



**VARIANTE 2019  
ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL PRG  
Art. 39 comma 2 lettera e) L.P. 4 agosto 2015, n. 15**

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO AI SENSI DELL'ART. 104  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO- EDILIZIO PROVINCIALE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**ADOZIONE DEFINITIVA**

(modifiche secondo Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 21 novembre 2019  
– Prat. 2715 – parere n.70/19)

**ADOZIONE DEFINITIVA MODIFICATA**

(lettera del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 22 gennaio 2020)

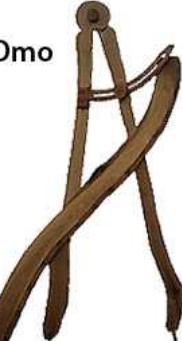
**COMMITTENTE: Amministrazione del Comune di Telve**

**IL TECNICO**

Dott. Arch. Barbara Dall'omo

Via dei Zechinati, n° 2  
38056, Levico Terme, Trento  
P. IVA: 02126170220  
C.F.: DLLBBR81L63L378R

cell: 3497124450  
e-mail: dallomo.barbara@gmail.com



**LEVICO TERME, dicembre 2019  
luglio 2020**

## **VARIANTE DI ADEGUAMENTO A QUANTO DISPOSTO DALLA L.P. 15/2015 E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO- EDILIZIO PROVINCIALE**

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 104 comma 2bis del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, di cui al d.p.p. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., *“Con la variante al PRG di cui al comma 2 i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale sono convertiti in superficie utile netta e l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è definita in numero di piani.”*.

L'introduzione della Superficie utile netta (SUN) come parametro di riferimento per la determinazione dei nuovi indici edificatori si inserisce nel nuovo approccio del regolamento urbanistico- edilizio provinciale rispetto all'attività edilizia che si propone di promuovere elevati livelli prestazionali e di sostenibilità degli edifici. La SUN infatti determina un controllo esclusivamente sulle superfici nette, che sono quelle che definiscono il carico urbanistico, lasciando libertà sulla progettazione di altre componenti edilizie, come gli elementi strutturali e perimetrali e gli spazi comuni.

Attualmente il PRG del Comune di Telve in vigore, variante approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2290 di data 28 Dicembre 2017, prevede il calcolo dell'entità degli interventi edilizi ammessi sulla base dell'**indice di fabbricabilità (If)**, misurato in mc/mq, che definisce il rapporto tra il volume e la superficie fondiaria o territoriale, oppure sulla base del **rapporto di copertura (Rc)**, misurato in mq/mq, che definisce il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale, ma che nelle norme di attuazione viene indicato in rapporto percentuale.

In particolare i parametri edificatori di riferimento prescritti zona per zona sono sinteticamente elencati di seguito (per gli approfondimenti si rimanda alle specifiche norme di attuazione del PRG):

		NUOVA EDIFICAZIONE			AMPLIAMENTO
ART. NORMA DI ATTUAZIONE DEL PRG	ZONA	INDICE DI FABBRICABILITÀ, FONDIARIA MAX (mc/mq)	ALTEZZA MAX (m)	RAPPORTO DI COPERTURA MAX (%)	MAX RISPETTO AL VOLUME ESISTENTE O ALLA SUPERFICIE COPERTA (%)
ART. 9 ART 10.1	AREE AGRICOLE DI PREGIO ED AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO	0,03	7,50	-	20
		0,10	9,50		40
		0,15	9,50		
ART. 10.2	AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	0,10	9,50	-	20
					40
ART.11	IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	-	9,50	50	20

ART. 13	AREE A PASCOLO	0,01	7,50	-	20
ART. 19	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	2,00	10,00	-	-
		1,50			
		1,00			
ART. 20	AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE	1,50	10,00	-	-
		1,00			
ART. 23.1	SPAZI PUBBLICI	-	10,00	50	15 (per edifici residenziali esistenti)
ART. 25.2	ATTIVITA' SPORTIVE ALL'APERTO	-	10,00	50	-
ART. 27	AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO LOCALE	-	10,00	60	-
			12,00		
ART. 29.2	AREE PER CAMPEGGI	0,20	6,50	-	-
ART. 30	STRADE (IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE)	-	7,50	20	20

Gli indici edificatori del PRG di Telve devono pertanto essere verificati e devono essere definiti nuovamente rispetto all'adozione della SUN come parametro di riferimento.

Si ritiene opportuno sottolineare che, come chiarito dalla Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione, rimane in vigore la definizione di **volume lordo fuori terra** per l'applicazione degli indici volumetrici espressi dalle norme di attuazione del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38 e per l'applicazione dei contingenti volumetrici per la residenza per il tempo libero e vacanze definiti dal PRG di cui all'art. 57 della L.p. 1/2008. Rimane fermo inoltre quanto stabilito dalle norme del PGUAP e dalle relative disposizioni attuative rispetto ai parametri per gli ampliamenti volumetrici ammessi.

Inoltre, la Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione specifica che per le **aree produttive del settore secondario** possono essere mantenuti i parametri di altezza dell'edificio, espressi in metri lineari, e di rapporto di copertura. Sulla base di ciò, si ritiene di poter mantenere tali parametri, espressi in altezza dell'edificio e rapporto di copertura, anche per le altre aree così normate dal PRG, ovvero **aree a servizio dell' agricoltura, spazi pubblici, attività sportive all'aperto e aree per impianti di distribuzione carburante**.

