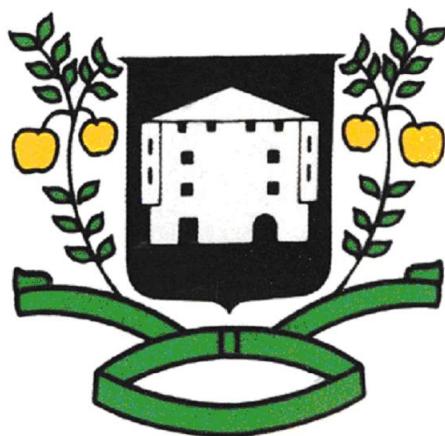


**COMUNE DI TERZOLAS**  
PROVINCIA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE NON SOSTANZIALE 2019**

ai sensi dell'Art. 39 e 45 comma 4 della L.P. 04 agosto 2015, n. 15

INEDIFICABILITA' AREE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*I^ ADOZIONE*

Del. Cons. Com.le N. 17 dd. 12.12.2019 esecutiva il 23.12.2019

***ADOZIONE DEFINITIVA***

**Del. Cons. Com.le N. 1 dd. 18.01.2021 esecutiva il 18.01.2021**

Il Tecnico urbanista.



*Data: gennaio 2021.*



**STUDIO D' INGEGNERIA**  
**Dott. Ing. Gianfranco Canestrini**  
38013 FONDO (TN) Via Inama, 23 - Tel. 0463/832130  
www.studiocanestrini.it e-mail: studiocanest@gmail.com PEC: gianfranco.canestrini@ingpec.eu



The use of the Accreditation Mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the accreditation certificate number 046

## R E L A Z I O N E

### A. PREMESSA

**La presente relazione sostituisce in toto la relazione di prima adozione, riportando le precisazioni e correzioni riportate nel “Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T., Pratica N. 2819 – parere n. 36/2020”.**

La Vartiente al P.R.G. di Terzolas è motivata dalla necessità di procedere **all’adeguamento delle Norme di Attuazione del P.R.G.** come disposto dalla **Legge Provinciale 4 agosto 2015, N. 15** per il governo del territorio , in particolare in conformità all’art. 45 comma 4, per l’adeguamento delle definizioni e dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni al **Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale**, approvato con **D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.** in attuazione della Legge medesima.

L’adeguamento alla Normativa Provinciale è dettata dalla evidente opportunità di conformare la normativa edilizia su tutto il territorio provinciale, ai fini della omogeneizzazione della Pianificazione Urbanistica Provinciale ed una più semplice e interpretazione e lettura dei Piani Regolatori Comunali di tutta la Provincia Autonoma di Trento.

I Comma 2 e 2bis dell’Art. 104, dispongono che le Amministrazioni Comunali devono adeguare i propri strumenti di Pianificazione entro il 31 marzo 2019, inserendo tutte le disposizioni dell’attuale Legislazione Urbanistica ed uniformando gli elementi peculiari della Pianificazione Urbanistica con particolare riferimento ai Parametri Edilizi (art. 3 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale) quali “...Definizioni e Metodi di Misurazione degli Elementi Geometrici delle Costruzioni”.

IL superamento del termine del 31 marzo, non preclude comunque all’Amministrazione l’adozione tardiva, ma consegue l’applicazione dell’art. 120, comma 4 della L.P. 15/2015 che preclude alle Amministrazioni di procedere ad ulteriori varianti al P.R.G., fino all’adeguamento del Piano e relative Norme, fatta salva l’adozione di “*Varianti non Sostanziali*”.

La presente variante dunque, essendo tardiva, ai sensi dell’art. 39, lett. d) della L.P. 15/2015, si qualifica come **“Variante non Sostanziale”**, nella quale non è possibile alcuna variazione della destinazione urbanistica delle aree, salvo la soddisfazione della

richiesta di “**Inedificabilità delle aree destinate all’insediamento**”, in conformità alle disposizioni **dell’art. 45**, comma 4 della L.P. 15/2015.

Nel corso degli anni 2017 e 2018 erano pervenute al Sindaco del Comune di Terzolas, N. 9 richieste relative alla variazione della destinazione urbanistica, delle quali N. 8 sono richieste di “inedificabilità del suolo”, ai sensi dell’art. 45, comma 3 della L.P. 15/2015, per motivi di assoggettazione al versamento dei tributi IMIS ed una è di variazione di destinazione urbanistica per edificabilità del suolo.

Elenco delle richieste:

**a. 1 Richiesta di inedificabilità**

1. P. f. 320/1, attualmente in Area Residenziale di Completamento, ;
2. P. f. 282, attualmente in Area Produttiva del Settore Secondario Locale, con obbligo di Piano Attuativo;
3. P. f. 299/1, attualmente in parte in Area Residenziale di Completamento e parte in Area Agricola  
P.f. 281/3, parte in Area Produttiva del Settore Secondario Locale con obbligo di Piano Attuativo e parte in Area Agricola;
4. P. f. 181/2 e 181/3, attualmente in Area Alberghiera;
5. P. f. 181/4 e 181/14 , attualmente in Area Alberghiera;
6. P. f.306/4, attualmente in Area di Nuova Espansione tipo A;
7. P. f. 306/5, attualmente in Area di Nuova Espansione tipo A;
8. P. f. 96/8, attualmente in Area Residenziale di Espansione di tipo B con obbligo di Piano Attuativo;

**a. 2 Richiesta di edificabilità**

9. P. f. 160 e 161/1, attualmente in Area Agricola;

## B. VERIFICA TIPO DI VARIANTE

La scelta della procedura è stata effettuata in conformità all'art. 39, della L.P. 15/2015, "Varianti al PRG", ove sono definite le procedure autorizzative per l'adozione delle Varianti al P.R.G., specificandole nelle seguenti modalità:

1. Varianti normali, per le quali si applicano le disposizioni che regolano la formazione di un P.R.G., come definito dall'Art. 37 e definite "**Varianti sostanziali**".

