



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# Comune di Fornace

## PRG comunale

1° adozione – del. Consiglio Comunale  
n. d.d.

2° adozione – del. Consiglio Comunale  
n. d.d.

approvazione - delibera G.P.  
n. d.d.

pubblicazione B.U.R  
n. d.d.

Progettazione:  
SERVIZIO URBANISTICA  
COMUNITA' ALTA VALSUGANA E  
BERSNTOL

Il Responsabile di servizio:  
arch. Paola Ricchi

### PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2020

ADEGUAMENTO L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

“Legge provinciale per il governo del territorio”

D.P.P 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG

“Regolamento urbanistico edilizio provinciale”

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

*dicembre 2020*



Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Tolgamoa' schoft Hoa Valzegù ont Bersntol





## ***Comune di Fornace***

*Provincia di Trento*

### **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2020**

ADEGUAMENTO L.P. 4 AGOSTO 2015 N. 15

“Legge provinciale per il governo del territorio”

D.P.P. 19 MAGGIO 2017 N. 8-61/LEG

“Regolamento urbanistico edilizio provinciale”

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

Progettazione: **COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL**  
Servizio Urbanistica

arch. Paola Ricchi

Collaboratori: geom. Marco Tomasi  
geom. Franco Visintainer

Prima adozione, delibera del Consiglio comunale n. dd.

Seconda adozione, delibera del Consiglio comunale n. dd.

Approvato dalla Giunta provinciale con delibera n. dd.

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n. dd.

***Pergine Valsugana, dicembre 2020***

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA.....  | 1  |
| I CONTENUTI DELLA VARIANTE .....                                   | 2  |
| LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....                            | 3  |
| 1    GENERALITA' .....   | 4  |
| 2    METODOLOGIA DI CONVERSIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI..... | 4  |
| 2.1                      Zone residenziali .....                   | 5  |
| 2.2                      Centri storici .....                      | 7  |
| 2.3                      Altre zone insediative .....              | 8  |
| 2.4                      Zone rurali .....                         | 8  |
| 3    DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE .....                     | 8  |
| 4    ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE .....                           | 9  |
| 5    LA CARTOGRAFIA DI VARIANTE .....                              | 10 |
| 6    VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS .....                  | 10 |
| 7    Tabella comparativa dati per conversione indici .....         | 12 |

## PREMESSA

Con convenzione repertorio n. 672 di data 16 gennaio 2020 l'Amministrazione comunale di Fornace ha conferito al Servizio Urbanistica della Comunità Alta Valsugana e Bersntol l'incarico per la stesura di una variante al Piano Regolatore Generale finalizzata ad assolvere agli obblighi di adeguamento dello strumento urbanistico alla disciplina urbanistica provinciale. Di conseguenza è stata predisposta tutta la documentazione necessaria e, dovendo intervenire anche con modifiche alla cartografia, si è colta l'occasione per correggere un errore materiale relativo alla retinatura di due piccole aree.

Già con delibera consiliare n. 4 di data 29 gennaio 2020 il Comune di Fornace ha adottato in via preliminare la variante che, per tipologia, rientra tra quelle considerate *“urgenti o non sostanziali”* di cui all'art. 39, comma 2, lettera e) della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio). La documentazione della variante è stata puntualmente depositata alla libera visione del pubblico per 30 giorni al fine di consentire la partecipazione e la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse. Nel periodo di deposito, previsto dal comma 3 dell'articolo 37 della L.P. 15/2015, non è pervenuta alcuna osservazione. Contemporaneamente al deposito, il Piano variato, in tutti i suoi elementi oggetto di modifica, è stato trasmesso al Servizio provinciale competente per l'espletamento dell'iter della sua approvazione. Dopo due sospensioni del procedimento da parte della P.A.T. e conseguenti integrazioni, il giorno 27 luglio 2020 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia ha espresso il parere 22/20 (pratica n. 2795) per la verifica di coerenza del piano adottato in data 29 gennaio 2020 rispetto al Piano urbanistico provinciale. Entro 120 giorni dal ricevimento di tale parere si sarebbe dovuto provvedere all'adozione definitiva della variante, secondo quanto stabilito all'art. 57 della L.P. 6/2020.

A seguito di una serie di concause, ciò non è avvenuto ed il procedimento di approvazione della variante si è estinto (come comunicato con lettera dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia).

A fronte di tutto questo il progetto di variante viene riproposto, opportunamente rivisto in coerenza con i rilievi formulati nel parere provinciale sopra richiamato. La variante mantiene la medesima tipologia (urgente o non sostanziale) in quanto assolve agli obblighi di adeguamento al vigente ordinamento urbanistico provinciale, uniformando il PRG agli obiettivi e ai contenuti del D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. seppur con alcuni mesi di ritardo nei confronti della data stabilita.

L'Amministrazione di Fornace sta programmando una variante di carattere generale al proprio PRG che aggiorni tutte le tematiche urbanistiche del territorio comunale che affronterà tutti i temi significativi legati alla gestione urbanistica e territoriale. L'avvio della procedura di variante è prevista per il primo semestre del prossimo anno.

## I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con il Decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. è stato approvato il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge 15/2015; esso contiene le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale e costituisce inoltre il riferimento unico per le definizioni ed i parametri urbanistico edilizi contenuti nell'articolo 3.

