

PIANO REGOLATORE GENERALE

del Comune di

TIONE DI TRENTO



VARIANTE 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Luglio 2019 – Adozione definitiva

Maggio 2020 - Approvazione con prescrizioni

dott. arch. Remo Zulberti

P.zza Principale 84
38082 Borgo Chiese (TN)
remozulberti@hotmail.com
cell. 335.8391680



INDICE

Premessa alla predisposizione elaborati per l'approvazione della Giunta Provinciale	2
Elenco elaborati oggetto di approvazione	3
Adozione definitiva	4
Obiettivi generali della Variante 2019	5
Revisione dei parametri urbanistici ed indici edilizi	6
Analisi dello stato autorizzato.....	6
Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra	9
B2* – Interventi puntuali di nuova costruzione all'interno dell'Insediamento storico e Viali.....	9
C2 - Residenziale per esigenze abitative primarie “Prima abitazione”	10
C3 - Residenziale con piano di lottizzazione soggetto a compensazione urbanistica	10
Determinazione del valore di conversione dell'indice edificatorio.....	11
B1 – Insediamenti abitativi di completamento:.....	12
C1 – Insediamenti abitativi di nuova espansione	12
Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte.....	14
He Altezza del fronte:	14
Hp in numero di piani:	14
Hf Altezza a metà falda.....	14
Ampliamenti volumetrici	15
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun. 16	
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	17
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	18
Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.	19
Schede di catalogazione Insediamenti Storici	20
Cartografia di PRG	21
SISTEMA INSEDIATIVO	21
INSEDIAMENTO STORICO	21
Modifiche dei cartigli e delle legende.	22
Zone B1 - Insediamenti abitativi di completamento (art. 25).....	22
Zone B2* - Interventi puntuali di nuova costruzione all'interno dell'Insediamento storico e Viali (art. 24).....	23
Zone C1 - Insediamenti abitativi di nuova espansione (art. 25)	23
Zone C2 - Residenziale per esigenze abitative primarie “Prima abitazione” (art. 25)	25
Legende cartografiche	26
Legenda del PRG in vigore.....	26
Legenda di raffronto.....	27
Legenda del PRG di variante	28
Legenda degli insediamenti storici e viali di variante.....	29
Salvaguardia	30
Usi civici	31
Rendicontazione	31

Premessa alla predisposizione elaborati per l'approvazione della Giunta Provinciale

L'iter della Variante 2019 di adeguamento normativo alla L.P. 15/2015 e DPP 8-61/leg. ha seguito il seguente iter:

- Adozione preliminare effettuata con deliberazione di consiglio comunale n. 10/2019 di data 29/04/2019;
- Parere tecnico del Servizio Urbanistica 37/19 Prat. 2648 trasmesso dal Servizio Urbanistica al Comune di Tione di Trento in data 28/06/2019;
- Adozione definitiva effettuata con deliberazione di consiglio comunale n. 21/2019 di data 24/07/2019;
- Lettera del Servizio Urbanistica prot. 636532 di data 15/10/2019 con la quale vengono dettate prescrizioni da inserire negli elaborati di adozione definitiva per potere procedere alla approvazione da parte della Giunta Provinciale

Successivamente alla lettera di data 15/10/2019, è stata predisposta una prima stesura degli elaborati con data Gennaio 2020 da sottoporre alla verifica tecnica del Servizio Urbanistica. Il Servizio Urbanistica con nota del 31/01/2020 ha provveduto ad inoltrare al comune di Tione un'ulteriore richiesta di aggiornamento di dati formali, fra i quali ulteriori conversioni dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf in densità fondiaria per le zone agricole ed altre precisazioni che non comportano modifiche sostanziali ai contenuti della variante.

Gli elaborati sono stati quindi corretti ed aggiornati con data Maggio 2020 e trasmessi al Comune e successivamente alla Giunta Provinciale per la approvazione.

Gli elaborati che riportano la data del Luglio 2019 non sono stati oggetto di modifica rispetto alla versione di adozione definitiva già valutata approvata in Consiglio Comunale. Fra questi si evidenzia che la relazione di controdeduzione del Luglio 2019 è stata mantenuta invariata in quanto i suoi contenuti sono riferiti esclusivamente al Parere Tecnico di data 28/06/2019.

Le modifiche introdotte a seguito delle lettere del Servizio Urbanistica di data 15/10/2019 e 31/01/2020 vengono dettagliate nell'allegato in coda alla presente relazione.

Elenco elaborati oggetto di approvazione

Allegati:

- Relazione illustrativa *[Maggio 2020]*
- Controdeduzioni ai pareri del Servizio Urbanistica *[Maggio 2020]*
- Norme di attuazione - Testo di raffronto *[Maggio 2020]*
- Norme di attuazione - Testo coordinato finale *[Maggio 2020]*

Tavole grafiche:

- Tav. B1 - Sistema insediativo - Tione - Scala 1:2.000 *[Luglio 2019]*
- Tav. B2 - Sistema insediativo - Saone - Scala 1:2.000 *[Luglio 2019]*
- Tav. IS-1 - Insediamenti storici - Brevine - Scala 1:1.000 *[Maggio 2020]*
- Tav. IS-2 - Insediamenti storici - Altri centri storici - Scala 1:1.000 *[Maggio 2020]*
- Tav. IS-3 - Insediamenti storici - Viali - Scala 1:1.000 *[Maggio 2020]*

Adozione definitiva

Nel periodo di pubblicazione delle osservazioni effettuato dal comune di Tione di Trento per 30 giorni consecutivi non sono pervenute osservazioni.

Facendo seguito al parere tecnico 37/19 Prat. 2648 trasmesso dal Servizio Urbanistica al Comune di Tione di Trento in data 28/06/2019 gli elaborati di adozione definitiva sono stati oggetto di modifica e di adeguamento come indicato ai punti seguenti.

In conseguenza della lettura del parere si è provveduto ad effettuare una concertazione fra tecnico, estensore, tecnico del comune di Tione di Trento responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica e funzionario del Servizio Urbanistica che ha effettuato le verifiche di coerenza e conformità della variante con il PUP e la legislazione provinciale.

Nella Controdeduzione allegata agli elaborati di variante vengono riportati in successione tutti i passaggi e rilievi contenuti nel parere tecnico, illustrando per ognuno le azioni proposte al fine di addivenire ad una approvazione della variante del PRG che possa coniugare da una parte il rispetto dei criteri principali che hanno portato alla modifica della legislazione provinciale e dall'altro con i contenuti peculiari del PRG in vigore, che obbligatoriamente sono stati oggetto di adeguamento e conversione garantendo il rispetto delle previsioni di sviluppo del PRG in vigore senza introdurre modifiche o limitazioni delle capacità edificatorie nel rispetto dei principi ispiratori della stessa riforma tese a migliorare la qualità costruttiva ed abitativa degli edifici, offrendo la possibilità di applicare anche tecniche costruttive e compositive innovative.

Obiettivi generali della Variante 2019

L'amministrazione comunale in data 02/04/2019 con deliberazione n. 68 ha proceduto con l'affidamento dell'incarico per l'adeguamento delle Norme di Attuazione del PRG e del REC del Comune di Tione di Trento alla L.P. 15/2015 e del suo regolamento attuativo dpp 8-61/Leg/2017

La variante di adeguamento normativo prevede esclusivamente modifiche di carattere generale, in attuazione della disciplina provinciale in materia urbanistica che possono essere suddivise in due parti:

- I) Adeguamento normativo
- II) Conversione degli indici edificatori delle zone destinate prevalentemente alla residenza

Per quanto riguarda le Norme di Attuazione, si è provveduto ad effettuare una completa rilettura, provvedendo ad aggiornare i riferimenti di legge e regolamenti provinciali, stralciando le definizioni già contenute nella disciplina provinciale senza dovere riprodurre previsioni di legge o di regolamento, se non nei limiti di cui ciò è reso necessario per la comprensione della disciplina pianificatoria e comunque solo attraverso rinvii espressi. (per esempio tabelle B e C delle fasce di rispetto stradale).

Particolare attenzione è stata posta alle seguenti diverse tematiche:

- a) Definizioni
- b) Aree agricole di pregio
- c) Aree produttive
- d) Rispetto cimiteriale
- e) Categorie di intervento
- f) Distanze

Revisione dei parametri urbanistici ed indici edilizi

Il DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2018, prevede la definizione per le aree residenziali ed alberghiere dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici di: Sun = Superficie utile netta e Hp = Altezza in numero di piani

La modifica dei parametri contenuta nella nuova disciplina provinciale si pone come obiettivo quello di garantire una maggiore qualità progettuale offrendo la possibilità di potere utilizzare i nuovi parametri sia nella continuità stilistica tradizionale sia per innovare stili e tecnologie volte alla qualità costruttiva, al risparmio energetico, alla riduzione dell'impatto ambientale, all'ottimizzazione delle risorse territoriali.

Per quanto riguarda la conversione degli indici edificatori, sulla base delle norme del PRG in vigore, sono stati applicati i seguenti diversi strumenti:

- a) il primo prevede la conversione dell'indice edificatorio fondiario IFF (mc/mq) in indice di Utilizzazione fondiaria Uf (mq./mq.)
- b) il secondo prevede la conversione del Volume lordo fuori terra VI (mc.) in Superficie utile netta Sun (mq.)
- c) il terzo prevede la trasformazione dell'altezza del fabbricato a metà falda Hf (m) in Numero di piani Hp (n.) con altezza del fronte He (m).