Per esse sono previsti tempi piuttosto lunghi, con minimo di 6 mesi, quindi normalmente più di un anno per un minimo intervento tra tempo di redazione della variante, pubblicazione,

2. Varianti con procedura semplificata, per le quali si applicano le disposizioni che regolano la formazione di un P.R.G., con la **riduzione a metà** dei termini previsti dall'Art. 37 e definite "**Varianti non sostanziali**".

Le tipologie di " Variante non sostanziale" sono definite al comma 2 dell'Art. 3, nel quale, alle lett. d) ed e), è specificatamente previsto il caso di "scadenza dei termini" ed "Adeguamento alle Disposizioni Legislative Provinciali".

## C. VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

**C.1** Dalla verifica delle richieste di cui a pag. 2, **rientrano** nel tipo di

**"Variante non sostanziale"** le richieste di cui ai seguenti punti:

1. P. f. 320/1, attualmente in Area Residenziale di Completamento; rientra nelle fattispecie degli art. 39 p.to 2 lett. d) e art.45 p.to 4 in quanto proprietario di lotto unico in zona ove i lotti sono definiti ed il lotto interessato non compromette né cubature né interrelazioni con l'edificazione degli altri lotti.
3. P. f. 299/1, attualmente in parte in Area Residenziale di Completamento e parte in Area Agricola; rientra nelle disposizioni di cui all'art. 37 delle Norme del PUP come precisazione del perimetro sull'assetto delle particelle catastali.
4. P. f. 181/2 e 181/3, attualmente in Area Alberghiera; rientra nelle fattispecie degli art. 39 p.to 2 lett. d) e art.45 p.to 4 in quanto stesso proprietario e non interferisce con l'edificazione dei lotti adiacenti.
5. P. f. 181/4 e 181/14, attualmente in Area Alberghiera; rientra nelle fattispecie

degli art. 39 p.to 2 lett. d) e art.45 p.to 4 in quanto stesso proprietario e non interferisce con l’edificazione dei lotti adiacenti.

6. P. f. 306/4, attualmente in Area di Nuova Espansione tipo A; rientra nelle fattispecie degli art. 39 p.to 2 lett. d) e art.45 p.to 4 e non interferisce con l’edificazione dei lotti adiacenti.
7. P. f. 306/5, attualmente in Area di Nuova Espansione tipo A; rientra nelle fattispecie degli art. 39 p.to 2 lett. d) e art.45 p.to 4 e non interferisce con l’edificazione dei lotti adiacenti.

**C.2 Non rientrano** el tipo di “*Variante non sostanziale*” le richieste di cui ai seguenti punti:

2. P. f. 282, attualmente in Area Produttiva del Settore Secondario Locale, con obbligo di Piano Attuativo, l’area interferisce con la pianificazione di tutta la zona con proprietà diverse.
8. P. f. 160 e 161/1, attualmente in Area Agricola, comporta una variante al PRG.
9. P. f. 96/8, attualmente in Area Residenziale di Espansione di tipo B con obbligo di Piano Attuativo, l’area interferisce con la pianificazione di tutta la zona con proprietà diverse.

Per le motivazione sopra indicate, **le richieste** di cui ai punti **2, 8, 9**, sopra riportati, **non** sono state accolte in quanto non vi erano i tempi sufficienti per procedere ad una variante sostanziale, per la quale era necessario attendere la scadenza dei Piani Attuativi, per procedere poi ad una nuova programmazione per la previsione di nuove esigenze urbanistiche.

Ai sensi del p.to 4 dell’art.39 della L.P. 15/2015, nella **Delibera di Adozione** della “*Variante non sostanziale*” il Comune deve indicare le motivazioni sopra riportate dell’esistenza delle condizioni previste al comma 2 dell’art. 39.

Nella fattispecie le aree cui ai **punti 1, 4, 5, 6, 7, corrispondono alle specificazioni di cui al p.to 2 lett. d) dell’art. 39**, mentre **il punto 3 rientra nelle disposizioni di cui all’art. 37 delle Norme del PUP** come precisazione del perimetro sull’assetto delle particelle catastali.

**Le aree di cui al paragrafo C.1**, per le quali è stata chiesta l’inedificabilità, ai sensi dell’art. 10bis delle norme di attuazione sono evidenziate sulla cartografia di variante con apposito retino che definisce il **vincolo di inedificabilità** dell’area per 10 anni, come specificato al p.to 4 dell’art. 45 della L.P. 12 agosto 2015. N. 15.

## D. MODIFICHE VARIANTE DI ADEGUAMENTO

Il P.R.G. attualmente in vigore è stato adottato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale di Terzolas N. 12, in data 13 maggio 2010, ed era stato redatto in conformità alla precedente L.P. 4 marzo 2008 n. 1, che già contemplava gran parte di adeguamenti di cui all'attuale L.P. 15/2015.