Parte delle definizioni e dei parametri non trovano applicazione immediata ma necessitano del recepimento da parte dei PRG comunali, nei modi e nei tempi definiti dal citato articolo 104 del Regolamento "Disposizioni transitorie e di prima applicazione"; riportate nel comma 3: *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, le definizioni e i metodi di misurazione contenuti nell'articolo 3, comma 6, lettere c), d), f), g), h) i), j), m), n) ed r) relative a piano dell'edificio, piano fuori terra, altezza del fronte o della facciata, numero di piani fuori terra, altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, altezza di interpiano, altezza utile, superficie utile lorda, superficie utile netta e volume urbanistico, non si applicano immediatamente ma a seguito della entrata in vigore della variante al PRG. Resta ferma l'applicazione del regime di salvaguardia previsto dall'articolo 47, comma 1, della legge provinciale. A tal fine entro il 31 marzo 2019 la variante è adottata almeno in via preliminare.*

*Se entro tale data non è stata adottata in via preliminare la variante al PRG, le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici previsti dall'articolo 3 prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti di pianificazione del territorio, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo e dell'articolo 120, commi 2 e 3, della legge provinciale."*

Per le modalità con cui adeguare lo strumento urbanistico comunale è opportuno anche il riferimento all'articolo 17, comma 6 della legge 15/2015 che dispone: *"Per garantire l'integrazione tra i piani e la semplificazione delle disposizioni normative e pianificatorie, nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina, gli strumenti di pianificazione disciplinano unicamente gli aspetti loro demandati dalla normativa provinciale in materia di urbanistica, senza riprodurre previsioni di legge o di regolamento o di strumenti di pianificazione sovraordinati, se non nei limiti in cui ciò è necessario per la comprensione della disciplina pianificatoria e comunque solo attraverso rinvii espressi".*

Ciò definisce che dalle norme di piano siano omessi in termini generali quei riferimenti e contenuti già disciplinati dalla normativa provinciale; pertanto l'impostazione della variante di piano si orienta totalmente al rispetto della disciplina urbanistica provinciale e dei criteri basilari da essa definiti e garantiti, finalizzati a rivedere ed uniformare la pianificazione urbanistica di tutti i comuni del Trentino.

In particolare l'adeguamento di piano è incentrato sulla trasformazione degli indici urbanistico-edilizi dall'impostazione utilizzata finora, ovvero in termini volumetrici, ai nuovi criteri provinciali basati sulla superficie utile netta (Sun). Strettamente connessa con questo sistema di programmazione urbanistica è la trasformazione del principio di regolazione in elevazione dei fabbricati a fini residenziali dall'altezza misurata in metri al numero di piani fuori terra.

## **LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Il PRG di Fornace deriva dal Piano urbanistico comprensoriale (PUC) redatto negli anni '80 dal Comprensorio Alta Valsugana – C4. Quel Piano, che per effetto della Legge Provinciale n. 22/1991 ha assunto valenza di Piano Regolatore Generale, è stato modificato più volte.

Dopo una prima revisione generale approvata con Del.G.P. n. 16 del 14.01.2000, il Piano è stato aggiornato con diverse varianti, alcune puntuali, altre di assestamento, determinate sia da esigenze di natura privata che da questioni legate al pubblico interesse. L'ultima di queste, approvata con Del.G.P. n. 899 del 06.05.2011 e tutt'ora in vigore, è stata successivamente adeguata al Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (P.P.U.S.M.) mediante aggiornamento cartografico approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 37 dd. 29.12.2014.

Questo PRG è stato impostato fin dall'inizio su indici di fabbricabilità finalizzati a determinare dei volumi urbanistici (Vm), corrispondenti all'intero ingombro plani-altimetrico fuori terra, regolato in altezza dalla differenza di quota tra il terreno e la copertura dell'edificio (a metà falda per tetti inclinati).

## 1 GENERALITA'

In termini generali la presente variante opera una rilettura dei contenuti di piano allineandosi alla disciplina provinciale vigente mediante la rivisitazione complessiva dell'apparato normativo, senza apportare modifiche alla cartografia se non per quanto riguarda i cartigli delle zone residenziali. Nello specifico la variante apporta alle norme di attuazione del PRG le seguenti modifiche sostanziali:

- a) *il recepimento delle definizioni di cui all'art. 3 della L.P. 15/2015;*
- b) *il recepimento delle definizioni e metodi di misurazioni... di cui all'art. 3 del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. (RUEP);*
- c) *la conversione ai sensi dell'art. 104, comma 2 bis del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. degli indici di zona dal concetto volumetrico a quello di superficie utile;*
- d) *la trasformazione, quantomeno per le destinazioni di zona residenziali, del sistema di regolazione delle altezze dei fabbricati dalla misura in metri al numero di piani, con il parametro di controllo della "altezza del fronte o della facciata";*
- e) *l'adeguamento ai nuovi concetti di ristrutturazione edilizia, di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione di cui all'art. 77 della L.P. 15/2015;*
- f) *lo stralcio, ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.P. 15/2015, di tutte quelle espressioni configurabili come riproduzione di previsioni legislative sovraordinate;*
- g) *l'aggiornamento delle varie disposizioni di legge a cui il PRG fa riferimento.*

Nel progetto di variante ogni modifica è stata valutata in stretta collaborazione con l'Ufficio tecnico del comune di Fornace che ha fornito tutti i dati utili e necessari per la trasformazione degli indici fondiari svolta sulla base di verifiche analitiche.