Per quanto riguarda invece le **aree a verde privato** (art. 22 delle norme di attuazione del PRG), **aree alberghiere** (art. 29.1), **aree per attrezzature extra- alberghiere di interesse collettivo (colonie / ostelli)** (art. 29.4), la cui disciplina prevede esclusivamente la possibilità di attuare interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, si ritiene opportuno mantenere la percentuale prevista, indicata nelle norme di attuazione del PRG o in cartografia in corrispondenza dell'edificio oggetto di ampliamento, riferendola però alla SUN.

Per ricondurre l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) (mc/mq) al nuovo **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** (mq/mq), che stabilisce il rapporto tra la superficie utile netta (SUN) e la superficie fondiaria, si ritiene opportuno procedere ad un'analisi dell'edificato sul territorio comunale, attraverso l'esame di progetti autorizzati presenti nell'archivio comunale ed in stretta

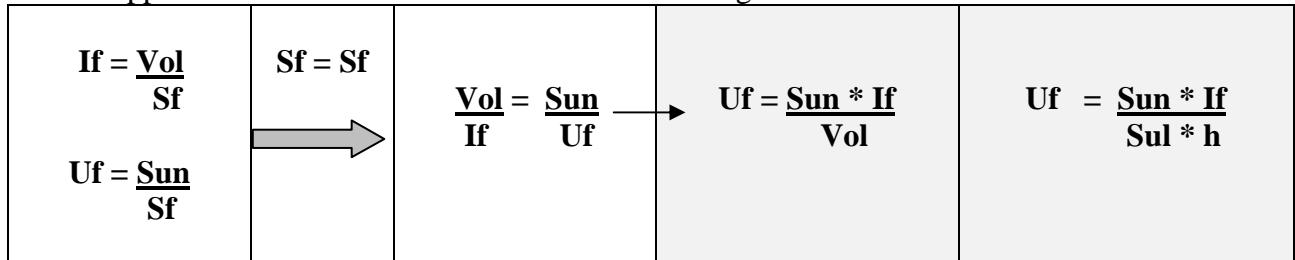
collaborazione con l’Ufficio tecnico del Comune di Telve, per poter determinare l’incidenza di volumi e superfici e definire una corretta conversione degli indici senza pregiudicare la capacità edificatoria.

Si riporta di seguito un confronto tra le definizioni di indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di indice di utilizzazione fondiaria (Uf) al fine di stabilire quali siano i parametri che possono mettere in correlazione il volume (o meglio l’indice di fabbricabilità fondiaria If – mc/mq) e la SUN (indice di utilizzazione fondiaria Uf – mq/mq).

Considerando i seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria	= If (mc/mq)
Indice di utilizzazione fondiaria	= Uf (mq/mq)
Volume fuori terra	= Vol (mc)
Superficie fondiaria	= Sf (mq)
Superficie utile lorda	= Sul (mq)
Altezza di interpiano	= h (m)
Superficie utile netta	= Sun (mq)

Ed applicandone le definizioni e le formule come segue:



Da quanto sopra esposto si può notare come l’indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e l’indice di fabbricabilità fondiaria (If) siano messi in relazione dal rapporto tra SUN e volume ovvero dal rapporto tra SUN/SUL e altezza di interpiano.

## AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA ESPANSIONE

### (Artt. 19 - 20 delle Norme di attuazione del PRG)

Per le analisi condotte sui progetti autorizzati nel territorio comunale, sono stati presi in esame edifici residenziali “tipo” sia monofamiliare che plurifamiliari.

#### INTERVENTI IN AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE DI COMPLETAMENTO

	SUN (mq)	VOLUME (mc)	SUL (mq)	RAPPORTO SUN/VOLUME (1/m)	RAPPORTO SUN/SUL
<b>Progetto anno 2016</b> Nuova costruzione di un <b>edificio unifamiliare</b> costituito da abitazione al piano terra ed al piano primo- sottotetto con piano interrato rilevante ai fini del calcolo della SUN e della SUL	271,06	759,24	308,58	<b>0,36</b>	<b>0,88</b>
<b>Progetto anno 2008</b> Complesso costituito da <b>due distinti edifici plurifamiliari</b> (6 + 9 unità abitative). Ogni edificio è costituito da tre piani fuori terra con spazi comuni tra le unità abitative. Il piano interrato è comune ai due edifici ed è parzialmente rilevante ai fini del calcolo della SUN e della SUL	878,93	2347,91	1072,98	<b>0,37</b>	<b>0,82</b>
	946,31	2632,77	1147,26	<b>0,36</b>	<b>0,82</b>
<b>Progetto anno 2014</b> <b>Ampliamento di un edificio esistente</b> (1974) per la creazione di 2 unità abitative, dislocate su due piani fuori terra ed un seminterrato, rilevante ai fini del calcolo della SUN e della SUL	451,70	1280,59	544,75	<b>0,35</b>	<b>0,83</b>
<b>Progetto anno 2018</b> Nuova costruzione di un <b>edificio unifamiliare</b> costituito da abitazione al piano terra ed al piano seminterrato, piano rilevante ai fini del calcolo della SUN e della SUL	231,27	806,66	284,09	<b>0,29</b>	<b>0,81</b>
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>0,35</b>	<b>0,83</b>

### 1) VERIFICA RISPETTO AL RAPPORTO TRA SUN e VOLUME

Per la conversione da indice di fabbricabilità fondata (If) a indice di utilizzazione fondata (Uf) si assume come coefficiente il valore medio tra tutti gli esempi considerati per le aree residenziali, sia di nuova espansione che di completamento, derivante dal rapporto SUN/ VOLUME (dalla formula  $Uf = Sun * If/ Vol$ ). Il volume corrisponde al volume fuori terra al lordo degli elementi strutturali. Tale verifica si basa sull'entità dei progetti autorizzati nel territorio comunale ed entrano in gioco quindi una molteplicità di variabili progettuali.

