

Provincia di Trento



Comune di Arco

COMUNE DI ARCO
(Provincia di Trento)
Per copia conforme all'originale
Arco di Trento, 2019

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio
APPROVATO
CON MODIFICHE
dalla Giunta Provinciale
con deliberazione
N° 978 D.D. 28.06.2019



VARIANTE 2018

ADEGUAMENTO ALLA LP 4 AGOSTO 2015, 15 E AL D.P.P. 19 MAGGIO 2017
n. 8-61/Leg

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottata in via definitiva dal Consiglio comunale con delibera n.60 di data 17/12/2019, aggiornata nel giugno 2019 sulla scorta delle modifiche richieste dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio con nota prot. n S013/2019/190880/18.2.2-2018-160 del 22 marzo 2019, ns. prot. n.8702 del 25 marzo 2019.

GIUGNO 2018 – GIUGNO 2019

IL TECNICO
arch. Andrea Miniucchi

COMUNE DI ARCO
PROVINCIA DI TRENTO



VARIANTE 2018 ADEGUAMENTO LP 15/2015 e
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ADOZIONE Del. Consiglio Comunale n. ___ di data ___.

1. PREMESSA

La Provincia Autonoma di Trento a partire dal 2008, anno di approvazione del PUP, ha avviato un importante processo di aggiornamento della disciplina urbanistica provinciale. All'interno di questo processo di revisione, la Legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015 n.15, ha posto l'attenzione sulla necessità di garantire, anche con l'ausilio di specifici provvedimenti attuativi, l'uniformità della rappresentazione dei dati cartografici dei piani¹ e la standardizzazione di alcune componenti fondamentali delle disciplina normativa urbanistica contenuta nei piani regolatori (disciplina delle distanza, standard di parcheggio, ecc...). L'entrata in vigore del "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg ha decretato l'obbligatorietà di disporre l'aggiornamento di alcune importanti disposizioni normative contenute nelle norme di attuazione del piano regolatore. Tale cogenza è stata specificata anche in termini temporali, la norma prevede infatti che l'aggiornamento dell'apparato normativo dei piani regolatori debba avvenire entro un anno dall'entrata in vigore del regolamento urbanistico provinciale (7 giugno 2018), termine di recente traslato al 31 marzo 2019.

Al fine di agevolare le Amministrazioni comunali nel processo di aggiornamento dei piani regolatori, l'art. 39 della legge urbanistica prevede l'applicazione della procedura semplificata destinata alle varianti non sostanziali.

Per le varianti indicate nel comma 2 lett. e) dell'art. 39, *"...si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5, 6, 7, 8 e 9, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8."*

Sulla scorta delle disposizioni contenute nella disciplina urbanistica provinciale, l'Amministrazione comunale di Arco ha inteso avviare la procedura di Variante la PRG finalizzata all'aggiornamento dell'apparato normativo del PRG alla Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n. 3, ed in particolare alle disposizioni regolamentari contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

¹ Rif. delibera della G.P. n. 2129 di data 22 agosto 2008.

1.1 Limiti di discrezionalità delle modifiche normative contenute nella variante al PRG.

L'applicazione del procedimento di variante semplificato ha determinato la necessità di contenere gli obiettivi del progetto alle finalità previste dal comma 2 dell'art. 39 della legge provinciale. Per tale ragione si ritiene necessario precisare che la rilettura e l'approfondimento del testo normativo vigente ha evidenziato, in alcuni casi, incongruenze ed errori materiali o semplicemente ha messo in evidenza la necessità di approfondire la disciplina assegnata ad alcuni interventi specifici. La coerenza di tali scelte rispetto all'obiettivo della variante, ovvero *"adeguamento derivante dal vigente ordinamento"*, risiede oltre che nella necessità di restituire un apparato normativo adeguato alle nuove disposizioni provinciali, nella volontà di disporre di uno strumento coerente con le finalità di semplificazione e di armonizzazione normativa, proprie delle riforma urbanistica. E' con tale finalità che si è provveduto ad introdurre le seguenti specificazioni:

