



Comune
di
Calliano

Comunità
della
Vallagarina



Piano Regolatore Generale

Ottava Variante



Testo unificato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

dicembre 2019

Progetto di variante al P.R.G.:

ufficio urbanistica della Comunità della Vallagarina

gruppo di lavoro:

geom. Amedea Peratti

arch. Andrea Piccioni

geom. Stefano Marcolini

IL CAPO SERVIZIO

arch. Andrea Piccioni

Prima adozione del Consiglio comunale con deliberazione

n. 18 dd. 16.07.2019

Adottato definitivamente dal Consiglio comunale con deliberazione

n. 8 dd. 18.02.2020

Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione

n. dd.

In vigore dal

Relazione Calliano

La variante al piano regolatore comunale recentemente approvata (4 gennaio 2019) ha rettificato/aggiornato le destinazioni d'area in recepimento dell'attuale utilizzo del suolo, rivalutato le aree a destinazione pubblica, risposto alle richieste dei privati, nonché uniformato la cartografia alla legenda provinciale.

Anche le norme di attuazione erano state oggetto di aggiornamenti sia in relazione alla nuova legge urbanistica che di settore, demandando l'adeguamento al nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale ad una successiva variante.

Con la presente variante si completa l'adeguamento delle norme di attuazione alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale oltre a dare risposta alle richieste di inedificabilità dei privati. Si recepisce, inoltre, il piano territoriale della Comunità sia per quanto riguarda le aree agricole che gli ambiti fluviali.

Modifiche alle Norme di attuazione

Nonostante il piano vigente sia già adeguato alla L.P. 15/2015, l'adeguamento obbligatorio al RUEP ha comportato una sostanziale revisione delle Norme di Attuazione; in particolare l'impianto normativo è stato modificato con l'introduzione dei richiami a quanto già espresso all'interno dello stesso regolamento in termini di definizioni nonché in conseguenza dei nuovi parametri introdotti quali il numero dei piani, l'altezza del fronte, la SUN, Volume netto, altezza utile, indice di utilizzazione fondiaria (Uf), etc..

In coerenza con quanto definito dall'art. 3 del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e ss.mm. relativamente alla definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, nonché dall'art. 104 "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", il piano è stato uniformato anche per quanto concerne il metodo di calcolo del volume urbanistico (Vt), computato in base alle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani, così come definiti al comma 4, lettere j), n) ed r) dell'art. 3 del sopracitato regolamento provinciale.

Nel calcolo del volume urbanistico il passaggio dal volume lordo al volume netto che non computa elementi quali le murature perimetrali, i vani scala, i vani ascensore, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, etc. se costituiscono parti comuni, significa favorire l'adozione di soluzioni tecniche e materiali che assicurano la loro qualità intrinseca, senza che le loro dimensioni e spessori abbiano controindicazioni di natura volumetrica e quindi economica, così facendo, infatti, si libera la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica, o di mercato che generalmente tende alla massimizzazione della superficie utile commerciale.

Il nuovo metodo di calcolo del volume da lordo a netto e la successiva riconduzione all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) espresso in mq/mq ha comportato la necessità di ricalibrare gli indici volumetrici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici, risulta indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica dei precitati elementi strutturali (muri perimetrali, solai e vani scala-ascensore, etc.) sul volume totale costruito, ferma restando l'intrinseca incertezza derivante dalla possibilità di realizzare diverse tipologie costruttive residenziali (condomini, palazzine, ville a schiera, ville, etc.) che computano diversamente le varie superfici. A

tal fine sono state operate simulazioni grafiche e verifiche analitiche di alcuni edifici “tipo” calcolando le incidenze percentuali delle diverse componenti strutturali (muri perimetrali, solai, vani scale, etc.) ed è emerso che il peso di tali elementi si aggira all’incirca tra il 26% ed il 28%. Ciò evidenziato, al fine di mantenere le originarie potenzialità edificatorie delle aree ed assicurare un adeguato livello qualitativo dell’urbanizzato si deve procedere alla ricalibratura (riduzione) degli attuali indici volumetrici fondiari delle diverse zone urbanistiche. Come aliquota da utilizzare per la ricalibratura dei volumi (da lordi a netti) è stata assunta quella media del 27%, conseguentemente gli indici fabbricabilità fondiaria (IFF), approssimati, risultano come di seguito rideterminati. Per l’ulteriore passaggio da IFF (mc/mq) a Uf (mq/mq) è stata assunta una altezza media convenzionale pari a ml 2,70.

le attuale (mc/mq)	IFF di variante (mc netti/ mq)	Uf (mq/mq)
2,00	1,46	0,54
1,50	1,09	0,40
3,00	2,19	0,81
2,50	1,82	0,67
1,00	0,73	0,27
0,50	0,36	0,14
0,05	0,0036	0,014
0,01	0,0073	0,0027

Nel rispetto del principio della non duplicazione delle disposizioni vigenti, le parti che riprendevano la disciplina provinciale sono state sostituite dai relativi rinvii. Di seguito gli articoli che sono stati maggiormente modificati:

Art. 3 strumenti di attuazione del piano. Nel comma 1 è stato inserito il riferimento alla Tabella 13 che riporta le indicazioni per i piani attuativi. Nel comma 5 sono stati aggiunti i riferimenti alla tabella 13 e all’art. 31, oltre alla possibilità di poter, all’interno dei piani attuativi, spostare le destinazioni d’area mantenendone inalterate le quantità dimensionali.

Art. 6 elementi geometrici delle costruzioni. Sono stati eliminate le due definizioni di distanza ed inserite alcune definizioni a completamento di quelle presenti nella legge urbanistica e regolamento provinciali.

Art. 9 parcheggi e strade privati. Sono stati aggiunti i nuovi commi 3, 4, 5 relativi rispettivamente: al conteggio delle aree di pertinenza nella dotazione minima di parcheggio, il richiamo al regolamento urbanistico provinciale in caso di interventi di nuova costruzione o ampliamenti della SUN, disposizioni in merito alle strade private.

Capo I insediamenti storici. Inserito richiamo alle disposizioni contenute nelle schede di rilievo delle unità edilizie in centro storico.

Art. 14. Generalità (centro storico). Il nuovo comma 10 riporta le disposizioni relative alle strutture ammesse in centro storico.

Art. 15 Categorie operative R1-R2-R3-R5-R6- categoria per i manufatti accessori. Al comma 1 è stata inserita la parte che richiama l'inapplicabilità dell'art. 105 della L.P.15/2015 per gli edifici specificatamente individuati in cartografia e nelle schede, nonché le disposizioni del D.Lgs.42/2004 per gli edifici di interesse culturale. In generale sono stati inseriti i richiami all'art. 77 della L.P. 15/2015. Al comma 3 sono state aggiunte delle specificazioni per la categoria operativa R2 relativamente alle sopraelevazioni ammesse, alla realizzazione dell'isolamento termico nonché il richiamo alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Eliminata nel comma 4, categoria operativa R3, una parte che duplicava un capoverso già presente. Al comma 5 Categoria operativa R5 sono state inserite le indicazioni ed i parametri da applicare per gli interventi ammessi dalla nuova costruzione (ampliamento e sopraelevazione). Comma 7 Categoria dei manufatti accessori: è stato inserito il richiamo all'art. 3 del Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 18 edifici specialistici. E' stato aggiunto il nuovo comma 3 relativo contenente disposizioni per gli edifici alberghieri.

