

PIANO REGOLATORE GENERALE

del Comune di

TIONE DI TRENTO



VARIANTE 2019

CONTRODEDUZIONI

AI PARERI DEL SERVIZIO URBANISTICA

PARERE TECNICO 37 DD. 24/06/2019- PRATICA N. 2648
E PARERI DI DATA 15/10/2019 E 31/01/2020
SUCCESSIVI ALLA 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:	1
Analisi del parere tecnico con controdeduzioni ed azioni di modifica	2
Analisi elaborati di variante	2
Norme tecniche di Attuazione - Testo finale coordinato	2
Elaborati di variante	2
Ambito di sedime	2
Altezza dell'edificio	2
Percentuale ampliamento edifici esistenti	4
Volume lordo fuori terra per destinazioni agricole	7
Volume lordo fuori terra per altre destinazioni	8
Denominazione piani attuativi	8
Tavole insediamento storico	8
Visualizzazione piani attuativi	9
Accordi urbanistici	9
Modifiche planimetriche	9
Cartigli	10
Sottotetti	10
Abbaini	11
Costruzioni accessorie	11
Ampliamento edifici pertinenziali	12
Ambito di sedime	12
Aree a rischio idrogeologico	13
vincolo di prima abitazione	13
caposaldo	13
Insediamenti abitativi	13
Edifici esistenti	14
Zone alberghiere	15
Zone produttive	15
Aree agricole	15
Aree agricole di pregio	16
Definizione di edificio esistente	16
Definizione di edificio esistente	16
Rispetto stradale	16
Categorie di intervento	17
Ampliamento edifici in centro storico	17
Ampliamento laterale di edifici	17
Tabelle e Cartigli	17
ALLEGATO	19
Sintesi della modifiche introdotte successivamente alla adozione definitiva	19
Modifiche introdotte in risposta alla lettera del Servizio di data 15/10/2019.....	19
Lettera Servizio Urbanistica di data 31/01/2020	28

Premessa:

La presente relazione di controdeduzione è composta da due sezioni:

La **prima** riguarda la controdeduzione al parere tecnico espresso dal Servizio urbanistica di data 24/06/2019 successivamente alla adozione preliminare ed allegato alla delibera di consiglio comunale di adozione definitiva n. 21 dd. 24/04/2019.

La **seconda** riguarda le ulteriori modifiche apportate agli elaborati in risposta ed adeguamento ai successivi pareri del Servizio urbanistica di data 15/10/2019 e 31/01/2020.

La prima parte non è stata oggetto di modifica ma è fedele al testo approvato dal Consiglio Comunale ed i suoi contenuti possono essere, in parte, da considerare "superari" dalle ulteriori modifiche apportate su Prescrizione della Giunta Provinciale per la approvazione della variante.

Analisi del parere tecnico con controdeduzioni ed azioni di modifica

Analisi elaborati di variante

Norme tecniche di Attuazione - Testo finale coordinato

Gli elaborati di variante, per l'adozione definitiva vengono integrati con l'elaborato relativo alle norme di attuazione finale coordinato.

Elaborati di variante

Gli elaborati sono quindi:

Allegati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni al parere tecnico n. 37 di data 24/06/2019.
- Norme di attuazione - Testo di Raffronto
- Norme di attuazione - Testo finale coordinato

Tavole grafiche:

- Tav. B1 - Sistema insediativo - Tione - Scala 1:2.000
- Tav. B2 - Sistema insediativo - Saone - Scala 1:2.000
- Tav. IS-1 - Insediamenti storici - Brevine - Scala 1:1.000
- Tav. IS-2 - Insediamenti storici - Altri centri storici - Scala 1:1.000
- Tav. IS-3 - Insediamenti storici - Viali - Scala 1:1.000

Ambito di sedime

Il comma 3 in adozione definitiva viene riscritto mantenendo la previsione di utilizzo della capacità edificatoria minima del 75%.

La capacità massima viene confermata nella misura già riportata all'articolo 24, che è stata calcolata applicando il limite dell'85% sempre sul sedime originario.

Art. 15

3. La superficie coperta di progetto può occupare una percentuale variabile fra un minimo del 75% ed un massimo dell'85% e l'intervento di edificazione dovrà prevedere anche esso lo sfruttamento della capacità edificatoria per una quota minima del 75% di quella indicata al successivo articolo 24. nel cartiglio dell'Ambito di sedime, mantenendo il nel rispetto dei limiti e di altezza massime indicati.