Si procede quindi alla conversione degli indici edilizi:

ZONA PRG		If (mc/mq)	VALORE MEDIO SUN/VOLUME (1/m)	Uf = If * 0,35 (mq/mq)
RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE- C	CA	1,50	0,35	<b>0,52</b>
	CB	1,00		<b>0,35</b>
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- B	BA	2,00	0,35	<b>0,70</b>
	BB	1,50		<b>0,52</b>
	BC	1,00		<b>0,35</b>

## 2) VERIFICA RISPETTO AL RAPPORTO TRA SUN/SUL e ALTEZZA INTERPIANO

Per la conversione da indice di fabbricabilità fondiaria (If) a indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si assume come coefficiente il valore medio tra tutti gli esempi considerati per le aree residenziali, sia di nuova espansione che di completamento, derivante dal rapporto SUN / SUL; valore che dovrà essere diviso per il valore dell'altezza h (dalla formula  $Uf = Sun * If / SUL * h$ ).

Considerando il rapporto SUN/SUL, i cui valori sono ricavati dall'analisi degli edifici presi ad esempio, è possibile stabilire l'incidenza di quegli elementi che determinano la differenza tra SUN e SUL come da definizioni di cui all'art. 3 comma 6 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale.

Gli esempi riguardano sia edifici unifamiliari sia plurifamiliari, quindi ad incidere sul valore SUN/SUL entrano in gioco anche le parti comuni come ingressi, centrali termiche, vani scala e vani ascensore.

Essendo la SUL definita come la somma di tutti i piani fuori ed entro terra (vedi definizioni di cui all'art. 3 comma 6 del Regolamento), l'altezza da considerare corrisponde all'altezza di inter piano che, per territori come quello di Telve, può essere assunta nel valore di 3,00 m.

ZONA PRG		If (mc/mq)	H = ALTEZZA INTERPIANO (m)	VALORE MEDIO SUN/SUL	SUN/SUL * 1/H (1/m)	Uf = If * 0,28 (mq/mq)
RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE- C	CA	1,50	3,00	0,83	0,28	0,42
	CB	1,00				0,28
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- B	BA	2,00	3,00	0,83	0,28	0,56
	BB	1,50				0,42
	BC	1,00				0,28

### CONFRONTO TRA VERIFICA 1 e VERIFICA 2

ZONA PRG		If (mc/mq)	VERIFICA 1 Uf (mq/mq)	VERIFICA 2 Uf (mq/mq)
RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE- C	CA	<b>1,50</b>	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>
	CB	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- B	BA	<b>2,00</b>	<b>0,70</b>	<b>0,56</b>
	BB	<b>1,50</b>	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>
	BC	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>

La VERIFICA 1 mette in relazione i valori di SUN e VOLUME relativi agli edifici presi in esame. Nel determinare l'entità del rapporto SUN/VOLUME concorrono molti fattori di tipo progettuale, tipologico e dimensionale, in particolare l'incidenza di sottotetto e piano seminterrato ai fini del calcolo della SUN, altezze di interpiano differenti, spessori di coperture e pareti perimetrali diverse ecc.

La VERIFICA 2 mette in relazione esclusivamente le superfici planimetriche SUN e SUL, rapporto estremamente utile a definire l'incidenza di muri perimetrali e di tutti quegli elementi che rappresentano uno scarto nella definizione di SUL e SUN degli edifici considerati. Il valore medio SUN/SUL dimostra che tali elementi hanno un'incidenza di circa il 17% rispetto alle superfici.

Considerata la sostanziale differenza tra gli indici ricavati dalle verifiche 1 e 2, si ritiene opportuno in questa prima fase proporre un valore medio tra le due verifiche, assumendo quindi i valori che seguono:

ZONA PRG		VERIFICA 1 Uf (mq/mq)	VERIFICA 2 Uf (mq/mq)	Uf MEDIO (mq/mq)
RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE- C	CA	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>	<b>0,47</b>
	CB	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>	<b>0,31</b>
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- B	BA	<b>0,70</b>	<b>0,56</b>	<b>0,63</b>
	BB	<b>0,52</b>	<b>0,42</b>	<b>0,47</b>
	BC	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>	<b>0,31</b>

E' da notare che il coefficiente di conversione ottenuto dalla media delle due verifiche, pari a 0,31, risulta in linea con esperienze ed analisi di altri comuni sul territorio provinciale, anche limitrofi al Comune di Telve, e con quanto introdotto dalla L.P. 15/2015 e dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale in cui i 400 mc di volume, assegnati per la realizzazione dell'alloggio del gestore nelle aree produttive e nelle aree alberghiere, sono stati convertiti in 120 mq di SUN (SUN/VOL = 120mq/400mc = 0,3 (1/m) ).

Inoltre come stabilito dall'art. 104 comma 2 bis del Regolamento urbanistico- edilizio provinciale, nelle aree prevalentemente destinate alla residenza, se l'altezza è definita in metri, questa misura è convertita in numero di piani (Hp) ed è integrata con il parametro di altezza di fronte per il controllo dello sviluppo verticale degli edifici.

Da un'analisi dell'edificato di recente realizzazione si può notare: gli edifici plurifamiliari risultano sviluppati per la maggior parte su tre piani fuori terra, a volte con piano interrato o seminterrato in cui sono alloggiati i posti macchina, gli edifici unifamiliari o bifamiliari presentano tipologie estremamente diversificate, ma genericamente hanno due piani fuori terra, anch'essi molto spesso con piano interrato o seminterrato adibiti a garage.

