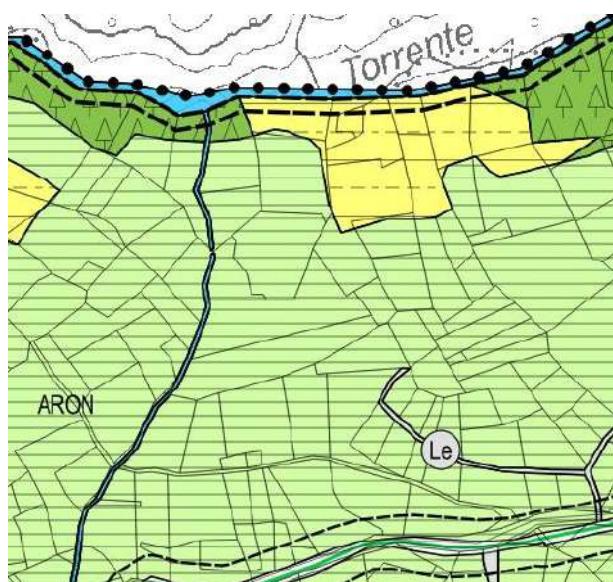
VARIANTE 2023



La variazione corregge la previsione vigente di una strada privata in zona agricola di pregio che è individuata come strada locale esistente.

**C23 – Inserimento di strada locale esistente in adeguamento allo stato reale**

PRG VIGENTE



VARIANTE 2023



La variazione prevede l'individuazione di una strada locale esistente pubblica in zona agricola di pregio. Il PRG vigente non la prevedeva correttamente. In questo caso viene semplicemente adeguata la cartografia alla realtà dei luoghi.

### 3.4 Adeguamenti cartografici non segnalati in cartografia

Principali modifiche introdotte con la cartografia (non segnalate con perimetro di variazioni) in quanto ritocchi resisi necessari per l'aggiornamento del catasto utilizzato come base per l'elaborazione cartografica.

#### Zone E (D.M. 1444/68)

##### Riprofilazione aree agricole, aree agricole di pregio

Per quanto riguarda la rappresentazione cartografica dei tematismi sopracitati (E103, E104), il primo elemento di analisi è stato quello di riprofilare le aree agricole e le aree agricole di pregio del PUP, precisando i perimetri rispetto al nuovo catasto integrato con la variante al PRG.

Rispetto alle modifiche introdotte si è cercata la corretta interpretazione dei perimetri utilizzando le seguenti fonti:

- Stralcio relativo alle aree agricole e alle aree agricole di pregio del PUP;
- Verifica e riprofilazione su base catastale aggiornata;
- Adeguamento rispetto alle previsioni di piano vigenti.

##### Riprofilazione aree a bosco e altre aree agricole di rilevanza locale

Per quanto riguarda la rappresentazione cartografica delle aree a bosco (E106) si è preso a riferimento lo Shape delle aree a bosco rilevate in data 2022 e scaricabili attraverso il geoportale. Queste sono state ritoccate e riprofilate dando priorità alle destinazioni urbanistiche previste dalla Carta delle aree agricole e delle aree agricole di pregio del PUP.

Le aree senza destinazione urbanistica desunte dal ridisegno delle aree agricole, delle aree agricole di pregio e delle aree a bosco è stata riassegnata sulla base delle disposizioni del PRG Vigente, che profila suddette aree con gli shape:

- E109, ovvero lo shape relativo alle altre aree pregiate di rilevanza locale
- E110, ovvero lo shape relativo alle altre aree agricole di rilevanza locale.

#### Arearie archeologiche e beni e siti sottoposti a parere della Soprintendenza dei Beni culturali

Sono aggiornati i nuovi tematismi riferiti alle aree archeologiche (Z303) richiesti ai servizi competenti (Ufficio beni archeologici). Aggiornamento medesimo è stato condotto per le aree sottoposte interesse storico culturale e a vincolo di tutela; in questo secondo caso i relativi shape sono stati recuperati dal geoportale del Trentino nell'apposita sezione e caricati sul nuovo template.

E' stato inoltre riscontrato che alcuni elementi storici puntuali hanno numerazione differente tra cartografia vigente del sistema ambientale e schedatura dei centri storici. In questi casi, l'aggiornamento con il nuovo sistema PRGDIG ha di fatto unito e uniformato la numerazione, che rimanda alla schedatura dei singoli siti. Pertanto, in cartografia (nelle sole tavole del sistema ambientale) vengono riportati i siti puntuali con la numerazione di scheda.

### 3.5 Ulteriori adeguamenti cartografici (segnalati in mappa con codice)

#### Area Sollevamento di Cressino

L'area con destinazione a impianto tecnologico, a aggiornamento catastale, risulta erroneamente profilata. Le modifiche cartografiche in merito riguardano l'aggiornamento circa lo stato dei luoghi. Le modifiche segnalate sono AD01a e AD01b.

### **Viabilità principale esistente**

Altro tema di aggiornamento è la viabilità, che rispetto allo stato vigente e alla sua sovrapposizione con ortofoto appare ampiamente differente. L'aggiornamento cartografico è stato segnalato con codice AD02a per quanto riguarda la viabilità principale di seconda categoria (SS43), mentre i ritocchi cartografici segnalati con codice AD02b, c, d, e riguardano la strada principale di quarta categoria (SP67).

### **Viabilità locale esistente**

Per quanto riguarda la viabilità locale sono state riprofilate alcuni tracciati di viabilità locale esistente in accordo con l'amministrazione. Il riaggiornamento catastale, in sovrapposizione con l'ortofoto e la carta tecnica provinciale, ha determinato diverse modifiche alla viabilità locale pianificata.

AD03a = rettifica profilo della viabilità locale esistente in località Maso Milano (a sud, in direzione del confine comunale attraversato il torrente).

AD03b = rettifica profilo della viabilità locale esistente che dalla località Maso del Vast si congiunge alla SP67.

AD03c = nuovo profilo della viabilità locale esistente nei pressi del ponte in località Marnara al confine con il perimetro comunale.

AD03d = nuovo profilo della viabilità locale esistente in connessione con i tracciati di viabilità già previsti nei pressi della località Marnara. Il profilo è stato individuato con ortofoto.

AD03e = nuovo profilo della viabilità locale esistente in connessione con i tracciati di viabilità già previsti nei pressi delle ppff 355/2/3. Il profilo è stato individuato con ortofoto.

AD03f = stralcio profilo della viabilità locale esistente in ppff 350/1.