La **Legge Provinciale 4 agosto 2015, N. 15** per il governo del territorio, “ ....detta disposizioni per il governo del territorio in materia di Urbanistica, Piani Regolatori e Tutela del Paesaggio”. A tali fini, specifica e definisce in maniera univoca le modalità di gestione della gerarchia degli strumenti pianificatori per tutta la Provincia Autonoma di Trento, dal Piano Urbanistico Provinciale, ai Piani subordinati fino ai Piani Regolatori ed ultimi i Piani Attuativi, con specifiche disposizioni relative a tutte le attività che costituiscono lo sviluppo economico-sociale del territorio.

L'attuazione della legge è demandata “in esecuzione” al **Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale**, approvato con **D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg**, che ha definito comunque ulteriori modifiche di adeguamento ed uniformazione sia della normativa che della rappresentazione cartografica, per il quale è stata aggiornata sia la cartografia, sia la normativa.

Il P.R.G. in particolare gestisce le pianificazioni urbanistiche edilizie ed il territorio nel suo aspetto naturale boschivo, agricolo, montano, idrico, geologico.

La variante di adeguamento, non entra nell'aspetto pianificatorio, ma adegua il Piano Regolatore ai nuovi riferimenti della Legge Provinciale 4 agosto 2015 N. 15, per l'omogeneizzazione provinciale delle modalità di gestione dei Piani Regolatori ed in specifico per quanto concerne principalmente:

- Disposizioni Provinciali in materia di distanze (*Allegato 2 della Del.G.P. N. 2023/2010 e s.m., validato dall'art. 105 del Reg. Urb.-Ed. Provinciale*)
- Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni (*Art. 3 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale (DPP 19.05.17, n.8-61/Leg.)*)
- Riferimenti geologico-geotecnici in funzione delle “Pericolosità” (*Cartografia Carta delle Pericolosità, Art. 10 della L.P. 01 luglio 2011, N. 9, “Disciplina delle attività di Protezione Civile in Provincia di Trento”*)

- Riferimenti Gestione del sistema idrografico (*Cartografia P.G.U.A.P e norme di attuazione di cui al D.P.R. 15 febbraio 2006 con le integrazioni di cui alla D.G.P. dd. 21.09.2007, N. 2049 e D.G.P. dd. 26.05.2015, N. 886*)

- Fasce di rispetto del sistema viario, cimiteriale e dei principali siti “sensibili”

La variante si esplica dunque principalmente nei due componenti principali del P.R.G.:

1. Adeguamento cartografico del Sistema Insediativo, Produttivo e strutturale – All. D02, con riporto di “Varianti non Sostanziali”.
2. Adeguamento delle Norme di Attuazione ai disposti dell’art. 104 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale, approvato con D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8- 61/Leg, in esecuzione della Legge Provinciale 4 agosto 2015, N. 15.

## E. MODIFICHE CARTOGRAFICHE DI VARIANTE .

### E.1 MODIFICHE SPECIFICHE DI VARIANTE

L’adeguamento, a seguito di richieste di stralcio di aree edificabili, si qualifica come “Variante” ed in specifico “ Variante non sostanziale” ai sensi dell’art. 39, p.to 2, lettera k, per l’approvazione delle quali (p.to 3 del medesimo articolo), *“si applicano le disposizioni per la formazione del Piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall’art. 37”*.

La Variante Cartografica riporta specificatamente le variazioni di destinazione urbanistica delle aree per le quali è stata richiesta l’inedificabilità, con destinazioni conformi all’assetto urbanistico circostante ed in rispetto all’art. 37 del P.U.P., per quanto riguarda le aree agricole.

**Lo stralcio dell’Edificabilità** delle aree a destinazione residenziale, **non comporta variazioni degli indici di edificabilità** delle aree alle quali appartengono, in quanto aree facenti parte di lottizzazioni già ultimate o comunque costituite da **lotti indipendenti**.

**I Lotti stralciati risultano completamente inedificati e privi di presenze di manufatti, ed attualmente sono coltivati a frutteto.**

Le **destinazioni urbanistiche assegnate** sono state così definite:

- **Verde Privato**, per le aree interne alle zone residenziali (Rif. N. 1, 2, 3 sulla Cartografia).
- **Area agricola di Rilevanza Locale**, per le aree marginali, esterne alle zone residenziali (Rif. 5, 6, sulla Cartografia).
- **Area Agricola** per la Var. N. 4, p. f. 299/1, in quanto precisazione del perimetro sull’assetto delle particelle catastali ai sensi dell’art. 37 delle N.d.A. del P.U.P. (Rif. N. 4 sulle Cartografia).