Analisi dello stato autorizzato

Prima di verificare il metodo di conversione si è provveduto ad effettuare una verifica sui diversi interventi edilizi realizzati di recente nel territorio del Comune di Tione ponendo a confronto il Volume lordo autorizzato con la Superficie utile netta realizzata.

Di seguito si riportano alcuni esempi sulla base delle verifiche effettuate dal responsabile dell'Ufficio urbanistica del Comune di Tione di Trento: geom. Edoardo Floriani.

1). Nuova abitazione: Permesso di costruire n. 25/2016

Superficie lotto edificabile da PRG : mq. 769

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 700,00 mc

Quindi l'indice di edificabilità effettivo risulta di 0,91 mc/mq (ossia $700 \text{ mc} : 769 \text{ mq} = 0,91 \text{ mc/mq}$)

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata : mq. 201,01

Superficie utile netta (SUN) autorizzata : mq. 201,01 x 90% = mq 180,91

Volumetria urbanistica autorizzata (escluso incremento volumetrico) : mc. 679,97

Rapporto tra SUN e volumetria : $180,91 \text{ mq.} : 679,97 \text{ mc} = \mathbf{0,27}$

2). Due nuovi edifici monofamiliari: Concessione. 02/2016:

Superficie lotto edificabile da PRG : mq. 1388

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 1000,00 mc

Quindi l'indice di edificabilità effettivo risulta di 0,91 mc/mq (ossia 1000 mc : 1388 mq = 0,72 mc/mq)

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata : mq. 419,88 (390,50 + 29,38 – tettoia = 419,88)

Superficie utile netta (SUN) autorizzata : mq. 419,88 x 90% = mq 377,89

Volumetria urbanistica autorizzata (escluso incremento volumetrico) : mc. 998,24

Rapporto tra SUN e volumetria : 377,89 mq. : 998,24 mc = **0,38**

3). Nuova abitazione: permesso di costruire n. 15/2018 del 12.06.2018

Superficie edificabile da PRG : mq. 984

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 800,00

Quindi l'indice di edificabilità effettivo risulta di 0,81 mc/mq (ossia 800 mc : 984 mq = 0,81 mc/mq)

Superficie utile netta (SUN) autorizzata : mq. 249,38

Volumetria urbanistica autorizzata : mc. 668,986

Rapporto tra SUN e volumetria : 249,38 mq : 668,38 mc = **0,37**

4). Nuova abitazione: permesso di costruire n. 05/2017 del 03.03.2017

Superficie edificabile da PRG : mq. 832

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 800,00

Quindi l'indice di edificabilità effettivo risulta di 0,96 mc/mq (ossia 800 mc : 832 mq = 0,96 mc/mq)

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata : mq. 229,06

Superficie utile netta (SUN) autorizzata : mq. 229,06 x 90% = mq 206,15

Volumetria urbanistica autorizzata : mc. 720,84

Rapporto tra SUN e volumetria : 229,06 mq : 720,84 mc = **0,32**

5.) Nuova abitazione: permesso di costruire n. 07/2016 del 22.03.2016 :

Superficie edificabile da PRG : mq. 1003

Altezza massima da PRG: ml. 8,50

Volumetria massima ammessa dal PRG : 800,00

Quindi l'indice di edificabilità effettivo risulta di 0,80 mc/mq (ossia 800 mc : 1003 mq = 0,80 mc/mq)

Superficie utile lorda (SUL) autorizzata : mq. 137,44 (solo piano rialzato) (il piano seminterrato non costituisce SUL in quanto la parte fuori terra risulta inferiore ai ml. 1,50 mentre il piano sottotetto non costituisce SUL in quanto presenta altezza all'imposta ed al colmo inferiore a ml. 0,50 e 2,50)

SUN (compreso sottotetto) = mq 137,44 x 2 x 0,90 = 247,39

Volumetria urbanistica autorizzata (esclusi scomparti): mc. 788,283

Rapporto tra SUN e volumetria : 123 mq : 788,283 mc = 0,155

Rapporto tra SUN e volumetria (considerando due piani abitabili) : [(124 x 2)] mq : 788,283 mc = **0,31**

Riepilogo:

Verifica di progetti tipo al fine di determinare il valore K di conversione medio										
K = rapporto di conversione da applicare all'indice i.e. per ottenere la Uf corrispondente										
Sun=Uf*Lotto Uf=Sun/Lotto K = Uf/i.e. Uf = K*i.e.										
	Previsione PRG			Stato autorizzato				Rapporti		
	Lotto	Vl max	i.e.	Vl	i.e.	Sul	Sun	Rs/v =	Uf =	K =
			Vl/Lotto		Vl/Lotto		Sul*90%	Sun/Vl	Sun/Lotto	Uf/i.e.
1).	769	700	0,91	679	0,88	201	181	0,27	0,24	0,27
2).	1388	1000	0,72	998	0,72	420	378	0,38	0,27	0,38
3).	984	800	0,81	669	0,68		249	0,37	0,25	0,37
4).	832	800	0,96	720	0,87	229	206	0,29	0,25	0,29
5).	1003	800	0,80	788	0,79	274	247	0,31	0,25	0,31

Si evidenzia che gli edifici con rapporto maggiore presentano superfici di terrazze coperte più ampie della media. Tali strutture non rilevano ai fini del Vl, ma in base alle definizioni contenute nel dPP 8-61/Leg, rilevano ai fini della Sul e Sun.

Determinazione del valore di conversione del Volume lordo fuori terra

Sulla base dei valori sopraesposti viene stabilito il valore K di conversione del Volume lordo assegnato dal PRG per il calcolo della Sun corrispondente il valore:

$$\mathbf{K = 0,32}$$

Pertanto in tutti i casi ove il PRG in vigore prevede l'assegnazione della capacità edificatori in valore assoluto di Volume lordo fuori terra VI, questo verrà convertito per tutti i casi, con il coefficiente 0,32.

La scelta di applicare il valore costante deriva dalla necessità di parametrizzare il volume assegnato per prima casa garantendo a tutte le situazioni pari condizioni.

Utilizzando il coefficiente $K = 0,32$ si procede quindi a calcolare la capacità edificatoria massima assegnata dal PRG in termini di Sun per le zone B2* e per le zone C2.

B2* – Interventi puntuali di nuova costruzione all'interno dell'Insedimento storico e Viali

Nuova Tabella

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	B2*.a	B2*.b	B2*.c	B2*.d	B2*.e	
Sc	Superficie coperta massima	mq.	235	548	150	190	120	
Sun	Superficie utile netta massima	mq.	480	672	440	256	256	
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	2	4	3	3	
He	altezza massima del fronte	m.	7,0	4,0	9,5	8,0	7,0	
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	7,5	4,5	10,5	8,5	7,5	

Per quanto riguarda il calcolo della Sun relativa alle zone B2* occorre illustrare il metodo utilizzato. Il PRG in vigore prevede per questi casi un sedime di edificazione (vedasi articolo 15 delle Nda) che può essere utilizzato nella misura massima del 85%.

Moltiplicando quindi il valore metrico desunto dalle tavole di PRG per la percentuale del 85% per l'altezza massima del fabbricato si ottiene il Volume lordo fuori terra massimo assegnato dal PRG in vigore.

Questo valore viene quindi convertito in Sun applicando sempre il coefficiente $K=0,32$.

Vediamo per esempio il cartiglio B2*.a.

Il PRG prevede una superficie di sedime $9,85 \times 23,85 = 234,92$ mq.

*Superficie coperta massima = $234,92 * 0,85 = 199,68$ mq*

*Volume lordo fuori terra massimo = $199,68 * 7,5 = 1497,6$ mc.*

*Sun corrispondente = $VI * k = 1497,6 * 0,32 = 479,2$ approssimato a **480** mq.*

*Fissato quindi il nuovo parametro Sun massima di 480 mq, viene comunque mantenuta la superficie massima coperta pari al sedime originario, approssimata a **235** mq. al fine di garantire una maggiore libertà progettuale nella movimentazione del volume edificabile.*

C2 - Residenziale per esigenze abitative primarie “Prima abitazione casa”**Stato attuale:**

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C2a	C2b	C2c	C2d	C2e	--
VI	Volume lordo fuori terra massimo	mc.	700	800	900	1000	4000	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	--

Nuova tabella

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C2a	C2b	C2c	C2d	C2e	--
Sun	Superficie utile netta massima	mq.	224	256	288	320	1280	--
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	3	3	--
He	altezza massima del fronte	m.	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	--

C3 - Residenziale con piano di lottizzazione soggetto a compensazione urbanistica**Stato attuale:**

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C3	C3	--	--	--	--
VI	Volume lordo fuori terra massimo	mc.	2000	6500	--	--	--	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	9,5	10,5	--	--	--	--

Nuova tabella

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C3a	C3b	--	--	--	--
Sun	Superficie utile netta massima	mq.	640	2080	--	--	--	--
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	4	--	--	--	--
He	altezza massima del fronte	m.	8,5	9,5	--	--	--	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	9,5	10,5	--	--	--	--

Determinazione del valore di conversione dell'indice edificatorio

Per quanto riguarda l'indice edificatorio, che nelle varie zone del PRG varia da un minimo di 0,80 mc/mq per raggiungere i 2,50 mc/mq, si sceglie di operare un coefficiente di trasformazione variabile inversamente proporzionale al valore di I.e.

Il motivo è dovuto al fatto che nelle zone a più bassa densità si privilegia la realizzazione di edifici monofamiliari con minori scarti fra Sul e Sun, mentre nelle zone a densità maggiore, maggiore risulta anche la differenza fa Sun e Sul.

Per potere determinare il valore Kv di conversione variabile viene costruita una formula matematica lineare al fine di garantire il massimo grado di oggettività nella trasformazione.