- la rettifica minimale del parametro relativo alla percentuale per altre attività previsto all'art. 11ter commi 4 e 5;
 - il limite di altezza delle sopraelevazioni degli edifici esistenti in zona B5 (lett. a comma 5 dell'art. 16. Tale disposizione è contenuta in tutte le singole zone omogenee B1,B2,B3, B4 si ritiene pertanto che si tratti di un errore materiale;
 - si specifica che gli interventi di sopraelevazione ammessi dalla norma vigenti sono finalizzati a ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti. Lettera b) degli artt. 12 comma 3, 13 comma 3, 14 comma 5, 15 comma 5, 15 comma;
 - con riferimento agli interventi di sopraelevazione previsti per le aree residenziali alla lettera b) degli artt. 12 comma 3, 13 comma 3, 14 comma 5, 15 comma 5, 15 comma 5, si stralicia il limite relativo al rispetto dell'altezza massima dell'edificio (tradotta in altezza del fronte). Nella pratica applicativa, tale norma ha prodotto notevoli difficoltà progettuali ed ha prodotto artifici strutturali in copertura degli edifici. Trattandosi di una norma che si applica ad edifici aventi 1 o 2 piani fuori terra non si corre il rischio di determinare un eccessivo incremento volumetrico e di altezza del fronte. Si prona tale modifica normativa con la finalità di semplificare le modalità di attuazione del PRG.
 - l'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso e delle tipologia costruttiva ai manufatti accessori e alle tettoie esistenti in zona agricola. Art. 37 comma 10;
 - la traduzione del parametro relativo al "Rapporto di utilizzo interrato" in "Indice di permeabilità". L'aggiornamento provoca puntuali ritocchi del valore percentuale per le "Aree per impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio", di cui all'art.26 delle NTA;
 - lo stralcio delle disposizioni relative alla necessità di provvedere alla riqualificazione formale dell'intero fabbricato negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti (art. 12 comma 3 e altri).
 - la specificazione "in alternativa" degli interventi ammessi al comma 5 dell'art. 35, in armonia con le disposizioni contenute nelle altre norme di zona.
 - si specificano gli interventi ammessi sugli edifici esistenti in zona a bosco. Art.41 comma 3

1.2 Elaborati di progetto

Gli elaborati che compongono il progetto di variante sono i seguenti :

- Relazione illustrativa;
- Norme di Attuazione – Testo di Raffronto corredato con commenti a margine e rappresentazione degli stralci al testo vigente e dei nuovi apporti normativi;
- Norme di Attuazione – Testo di progetto.

Con riferimento alle modalità di rappresentazione del testo di raffronto si specifica che le modifiche, sono state rappresentate in aggiunta a quelle di Raffronto della Variante Centri Storici di recente adottata dal Consiglio Comunale di Arco. La variante ai centri storici ha già di fatto introdotto alcune importanti semplificazioni normative. E' parso pertanto ragionevole innestare le modifiche della presente variante sul testo già modificato per consentire una lettura organica e complessiva della norma del PRG. La legenda, riportata nelle norme di attuazione, riconduce le modifiche del testo ai due distinti procedimenti di variante.

Il testo di raffronto presenta dei commenti. Tale scelta è motivata dalla volontà di facilitare la comprensione delle singole modifiche normative.

Il progetto non prevede varianti cartografiche. Nei casi in cui l'aggiornamento normativo avrebbe prodotto imposto la modifica delle informazioni cartografiche del PRG, come ad esempio per la denominazione dei piani attuativi secondo la nuova terminologia prevista dalla legge provinciale, si è scelto di introdurre delle specifiche norme di rinvio (rif. art. 4 comma 8) demandando l'aggiornamento cartografico ad un successivo procedimento di variente.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Come precedentemente anticipato la presente Variante 2018 al PRG si pone l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 come modificata dalla Legge provinciale 16 giugno 2017, n.3 e alle disposizioni contenute nel "Regolamento urbanistico - edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

Il presente paragrafo si limita ad approfondire, per alcuni temi sostanziali, le motivazioni riportate nei commenti a lato del testo di raffronto.

