



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

# Comune di Fornace

## PRG comunale

1° adozione – del. Consiglio Comunale  
n. 49 dd. 22.12.2020

2° adozione – del. Consiglio Comunale  
n. 12 dd. 12.05.2021

approvazione – del. Giunta Provinciale  
n. dd.

pubblicazione B.U.R  
n. dd.

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'

novembre 2021



Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Tolgamo' 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. 49 dd. 22.12.2020  
Seconda adozione, delibera del Consiglio comunale n. 12 dd. 12.05.2021  
Approvato dalla Giunta provinciale con delibera n. dd.  
Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n. dd.

***Pergine Valsugana, novembre 2021***

## SOMMARIO

PREMESSA.....	1
1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	2
1.1 LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	4
2. GENERALITA'.....	5
3. INTEGRAZIONI E CONTRODEDUZIONI A SEGUITO DEL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO (maggio 2021) .....	5
3.1. Conversione degli indici .....	5
3.2. Integrazione degli articoli di norma .....	6
3.3. Integrazione degli articoli di norma, Beni architettonici, Beni archeologici.....	6
3.4. cartografia .....	7
3.5. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo .....	7
4. MODIFICHE APPORTATE SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEFINITIVA .....	8
5. METODOLOGIA DI CONVERSIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI.....	9
5.1 Zone residenziali.....	9
5.2 Centri storici .....	12
5.3 Altre zone insediative.....	12
5.4 Zone rurali .....	12
6. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE .....	13
7. ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE .....	13
8. LA CARTOGRAFIA DI VARIANTE .....	14
9. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS .....	15
10. Tabella comparativa dati per conversione indici .....	17

## 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 aveva 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 era stata depositata alla libera visione del pubblico per 30 giorni e trasmessa 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 è stato riadottato con delibera del Consiglio comunale n. 49 del 22 dicembre 2020, 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.

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 ai sensi del 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 una sospensione del procedimento da parte della P.A.T. e conseguente riscontro del Comune di data 16.02.2021, il giorno 12 marzo 2021 è stata convocata una conferenza dei Servizi provinciali ed il giorno 17.03.2021 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia ha espresso il parere 7/21 (pratica n. 2853) per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al Piano urbanistico provinciale. Dopo aver apportato alle norme di attuazione le modifiche richieste, il Consiglio comunale ha adottato in via definitiva la variante con delibera n. 12 di data 12.05.2021 (entro 60 giorni dal ricevimento

del parere provinciale) Il Servizio provinciale competente ha quindi verificato la documentazione di variante al fine della sua approvazione, rilevando la necessità di effettuare ulteriori modifiche. Conseguentemente gli elaborati di variante sono stati modificati ai sensi dell'art. 38, comma 2 della L.P. 15/2015, nei termini concordati con gli Uffici provinciali e descritti al punto 4.

L'Amministrazione di Fornace sta programmando una variante di carattere generale al proprio PRG che affronterà tutti i temi significativi legati alla gestione urbanistica e territoriale.

## 1. 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.

## **1.1 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).



## 2. 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.

## 3. INTEGRAZIONI E CONTRODEDUZIONI A SEGUITO DEL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO (maggio 2021)

Come accennato in premessa, l'adozione preliminare della variante che adegua il PRG alla legge provinciale per il governo del territorio ed al suo regolamento di attuazione, è avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 22 dicembre 2020; successivamente, in data 17 marzo 2021, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT ha espresso parere per la verifica di coerenza del piano adottato con la norma sovraordinata; lo stesso parere riporta osservazioni relative alla modalità di integrazione e modifica di articoli ed indici.

Con apposito elaborato propedeutico alla seconda adozione, datato maggio 2021 "Controdeduzioni", il Comune di Fornace ha risposto alle osservazioni del parere provinciale ed ha integrato la norma di Piano evidenziando, nell'elaborato di raffronto delle norme di adozione definitiva le modifiche di conseguenza introdotte.

Al fine di includere in un unico documento l'intero iter della variante, nonché le varie fasi e modifiche introdotte, a seguire si riportano i contenuti del documento di "Controdeduzioni" e l'elencazione delle varie modifiche al parere.