AD03g = inserimento profilo della viabilità locale esistente in connessione tra l'area cimiteriale e la SP67

AD03h = stralcio profilo della viabilità locale esistente in ppff 1855/1

AD03i = nuovo profilo della viabilità locale esistente in prosecuzione del tracciato esistente come individuato da ortofoto alla ppff 336/13

AD03j = riconoscimento del tracciato di viabilità locale esistente attualmente assente nel disegno di piano vigente (parte del tracciato risponde alla proposta di viabilità locale in previsione di progetto che si ritiene opportuno mantenere).

### **Viabilità locale di progetto**

Per quanto riguarda la viabilità locale di progetto il piano regolatore mantiene le previsioni vigenti. Da un punto di vista cartografico, il tracciato poligonale della previsione di viabilità di progetto viene sostituito dal solo elemento lineare secondo le disposizioni del nuovo sistema PRGDig.

### **Ritocco perimetri centri storici A100**

L'aggiornamento catastale ha conseguentemente portato ad una revisione dei perimetri degli insediamenti storici. In alcune frazioni/località il ritocco del profilo è conseguente ai perimetri delle aree agricole e delle zone, mentre in altri casi, pur cambiando lievemente la forma del profilo, l'individuazione catastale rimane invariata. Nel sistema cartografico di raffronto il PRG individua e riconosce le principali variazioni condotte per effetto del primo caso. La variazione cartografica che si propone in merito al tema del ritocco dei perimetri del centro storico riguarda la località Maso Trentini.

### Località Maso Trentini

AD04 = si riprofilo il perimetro introducendo la viabilità a servizio delle abitazioni all'interno dell'area a centro storico e alcune porzioni di pertinenze e spazi privati del centro storico a servizio delle abitazioni. Inoltre si riprofilano le aree agricole di pregio nel rispetto dello stato dei luoghi e dei perimetri che il PUP individua.

Per quanto riguarda i profili della località Maso Milano non si segnalano modifiche cartografiche in difformità con la previsione vigente. In prossimità della viabilità e della scheda 1BIS si osservano importanti modifiche geometriche nel catasto, che hanno portato ad un ritocco cartografico.

Per quanto riguarda infine l'abitato di Sporminore (compresa area cimiteriale e capitello) e le località Castello, San Bortolomeo, Taole, Maso Marnara, Maso Villetta e Maso del Vasto non si segnalano modifiche cartografiche in difformità con la previsione vigente.

### **Tematismo residuale A207 – Demolizione con ricostruzione**

Con il passaggio dal GPU al PRGDIG si è provveduto all'unificazione della cartografia di piano. Per quanto riguarda lo stralcio dei Centri storici, oltre ad alcune variazioni cartografiche introdotte per accoglimenti di istanze provenienti da privati cittadini, si è adeguata la cartografia di piano sostituendo i tematismi residuali individuati nella pianificazione vigente. Questi, individuati con perimetro di variazione AD05, altro non sono che la sostituzione cartografica del tematismo A207 – Demolizione ricostruzione nello shape A200 – ristrutturazione edilizia. La sostituzione si è resa necessaria ai sensi della L.P. n.15/2015.

AD05 = Adeguamento tematismo residuale e riconduzione della demolizione con ricostruzione all'interno della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia

## **3.6 Modifiche alle Norme di Attuazione**

La Variante 2023, alla luce delle modifiche sopra esposte, si configura come una sorta di aggiornamento dello strumento vigente alle nuove dinamiche socio-economiche del paese a cui si propone di dare risposte e opportunità operative. In tal senso e anche a diretto supporto delle varie modifiche, sono previsti aggiornamenti e integrazioni alle Norme di Attuazione (comprese quelle del PRGIS).

Di seguito l'elenco degli articoli modificati e una breve spiegazione dei contenuti che assumono nuovi sviluppi.

### **Norme di Attuazione del PRG**

#### Articolo 1 – Documenti del piano

In questo articolo viene solamente aggiornata la denominazione del materiale e dei documenti costituenti il PRG di Sporminore.

#### Articolo 7 – Piani Attuativi (PA)

E' stato perfezionato il comma 8 in riferimento al mantenimento della denominazione dei Piani Attuativi.

#### Art. 8 bis – Aree soggette a Progetti Convenzionati

L'elenco degli strumenti attuativi è stato aggiornato a quelli previsti dalla presente Variante 2023 del PRG.

**Art. 16 bis – Vincoli di inedificabilità**

Questo articolo si occupa dell'applicazione dell'art. 45 della LP 15/2015 che prevede la rimozione del potere edificatorio dalle su richiesta dei proprietari con restituzione dell'IMIS versata fino alla data della richiesta di applicazione del suddetto articolo. Tale applicazione di legge prevede tuttavia che si innesti sul lotto interessato un vincolo di inedificabilità decennale che parte dal momento di approvazione della Variante al PRG che contiene la modifica.

Il PRG di Sporminore ha già applicato precedentemente questa normativa e proprio all'articolo 16bis dà menzione precisa delle aree assoggettate a tale vincolo. In questo momento viene integrato il comma 2 con il riferimento preciso alla DGP e alla data di entrata in vigore della Variante 2018, nonché alle nuove particelle interessate dall'applicazione dell'articolo 45 nella presente Variante 2023. Il tutto allo scopo di mantenere sotto controllo la corretta applicazione della disciplina.

Il Titolo terzo delle Norme di Attuazione si occupa del Centro Storico, ma con la redazione dello specifico PRGIS il contenuto è stato svuotato in favore del corpo normativo di quel Piano. Questa Variante però ridisegna per intero il territorio comunale e nel contempo riunifica i due strumenti anche attraverso il ripristino del Titolo Terzo con le normative provenienti dal PRGIS e con altri contenuti nuovi. Si sono riutilizzati i vecchi articoli che erano rimasti presenti solo nella numerazione in modo da non dover stravolgere l'intera struttura delle Norme di Attuazione.

**Articolo 28 – Categorie di intervento**

Sono state fatte alcune piccole precisazioni non di sostanza utili a comprendere meglio gli altri articoli che fanno riferimento a questo.

**Articolo 47 - Generalità**

Questo articolo definisce gli aspetti generali del Centro Storico comprese le destinazioni d'uso compatibili degli edifici. Si tratta di una riproposizione quasi completa dell'art. 5 delle norme del PRGIS, salvo qualche precisazione superflua e non sostanziale.