Art. 21 aree libere in centro storico. Al comma 3 inserito il richiamo alla definizione riportata nell'art. 3 del Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 22 generalità (insediamenti esterni agli insediamenti storici). Il comma 6 specifica i manufatti accessori ammessi. La tabella dei parametri edificatori contenuta nel comma 7 è stata modificata convertendo l'indice di edificabilità con quello di utilizzazione fondiaria. Il nuovo comma 8 specifica le condizioni necessarie per la realizzazione di abbaini. Il comma 11 riporta le disposizioni che regolamentano l'edificazione nelle aree di rispetto idrogeologico.

Art. 25 aree di espansione. I nuovi commi 2 e 3 riportano indicazioni riferite ai piani attuativi. Il nuovo comma 4 contiene le indicazioni relative all'edificazione di una prima casa in un lotto attualmente normato come area agricola di pregio.

Art. 26 aree produttive. Il comma 3 è stato integrato con il richiamo alle disposizioni provinciali mentre è stata stralciata la parte che riportava i contenuti delle disposizioni medesime.

Art. 27 aree misto terziario direzionali. Gli indici edilizi sono stati convertiti da mc/mq a mq/mq, l'altezza dell'edificio è stata leggermente incrementata mentre è stato inserito il nuovo parametro dell'altezza di facciata.

Art. 30 aree per servizi e attrezzature pubbliche. Nel comma 2 è stata aggiunta la possibilità di cambio di destinazione.

Art. 31 verde pubblico e parchi urbani. E' stato eliminato il comma 2 relativo ad un intervento già realizzato.

Art. 35 generalità (spazi aperti). Al comma 2 sono stati meglio specificati gli interventi ammessi. Il comma 11 relativo agli edifici con funzioni originarie dismesse, è stato modificato ed è stato aggiunta una nuova parte che detta disposizioni in merito al recupero di tali edifici mentre i commi 12 e 13 contengono ulteriori specifiche in merito. Il comma 14 è stato aggiunto al fine di normare le eventuali tettoie presenti. Il comma 16 ammette, quale alternativa ai manufatti accessori di cui all'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, la realizzazione di tettoie.

Art. 36 aree agricole di pregio. Al comma 1 è stato aggiunto, relativamente gli interventi ammessi, il richiamo al Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Al comma 3 è stata inserita una data di riferimento per gli edifici esistenti e modificati i parametri edificatori.

Art. 37 aree agricole. All'art. 2 inserito riferimento al Regolamento urbanistico provinciale mentre al comma 3 modificata la data di riferimento per gli edifici esistenti.

Art. 38 altre aree agricole o recuperabili alla coltivazione. L'articolo è stato corretto con l'eliminazione dei primi tre commi contenenti disposizioni relative alle aree agricole e agricole di pregio. Al comma 1 modificati i parametri edificatori come da Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 45 aree per stazioni di servizio. Al comma 3 inseriti parametri edificatori.

Art. 46 parcheggi pubblici. Il comma 1 è stato integrato con ulteriori indicazioni mentre il nuovo comma 5 contiene indicazioni in caso di accesso ai parcheggi dalle strade provinciali.

Art. 52 aree di protezione fluviale: ambiti ecologici e ambiti paesaggistici. L'articolo è stato interamente sostituito con i richiami alle norme del PTC.

Capitolo 8° programmazione urbanistica del settore commerciale. Il contenuto del capitolo è stato interamente stralciato in quanto riportava pari pari il testo della legge. Nel nuovo Capitolo 8° all'art. 62 Urbanistica commerciale, è riportato il rimando alla normativa provinciale vigente.

L'art. 61 disposizioni in materia di distanze, sostituisce il Capitolo 10° che conteneva il testo delle disposizioni delle stesse.

Capitolo 9 parametri geometrici dell'edificazione. L'articolo è stato stralciato in quanto sostituito dal richiamo agli artt. 3 della L.P.15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciali, contenuto nell'art. 6.

Nella Tabella 1 è stato inserito lo schema per il computo dei piani fuori terra. Le Tabelle 2, 3 e 4 sono state eliminate in quanto superate dalle nuove disposizioni provinciali. Le tabelle 5, 6 e 7 relative alle misurazioni delle distanze, sono state eliminate. La Tabella 8 è stata modificata sostituendo il parametro "volume" con quella della "superficie utile netta".

L'elenco dei cartigli è stato modificato ed implementato con i nuovi parametri edificatori.

Modifiche alle tavole del Sistema ambientale

Le tavole del sistema ambientale sono state adeguate alle indicazioni del piano stralcio del PTC con riguardo agli ambiti fluviali di protezione ecologica ed integrandole con gli ambiti di protezione paesaggistica.

Modifiche cartografiche

Sistema insediativo

1. In adeguamento alle previsioni del PTC l'area agricola di pregio è stata modificata in altre aree agricole.
2. Per permettere l'edificazione di una prima casa, in area attualmente agricola di pregio, è stato individuato un lotto di nuova espansione con specifico riferimento normativo.
3. L'edificio che svolge attività agrituristica, è stato individuato dal PTC in agricola di pregio e pertanto l'attuale destinazione a residenza consolidata è stata modificata.
4. Vista la richiesta del privato di eliminazione dell'edificabilità, è stata modificata in verde privato la destinazione residenziale della porzione di particella il cui indice non risulta essere stato utilizzato per edificazione dei volumi esistenti.
5. Idem come per il punto 4.
6. L'attuale destinazione a verde pubblico e parcheggi privati interrati è stata modificata in parcheggio pubblico esistente quale presa d'atto dell'effettivo stato del luogo. La mancata realizzazione della quota a verde pubblico riduce minimamente lo standard specifico che però, come evidenziato in sede di precedente variante, risulta ampiamente soddisfatto.
7. È stato inserito un tratto di percorso pedonale di progetto, in fregio alla strada che conduce all'area scolastica, per completare il marciapiede esistente.

Sistema ambientale

Le tavole del Sistema ambientale sono state integrate con le aree di protezione fluviale: ambiti di interesse paesaggistico, così come individuate dal PTC.

Controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Conferenza di pianificazione – verbale n. /19 del 8 ottobre 2019

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

E' stato modificato, nel comma 3 dell'art. 33 *Aree per impianti ed attrezzature tecnologiche*, il riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità sostituendolo con il riferimento alla Carta di sintesi geologica.

Visto il rilievo del Servizio Bacini montani è stato inserito l'art. 52bis *Fiumi e torrenti – fasce di rispetto idraulico*, che contiene i riferimenti aggiornati alla legislazione provinciale in materia.

La cartografia e le norme di attuazione (art. 52 Aree di protezione fluviale: ambiti ecologici e ambiti paesaggistici) sono aggiornati in adeguamento al piano stralcio del PTC, recentemente entrato in vigore (27.09.2019).

L'art. 39 Aree a bosco è stato integrato al comma 4 con il riferimento all'art. 23 della L.P.11/2007 mentre il riferimento alle caratteristiche dimensionali delle strade forestali è stato introdotto nel comma 9 dell'art. 43 *Infrastrutture stradali*.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

Come suggerito, in calce alla Relazione illustrativa viene allegata una documentazione che esplicita la procedura utilizzata per la conversione degli indici e per l'integrazione dei parametri di controllo.