Altezza dell'edificio

Con l'adozione definitiva si provvede a modificare il termine "altezza a metà falda" con "altezza massima edificio in metri"

Hf	altezza a metà falda (*)	m.	7,5	4,5	10,5	8,5	7,5	
Hf	altezza massima edificio in metri (*)	m.	7,5	4,5	10,5	8,5	7,5	

Per quanto riguarda la sigla Hf, distinta dalla sigla Hp, si propone di mantenere anche in adozione definitiva la distinzione fra le due misure, visto anche che le stesse ora sono divenute obbligatorie entrambe, mentre al momento della entrata in vigore del dPP 8-61 si pensava che era sufficiente optare per l'altezza in numero di piani senza dovere riproporre anche l'altezza dell'edificio, ed in quel caso era sufficiente siglare l'altezza di riferimento con la sola lettera H.

In conclusione l'inserimento di sigle distintive per i diversi parametri urbanistici ed indici edilizi è necessaria al fine di rendere immediatamente percepibili e facilmente associabili i diversi parametri distinti per le diverse zone.

L'articolo 12 delle norme di attuazione viene integrato con una breve tabella che riporta le diverse sigle utilizzate in coerenza con quanto previsto dall'art. 3 della L.P. 15/2015 e art. 3 dPP 8-61/leg:

Parametro	dPP 8-61/Leg	Sigla dPP	U. m.	Sigla PRG
Superficie coperta	Art. 3, c. 5, l. b)	Sc	mq	Sc
Superficie territoriale	Art. 3, c. 5, l. c)	St	mq	St
Superficie fondiaria	Art. 3, c. 5, l. c)	Sf	mq	Sf
Rapporto di copertura	Art. 3, c. 5, l. i)	Rc	--	
- rapporto di copertura fondiario			--	$Rc = Sc/Sf$
- rapporto di copertura territoriale			--	$Rt = Sc/St$
Altezza del fronte (o della facciata)	Art. 3, c. 6, l. f)	--	m.	He
Altezza massima dell'edificio	Art. 3, c. 6, l. h)	H	n. piani	
- misurata in numero di piani			n. piani	Hp
- misurata in metri (estradosso o 1/2 falda)			m.	Hf
Altezza interpiano	Art. 3, c. 6, l. i)	h	m.	h
Altezza utile	Art. 3, c. 6, l. i)	hu	m.	hu

Percentuale ampliamento edifici esistenti

Sulla base della pratica edilizia valutata in occasione di numerosissimi casi di ampliamento di edifici esistenti si può affermare che la stragrande maggioranza di interventi di ampliamento di edifici esistenti rientra nelle percentuali massime del 20% del volume lordo fuori terra (ex volume urbanistico).

La prassi di applicare gli ampliamenti in percentuale sul volume fuori terra è consolidata e non ha mai creato problemi particolari in ordine all'impatto paesaggistico dell'intervento anche qualora applicato in deroga rispetto all'altezza massima di zona.

Volendo raggruppare i diversi interventi di ampliamento questi possono essere così classificati in ordine decrescente di frequenza:

- a) Sopraelevazione dell'edificio esistente per realizzare una nuova unità abitativa;
- b) Sopraelevazione dell'edificio esistente per migliorare le condizioni di abitabilità e di superficie delle unità abitative esistenti;
- c) Sopraelevazione dell'edificio finalizzata esclusivamente alla ristrutturazione delle parti strutturali, con modifica delle falde del tetto, senza interessare unità abitative esistenti;
- d) Sopraelevazione dell'edificio esistente per realizzare nuova unità abitativa e contestuale ampliamento laterale modificando i collegamenti verticali;
- e) Ampliamento laterale per modificare unicamente i collegamenti verticali;
- f) Ampliamento volumetrico laterale con la chiusura di porticati a piano terra o chiusura di terrazze ai piani superiori per incrementare la superficie delle unità abitative o realizzazione di corpi aggiunti a piano terra;
- g) Ampliamento laterale per l'intera altezza incrementando la superficie delle unità abitative;
- h) Ampliamento laterale per l'intera altezza con incremento superficie e contestuali nuovi collegamenti verticali;
- i) Ampliamento laterale per l'intera altezza realizzando nuovi alloggi e nuovi collegamenti verticali;
- j) Altri casi non codificabili.

Come già anticipato se per la stragrande maggioranza l'ampliamento del volume è inferiore al 20%, la stessa percentuale, non è né paragonabile, né facilmente determinabile se la si vuole riferire alla superficie abitabile Sun: la percentuale di ampliamento se rapportata alla Sun esistente, come raffigurato negli esempi da 1 a 4, può variare in misura elevatissima (anche del 100%) pur analizzando edifici che dal punto di vista planivolumetrico presentano dimensioni analoghe.