Considerato che il PRG vigente prevede per le aree residenziali, sia di completamento che di nuovo impianto, un'altezza massima, misurata a metà falda, di 10,00 m, si è deciso di proporre un numero di piani corrispondente a 3 con un'altezza di controllo del fronte pari ad 9,00 m.

Si ritiene che tali parametri consentirebbero di garantire uno sviluppo coerente e omogeneo dell'edificato, favorendo principalmente gli ampliamenti delle attuali abitazioni unifamiliari o bifamiliari per la realizzazione di unità abitative aggiuntive.

La Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione riporta *“Con riferimento alla vigente disciplina delle distanze tra le costruzioni e dai confini, ora disposta dall'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 2010 e s.m. , va tenuto presente quanto stabilito dall'articolo 5 in relazione alle aree diverse dalle zone A,B,F e zone produttive:*

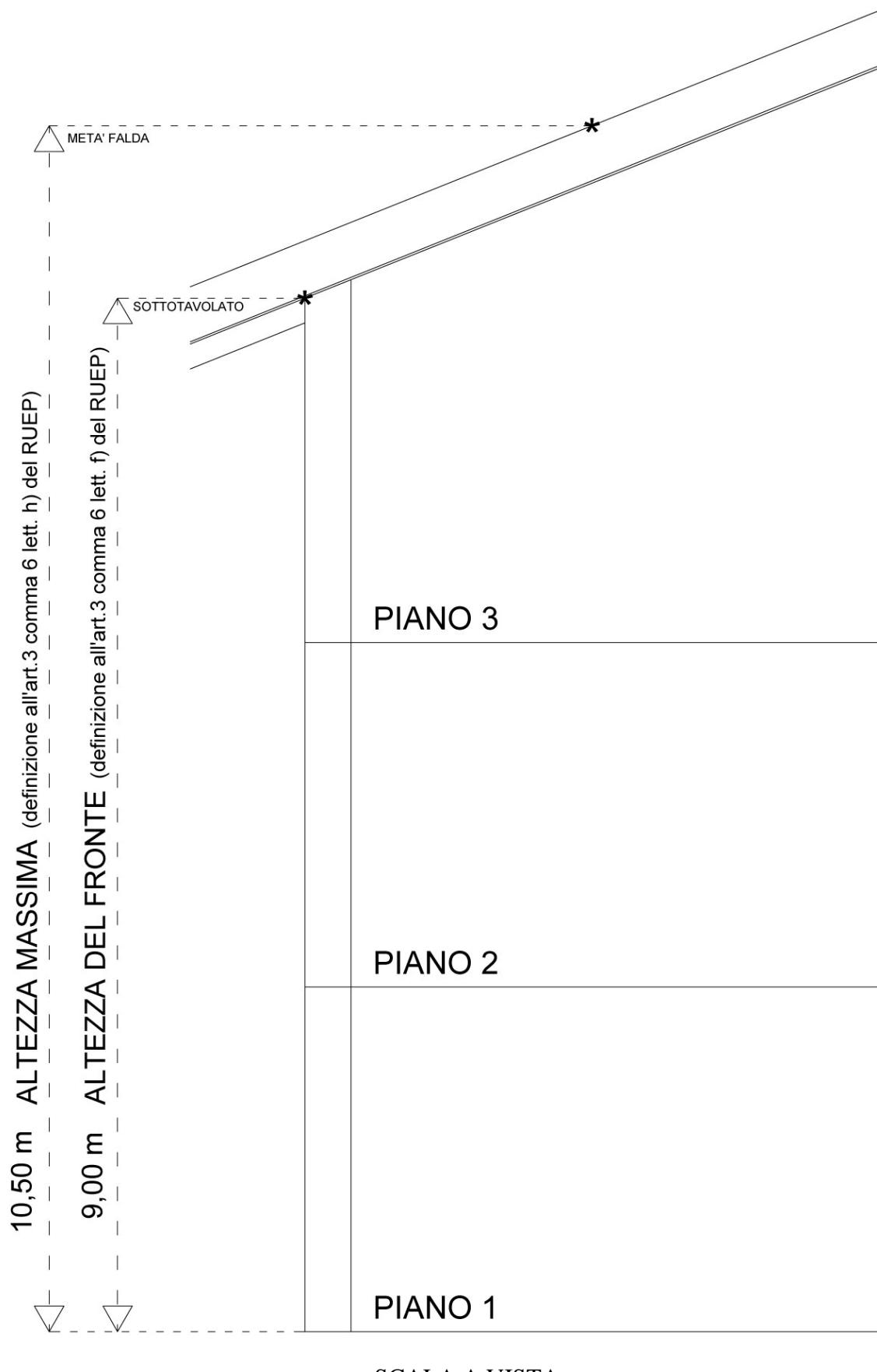
*a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Se gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10,00 m la distanza minima tra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedenti i 10,00 m.*

*La definizione di altezza, nelle zone destinate in prevalenza alla residenza, va quindi declinata con riguardo anche alla disciplina delle distanze tra edifici.”.*

Avendo già definito, per le aree destinate in prevalenza alla residenza, il numero di piani (Hp) e l'altezza del fronte come stabilito dall'art. 104 comma 2 bis del Regolamento urbanistico- edilizio provinciale, si ritiene opportuno specificare che l'introduzione di un ulteriore parametro denominato altezza massima dell'edificio (Hf), misurata tra il piano di spiccato e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o metà falda in caso di coperture inclinate, debba essere considerato solamente ai fini delle distanze in modo da ottemperare a quanto richiesto dalla circolare e per garantire un'adeguata distanza tra edifici e dai confini, nel rispetto di quanto contenuto nell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 2010 e s.m..