Nell'art. 36 *Aree agricole di pregio* e nell'art. 38 *Aree agricole o recuperabili alla coltivazione* è stato specificato che il volume realizzabile è quello lordo fuori terra.

Codesto Servizio provinciale ha evidenziato la sensibilità colturale, paesaggistica ed ambientale del contesto in cui ricade la variante finalizzata alla costruzione di un edificio residenziale, sottolineando altresì il disallineamento della previsione urbanistica rispetto ai documenti del PUP ed in particolare con la carta del paesaggio. Pur condividendo in generale le valutazioni espresse, l'amministrazione comunale ha inteso confermare la scelta assunta in sede di adozione preliminare poiché ritiene che la procedura compensativa cui l'intervento edilizio è subordinato (art. 112, comma 8 della L.P.15/2015) contenga le garanzie sufficienti a preservare la consistenza delle aree agricole di pregio. Inoltre, con riferimento alla paventata intrusione visiva della nuova costruzione, si evidenzia che la percezione del lotto edificabile, ed anche del nuovo edificio, risultano essere parzialmente attenuate rispetto al principale punto di osservazione (strada provinciale) poiché sono collocati in posizione più interna rispetto alla stessa e risultano mascherati dagli impianti a vigneto disposti sui terrazzamenti; la strada in quel tratto si sviluppa a mezza costa, parzialmente in trincea verso monte, con rampe ripide e muri di sostegno che impediscono la vista laterale. La presenza del nucleo storico delle "Seghe" che si sviluppa lungo la provinciale, immediatamente a valle della stessa, ad una distanza di circa m 40 alla nuova area edificabile, unitamente agli edifici esistenti ad est e ad ovest ad una distanza di circa m 120 dalla stessa, fanno sì che il nuovo edificio non si prefiguri come una costruzione puntuale ed isolata all'interno del contesto agricolo. **Tuttavia, a seguito dell'emendamento n. 1, presentato ed accolto in**

sede di adozione definitiva della Variante, tale previsione è stata stralciata ripristinando l'originaria destinazione agricola di pregio del PTC/PUP ed aggiornando conseguentemente gli elaborati di piano.

Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

Per le aree residenziali che ricadono in zone di tutela dei corpi idrici vale quanto riportato nel comma 12 dell'art. 22 Generalità (Aree per insediamenti esterne a centri storici). Inoltre è stato inserito il richiamo al rispetto delle disposizioni della Carta delle risorse idriche anche nel comma 4 dell'art. 25 relativo a tale nuova area edificabile.

Aree agricole e aree agricole di pregio

Con riferimento all'area agricola declassata (variante n.1) da agricola di pregio ad *altre aree agricole* si segnala che la compensazione è avvenuta utilizzando il "tesoretto" derivante dalla precedente 7^a Variante al PRG che ha introdotto 5.952 mq di area agricola di pregio in sostituzione dell'area produttiva posta a nord del cimitero (variante 7.3). La superficie dell'area declassata è di circa 5.000 mq quindi l'Amministrazione può ancora contare su un "tesoretto" di circa 1.000 mq riferito a tale variante. Inoltre, la sopracitata 7^a Variante con le modifiche nn. 7.4 e 7.5, ha rispettivamente introdotto mq 2.300 e 898 mq. di ulteriori aree agricole di pregio pertanto il bilancio è in positivo per circa 4.198 mq che potranno essere utilizzati in futuro ai fini della compensazione. Si segnala, infine, che il PTC recentemente entrato in vigore ha ulteriormente incrementato le aree agricole di pregio di circa 5.400 mq.

Riguardo alla nuova area residenziale (variante n. 2) come già anticipato, la compensazione è assicurata nel momento in cui sarà presentata istanza edilizia ai sensi dell'art. 112 comma 8 della L.P. 15/2015.

Servizio turismo e sport

Art. 18 Edifici specialistici. Nel comma 3 è stato aggiornato il riferimento alle norme di settore ma non si ritiene opportuno creare due articoli distinti, uno per gli edifici con destinazione alberghiera e l'altro con funzioni pubbliche perché si tratta solo di specificazioni delle funzioni ammesse che sono differenziate con apposita simbologia sulle tavole del centro storico.

In merito alla richiesta di sostituire il codice Z901 con D201 si fa presente che la simbologia utilizzata nelle tavole di piano che individua la funzione specialistica dell'edificio in centro storico, in questo caso alberghiera, è sovrapponibile al retino della categoria operativa assegnata all'edificio stesso. L'utilizzo del codice D201, invece, non è corretto perché verrebbe apposto solo sulle pertinenze dell'albergo con l'esclusione l'edificio che già presenta il retino della categoria. Attualmente le pertinenze sono normate come spazi privati degli edifici che non confliggono con la funzione ricettiva in essere. Si conferma pertanto la soluzione da noi adottata per tale fattispecie.

Osservazioni del Comune

- Richiesta di reintegrare il comma 4 dell'art. 15 Categorie operative, con i limiti di ampliamento ammesso per la categoria R3, specificando, a seconda della SUN esistente, le relative percentuali di aumento.

- Vista la modifica dei parametri da volume a SUN esistente, per contenere gli aumenti volumetrici in sopraelevazione, viene richiesto di inserire, per gli edifici ricadenti nelle aree a bosco (art. 39 aree a bosco), un limite di sopraelevazione massima di m 0,50.

Entrambe le osservazioni sono state accolte.

Da parte dei privati non sono state depositate osservazioni.

E' stata infine rettificata la Tabella 9 *Edifici isolati di interesse storico* che erroneamente riportava, per due edifici, la categoria operativa R4 non più presente, modificando la stessa in R3.

Relazione

La variante al piano regolatore comunale recentemente approvata (4 gennaio 2019) ha rettificato/aggiornato le destinazioni d'area in recepimento dell'attuale utilizzo del suolo, rivalutato le aree a destinazione pubblica, risposto alle richieste dei privati, nonché uniformato la cartografia alla legenda provinciale.

Anche le norme di attuazione erano state oggetto di aggiornamenti sia in relazione alla nuova legge urbanistica che di settore, demandando l'adeguamento al nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale ad una successiva variante.

Con la presente variante si completa l'adeguamento delle norme di attuazione alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale oltre a dare risposta alle richieste di inedificabilità dei privati. Si recepisce, inoltre, il piano territoriale della Comunità sia per quanto riguarda le aree agricole che gli ambiti fluviali.

Modifiche alle Norme di attuazione

Nonostante il piano vigente sia già adeguato alla L.P. 15/2015, l'adeguamento obbligatorio al RUEP ha comportato una sostanziale revisione delle Norme di Attuazione; in particolare l'impianto normativo è stato modificato con l'introduzione dei richiami a quanto già espresso all'interno dello stesso regolamento in termini di definizioni nonché in conseguenza dei nuovi parametri introdotti quali il numero dei piani, l'altezza del fronte, la SUN, Volume netto, altezza utile, indice di utilizzazione fondiaria (Uf), etc.

In coerenza con quanto definito dall'art. 3 del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e ss.mm. relativamente alla definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, nonché dall'art. 104 "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", il piano è stato uniformato anche per quanto concerne il metodo di calcolo del volume urbanistico (Vt), computato in base alle superfici utili nette (SUN) ed alle altezze utili dei singoli piani, così come definiti al comma 4, lettere j), n) ed r) dell'art. 3 del sopracitato regolamento provinciale.