art. 2, commi 2 e 4 , art. 4, commi 7 e 8 - Denominazione dei piani attuativi

Si prevede l'aggiornamento delle tipologie di piano attuativo previste dalla LP 15/2015. Le sigle individuate nel testo delle norme di attuazione fanno riferimento alla legenda standard provinciale. Come evidenziato nei commenti a margine del testo, si introduce una norma di rinvio che in questa fase consente di escludere interventi sulla cartografia del piano. Si tratta di una tabella di conversione della denominazione dei piani attuativi previsti dal PRG vigente che non hanno ancora trovato attuazione. Tali disposizioni si applicheranno fino a quando, con

apposita variante al PRG, si provvederà ad aggiornare la cartografia e la legenda del sistema insediativo e infrastrutturale.

art. 6 - Definizione delle categorie d'intervento

Le disposizioni contenute nel presente articolo, già modificate con la variante dei centri storici, hanno di fatto prodotto lo stralcio delle definizioni vigenti introducendo i rimandi alle disposizioni previste dall'art. 77 della LP 15/2015. In questa fase si è provveduto all'inserimento nel testo di alcuni chiarimenti. La disciplina provinciale contenuta nell'art. 77 della LP 15/2015, viene pertanto argomentata e specificata affinché si non generino dubbi interpretativi in fase di applicazione delle norme di piano. Le disposizioni contenute alle lettere c), d) ed e) e nel nuovo comma 3, sono state riportate a seguito dei colloqui chiarificatori avvenuti con personale tecnico amministrativo del Servizio Urbanistica provinciale.

artt. Vari - Traduzione dei parametri urbanistici del PRG

Come è noto, uno degli aspetti più rilevanti della riforma promossa dalla legge provinciale e dal regolamento edilizio urbanistico riguarda la standardizzazione delle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni e la conseguente determinazione dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia e urbanistica. E' demandato pertanto ai piani regolatori l'obbligo di adeguamento dei propri sistemi di misurazione dell'edificabilità alle disposizioni contenute nei citati disposti normativi provinciali.

Si è pertanto proceduto, completando il lavoro già avviato con la variante dei centri storici, alla verifica della coerenza delle definizioni e dei parametri vigenti nel piano con i nuovi parametri previsti dalla norma. In linea generale si è provveduto a stralciare tutti i riferimenti a norme superate o per le quali la disciplina provinciale risulta prevalente (dotazione di parcheggi, rapporto utilizzo interrato ecc...) ed a introdurre ove richiesto un nuovo sistema di misurazione della capacità edificatoria.

Il nuovo sistema di misurazione dell'edificabilità introdotto dalla variante al PRG è basato sull'utilizzo dei seguenti parametri:

- **il lotto minimo;**
- **l'indice di utilizzazione fondiaria U_f /territoriale U_t (mq/mq)** la cui applicazione determina la SUN Superficie utile netta massima realizzabile su una determinata superficie fondiaria/ territoriale ,mediante interventi di nuova costruzione o a seguito di ristrutturazioni e ampliamenti;
- **l'altezza dell'edificio [H_p]** espressa in numero di piani;
- **l'altezza del fronte [m]** con funzione di altezza di controllo degli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sopraelevazione/ampliamento dell'esistente;
- **il rapporto di copertura [R_c]** espresso in percentuale (%);
- **l'indice di permeabilità [I_p]** espresso in percentuale (%);

Questi parametri si articolano all'interno delle singole norme di zona con la sola eccezione di alcune aree per le quali, a seguito di opportuni approfondimenti, si è ritenuto più efficace mantenere invariata la modalità di espressione dell'edificabilità prevista dal PRG vigente. Tali specificità sono riscontrabili nelle "Aree produttive di interesse secondario di livello provinciale e

locale", di cui agli art. 24 e 25 delle NTA, e nelle "Aree per impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio "di cui all'art. 26 delle NTA.