**Articolo 48 – Modalità di intervento sulle singole unità edilizie**

Questo articolo definisce il concetto di unità edilizia, la loro identificazione cartografica con relativa categoria di intervento e specifica le conoscenze necessarie per poter lavorare bene sull'insediamento storico. In questo articolo vengono ripresi dei contenuti dell'art. 21 delle norme del PRGIS e l'intero art. 29.

**Articolo 49 – Ampliamenti e sopraelevazioni**

Questo articolo sviluppa i vari tipi di ampliamenti e di sopraelevazioni riferendosi anche alla Legge Urbanistica Provinciale. Si tratta di un articolo nuovo.

**Articolo 50 – Volumi precari e superfetazioni**

Questo articolo si addentra nelle caratteristiche di questi due elementi perturbanti del Centro Storico definendo anche le modalità di agire nei loro confronti. Si tratta della riproposizione dell'art. 30 del PRGIS.

**Articolo 51 – Manufatti di interesse storico-culturale**

Questo articolo definisce tali manufatti in riferimento anche al D.Lgs. 42/2004 e ne indica le modalità di eventuale intervento. Si tratta della riproposizione dell'art. 31 delle norme del PRGIS.

**Articolo 52 – Aree di pertinenza**

Questo articolo definisce le modalità di intervento sugli spazi esterni degli edifici anche in riferimento al Prontuario. Si tratta della riproposizione dell'art. 32 delle norme del PRGIS.

Articolo 53 – Modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi negli insediamenti storici

Questo articolo definisce una serie di accorgimenti e indicazioni da considerare nelle fasi progettuali ed esecutive apprendo anche all'utilizzo di linguaggi architettonici contemporanei. Il comma 1 rispecchia fedelmente l'art. 35 delle norme del PRGIS, mentre il comma 2 è nuovo.

Articolo 54 – Ampliamenti volumetrici sempre ammessi

Questo articolo definisce i tipi di ampliamenti tecnici sempre ammissibili e si addentra nella rara possibilità di realizzare cappotti termici sulle R2 in abbinamento a quanto previsto dal Prontuario. I commi 1 e 3 derivano dall'art. 36 delle norme del PRGIS, mentre il comma 2 è nuovo.

Articolo 55 – Attività di trasformazione e manutenzione

Questo articolo definisce l'importanza del Prontuario e si addentra nelle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si tratta dell'unione degli articoli 37, 39 e 40 delle norme del PRGIS.

Con questo articolo termina il Titolo Terzo relativo agli Insediamenti Storici

Delle norme del PRGIS precedenti non vengono considerati (e quindi non riportati nel Titolo III) gli articoli 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 34, 38, 41 e 42.

Va segnalato inoltre che l'articolo 38 viene parzialmente inglobato nel nuovo Prontuario e che per gli articoli dal 22 al 28 si rinvia all'articolo 28 nelle norme del PRG che a sua volta rimanda alle definizioni dell'art. 77 della L.P. 15/2015.

Si procede ora alla comparazione del nuovo prontuario con quello precedente.

Voci del Prontuario vigente	Previsioni del nuovo Prontuario
<u>Comignoli</u> Sono previste torrette intonacate con cappelli in lamiera o in lastra di pietra.	<u>Manto di copertura, fermaneve e comignoli</u> La voce è accorpata con i manti di copertura e prevede lo stesso tipo di comignolo intonacato con il cappello in lamiera.
<u>Coperture</u> Sono previste tegole marsigliesi, coppi o portoghesi in cotto o lastre di porfido.	<u>Manto di copertura, fermaneve e comignoli</u> Per le R3 è previsto l'uso di tegole marsigliesi o coppi in laterizio in cemento color laterizio, mentre per le R2 e R1 è esclusa la possibilità di usare il materiale cementizio. Nelle R3 che vengono demolite e ricostruite è possibile anche utilizzare manti in lamiera per porzioni della copertura.
<u>Sotto gronda</u> Ci si riferisce alla gestione dello sporto di gronda che nel nuovo prontuario non è trattato.	Voce non prevista nel dettaglio, ma trattata nella sezione delle coperture
<u>Abbaini e finestre in falda</u> Si consentono abbaini solo per la quantità necessaria a soddisfare i requisiti minimi igienico-sanitari.  Posizionamento secondo la composizione dei fori di facciata.  Serramenti in legno naturale o verniciato. Serramenti metallici di colore scuro. Dimensione contenuta. Tipologia a due falde.	<u>Copertura, abbaini e finestre in falda</u> Confermato - 1 abbaino e 2 finestre per falda, ma soluzioni diverse possono essere sottoposte alla CEC. Nelle R1 le regole sono più restrittive. Confermato  Confermato Confermato, ma soluzioni del tipo a Svizzera

	possono essere sottoposte alla CEC.
<u>Canali di gronda e pluviali</u> Lamiera zincata color testa di moro Rame Altri materiali eventualmente tradizionali	
<u>Contorni finestre</u> Recupero delle cornici in pietra originarie Sostituzioni con materiali analoghi Conservare le grate in ferro	<u>Finestre e portefinestre</u> Confermato Confermato Specifiche previsioni per la conservazione e riproposizione delle inferriate
<u>Contorni porte</u> Sostituzione con materiali analoghi Divieto di demolizione e allargamento	<u>Portali di accesso</u> Confermato Confermato
<u>Serramenti esterni</u> Legno naturale Legno verniciato con colori tradizionali  In ferro secondo tipologia storica esistente	<u>Serramenti finestre e portefinestre</u> Confermato Solo laccato bianco Nelle R3 è possibile l'utilizzo anche dell'alluminio bianco e non del finto legno. Non previsto se non tradizionale e già esistente
<u>Imposte esterne ante ad oscuro</u> Tipo tradizionale, in legno, verniciati con colori tradizionali Avvolgibili solo dove esistenti	<u>Imposte delle finestre</u> Confermato salvo che nella Demolizione con ricostruzione. Confermato salvo che nella Demolizione con ricostruzione.
<u>Imposte esterne porte di ingresso</u> Recupero delle parti originarie Sostituzione con parti in legno naturale o verniciato	<u>Imposte delle finestre</u> Confermato
<u>Scale esterne</u> Recupero delle strutture originarie Rifacimento con materiali tradizionali Rifacimento in C.A. solo dove esistenti	<u>Scale esterne</u> Confermato Confermato Confermato – possibile il C.A. nelle R3
<u>Poggioli, ballatoi e balconi</u> Ripristino materiali tradizionali: legno, pietra, ferro Strutture in C.A. solo dove preesistenti Vietato alluminio e/o finto legno Vietate altre tipologie e materiali	<u>Ballatoi, balconi e parapetti</u> Confermato Confermato – possibile C.A. nelle R3 Confermato Confermato
<u>Facciate</u> Ripristino tinte e decori tradizionali Colori in sintonia con quelli limitrofi Recupero e conservazione di erker	<u>Intonaci esterni</u> Confermato Confermato Non trattato specificatamente Possibilità di cappotto termico sulle R2 in specifici casi
<u>Rivestimenti murari e tamponamenti verticali</u> Uso materiale lapideo identico all'originale Recupero e conservazione di decorazioni Tamponamenti in legno simili agli originali Assiti con elementi strutturali in vista	Non trattato Confermato Confermato e trattato in specifica voce Confermato e trattato in specifica voce