Ai fini dell’individuazione cartografica delle aree interessate alla variante, è stata indicata sulla tavola comparativa per ciascuna area la numerazione come riportato nel quadro sotto riportato, ove sono indicate le destinazioni urbanistiche del P.R.G. Attuale e quelle di Variante:

QUADRO VARIAZIONI DESTINAZIONI URBANISTICHE				
Rif. Numeraz. Su Tavole Grafiche	Rif. Mappa (p.f. ...)	Rif. Richiesta inedif.	DESTINAZIONE URBANISTICA	
			Attuale	Variante
<b>1</b>	320/1	1	Area Residenziale di Completamento - <b>Art. 42</b>	Verde Privato - <b>Art. 59</b>
<b>2</b>	306/4	6	Area di Nuova Espansione tipo A - <b>Art. 43</b>	Verde Privato - <b>Art. 59</b>
<b>3</b>	306/5	7	Area di Nuova Espansione tipo A - <b>Art. 43</b>	Verde Privato - <b>Art. 59</b>
<b>4</b>	299/1	3	Area Residenziale di Completamento - <b>Art. 42</b>	Area Agricola - <b>Art. 53</b>
<b>5</b>	181/2 - 181/3	4	Area Alberghiera - <b>Art. 47</b>	Area Agricola di Rilevanza Locale - <b>Art. 53bis</b>
<b>6</b>	181/4 - 181/14	5	Area Alberghiera - <b>Art. 47</b>	Area Agricola di Rilevanza Locale - <b>Art. 53bis</b>

#### SPECIFICAZIONI CARTOGRAFICHE:

- Tutte le varianti di cui ai N. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 riportano l'apposito retino di **inedificabilità decennale dell'area**, in quanto cambio di destinazione da residenziale ad **aree inedificabili**, a verde privato o destinate all'agricoltura.
- Il cambio di destinazione della variante di cui al n. 4 permane in “Zona Agricola” anziché “Zona Agricola di Rilevanza Locale” in quanto rientra nelle fattispecie dell'art. 37 delle norme di attuazione del P.U.P. come precisazione del perimetro sull'assetto delle particelle catastali.

#### E.2 INTEGRAZIONI CARTOGRAFICHE

Con le modifiche cartografiche specifiche per le richieste di inedificabilità, la cartografia è stata integrata con i seguenti aggiornamenti:

1. Mappa aggiornata 2019 con gli ultimi edifici accatastati.
2. Inserimento del Piano Corografico.
3. Rimozione dei retini delle fasce di rispetto delle strade comunali non primarie.
4. Introdotto il tematismo di rappresentazione delle Strade.
5. Variazione della grafia del perimetro del Centro Storico con linea continua nera.
6. Variazione della grafia del perimetro delle aree soggette a Piano Attuativo, con linea punteggiata nera.
7. Inserimento dell'apposito retino di inedificabilità decennale delle aree stralciate dalla zonizzazione edificatoria.

## **F. ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE .**

### **F.1 DISPOSIZIONI GENERALI AGGIORNAMENTO DEGLI INDICI.**

**L'Art. 104 del Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.**, in esecuzione della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, specifica **l'immediata applicabilità** delle disposizioni in esso contenute, in prevalenza sulle disposizioni contenute nei Regolamenti Edilizi Comunali, nelle Norme di Attuazione dei P.R.G. e dei P.T.C..

L'adeguamento ha comportato praticamente la revisione completa delle Norme di Attuazione, sia per l'inserimento di quanto previsto dai **Comma 2 e 2bis dell'Art. 104 della L.P. 15/2015**, per la **modifica dei riferimenti di legge e l'integrazione degli articoli delle Norme**, in attuazione dei disposti della L.P. 15/2015, conseguenti anche alla Variante non sostanziale.

Le modifiche principali da apportare alla Normativa di Pianificazione sono dunque costituite dai parametri determinanti per **l'edificabilità delle aree prevalentemente destinate a residenza** e specificatamente così definiti nelle Norme che caratterizzano l'Attività Edificatoria nel **Piano Vigente**:

- 1. Volume Fuori Terra (Vft):** Volume Urbanistico emergete dal Piano di Spiccato, definito dal prodotto della Superficie Coperta (SC) per l'altezza massima consentita (H).
- 2. Altezza massima (H),** (metà falda per i tetti inclinati).
- 3. Rapporto di copertura (Rc),** rapporto Superficie coperta/Superficie Fondiaria che devono essere convertiti, nelle definizioni delle disposizioni del Regolamento Urbanistico- Edilizio Provinciale, in:
  - c. 1. Volume Urbanistico (Vt), Volume complessivo di un edificio, definito dal prodotto della Superficie Utile Netta ( S.u.n ) per il N. Piani (Hp).**
  - c. 2. N. Piani (Hp) al posto di Altezza ( H ).**
  - c. 3. Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf):** Rapporto Superficie Utile Netta/Superficie Fondiaria in sostituzione di Rapporto di Copertura.

La Superficie Utile Netta ( **S.u.n** ), è data dalla sommatoria della Superficie Utile Lorda (S.u.l.) depurata dei muri perimetrali, dei vani scala ed ascensori, ingressi a P.T., C.T. e locali tecnici vari di tutti i piani fuori terra.