Partendo dal valore di riferimento K = 0,32 per l'indice 1,0 mc/mq. vengono fissati i valori limite:

Per le zone a densità edilizia 0,80 mc/mq viene assegnato un valore di conversione K = 0,34

Per le zone a densità edilizia 2,50 mc/mq viene assegnato un valore di conversione K = 0,28

Il grafico che segue permette di calcolare il valore di conversione per tutte le zone soggette ad indice IFF ed ottenere il valore Uf corrispondente:

Conversione dell'indice edificatorio IFF in Indice di Utilizzazione fondiario Uf

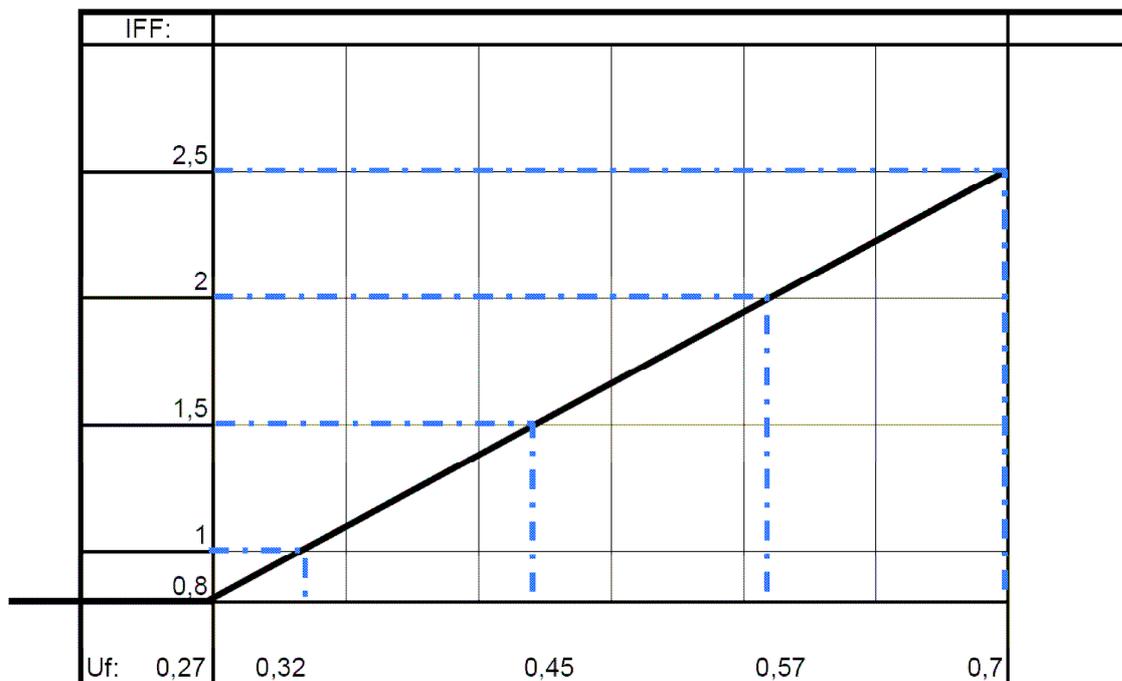
Schema matematico di conversione lineare progressiva inversamente proporzionale

Fissato il valore base di conversione pari a 0,32 per il valore IFF pari a 1,0 mc./mq., stabilito sulla base dei valori medi riscontrati nelle analisi degli esempi schematici e progettuali riportati nella relazione, si propone di applicare una riduzione progressiva inversamente proporzionale al valore di conversione Kv = fattore di conversione variabile (parametrizzato all'IFF = 1,0 mc/mq)

	Kv		Uf =	
partendo da :	0,34	per l'indice IFF uguale mc./mq	0,8	0,27 mq./mq.
per arrivare a:	0,28	per l'indice IFF uguale mc./mq	2,5	0,70 mq./mq.

K = valore di conversione IFF/Uf inversamente proporzionale al valore IFF iniziale

La formula applicata sarà quindi:



Si applica quindi la formula:

$$K = [(IFF-0,8)(0,70-0,272)/(2,5-0,8)]+0,272$$

Si applica quindi la formula:

$$K = [(IFF-0,8)(0,70-0,272)/(2,5-0,8)]+0,272$$

Per valori IFF < di 0,70 mc./mq. Si applica il rapporto di conversione Rc costante 0,33

Dato il valore IFF:	0,8	Dato il valore IFF:	1,5
Uf risulterà essere:	0,27	Uf risulterà essere:	0,45
Dato il valore IFF:	1	Dato il valore IFF:	2
Uf risulterà essere:	0,32	Uf risulterà essere:	0,57
Dato il valore IFF:	1,2	Dato il valore IFF:	2,5
Uf risulterà essere:	0,37	Uf risulterà essere:	0,70

Per le strutture alberghiere il rapporto di conversione K viene mantenuto costante pari a 0,3

K =	0,3
Dato il valore IFF:	3
Uf risulterà essere:	0,90

Sulla base dei valori determinati è quindi ora possibile costruire le tabelle di raffronto che verranno inserite nelle norme di attuazione:

B1 – Insediamenti abitativi di completamento:

Stato attuale:

		Cartigli:							
	parametro ed edilizio:	u.m.	B1						
IFF	indice edilizio fondiario (i.e.)	mc./mq.	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5	2,5
Hf	altezza massima edificio metà falda	m.	8,0	8,0	8,0	10,5	12,5	10,5	12,5

Stato di variante:

		Cartigli:							
	parametro ed edilizio:	u.m.	B1a	B1b	B1c	B1d	B1e	B1f	B1g
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,32	0,45	0,57	0,57	0,57	0,70	0,70
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	4	5	4	5
He	altezza massima del fronte	m.	7,5	7,5	7,5	9,5	11,5	10,0	11,5
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,0	8,0	8,0	10,5	12,5	10,5	12,5

C1 – Insediamenti abitativi di nuova espansione

Stato attuale:

		Cartigli:							
	parametro ed edilizio:	u.m.	C1						
IFF	indice edilizio fondiario (i.e.)	mc./mq.	0,8	1,0	1,2	1,5	2,0	2,5	0,8
Hf	altezza massima edificio metà falda	m.	8,5	8,0	8,0	8,0	8,0	10,5	8,5

Stato di variante:

		Cartigli:							
--	--	------------------	--	--	--	--	--	--	--

	parametro ed edilizio:	u.m.	C1a	C1b	C1c	C1d	C1e	C1f	C1a
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,27	0,32	0,37	0,45	0,57	0,70	0,27
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	3	3	4	3
He	altezza massima del fronte	m.	8,0	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	8,0
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,5	8,0	8,0	8,0	8,0	10,5	8,5

Determinazione dei valori limite di numero piani e altezza del fronte

Per quanto riguarda le altezze si è proceduto con il seguente metodo applicato per tutte le previsioni contenute nel PRG in vigore.

Il valore dell'altezza del fabbricato **Hf** del PRG in vigore è stato confermato ai sensi della determinazione della distanza dai confini come previsto dall'Allegato 2 della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2023/2010.

Partendo da questo valore si è cercato di definire l'altezza massima del fronte necessaria per avere un controllo sull'altezza finale del fabbricato, in quanto la definizione di piano non prevede per lo stesso un limite rigido alla sua altezza netta interna o alla altezza di interpiano che può variare al fine di garantire la libertà progettuale che costituiva uno degli obiettivi della legge provinciale.

L'altezza del fronte viene quindi calcolata seguendo il seguente schema oggettivo:

He Altezza del fronte:

$He = Hf - 0,50$ metri per le altezze Hf fino a 8,50 metri

$He = Hf - 1,0$ m. per le altezze Hf maggiori di 8,50 metri

(intendendo per Hf l'altezza di zona stabilita dal PRG in vigore)

Partendo ora dall'altezza del fronte si provvede al calcolo del numero massimo di piani realizzabili all'interno di questa misura tenendo in considerazione che può essere considerato piano il seminterrato qualora sporgente più di 1,50 m, ed anche il sottotetto qualora l'altezza minima interna superi i 50 cm.

Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

Hp in numero di piani:

$Hp = 2$ per le altezze He del fronte fino a 5,0 metri

$Hp = 3$ piani per le altezze superiori a 5,0 m. fino a 8 metri

$Hp = 4$ piani per le altezze superiori a 8,0 m. fino a 11,0 m.

$Hp = 5$ piani per le altezze superiori a 11,0 m. (zone alberghiere)

Hf Altezza a metà falda

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore al fine anche di non alterare le misure di distanza dai confini fino ad ora applicate.

$Hf = Hf$ del PRG in vigore.

() misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.*

Ampliamenti volumetrici

Le norme di PRG nei casi in cui si prevede l'ampliamento percentuale degli edifici esistenti si è proceduto successivamente alla adozione definitiva, su prescrizione del Servizio Urbanistica, alla completa conversione dei valori in percentuale della Superficie utile netta.

Si evidenzia che a seguito della completa conversione anche per gli ampliamenti degli edifici esistenti si è reso necessario inserire un nuovo articolo che consenta il recupero abitativo dei sottotetti anche nei casi in cui la percentuale di ampliamento, calcolata in rapporto alla Sun esistente, non sia sufficiente a rendere abitabile il sottotetto.

Si è quindi provveduto ad inserire il seguente nuovo articolo:

Art. 19ter - Sopraelevazioni a fini abitativi in deroga dai parametri di zona

(si rinvia alle norme la lettura dei contenuti).

La necessità di inserire questa misura derogatoria trova giustificazione nella lettura degli schemi di calcolo allegati alla relazione illustrativa.