<u>Muri e recinzioni</u> Mantenimento e riproposizione dei muri Recinzioni in legno e metalliche	<u>Muri di recinzione</u> Confermato (possibilmente) Confermato
<u>Pavimentazioni esterne</u> Lastre di porfido o in pietra Cubetti di porfido Selciato Acciottolato Ghiaiano o erba	<u>Pavimentazioni esterne delle aree private</u> Tutto confermato con aperture anche all'asfalto nelle R3 e nelle aree compatibili delle R2
	<u>Ampliamenti</u> Solo sulle R3 secondo norma provinciale
	<u>Sopraelevazioni</u> 50 cm – applicazione art. 105 a tutti gli edifici
	<u>Superfetazioni</u> Nuove indicazioni
	<u>Murature portanti in pietra</u> Indicazioni simili a quelle delle Norme del PRGIS
	<u>Avvolti in pietra</u> Indicazioni simili a quelle delle Norme del PRGIS
	<u>Solai ai piani superiori</u> Indicazioni simili a quelle delle Norme del PRGIS
	<u>Ponti di accesso in pietra</u> Nuove indicazioni
	<u>Insegne pubblicitarie e vetrine commerciali</u> Nuove indicazioni
	<u>Impianti tecnologici sulle fronti della copertura</u> Nuove indicazioni

Articolo 61 – Aree residenziali

Viene fatta una mera puntualizzazione.

Articolo 62 – Aree residenziali di completamento “B”

Viene stralciata una previsione superflua.

Articolo 63 – Interventi di recupero sottotetti aree residenziali di completamento “B”

Questo articolo disciplina la possibilità di sopraelevazione del sottotetto allo scopo di ricavarne funzioni residenziali. La modifica apportata è costituita dal nuovo Comma 4 che in risposta ad una richiesta privata e a vantaggio di tutta la cittadinanza consente di ottimizzare gli ampi volumi ex-agricoli presenti in paese.

Essendo infatti ricorrente la presenza di sottotetti molto alti derivanti da funzioni non più attuali che certamente non possono consentire l'applicazione dell'articolo 63, viene inserito il Comma 4 proprio per favorire il recupero dei volumi e contribuire al contenimento del consumo di suolo.

Il Comma 4 infatti prevede la possibilità di applicare la possibilità di sopraelevazione anche con la realizzazione ex-novo dell'ultimo solaio purché tale operazione garantisca un'altezza media degli interpiani inferiori non

superiore ai 2,80 m. In questo modo si può contribuire a riconsegnare un futuro residenziale a volumi altrimenti destinati al sottoutilizzo.

Al comma 3 viene meglio specificata la modalità di misurazione dell'altezza dei sottotetti ai fini della sopraelevazione.

Articolo 67 – Aree residenziali di nuova espansione “C1” destinate alla prima abitazione

Viene specificata la possibilità di insediare le attività non residenziali compatibili con la zona anche in assenza di prima abitazione.

Articolo 67 bis – Aree a Verde Privato

Questo articolo è stato aggiornato per poter essere utilizzato anche nel Centro Storico (visto che attualmente ci sono due normative diverse) ed è stato aggiunto di alcune possibilità operative allo scopo di facilitare il recupero degli edifici esistenti, valorizzarne la funzione strutturale dell'abitato e dare loro possibilità di sviluppo contribuendo al contenimento di consumo del suolo.

In particolare al Comma 3 si specifica che le aree a Verde Privato possono essere occupate anche solo da porzioni in ampliamento di edifici esistenti limitrofi e ovviamente ricadenti in altre zone urbanistiche. Questo accorgimento quindi serve per agevolare il recupero di immobili che confinano con tali zone.

Il nuovo Comma 8 invece consente di realizzare nelle aree a Verde Privato anche manufatti completamente interrati da utilizzarsi anche come deposito per attrezzi agricoli. Questa opportunità valorizza senz'altro gli edifici esistenti, limita il proliferare di manufatti nelle aree agricole e garantisce il mantenimento del tessuto urbano con gli spazi liberi facendo riferimento anche al ripristino dei luoghi a fine lavori.

Il nuovo Comma 9, infine, disciplina la possibilità di pavimentare le aree a Verde Privato per lo stretto necessario e in diretta relazione agli edifici residenziali a cui si riferiscono.

Articolo 68 bis – Aree agricole – Norme generali

Vengono fatte alcune semplici correzioni ai riferimenti normativi.

Articolo 69 – Aree agricole di pregio “E1” e aree agricole pregiate di rilevanza locale “E3”

Vengono fatte alcune semplici correzioni ai riferimenti normativi.

Articolo 70 – Aree agricole “E2” e agricole di rilevanza locale “E4”

Questo articolo viene integrato di un nuovo Comma 2 (con relativa ri-numerazione dei commi successivi) con cui si disciplinano gli interventi edificatori a servizio delle aziende agricole. L'articolo faceva riferimento a quello precedente riguardante le Agricole di Pregio e quelle pregiate di rilevanza locale in cui sono stabiliti precisi parametri urbanistici per il dimensionamento di eventuali nuovi immobili.

Il nuovo Comma 2 propone nuovi parametri per le E2 e le E4 che di fatto si differenziano rispetto a quelli previsti per le E1 ed E3 nel Lotto minimo che passa da 5.000 mq a 1.500 mq. Tale facilitazione è supportata dal fatto che si tratta di zone più prossime all'abitato e di minor pregio agricolo e inoltre indirizza eventuali interventi in aree meno sensibili e delicate.