La variante al PRG ha posto particolare attenzione alla quantificazione dei nuovi parametri edili. Rispetto al PRG vigente non hanno subito variazioni quelli relativi alla Superficie coperta massima, espressa dal Rapporto di Copertura [%], e il Lotto minimo. Il parametro relativo al "Rapporto di utilizzo dell'interrato" non essendo contemplato dalla nuova disciplina, è stato sostituito con l'"Indice di permeabilità [Ip] al quale, salvi casi particolari evidenziati nel testo di raffronto, sono stati assegnati i valori che il PRG vigente assegna al "Verde alberato minimo", ovvero a quella parte di superficie fondiaria/territoriale vincolata a rimanere libera da pavimentazioni e strutture interrate.

Elementi di novità sono rappresentati dai seguenti parametri:

- **l'altezza del fronte [m]**
- **l'altezza dell'edificio [Hp]** espressa in numero di piani (n.piani)
- **l'indice di utilizzazione fondiaria Ut /territoriale** Ut (mq/mq)

Il parametro relativo all'**altezza del fronte** propone valori invariati rispetto a quelli relativi alla vigente "Altezza dell'edificio" in quanto all'art. 5 lett. 1L) delle NTA in vigore si specifica che per i tetti inclinati l'altezza massima a metà falda è quella prevista nelle singole norme di zona aumentata di ml. 1,00. Si è ritenuto pertanto congruo assimilare il valore dell'altezza massima del edificio riportato nelle singole norme al nuovo parametro dell'altezza del fronte.

L'altezza dell'edificio, viene espressa in numero di piani. Per la determinazione del numero di piani sono stati presi in considerazione i valori (in metri) della norma vigente e le definizioni del regolamento provinciale relativamente al piano interrato, fuori terra e sottotetto.

Con riferimento alla quantificazione del **nuovo parametro dell'edificabilità**, espresso dal rapporto tra la SUN [mq] e la Superficie fondiaria Sf /territoriale St [mq], sono state prese in considerazione alcune recenti pratiche edilizie che esponevano, tra gli elaborati di progetto, il calcolo del Volume e quello della Superficie utile netta. L'analisi effettuata su esempi di edilizia residenziale monofamiliare e plurifamiliare, in contesto morfologici di versante e di pianura, ha portato a considerare congrua l'assegnazione di un coefficiente di trasformazione pari al 3,3333 da applicare agli indici e alle volumetrie espresse dalla norma vigente. L'applicazione di tale coefficiente consente di individuare i nuovi parametri urbanistici senza operare arrotondamenti decimali ed inoltre è in linea con quanto proposto dalla LP 15/2015. Si evidenzia infatti che la norma provinciale ha tradotto i 400 mc assegnati per la realizzazione dell'alloggio dell'imprenditore nelle zone produttive, in 120 mq di SUN.

Particolare attenzione è stata infine assegnata agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che il PRG vigente esprime in percentuale rispetto al volume dell'edificio fuori terra. Tali interventi, di norma più frequenti rispetto ai nuovi edifici, necessitano di essere parametrizzati ai nuovi sistemi misurazione dell'edificabilità. La variante ha mantenuto inalterati i rapporti percentuali previsti dal PRG vigente, intervenendo sul parametro di riferimento, ovvero la SUN in sostituzione al Volume. Il riferimento alla SUN esistente è stato ritenuto congruo solo dopo l'entrata in vigore delle modifiche al regolamento provinciale del maggio 2018, le quali, intervenendo sulla componente della SUL, e quindi della SUN, afferente ai piani interrati e seminterrati, ha di fatto

assimilato i valori di riferimento per il calcolo dell'ampliamento percentuale. Nonostante ciò, in alcuni isolati casi caratterizzati da specifiche conformazioni del piano sottotetto, tali nuove disposizioni possono provocare la riduzione della potenzialità degli interventi.