Nel calcolo del volume urbanistico il passaggio dal volume lordo al volume netto che non computa elementi quali le murature perimetrali, i vani scala, i vani ascensore, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, etc. se costituiscono parti comuni, significa favorire l'adozione di soluzioni tecniche e materiali che assicurano la loro qualità intrinseca, senza che le loro dimensioni e spessori abbiano controindicazioni di natura volumetrica e quindi economica, così facendo, infatti, si libera la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica, o di mercato che generalmente tende alla massimizzazione della superficie utile commerciale.

Il nuovo metodo di calcolo del volume da lordo a netto e la successiva riconduzione all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) espresso in mq/mq ha comportato la necessità di ricalibrare gli indici volumetrici previsti dalle norme di attuazione del P.R.G.

Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici, risulta indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica dei precitati elementi strutturali (muri perimetrali, solai e vani scala-ascensore, etc.) sul volume totale costruito, ferma restando l'intrinseca incertezza derivante dalla possibilità di realizzare diverse tipologie costruttive residenziali

(condomini, palazzine, ville a schiera, ville, etc.) che computano diversamente le varie superfici. A tal fine sono state operate simulazioni grafiche e verifiche analitiche di alcuni edifici “tipo” calcolando le incidenze percentuali delle diverse componenti strutturali (muri perimetrali, solai, vani scale, etc.) ed è emerso che il peso di tali elementi si aggira all’incirca tra il 26% ed il 28%. Ciò evidenziato, al fine di mantenere le originarie potenzialità edificatorie delle aree ed assicurare un adeguato livello qualitativo dell’urbanizzato si deve procedere alla ricalibratura (riduzione) degli attuali indici volumetrici fondiari delle diverse zone urbanistiche. Come aliquota da utilizzare per la ricalibratura dei volumi (da lordi a netti) è stata assunta quella media del 27%, conseguentemente gli indici fabbricabilità fondiaria (IFF), approssimati, risultano come di seguito rideterminati. Per l’ulteriore passaggio da IFF (mc/mq) a U_f (mq/mq) è stata assunta una altezza media convenzionale pari a ml 2,70.

le attuale (mc/mq)	IFF di variante (mc netti/ mq)	U_f (mq/mq)
2,00	1,46	0,54
1,50	1,09	0,40
3,00	2,19	0,81
2,50	1,82	0,67
1,00	0,73	0,27
0,50	0,36	0,14
0,05	0,0036	0,014
0,01	0,0073	0,0027

Nel rispetto del principio della non duplicazione delle disposizioni vigenti, le parti che riprendevano la disciplina provinciale sono state sostituite dai relativi rinvii. Di seguito gli articoli che sono stati maggiormente modificati:

Art. 3 strumenti di attuazione del piano. Nel comma 1 è stato inserito il riferimento alla Tabella 13 che riporta le indicazioni per i piani attuativi. Nel comma 5 sono stati aggiunti i riferimenti alla tabella 13 e all’art. 31, oltre alla possibilità di poter, all’interno dei piani attuativi, spostare le destinazioni d’area mantenendone inalterate le quantità dimensionali.

Art. 6 elementi geometrici delle costruzioni. Sono state eliminate le due definizioni di distanza ed inserite alcune definizioni a completamento di quelle presenti nella legge urbanistica e regolamento provinciali.

Art. 9 parcheggi e strade privati. Sono stati aggiunti i nuovi commi 3, 4, 5 relativi rispettivamente: al conteggio delle aree di pertinenza nella dotazione minima di parcheggio, il richiamo al regolamento urbanistico provinciale in caso di interventi di nuova costruzione o ampliamenti della SUN, disposizioni in merito alle strade private.

Capo I insediamenti storici. Inserito richiamo alle disposizioni contenute nelle schede di rilievo delle unità edilizie in centro storico.

Art. 14. Generalità (centro storico). Il nuovo comma 10 riporta le disposizioni relative alle strutture ammesse in centro storico.

Art. 15 Categorie operative R1-R2-R3-R5-R6- categoria per i manufatti accessori. Al comma 1 è stata inserita la parte che richiama l'inapplicabilità dell'art. 105 della L.P.15/2015 per gli edifici specificatamente individuati in cartografia e nelle schede, nonché le disposizioni del D.Lgs.42/2004 per gli edifici di interesse culturale. In generale sono stati inseriti i richiami all'art. 77 della L.P. 15/2015. Al comma 3 sono state aggiunte delle specificazioni per la categoria operativa R2 relativamente alle sopraelevazioni ammesse, alla realizzazione dell'isolamento termico nonché il richiamo alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Eliminata nel comma 4, categoria operativa R3, una parte che duplicava un capoverso già presente ed inoltre è stata diversificata la percentuale di ampliamento a seconda della SUN esistente. Al comma 5 Categoria operativa R5 sono state inserite le indicazioni ed i parametri da applicare per gli interventi ammessi dalla nuova costruzione (ampliamento e sopraelevazione). Comma 7 Categoria dei manufatti accessori: è stato inserito il richiamo all'art. 3 del Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 18 edifici specialistici. E' stato aggiunto il nuovo comma 3 relativo contenente disposizioni per gli edifici alberghieri.

Art. 21 aree libere in centro storico. Al comma 3 inserito il richiamo alla definizione riportata nell'art. 3 del Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 22 generalità (insediamenti esterni agli insediamenti storici). Il comma 6 specifica i manufatti accessori ammessi. La tabella dei parametri edificatori contenuta nel comma 7 è stata modificata convertendo l'indice di edificabilità con quello di utilizzazione fondiaria. Il nuovo comma 8 specifica le condizioni necessarie per la realizzazione di abbaini. Il comma 12 riporta le disposizioni che regolamentano l'edificazione nelle aree di rispetto idrogeologico.

Art. 25 aree di espansione. I nuovi commi 2 e 3 riportano indicazioni riferite ai piani attuativi.

Art. 26 aree produttive. Il comma 3 è stato integrato con il richiamo alle disposizioni provinciali mentre è stata stralciata la parte che riportava i contenuti delle disposizioni medesime.

Art. 27 aree misto terziario direzionali. Gli indici edilizi sono stati convertiti da mc/mq a mq/mq, l'altezza dell'edificio è stata leggermente incrementata mentre è stato inserito il nuovo parametro dell'altezza di facciata.

Art. 30 aree per servizi e attrezzature pubbliche. Nel comma 2 è stata aggiunta la possibilità di cambio di destinazione.

Art. 31 verde pubblico e parchi urbani. E' stato eliminato il comma 2 relativo ad un intervento già realizzato.

Art. 35 generalità (spazi aperti). Al comma 2 sono stati meglio specificati gli interventi ammessi. Il comma 11 relativo agli edifici con funzioni originarie dismesse, è stato modificato ed è stato aggiunta una nuova parte che detta disposizioni in merito al recupero di tali edifici mentre i commi 12 e 13 contengono ulteriori specifiche in merito. Il comma 14 è stato aggiunto al fine di normare le eventuali tettoie presenti. Il comma 16 ammette, quale alternativa ai manufatti accessori di cui all'art. 84 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, la realizzazione di tettoie.