Articolo 71 – Aree a bosco

Questo articolo viene aggiornato puntualmente al Comma 4 con la precisazione della frase che si riferisce al “presente PRG” intendendo la Variante 2018. L'inserimento fra parentesi di questa indicazione evita certamente fastidiosi equivoci nell'applicazione della norma in futuro.

Articolo 75 bis – Aree produttive del settore secondario di interesse locale a servizio dell'agricoltura “D2”

Questo articolo viene integrato con il nuovo comma 6 che disciplina, tramite specifico riferimento normativo, un'area comunale in zona agricola da destinare a servizi pubblici o collettivi e all'utilizzo da parte del Comune stesso. Viene inoltre stralciato il comma 5 perché superato dal PC.06.

**Articolo 80 – Aree per Verde Pubblico “F2”**

L'articolo riguardante il Verde Pubblico è stato integrato di alcune indicazioni riguardanti il parco in ampliamento a monte del paese di cui alle variazioni C2. Nel dettaglio è stato inserito il riferimento alla possibilità di realizzare “parchi avventura” e piazzole di sosta per i camper con relativi servizi annessi. Inoltre viene definita la disciplina relativa agli edifici esistenti in tali aree in riferimento all'art. 77 della LP 15/2015. Al Comma 6 invece si specifica come sia possibile anche ricavare parcheggi pubblici interrati all'interno delle zone a Verde Pubblico.

**Articolo 97 – Piano Attuativi e Progetti Convenzionati**

Innanzitutto è stato integrato il titolo dell'articolo con il riferimento ai Progetti Convenzionati, visto che questa Variante 2023 ne sta introducendo alcuni.

E' stato inoltre modificato il contenuto del PAG.01 in riferimento alla possibilità di introdurre una zona mista residenziale pur con prevalenza die settore produttivo. E' stato inoltre eliminato il PL.02 per essere sostituito dai nuovi Progetti Convenzionati PC.03 e PC.04 con i quali si rendono autonome le due proprietà dell'area di agire separatamente anche in termini perequativi prevedendo anche la possibilità di monetizzare al Comune le opere e le cessioni previste.

Viene poi definito il nuovo PC.05 che prevede la possibilità di convertire un'area di zona Agricola di Pregio in area produttiva a servizio dell'agricoltura (D2). Viene specificato il meccanismo della compensazione delle agricole di pregio con altra area ricavabile dalla conversione proprio ad agricola di pregio di una parte boscata di proprietà comunale. E' previsto il potenziamento stradale per raggiungere l'area a carico del PC.05 e gli oneri per tutti gli allacciamenti. Vengono infine previsti specifici parametri urbanistici in via più restrittiva rispetto all'articolo 75bis.

Alle Norme di Attuazione del PRG viene inoltre aggiunto il nuovo Titolo Settimo riguardante l'Urbanistica commerciale che non è presente nella versione vigente. Sono ex-novo quindi i seguenti articoli.

**Articolo 98 – Disciplina del settore commerciale e definizione delle tipologie**

Si definiscono i riferimenti normativi, le tipologie commerciali e le definizioni.

**Articolo 99 – Localizzazione delle strutture commerciali**

Nuovo

**Articolo 100 – Attività commerciali in aree produttive del settore secondario**

Nuovo

**Articolo 101 – Vendita di prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli**

Nuovo

**Articolo 102 – Attività commerciali all'ingrosso**

Nuovo

**Articolo 103 – Spazi di parcheggio e altre disposizioni**

Nuovo

### 3.7 Centro storico

Il Comune di Sporminore è dotato di uno specifico Piano Generale per la tutela e gestione degli insediamenti storici, vigente dal 2015. La presente variante ha agito su tale strumento riunificandolo di fatto con il PRG a partire dalla cartografia che essendo stata completamente ridisegnata ha assunto la nuova impostazione unitaria, così come le shape sono comprese nell'elenco unico. Nel contempo si è approfittato per riunire anche le Norme di Attuazione ripristinando, come già detto, il Titolo Terzo e fornendo uno strumento più snello all'utilizzo. Inoltre si è sostituito il Prontuario integrandolo come Abaco di Progettazione e con indicazioni più dettagliate e nozioni a sostegno della normativa. Infine è stata ridefinita la categoria di intervento di n.3 schede sulla base delle richieste pervenute. Nessuna variazione sul Piano Colore che rimane operativo pur non entrando a far parte di questa Variante 2023.

Le categorie di intervento sono state modificate nelle 3 schede su richiesta, mentre in adeguamento sono state aggiornate le categorie R4 e R5 trasformate per norma provinciale in R3. Tutte le schede hanno avuto un aggiornamento dello zoom cartografico in ultima pagina con l'estratto della nuova cartografia.

Da sottolineare che la norma delle zone a Verde Privato è stata modificata nel PRG anche in modo da poter essere utilizzata nel Centro Storico, visto che tale tematismo è molto utilizzato nelle aree di antico insediamento. Inoltre vi è una modifica sensibile al perimetro del Centro Storico in località "Le Taole" per effetto dell'aggiornamento della base cartografica in cui è stata inserita la nuova sede dell'incrocio stradale che in questa sede è stato ritenuto di escludere dal Centro Storico per incompatibilità generale. La zona distolta è stata nel contempo sottoposta a Tutela Ambientale. Come detto infine, sono state ridisegnate le aree del Centro Storico con relative tavole in scala 1:1000.

### 3.8 Insediamenti residenziali

Il fabbisogno di nuovi terreni edificabili è un principio che a Sporminore va contestualizzato solo parzialmente nella necessità fisica di aree edificabili per soddisfare una crescita demografica e di nuclei familiari, quanto piuttosto nella situazione di superfici già edificabili che non hanno prospettive di saturazione in quanto limitrofe a edifici che le utilizzano come andito e nella necessità di migliorare sensibilmente la condizione abitativa con la realizzazione di nuovi edifici per scongiurare l'emigrazione di nuove famiglie.

Naturalmente questo tipo di tendenza porta con sé alcuni rischi che si riferiscono soprattutto all'ulteriore indebolimento di appetibilità del centro storico e dell'edificato esistente che non certo godono di buona salute. Per tali aree si devono aprire però condizioni di recupero diverse soprattutto riguardo alle modalità di intervento, agli incentivi economici e alle prospettive di riuso a scopi turistici o di edilizia abitativa.