Il limite di 10,50 m, stabilito anche in relazione al parametro dell'altezza di fronte di 9,00 m, consente di avere un più ampio margine di possibilità nelle scelte progettuali, soprattutto in riferimento alla pendenza della falda di copertura.

Quanto sopra esposto può essere raffigurato in modo semplificato nell'immagine che segue:



**Si assumono quindi nelle aree residenziali di completamento e di nuova espansione i seguenti parametri:**

ZONA PRG		Uf (mq/mq)	N° DI PIANI MAX Hp	ALTEZZA DEL FRONTE MAX (m)	ALTEZZA MAX Hf (m)
RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE– C	CA	<b>0,47</b>	3	9,00	10,50
	CB	<b>0,31</b>			
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO- B	BA	<b>0,63</b>	3	9,00	10,50
	BB	<b>0,47</b>			
	BC	<b>0,31</b>			

## AREE AGRICOLE ED AREE A PASCOLO

### (Artt. 9 – 10.1 - 10.2 - 13 delle Norme di attuazione del PRG)

Gli interventi in aree agricole sono sostanzialmente disciplinati dalle norme di attuazione del PUP, dalla L.P. 15/2015 e dal Regolamento urbanistico- edilizio provinciale.

Le Norme di attuazione del PUP all'art. 37 comma 4, disciplinano l'entità massima consentita per la realizzazione dei fabbricati a uso abitativo nella misura di 400 metri cubi residenziali per alloggio per impresa agricola, secondo le condizioni stabilite dal medesimo comma.

Con l'entrata in vigore della L.p. 15/2015 e del Regolamento urbanistico- edilizio provinciale, in particolare all'art. 81 comma 5 del regolamento, è previsto che i nuovi edifici da destinare ad attività agritouristica possono essere realizzati nel limite massimo di 350 mq di SUN, autorizzati per singola impresa e per una sola volta. Nel caso di utilizzo per attività agritouristica di edifici esistenti la norma prevede che si applichino le prescrizioni contenute nel PRG. Tali strutture possono inoltre essere dotate di locali adibiti al benessere degli ospiti per una SUN massima di 100 mq, come stabilito al comma 8 del medesimo articolo.

Per quanto riguarda la conversione degli indici da effettuare nelle aree agricole, analogamente alle aree residenziali, sono stati presi in considerazione alcuni progetti autorizzati relativi ad edifici a carattere zootecnico, previsti in area agricola sul territorio comunale. I progetti risalgono tutti al 2017, riguardano zone differenti del territorio comunale di Telve e corrispondono a tre diversi tipi di attività produttiva, sia per tipologia che per dimensione.

	SUN (mq)	VOLUME (mc)	SUL (mq)	RAPPORTO SUN/VOLUME (1/m)	RAPPORTO SUN/SUL
<b>Progetto anno 2017</b> Nuova costruzione stalla per ovini	156,88	531,30	180	<b>0,29</b>	<b>0,87</b>
<b>Progetto anno 2017</b> Ampliamento stalla bovini esistente	835,36	3495,26	887,18	<b>0,24</b>	<b>0,94</b>
<b>Progetto anno 2017</b> Ampliamento stalla esistente con annessa abitazione e locali per la trasformazione del latte e la vendita di prodotti caseari	619	1970,28	664,55	<b>0,31</b>	<b>0,93</b>
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>0,28</b>	<b>0,91</b>

Considerato che per le stalle non può essere assunto un valore medio relativo all'altezza di interpiano, in quanto gli interventi sono estremamente diversificati, si propone di tenere in considerazione esclusivamente il rapporto SUN/ VOLUME.

Utilizzando il valore medio 0,28, si procede quindi alla conversione degli indici:

ZONA PRG	If (mc/mq)	VALORE MEDIO SUN/VOLUME (1/m)	Uf = If * 0,28 (mq/mq)
AREE AGRICOLE DI PREGIO ED AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO	0,10 per attività di tipo agricolo	0,28	0,028
	0,15 per attività di tipo zootecnico		0,042
AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	0,10		0,028
AREE A PASCOLO	0,01		0,0028

Al fine di evitare l'introduzione della terza e quarta cifra dopo la virgola, per semplificare si arrotondano i valori ricavati come segue:

ZONA PRG	Uf (mq/mq)
AREE AGRICOLE DI PREGIO ED AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO	0,03 per attività di tipo agricolo
	0,04 per attività di tipo zootecnico
AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	0,03
AREE A PASCOLO	0,003

I valori desunti in tabella corrispondono ad un fattore di conversione di 0,3 e si evidenzia come tale fattore risulti in linea con quanto proposto dalla normativa provinciale per la conversione da VOLUME a SUN dell'alloggio del gestore nelle aree produttive e nelle aree alberghiere (SUN/VOL = 120mq/400mc = 0,30 (1/m) ).

Si precisa che per le aree agricole ed a pascolo, rimane inalterato il parametro che definisce l'altezza massima degli edifici (m).

Per quanto riguarda l'entità degli ampliamenti, si ritiene opportuno mantenere il valore percentuale che sarà riferito alla SUN anziché al volume (20% volume = 20% SUN), mentre tutti i limiti espressi in volume saranno trasformati in SUN utilizzando il fattore di conversione di 0,3 come sopra:

**ESEMPIO**

1500 mc\* 0,3 = 450 mq di SUN per attività produttive di tipo agricolo

3000 mc\* 0,3 = 900 mq di SUN per attività produttive di tipo zootecnico

200 mc\* 0,3 = 60 mq di SUN per ampliamento per scopi abitativi

Si può notare come gli esempi, che riguardano interventi di carattere zootecnico, presi a riferimento per le aree agricole rientrino nel limite di SUN definito di 900 mq.