Art. 20 comma 5 - Parametri edificatori nelle aree a campeggio

La variante propone l'adeguamento dei parametri edificatori previsti dal PRG vigente per le aree destinate a campeggio. Si tratta in particolare dei limiti volumetrici da rispettare per realizzazione di strutture edilizie permanenti. Il vigente parametro fa riferimento al volume espresso in mc/utente, la variante introduce un nuovo parametro che esprime l'edificabilità ammessa attraverso l'"Indice di utilizzazione fondiaria"[mq /mq]. Tale modifica si rende necessaria per armonizzare le norme del piano alla normativa provinciale di settore. Si introduce il nuovo parametro **Uf = 0,05 mq/mq** in linea con le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi. Tale parametro è stato calcolato prendendo come riferimento la densità massima del campeggio calcolata in mq/persona prevista dal Decreto del presidente della provincia 15 luglio 2013, n. 12-114/Leg per le strutture a una e due stelle. Considerando un area di campeggio standard (1000 mq) viene determinato il numero massimo di utenti al quale applicare il parametro previsto dal PRG vigente. Tale parametro viene poi tradotto in mq di SUN applicando un coefficiente di conversione pari a 3,33333. Dalla SUN si determina infine il nuovo parametro urbanistico.

Densità utente minima (campeggi fino a due stelle) = 25 mq/utente

Superficie fondiaria standard = 1.000 mq

N. utenti = 1.000/25 = 40 utenti

Mc di volume realizzabili in applicazione della norma vigente = 40 utenti x 4 mc/utente = 160 mc (che equivalgono a (160 mc/ 3,333) a 48 mq di SUN.

Il nuovo indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari a :

48 mq SUN /1000 mq Sf standard = 0.048 mq/mq arrotondato **Uf (mq/mq) = 0,05 mq/mq**.

3. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE CONTENUTE NELLA VARIANTE

La variante non interviene sull'apparato cartografico del PRG vigente. Non si prevede la modifica della classe d'uso del suolo delle singole destinazioni urbanistiche e pertanto non si producono effetti sulle classi di rischio del PGUAP.

4. VERIFICA USI CIVICI

La presente variante al PRG non modifica la destinazione urbanistica delle aree gravate dal vincolo di uso civico ubicate nel comune catastale di Arco.

5. RAPPORTO AMBIENTALE

La disciplina provinciale impone agli attori del sistema pianificatorio, di integrare le deliberazioni di adozione dei piani con il rapporto ambientale ovvero con la verifica di assoggettabilità. Alla struttura organizzativa competente, è assoggettato il compito di verificare preliminarmente l'obbligo dell'autovalutazione o rendicontazione (verifica di assoggettabilità) per valutare se l'intervento proposto può avere effetti significativi o se ricorrono condizioni di esonero di cui all'art. 3 bis, comma 8 del d.P.P. 29-31/Leg dd 24 novembre 2009 (Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10). Nell'ambito di quest'ultimo caso, all'art. 3 bis comma 8, viene specificato che non sono soggetti a valutazione strategica o rendicontazione urbanistica:

- a) i piani attuativi disciplinati dal capo IX del titolo II della legge provinciale n. 1 del 2008, eccettuati i piani di cui all'articolo 38, comma 5, della medesima legge provinciale
- b) le rettifiche degli errori materiali;
- c) "le modifiche delle disposizioni concernenti le caratteristiche edilizie e i dettagli costruttivi degli interventi";
- d)"le varianti - anche relative agli insediamenti storici - afferenti la localizzazione o la realizzazione di opere e di interventi, qualora i relativi progetti non siano sottoposti alla procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale ai sensi della legge provinciale n. 28 del 1988 e del relativo regolamento di esecuzione";
- f) " le varianti a carattere conformativo, anche ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo o di asservimento, per opere già contemplate dai piani sovraordinati per i quali è già stata svolta l'autovalutazione o la procedura di verifica, o per la reiterazione del vincolo stesso;"
- g) "le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici , (...), nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente";

Si evidenzia che la variante in oggetto rientra nella fattispecie prevista alla lettera f) e pertanto non necessita di essere integrata con le valutazioni ambientali previste dalla citata normativa provinciale.