## 2 METODOLOGIA DI CONVERSIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Come già accennato il PRG attualmente in vigore nel comune di Fornace disciplina prevalentemente l'attività edilizia individuando il volume massimo delle costruzioni ammesse nelle varie zone urbanistiche, sia per gli interventi di nuova edificazione che di ampliamento degli edifici esistenti. La regolamentazione in termini di superficie, mediante il parametro del rapporto massimo di copertura del lotto, viene riservata esclusivamente alle zone destinate agli insediamenti produttivi o alle attrezzature pubbliche.

Questo sistema di pianificazione ha regolato "rigidamente" l'attività edilizia sia dal punto di vista del carico urbanistico che dell'impatto paesaggistico. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale questa disciplina urbanistica ha tuttavia prodotto in passato delle criticità, anche perché associata a quella sull'applicazione del "*contributo di concessione*", anch'essa definita in termini volumetrici e con tariffa identica, sia per i locali abitabili che per gli spazi accessori. In particolare le altezze nette interne sono state spesso ricondotte alle misure minime strettamente stabilite dai Regolamenti edilizi. Rispetto alla tradizione locale si è registrata praticamente la scomparsa dei sottotetti ad uso soffitta/deposito e nel contempo il proliferare di abitazioni mansardate aventi requisiti igienico-sanitari appena sufficienti, garantiti anche con l'ausilio di artificiose modulazioni delle falde di copertura.



L'introduzione della **“superficie utile netta” (Sun)** intesa come parametro di riferimento per la determinazione degli indici edificatori, richiesta dalla Provincia, dovrebbe promuovere maggiori livelli prestazionali e di sostenibilità degli edifici.

La Sun infatti regola esclusivamente l'estensione della “superficie di calpestio” degli alloggi, lasciando maggiore libertà sugli altri aspetti della progettazione come le altezze interne, gli elementi strutturali e di tamponamento. Così come definita all'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, la Sun favorisce inoltre le parti di uso comune dei fabbricati ed i sottotetti e soppalchi destinati a deposito (privi dei requisiti di abitabilità). Per garantire l'efficacia della disciplina provinciale legata all'utilizzo della Sun, risulta necessaria l'introduzione del nuovo metodo di misurazione dell'altezza degli edifici residenziali determinato in “numero di piani” fuori terra.

## 2.1 Zone residenziali

Le zone residenziali sono le più interessate dalla variante perché cambia in modo sostanziale l'impostazione dei loro indici/parametri che regolano l'edificazione.

Il piano vigente presenta quattro diversi abbinamenti dell'indice di fabbricabilità/altezza massima per le zone di completamento e cinque per le zone di nuova espansione. Il piano prevede due piccole aree residenziali anche all'interno dei centri storici con medesimi indici (1,00/7,50mc/mq), particolarmente contenuti. Considerata la tipologia di variante urbanistica si è cercato di convertire gli indici/parametri vigenti nelle varie zone urbanistiche mantenendone il più possibile invariate le potenzialità insediative.

Nello studio di conversione degli indici edificatori è stata analizzata l'attività edilizia in corso nel Comune di Fornace, verificando l'entità del “volume urbanistico” definito nel Piano vigente e la corrispettiva “superficie utile netta” definita dalla normativa provinciale. Dai dati di analisi è risultato un rapporto di conversione “Sun/Vm” variabile **da 0,26 a 0,32** circa. I dati relativi agli ultimi tre anni sono riportati nella tabellina sotto riportata.

| Titoli edilizi           | P. di costruire 2018 | P. di costruire 2019 | SCIA 2020 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Superficie lotto         | 688                  | 935                  | 722       |
| Indice di fabbricabilità | 0,76                 | 1,45                 | 0,95      |
| Volume urbanistico       | 522                  | 1355                 | 684       |
| Indice di utilizzazione  | 0,22                 | 0,47                 | 0,24      |
| Superficie utile netta   | 148                  | 440                  | 177       |
| Rapporto Sun/Vm          | 0,28                 | 0,32                 | 0,26      |

L'indagine effettuata, tuttavia, risultava limitata da una serie di fattori.

In primo luogo l'attività edilizia degli ultimi anni ha subito una forte contrazione: un solo titolo abilitativo di nuova costruzione nell'anno 2018 come pure nel 2019. Anche quest'anno, è stato attivato un solo titolo edilizio. Peraltro tutti e tre i casi menzionati sono relativi a edifici di modeste dimensioni realizzati in aree di lottizzazione (2 unifamiliari e 1 bifamiliare). Pur estendendo l'indagine ad alcuni anni precedenti, non si riusciva comunque ad analizzare approfonditamente i diversi tipi (n. 8) di abbinamento “Vm/Hmax” previsti in tutte le zone residenziali del territorio comunale.

In secondo luogo c'era la percezione che “misurare” in termini di superficie, piuttosto che di volume un edificio comunque progettato secondo criteri urbanistici fondati su parametri volumetrici non dava modo di analizzare compiutamente l'essenza della Variante.

E' lecito pensare infatti che lo sforzo chiesto dal legislatore provinciale alla maggior parte dei comuni trentini, nel convertire i parametri edilizi dei propri Piani Regolatori dal volume alla superficie utile, non sia stato imposto solo per uniformare una metodologia di programmazione urbanistica bensì per definire una specifica strategia di governo del territorio.