Sporminore si trova in una situazione di dinamicità residenziale moderata, ma comunque attiva rispetto ad altri paesi simili. C'è una richiesta di nuovi insediamenti e volontà di investimento che rimangono entro l'intervento diretto ad utilizzo del proprietario o del suo nucleo familiare. Non ci sono casi di speculazione edilizia e di consumo di suolo a sostegno del mercato immobiliare, ma solo richieste di evolvere la situazione abitativa propria e quella delle nuove famiglie giovani che richiedono standard di maggior qualità.

Tuttavia ci sono alcuni esempi di Piani Attuativi o di Lottizzazione che rappresentano l'inizio di un'urbanistica perequata non necessariamente auspicabile in tutto e per tutto se utilizzata in modo estensivo in un paese come Sporminore, ma che in alcuni casi (come quelli in questione) rappresenta uno strumento prezioso per gestire nodi particolari che abbisognano di un'attenzione specifica.

Le aree edificabili esistenti e quelle di nuova previsione sono localizzate in modo molto naturale rispetto all'insediamento e in modo molto ordinato rispetto alle aree agricole. Hanno dimensioni assolutamente ridotte e non rischiano di intaccare irreparabilmente il paesaggio e l'ambiente in generale. Nel contempo vengono rimosse alcune superfici edificabili su espressa richiesta dei proprietari anche secondo quanto previsto dalla L.P. 15/2015 per cui il saldo finale di nuove aree viene sostanzialmente compensato.

Si noti come il modello accentratore di Sporminore sviluppi un insediamento secondo le strade principali e secondarie che dipartono dal centro e come tale schema sia assolutamente naturale. Tuttavia, anche a servizio delle aree residenziali si nota la necessità di un adeguamento delle strade anche con punti da potenziare e in futuro con alcuni collegamenti trasversali fra di loro che oggi non sono previsti, ma di cui si considera la potenziale futura realizzazione mantenendo i varchi necessari. Fa eccezione una strada di progetto che era stata tolta dalle previsioni urbanistiche, ma che viene ora ripristinata e ritenuta strategica per la zona produttiva, per la nuova lottizzazione confermata e per scaricare il Centro Storico dal traffico veicolare.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

	1° Adozione	2° Adozione
Aree totali rese inedificabili:	3.227 mq	
Aree totali rese edificabili:	3.331 mq	
<b>Saldo:</b>	<b>104 mq</b>	

#### CALCOLO DELLA SUN

	1° Adozione	2° Adozione
SUN totale cancellata:	-1492,65 mq	
SUN totale nuova:	1498,95 mq	
<b>Saldo:</b>	<b>6,30 mq</b>	
<u>Invasione della zona agricola di pregio:</u>		nessuna (a scopo residenziale)

### **3.9 Secondario: zone produttive**

Sul territorio di Sporminore esistono alcune aree produttive fra le quali spicca la più importante anche per estensione che accoglie lo stabilimento Melinda e si trova direttamente sulla strada provinciale. Altre due zone di dimensioni minori si trovano in zone più interne e fanno riferimento a esperienze artigianali di carattere familiare che sono divenute però importanti realtà economiche e produttive del territorio. In entrambe i casi vi sono state richieste di ampliamento che sono state soddisfatte nei limiti del possibile, oltre a una rivisitazione dei contenuti di un Piano Attuativo.

In particolare, a sostegno di quella posizionata in località Lovaia si è ripristinata una strada di accesso che era prevista in passato nel PRG e poi era stata tolta, ma che oggi si ritiene di reinserirla proprio per migliorare l'efficienza della zona produttiva, ma anche e soprattutto per garantire vivibilità alle zone residenziali e al Centro Storico attraverso cui sono obbligati a passare tutti i mezzi pesanti.

Va sottolineato come, pur rientrando sempre nelle zone di tipo D, ci sono due specifiche strategie da considerare riguardanti da un lato le aree produttive artigianali D1 e dall'altro le aree produttive a servizio dell'agricoltura D2 che quindi possono essere considerate uno sviluppo delle attività agricole. Delle superfici produttive nuove sono ripartite a metà fra D1 e D2.

Di fatto però non ci sono stravolgimenti sulle zone produttive D1 che trovano solo qualche potenziamento a insediamenti esistenti e attivi (per 2.220 mq) dando sostegno alle loro esigenze concrete. In un solo caso si è ritenuto opportuno occupare un'area Agricola di Pregio per destinarla a D2 – Zone produttive a servizio dell'agricoltura garantendo una ampia compensazione, come previsto dalla normativa provinciale.

Si deve considerare che a Sporminore esistono alcune zone produttive dislocate ai margini del paese tutte insediate in modo attivo, non ci sono invece aree produttive libere o non utilizzate. Le richieste relative alle zone D1 quindi trattano tutte richieste di modifica o ampliamento di aree produttive esistenti insediate e attive.

Bilancio delle aree produttive

Aree rese inedificabili:	-320 mq
Aree D1	2220 mq
Aree D2	1905 mq
Totale Aree D1 e D2 di variante:	4105 mq
<b>Saldo:</b>	<b>3785 mq</b>
<u>Invasione della zona agricola di pregio:</u>	1205 mq (compensati)

**3.10 Zone primarie: agricole e boschive**

Le zone del settore primario occupano la grandissima maggioranza della superficie comunale come è ovvio, in particolare quelle boschive che si spingono fino ai confini comunali dentro il Parco Naturale per scendere giù a lambire i torrenti. La protezione di queste aree di fatto è già alta essendo soggette a Tutela Ambientale, ma in ogni caso non sono state apportate modifiche al perimetro vigente.

Le zone agricole invece si trovano nella fascia centrale del territorio e circondano completamente l'abitato fino a lambire i boschi di cui sopra. Nel piano vigente esistono 4 tipi di aree agricole che vengono confermati senza modifiche di perimetrazione salvo la variazione di un'area agricola di pregio a scopo produttivo debitamente compensata con una riduzione di area boschiva. Si tratta della Variazione P13 (privata) di mq **1205** che viene compensata con la Variazione C8 (comunale) di mq **6085**, ampiamente sufficiente quale compensazione di superficie.

Bilancio delle zone Agricole di Pregio

Invasione della zona agricola di pregio:	1205 mq
Conversione da zona a bosco ad Agricola di Pregio	6085 mq
<b>Saldo</b>	<b>+ 4.880 mq</b>

**3.11 Zone per servizi pubblici**

La dotazione di servizi a Sporminore è tanto essenziale quanto puntuale e non vi sono particolari necessità di prevedere nuove strutture o dotazioni particolari. E' per questo che il PRG individua tali realtà confermandone sostanzialmente localizzazione e perimetri senza dover rilevare modifiche o integrazioni specifiche.