**Sulla base di quanto sopra riportato si assumono per le aree agricole ed aree a pascolo i seguenti parametri:**

ZONA PRG	Uf (mq/mq)	ALTEZZA MAX Hf (m)
AREE AGRICOLE DI PREGIO ED AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO	0,03 per attività di tipo agricolo	9,50
	0,04 per attività di tipo zootecnico	
AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO	0,03	9,50
AREE A PASCOLO	0,003	7,50

Si ribadisce che, rimane in vigore la definizione di volume lordo fuori terra per l'applicazione degli indici volumetrici espressi dalle norme di attuazione del PUP per quanto riguarda le aree agricole. Infatti, per gli interventi che riguardano le residenze in area agricola, disciplinate dall'art. 10.1 comma 4 delle norme di attuazione del PRG, è stato lasciato esclusivamente il parametro di 400 mc, indicato dal PUP, eliminando invece la densità edilizia fondiaria, parametro non necessario. Si nota che applicando la densità fondiaria di 0,03 mc/mq al limite minimo di superficie accorpata di 20.000 mq indispensabile per poter realizzare una unità residenziale, si ottiene: 20.000 mq \* 0,03 mc/mq = 600 mc. La norma del PRG limita già l'intervento ad un massimo di 400 mc, quindi ipotizzando di avere a disposizione una superficie accorpata maggiore di 20.000 mc, la volumetria realizzabile massima sarà sempre di 400 mc.

Tuttavia si ritiene utile specificare nella norma che i 400 mc massimi sono riferiti per “unità abitativa”, in quanto se si verificassero le condizioni per poter realizzare la seconda unità abitativa prevista dall'art. 112 comma 2 della L.p. 15/2015, tale abitazione potrà essere realizzata nel rispetto di ulteriori 400 mc.

Rimane inoltre inalterato il parametro che definisce l'altezza massima degli edifici a 7,50 m.

## AREE A VERDE ATTREZZATO

### (Art. 25.1 delle Norme di attuazione del PRG)

Nelle aree a verde attrezzato è prevista la possibilità di realizzare piccole costruzioni per un volume utile di massimo 200 mc e per un'altezza massima di 4 m.

Considerato che i 200 mc corrispondono, secondo la definizione del PRG vigente, già ad un volume al netto delle strutture, per ricavare la SUN realizzabile si propone di dividere tale volume per l'altezza netta minima interna prevista dal Regolamento edilizio comunale per gli ambienti ad uso pubblico che corrisponde a 3 m.

Quindi:

$200 \text{ mc} / 3\text{m} = 66,666 \text{ mq}$

Che si propone di arrotondare a 70 mq di SUN, mantenendo invece inalterato il parametro di 4 m per l'altezza massima.

## AREE PER CAMPEGGI

### (Art. 29.2 delle Norme di attuazione del PRG)

Per quanto riguarda le aree per campeggi, non avendo a disposizione edifici o progetti autorizzati da poter analizzare per tali aree, si ritiene opportuno mantenere il medesimo coefficiente di conversione delle aree residenziali.

Si precisa inoltre che per le aree per campeggi rimane inalterato il parametro che definisce l'altezza massima degli edifici a 6,50 m.

**Si assumono quindi nelle aree per campeggi i seguenti parametri:**

ZONA PRG	If (mc/mq)	COEFFICIENTE DI CONVERSIONE (1/m)	$U_f = If * 0,31$ (mq/mq)	ALTEZZA MAX Hf (m)
AREE PER CAMPEGGIO	0,20	0,31	0,06	6,50

## STRADE

### (Art. 30 delle Norme di attuazione del PRG)

Nelle aree di servizio esistente è prevista la possibilità di realizzare un volume massimo di 2000 mc per attività di vario genere. Per effettuare la trasformazione in SUN, si propone di utilizzare il medesimo fattore di conversione di 0,31 utilizzato in precedenza per le aree residenziali:

$2000 \text{ mc} * 0,31 \text{ 1/m} = 620 \text{ mq di SUN.}$

## **ALTRÉ PRECISAZIONI DI CARATTERE GENERALE RIGUARDANTI LE MODIFICHE EFFETTUATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Le norme di attuazione del PRG sono state attentamente analizzate e modificate nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina contenuta nella L.P. 15/2015, nel regolamento urbanistico- edilizio provinciale o in altri strumenti di pianificazione sovraordinati, facendo riferimento ad esse solo attraverso rinvii espressi, come stabilito dall'art. 17 comma 6 della L.P. 15/2015.

Sono stati aggiornati riferimenti normativi non più vigenti.