6. ULTERIORI APPROFONDIMENTI ALLA VARIANTE

Con delibera n.60 del 17 dicembre 2019 il Consiglio comunale ha adottato in termini definitivi la presente variante "Variante 2018 al PRG di Arco – adeguamento alla Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e al D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.", inviando successivamente la deliberazione corredata di tutti gli elaborati necessari alla Giunta provinciale, a mezzo del Servizio urbanistica, perché si provvedesse all'approvazione definitiva della stessa, ai sensi dell'art. 38 della L.P. 15/2015.

A norma dell'art. 38 comma 2 *"in sede di approvazione possono essere apportate al piano esclusivamente le modifiche indispensabili per assicurarne la compatibilità con il PUP, con questa legge e con altre disposizioni legislative in materia urbanistica, con i loro provvedimenti di attuazione e con il PTC"*.

Sulla scorta di quanto sopra il Servizio urbanistica della Provincia Autonoma di Trento ha inviato la nota prot. n S013/2019/190880/18.2.2-2018-160 del 22 marzo 2019, ns. prot. n.8702 del 25 marzo 2019, con cui ha richiesto al Comune di Arco di apportare alcune modifiche alla variante adottata dal Consiglio Comunale, allo scopo di sottoporre la stessa all'approvazione definitiva della Giunta provinciale.

Gli uffici tecnici comunali hanno valutato le richieste pervenute e hanno quindi proceduto a integrare la presente relazione come di seguito riportato, modificando quando necessario gli elaborati di variante. Le modifiche agli elaborati di variante sono evidenziate in colore giallo con carattere ~~barato doppio~~ se testo eliminato e carattere **azzurro grassetto** se testo inserito.

- Con riferimento alla richiesta si esplicitare le modalità di determinazione del parametro di conversione applicato ai parametri urbanistici del PRG vigente si ribadiscono gli approfondimenti riportati nella relazione illustrativa e successivamente rafforzati in sede di adozione definitiva. Dal punto di vista meramente quantitativo si evidenzia che la scelta di adottare un parametro di conversione pari a 3,3333 deriva dagli esiti dei calcoli effettuati sulle pratiche edilizie che hanno interessato diverse parti del territorio urbanizzato ed in particolare:

Zona omogenea del PRG	Tipologia edilizia	Volume edilizio calcolato applicando la definizione del PRG vigente.	SUN Superficie utile netta. Art. 3 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale	RAPPORTO Volume /SUN
Aree residenziali di completamento semiestensive B4	Residenza monofamiliare	509,32 mc	160,87 mq	3,17 mc/mq
	Residenza bifamiliare	802,60 mc	228,25 mq	3,52 mc/mq
Aree residenziali di completamento estensive B3	Condominio n.6 unità abitative	1.370 mc	418,17 mq	3,28 mc/mq
Verde privato	Monofamiliare	592,14	162,73 mq	3,64 mc/mq
	Monofamiliare	730,46	240,88 mq	3,03 mc/mq

	con grande portico a piano terra			
--	--	--	--	--

Dall'analisi emerge una variazione del rapporto volume/sun derivante della tipologia edilizia (monofamiliare - plurifamiliare), dal computo/scomputo di alcuni elementi architettonici quali il vano scala ed emerge una variabilità in relazione ad elementi specifici del progetto, quali ad esempio la presenza di porticati ad uso privato. Per quanto riguarda la tipologia alberghiera si ritiene con sufficiente approssimazione che la stessa possa essere assimilata per caratteristiche costruttive alla residenza plurifamiliare. La media aritmetica dei singoli rapporti Volume/sun determina un coefficiente pari a 3,328 arrotondato per le ragioni già evidenziate nella relazione illustrativa a 3,3333333.