Allo scopo di indagare in merito agli ipotetici riscontri della nuova disciplina provinciale sulle aree insediative residenziali previste sul territorio comunale è stata redatta una tabella comparativa (vedi in fondo). Essa contiene per ogni abbinamento indice/altezza previsto dal piano vigente - senza distinguere tra indice fondiario e territoriale - la massima volumetria realizzabile attualmente su tre tipologie di lotto di diverse dimensioni (400, 800 e 1200 mq.). Di ogni volumetria così stimata si è cercato di individuare l'ipotetica Sun in rapporto al numero di piani più coerente per le varie altezze di zona, ricavandola dalla misura di sedime e conseguente Sul (superficie utile lorda).

Individuate le Sun si è potuto calcolare l'indice di utilizzazione fondiaria delle varie ipotesi d'intervento e quello medio derivato dagli indici di fabbricabilità vigenti.

Lo studio ha evidenziato che proprio nei casi di altezze degli edifici mediamente comprese tra otto e nove metri, previsti nel PRG di Fornace, il rapporto tra volume e superficie può variare sensibilmente. L'elemento che determina maggiormente la variazione di "Sun" con queste altezze di zona risulta essere l'articolazione degli edifici su due piani anziché tre. Considerando ad esempio un edificio con altezza del fronte pari a m. 8,00, con le nuove disposizioni si potrà raggiungere la quota massima di intradosso dell'imposta del tetto prevedendo un piano rialzato (fino a m. 1,50), un piano soprastante ed un sottotetto di cui all'art. 3, comma 6, lettera m), punto 7 del Regolamento provinciale. Con la stessa altezza ma applicando le norme vigenti, l'edificio sarebbe probabilmente progettato con sviluppo su tre piani, utilizzando, a parità di "volume urbanistico" e quindi di "indice di fabbricabilità", il 50% in più di "superficie utile netta" (Sun). L'influenza del binomio "indice di utilizzazione/numero di piani fuori terra" potrà risultare minimale nel caso di condomini multipiano dei grossi centri urbani ma non sembra trascurabile nei confronti delle tipologie di edifici medio/piccoli, ricorrenti sul territorio di Fornace. A prescindere dai valori medi di utilizzazione fondiaria, la tabella evidenzia chiaramente le oscillazioni conseguenti al variare del numero di piani nelle costruzioni. Tale aspetto è peraltro accentuato nel caso di destinazioni d'uso diverse da quelle abitative, comunque compatibili con la caratterizzazione residenziale degli insediamenti, come ad esempio le attività commerciali. Tutte queste considerazioni, desunte anche dai dati della "Tabella", hanno favorito la ricerca del rapporto di conversione "Vm/Sun" più opportuno per le varie zone residenziali del PRG.

Anche per quanto riguarda le possibilità di ampliamento riservate agli edifici esistenti a prescindere dall'indice di zona, le quantità in termini di volume sono state convertite in termini di superficie utile netta (Sun). Tale operazione è stata eseguita semplicisticamente considerando il rapporto di 3 a 1 tra "volume urbanistico" vigente e nuova "superficie utile lorda", dalla quale è stata ricavata la "superficie utile netta" applicando l'indice di corrispondenza (vedi valori medi tabella allegata) pari a 0,90.

Analizzando la tipologia degli edifici realizzati sul territorio di Fornace si è ritenuto di trasformare le altezze massime di zona vigenti nei seguenti modi:

- 1 le altezze (Hmax) fino al m. 8,00 sono convertite in n. 2 piani fuori terra (Hp);
- 2 le altezze oltre i m. 8,00 (e fino a m. 9,00) sono convertite in n. 3 piani fuori terra (Hp).

In aggiunta alle altezze degli edifici individuate in numero di piani vengono stabilite anche delle **“altezze del fronte o della facciata”** quali elementi di controllo finalizzate a contenere “anomali” sviluppi altimetrici dei fabbricati. Essendo infatti molto ampia la gamma di destinazioni d’uso ammesse nelle zone residenziali, è possibile che al loro interno vengano realizzati edifici adibiti ad attività artigianali, commerciali, ecc., per i quali sono necessarie altezze di interpiano rilevanti. In tali casi il vincolo della sola altezza misurata in numero di piani potrebbe non essere sufficiente a garantire una idonea omogeneizzazione degli insediamenti.

Su questo tema peraltro si è ritenuto opportuno equiparare la misura delle nuove altezze del fronte, individuate all’interno delle norme di attuazione con la sigla “Hfr”, a quella delle precedenti altezze massime di zona.

Per gli edifici a copertura piana la nuova altezza “di controllo” equivarrà esattamente all’altezza stabilita dal piano vigente, per gli edifici a falde ci potranno essere dei limitati incrementi in altezza in quanto varia il sistema di rilevamento di questo parametro dalla linea di metà falda a quella d’imposta del tetto. Tali incrementi appaiono trascurabili e comunque coerenti con la filosofia di migliorare il livello di abitabilità degli alloggi, che traspare dalle nuove norme provinciali.

Unica eccezione è stata fatta per le due piccole zone residenziali all’interno del centro storico di Fornace. Per tali zone la nuova **“altezza del fronte”** è stata fissata mezzo metro più bassa di quella precedente **“a metà falda”** in considerazione del fatto che al loro interno la tipologia delle coperture è necessariamente a due/quattro falde. I nuovi edifici (di limitate dimensioni per via degli indici particolarmente contenuti) avranno evidentemente la quota d’imposta del tetto inferiore a quella di metà falda.