Inoltre si ritiene necessario segnalare e motivare le seguenti modifiche puntuali alle norme di attuazione del PRG:

- **art. 9 aree agricole di pregio:** comma 13 è inserito uno specifico riferimento normativo, che trova riscontro in cartografia con un vincolo puntuale. Tale intervento è attualmente in fase di realizzazione, quindi si ritiene opportuno mantenere la norma e le sue prescrizioni ed indici edilizi, senza sottoporla alla nuova disciplina della presente variante. Ad intervento ultimato, nell'ambito della prossima variante ordinaria, sarà cura dell'Amministrazione eliminare eventualmente lo specifico riferimento normativo dalle norme ed il vincolo puntuale dalla cartografia del PRG;

- **art. 10.2 aree agricole di interesse secondario:** al comma 2 sono stati eliminati i riferimenti ad altri comma che però non trovano riscontro con quanto disciplinato al comma 2;

- **art. 10.3 attività produttive agricole di coerenza con il patto territoriale della Valsugana orientale:** disciplina uno specifico intervento che trova riscontro in cartografia con un vincolo puntuale. Tale intervento è stato realizzato, quindi si ritiene opportuno mantenere la norma e le sue prescrizioni ed indici edilizi, senza sottoporla alla nuova disciplina della presente variante. Sarà cura dell'Amministrazione eliminare eventualmente lo specifico riferimento normativo dalle norme ed il vincolo puntuale dalla cartografia del PRG, nell'ambito della prossima variante ordinaria;

- **art. 20 aree residenziali di nuova espansione:** si ritiene opportuno precisare i limiti degli interventi di ampliamento, già definiti per le aree residenziali di completamento, introducendo un nuovo comma 6.

## **MODIFICHE EFFETTUATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE SECONDO QUANTO RICHIESTO NEL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA DI DATA 21 novembre 2019**

In ottemperanza a quanto contenuto Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 21 novembre 2019 – Prat. 2715 – parere n.70/19, al fine di procedere con l'iter di approvazione della Variante 2019, sono state effettuate le seguenti modifiche alle norme di attuazione del PRG:

- **all'art. 7.1:** è stato introdotto il comma 4 che prevede il necessario riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità prevista dall'art. 14 delle norme di attuazione del PUP e dall'art. 22 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii;
- **all'art. 10.1 comma 7 e art. 10.2 comma 4,** si definisce la data di entrata in vigore del PUC, alla quale si fa riferimento in tema di ampliamenti ammessi per edifici esistenti in aree agricole. L'art. 38 comma 4 della L.P. 22/91 recita :" 4. *Il piano comprensoriale di coordinamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione, eventualmente anche per estratto, della deliberazione di approvazione.*" Il PUC del Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino è stato approvato con Deliberazione della G.P. n. 2724 d.d. 8 marzo 1993,

pubblicato sul B.U.R. N. 13 del 23 marzo 1993 e quindi entrato in vigore il 24 marzo 1993.

- **all'art. 10.1 comma 9 e art. 10.2 comma 6**, si adeguano i comma a quanto previsto dall'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015 per quanto riguarda gli interventi di recupero per edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi dall'attività agricola. Per coerenza con quanto previsto all'art. 9 comma 2 (ex comma. 11), aree agricole di pregio, si propone all'art. 10.1 comma 9 di introdurre la possibilità di ampliamento del 10% della SUN negli interventi di recupero degli edifici esistenti previsti dall'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii. Infatti attualmente la norma non permette l'ampliamento in questa zona ma lo permette per lo stesso tipo di intervento nelle aree agricole di pregio.
- **art. 10.1 comma 6**, è stato integrato con il riferimento all'art. 121 comma 19, che disciplina il vincolo di destinazione agricola per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L.P. 15/2015.

## **MODIFICHE EFFETTUATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE SECONDO QUANTO RICHIESTO NELLA LETTERA DEL SERVIZIO URBANISTICA DI DATA 22 gennaio 2020**

In ottemperanza a quanto contenuto lettera del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 22 gennaio 2020, al fine di procedere con l'iter di approvazione della Variante 2019, sono state effettuate le modifiche **all'art. 10.1 comma 9 e art. 10.2 comma 6** alle norme di attuazione del PRG, integrando il testo con: *“Gli interventi di recupero possono essere proposti solo per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale del 2008.”*

Si ritiene opportuno precisare che il riferimento all'art. 121 comma 19 era stato già introdotto al comma 6 dell'art. 10.1 in sede di seconda adozione, come pure la data di entrata in vigore del PUC.

### **ULTERIORI MODIFICHE PROPOSTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE:**

L'Amministrazione comunale, allo scopo di far fronte ad alcune istanze emerse sul territorio negli ultimi mesi e disciplinare alcuni aspetti delle norme in vigore considerati non del tutto chiari, chiede di poter effettuare in questa sede alcune modifiche alle norme di attuazione, in particolare agli articoli che riguardano le aree agricole e le aree pascolo.

Di seguito si elencano in modo puntuale le modifiche effettuate:

- **art. 7.2.4.1, INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILI:**  
**comma 2:** l'Amministrazione comunale chiede di poter inserire al punto c) la possibilità di realizzare serramenti e parapetti in PVC o alluminio finto legno o verniciati per gli edifici soggetti a ristrutturazione e nuove costruzioni di fabbricati residenziali.
- **art. 8, NORME GENERALI E SPECIALI DI DESTINAZIONE D'USO E DI EDIFICABILITÀ:**  
**comma 4:** per quanto riguarda gli insediamenti masali si elimina la dicitura “modeste” in riferimento alle attività di ristoro;  
**comma 5:** si inserisce la dicitura “oppure” in modo da poter rendere alternative le condizioni per poter considerare i ruderi alla pari di un edificio esistente.

**• art. 9, AREE AGRICOLE DI PREGIO:**

**comma 2:** per gli interventi di recupero disciplinati dall'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015 e ss.mm.ii si specifica la possibilità di recuperare gli edifici esistenti a scopo residenziale, per la realizzazione di strutture rurali e per la localizzazione di tutte quelle attività ammesse e compatibili con la zona residenziale di completamento. La clausola che l'edificio sia dismesso, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008, prevista dall'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015, viene integrata con la necessità di dichiarare la dismissione mediante autocertificazione. Inoltre si rimanda a quanto disposto dal successivo comma 9 dell'art. 10.1 delle norme di attuazione del PRG, che ne disciplina le modalità di attuazione.

