



COMUNE DI MADRUZZO

PROVINCIA DI TRENTO

## VARIANTE II

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PERGOLESE  
AREA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE

Committente: San Siro srl

---

## RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA

contiene in allegato gli estratti cartografici

Padergnone, marzo 2019

Il progettista:



## **MOTIVAZIONI E SCOPO DEL PROGETTO**

---

Il sig. Pisoni Elio legale rappresentante della società San Siro srl ha incaricato il sottoscritto per la redazione del Piano di Lottizzazione relativo alla "Lottizzazione in località Pergolese sulle neo pp.ff. 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857 e 3858 in C.C. Lasino.

Lo scopo del progetto è quello di rivedere l'organizzazione dell'area soggetta a lottizzazione, per soddisfare le mutate esigenze del mercato immobiliare che attualmente è in uno stato di grande sofferenza e per contro l'aumento dell'interesse nei prodotti della San Siro srl (grappe e spumanti metodo classico "TrentoDoc").

Tale incremento implica una quasi totale saturazione degli spazi aziendali attualmente utilizzati e la necessità di prevedere una pianificazione e progettazione dei futuri spazi logistici a disposizione dell'azienda. Nell'arco di un quinquennio si prevede di raddoppiare l'attuale produzione di Spumante, la cui lavorazione e processo di produzione coprono un arco temporale di circa 30 mesi, per cui ci sono quasi tre annualità di prodotto che necessita uno stoccaggio a magazzino. Si tratta di volumi importanti che necessitano di spazi adeguati e razionalmente utilizzabili.

C'è un interesse crescente al nostro prodotto anche da parte della clientela estera, sia UE che extra UE. Ne consegue parimenti una richiesta di elevati standard qualitativi e strutturali, con contestuale certificazione di qualità dei processi produttivi (abbiamo già la certificazione di qualità – dal 2006 – secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015 da parte di DNV; vorremmo a breve conseguire anche l'importante ed impegnativa certificazione IFS<sup>1</sup>, questo è per noi un obiettivo strategico di breve/medio periodo).

L'attuale struttura aziendale segna sicuramente una relativa vetustà ed una complessa dislocazione logistica formatasi nel corso degli anni, rendendo i processi aziendali poco funzionali e razionali. Ci sarà quindi bisogno di ammodernare il reparto imbottigliamento, secondo gli standard richiesti in particolare dal canale GDO<sup>2</sup> ed ampliare il magazzino prodotti finiti.

A tal fine pare interessante, razionale e funzionale, ipotizzare l'utilizzo di una parte dell'area in fase di lottizzazione su via San Siro, di proprietà. È una porzione di area soggetta a lottizzazione, con attuale destinazione residenziale. Tale destinazione è stata adottata oltre 20 anni fa e negli anni non ha suscitato nessun interesse da parte del mercato; si tratta di una zona poco appetibile dal punto di vista residenziale. Una destinazione legata all'agricoltura, invece, non sarebbe di alcun disturbo od impatto per la comunità, trovandosi l'area in questione in una zona defilata, vicino alla montagna e al margine del centro abitato.

Si ritiene importante non utilizzare nuovo terreno agricolo, preservandone il più possibile l'attuale destinazione (in sintonia anche con la filosofia che ha ispirato l'attuale PUP) senza sacrificare prezioso terreno agricolo di pregio, destinazione che diverrebbe irreversibile e non più recuperabile.

La zona interessata dalla presente variante, è attualmente normata dal P.R.G. variante 2015, secondo l'art. 37 "aree per insediamenti residenziali" Zone C e l'art. 64 "aree soggette a piani o progetti".

In data 09/02/2015 con delibera n. 3 Il Consiglio comunale ha autorizzato il Piano attuativo ed ha approvato a tutti gli effetti il progetto esecutivo;

in data 03/09/2015 rep. n. 821 si è stipulata la convenzione urbanistica per il piano attuativo registrata a Trento il 14/09/2015 al n. 49 serie IV il 02/10/2015;

in data 21 dicembre 2016 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 25/16, relativo all'esecuzione opere di urbanizzazione all'interno dell'area soggetta a lottizzazione loc. Pergolese.