Se si vogliono perseguire ancora i seguenti obiettivi:

- a) perseguire l'obiettivo di consumo zero di suolo agricolo;
- b) favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) densificare la struttura urbanizzata esistente;
- d) evitare la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione;
- e) ottimizzare gli interventi di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione esistente;

è necessario che la modifica dei parametri edificatori e degli indici edilizi per le zone residenziali garantisca anche nel futuro l'attuazione di interventi di ampliamento degli edifici esistenti, come fino ad oggi effettuato. E per garantire l'appetibilità dell'intervento di recupero, rispetto a quello di nuova edificazione, l'ampliamento "extra indice" o "una tantum" costituisce l'incentivo più efficace necessario per garantire un minimo vantaggio economico a favore di chi affronta un intervento di ristrutturazione rispetto a chi propende per la nuova edificazione.

Verificato che l'ampliamento in termini di percentuale risulta essere il più efficace poiché più flessibile ed adattabile di fronte alle innumerevoli e non codificabili esigenze abitative, occorre precisare che in ogni caso gli interventi di ampliamento devono rispettare alcuni vincoli imprescindibili:

- a) sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- b) rispetto delle norme di tutela idrogeologica del territorio;
- c) rispetto dei limiti posti dal PUP in tema di aree di tutela e rispetto;
- d) rispetto delle distanze da confini ed edifici esistenti,

Di tutti i vincoli il PRG può, con le sue norme, condizionare unicamente quello relativo alla sostenibilità di tipo paesaggistico, poiché per tutti gli altri vincoli prevalgono sia le disposizioni del PUP che della normativa provinciale di carattere generale.

L'aspetto paesaggistico di competenza del piano regolatore generale, deve valutare la sostenibilità degli interventi di densificazione e rapportandoli con la necessità di consentire un minimo incremento delle altezze dei fabbricati.

Viste le altezze di zona del PRG in vigore e verificata l'incidenza della sopraelevazione realizzabile in applicazione dei nuovi indici si può affermare che gli interventi risultano compatibili e coerenti e gli stessi rientra ampiamente nei limiti di deroga previsti dalla stessa legge provinciale per i casi di sopraelevazione edifici storici e ristrutturazione edifici degradati.

Il PRG nel prevedere la possibilità di ampliamento in percentuale al Volume lordo fuori terra esistente VI, garantisce nello stesso tempo ed in forma egualitaria:

- la possibilità di recuperare il sottotetto a fini abitativi (indipendentemente che la sua superficie rientri o meno nel computo della Sun esistente);

- l'ampliamento laterale nelle misure necessarie agli interventi di riqualificazione degli alloggi esistenti;

- la limitazione dell'impatto paesaggistico delle nuove costruzione parametrizzati in volume lordo fuori terra;

- eliminazione di disparità di trattamento per situazioni edilizie esistenti analoghe, ma enormemente differenziate in termini di Sun a causa della rigidità degli scaglioni previsti nel nuovo regolamento provinciale;

- garanzia di potere plasmare l'incremento percentuale volumetrico su una maggiore superficie abitabile, limitando conseguentemente la sopraelevazione, ma garantendo in ogni caso il recupero abitativo dell'intero piano sottotetto;

Conclusione:

In adozione definitiva si confermano gli ampliamenti "una tantum" con il calcolo rapportato in percentuale al volume lordo esistente VI, essendo inapplicabile la conversione in Sun.

Per completezza si rinvia alla lettura del successivo capitolo "**Ampliamenti volumetrici**" integrato con ulteriori esempi pratici.

Le norme di attuazione vengono quindi confermate nei seguenti commi:

Articolo 19

3. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PRG nelle singole aree, oppure in aree inedificabili (di rispetto, di protezione paesaggistica, etc.) possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse storico. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio e con esclusione degli edifici storici regolamentati da apposita schedatura, possono essere conservati, ristrutturati, comprendendo nella ristrutturazione anche la demolizione con ricostruzione e modifica del sedime, con la possibilità di un incremento volumetrico una tantum pari al 15% del volume **lordo urbanistico** fuori terra **VI**.

Articolo 24

3. In tali aree il PRG distingue, ai fini delle modalità d'intervento, edifici storici (che fanno parte a tutti gli effetti dei centri storici), edifici esistenti di recente formazione, nuove costruzioni.