In particolare si evidenzia che la deroga è necessaria per i casi in cui il sottotetto non abitabile non rileva ai fini della Sun nello stato attuale in quanto presenta altezze inferiori a 0,50o 2,40, misure fissate dal regolamento provinciale ai fini della rilevanza del piano per il calcolo della Sun e del numero di piani.

Applicano delle misure percentuali del 10/15/20 % sul volume lordo esistente era possibile ottenere l'agibilità del piano sottotetto. Nel caso invece di applicazione delle stesse percentuali alla superficie utile netta ciò non risulta più essere possibile.

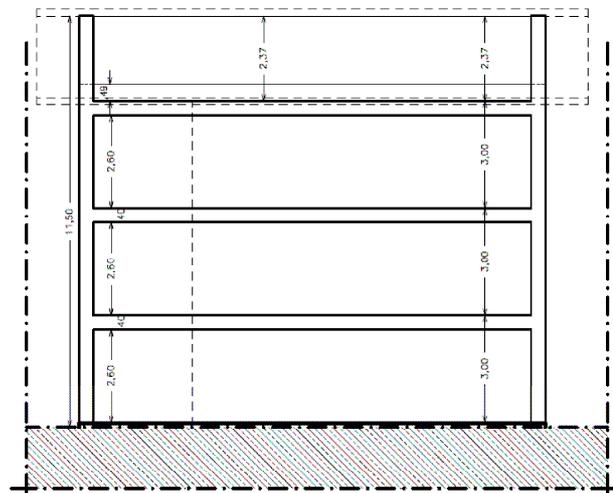
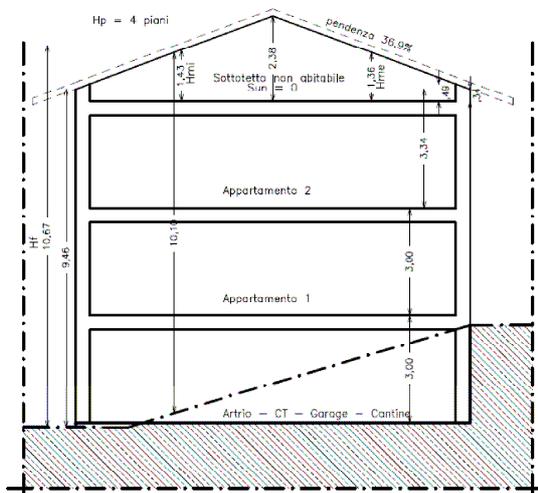
Per questo motivo risulta necessario, al fine di facilitare e favorire il recupero abitativo dei sottotetti, inserire una deroga dai nuovi parametri della Sun e del numero di piani.

Detta modifica viene inserita negli elaborati da sottoporre alla approvazione della Giunta Provinciale in adeguamento alle prescrizioni del Servizio Urbanistica mantenendosi nel programma di indirizzo pianificatorio della legge urbanistica.

Di seguito alcuni esempi di raffronto fra gli incrementi previsti in termini di VI (del PRG previgente) e l'incremento in termini di Sun successivo all'adeguamento normativo.

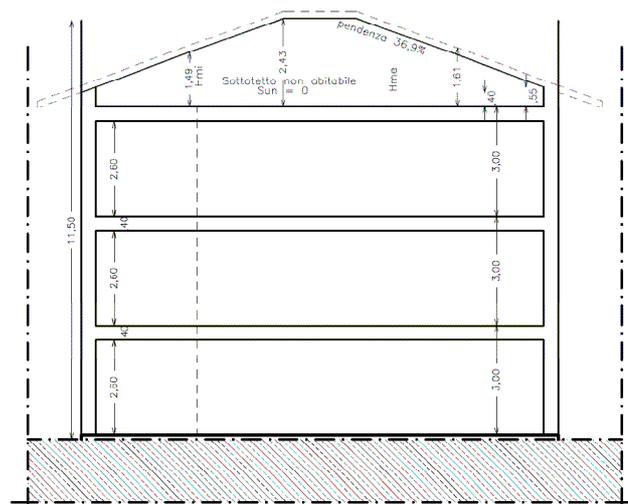
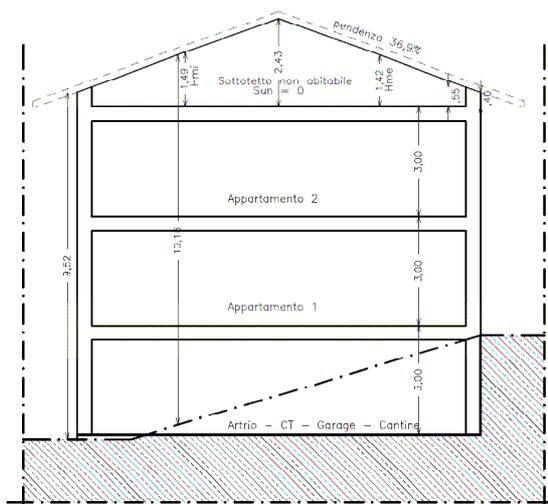
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,46
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.482 mc.
Sun complessiva		302	mq.	VI volume lordo fuori terra	1.312 mc.
Sun/Sul		0,53		rapporto VI/Ve	0,89
				rapporto Sun/VI	0,23
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato = VI / i.e.		875	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,345	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,23
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun		302	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,70 m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		100,1	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/VI		7,6%			
Ampliamento percentuale del		15%	applicabile a:		
VI		1.312	196,8	Dh Sopraelevazione:	1,38 m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'ipotesi un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/VI		36,4%			



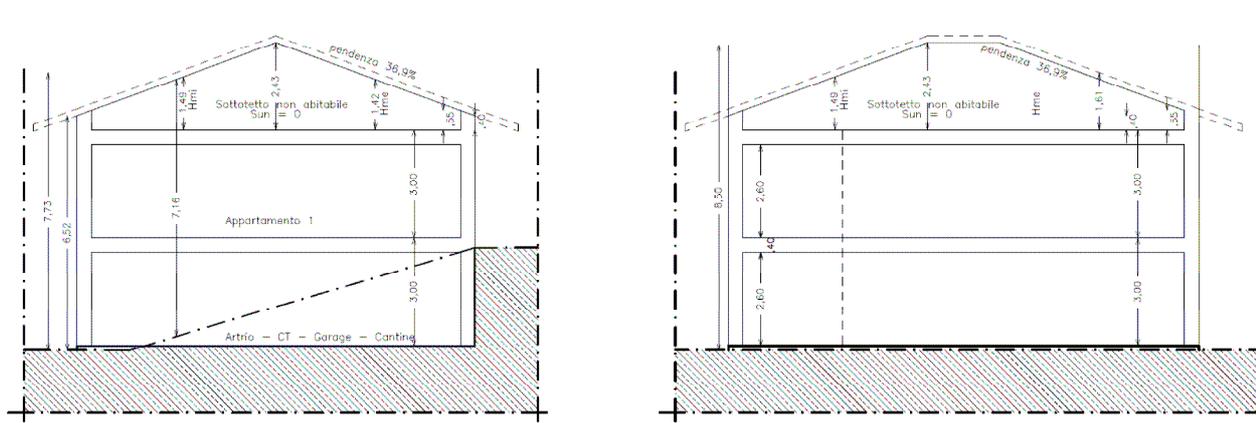
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4	nr.	Altezza fronte	He 9,52
Sul complessiva		572	mq.	Ve volume totale	1.463 mc.
Sun complessiva		434	mq.	Vl volume lordo fuori terra	1.302 mc.
Sun/Sul		0,76		rapporto Vl/Ve	0,89
				rapporto Sun/Vl	0,33
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		868	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,5	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,33
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun	434	86,8	Dh Sopraelevazione:	1,00 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		143	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		11,0%			
Ampliamento percentuale del		15%	applicabile a:		
Vl	1.302	195,3	Dh Sopraelevazione:	1,37 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		25,3%			



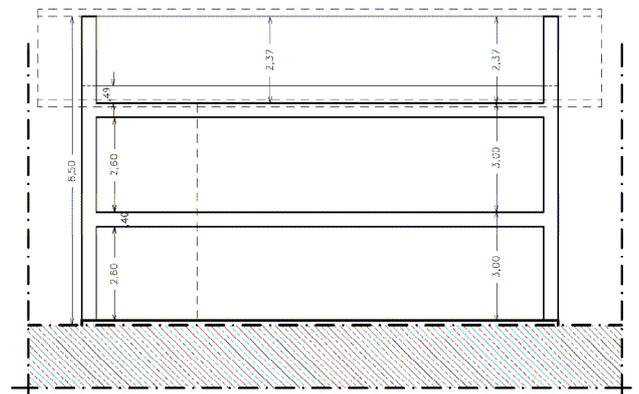
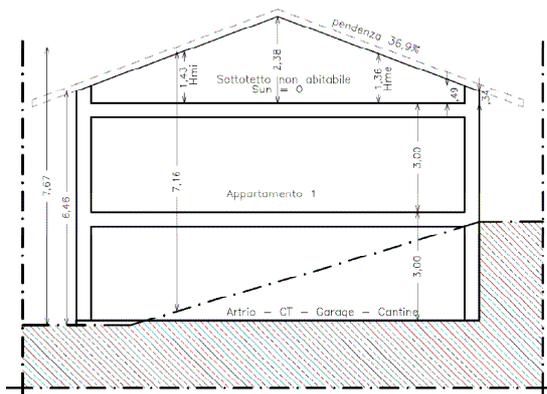
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,73
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,52
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.034 mc.
Sun complessiva		372	mq.	Vl volume lordo fuori terra	873 mc.
Sun/Sul		0,87		rapporto Vl/Ve	0,84
				rapporto Sun/Vl	0,43
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		873	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,4261	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,43
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun	372	74,4	Dh Sopraelevazione:	0,90 m.	
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		128,7	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		14,7%			
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Vl	873	174,6	Dh Sopraelevazione:	1,22 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		29,6%			



Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,63
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.053 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vl volume lordo fuori terra	892 mc.
Sun/Sul		0,58		rapporto Vl/Ve	0,85
				rapporto Sun/Vl	0,28
i.e. o IFF		1	mc./mq.		
L lotto saturato = Vl / i.e.		892	mq.		
Uf di saturazione = Sun / L		0,278	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	0,28
Ampliamenti					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun	248	49,6	Dh Sopraelevazione:	0,65	m.
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 2,00 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh		92,95	mc.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		10,4%			
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Vl	892	178,4	Dh Sopraelevazione:	1,25	m.
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di ca. 1,90 ca. garantendo l'agibilità di oltre 100 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/Vl		44,4%			



Schede di catalogazione Insedimenti Storici

Il PRG in vigore prevede per tre schede di catalogazione dell'insediamento storico isolato, specifiche norme attuative con previsione di incrementi puntuali espressi in termini di volume.