---

<sup>1</sup> INTERNATIONAL FOOD STANDARD Lo standard IFS Food è uno standard riconosciuto GFSI (Global Food Safety Initiative) per gli audit alle industrie alimentari. L'obiettivo è la sicurezza alimentare e qualità dei processi e dei prodotti. Riguarda i processi alimentari delle industrie produttive e industrie che confezionano alimenti.

<sup>2</sup> Grande Distribuzione Organizzata

In data 01/02/2019 prot. n. 1299 è stata presentata la richiesta di variante al P.R.G. all'amministrazione comunale chiedendo la possibilità di poter utilizzare parte dell'area della lottizzazione (ex lotti nr. 1 + 2 + 3 + 4), variando la destinazione urbanistica da "aree per insediamenti residenziali" ad "Aree per strutture a servizio dell'agricoltura". Nel contempo, è stato chiesto di variare il parametro b) (rapporto di copertura massimo) comma 4 art. 51 "Aree per strutture a servizio dell'agricoltura" da 50% a 60 %.

Si vuole sottolineare che la variante non modifica la destinazione d'uso degli altri lotti, per i quali si potrà comunque procedere con concessione edilizia in quanto le opere di urbanizzazione sono in fase di collaudo.

L'obiettivo è quello di costruire un magazzino rispettoso del contesto ambientale, paesaggistico, delle vigenti normative sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro, ove poter stivare il prodotto finito (quindi nessun tipo di lavorazione di materia prima, quale la distillazione, che rimarrebbe a nord dell'attuale sede aziendale; nessuna attività rumorosa o che produca emissioni di alcun genere che arrechino disturbo alle vicine abitazioni). Un magazzino dove si possano stoccare i prodotti finiti, con la zona imballaggio, gli uffici ed un punto vendita (che godrebbe di una migliore visibilità dell'attuale storico punto vendita aziendale).

Questo consentirebbe di poter mantenere a Pergolese la lavorazione dei prodotti e destinare la parte più vecchia (attuale sede con ampia corte) alla lavorazione dello spumante e alla ricezione di clienti, fornitori, rappresentati ecc., rappresentanza aziendale, intervenendo con azioni migliorative estetiche, più che strutturale. È un trend consolidato quello dell'enoturismo, della ricerca delle piccole realtà storiche che puntano a produzioni di qualità. L'azienda ha una storia secolare, è alla quarta generazione e danno lavoro ad una decina di persone, producendo quindi un'importante ricaduta economica, sociale e di immagine sulla ns. comunità. Va da sé che sarebbe interessante poter continuare l'attività in loco, però le scelte aziendali non possono prescindere da una logica di funzionalità, razionalità ed efficienza.

Qualora fosse possibile poter ampliare l'azienda sulla zona di lottizzazione a sud dell'attuale sede, si dovrà provvedere inoltre all'ampliamento dell'attuale organico.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

---

Elencazione della normativa di riferimento e specifica di settore utilizzata per lo sviluppo del progetto:

### **URBANISTICA**

- L.P. 04.08.2015 n. 15: Legge Provinciale per il governo del territorio 2015
- D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg: Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione alla L.P. 04.08.2015 n.15
- P.R.G. Variante 2005 approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 69 del 27.12.2005
- P.R.G. Variante 2008 adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 26.09.2008

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- L.P. 07.01.1991 n. 1: Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento
- Decreto del Ministro dei Lavori pubblici 14.06.1989 n. 236: prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- D.P.R. 24.07.1996 n. 503: regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici

## **DATI TECNICO-URBANISTICI**

---

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

---

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione si trova nell'abitato di Pergolese, all'incrocio fra via S.Siro e via Guà.

Dal punto di vista morfologico l'area, di forma rettangolare, si presenta pressoché pianeggiante, a nord è delimitata dalla strada comunale e ad est dal pendio del rilievo denominato "Gac". Nella zona nord-est il limite è definito da due edifici esistenti, ad ovest è delimitato dalla strada comunale e a sud da un edificio esistente e le sue pertinenze.