Si riporta la tabella di raffronto degli indici principali e le relative definizioni:

TABELLA PARAMETRICA DEGLI INDICI								
Indici Urbanistici Edificatori - definizioni							Parametri Convenz.	DEFINIZIONI
P.R.G. ATTUALE		P. R. G. ADEGUAMENTO - Indici Corrispondenti						
Densità Edilizia Fondiaria	mc/mq	VI/Sf	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	IFF	mc/mq		IFF	Vt/Sf
Rapporto di Copertura	mq/mq	Rc						Vol. Urbanistico/Superf. Fond.
			Indice di Utilizzazione Fondiaria	Uf	mq/mq	%	Uf	Superf. Sedime/Superf. Fond.
			Indice di Permeabilità	Ip	mq/mq	%	Ip	Superf. Permeab./Superf. Fond.
Volume Edilizio F.T.	mc	VI	Volume Fuori Terra	Vft	mc		Vft	Vol. Emergente dal Piano di Spiccato
			Volume Urbanistico	Vt	mc		Vt	SS Sun Piani x hu
Aumento di Volume Edilizio F.T.	%		Aumento S.u.n.	S.u.n.	%		S.u.n.	Vol. Compless. Edificio = SS Sun Piani x hu
Superficie Fondiaria	mq	Sf	Superficie Fondiaria	Sf	mq		Sf	Superf. reale lotto utilizzabile
Superficie Coperta	mq	Sc	Superficie Coperta	Sc	mq		Sc	Superf. Sedime Edificio
	mq		Superficie Utile Lorda	Sul	mq		Sul	SS. piani comprese murature
	mq		Superficie Utile Netta	Sun	mq		Sun	SS Superficie Netta piani
	m		Altezza Utile	hu	m		hu	DH intradossso solaio - Piano di calpestio (media)
	m		Altezza Interpiano	h	m		h	DH quota Piano di calpestio tra 2 solai (media)
Altezza max. Edificio	m	H	Altezza Edificio o del Corpo di Fabbrica		n.piani/m	3	Hp/Hf	N. Piani
			Altezza del Fronte o della Facciata		m			Distanza sul Piano Verticale da Linea Spiccato a Sottotavolato
SIMBOLOGIE							SS	Sommatoria
							Dh	Differenza (Delta h)

La conversione degli indici si effettua in modo da confermare la **coerenza** con il sistema pianificatorio della normativa in essere ed in generale con “*le caratteristiche del tessuto insediativo esistente*” di ciascuna zona, individuando un sistema parametrico fondato su specifiche considerazioni.

## F.2 MODALITA' DI DETERMINAZIONE PARAMETRICA AGGIORNAMENTO DEGLI INDICI.

L'indice principale dell'unità abitativa è la Superficie Utile Netta - S.U.N., la quale si differenzia dalla S.U.L. – Superficie Utile Lorda sostanzialmente perché al netto delle murature perimetrali (Spess. definito 50cm), del vano scale, vano ascensore, ingressi e porticati aperti, centrali termiche e locali tenici in genere.

La determinazione dei parametri di aggiornamento degli indici è stata impostata quindi sul rapporto S.u.n. - S.U.L., verificando in via preliminare la S.u.n. di un *“Edificio tipo”*, relativo alle esigenze abitative igienico-sanitarie di un appartamento standard costituito da 3 stanze (15,00mq ciascuna), cucina (12mq), soggiorno ( 25mq), doppi servizi (12,00mq), ripostiglio, atrio ingresso, corridoi, (26,00mq), per una superficie utile netta (S.u.n.) complessiva di 120,00mq.

Tenuto conto di murature perimetrali dello spessore di 50cm, la superficie utile lorda (S.u.l.) risulta di complessivi 144,00mq, ovvero un edificio di 12,00 x 12,00 mq.

**Il rapporto tra S.U.N e S.U.L** , nelle ipotesi specificate, risulta 0,83 (17%). A seguito di verifica su edifici di vari tipi, è risultato che tale rapporto varia in funzione delle altezze-N. di piani tra il **15% (Edificio a 2 piani)** e il **25% (Edificio plurifamiliare a 3-4 piani)**.

I parametri urbanistici edilizi vincolanti del P.R.G. del Comune di Terzolas, di cui alla Variante Generale ultima adottata a maggio 2010, sono la Densità Edilizia, il Volume massimo fuori terra e l'Altezza degli edifici.

Il rapporto tra Volume ed altezza massimi ammessi consente sostanzialmente di determinare la S. u. l. del Piano inferiore, dalla quale applicando le percentuali di variazione sopra definite si ricava la S.u.n., e quindi, con successive reiterazioni di verifica si definiscono tutti gli altri indici di aggiornamento.