- a) edifici storici: per essi valgono le categorie d'intervento proprie degli edifici storici sparsi con le prescrizioni relative, di cui all'art. 45 e seguenti.
- b) edifici di recente formazione: per essi sono ammessi tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione; sono inoltre ammessi, ove non diversamente indicato in planimetria, ampliamenti ~~di volume~~ fino al 10% del volume ~~lordo urbanistico~~ fuori terra VI per esigenze igienico sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie rispettando le distanze di cui all'art. 14 e mantenendo fronte strada gli allineamenti esistenti. Le sopraelevazioni (ampliamenti di volume sul sedime) sono ammesse soltanto nei casi indicati nella planimetria e fino all'altezza Hf massima di ml 10,50.
Laddove è presente apposito cartiglio S1 è possibile la sola sopraelevazione di 1 piano sul sedime.
- c) Le sopraelevazioni inserite con apposito cartiglio si attuano in deroga all'altezza massima di zona e non sono cumulabili con gli ampliamenti una tantum previsti alla precedente lettera b).
Ampliamenti e sopraelevazioni dovranno rispettare i criteri di tutela indicati agli art. 54 e 53 delle presenti N.A..
- d) nuove costruzioni: si tratta sia di volumi totalmente nuovi, sia di volumi edificabili in sostituzione di edifici o parti di edifici esistenti, in caso di demolizione o ristrutturazione totale, per i quali **vengono definiti la posizione planimetrica nelle tavole in scala 1:1.000, in applicazione dell'ambito di sedime come definito al precedente articolo 15, mentre per i parametri urbanistici e indici edilizi si deve fare riferimento a quanto previsto nella seguente tabella e richiamati dai rispettivi cartigli nelle tavole in scala 1:1.000. Per le zone ove si prevedono nuove costruzioni su sedime viene inserito il cartiglio B2*.** ~~viene dato in planimetria "l'ambito di sedime".~~

Articolo 25

14. Per gli edifici esistenti, con destinazione d'uso ammessa dal PRG per la determinata area, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 99 della legge urbanistica, lettere a), b), c), d), d), g) h).
È inoltre consentito un aumento di volume **lordo fuori terra** massimo di **mc. 60**, destinabile anche all'incremento d'altezza, per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri edilizi ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti prevista nell'articolato della PARTE OTTAVA.
In alternativa all'aumento di volume massimo di mc. 60 è consentito un aumento fino al **10%** del volume ~~lordo urbanistico~~ fuori terra fino ad un'altezza massima Hf di ml. 10,50. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nei perimetri dei centri storici e delle aree dei viali.

Articolo 25bis

4. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione con ricostruzione valgono i seguenti indici edilizi:

□ Altezza massima (Hf)	13,50 ml
□ Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	3,00 mc/mq
➤ Indice di Utilizzazione fondiaria	Uf 0,90 mq/mq
➤ Altezza numero di piani	Hp 5
➤ Altezza del fronte	He 12,50 m.
➤ Altezza del fabbricato	Hf 13,50 m.
➤ Distanze	Vedasi PARTE OTTAVA

Nel caso di lotti già saturi rispetto all'indice di zona indicato, è ammesso una tantum un ampliamento del 10% del volume **lordo fuori terra VI** esistente alla data di entrata in vigore del PRG 1998.

Per gli edifici che già raggiungono le altezze massime di zona, sono ammesse una tantum sopraelevazioni oltre l'altezza dell'edificio di 60 cm. applicabile per i corpi edilizi esistenti alla data di entrata in vigore della legge.

6. Gli edifici residenziali esistenti nelle zone ricettive ed alberghiere alla data di entrata in vigore del PRG possono essere ampliati per una sola volta secondo le seguenti modalità:
- per ciascun edificio è ammesso l'ampliamento **VI** massimo di 200 mc. ;
 - alternativamente è ammesso un ampliamento **VI** massimo **calcolato nella misura massima del pari al** 20% del volume **VI** preesistente, da destinare esclusivamente a scopi abitativi.
- Gli ampliamenti predetti dovranno comunque rispettare l'altezza massima di ml.13,50.

Articolo 39

3. Gli edifici esistenti in dette aree possono essere ristrutturati ed è ammesso un loro ampliamento volumetrico non superiore al 15 % del volume **lordo fuori terra VI urbanistico** esistente. Per edifici classificati e catalogati come insediamento storico (compatti, viali e isolati) o appartenenti al patrimonio edilizio montano PEM, prevalgono le previsioni contenute nelle singole schede.