Ad oggi si sono conclusi i lavori di urbanizzazione con la realizzazione della strada di penetrazione, il parcheggio e tutti i sottoserizi previsti dal progetto autorizzato dal Consiglio comunale in data 09/02/2015 con delibera n. 3

### **INQUADRAMENTO CATASTALE**

---

Le particelle interessate dall'intervento secondo il Tipo di frazionamento n. 41/2018 d.d. 18/01/2018, localizzate nel comune catastale di Lasino sono:

PARTICELLA FONDIARIA	PROPRIETARI	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
3850	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	570,00
3851	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	637,00
3852	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	585,00
3853	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	517,00
3854	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	905,00
3855	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	921,00
3856	Bassetti Maria Elisa, Gottardi Marco	437,00

3857	Bassetti Maria Elisa, Gottardi Marco	554,00
3858	S. Siro sas di Pisoni Elio & C.	1341,00
	TOTALE SUPERFICE CATASTALE	6.467,00

Con l'occasione della variante si è provveduto ad escludere dal perimetro di lottizzazione la p.ed. 635 e parte della p.ed. 389 (vedi tavola n.1)

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area interessata dall'intervento nel Piano Regolatore Generale in vigore (P.R.G.) del Comune di Lasino ricade in "Area residenziale di nuova espansione" art. 45.

Si tratta di zone attualmente libere, nelle quali è prevista una nuova edificazione con le destinazioni d'uso ammesse all'art. 39 delle presenti norme; fra le tipologie dimensionali delle attività commerciali al dettaglio sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. In queste zone il P.R.G. si attua dove presente nel rispetto delle prescrizioni specifiche del cartiglio.

Nell'area in oggetto l'edificazione è consentita con i seguenti indici e tipologie:

- H - altezza massima del fabbricato: 8,50 m
- IF - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq
- Tipologia: esclusa a blocco
- Manto di copertura: tegole in cemento scure

Inoltre il P.R.G. ha previsto per l'area la definizione di un Piano di Lottizzazione normato dall'articolo 8 delle Norme di Attuazione "Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)". La cartografia indica con apposita simbologia il perimetro delle aree dove si applicano obbligatoriamente i piani di lottizzazione convenzionata, tali piani devono comprendere l'intera superficie come delimitata, fatti salvi i casi previsti dall'art. 56 della L.P. 22/91.

Il P.L.C. deve rispettare le destinazioni d'uso e le indicazioni relative alla viabilità indicate nelle planimetrie del P.R.G. formulando anche tracciati diversi, le aree a parcheggio o a verde possono trovare all'interno del P.L.C. diversa localizzazione. Sono vincolanti gli indici edilizi e urbanistici e solo orientativi quelli tipologici prescritti per ciascuna zona nell'apposito cartiglio o nelle presenti norme di attuazione.

Nell'ambito dei P.L.C. di aree residenziali di nuova espansione di cui al 45, oltre agli spazi per parcheggio stabiliti dal D.P.G.P. n.1559 dd. 17.2.1992, dovranno essere obbligatoriamente previste opportune aree destinate a parcheggio pubblico, nelle quantità stabilite in cartografia con apposita grafia.

Dalla tavola del Sistema Ambientale allegata al P.R.G. si evince che l'area in oggetto è soggetta a Tutela Ambientale.

Il presente piano di lottizzazione tiene conto anche della variante al PRG in corso d'adozione.

### **VARIANTE P.R.G. IN CORSO**

In data 01/02/2019 prot. 1299 è stata presentata la **richiesta di variante al P.R.G.** all'amministrazione comunale chiedendo la possibilità di poter utilizzare parte dell'area della lottizzazione (lotti nr. 1+2+3+4), variando la destinazione urbanistica da "aree per insediamenti residenziali" ad "Aree per strutture a servizio dell'agricoltura". Nel contempo, è stato chiesto di variare il parametro b) (rapporto di copertura massimo) comma 4 art. 51 "Aree per strutture a servizio dell'agricoltura" da 50% a 60 %.

Si allega estratto P.R.G. modificato secondo la richiesta.