### 3.1. Conversione degli indici

*Per quanto riguarda la conversione degli indici e parametri delle zone residenziali si accoglie l'osservazione provinciale richiamando all'interno **dell'art. 48 – "zone***

**residenziali di nuova espansione”, con il nuovo comma 5**, che ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di distanze vale quanto stabilito all'art. 8, comma 4 delle norme di attuazione, ovvero: l'altezza ( $H_f$ ) massima consentita dal PRG viene considerata pari a un metro in più dell'"altezza del fronte". Per maggior completezza d'informazione viene anche richiamato all'interno dello stesso comma che nelle aree soggette a piano attuativo contenente precise previsioni planivolumetriche sono ammesse distanze inferiori a quelle derivate dall'altezza massima di zona, come previsto all'art. 6 dell'allegato 2 alla delibera della Giunta provinciale 2023/2010.

Con l'occasione si propone di rivedere quanto disposto dai commi successivi dell'art. 48, allineandone i contenuti a quanto stabilito all'art. 49, comma 2 della L.P. 15/2015, con il richiamo esplicito a tale disciplina di grado sovraordinato.

### 3.2. Integrazione degli articoli di norma

- **art. 4 – comma 2, lettera a)**, secondo alinea riporta il richiamo alla necessità di conformarsi alla nuova “Carta di sintesi della pericolosità”. Il riferimento alla “Carta di sintesi della pericolosità” richiesto per ogni intervento edilizio o urbanistico è anche riportato all'art. 17, comma 1 e all'art. 35, comma 2;
- **art. 7, comma 1, lettera b)** – in riscontro dell'osservazione si propone lo stralcio della frase contenente i termini “manufatti accessori” e “serre” in relazione alle disposizioni in materia di distanze. Su tali tematiche infatti l'articolo normativo di riferimento è il numero 8. Relativamente alle serre il rinvio espresso all'art. 87 del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. è contenuto nell'art. 7, comma 1, lettera e);
- **art. 8, comma 2** – la definizione “manufatti accessori” risulta coerente con le disposizioni di cui all'art. 7 dell'allegato 2 alla del. G.P. n. 2023 dd. 03.09.2010, vigenti ai sensi dell'art. 105, comma 4, lett. e) del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg.;
- **art. 22** – in accoglimento dell'osservazione vengono stralciati dall'articolo relativo alle “Aree di protezione dei laghi” i commi 2, 3, 6, 8, 9 e 10 nonché rettificato il comma 1;
- **art. 24** – in accoglimento dell'osservazione viene modificato il comma 3 e stralciato il comma 4 dell'articolo “Aree di protezione fluviale”;
- **art. 36, comma 3** – in riscontro dell'osservazione viene stralciato l'intero comma;
- **art. 40, comma 4 e art. 41, comma 3** – l'ultima frase di questi commi rinvia all'art. 105 della L.P. 15/2015, nella sua interezza, per quanto riguarda le sopraelevazioni degli edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione;
- **art. 46** – con la presente variante di adeguamento del PRG si sono voluti evitare stravolgimenti all'impostazione vigente delle “zone per insediamenti a prevalenza residenziale”;
- **art. 47, comma 7** - in accoglimento dell'osservazione viene modificato il disposto normativo al fine di renderlo più chiaro;
- **art. 62, commi 11 e 12** - in accoglimento dell'osservazione viene modificato il testo del comma 11 inserendo il rinvio diretto all'art. 112, comma 11 della L.P. 15/2015 per quanto riguarda i requisiti stabiliti per gli edifici soggetti ad intervento di recupero;
- **art. 63, comma 3 e art. 64, comma 4** - con la presente variante di adeguamento del PRG si sono volute evitare modifiche dimensionali alle tettoie di pertinenza dei fabbricati aziendali delle imprese agricole;
- **art. 68** - in accoglimento dell'osservazione viene integrato il comma 1 con il riferimento all'art. 2 della L.P. 11/2007.

### 3.3. Integrazione degli articoli di norma, Beni architettonici, Beni archeologici

La soprintendenza per i Beni culturali ha evidenziato alcune problematiche inerenti il

“Codice dei beni culturali e del paesaggio” (D.Lgs. 42/2004).

In riscontro a tali osservazioni sono state integrate le norme come di seguito esposto:

- **articoli 30 e 31** viene modificato il nome della Soprintendenza provinciale preposta alla tutela dei Beni culturali;
- **articolo 30 comma 3**, viene corretta, da 50 a 70 anni, l'età degli immobili di proprietà pubblica sottoposti a verifica dell'interesse culturale;
- **articolo 30 comma 4, viene inserito** il richiamo all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 relativamente allo spostamento dei beni tutelati;
- **articoli 33 e 35**, inserimento di un nuovo comma che richiama al rispetto del D. Lgs. 42/2004 ogniqualvolta ricorrano le condizioni;
- **articolo 17 “Prescrizioni di carattere generale”**, inserimento nuovo comma 8, che richiama alla necessità di sottoporre alla valutazione della Soprintendenza per i Beni culturali le sopraelevazioni di edifici posti in continuità con gli immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004;
- **articolo 31 “Aree a tutela archeologica”**: viene rivisto integralmente secondo le indicazioni dell'Ufficio beni archeologici.