Art. 36 aree agricole di pregio. Al comma 1 è stato aggiunto, relativamente gli interventi ammessi, il richiamo al Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Al comma 3 è stata inserita una data di riferimento per gli edifici esistenti e modificati i parametri edificatori.

Art. 37 aree agricole. All'art. 2 inserito riferimento al Regolamento urbanistico provinciale mentre al comma 3 modificata la data di riferimento per gli edifici esistenti.

Art. 38 altre aree agricole o recuperabili alla coltivazione. L'articolo è stato corretto con l'eliminazione dei primi tre commi contenenti disposizioni relative alle aree agricole e agricole di pregio. Al comma 1 modificati i parametri edificatori come da Regolamento urbanistico provinciale.

Art. 39 aree a bosco. E' stato integrato al comma 4 con il riferimento all'art. 23 della L.P. 11/2007 e al comma 3 con un limite massimo di sopraelevazione.

Art. 43 infrastrutture stradali. Al comma 9 è stato inserito il richiamo all'allegato B bis al dPP 51-158/Leg. che regola le caratteristiche dimensionali delle strade forestali.

Art. 45 aree per stazioni di servizio. Al comma 3 inseriti parametri edificatori.

Art. 46 parcheggi pubblici. Il comma 1 è stato integrato con ulteriori indicazioni mentre il nuovo comma 5 contiene indicazioni in caso di accesso ai parcheggi dalle strade provinciali.

Art. 52 aree di protezione fluviale: ambiti ecologici e ambiti paesaggistici. L'articolo è stato interamente sostituito con i richiami alle norme del PTC.

Art. 52bis fiumi e torrenti – fasce di rispetto idraulico. Il nuovo articolo contiene i riferimenti aggiornati alla legislazione provinciale vigente in materia.

Capitolo 8° programmazione urbanistica del settore commerciale. Il contenuto del capitolo è stato interamente stralciato in quanto riportava pari pari il testo della legge. Nel nuovo Capitolo 8° all'art. 62 Urbanistica commerciale, è riportato il rimando alla normativa provinciale vigente.

L'art. 61 disposizioni in materia di distanze, sostituisce il Capitolo 10° che conteneva il testo delle disposizioni delle stesse.

Capitolo 9 parametri geometrici dell'edificazione. L'articolo è stato stralciato in quanto sostituito dal richiamo agli artt. 3 della L.P.15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciali, contenuto nell'art. 6.

Nella nuova Tabella 2 è stato inserito lo schema per il computo dei piani fuori terra. Le ex Tabelle da 2, a 7 sono state eliminate. La nuova Tabella 8 è stata modificata sostituendo il parametro “volume” con quello della “superficie utile netta”.

L'elenco dei cartigli è stato modificato ed implementato con i nuovi parametri edificatori.

Modifiche alle tavole del Sistema ambientale

Le tavole del sistema ambientale sono state adeguate alle indicazioni del piano stralcio del PTC con riguardo agli ambiti fluviali di protezione ecologica ed integrandole con gli ambiti di protezione paesaggistica.

Modifiche cartografiche

Sistema insediativo

1. In adeguamento alle previsioni del PTC l'area agricola di pregio è stata modificata in altre aree agricole.
2. Stralciata in sede di adozione definitiva
3. L'edificio che svolge attività agrituristica, è stato individuato dal PTC in agricola di pregio e pertanto l'attuale destinazione a residenza consolidata è stata modificata.
4. Vista la richiesta del privato di eliminazione dell'edificabilità, è stata modificata in verde privato la destinazione residenziale della porzione di particella il cui indice non risulta essere stato utilizzato per edificazione dei volumi esistenti.
5. Idem come per il punto 4.
6. L'attuale destinazione a verde pubblico e parcheggi privati interrati è stata modificata in parcheggio pubblico esistente quale presa d'atto dell'effettivo stato del luogo. La mancata realizzazione della quota a verde pubblico riduce minimamente lo standard specifico che però, come evidenziato in sede di precedente variante, risulta ampiamente soddisfatto.
7. È stato inserito un tratto di percorso pedonale di progetto, in fregio alla strada che conduce all'area scolastica, per completare il marciapiede esistente.

Sistema ambientale

Le tavole del Sistema ambientale sono state integrate con le aree di protezione fluviale: ambiti di interesse paesaggistico, così come individuate dal PTC.

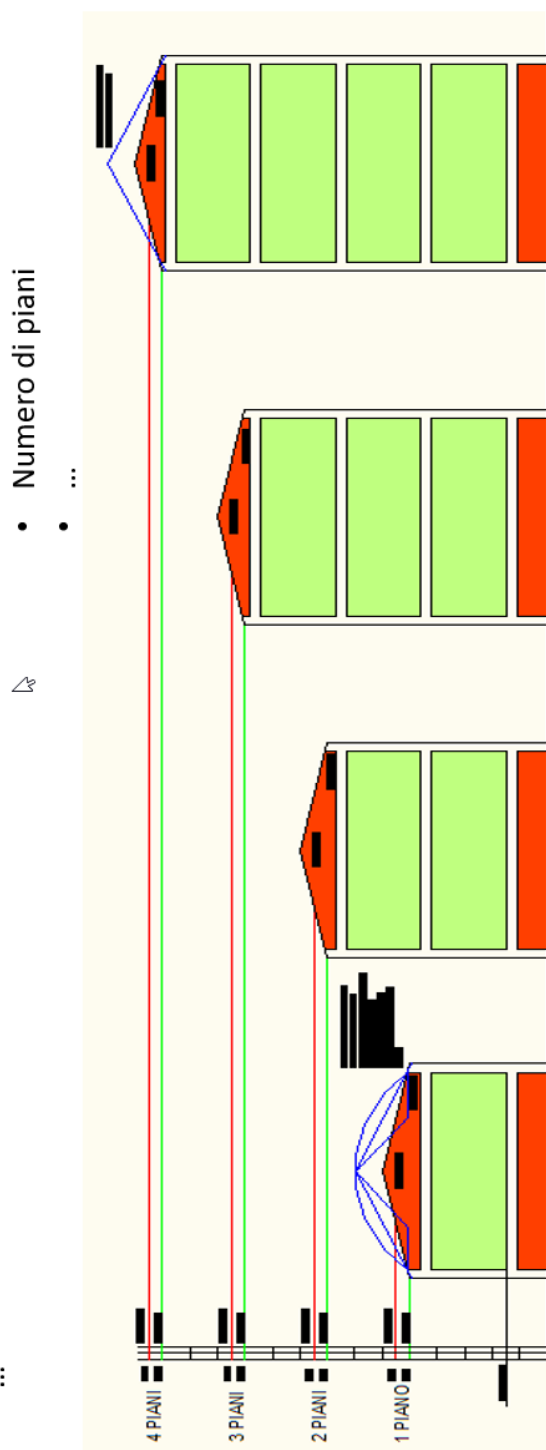
**INDICAZIONI DI MASSIMA SULLA PROCEDURA DI CONVERSIONE DEGLI INDICI
EDILIZI ED INTEGRAZIONE DEI PARAMETRI DI CONTROLLO APPLICATA ALLA
PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI LAGARINI**

PARAMETRI DI CONTROLLO OGGI:

- SUL/SUN
- Altezza mezza falda
- Altezza del fronte
- Numero di piani
- ...