## 2.2 Centri storici

La variante interviene con estrema cautela nell’ambito dei centri storici, in modo da non creare sconvolgimenti alla pianificazione vigente, studiata approfonditamente in coerenza con la Del.G.P. n. 20116 dd. 30.12.1992. Onde evitare alterazioni al sistema attuale di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio perimetrato, le modifiche vengono quindi limitate allo stretto necessario. La disciplina comunale dei centri storici peraltro è già stata interessata da “fattori esterni” dovuti all’evoluzione della legge urbanistica provinciale direttamente applicabili ai PRG, in particolare per quanto riguarda il concetto di ristrutturazione edilizia di cui alla legge “finanziaria 2013”.

La norma vigente degli edifici soggetti a risanamento conservativo e quelli soggetti a ristrutturazione edilizia consente l’ampliamento, rispettivamente, fino al 20% e al 25% del loro “VU” (volume utile equiparabile al volume edilizio di cui all’art. 3, comma 6, lett. o del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.). Dovendo effettuare la conversione del parametro volumetrico in “Sun” si è ritenuto opportuno ridurre la percentuale di ampliamento prevista per gli **“Edifici soggetti a ristrutturazione”** dal 25% al 20% al fine di ricondurre gli interventi edilizi entro i limiti di cui all’art. 77, comma 1, lett. e) della L.P. 15/2015. Per gli **“Edifici soggetti a risanamento”** la possibilità di ampliamento, già prevista nel PRG vigente, costituisce una ulteriore tipologia d’intervento rispetto alle opere di cui all’art. 77, comma 1, lett. d) della L.P. 15/2015, da realizzarsi nel rispetto delle condizioni stabilite all’art. 39, comma 4 delle norme di attuazione.

## 2.3 Altre zone insediative

Relativamente alle zone insediative diverse da quelle residenziali ci si è limitati a trasformare gli indici di fabbricabilità volumetrici nei corrispettivi indici di utilizzazione per l'ottenimento della superficie utile netta (Sun) massima, destinata alla nuova edificazione e alle eventuali quantità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

Escludendo i condizionamenti all'utilizzo della "Sun" dovuti al parametro del numero di piani introdotto nelle zone residenziali, la conversione degli indici è stata eseguita considerando il rapporto di 3 a 1 tra "volume urbanistico" vigente e nuova "superficie utile lorda", dalla quale è stata ricavata la "superficie utile netta" applicando l'indice di corrispondenza pari a 0,90. Rimangono praticamente invariati gli altri parametri della normativa vigente quali la superficie coperta e l'altezza degli edifici.

## 2.4 Zone rurali

Anche per quanto riguarda le zone agricole e boschive la variante modifica lo stretto necessario per convertire esclusivamente gli indici/parametri edilizi, i quali non sono più rivolti nella definizione di volumi bensì di superfici utili nette. Anche in queste aree pertanto l'operazione di conversione è stata eseguita semplicisticamente applicando il rapporto 3 a 1 x 0,90 per il passaggio dal "volume urbanistico" alla "superficie utile netta".

Allo scopo di regolamentare la realizzazione di tettoie legate all'attività agricola/zootecnica il Piano vigente utilizzava il parametro della "superficie coperta" (Sc). Con la variante anche questo parametro viene convertito in "Sun". Considerato che per tali tipologie di costruzioni la differenza tra "Sc" e "Sun" risulta estremamente limitata a motivo della loro particolarità strutturale, il rapporto di conversione adottato è stato semplicisticamente quello dell'uno a uno.

## 3 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

In tema di distanze la variante mantiene un articolo di norme "generali" (art. 8), che inquadra la materia con specifici rinvii alla disciplina provinciale. Quest'articolo contiene lo schema di equiparazione tra le zone territoriali omogenee del D.M. 1444/68 e le destinazioni urbanistiche di zona del PRG ai fini dell'applicazione dell'allegato 2 della Del.G.P. n. 2023 dd. 03.09.2010.

Sempre in riferimento all'allegato 2 della Del.G.P. 2023/2010 viene anche individuato il parametro della "altezza massima consentita dal PRG", corrispondente all'altezza massima stabilita per gli edifici, misurata in metri (Hf – art. 3, comma 6, lett. h) D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.). Nelle zone residenziali, dove l'altezza massima degli edifici è misurata in piani (Hp), tale parametro viene considerato precauzionalmente pari a un metro in più dell'altezza "del fronte" (Hfr). Considerato che la maggiore "altezza del fronte" prevista nelle zone residenziali è pari a m. 9,00 (vedi zone B4), non sarà mai necessario distanziare le pareti antistanti dei nuovi edifici oltre i m. 10,00, fatta eccezione per i casi di applicazione dei "bonus volumetrici" che potranno determinare altezze superiori a quelle consentite. Per quegli interventi di ampliamento laterale di edifici esistenti in cui è consentito superare

all'altezza massima di zona e quindi potrà sussistere l'esigenza di rispettare distanze tra edifici maggiori di dieci metri è stato inserito all'art. 46 un nuovo comma che richiama espressamente alle disposizioni in materia di distanze di cui all'art. 8.

Ai fini dell'applicazione univoca delle distanze da applicare ai *"manufatti accessori"* di cui all'art. 7 dell'allegato 2 della Del.G.P. 2023/2010, viene stabilito che in questa particolare tipologia di costruzioni sono assimilati sia gli *"edifici pertinenziali"* che le costruzioni accessorie di cui all'art. 3, comma 4, lett. a) e b) del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.

Altri due articoli normativi disciplinano le distanze delle costruzioni dalle strade, rispettivamente all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento e all'esterno di esse. Tali disposizioni rispettano fedelmente la Del.G.P. n. 890 dd. 05.05.2006 e s.m.i., integrandola nelle parti ove è demandata la possibilità al PRG.