## **AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI**

---

- Nel dicembre 1999 l'arch. Agostini Guido, su incarico dell'Amministrazione di Lasino, aveva redatto il Piano Guida per l'area in questione.
- In data settembre 2006, viste le difficoltà manifestate dai privati circa l'indisponibilità di alcuni fondi, l'Amministrazione ha fatto redigere una Variante al Piano Guida per definire tre ambiti d'intervento, in modo da consentire la realizzazione parziale del Piano Attuativo. Tale variante è stata formalizzata con la delibera del Consiglio comunale n°60 del 27/10/2006.
- Nel maggio del 2010 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 11/10 dd 04/05/2010 al piano di lottizzazione dell'ambito 2.
- In data 21 febbraio 2014 con deliberazione n. 20/2014 la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio ha concesso l'autorizzazione alla Variante al Piano Guida con la seguente prescrizione: al fine di ottimizzare lo sviluppo del percorso pedonale rispetto agli accessi carrabili ai singoli lotti, si prescrive che le rampe di ingresso ai garage siano collocate in posizione abbinata, limitando i punti di interferenza delle stesse con il marciapiede e la sede stradale.
- In data 29 luglio 2014 il Servizio Gestione Strade ha espresso parere favorevole nel rispetto delle seguenti prescrizioni: curare il drenaggio ed il convogliamento delle acque raccolte sul piano viabile della nuova strada in prossimità dell'innesto sulla S.P. n. 214; la larghezza della piattaforma bitumata del tratto della nuova strada di lottizzazione contiguo all'innesto con la S.P. n. 214, per uno sviluppo non inferiore a 12 metri, dovrà essere incrementata a 5,50 metri; nella zona in prossimità dell'innesto della nuova viabilità locale sulla S.P. n. 214, eventuali impianti di iepi, specie vegetali e/o recinzioni ... dovranno essere tenuti di altezza non superiore a 0,90 metri rispetto al piano viabile della nuova strada,
- In data 21 agosto 2014 la Commissione Edilizia Comunale ha esaminato favorevolmente la Variante al Piano Guida con le seguenti prescrizioni: Si ritiene opportuno che il tratto di innesto sulla S.P. sia portato a ml. 6,00 allargando l'attuale previsione verso nord.
- In data 12 ottobre 2017 con deliberazione n. 129/2017 la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio ha concesso l'autorizzazione alla Variante I al Piano di lottizzazione.

## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

---

Lo scopo della variante è quello di rivedere l'organizzazione dell'area soggetta a lottizzazione, per soddisfare le mutate esigenze del mercato immobiliare che attualmente è in uno stato di grande sofferenza e per contro l'aumento dell'interesse nei prodotti della San Siro srl (grappe e spumanti metodo classico "TrentoDoc").

A tale scopo si è pensato di destinare gli ex lotti 1, 2, 3, 4, che corrispondono al neo lotto 1 della lottizzazione in variante, alla costruzione di un magazzino rispettoso del contesto ambientale, paesaggistico, delle vigenti normative sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro, ove poter stivare il prodotto finito (quindi nessun tipo di lavorazione di materia prima, quale la distillazione, che rimarrebbe a nord dell'attuale sede aziendale; nessuna attività rumorosa o che produca emissioni di alcun genere che arrechino disturbo alle vicine abitazioni). Un magazzino dove si possano stoccare i prodotti finiti, con la zona imbottigliamento, gli uffici ed un punto vendita (che godrebbe di una migliore visibilità dell'attuale storico punto vendita aziendale).

Per quanto riguarda gli altri ex lotti lotti 5, 6, 7 e 8 che corrispondono ai lotti 2, 3, 4, 5 rimangono immutati, lotti che possano essere alla portata di una più ampia gamma di potenziali acquirenti e, per quanto riguarda la tipologia degli edifici previsti, si è optato per elementi architettonici differenti rispetto a quelli presenti nel contesto urbano in cui si andrà ad agire. Si intende dar vita ad un intervento formalmente nuovo rispetto alle preesistenze ma assolutamente riguardoso del contesto.

Questa proposta, che si basa sulla variazione rispettosa della tipologia tradizionale, è definita da un modus operandi

oramai diffuso; esso risulta utile soprattutto per ottimizzare le nuove e contingenti necessità in materia di funzionalità e sostenibilità energetica, ambientale e sociale. L'architettura si realizza in un contesto fatto di natura, tradizione e clima. Si vuole dare la possibilità di definire un'architettura che non debba limitarsi a rispecchiare una tradizione, ma che possa essere testimone delle nuove connettività e del suo tempo.

Si riporta la struttura descrittiva del progetto autorizzato e successiva variante con l'eventuale descrizione delle modifiche.