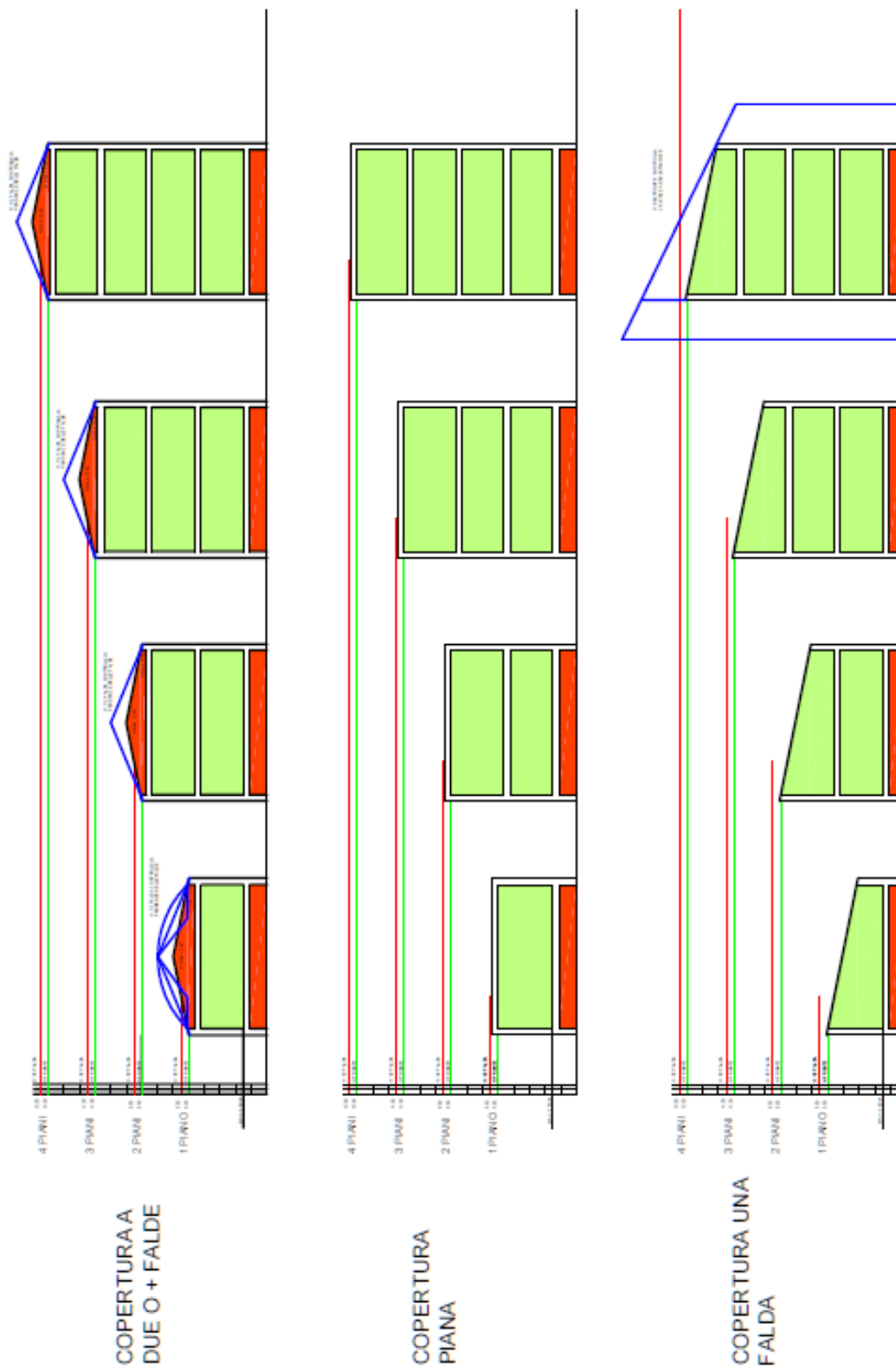
PARAMETRI DI CONTROLLO PRIMA:

- Volume (lordo)
- Altezza mezza falda
- ...



Piano interrato **NON fa SUL** se:

- Totalmente interrato
- Se non presenta in alcun punto $h > 1,50$ m dalla linea di spiccato all'estradosso primo solaio, quando in rapporto di funzionalità con edifici in superficie
- ... **NON fa PIANO** se non presenta in alcun punto $h > 1,50$ m dalla linea di spiccato all'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli accessi pedonali e carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio..





L'introduzione dei nuovi parametri di controllo quali l'altezza della facciata (Hf), il numero dei piani che si aggiungono a quello attuale dell'altezza dell'edificio misurata a metà falda, rilevante anche ai fini civilistici in tema di distanze dagli edifici, unitamente alle nuove definizioni di sottotetto, piano dell'edificio (sottotetto/interrato/seminterrato con determinate caratteristiche di h) hanno imposto una serie di simulazioni al fine di individuare ed inquadrare le diverse fattispecie edilizie (casa unifamiliare, bifamiliare, palazzina, condominio, etc.) e le diverse caratteristiche architettoniche (copertura piana, una falda, due o più falde), anche in relazione alle diverse caratteristiche morfologiche dei luoghi (terreni pianeggianti, semipianeggianti o di versante). La volontà di eliminare o ridurre al minimo il ricorso ad **abbaini** o **controtimpani** ha orientato le amministrazioni a concedere maggiori altezze a metà falda, da 0,5 a 0,75 ml in più rispetto ai prg in vigore, a seconda delle diverse zone residenziali ed al numero dei piani.

In mancanza di indicazioni a livello provinciale circa la metodologia da adottare al fine di convertire gli indici, da indice edilizio (Ie-Volume lordo) a indice di utilizzazione fondiaria Uf (SUN) si è proceduto alla quantificazione di quanto incidono mediamente le detrazioni sotto riportate al fine di determinare un rapporto tra volume lordo (attuale), volume netto (al netto di tutte le detrazioni) e SUN (volume netto/h utile). Per le verifiche si è tenuto conto di alcuni progetti edilizi, oltre che di simulazioni nei casi di tipologie edilizie non disponibili ed hanno incrociato le diverse soluzioni progettuali (scale comuni o meno, sottotetto o piano seminterrato che fanno SUN o meno, presenza di balconi e terrazze, etc.).