#### 4 ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Sono poche le modifiche apportate alle norme di attuazione oltre a quelle già descritte. Esse riguardano principalmente:

- a) il rinvio alla nuova *"Carta di sintesi della pericolosità"* recentemente approvata con Del.G.P. n. 1317 dd. 04.09.2020;
- b) la rivisitazione degli articoli relativi agli indici/parametri urbanistici ed edilizi. Essi vengono accorpati in un unico articolo (art. 5) con tutti i rinvii alle norme provinciali attinenti il PRG e qualche integrazione utile alla chiara applicazione dello stesso. Un altro articolo (art. 7) contiene tutte le definizioni e la regolamentazione delle costruzioni;
- c) la revisione integrale del vigente articolo 33 – *"Rispetto delle acque"* con la definizione di n. 3 articoli distinti riguardanti la materia. In particolare il nuovo articolo *"Aree di protezione fluviale"* richiama alla specifica disciplina del PTC;
- d) l'aggiornamento delle disposizioni relative ai Piani attuativi. Ai fini dell'applicazione dell'art. 49, comma 5 della L.P. 15/2015 è stata verificata la superficie delle aree assoggettate a strumento attuativo non ancora approvato. Constatato che l'estensione della zona individuata *"PL 12"*, in loc. Maso Mattedi, è inferiore ai mq. 2500 è stato previsto sulla stessa il vincolo di *"Permesso di costruire convenzionato"* al posto del Piano di lottizzazione;
- e) il nuovo articolo 16 – *"Disposizioni generali per gli interventi"* nel quale vengono evidenziate le novità introdotte dall'art. 77 della L.P. 15/2015, che hanno modificato profondamente il concetto di recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia;
- f) il nuovo articolo 17 – *"Prescrizioni di carattere generale"* nel quale vengono richiamate alcune disposizioni di rilevante interesse inerenti agli interventi edilizi;
- g) l'aggiornamento dell'art. 26 relativo ai *"Siti d'importanza comunitaria (SIC)"* che ora vengono individuati come *"Zone speciali di conservazione (ZSC)"*. A causa di problemi informatici sulla cartografia non è stato possibile aggiornare la simbologia del perimetro e della sigla dell'area coinvolta, denominata *"Monte piano – Palù di Fornace"*;
- h) il Titolo 14° - *"Programmazione urbanistica del settore commerciale"* dove viene recepita integralmente la legislazione provinciale in materia (L.P. 17/2010 e Del.G.P. 1339/2013) declinata con la zonizzazione del PRG.

E' stato operato comunque un generale aggiornamento dell'apparato normativo alle leggi provinciali in materia urbanistico-edilizia.

## 5 LA CARTOGRAFIA DI VARIANTE

La presente variante non apporta modifiche alla cartografia del vigente PRG, se non per la diversa rappresentazione dei cartigli delle zone residenziali esterne ai centri storici, nonché di un'area soggetta a progetto convenzionato.

I vigenti cartigli che distinguevano le zone di completamento "C" e quelle di nuova espansione "E" e riportavano l'indice di fabbricabilità e l'altezza massima di zona sono sostituiti con altri cartigli. In particolare i nuovi cartigli, di dimensioni inferiori ai precedenti, si distinguono ancora in base alla diversa tipologia di insediamento ma hanno sigla con lettere diverse: la "B" per le zone residenziali di completamento e la lettera "C" per le zone di nuova espansione. A tali sigle sono ora associati esclusivamente dei numeri progressivi che distinguono i diversi indici/parametri delle varie zone residenziali, riportati negli articoli specifici delle norme di attuazione.

Come già descritto in precedenza un'area soggetta a piano di attuativo di lottizzazione viene assoggettata a *"Permesso di costruire convenzionato"* e pertanto la sigla riportata in cartografia cambia da "PL" a "PC".

Le carte di Piano interessate da tali modifiche sono quelle denominate **"Tavola A"** e **"Tavola B"**, rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000.

Con l'occasione della variante si provvede alla correzione di un errore materiale della cartografia rettificando la retinatura (nel piano vigente è incompleta) di due piccoli lembi dell'area produttiva situata in località Quadrate/Valle di Fornace.

La rettifica consiste esclusivamente nel completamento della retinatura (retino a quadretti) di due parti della zonizzazione e dei relativi cartigli con scritta "L". Tali modifiche non comportano alcun tipo di variazione (tipologia, estensione, shape,...) alla zonizzazione urbanistica di Piano, bensì una mera rettifica della sua rappresentazione all'interno delle tavole del sistema insediativo ed infrastrutturale.

## 6 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

L'art. 20 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 definisce che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in considerazione degli effetti prodotti sull'ambiente. Tale valutazione assume la definizione di "Rapporto Ambientale" il quale, con riferimento alla legge 15/2015, *"... rappresenta parte della documentazione del PRG (o variante n.d.r.) contenente le informazioni prescritte dal regolamento sulla valutazione strategica dei piani, relative in particolare agli effetti significativi che l'attuazione dello strumento di pianificazione del territorio proposto potrebbe avere sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, gli elementi finalizzati alla verifica di coerenza con il piano urbanistico provinciale (PUP) e le ragionevoli alternative possibili alla luce degli obiettivi del PRG."*

La VAS, Valutazione ambientale strategica, prevista a livello europeo, regolamentata a livello nazionale e provinciale, è un processo di precauzione, basato sul concetto di sviluppo

sostenibile ed atto alla valutazione su piani e programmi che agiscono sul territorio, garantendo che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivante dall'attuazione dei piani stessi.