Si tratta delle schede:

Scheda n. 341 bis, p.ed. 1181/1 - Edifici storici sparsi

Variante 2014 approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 688 dd. 27/04/2015

" La PM 2 potrà prevedere la ricompattazione dei volumi accessori incongrui con una premialità pari al 20 % del loro volume."

Scheda n. 341 bis, p.ed. 1614 - Edifici storici sparsi

Variante 2014 approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 688 dd. 27/04/2015

"Si prevede inoltre la possibilità di effettuare un ampliamento laterale sul lato nord (anche in alternativa alla sopraelevazione), con prolungamento della falda del tetto, seguendo la tipologia dei cascine laterali. In ogni caso l'incremento volumetrico (sopraelevazione e/o ampliamento laterale) sarà limitato ad un massimo di 200 mc."

Scheda n. 32, p.ed. 1664 - Edifici storici sparsi

Variante 2014 approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 2162 dd. 14/12/2017

"A piano primo si prevede la possibilità di realizzare nuove finestre all'interno dei tamponamenti lignei. Le parti accessorie esistenti poste, sui lati nord ed ovest, potranno essere demolite e ricostruite, con un modesto incremento di volume pari a 50 mc, al fine di regolarizzare la forma con la chiusura delle attuali rientranze sui lati nord ed ovest fino al collegamento con l'attuale tettoia ad Ovest, regolarizzando ed uniformando l'altezza degli stessi con la linea di pendenza della falda principale,"

L'intervento risulta essere già concessionato con atto n. 06/2018 di data 15/03/2018.

La presente variante non prevede la conversione dei valori espressi in volume in quanto tali disposizioni sono contenute in varianti puntuali già approvate dalla Giunta Provinciale, per le quali è stata effettuata in occasione dell'iter di formazione un'attenta analisi delle istanze e delle osservazioni presentate dai proprietari degli immobili anche sulla base di ipotesi progettuali di dettaglio per le quali la conversione lineare non risulta applicabile.

Cartografia di PRG

Conseguentemente all'adeguamento normativo si è reso necessario adeguare anche la cartografia di PRG modificando la legenda ed i singoli cartigli in essa contenuti, essendo ora necessario per le aree residenziali non più riferirsi all'IFF (indice di fabbricabilità fondiario espresso in mc./mq.) e all'altezza del fabbricato (Hf metà falda), ma al nuovo parametro dell'Utilizzazione fondiaria (Uf espresso in mq./mq.) e a ben tre differenti definizioni di altezza: altezza in numero di piani (Hp numero di piani); altezza di controllo del fronte dell'edificio (He in m.); altezza di riferimento per il calcolo delle distanze minime da fabbricati e confini (Hr in m.);

SISTEMA INSEDIATIVO

Risulta subito chiaro che riproporre i cartigli con tutti questi parametri in cartografia diventa impossibile se non a pena della non leggibilità del supporto cartaceo.

Si è quindi proceduto semplificando la cartografia assegnando ad ogni serie di versa di cartigli in vigore una lettera di riferimento come riportato nello schema seguente.

Ad ogni lettera seguirà quindi, all'interno delle norme di attuazione, la definizione esatta dei rispetti parametri urbanistici ed indici edilizi.

INSEDIAMENTO STORICO

Gli elaborati relativi all'insediamento storico sono stati oggetto di variante e modifica già in adozione preliminare in quanto alcuni cartigli, riportati nelle versioni dei PRG in vigore precedenti all'adeguamento normativo, indicavano indici edificatori espressi in metri cubi di volume lordo ed in altezza, senza tenere conto delle nuove definizioni di Sun o di altra in numero di piani e del fronte.

In adozione definitiva, su richiesta dell'ufficio tecnico comunale, si è provveduto ad integrare gli elaborati con la tavola relativa al centro storico di Brevine, già oggetto di adeguamento nel 2016, al fine di potere disporre dell'intera documentazione cartografica relativa all'insediamento storico nella nuova variante 2019.

La nuova Tavola IS.1 Brevine, riunisce e sostituisce le precedenti tavole IS1 e IS2 della Variante 2016, senza introdurre modifiche alla zonizzazione o alle categorie di intervento.

Si evidenzia che l'unione delle tavole di Brevine ha comportato in conseguenza la nuova numerazione della tavola di Sivrè che è passata da IS4 a IS2, come riportato nel seguente riepilogo:

PRG in vigore (Variante 2017) Del G.P. 2162/2017	PRG 2019 Adozione preliminare	PRG 2019 Adozione definitiva e approvazione
Tavole Insediamento storico:	Tavole Insediamento storico:	Tavole Insediamento storico:
I.S. 1 - BREVINE Numero Unità Edilizie e Categorie di intervento		I.S. 1 - BREVINE Numero Unità Edilizie e Categorie di intervento
I.S. 2 - BREVINE Aree libere e destinazione d'uso edifici		e Aree libere e destinazione d'uso edifici
I.S. 3 - VIALI Categorie di intervento e zonizzazione	I.S. 3 - VIALI Categorie di intervento e zonizzazione	I.S. 3 - VIALI Categorie di intervento e zonizzazione
I.S. 4 - SIVRE' PLEU ... SAONE Categorie di intervento e zonizzazione	I.S. 4 - SIVRE' PLEU ... SAONE Categorie di intervento e zonizzazione	I.S. 2 - SIVRE' PLEU ... SAONE Categorie di intervento e zonizzazione

Modifiche dei cartigli e delle legende.

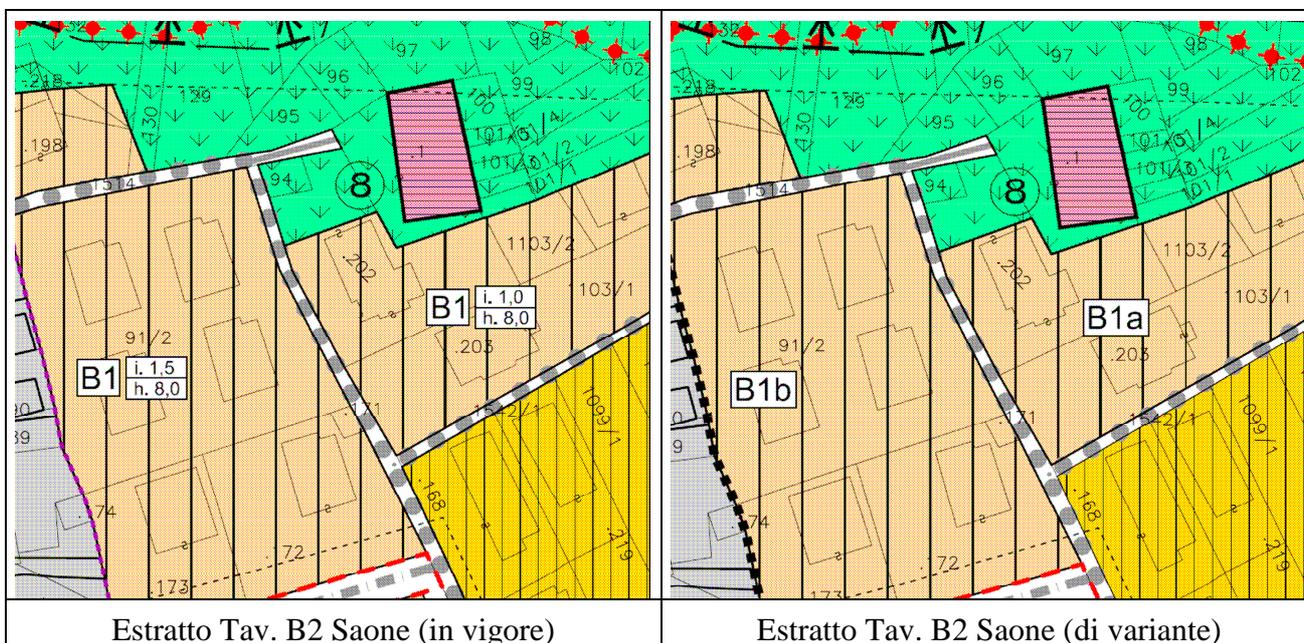
Zone B1 - Insedimenti abitativi di completamento (art. 25)

Per le zone B1 le tavole del PRG in vigore contengono i cartigli per ogni singola zona edificabile ove sono riportati i valori relativi all'indice edificatorio (**IFF**) ed all'altezza del fabbricato (**Hf**) misurato a metà falda.