Articolo 63

2. L'edificio identificato con la p.ed. 2010 in C.C. tione, localizzato a Maftina, potrà essere destinato ad attività di esercizio pubblico (bar ristorante). A tal fine potrà essere oggetto di ristrutturazione ed ampliamento volumetrico nella misura massima del 20%. Si potranno prevedere nelle immediate pertinenze, la realizzazione di spazi parcheggio inerbiti, plateatico esterno lastricato di dimensione pari al 50% della superficie interna del locale.

Volume lordo fuori terra per destinazioni agricole

Per le destinazioni non residenziali la norma permette il mantenimento dei limiti edificatori in termini di VI o Sc.

Le norme relative alle zone agricole ed alle zone pubbliche vengono quindi confermate come in adozione preliminare precisando però i termini dei parametri urbanistici e indici edificatori applicati.

Articolo 30bis

4. Per gli interventi ammessi vigono i seguenti parametri edificatori:
- | | |
|--|--------------------|
| ➤ lotto minimo | 1500 mq |
| ➤ volume massimo stalle | 2000 mc |
| ➤ volume lordo fuori terra VI massimo per i rustici | 400 mc |
| ➤ altezza massima | 8,0 ml |
| ➤ lunghezza massima delle fronti | 35 ml |
| ➤ distanza min. dai confini del lotto | vedi PARTE OTTAVA; |
| ➤ distacco tra edifici (D.E.) | vedi PARTE OTTAVA; |
| ➤ distanza minima fra edifici del lotto e altri edifici residenziali | 30 ml |

Articolo 31

6. Le nuove costruzioni dei manufatti e dei fabbricati di cui alla lettera a) e b) rispetteranno i seguenti parametri edificatori:
- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| ➤ Distanza dai confini (D.C.): | vedasi PARTE OTTAVA; |
| ➤ Distanza dagli edifici (D.E.): | vedasi PARTE OTTAVA; |
| ➤ Distanza dalle strade (Ds): | vedasi art. 14 |

- | | |
|--|------------|
| ➤ Lotto minimo accorpato | 3.000 mq |
| ➤ Densità fondiaria (If) | 0,06 mc/mq |
| ➤ Volume lordo fuori terra VI massimo complessivo | 400 mc |
| ➤ altezza massima | 8,00 m |
| ➤ Volume interrato: superficie massima nel limite del 150% del sedime fuori terra. | |

L'intervento dovrà prevedere l'accorpamento in unico volume anche di funzioni diverse (stalle, fienili, depositi). Gli edifici zootecnici dovranno comunque distare almeno 100 m. dagli edifici ricadenti negli insediamenti di edilizia residenziale esistenti e di progetto, e in generale dalle aree di proprietà pubblica, dalle prese d'acqua e dalle sorgenti, come previsto dalla normativa provinciale vigente.

Nel calcolo If è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda effettivamente utilizzati o utilizzabili, anche se non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale.

Articolo 34

3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG vale quanto disposto all'art. 19, comma 3. In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo volume potrà essere anche modificato nella sua configurazione planimetrica purché venga garantito un miglioramento rispetto alla situazione precedente nei termini di distanza dalla viabilità principale, visibilità e sicurezza.

Volume lordo fuori terra per altre destinazioni

In analogia con la trasformazione dei 400 mc. massimo abitabili applicati dal dPP per le zone agricole e le zone produttive si condivide la necessità di convertire la misura riportata all'articolo 36.2.

Articolo 36.2

- 2.1 Sono destinati ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di superficie utile netta Sun massima di 120 mq. mc. 400-) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili), attività della ristorazione.

Denominazione piani attuativi

Articolo 5

3. Il PRG indica piani attuativi di iniziativa **pubblica comunale** e sono:
- Piani Attuativi **per specifiche finalità (PA) a fini generali**
 - Stralciato*
 - Piani di **riqualificazione urbana (RU); Recupero di iniziativa pubblica (P.R.pu.)**.

Tavole insediamento storico

Le tavole dell'insediamento storico sono state aggiornate comprendendo nelle stampe anche quella relativa al centro storico di Brevine che non è comunque stata oggetto di varianti sostanziali.

La numerazione delle tavole dell'insediamento storico è quindi ora:

- Tav. IS-1 - Insediamenti storici - Brevine - Scala 1:1.000
- Tav. IS-2 - Insediamenti storici - Altri centri storici - Scala 1:1.000
- Tav. IS-3 - Insediamenti storici - Viali - Scala 1:1.000

Visualizzazione piani attuativi

Articolo 9

~~1.2. Le planimetrie del PRG individuano i~~ I piani di recupero finalizzati alla riqualificazione formale e d'uso di comparti ~~che~~ possono essere individuati sia all'interno degli agglomerati storici compatti, che dei viali ed anche per il patrimonio storico isolato.