- Con riferimento ai contenuti della recente circolare del Servizio Urbanistica si rende necessario introdurre il parametro di altezza dell'edificio (Hf) misurato in metri al fine di consentire una corretta applicazione della disciplina delle distanze tra le costruzioni e dai confini. Si tratta quindi di definire la corrispondenza tra l'altezza definita nelle singole norme di zona e l'altezza da utilizzarsi ai soli fini della determinazione delle distanze. Si evidenzia che il nuovo parametro introdotto all'art.5bis fa riferimento alla sola necessità di allineare le norme del PRG alla vigente disciplina delle distanze tra le costruzioni e dai confini (Allegato 2 alla d.G.P. n.2323 del 2010 e s.m.). Il testo dell'art. 5bis delle NTA viene integrato con il comma 3 nel quale si prevede che *"ai soli fini del calcolo delle distanze tra edifici e dai confini, l'altezza massima degli edifici corrisponde all'altezza del fronte prevista dalle singole norme di zona nel caso di tetti piani e all'altezza del fronte prevista dalle singole norme di zona aumentata di 1 metro nel caso di tetti a falde inclinate"*.
 - La scelta operata in sede di variante al PRG, tesa ad uniformare le modalità di quantificazione degli interventi edilizi, è motivata dalla volontà di semplificare le verifiche tecniche da parte degli operatori di settore i quali, in caso contrario sarebbero costretti a modificare l'approccio progettuale a seconda delle destinazione di zona del PRG. Nel caso delle aree produttive sono state confermate le vigenti modalità di determinazione dell'edificabilità in quanto ritenute coerenti con la tipologia edilizia e con le esigenze connesse alla produzione. E' prassi comune, all'interno degli edifici industriali, ricorrere alla modifica delle partizioni interne per far fronte alle esigenze della produzione (strutture accessorie, impianti, soppalchi ecc...). In tali casi l'introduzione del parametro della SUN avrebbe reso necessario operare continue verifiche di conformità, verifiche non necessarie applicando il parametro dell'altezza massima (Hf) e del rapporto di copertura (Rc).
 - Le modifiche effettuate in adozione definitiva agli artt. 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 32, 35 ecc. risultavano tese a chiarire l'applicazione dei nuovi parametri edilizi tenendo conto degli obiettivi con cui la norma precedente era stata redatta. Nel rispondere alle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento (prot.n. 31557 di data 22 ottobre 2018), è emersa infatti la necessità di:
 - integrare l'elenco degli interventi ammessi richiamando anche la demolizione e ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente, altrimenti non codificata;

- specificare gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee rispetto ai parametri edilizi di riferimento che per l'attuazione dei detti interventi devono essere rispettati.

In particolare, con riferimento al secondo punto, si è ritenuto opportuno distinguere tra gli interventi di nuova costruzione (art.77 comma 1 lettera g) punti 1, 2 e 3 della LP. 15/2015) e ampliamento nel limite del 20% della SUN (art.77 comma 1 lettera e) punto 3 primo paragrafo) rispetto agli interventi di ampliamento anche oltre il 20% della SUN (art.77 comma 1 lettera e) punto 3 secondo paragrafo) e di demolizione e ricostruzione effettuati nel limite del volume urbanistico esistente. Gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel limite del 20% della SUN devono infatti essere realizzati, quando concesso dalla specifica norma di zona, nel rispetto di parametri quali lotto minimo, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria, indice di permeabilità e altezze massime. Diversamente, nei casi di ampliamenti della SUN e di demolizione e ricostruzione effettuati nel limite del volume urbanistico esistente, non appare corretto imporre il rispetto di parametri edilizi quali il lotto minimo e l'indice di utilizzazione fondiaria, alla stregua di quanto previsto nella normativa comunale già vigente nel caso di interventi che mantenevano immutato il volume esistente. L'aumento di SUN all'interno di un volume esistente, anche se frutto di una demolizione con ricostruzione su diverso sedime, è un intervento sempre ammesso dalla normativa provinciale in materia e non può essere vincolato ad un indice di utilizzazione fondiaria che lo lega rigorosamente alla superficie del lotto e che in taluni casi potrebbe essere già stato superato; dovranno invece essere rispettati il rapporto di copertura e le altezze massime al fine di scongiurare l'eccessivo consumo di suolo o l'espansione verticale.