## ORGANIZZAZIONE DELL'AREA

### QUOTE TERRENO

La quota di urbanizzazione dell'intero nuovo lotto n. 1 avrà la stessa quota dell'ex lotto 4.

La quota degli altri lotti rimane immutata

### VIABILITÀ

Come da progetto

### LOTTI

I lotti sono stati rinumerati.

Il lotto n. 1 (ex 1,2,3,4) è quello interessato dalla variante.

Ogni lotto è dotato di un accesso carraio ed uno pedonale, come indicato negli elaborati grafici, anche se la loro posizione è puramente indicativa ed in fase di progetto possono essere collocati in posizioni diverse compatibilmente all'andamento della viabilità di progetto.

### EDIFICI

Come da progetto per i lotti 2, 3, 4, e 5

Nel lotto 1, non contemplato nell'abaco delle caratteristiche tipologiche e materiali, è prevista la costruzione di un edificio rispettoso del contesto ambientale, paesaggistico, delle vigenti normative sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro, ove poter stivare il prodotto finito (quindi nessun tipo di lavorazione di materia prima, quale la distillazione, che rimarrebbe a nord dell'attuale sede aziendale; nessuna attività rumorosa o che produca emissioni di alcun genere che arrechino disturbo alle vicine abitazioni). Un manufatto dove si possano stoccare i prodotti finiti, con la zona imbottigliamento, gli uffici ed un punto vendita (che godrebbe di una migliore visibilità dell'attuale storico punto vendita aziendale).

Per ottenere l'autorizzazione ai soli fini della tutela paesaggistico-ambientale l'intervento sul lotto 1 dovrà essere preventivamente concordato con la Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio.

### INDICI URBANISTICI

Come da progetto per i lotti 2, 3, 4, e 5:

- H - altezza massima del fabbricato: 8,50 m
- IF - indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq

Per quanto riguardano tipologia (esclusa a blocco) e manto di copertura (tegole in cemento scure) previsti dal P.R.G. negli abachi proposti si mantengono tali prescrizioni ma si aumentando le possibilità di scelta.

Per il lotto 1:

- H - altezza massima del fabbricato: 8,50 m
- rapporto di copertura massimo: 60% (indice urbanistico modificato secondo richiesta di variante al P.R.G. dd 01/02/2019 prot. 1299 cat. 6 cl. 2)

#### LOTTI: SUPERFICI E VOLUMETRIE PREVISTE

NUMERO	SUP. FONDIARIA (mq)	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE TOTALE (%)	SUP. TERRITORIALE redistribuita (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO *
LOTTO 1	2'294,00	51,09	2627,00	60%
NUMERO	SUP. FONDIARIA (mq)	INCIDENZA SULLA SUPERFICIE TOTALE (%)	SUP. TERRITORIALE redistribuita (mq)	VOLUME EDIFICABILE con I.F. = 15 ma/mq (mc)
LOTTO 2	364,00	8,11	540,00	810,00
LOTTO 3	836,00	18,62	1.276,00	1.914,00
LOTTO 4	439,00	9,78	570,00	855,00
LOTTO 5	557,00	12,41	570,00	855,00
TOTALE	4.490,00		5.116,00	
VIABILITA'	652,00			

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

##### **STRADA**

Come da progetto

##### **PARCHEGGIO**

Come da progetto

##### **MARCIAPIEDE**

Come da progetto.

##### **ACQUE NERE**

Come da Variante I.

##### **ACQUE BIANCHE**

Come da Variante I.

##### **RETE IDRICA**

Come da Variante I.

##### **RETE ALIMENTAZIONE ENERGIA ELETTRICA**

Come da Variante I.

**RETE TELEFONICA**

Come da Variante I.

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Come da progetto.

**OPERE MURARIE**

Come da Variante I.

**SPAZI VERDE**

Come da progetto.

Padergnone, marzo 2019

Il progettista:



## ESTRATTI CARTOGRAFICI

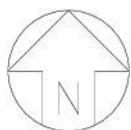
COROGRAFIA  
MAPPA CATASTALE  
P.U.P.  
P.R.G. (si rimanda alla tavola n. 1)



# ESTRATTO MAPPA C.C. LASINO



TIPO DI FRAZIONAMENTO NR. 41/2018 APPROVATO IL 26/01/2018



SCALA 1:1000