PRIMA (All. 1 del. G.P. 2023/2010)

$$I_e = mc/mq \text{ (Volume lordo/SUL)}$$

Con detrazione dal calcolo della SUL di:

- Sottotetti non abitabili
- Porticati al piano terra
- Balconi aperti su un lato
- Vani scala esterni aperti

OGGI (art. 3 del RUEP)

$$U_f = mq/mq \text{ (Superficie netta SUN)}$$

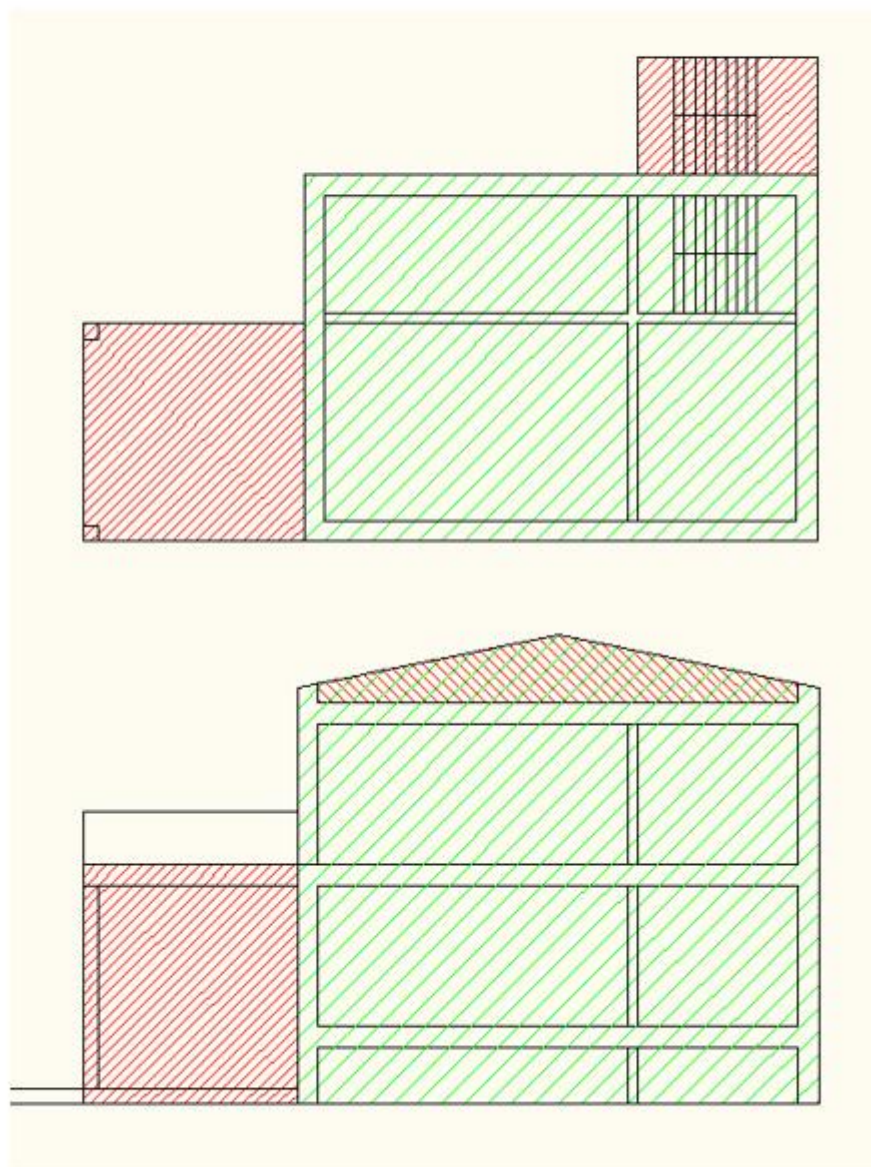
Con detrazione dal calcolo della SUL di:

- Balconi e terrazze scoperti
- Balconi e terrazze coperte con profondità < di 2,5 m
- Bussole e pensiline < 2,00 m
- Porticati al PT se asserviti ad uso pubblico
- Volumi tecnici
- Piani interrati h < 1,5 m
- Piani sottotetto con h in banchina ...
- Soppalchi non abitabili

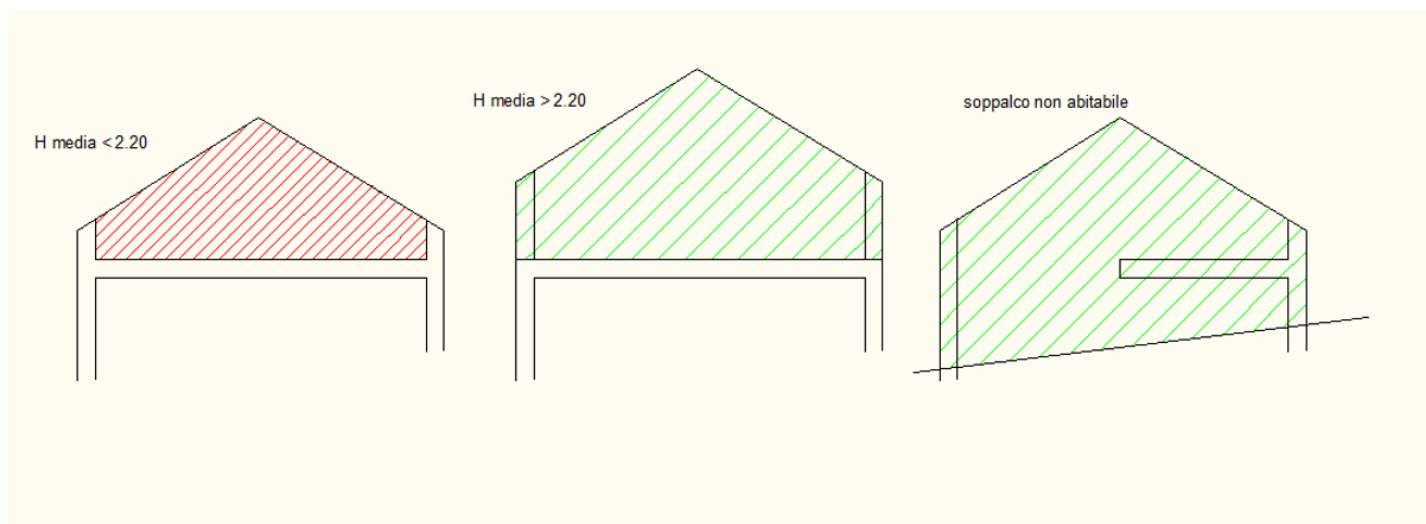
La SUN è la SUL diminuita dei seguenti parametri:

- Muri perimetrali
- Vani scala e ascensori se parti comuni
- Ingressi al PT, centrali termiche, elettriche se parti comuni

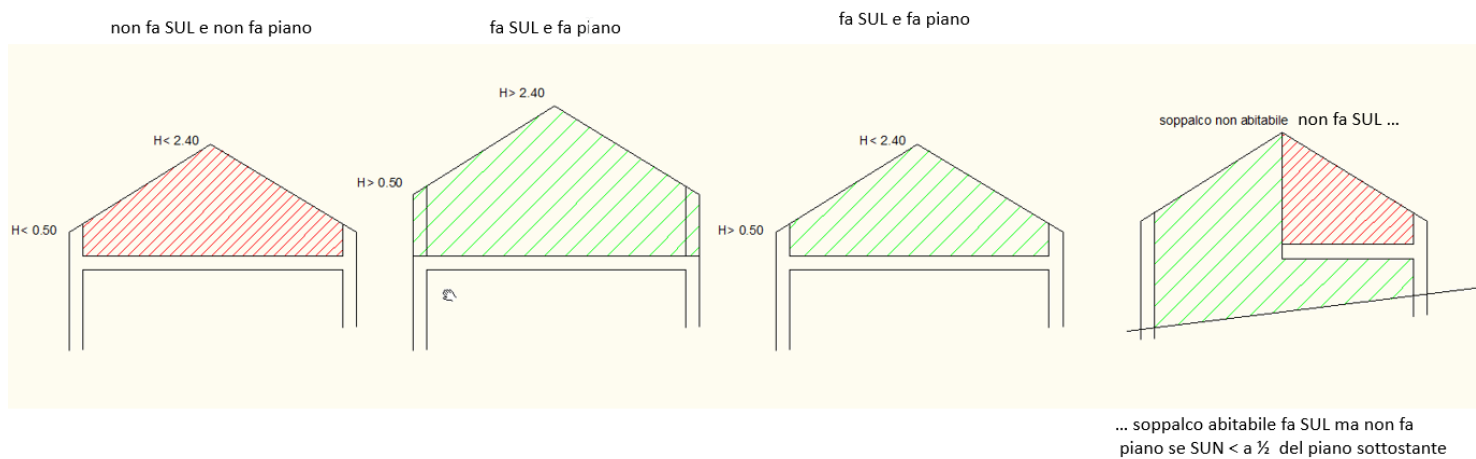
PRIMA VOLUME LORDO (All. 1 del. G.P. 2023/2010)