Lo scopo della Verifica di assoggettabilità è la decisione di sottoporre o meno il piano a VAS; quindi la verifica deve valutare in modo esaustivo le caratteristiche della variante al piano considerando le peculiarità degli impatti ambientali derivanti dalla sua attuazione e dalle aree che risultano coinvolte.

La valutazione ambientale strategica (VAS), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE è finalizzata alla preventiva valutazione degli effetti dei progetti, degli strumenti di pianificazione e di programmazione sull'ambiente, in modo da intervenire efficacemente già a monte del processo di localizzazione delle attività umane.

Rispetto a questo quadro di riferimento generale, la L.P. 1/2008 e successivamente la L.P. 15/2015 hanno, in modo innovativo, declinato la valutazione strategica dei piani come autovalutazione (non rinviandola quindi a una diversa autorità), in quanto attività non separabile dal progetto di piano, al fine dell'integrazione di tutte le considerazioni, in primo luogo ambientali, nel processo di pianificazione territoriale nonché al fine di assicurare la semplificazione del procedimento e la non duplicazione degli atti.

A livello normativo provinciale la Direttiva comunitaria è stata recepita dalla Provincia autonoma di Trento con la L.P. 10/2004 e successive disposizioni regolamentari approvate con d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15/68/Leg., in materia di valutazione strategica, successivamente modificate con il d.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg., integrandole in particolare con le Linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

L'articolo 3 bis, comma 8 del Regolamento VAS (*"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"* di cui al Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, n. 15-68/leg), non ricomprende fra i casi di esclusione dalla procedura di VAS la fattispecie di variante in questione, ciò nonostante trattandosi di un adeguamento a disposizione sovraordinate ed attuative della legge provinciale, risulterebbe complesso ed allo stesso tempo influente applicare in maniera concreta i criteri previsti dal Regolamento VAS.

La verifica di coerenza è di fatto finalizzata ad accertare il grado di coerenza fra il piano e gli altri strumenti di pianificazione (coerenza esterna) ed il piano medesimo (coerenza interna). Trattandosi di una variante di adeguamento alla disciplina provinciale su temi e contenuti sopra descritti va da sé che la coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano territoriale di comunità, Piano urbanistico provinciale) può ritenersi assolta non essendo tra l'altro individuate nuove scelte pianificatorie o normative difformi. Per quanto attiene la coerenza interna, si rammenta che l'adeguamento normativo tende ad omogeneizzare la disciplina delle varie zone urbanistiche per utilizzare parametri e criteri di valutazione uniformi.

## **Conclusioni**

Per le ragioni illustrate nella presente relazione e nei paragrafi dedicati, considerati i contenuti della variante, la non incidenza sul sistema ambientale territoriale, la coerenza con la disciplina provinciale, in una logica intesa a favorire, attraverso nuovi criteri di verifica dei parametri edilizi, una maggiore qualità costruttiva ed anche efficienza energetica, si ritiene

che la presente variante non abbia effetti negativi sull'ambiente e pertanto non sia necessario procedere alla valutazione ambientale strategica (VAS).

## 7 Tabella comparativa dati per conversione indici

|  |            |      |      |      |      |      |
|--|------------|------|------|------|------|------|
| Indice fondiario mc/mq   |            | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 | 2,00 |
| Volume realizzabile mc   |            |      |      |      |      |      |
| Superficie lotto mq  | 400        | 400  | 500  | 600  | 700  | 800  |
|  | 800        | 800  | 1000 | 1200 | 1400 | 1600 |
|  | 1200       | 1200 | 1500 | 1800 | 2100 | 2400 |
| Sedime edificio mq (volume massimo realizzabile diviso altezza massima*) |            |      |      |      |      |      |
| Altezza 7,50*<br>(metà falda)  | lotto 400  | 57   | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 800  | 114  | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 1200 | 171  | -    | -    | -    | -    |
| Altezza 8,00*  | lotto 400  | -    | 67   | 80   | 93   | -    |
|  | lotto 800  | -    | 133  | 160  | 187  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | 200  | 240  | 280  | -    |
| Altezza 8,50*  | lotto 400  | -    | 63   | 75   | -    | 100  |
|  | lotto 800  | -    | 125  | 150  | -    | 200  |
|  | lotto 1200 | -    | 188  | 225  | -    | 300  |
| Altezza 9,00*  | lotto 400  | -    | -    | -    | 82   | -    |
|  | lotto 800  | -    | -    | -    | 165  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | -    | -    | 247  | -    |
| Superficie utile lorda mq  |            |      |      |      |      |      |
| H 7,50 = max 2 piani   | lotto 400  | -    | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 800  | 228  | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 1200 | 342  | -    | -    | -    | -    |
| H 8,00 = max 2 piani   | lotto 400  | -    | -    | 160  | 186  | -    |
|  | lotto 800  | -    | 266  | 320  | 374  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | 400  | 480  | 560  | -    |
| H 8,50 = max 3 piani   | lotto 400  | -    | -    | 225  | -    | 300  |
|  | lotto 800  | -    | 375  | 450  | -    | 600  |
|  | lotto 1200 | -    | 563  | 675  | -    | 900  |
| H 9,00 = max 3 piani   | lotto 400  | -    | -    | -    | 246  | -    |
|  | lotto 800  | -    | -    | -    | 495  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | -    | -    | 741  | -    |
| Superficie utile netta** mq  |            |      |      |      |      |      |
| H 7,50 = max 2 piani   | lotto 400  | -    | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 800  | 203  | -    | -    | -    | -    |
|  | lotto 1200 | 310  | -    | -    | -    | -    |
| H 8,00 = max 2 piani   | lotto 400  | -    | -    | 139  | 164  | -    |
|  | lotto 800  | -    | 239  | 290  | 340  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | 365  | 440  | 515  | -    |
| H 8,50 = max 3 piani   | lotto 400  | -    | -    | 180  | -    | 250  |
|  | lotto 800  | -    | 321  | 391  | -    | 532  |
|  | lotto 1200 | -    | 498  | 603  | -    | 814  |
| H 9,00 = max 3 piani   | lotto 400  | -    | -    | -    | 199  | -    |
|  | lotto 800  | -    | -    | -    | 433  | -    |
|  | lotto 1200 | -    | -    | -    | 665  | -    |
| Indice di corrispondenza Sun/Sul***                                      |            |      |      |      |      |      |