Si provvede inoltre ad aggiornare la legenda delle tavole degli insediamenti storici con specifico richiamo all'articolo 9.

Verificato che le tavole di PRG non contengono perimetrazioni di piani di recupero dell'insediamento storici si provvedere a stralciare l'integrazione di adozione preliminare riproponendo il testo in vigore.

Articolo 84

2. Ai sensi ~~dell'articolo 42, commi 5bis e 5ter,~~ della legge ~~urbanistica~~ provinciale non si procede alla redazione del piano attuativo d'iniziativa privata per interventi che interessino aree con superficie inferiore a 2.500 mq., anche qualora previsto dalle tavole o dalle norme del presente PRG.

PA 16

3. Il piano attuativo n. 16, già approvato dal consiglio comunale, mantiene la sua previsione urbanistica inalterata, fino al termine della validità decennale del PA stesso.

Accordi urbanistici

Gi accordi urbanistici citati nelle norme sono stati inseriti in occasioni di specifiche varianti puntuali già approvate ed operative. Gli stessi accordi non sono oggetto di variante e pertanto indici e parametri sono confermati come da PRG in vigore.

Articolo 11

4. I progetti convenzionati, i piani attuativi e gli accordi di programma già sottoscritti non sono oggetto di revisione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi. Per gli stessi piani si continuano ad applicare parametri ed indici in vigore al momento della sottoscrizione e per tutto il periodo di validità. Scaduto il termine di validità, per le aree eventualmente non ancora oggetto di completamento delle opere di urbanizzazione sarà possibile attivare la procedura prevista dalla Legge provinciale in tema di ripianificazione delle previsioni decadute. Per i comparti ove siano state completate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione continuano ad applicarsi parametri, indici e criteri fissati dai rispettivi progetti convenzionati, piani attuativi o accordi di programma che potranno essere attivati con intervento edilizio diretto.

I piani attuativi inseriti o modificati a seguito di accordo urbanistico sono:

PA 26

PC 35

come già richiamato nelle note a piè pagina relative agli stessi piani o progetti.

Modifiche planimetriche

La scrittura del testo è coscientemente voluta e ponderata al fine di non rendere vincolanti le indicazioni planimetriche preliminarmente previste dalla tavole di PRG in scala 1:2.000. La differente posizione dei parcheggi, o di altre funzioni pur mantenendo i rapporti fra le diverse zone urbanistiche, deve essere valutata

in sede di predisposizione del Piano Attuativo garantendone la conformità urbanistica evitando l'attivazione di ulteriori procedure di variante dello strumento urbanistico.

Segue il testo estratto dell'articolo 11 confermato in sede di adozione definitiva.

Art. 11

2. Nel caso di Piani Attuativi ~~di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione)~~ nel cui ambito siano previsti servizi ed attrezzature pubbliche, il PRG prevede :

a)e) ambiti nei quali assegna gli indici stereometrici per l'edificazione e la quantità minima di parcheggi pubblici da reperire dell'ambito. Questi ambiti sono individuati nelle planimetrie in scala 1:2000 di PRG.

b)f) ambiti nei quali, dà indicazioni planivolumetriche per i fabbricati di nuova costruzione e assegna la quantità minima di parcheggi pubblici da reperire nell'ambito. Questi ambiti sono individuati nella planimetria 1:1000 delle aree dei viali. **Il Piano attuativo ~~In essi il P.L.~~ potrà apportare ~~limitate~~ modifiche planimetriche alle diverse destinazioni di zona ~~trasposizioni di zona e modeste~~ e modifiche planivolumetriche, all'interno del perimetro del Piano attuativo stesso, **motivatamente giustificate da necessità ~~per motivi~~ di carattere tecnico-esecutivo e ~~per garantire una ~~di~~ razionale attuazione delle indicazioni di PRG senza che ciò costituisca variante al PRG stesso.~~****

In ambedue i casi il **Piano Attuativo P.L.** individuerà e delimiterà le aree di parcheggio pubblico rispetto alle altre destinazioni, nel rispetto della capienza indicata dal PRG; tali aree, da ricavarsi preferibilmente in superficie secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, dovranno essere dimensionate **nel rispetto delle indicazioni contenute nel regolamento attuativo¹, garantendo gli adeguati spazi di accesso e manovra. ~~con uno standard minimo di mq. 22 per ogni posto macchina, comprensivo degli spazi di accesso e manovra.~~**

Cartigli

L'articolo 13 viene corretto stralciando il comma relativo ai cartigli in quanto non risulta più necessario richiamare le distinzioni del PRG in vigore supera dalla nuove norme aggiornate.