Come già illustrato nei capitoli precedenti questi indici sono stati convertiti in indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**), Numero massimo di piani (**Hp**), Altezza del fronte (**He**) ed altezza del fabbricato (**Hf**).

Con la nuova codifica risulta impossibile riportare all'interno della cartografia i cartigli con tutti i valori previsti nelle norme.

Si è quindi provveduto ad inserire cartigli progressivi B1a, B1b, B1c, B1d, B1e, B1f, B1g, ad ognuno dei quali vengono assegnati in modo univoco i nuovi parametri urbanistici ed indici edificatori riportati nella tabella dell'articolo 25.



Alle zone B1 corrisponde quindi la tabella:

Stato attuale:

		Cartigli:							
parametro ed edilizio:	u.m.	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	
IFF	indice edilizio fondiario (i.e.)	mc./mq.	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5	2,5
Hf	altezza massima edificio metà falda	m.	8,0	8,0	8,0	10,5	12,5	10,5	12,5

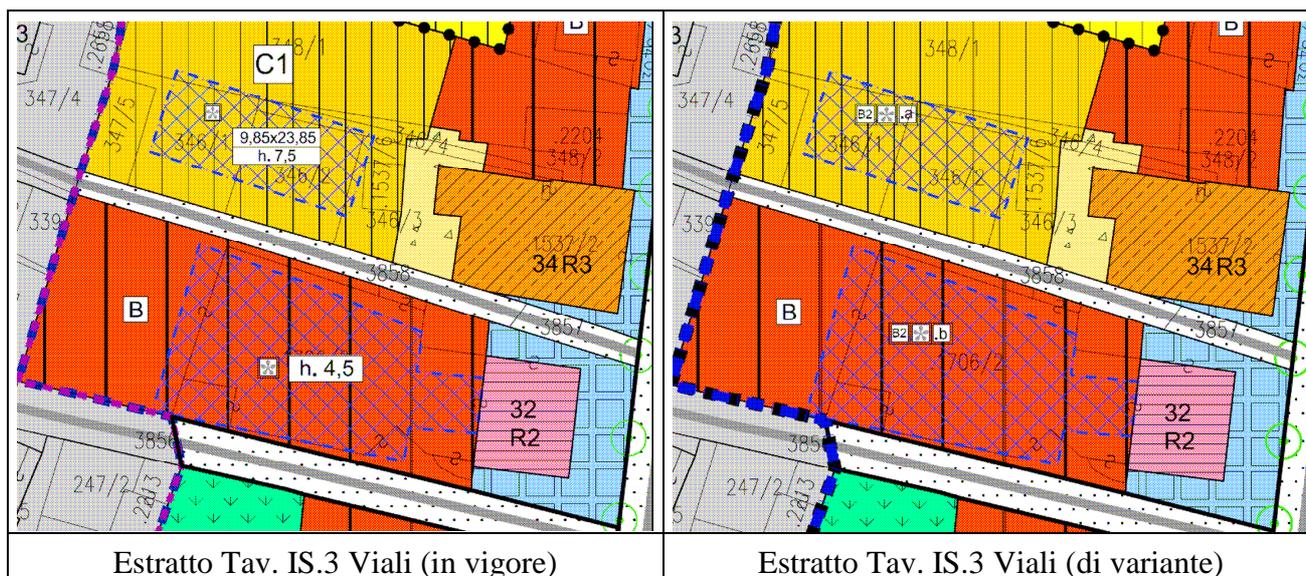
Stato di variante:

		Cartigli:							
parametro ed edilizio:	u.m.	B1a	B1b	B1c	B1d	B1e	B1f	B1g	
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,32	0,45	0,57	0,57	0,57	0,70	0,70
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	4	5	4	5
He	altezza massima del fronte	m.	7,5	7,5	7,5	9,5	11,5	10,0	11,5
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,0	8,0	8,0	10,5	12,5	10,5	12,5

Zone B2* - Interventi puntuali di nuova costruzione all'interno dell'Insediamento storico e Viali (art. 24)

Il PRG in vigore per queste aree prevede un sedime di edificazione (come descritto all'articolo 15), all'interno del quale è possibile sviluppare un volume con superficie coperta massima pari all'85% del sedime indicato in cartografia con altezza Hf anche esso indicato in cartografia.

Anche in questo caso, a seguito della conversione degli indici, non risulta più possibile riportare tutti i valori in cartografia, si è quindi provveduto modificare il cartiglio di zona in B2*.a, B2*.b, B2*.c, B2*.d, B2*.e, ad ognuno dei quali vengono assegnati in modo univoco i nuovi parametri urbanistici ed indici edificatori riportati nella tabella dell'articolo 24.



Alle zone B2* corrisponde quindi la tabella:

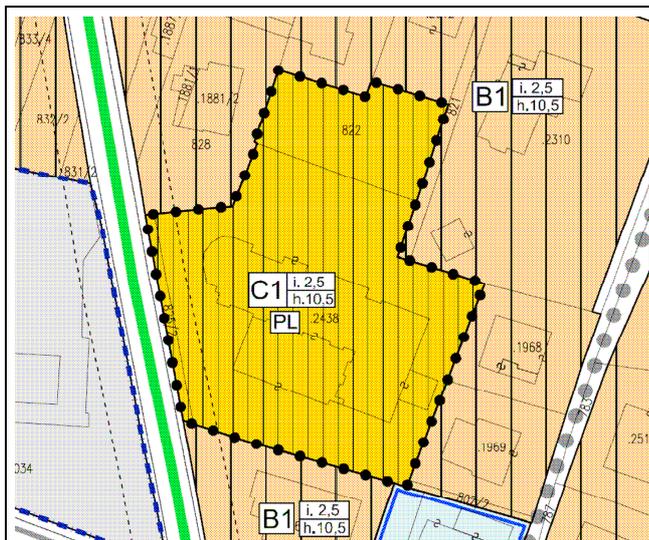
Nuova Tabella

		Cartigli:						
	parametro ed edilizio:	u.m.	B2*.a	B2*.b	B2*.c	B2*.d	B2*.e	
Sc	Superficie coperta massima	mq.	235	548	150	190	120	
Sun	Superficie utile netta massima	mq.	480	672	440	256	256	
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	2	4	3	3	
He	altezza massima del fronte	m.	7,0	4,0	9,5	8,0	7,0	
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	7,5	4,5	10,5	8,5	7,5	

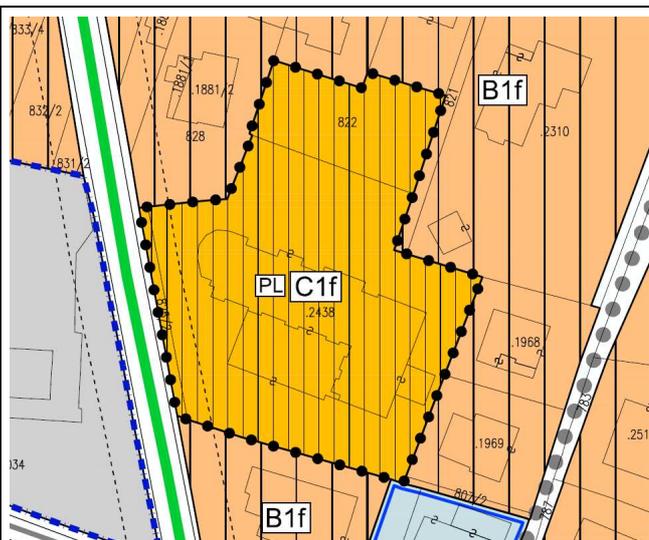
Zone C1 - Insediamenti abitativi di nuova espansione (art. 25)

Per le zone C1 le tavole del PRG in vigore contengono i cartigli per ogni singola zona edificabile ove sono riportati i valori relativi all'indice edificatorio (**IFF**) ed all'altezza del fabbricato (**Hf**) misurato a metà falda.

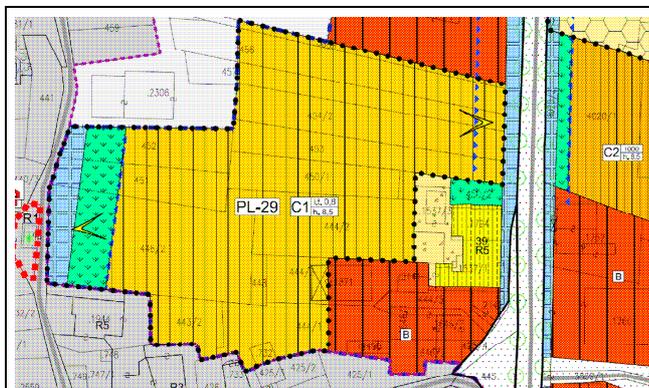
Anche per esse, al fine di semplificare la cartografia, si è provveduto ad inserire cartigli numerici in successione C1a, C1b, C1d, C1e, C1f, C1g, C1h, ad ognuno dei quali vengono assegnati in modo univoco i nuovi parametri urbanistici ed indici edificatori riportati nella tabella dell'articolo 25.