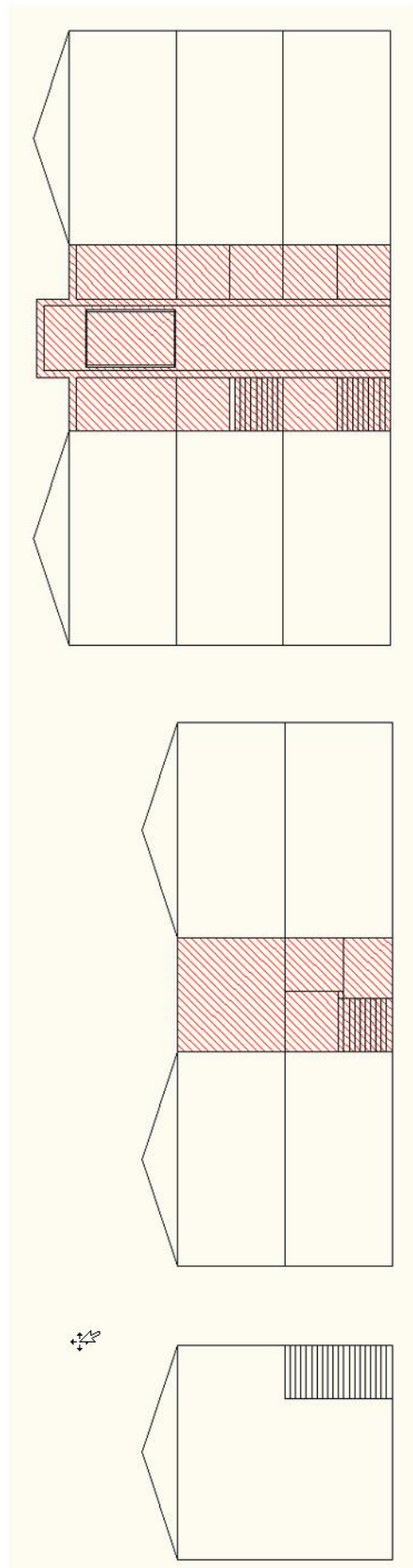
SOTTOTETTI PRIMA (All. 1 del. G.P. 2023/2010)



SOTTOTETTI E SUL/N. DI PIANI OGGI (art. 3 del RUEP)

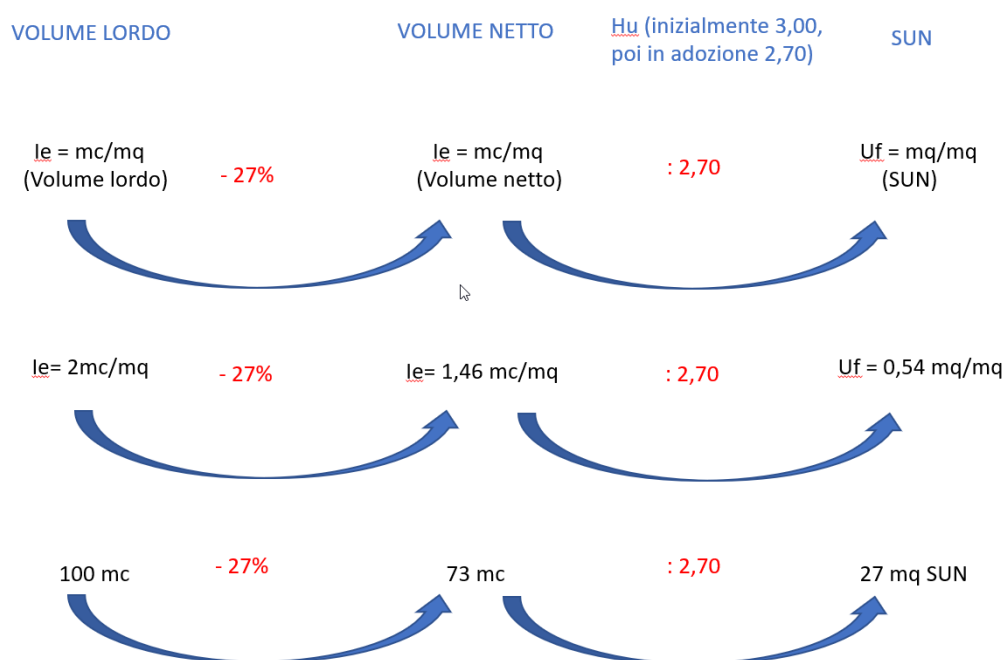



...LE SIMULAZIONI HANNO EVIDENZIATO UNA RIDUZIONE MEDIA TRA IL 25% E IL 30 %... SI È QUINDI DECISO DI ASSUMERE IL VALORE DI RIDUZIONE DEL 27% ...



Premesso che non è possibile stabilire una regola che valga per tutte le diverse costruzioni e scelte progettuali e, tolti alcuni casi limite (es. edificio unifamiliare con sottotetto/seminterrato che fanno SUN, terrazze coperte con sporti superiori a 2,5 ml, etc. dove tutto fa SUN, oppure edificio bifamiliare con tutte le possibili detrazioni...), le verifiche hanno individuato riduzioni medie comprese tra il 25% e il 30% del volume (da lordo a netto). L'analisi ha trovato sostanziale conferma nel confronto con il comune di Trento che aveva già affrontato la questione e che ha assunto, scelta anche politica, come percentuale di conversione quella media del 27%. In coerenza con gli esiti delle verifiche e con quanto già fissato dal comune di Trento si è optato per assumere la percentuale media del 27% anche per i piani elaborati dalla Comunità per i comuni della Vallagarina. Il passaggio successivo ha riguardato l'altezza utile; le verifiche hanno evidenziato che adottando, come inizialmente era stato fatto la misura convenzionale di 3,00 ml quale altezza utile, in alcuni progetti già presentati si rischiava di ridurre leggermente le potenzialità edificatorie originali, pertanto è stata assunta una altezza utile di 2,70 ml. che, oltre ad essere più rispondente alla realtà costruttiva, garantisce una maggiore potenzialità edificatoria e più libertà progettuale. E' chiaro che le nuove definizioni definite della legge ed ancor più dal Regolamento, impongono un diverso approccio progettuale rispetto al passato.

Di seguito, in sintesi, gli esempi della conversione:



 le attuale (mc/mq)	IFF di variante (mc netti/ mq)	Uf (mq/mq)
2,00	1,46	0,54
1,50	1,09	0,40
3,00	2,19	0,81
2,50	1,82	0,67
1,00	0,73	0,27
0,50	0,36	0,14
0,05	0,0036	0,014
0,01	0,0073	0,0027