|   |            |      |      |      |      |      |
|---|------------|------|------|------|------|------|
| H 7,50 = max 2 piani                    | lotto 400  | -    | -    | -    | -    | -    |
|   | lotto 800  | 0,89 | -    | -    | -    | -    |
|   | lotto 1200 | 0,91 | -    | -    | -    | -    |
| H 8,00 = max 2 piani                    | lotto 400  | -    | -    | 0,87 | 0,88 | -    |
|   | lotto 800  | -    | 0,90 | 0,91 | 0,91 | -    |
|   | lotto 1200 | -    | 0,91 | 0,92 | 0,92 | -    |
| H 8,50 = max 3 piani                    | lotto 400  | -    | -    | 0,80 | -    | 0,83 |
|   | lotto 800  | -    | 0,86 | 0,87 | -    | 0,89 |
|   | lotto 1200 | -    | 0,88 | 0,89 | -    | 0,90 |
| H 9,00 = max 3 piani                    | lotto 400  | -    | -    | -    | 0,81 | -    |
|   | lotto 800  | -    | -    | -    | 0,87 | -    |
|   | lotto 1200 | -    | -    | -    | 0,90 | -    |
| Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq |            |      |      |      |      |      |
| H 7,50 = max 2 piani                    | lotto 400  | -    | -    | -    | -    | -    |
|   | lotto 800  | 0,25 | -    | -    | -    | -    |
|   | lotto 1200 | 0,26 | -    | -    | -    | -    |
| H 8,00 = max 2 piani                    | lotto 400  | -    | -    | 0,35 | 0,41 | -    |
|   | lotto 800  | -    | 0,30 | 0,36 | 0,42 | -    |
|   | lotto 1200 | -    | 0,30 | 0,37 | 0,43 | -    |
| H 8,50 = max 3 piani                    | lotto 400  | -    | -    | 0,45 | -    | 0,62 |
|   | lotto 800  | -    | 0,40 | 0,49 | -    | 0,66 |
|   | lotto 1200 | -    | 0,41 | 0,50 | -    | 0,68 |
| H 9,00 = max 3 piani                    | lotto 400  | -    | -    | -    | 0,50 | -    |
|   | lotto 800  | -    | -    | -    | 0,54 | -    |
|   | lotto 1200 | -    | -    | -    | 0,55 | -    |
| H 7,50 = max 2 piani                    | media      | 0,25 | -    | -    | -    | -    |
| H 8,00 = max 2 piani                    | media      | -    | 0,30 | 0,36 | 0,42 | -    |
| H 8,50 = max 3 piani                    | media      | -    | 0,40 | 0,48 | -    | 0,65 |
| H 9,00 = max 3 piani                    | media      | -    | -    | -    | 0,53 | -    |
| Indice di utilizzazione fondiaria medio |            | 0,25 | 0,35 | 0,42 | 0,47 | 0,65 |

Nota \*: Ai fini del calcolo del sedime ipotetico dell'edificio si considera l'altezza massima di zona ridotta di cm 50 per i seguenti motivi:

- il terreno del lotto non è mai orizzontale e quindi non sempre si utilizza l'altezza massima sull'intero sedime del fabbricato;
- l'ingombro planivolumetrico dell'edificio presenta spesso corpi di fabbrica ad altezze diverse, anche minori di quella massima consentita.

In colore ocra sono indicati i sedimi non considerati perché di dimensioni improbabili (inferiori a mq. 75).

Nota \*\*: Ai fini del calcolo della superficie utile netta (Sun) viene tolto dal sedime, ovvero dalla Sul di un piano, degli edifici lo spessore dei muri perimetrali ipotetico di cm 30, moltiplicato per il numero dei piani. Per gli edifici di 3 piani inoltre vengono tolti mq. 15 corrispondenti ad un vano scala comune con relativi muri.

Nota \*\*\*: Nello scomputo dei muri perimetrali si considerano edifici con sedime rettangolare avente larghezza di m. 10. Per larghezze variabili (da m. 10 a 14) l'indice di corrispondenza Sun/Sul può aumentare fino a 0,005 circa. Lo stesso incremento minimale si ripercuote sull'indice di utilizzazione fondiaria. Negli edifici più piccoli (larghezza inferiore a m. 10) o con sviluppo plani-altimetrico più articolato, su corpi di fabbrica diversificati, l'indice di corrispondenza Sun/Sul varia maggiormente (in diminuzione).

*Pergine Valsugana, dicembre 2020*

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Paola Ricchi