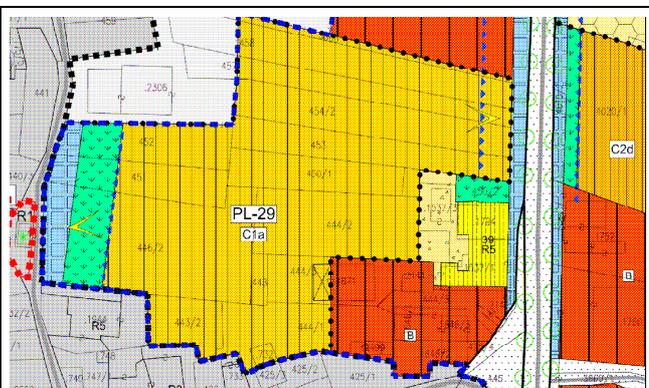
Estratto Tav. B1 Tione (in vigore)



Estratto Tav. B1 Tione (di variante)



Estratto Tav. IS.3 Viali (in vigore)



Estratto Tav. IS.3 Viali (di variante)

Alle zone C1 corrisponde quindi la tabella:

Stato attuale:

			Cartigli:						
parametro ed edilizio:	u.m.		C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1
IFF indice edilizio fondiario (i.e.)	mc./mq.		0,8	1,0	1,2	1,5	2,0	2,5	0,8
Hf altezza massima edificio metà falda	m.		8,5	8,0	8,0	8,0	8,0	10,5	8,5

Stato di variante:

			Cartigli:						
parametro ed edilizio:	u.m.		C1a	C1b	C1c	C1d	C1e	C1f	C1a
Uf indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.		0,27	0,32	0,37	0,45	0,57	0,70	0,27
Hp numero massimo di piani	n. piani		3	3	3	3	3	4	3
He altezza massima del fronte	m.		8,0	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	8,0
Hf altezza a metà falda (*)	m.		8,5	8,0	8,0	8,0	8,0	10,5	8,5

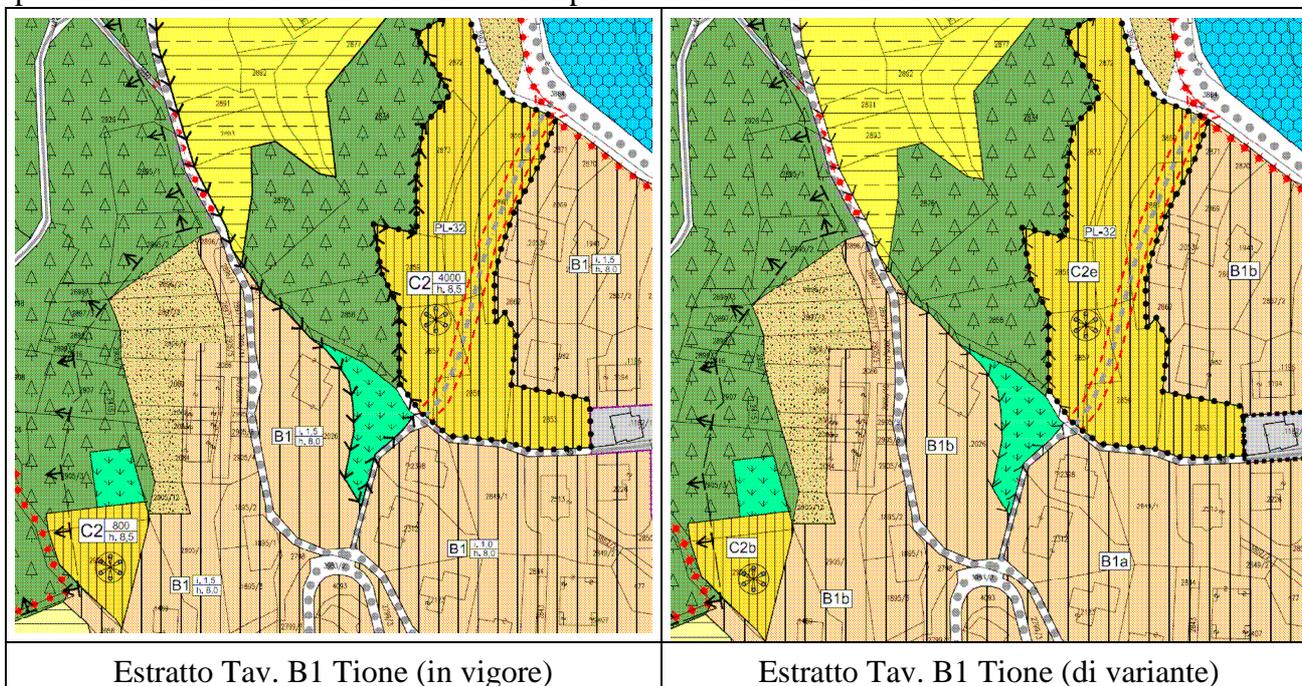
Zone C2 - Residenziale per esigenze abitative primarie “Prima abitazione” (art. 25)

Per le zone C2 le tavole del PRG in vigore contengono i cartigli per ogni singola zona edificabile ove sono riportati i valori relativi alla capacità edificatoria massima espressa in volume urbanistico (ora Volume lordo fuori terra **VI**) ed all'altezza del fabbricato (**Hf**) misurato a metà falda.

In questo caso, come sempre già illustrato nei capitoli precedenti, questi indici sono stati convertiti in superficie utile netta (**Sun**), Numero massimo di piani (**Hp**), Altezza del fronte (**He**) ed altezza del fabbricato (**Hf**).

La scelta del PRG in vigore di assegnare il volume e non l'indice è dovuto alla necessità di potere garantire la realizzazione della prima abitazione, indipendentemente dalla misura del lotto di proprietà disponibile, in quanto l'obiettivo della variante era quello di dare una risposta puntuale al fine di soddisfare le esigenze abitative primarie necessarie, il tutto mantenendo in ogni caso un rapporto VI/Lotto, all'interno della del ragne di indici di zona già previsti dal PRG in vigore.

Anche per esse, al fine di semplificare la cartografia, si è provveduto ad inserire cartigli numerici in successione C2a, C2b, C2d, C2d, , ad ognuno dei quali vengono assegnati in modo univoco i nuovi parametri urbanistici ed indici edificatori riportati nella tabella dell'articolo 25.



Alle zone C2 corrisponde quindi la tabella:

Stato attuale:

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C2a	C2b	C2c	C2d	C2e	--
VI	Volume lordo fuori terra massimo	mc.	700	800	900	1000	4000	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	--

Nuova tabella

			Cartigli:					
	parametro ed edilizio:	u.m.	C2a	C2b	C2c	C2d	C2e	--
Sun	Superficie utile netta massima	mq.	224	256	288	320	1280	--
Hp	numero massimo di piani	n. piani	3	3	3	3	3	--
He	altezza massima del fronte	m.	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	--
Hf	altezza a metà falda (*)	m.	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	--

Legende cartografiche

Conseguentemente alla modifica dei cartigli introdotti in cartografia è seguita anche la rettifica delle legende delle diverse tavole:

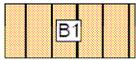
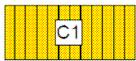
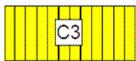
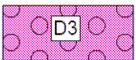
Legenda del PRG in vigore

Le tavole in vigore infatti riportano al seguente Legenda con indicate per tutte le diverse zone residenziali gli indici edificatori espressi in **IFF** mc./mq e **Hf** m.

ESTRATTO LEGENDA - Scala 1:2.000

Sistema insediativo ed infrastrutturale
LEGENDA IN VIGORE SOSTITUITA

ZONE RESIDENZIALI

	di completamento	Art. 25 B103																	
		<table border="1" style="font-size: small; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>i. 1,0</td><td>i. 1,5</td><td>i. 2,0</td><td>i. 2,0</td><td>i. 2,0</td><td>i. 2,5</td><td>i. 2,5</td><td>i. 2,5</td> </tr> <tr> <td>h. 8,0</td><td>h. 8,0</td><td>h. 8,0</td><td>h. 10,5</td><td>h. 12,5</td><td>h. 10,5</td><td>h. 10,5</td><td>h. 12,5</td> </tr> </table> cartigli di zona	i. 1,0	i. 1,5	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,5	i. 2,5	i. 2,5	h. 8,0	h. 8,0	h. 8,0	h. 10,5	h. 12,5	h. 10,5	h. 10,5	h. 12,5	
i. 1,0	i. 1,5	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,5	i. 2,5	i. 2,5												
h. 8,0	h. 8,0	h. 8,0	h. 10,5	h. 12,5	h. 10,5	h. 10,5	h. 12,5												
	di espansione	Art. 25, c.8 C101																	
	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td>C1</td><td>i. 2,0</td><td>= indice edificatorio</td><td>2000</td><td>= volume massimo</td> </tr> <tr> <td></td><td>h. 8,0</td><td>= altezza massima</td><td>h. 8,5</td><td>= altezza massima</td> </tr> </table>	C1	i. 2,0	= indice edificatorio	2000	= volume massimo		h. 8,0	= altezza massima	h. 8,5	= altezza massima								
C1	i. 2,0	= indice edificatorio	2000	= volume massimo															
	h. 8,0	= altezza massima	h. 8,5	= altezza massima															
	di espansione per la "Prima abitazione"	Art. 25, c.9 C101																	
	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td>800</td><td>= volume massimo</td> </tr> <tr> <td>h. 8,5</td><td>= altezza massima</td> </tr> </table>	800	= volume massimo	h. 8,5	= altezza massima														
800	= volume massimo																		
h. 8,5	= altezza massima																		
	Vincolo di "Prima abitazione"	Art. 19bis Z601																	
	Residenziale con PL soggetto a compensazione urbanistica	Art. 25, c.10 C101																	
	Zone ricettive e alberghiere	Art. 25bis D201																	

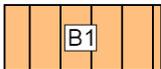
Legenda di raffronto

Le tavole di adozione preliminare riportano, al fine di garantire il raffronto fra le due diverse rappresentazioni cartografiche, sia i vecchi indici che quelli nuovi:

ESTRATTO LEGENDA - Scala 1:2.000

Sistema insediativo ed infrastrutturale CON RAFFRONTO

ZONE RESIDENZIALI



B1

di completamento

Art. 25 B103

Nuovi cartigli: B1a B1b B1c B1d B1e B1f B1g Uf e He definiti dalle NdA

Vecchi cartigli:

i. 1,0	i. 1,5	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,0	i. 2,5	i. 2,5
h. 8,0	h. 8,0	h. 8,0	h. 10,5	h. 12,5	h. 10,5	h. 12,5

 cartigli di zona



C1

di espansione

Art. 25, c.8 C101

Nuovi cartigli: C1a C1b C1c C1d C1e C1f Uf e He definiti dalle NdA

Vecchi cartigli: C1

i. 2,0	= indice edificatorio	2000	= volume massimo
h. 8,0	= altezza massima	h. 8,5	= altezza massima



C2

di espansione per la "Prima abitazione"

Art. 25, c.9 C101

Nuovi cartigli: C2a C2b C2c C2d C2e Uf e He definiti dalle NdA

Vecchi cartigli: C2

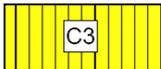
4000	= volume massimo
h. 8,5	= altezza massima

800	= volume massimo
h. 8,5	= altezza massima



Vincolo di "Prima abitazione"

Art. 19bis Z601



C3

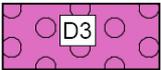
**Residenziale con PL soggetto a
compensazione urbanistica**

Art. 25, c.10 C101

Nuovi cartigli: C3a C3b Uf e He definiti dalle NdA

Vecchi cartigli:

C3	2000	= volume massimo	
h. 9,5	C3	8500	= altezza massima
	h. 10,5		



D3

Zone ricettive e alberghiere

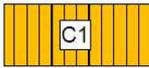
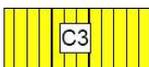
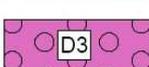
Art. 25bis D201

D3 Uf e He definiti dalle NdA

Legenda del PRG di variante

Le cartografie di piano sono state semplificate eliminando i valori dei singoli cartigli (indice edificatorio **IFF** ed altezza massima **Hf**) inserendo unicamente un cartiglio numerato al quale corrispondono, in modo univoco, i valori riportati nelle norme di attuazione riferiti a:

- Utilizzazione fondiaria **Uf**,
- Altezza in numero di piani **Hp**,
- Altezza del fronte **He**,
- Altezza edificio **He**.

LEGENDA - Scala 1:2.000			
Sistema insediativo ed infrastrutturale			
ZONE RESIDENZIALI			
	Insedimenti saturi lungo il viale <small>Vedi tavole in scala 1:1.000</small>	Art. 24	B101
	di completamento <small>B1a B1b B1c B1d B1e B1f B1g Uf e He definiti dalle NdA</small>	Art. 25	B103
	di espansione <small>C1a C1b C1c C1d C1e C1f Uf e He definiti dalle NdA</small>	Art. 25, c.8	C101
	di espansione per la "Prima abitazione" <small>C2a C2b C2c C2d C2e Uf e He definiti dalle NdA</small>	Art. 25 c.9	C101
	Vincolo di "Prima abitazione"	Art. 19bis	Z601
	Residenziale con PL o PC soggetto a compensazione urbanistica <small>C3a C3b Uf e He definiti dalle NdA</small>	Art. 25, c.10	C101
	Zone ricettive e alberghiere <small>D3 Uf e He definiti dalle NdA</small>	Art. 25bis	D201

Legenda degli insediamenti storici e viali di variante

Si evidenzia la modifica del cartiglio relativo ai nuovi interventi su sedime (art. 15 e art. 24, c.3, l.d), che ora vengono richiamati con le sigle B2* rinviando alla lettura delle norme per verificare gli indici edificatori :

- Utilizzazione fondiaria *U_f*,
- Altezza in numero di piani *H_p*,
- Altezza del fronte *H_e*,
- Altezza edificio *H_e*.

LEGENDA - Scala 1:1.000			
Insediamenti Storici			
	Centro storico	Art. 23	A101
	Centro storico - Viali	Art. 24	A103
	Unità edilizia con numero di riferimento scheda		
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI			Codici Shape
	Restauero	Art. 49	A203
	Risanamento conservativo	Art. 50	A204
	Ristrutturazione edilizia	Art. 51	A205
	Demolizione con ricostruzione	Art. 52	A207
	Manufatti accessori		A209
	Ambito di sedime nuova edificazione o ampliamento	Art. 15	Z602
	B2* = Nuova edificazione: Art. 24, c. 3, l. d)		Z602
	Sun e He definiti dalle NdA		C201
	Allineamenti obbligatori		
	Sopraelevazioni di 1 piano	Art. 24 e 53	
	Sopraelevazioni di edifici esistenti	Art. 53	
	Parcheggi interrati	Art. 58 c.5	
	Parcheggi di progetto	Art. 58 c.6	
AREE DI TUTELA E FASCIE DI RISPETTO			
	Beni soggetti a vincolo diretto ai sensi D.Lgs. 42/2004	Art. 41, c.8	Z301
	Coni visuali	Art. 40	Z601
	Elementi storici Fontana / Lavatoio / Capitello	Art. 62	Z601
	Specifico riferimento normativo	Vedi art. __	Z602

Salvaguardia

Considerato che:

- La legge provinciale 4 agosto 2015 "Legge provinciale per il governo del territorio", all'articolo 47, comma 1, prevede che le nuove previsioni adottate entrano in vigore a decorrere dalla data di adozione preliminare. A partire dalla data di adozione ogni opera di trasformazione del territorio soggetta alle norme di PRG deve rispettare e risultare conforme sia alle norme del PRG in vigore che del PRG adottato;
- Il comma 2, dello stesso articolo 47, prevede la possibilità, da parte del comune, di escludere motivatamente dalle misure di salvaguardia determinati interventi, da individuare singolarmente ed espressamente in sede di adozione, riportando espressamente tale disposizione all'interno della stessa deliberazione consiliare;

Visti gli elaborati di variante che prevedono per le aree prevalentemente residenziali e le aree alberghiere la conversione dei parametri urbanistici ed indici edilizi:

- da Volume urbanistico fuori terra [VI] a Superficie utile netta [Sun];
- da Indice edilizio [IFF o i.e] a Indice di Utilizzazione fondiaria [Uf]
- da Altezza del fabbricato a metà falda [Hf] a Altezza in numero di piani [Hp];

Visto che i progetti in corso di elaborazione ed approvazione, ed anche le opere già assentite, ma non ancora formalmente iniziate, dovrebbero essere riesaminati alla luce della duplice normativa, per verificare il rispetto e la conformità ad entrambi i regimi ed in particolare verificare quale sia in concreto il regime più restrittivo verso il quale le opere devono garantire il rispetto.

Verificato che l'applicazione della salvaguardia sulle nuove disposizioni normative può compromettere la continuità operativa dell'intero settore dell'edilizia residenziale ed alberghiera;

Vista la circolare n. 160674 di data 11 marzo 2019, del Vicepresidente e Assessore all'urbanistica dove viene espressamente chiarito che l'individuazione delle previsioni alle quali sospendere il regime di salvaguardia possano essere di carattere normativo, oltre che cartografico.

L'amministrazione comunale tutto ciò premesso, visto e considerato

dispone di non applicare il regime di salvaguardia

dispone di non applicare il regime di salvaguardia a tutte le modifiche normative introdotte ai seguenti articoli:

- art. 15 – Ambito di sedime
- art. 24 – B Insediamenti saturi lungo il viale
- art. 25 – Insediamenti abitativi
- art. 25 bis – D3.1 Zone ricettive ed alberghiere
- art. 84 – Contenuti normativi specifici dei Piani Attuativi e dei Progetti Convenzionati

Si evidenzia che durante il periodo di valenza del PRG in vigore e del PRG adottato continuano ad applicarsi per gli stessi articoli unicamente le norme del PRG in vigore, utilizzando in ogni caso le definizioni già contenute all'articolo 3 del dpp 8-61/Leg, già operanti in forza di legge.

Le nuove disposizioni entreranno in vigore solo alla data di approvazione della variante che avverrà con deliberazione della Giunta Provinciale al termine dell'iter tecnico-amministrativo di variante che si svolgerà nel rispetto delle disposizioni contenute all'articolo 37 della L.P. 15/2015, e nei tempi ridotti previsti al comma 3, dell'articolo 39 della stessa legge provinciale.

Usi civici

La variante non interessa terreni soggetti a vincolo di Uso Civico. Per questo motivo la variante non è soggetta alle procedure previste dalla Deliberazione Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013.

Rendicontazione

Precisando che non risulta necessaria alcuna verifica in merito alla necessità del procedimento di rendicontazione urbanistica ai sensi di quanto stabilito con D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg nel testo modificato dal D.P.P. 24 novembre 2009, n. 29-31/Leg nonché deliberazione della Giunta provinciale n. 349 del 26 febbraio 2010, ai sensi dell'articolo 3bis, comma 8, lettera d) della predetta normativa, trattandosi di variante obbligatoria in adeguamento alle normative provinciali, si precisano i seguenti punti:

- Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.
- Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**.
- la variante non interessa **aree agricole** individuate ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP.
- Per quanto concerne le situazioni di variante puntuale si precisa che le stesse riguardano esclusivamente la revisione degli indici e non la modifica delle zone, pertanto non si prevedono modifiche relative al **Rischio idrogeologico**.
- Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.
- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**

La rendicontazione si conclude con **parere positivo** in quanto **non si rilevano modifiche che possano avere effetti significativi sull'ambiente**, pertanto non si procede all'assoggettamento della stessa alle ulteriori procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).