### 3.4. cartografia

Il parere provinciale evidenzia alcune incongruenze nella cartografia di piano. Con il documento di controdeduzione il Comune di Fornace evidenzia che a breve sarà avviata una variante generale al PRG e che pertanto con tale procedimento non si è intervenuto sulla documentazione cartografica di piano.

In dettaglio è stato evidenziato quanto segue.

#### **Aree protette**

Relativamente alla Zona speciale di conservazione (ZSC) denominata “Monte Piano – Palù di Fornace” ed alla incongruenza cartografica nella definizione del perimetro rilevata dal Servizio Sviluppo sostenibile e aree protette della PAT, si evidenzia che a breve l'Amministrazione comunale avvierà una variante al PRG che spazierà in maniera compita sulle varie tematiche urbanistiche e determinerà una revisione complessiva degli elaborati cartografici, a differenza della presente variante improntata sull'adeguamento normativo che ha modificato nelle tavole di Piano esclusivamente i cartigli delle zone residenziali.

#### **Attività industriali ed estrattive**

Anche per il rilievo del Servizio Industria, ricerca e minerario della PAT, relativo ad alcuni problemi cartografici legati all'assenza di zonizzazione nelle zone con simbolo “CV” e delle difformità nella perimetrazione delle aree estrattive rispetto al vigente “Piano cave”, si chiede di rimandare l'adempimento alla prossima variante al PRG.

### 3.5. Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo

#### **Tutela del suolo**

Relativamente al tema della tutela del suolo con la seconda adozione è stato proposto l'inserimento nelle norme di attuazione di un nuovo articolo denominato “Analisi dei siti da bonificare” orientato alla disciplina dei siti inquinati e relativi procedimenti di bonifica. A questo articolo viene collegato il nuovo “Allegato 6” con funzione di “appendice tecnica” di cui all'art. 77 bis, comma 10 ter del D.P.G.P. 26.01.1987, n. 1-41/Leg. riportante una tabella con i dati e gli estratti cartografici relativi ai siti suddetti, desunti dal SIAT provinciale.

*Anche per l'aggiornamento cartografico delle tavole di Piano relativo a questa tematica si chiede la possibilità di rimandare a successiva variante, per le stesse motivazioni di cui ai precedenti capitoli*

#### **Tutela delle acque**

*Relativamente al tema della tutela delle acque si evidenzia che l'art. 23, comma 4 contiene l'espresso richiamo di evitare, nell'area di protezione, "alterazioni della fascia di vegetazione riparia di cui, ove possibile, andrà incentivato il recupero e l'ampliamento".*

## **4. MODIFICHE APPORTATE SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEFINITIVA**

Dopo la seconda e definitiva adozione della variante avvenuta con delibera del Consiglio comunale n. 12 di data 12 maggio 2021, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della P.A.T. ha verificato la documentazione tecnica ai fini della conclusione del procedimento mediante approvazione della Giunta provinciale. Nella verifica è stata riscontrata la permanenza di alcune imprecisioni e carenze normative, evidenziate nella nota inviata al Comune in data 13.07.2021.

*In riscontro dei rilievi provinciali sono state apportate agli elaborati di variante le dovute modifiche, mentre su qualche aspetto si sono svolti gli opportuni chiarimenti. Le modifiche effettuate alle norme di Piano riguardano sinteticamente:*