Art. 13

Cartigli

1. Per gli insediamenti abitativi e gli insediamenti lungo i viali alcuni parametri urbanistici (altezza massima, rapporto di copertura, n° di posti macchina pubblici) sono riportati anche in appositi cartigli inseriti in cartografia 1:2000 e 1:1000.

2. Per le aree produttive sono stati inseriti cartigli riguardanti l'altezza massima solo in casi specifici di aree soggette a piani attuativi.

3. In entrambi i casi tali cartigli sono cogenti per i parametri a cui fanno riferimento.

Sottotetti

La definizione di sottotetto contenuta nel dPP non ha nessun rilievo in termini urbanistici né di Sun, né di VI, né di altezza del fabbricato o del fronte.

La precisazione contenuta nella norme rileva serve che chiarire l'assoluta mancanza di relazione fra la definizione di sottotetto contenuta al comma 6, lettere e) art. 3 del dPP e la definizione di sottotetto rilevante ai fini del calcolo della Sul contenuta al comma 6, lettera m) punto 7, del dPP 8-61/Leg.

Con l'adozione definitiva viene esplicitata la mancanza di nesso logico fra le due definizioni.

¹ Tabella A dPP 8-61/Leg.

Art. 13**a) Sottotetti**

- 9.1. Il sottotetto è una porzione di fabbricato compresa tra il solaio dell'ultimo piano praticabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata come definita al comma 6, lettere e) art. 3 del dPP 8-61/Leg. .
2. Il sottotetto rientra nel computo della Superficie utile lorda, indipendentemente dalla definizione del precedente comma, solo se si verificano le condizioni previste comma 6, lettera m) punto 7, del dPP 8-61/Leg..
~~Il sottotetto è praticabile quando sia accessibile e raggiunga una altezza media superiore a m.1,50.~~

Abbaini

Gli abbaini, se rientranti nelle misure standard previste dal PRG o dal REC sono sempre stati considerati come "volumi tecnici" e la loro realizzazione è indipendente dalla applicazione o meno di ampliamenti volumetrici.

Numerose sono le sentenze che garantiscono il diritto di realizzare abbaini in falda nel caso ciò si renda necessario per l'agibilità del piano sottotetto, anche se la norma di zona non prevede ampliamento di volume.

Si conferma il testo di adozione preliminare che rispetta il PRG in vigore.

Art. 13**b) Abbaini**

- ~~10.3.~~ Gli abbaini sono sempre ammessi per illuminare ed areare spazi residenziali abitabili del sottotetto. Numero disposizione e dimensione, dovranno essere proporzionati alla dimensione del fabbricato e della falda di copertura dove essi vengono inseriti. Non costituiscono volume edilizio, e la loro dimensione massima è pari a 1,20 m. di larghezza.
~~Per gli edifici nuovi gli abbaini rientrano nel computo del volume edilizio indipendentemente dalla loro dimensione.~~
- Per gli edifici classificati nel patrimonio edilizio montano sono vietati.
 Posizione, dimensione e numero dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente commissione paesaggistica (CEC o CTP).

Costruzioni accessorie

L'articolo 13 disciplina la realizzazione di nuove costruzioni accessorie come definite dal dPP 8-61/Leg. comma 4, lettera b). art. 3.

Nel PRG originario tali costruzioni erano definite come "manufatti accessori" e si distinguevano dalle costruzioni accessorie di cui al successivo articolo 57, che tratta le modalità di intervento sulle costruzioni accessorie realizzate prima dell'entrata in vigore della normativa sui "manufatti accessori" pertinenziali realizzabili in deroga dagli indici,

La modifica dei termini avviata dalla L.P. 15/2015 e successivamente dal dPP 8-61, comporta un costante aggiornamento dei termini contenuti nelle stesse norme di PRG.

Si rende pertanto necessario modificare l'articolo 57 richiamando per lo stesso il termine di edificio pertinenziale, come definito al comma 4, lettera a) dell'articolo 3, del dPP 8-61/Leg.