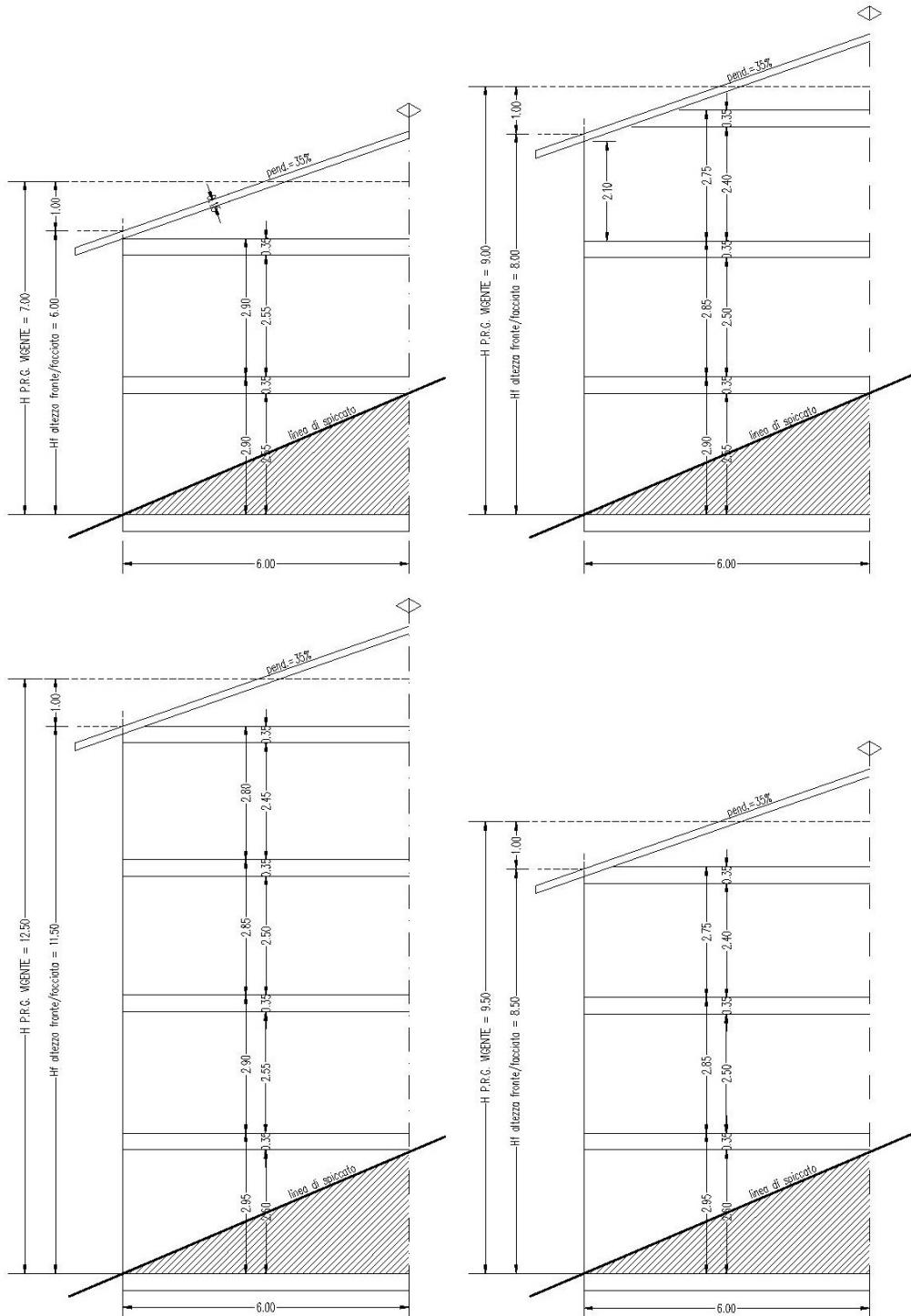
Per la conversione delle altezze, al fine di determinare l'Altezza del Fronte/Facciata, così come definito dalle norme, in rapporto dell'Altezza massima ammessa, si fa riferimento alle risultanze di un tetto a due falde con pendenza 35%, su di un fronte medio di 12,00m, come da definizioni di *“edificio tipo”* di cui al secondo capoverso del presente titolo.

La differenza di quota risultante tra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il p.to di  $\frac{1}{2}$  falda risulta  $(12,00:2:2 \times 0,35) = 1,05\text{m}$ , che va dedotto all'altezza massima per la determinazione dei N.Piani corrispondenti.

**L'altezza del fronte**, è determinata dal prodotto dell'altezza dell'interpiano "h" per il N.Piani, + **0,15m** di appoggio sul piano dei travetti decorrenti (in quanto l'altezza è misurata al sottotavolato), definendo un'altezza utile media  $H_u = 2,55\text{m}$  ed altezza interpiano  $h = 2,90$  (Spessore solaio = 35cm,

La definizione del n. di piani e dell'altezza del Fronte, si determina dunque a mezzo degli **schemi grafici**, riportati nella pagina successiva, per ciascuna tipologia di altezza massima ammessa dagli articoli relativi all'edilizia residenziale (art. da 41 a 47, altezze H di 7,00m - 9,00m - 9,50m, , con un massimo di 12,50m per l'Edilizia Abitativa Pubblica (art. 45)).

## Schemi grafici



La conversione degli indici dalle Norme in essere alle Norme Adeguate si effettua dunque applicando le risultanze delle ipotesi di cui sopra, con gli algoritmi come indicato nella tabella sotto riportata, in funzione degli indici massimi ammessi nelle norme vigenti, per ciascun articolo relativo alle “Aree Residenziali”.