- **l'integrazione del comma 2 dell'art. 4** "Modalità di attuazione del PRG" con il richiamo alle disposizioni dell'art. 49, comma 5 della L.P. 15/2015 in merito ai piani attuativi (il richiamo all'art. 84 della L.P. 15/2015 è già presente al comma 5 dell'art. 4, con riferimento al permesso di costruire convenzionato);
- **la rettifica dell'art. 8, comma 5** inerente la disciplina in materia di distanze dei "manufatti accessori" di cui alla Del.G.P. 2023/2010;
- **l'integrazione dell'art. 18** "Ripristino", finalizzato alla regolamentazione di particolari interventi di ristrutturazione edilizia su immobili, individuati puntualmente, particolarmente degradati e classificati come "Insediamenti storici sparsi". Questa norma di Piano non pregiudica quella della Legge provinciale di cui all'art. 107, rivolta a tutti gli edifici del patrimonio edilizio esistente e che prevale sui PRG. Con l'integrazione del testo normativo viene ora esplicitato sia il richiamo all'art. 107 della L.P. 15/2015 sia l'assimilazione degli interventi di ripristino alla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia;
- **il ridimensionamento dell'art. 24** "Aree di protezione fluviale" che richiama alla necessità di rispettare le disposizioni stabilite dal vigente PTC ai sensi dell'art. 23, comma 2 delle norme di attuazione del PUP;
- la revisione dell'art. 30 "Manufatti o siti di interesse culturale tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004";
- **l'integrazione del comma 1 dell'art. 36** "Pericolosità dell'uso del suolo e tutela geoidraulica del territorio" con il riferimento alla delibera della Giunta provinciale di approvazione della Carta di sintesi della pericolosità. Il richiamo a detta delibera è anche presente nell'art. 4, comma 2, lett. a);
- **il richiamo** esplicito alle disposizioni dell'art. 77 della L.P. 15/2015 **all'interno degli articoli 39, 40 e 41** relativi alle categorie d'intervento dei centri storici. All'interno degli articoli 40 e 41 viene anche richiamata la necessità di acquisire il parere della CPC negli interventi di cui all'art. 105 della L.P. 15/2015 e di rispettare le disposizioni del D.Lgs. 42/2004;
- **la revisione dell'art. 42**, ora denominato "Edifici da recuperare e Ruderì", per

*maggior coerenza con la definizione di cui all'art. 3, comma 5, lett. c) del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. pur nel rispetto dell'impostazione del PRG vigente;*

- ***l'integrazione del comma 8 dell'art. 62** "Norme generali" delle zone agricole, richiamando il vincolo di destinazione d'uso perenne stabilito per le nuove costruzioni;*
- ***la modifica del comma 9 dell'art. 62** prevedendo gli interventi di ristrutturazione edilizia, con relativi ampliamenti, per tutti gli edifici esistenti alla data 25.06.1993;*
- ***la modifica** della data di riferimento stabilita **al comma 11 dell'art. 62** per gli interventi di riuso dell'edificato esistente.*

## **5. 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.

### **5.1 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.

## **5.2 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.

## **5.3 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.

## **5.4 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.

## 6. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

In tema di distanze la variante mantiene un articolo di norme "generalì" (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.

## 7. 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) 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;
- d) 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;
- e) il nuovo articolo 17 *“Prescrizioni di carattere generale”* nel quale vengono richiamate alcune disposizioni di rilevante interesse inerenti agli interventi edilizi;
- f) l'aggiornamento dell'art. 27 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”*;
- g) 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;
- h) la revisione complessiva dell'art. 31 *“Aree a tutela archeologica”* e l'inserimento di ulteriori richiami al rispetto del D.Lgs. 42/2004 all'interno degli artt. 17, 30, 33 e 35;
- i) il nuovo articolo 37 *“Analisi dei siti da bonificare”*, collegato ad una apposita appendice tecnica (Allegato 6), nel quale vengono richiamate alcune disposizioni del D.P.G.P. 26 gennaio 1987, n. 1-41/leg. e s.m.i. (TULP);
- l) 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.

Le modifiche di cui alle lettere h) e i) sono conseguenti all'accoglimento di specifiche osservazioni espresse nel parere del Servizio provinciale successivo alla prima adozione.

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

## 8. 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.

*Nel parere del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio conseguente alla prima adozione sono state richieste alcune modifiche cartografiche. Sotto questo aspetto si evidenzia nuovamente che nei programmi a breve termine dell'Amministrazione comunale vi è una variante al PRG di carattere generale. A differenza della presente variante, improntata sull'adeguamento normativo, il prossimo processo di modifica riguarderà tutte le varie tematiche urbanistiche ed insediative del PRG e determinerà una revisione complessiva degli elaborati cartografici. Con questa variante il Piano sarà rivisto in coerenza con le specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio di cui alla Del G.P. n. 1227 dd. 22.07.2016. Per questi motivi si chiede di poter procrastinare gli aggiornamenti cartografici dovuti, rilevati dalla Struttura provinciale, alla prossima variante.*

## 9. 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 ininfluenza 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 assoluta 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).

## 10. 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* (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, novembre 2021*

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Paola Ricchi