**comma 3:** la modifica riguarda una precisazione in quanto i commi 13,14,15, 16, 17 dell'art. 10.1 delle norme di attuazione non esistono. Per le aree agricole di pregio si rimanda inoltre al comma 6 dell'art. 10 delle norme di attuazione che disciplina la possibilità di realizzare i volumi interrati.

**• art. 10, AREE AGRICOLE:**

**comma 3:** la modifica riguarda esclusivamente l'introduzione di una precisazione riguardo i materiali dei manufatti realizzati da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola;

**comma 6:** è stato inserito un nuovo comma che disciplina la realizzazione dei volumi interrati nelle aree agricole.

**• art. 10.1, AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO:**

**comma 7:** è stata modificata la data da considerare per la definizione di edificio esistente, che viene proposta nella data di entrata in vigore dell'ultima Variante generale al PRG, Variante 2016, e quindi dal 05/01/2018 (giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione della G.P. 2290 del 28/12/2017 sul BUR n.1 del 04/01/2018), anziché del PUC, allo scopo di ampliare il numero di edifici che possono usufruire degli ampliamenti previsti nel comma 7. Si elimina inoltre la dicitura *“per una sola volta”*, al fine di consentire la possibilità di suddividere la realizzazione dell'ampliamento concesso anche in più interventi ed in tempi differenti.

**comma 9:** le modifiche di questo comma sono sostanzialmente rivolte a favorire il riutilizzo e la riqualificazione degli edifici del patrimonio edilizio esistente, che appartengono alla fattispecie di edifici definiti nel comma in oggetto, in particolare specificando l'ambito del recupero, ovvero a scopo residenziale, per la realizzazione di strutture rurali e per la localizzazione di tutte quelle attività ammesse e compatibili con la zona residenziale di completamento.

Sono stati modificati i limiti di ampliamento, allineando l'entità di tali interventi con quanto previsto per gli ampliamenti degli edifici esistenti residenziali di cui al comma 7 del medesimo articolo. Come già detto in precedenza, il comma viene intergrato con quanto richiesto nella lettera del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 22 gennaio 2020.

Inoltre la clausola che l'edificio sia dismesso, anche parzialmente, dall'attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008, prevista dall'art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015, viene integrata con la necessità di dichiarare la dismissione mediante autocertificazione.

**comma 10:** sono introdotte alcune precisazioni e modifiche riguardo la disciplina delle modeste strutture per ricovero attrezzi, deposito e simili.

• **art. 10.2 AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO:**

**comma 4:** è modificata la data da considerare per la definizione di edificio esistente, che viene proposta nella data di entrata in vigore dell’ultima Variante generale al PRG, Variante 2016, e quindi dal 05/01/2018 (giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione della G.P. 2290 del 28/12/2017 sul BUR n.1 del 04/01/2018), anziché del PUC, allo scopo di ampliare il numero di edifici che possono usufruire degli ampliamenti previsti nel comma 7 dell’art. 10.1. Si elimina inoltre la dicitura “*per una sola volta*”, al fine di consentire la possibilità di suddividere la realizzazione dell’ampliamento concesso anche in più interventi ed in tempi differenti.

**comma 6:** le modifiche di questo comma sono sostanzialmente rivolte a favorire il riutilizzo e la riqualificazione degli edifici del patrimonio edilizio esistente, che appartengono alla fattispecie di edifici definiti nel comma in oggetto, in particolare specificando l’ambito del recupero, ovvero a scopo residenziale, per la realizzazione di strutture rurali e per la localizzazione di tutte quelle attività ammesse e compatibili con la zona residenziale di completamento.

Per i limiti di ampliamento si rimanda a quanto previsto all’art. 10.1 comma 9, che sono i medesimi a cui rimanda il comma allo stato attuale. In sostanza non vi è quindi una modifica dei limiti di ampliamento.

Come già detto in precedenza, il comma viene intergrato con quanto richiesto nella lettera del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 22 gennaio 2020. Inoltre la clausola che l’edificio sia dismesso, anche parzialmente, dall’attività agricola alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale 2008, prevista dall’art. 112 comma 11 della L.P. 15/2015, viene integrata con la necessità di dichiarare la dismissione mediante autocertificazione.

**comma 8:** sono introdotte alcune precisazioni e modifiche riguardo la disciplina delle modeste strutture per ricovero attrezzi, deposito e simili.

• **art. 12 SERRE:**

**comma 3:** si corregge l’erroneo riferimento al comma 2 con il corretto riferimento al comma 1 dello stesso articolo.

• **art. 13 AREE PASCOLO:**

**comma 9:** è introdotta la lettera f) che prevede la realizzazione dei volumi interrati nelle aree a pascolo.

• **art. 30 STRADE:**

**comma 6:** L’Amministrazione comunale chiede di poter prevedere per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali nelle zone non specificatamente destinate all’insediamento l’ampliamento “*Per gli edifici esistenti di cui al comma 3 dell’art. 6 della deliberazione n. 890/2006 e ss.mm.ii. è ammesso l’ampliamento massimo del 20% della SUN esistente oppure, in alternativa, un ampliamento massimo di 60 mq di SUN, indipendentemente dall’entità della SUN esistente, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell’edificio preesistente. E’ sempre ammessa la destinazione d’uso residenziale.*”

**comma 7:** viene eliminato l’ultimo capoverso.

**IL TECNICO**  
**arch. Barbara Dall’Omo**