I servizi e le strutture pubbliche a cui ci si riferisce sono sostanzialmente:

- il municipio, le scuole, ecc.;
- la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari;
- l'area sportiva;
- il cimitero con la sua fascia di rispetto per cui non si prevedono nuovi interventi;
- il CRM – Centro Raccolta Materiali che è in gestione alla Comunità di Valle per il quale non sono previsti ulteriori interventi.

Come si è detto alcuni altri servizi essenziali come la banca, l'ufficio postale e alcuni esercizio commerciali, bar e ristoranti si trovano in centro storico e sono attivi, mentre altri sono a disposizione degli abitanti a livello sovracomunale.

Il PRG vigente prevede un'ampia zona per Servizi Pubblici a monte del paese in prossimità della caserma dei Vigili del Fuoco. La Variante 2023 ne prevede da un lato l'incremento a scapito di una zona a Verde Pubblico per realizzarvi una struttura del cantiere comunale e da un lato una riduzione proprio in favore del parco pubblico che si vuole realizzare. Si tratta nel dettaglio delle variazioni C1 e C2.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI	PRG 2018	PRG 2023
Civili e amministrative e religiose	38.932 mq	33.282 mq
Corrispondenti a	54,45 mq/abitante	46,55 mq/abitante
Fabbisogno da standard: 715 ab. x 2,0 mq/ab =		1.430 mq

### 3.12 Verde pubblico

E' sempre più pressante al giorno d'oggi la necessità di poter disporre nei centri abitati di ampi spazi a verde pubblico e attrezzato: ne va della qualità urbana e della fruibilità dei centri storici. La Variante 2023 movimenta alcune situazioni di Verde Pubblico allo scopo di rendere più concrete le prospettive di realizzazione dei parchi pubblici. Ci riferisce anche una specifica progettualità in corso da parte del comune con situazioni combinate anche con parcheggi pubblici interrati. Inoltre si da seguito all'idea di realizzare un grande parco pubblico con diversi servizi a monte del paese in vicinanza della zona sportiva.

VERDE PUBBLICO	PRG 2018	PRG 2023
Zone a verde pubblico e sportive all'aperto	49.622 mq	52.193 mq
Corrispondenti a	69,40 mq/abitante	72,99 mq/abitante
Fabbisogno da standard: 715 ab. x 9,0 mq/ab =		6.435 mq

### 3.13 Parcheggi pubblici e viabilità

Il carico veicolare e di parcheggio sul paese di Sporminore è abbastanza equilibrato, salvo però riscontrare alcune difficoltà puntuali sulla viabilità principale e in un'area del centro storico. Il traffico riguarda senz'altro i residenti, ma anche un certo transito verso i paesi limitrofi. Il fabbisogno di parcheggi è limitato, ma è comunque presente e questa variante definisce alcune soluzioni anche in abbinamento con il Verde Pubblico. Il parcheggio in centro davanti alla chiesa è piuttosto ampio, ma c'è la volontà di realizzarne un altro interrato pubblico.

Per quanto concerne la viabilità va segnalata una certa adeguatezza delle strade interne ed esterne. Il PRG già prevede nuove strade o il loro potenziamento, ma la Variante ripristina una vecchia indicazione stradale stralciata con l'ultimo aggiornamento dello strumento urbanistico. Questa strada serve per sgravare il centro storico dal traffico della zona produttive e della lottizzazione che sarà presto attivata. Sono previsti inoltre alcuni tratti in potenziamento per realizzare nuovi tratti di marciapiede.

PARCHEGGI PUBBLICI	PRG 2018	PRG 2023
Aree Parcheggio Pubblico:	5.627 mq	7.942 mq
Corrispondenti a	7,86 mq/abitante	11,11 mq/abitante
Fabbisogno da standard: 715 ab. x 2,5 mq/ab =		1.787,50 mq

## 4. REDAZIONE DEL PIANO

### **4.1 Documenti della Variante 2023**

La Variante 2023 del PRG del Comune di Sporminore è costituita dalla seguente documentazione.

#### **Tavole**

##### SISTEMA AMBIENTALE

TAV. 1 A quadro 1 - scala 1:5000

TAV. 2 A quadro 2 – scala 1:5000

##### SISTEMA INSEDIATIVO

TAV. 1 I quadro 1 – scala 1:5000

TAV. 2 I quadro 2 – scala 1:5000

TAV. 3 I quadro 3 – scala 1:2000

TAV. 4 I quadro 4 – scala 1:2000

TAV. 5 I quadro 5 – scala 1:2000

##### CENTRO STORICO

TAV. 5 CS quadro 5 – scala 1:1000

TAV. 6 CS quadro 6 – scala 1:1000

TAV. 7 CS quadro 7 – scala 1:1000

TAV. 8 CS quadro 8 – scala 1:1000

##### LEGENDA DEL SISTEMA AMBIENTALE – INSEDIATIVO – CENTRO STORICO

Tavole di raffronto e di verifica della CSP

#### **Allegati**

ALL\_01 - Relazione Generale

ALL\_02 – Norme di Attuazione (con fascicolo di raffronto ALL\_02/A)

ALL\_03 – Prontuario - Abaco di progettazione

ALL\_04 – Schede degli edifici del Centro Storico

ALL\_05 – Rendicontazione Urbanistica del PRG

ALL\_06 – Dimensionamento residenziale

ALL\_07 – Relazione usi civici

ALL\_08 – Elenco delle tavole e degli allegati

### **4.2 Adeguamento della cartografia di base**

La Variante prevede la completa revisione della cartografia sulla base della nuova versione della mappa catastale in formato shape e dxf.

La legenda del PRG è confermata e comunque aggiornata ai tematismi previsti dalla deliberazione della Giunta Provinciale n.2129 di data 22/8/2008 con la digitalizzazione come previsto dalla DGP n.1227 di data 22/7/2006 per l'intero territorio comunale. Il procedimento informatico della Variante 2023 è stato sviluppato con modalità PRG-DIG.

In conseguenza della trasposizione delle zone urbanistiche sulla carta catastale georeferenziata sono stati inseriti alcuni aggiornamenti conseguenti all'adattamento catastale. Le modifiche sono da considerare quindi come adattamento e non come variante puntuale verificato anche il fatto che non comportano scelte progettuali ma solo la trasposizione dei vertici sulla nuova mappa.