## TABELLA DI CONVERSIONE INDICI P.R.G. VIGENTE

TABELLA DI CONVERSIONE INDICI P.R.G. VIGENTE														
INDICI P.R.G. VIGENTE														
INDICI CORRISPONDENTI AGGIORNAMENTO L.P. 15/2015														
Vol. max f. t Vft (mc)	Dens. Edili. ( mc x mq )	Alt. Max. Ed. H ( m )	Rapp. di Cop. Rc (mq/mq)	Supf. utile Lorda S.u.l.=Vft/H	Supf. utile Netta S.u.n.=S.u.l.x0,95/ft/H	Alt. utile Netta hu ( m )	Alt. Interp. Hp	m/N. Piani	Alt.Fronte/Facc .	Vol. Urb. Vt = S.u.n.xhu	Ind. Fabb. Fond. IFF =	Ind. Utilizz. Fond. UF = S.u.n./Sf		
Aree Resid. Esist. Sature. Art.41				Aumento di S.u.n.: 10%										mq/mq
	Aumento di Volume 10%				S.U.L.									
	2,00	9,50						9,50						
Aree Resid. Esist.di Compl. Art.42-H,9,0				S.u.n. = S.u.l. x85%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 800,00				S.U.L.									
	1.600,00	2,00	9,00	40,00%	180,00	460,00	2,55	2,90	3 piani	8,00	1.200,00	1,50		57,50%
Aree Resid. Esist.di Compl. Art.42-H,7,0				S.u.n. = S.u.l. x 80%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 800,00				S.U.L.									
	1.600,00	2,00	7,00	40,00%	230,00	370,00	2,55	2,90	2 piani	6,00	960,00	1,20		46,25%
Aree Resid.di Compl. "A" Art.43-H,9,0				S.u.n. = S.u.l. x 80%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 1.200,00				S.U.L.									
	2.400,00	2,00	9,00	40,00%	270,00	650,00	2,55	2,90	3 piani	8,00	1.680,00	1,40		54,17%
Aree Resid.di Compl. "A" Art.43-H,7,0				S.u.n. = S.u.l. x 85%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 800,00				S.U.L.									
	1.600,00	2,00	7,00	40,00%	230,00	400,00	2,55	2,90	2 piani	6,00	1.040,00	1,30		50,00%
Aree Resid.di Compl. "B" Art.44-H,7,0				S.u.n. = S.u.l. x 85%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 1.220,00				S.U.L.									
	2.200,00	1,80	9,00	40,00%	250,00	640,00	2,55	2,90	3 piani	8,00	1.650,00	1,35		52,46%
Aree Resid.di Compl. "B" Art.44-H,7,0				S.u.n. = S.u.l. x 80%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 800,00				S.U.L.									
	1.400,00	1,80	7,00	40,00%	200,00	320,00	2,55	2,90	2 piani	6,00	840,00	1,05		40,00%
Aree Edilizia Pubb. Art.45 H12,5				S.u.n. = S.u.l. x 0,85%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 1.000,00				S.U.L.									
	2.400,00	2,50	12,50	40,00%	220,00	740,00	2,55	2,90	4 piani	11,50	1.900,00	1,90		74,00%
Aree Alberghiere Art.47-H,9,50				S.u.n. = S.u.l. x 80%*N.Piani										
	Superf. Min. Lotto corrisp. a Vftmax =mq 1.500,00				S.U.L.									
	3.750,00	2,50	9,50	40,00%	400,00	1.020,00	2,55	2,90	3 piani	8,50	2.620,00	1,75		68,00%

## G. VARIAZIONE ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE .

Gli articoli delle Norme di Attuazione del P.R.G. sono stati rivisti nella loro totalità, non solo per l’adeguamento delle definizioni geometriche e degli indici edilizi (Comma 2 e 2bis dell’Art. 104), ma anche per la verifica-modifica dei riferimenti normativi e l’integrazione per la corrispondenza con tutte le disposizioni della L.P. 15/2015.

Sull’allegato “Norme di Attuazione – Comparativo”, sono riportate in giallo le modifiche di stralcio delle definizioni o degli articoli non congruenti ed in rosso gli adeguamenti alla normativa attuale ed indicata la scritta “*omissis*” per gli articoli stralciati.

Si riportano di seguito gli articoli relativi alle modifiche di specifico adeguamento, tralasciando gli articoli ove sono stati modificati solo i riferimenti di legge, per i quali si rimanda all’allegato “Norme Comparativo” di più semplice e chiara lettura.

Le modifiche principali riguardano i seguenti articoli:

- 1. Art. 1:** Sono stati stralciati dagli elaborati di Piano gli elaborati di cui alla **lettera A** – Sistema Geologico-Geotecnico, in quanto il riferimento è direttamente la “Carta delle Pericolosità” in attuazione dell’art. 10 della L.P. 1 luglio 2011, N. 9 della P.A.T., ed i relativi aggiornamenti che si susseguono, e gli elaborati di cui alla **lettera B** – Sistema di Riferimento Pianificatorio P.G.U.A.P., in quanto il riferimento ora è diretto alla cartografia ed alle relative norme collegate della P.A.T..
- 2. Art. 3, 4, 5, 6, 7:** Sono stati riscritti in toto in conformità alle disposizioni di cui alla L.P.15/2015. In particolare l’art. 7, in riferimento alle distanze degli edifici tra loro e dai confini, è stato integrato con i punti 3, 4, 5, 6, in riferimento agli insediamenti nelle zone D – Insediamenti Produttivi e Z – Insediamenti Zootecnici, in quanto più restrittive le norme del P.R.G. rispetto a quelle previste dall’Allegato 2 della D.G.P. n. 2023/ 2010 e s.m.
- 3. Art. 10bis:** articolo introdotto per le aree residenziali edificabili stralciate, per l’istituzione del vincolo di “*inedificabilità*”.
- 4. Art. 15,** Spazi di Parcheggio, stralciata la descrizione e fatto riferimento al **Reg.** Urbanistico-Edilizio Provinciale, Titolo II, Capo III, Art. 13, All. Tab. X.
- 5. Art. 16,** integrato con i riferimenti al Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale, Titolo II, Capo III, Art. 13, All. Tab. X.
- 6. Art. 19,** Aree di tutela Archeologica, meglio specificati i riferimenti “*invarianti*”.