La volontà di chiarezza sopra espressa è stata solo parzialmente esplicitata dalle NTA adottate in via definitiva, poiché per errore tutti gli ampliamenti di cui all'art. 77 comma 1 lettera e) punto 3 sono stati svincolati dal rispetto del lotto minimo e dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Al fine di riformulare la norma in materia in modo più chiaro e completo ai fini dell'approvazione definitiva da parte della Giunta provinciale, si è proceduto a:

- eliminare l'ultimo paragrafo della lettera c) comma 2 art.6 che ammette, senza limitazioni, gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20%, nel rispetto del volume urbanistico esistente;
- modificare gli artt. 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24, 25, 32 e 35 specificando che gli interventi di ampliamento della SUN esistente anche oltre il limite del 20%, nel rispetto del volume urbanistico esistente, sono sempre ammessi ma nel rispetto dei parametri "Rapporto di copertura (Rc)" e "Altezza massima dell'edificio (Hp)".

Con le modifiche sopra indicate si ritiene di rispettare la "non sostanzialità" della variante in oggetto, la quale, adeguandosi alle disposizioni provinciali mantiene inalterati gli obiettivi dell'Amministrazione sottesi al vigente PRG.

- Come richiesto dal Servizio urbanistica, ai fini dell'approvazione definitiva si procede a:
 - stralciare l'inciso *"fatte salve le specificazioni riportate al comma 2"* dall'art.5 comma 1;
 - non far rientrare l'ultimo punto del comma 1 art.9quater nelle *"fatte salve"* tipologie d'intervento, poiché si tratta di una specifica riferita ai casi da sottoporre alla disciplina di cui alla l.p. 16/2005;

- inserire all'art. 9bis il riferimento al "volume lordo fuori terra" di cui all'art.3 del regolamento edilizio-urbanistico provinciale;
- prevedere, anche per gli edifici in aree residenziali di completamento estensive (artt. 15 e 16), che allo stato attuale superano già gli indici edificatori, un'ulteriore possibilità di ampliamento vincolata però alla riqualificazione formale dell'intero edificio;
- eliminare il primo capoverso del comma 7 dell'art.21, in quanto ripetizione di quanto già disposto al comma 4 del medesimo articolo;
- eliminare il primo capoverso del comma 7 dell'art.23, in quanto ripetizione di quanto già disposto ai commi 3 dell'art. 24 e 2 dell'art. 25. Il secondo capoverso viene modificato di conseguenza, non potendo più fare riferimento alle disposizioni "*precedentemente richiamate*";
- eliminare l'ultimo capoverso dell'art. 37 comma 8 lettera d), perché non pertinente con l'articolo;
- modificare i commi 5 e 6 dell'art. 38, ripristinando il riferimento alla superficie coperta anziché alla superficie utile linda.
- Relativamente alla richiesta di argomentare quanto disposto all'ultimo capoverso della lettera a) dell'art.38 comma 8, al fine di consentire una verifica della coerenza della disciplina fissata dall'articolo stesso, si evidenzia che tale previsione era già inserita all'interno delle norme vigenti in quello che era il comma 12, con lo scopo di limitare i cambi d'uso, soprattutto di grandi volumi produttivi. La norma, che potrebbe essere rivista nella prossima variante al PRG è stata qui riproposta al fine di rispettare la non sostanzialità della presente variante.
- In adeguamento all'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015 si escludono dall'art. 38 comma 10 gli interventi che non si configurano come "ristrutturazione edilizia";
- Relativamente all'apertura di nuove strade in zone agricole o silvo-pastorali, in adeguamento all'art. 113 della L.P. 15/2015, si modifica l'art.44 comma 9.
- Con riferimento agli interventi ammessi all'interno dell'ambito fluviale ecologico di valenza mediocre si modifica l'art. 61 quater comma 2 specificando che, coerentemente con quanto disposto all'interno della Parte VI del PGUAP, la realizzazione degli stessi è subordinata ai risultati di uno specifico studio idrobiologico.
- Vista la circolare dell'Assessore alla Coesione territoriale, Urbanistica Enti Locali ed Edilizia abitativa prot. n.A041-542300/2017 del 5 ottobre 2017, che precisa l'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici comunali alla nuova normativa urbanistica mediante la conversione delle misure degli ampliamenti espressi in termini volumetrici in SUN, si procede a modificare l'art.61 comma 4.