#### **4.3 Adeguamento alle previsioni del PUP 2008**

Il PRG vigente del Comune di Sporminore è già adeguato alle previsioni del PUP e la presente Variante 2023 non prevede modifiche in tal senso rispetto alle invarianti e alle zone di tutela a vario titolo presenti sul territorio per effetto dei piani sovraordinati e specialistici provinciali.

#### **4.4 Zone della Rete Natura 2000**

Le aree “Natura 2000” sono previste dalla Direttiva n. 92/43/CEE del Consiglio Europeo del 21 maggio 1992 relativa alla “Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche”. E’ un sistema di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell’Unione Europea ed in particolare alla tutela di una serie di habitat, specie animali e vegetali ritenute meritevoli di protezione a livello continentale.

Sul territorio di Sporminore sono presenti diverse aree di questo tipo, oltre ad altre aree protette come quelle del PNAB, ma la Variante 2023 non prevede alcuna modifica confermando appieno le previsioni vigenti e sovraordinate.

#### **4.5 Usi civici**

La variante al PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla DGP n.1479/2013 ai sensi dell’art. 18 della LP 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 della Autonomie Locali.

Sul territorio comunale di Sporminore esiste il vincolo di uso civico esclusivamente sulle particelle comunali con destinazione montana a bosco, mentre non vi sono vincoli sulle particelle private. La variazione al PRG prevede se seguenti modifiche in tal senso:

- Variazione C1 – si tratta di un’area tolta al bosco e all’uso civico nella precedente Variante al PRG (2018) che oggi viene nuovamente trasformata da Verde Pubblico a Zona per Servizi Pubblici. La superficie non viene quindi restituita al bosco e all’uso civico seppure non sia stata insediata nel frattempo. Si tratta quindi di una variazione di 2.200 mq che modifica la destinazione di previsione, ma che conferma la necessità di sgravio dell’uso civico;
- Variazione C8 – si tratta di una porzione dibosco che si trova a valle del paese che viene convertito ad area agricola di pregio su iniziativa dell’Amministrazione comunale. Il totale della superficie è di 6.085 mq, ma 1.250 di questi servono a compensare una zona agricola di pregio che viene convertita a produttiva locale;
- Variazione C20 – si tratta dell’inserimento in piano di una strada forestale realizzata ed esistente in mappa che viene tolta al bosco. Questa infrastruttura però può essere considerata proprio a servizio dell’esercizio del diritto di uso civico;
- Variazione C21 – si tratta della conversione di alcuni residui di bosco a valle della strada di cui alla variazione C20 che hanno già ottenuto il cambio di destinazione da parte del Servizio Forestale e

che vengono convertiti a zona agricola. Non si ritiene che tale riduzione del bosco possa sostituibile con altri interventi meno invasivi al diritto di uso civico.

In riferimento alla variazione C8, pur essendo una superficie di **6085 mq**, si tratta di una porzione di bosco non montano, limitrofo all'abitato che ben si presta alla conversione a scopi agricoli in una zona particolarmente vocata. Si ritiene che tale linea intrapresa dall'Amministrazione Comunale interessi un'area adeguata per la sua localizzazione e per il suo non particolare pregio boschivo.

La variazione quindi non comporta particolari risvolti all'attuale godimento dei diritti di uso civico tanto da non necessitare particolari approfondimenti tecnici, mentre sono state valutate soluzioni alternative che si sono però rivelate più dispendiose in termini di uso civico. Si tratta infatti di un'appendice di una zona boschiva ancora molto ampia. Viene mantenuto invece un ottimale assetto e destinazione delle aree evitando qualsiasi depauperazione del valore originario di uso civico.

Si sottolinea il fatto che sul territorio di Sporminore non esiste alcuna ASUC.

#### **4.6 Verifica degli standard urbanistici**

Il DM 1444/68 prevede una breve serie di parametri standard riguardanti le aree a servizi pubblici che ogni strumento urbanistico dovrebbe garantire e avere a riferimento. Di seguito la verifica di congruità del PRG di Sporminore - Variante 2023 alle previsioni del suddetto documento considerando l'ultimo dato ufficiale disponibile della popolazione che è pari a n.715 abitanti.

Tipo di aree	Standard minimo	Fabbisogno	Previsione PRG
A – Aree per istruzione	4,50 mq/ab	3.218 mq	_____ mq
B – Attrez. interesse comune	2,00 mq/ab	1.430 mq	33.769 mq
C – Verde pubblico	9,00 mq/ab	6.435 mq	51.679 mq
D – Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab	1.788 mq	7.942 mq

#### **4.7 Carta di Sintesi della Pericolosità CSP**

Sulle norme del PRG e sulle previsioni cartografiche prevalgono sempre i limiti e le prescrizioni contenute nel PGUAP e in particolare nella Carta di Sintesi della Pericolosità quale strumento di armonizzazione delle diverse discipline tecniche volte alla classificazione dell'instabilità territoriale.

Sulla base della classificazione della pericolosità dei fenomeni geologici, idrologici, rivologici e forestali derivanti dalla combinazione dei fattori di pericolo e condotta nelle carte della pericolosità, la CSP individua le aree con diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa, ecc.) dettandone la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15-16-17-18 delle norme del PUP.

Vengono redatti a tal proposito specifici documenti di verifica di ogni singola variazione, si tratta di tre tavole grafiche e di una tabella riassuntiva da cui si desumono le incidenze delle penalità rispetto alle previsioni della CSP. Le variazioni oggetto del presente PRG denotano una generale compatibilità con la CSP, pur denotando in alcuni casi qualche conflitto che andrà eventualmente approfondito. In taluni casi invece si tratta di cancellazione di aree insediabili a vantaggio proprio della sicurezza del territorio e delle persone.

#### **4.8 Variazioni obbligatorie**

La Variante 2023 del PRG di Sporminore contiene alcune modifiche di natura obbligatoria per il recepimento e l'adeguamento del piano a nuove previsioni normative. Va tenuto conto che la versione vigente è già adeguata al PUP, ma rimangono ancora le seguenti necessità di aggiornamento obbligatorio:

1. Verifica della nuova Carta di Sintesi della Pericolosità, entrata in vigore recentemente;
2. Aggiornamento delle categorie di intervento in Centro Storico a seguito dell'accorpamento delle R4 con le R3;
3. Verifica delle istanze di riduzione dell'edificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

Si ribadisce inoltre la necessità di ridefinire il nuovo PRG sulla base della nuova base mappale catastale.

Il Tecnico

Arch. Ruggero Mucchi