7. **Art. 26**, stralciata la descrizione e fatto riferimento all'art. 77 della L. P. 4 agosto 2015, N. 15.
8. **Art. 26bis**, Introdotto articolo di riferimento all'Attività Edilizia Libera.
9. **Art. 27**: Le “Modalità d’Intervento nei Centri Storici” sono state ridefinite in conformità all’Art. 77 della L.P. n. 15/2015, lettere da a) ad f), con specificazione che le sigle “R4” ed “R5” riportate sulle cartografie del Centro Storico e Siti Sparsi, rientrano ora nella categoria della sigla “R3-Ristrutturazione Edilizia”, di cui all’Art. 77, lett. e) della L.P. n. 15/2015.
10. **Art. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36**, Modalità interventi nei Centri Storici: Articoli adeguati in conformità delle disposizioni definizioni di cui all’Art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ed in parte riscritti relativamente alla ridefinizione della classificazione degli interventi.
11. **Art. 37**, modifica del Titolo da “Piani di Recupero” a “Piani di Riqualificazione Urbana” ed integrazione con i relativi riferimenti alla norma provinciale.
12. **Art. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47**, articoli “*Aree Residenziali*”: sono stati modificati gli indici degli interventi edilizi in conformità alle definizioni dell’art. 3 della L.P. 15/2015, in congruenza con i parametri delle Norme PRG vigenti in conformità agli algoritmi di cui alla tabella ed agli schemi del titolo F.1 ed integrati nella definizione delle “Distanze” come da art. 7 delle Norme .
13. **Art. 48, 49, 50**, “*Aree del Settore Secondario e Zootecniche*”: articoli adeguati negli indici edilizi con le definizioni di cui all’Art. 7 delle Norme ed integrati con descrizioni e riferimenti appropriati.
14. **Art. 51**, Introdotta la presenza di nuova area per le aree residenziali edificabili stralciate.
15. **Art. 51bis e 51ter**, articoli integrativi relativi alle disposizioni dell’articolo 74, comma 1, lettera e) della L.P. n. 15/2015, in riferimento alla disciplina dell’attività edificatoria nelle aree agricole e le relative “Definizioni dei termini di riferimento”.
16. **Art. 52 e 53**: Integrazione degli articoli con riferimento alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo I, del Regolamento urbanistico-edilizio Provinciale, “Disciplina dell’Attività Edificatoria nelle Aree Agricole”, per quanto non specificato.

- 17. Art. 53bis**, “*Area agricola di rilevanza locale*” Nuovo articolo introdotto relativo alla variazione delle aree di cui alla richiesta di inedificabilità di area residenziale in zona adiacente alle aree agricole.
- 18. Art. 54 e 55**: integrazione con le disposizioni di cui agli art. 88 e 89 Titolo IV, Capo I, del Regolamento urbanistico-edilizio Provinciale.
- 19. Art. 57, Art. 58**, Modifica degli indici ed integrazioni secondo le disposizioni della L.P. 15/2015, e maggiori specificazioni.
- 20. Art. 62**, Aree di Rispetto delle Acque: integrato con i riferimenti alla Carta delle Risorse Idriche e Carta delle Pericolosità.
- 21. Art. 67, 68, Aree per la Viabilità**: Modificata in toto la descrizione e riportato quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, con le tabelle di riferimento e la sezione sezione stradale indicativa delle definizioni strutturali per la determinazione delle misure delle larghezze stradali e delle fasce di rispetto.
- 22. Art. 72**, “*Sistema geologico-Geotecnico*”, è stata stralciata la descrizione dell'articolo e fatto riferimento il riferimento alla “*Carta delle Pericolosità*” in attuazione dell'art. 10 della L.P. 01 luglio 2011, N. 9, “Disciplina delle attività di Protezione Civile in Provincia di Trento”.
- 23. Art. 73, Art.74**, stralciati.
- 24. Art. 76, Varianti**: articolo modificato con riferimento all'art. 39 della L.P. 15/2015.
- 25. Art. 77**, Deroghe: articolo modificato con riferimento dall'articolo 97 e 98 della L.P. 12 agosto 2015 n. 15 e articolo.51 del D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. - Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.

**ALLEGATI** : Sono stati stralciati tutti gli allegati in forma separata. Sono stati direttamente allegati alle Norme quelli in essere e precisamente:

**Schemi illustrativi dei seguenti interventi:**

- 1) Tipologie Legnaie
- 2) Tipologia Abbaini
- 3) Tipologia Ante d'Oscuro

**Tutte le variazioni sono riportate in giallo e rosso sulle Norme di Attuazione redatte in forma Comparativa.**

## H. CONCLUSIONI

Le varianti cartografiche introdotte rispettano quanto previsto ai sensi dell'art. 39, lett. d) della L.P. 15/2015, e quindi si caratterizzano come **“Varianti non Sostanziali”**.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata (coerenza esterna), si è verificato che la variante al PRG non insiste sul sistema delle Invarianti e delle Reti ecologiche del PUP.

**Gli allegati “Rendicontazione Aree Residenziali” E “Relazione Di Valutazione Del Rischio P.G.U.A.P” E“Tabelle Di Valutazione Del Rischio P.G.U.A.P” di cui alla prima adozione, sono rimasti invariati.**

Le Norme di Attuazione sono state adeguate in toto, verificando ciascun articolo ed implementando gli stessi con le disposizioni di cui al **Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale approvato con al D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg,**

Data: 13 gennaio 2021.

Il Tecnico Urbanista.