Art. 57

1. Gli edifici pertinenziali come definiti dal regolamento attuativo² ~~I manufatti, o costruzioni pertinenziali delle unità edilizie quali per esempio:~~ (annessi rustici, depositi, magazzini, garages

² comma 4, lettera a) dell'articolo 3, del dPP 8-61/Leg,

etc.); ~~regolarmente autorizzati, concessionati o condonati, legittimi ed esistenti, ove per esistenti si intendono quelli realizzati prima dell'entrata in vigore delle possibilità edificatorie previste dall'articolo 13 per le costruzioni accessorie pertinenziali e legnaie,~~ possono essere utilizzati per usi accessori a quelli dell'unità edilizia. Per questi edifici ~~tutti i manufatti~~ è ammessa la ristrutturazione con riqualificazione architettonica e paesaggistica con incremento di volume lordo fuori terra VI massimo del 15% nel rispetto delle distanze fissate dal regolamento attuativo della legge provinciale per il territorio valevole per i manufatti accessori³ previo parere paesaggistico della commissione edilizia comunale.

2. La costruzione di nuove costruzioni accessorie nuovi manufatti di pertinenza quali le legnaie è ammessa secondo le modalità e le caratteristiche di cui all'art. 13, lett. d) F.
3. Gli edifici pertinenziali I manufatti di pertinenza che rivestono interesse storico-ambientale individuati nella cartografia di PRG seguono la normativa prevista per gli edifici con lo stesso tipo di intervento.
4. Gli interventi possibili sugli edifici pertinenziali sui i manufatti accessori, regolarmente autorizzati, concessionati o condonati e con tipologia non congrua rispetto a quelle riportate in allegato A, sono quelli definiti dalla manutenzione ordinaria, ~~straordinaria~~ fino alla ristrutturazione e anche solo di demolizione.
5. ~~omesso È sempre ammessa la demolizione con ricostruzione preesistente senza incremento di volume dei manufatti di pertinenza purché il manufatto nuovo venga realizzato secondo le tipologia di cui all'art. 13 punto F (legnaie).~~
6. Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammesso lo spostamento di sedime all'interno dello spazio di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze minime da confini e fabbricati come definito all'allegato 2 della Del GP 2023/20110. La nuova posizione deve in ogni caso essere sottoposta a verificare preventiva da parte della Commissione edilizia al fine di verificare il rispetto dei criteri di tutela paesaggistica locale.
7. Nel caso di progetti di razionalizzazione e riqualificazione architettonica e paesaggistica , è ammesso lo spostamento dei volumi degli edifici pertinenziali dei manufatti di pertinenza preesistenti con un incremento massimo del 20% del volume lordo fuori terra VI preesistente degli stessi nel rispetto delle distanze fissate dal regolamento attuativo della legge provinciale per il territorio valevole per i manufatti accessori⁴ previo parere paesaggistico della commissione edilizia comunale.

Ampliamento edifici pertinenziali

Non trattandosi di spazi specificatamente destinati all'abitazione ma esclusivamente al deposito attrezzi e legna non trova applicazione la conversione in Sun.

L'ampliamento volumetrico è concesso solo per la ricomposizione volumetrica in coerenza con gli schemi tipologici (modifica delle falde di coperture). Tali modifiche non rilevano ai fini della Sun, ma necessitano comunque di una regola al fine di evitare una indiscriminata ed incontrollata modifica dell'assetto urbano applicando criteri di ampliamenti che in termini di Sun non consentirebbero di effettuare un adeguato controllo.

Ambito di sedime

Vedi precedente punto della relazione di controdeduzione: "Art. 15 Ambito di sedime"

Si precisa in ogni caso che la realizzazione degli interventi puntuali di nuova costruzione (già previsti dal PRG Mancuso del 1995) ponendosi all'interno del tessuto urbano consolidato già dotato delle urbanizzazioni ed infrastrutture, non comportano riduzione di suolo agricolo.

³ art. 7 Allegato 2 Del GP 2023/2010.

⁴ art. 7 Allegato 2 Del GP 2023/2010.

Aree a rischio idrogeologico

L'articolo 18 non è oggetto di modifica.

Nel testo risultava riportato un refuso già oggetto di approvazione con la variante 2017.

Il testo viene corretto riportando esattamente quanto già approvato dalla GP.

vincolo di prima abitazione

L'intero articolo è da considerarsi nuovo. Il giallo evidenziava un elemento vincolante che viene richiesto solo recentemente da parte del servizio urbanistica. Un tempo era sufficiente richiamare il rispetto dei criteri applicati per la riduzione degli oneri senza chiedere il possesso del requisito al momento del rilascio della concessione.

La modifica si rende necessario poiché l'eventuale non rispetto delle prescrizioni di prima abitazione sul pagamento oneri più essere comunque regolarizzata a fine lavori compensando la differenza oneri. Il mancato requisito di prima abitazione alla fine lavori dal punto di vista urbanistico porterebbe alla contestazione di abuso edilizio per difformità totale non sanabile.

caposaldo

~~1.4. La~~ **Qualsiasi** modifica dell'originaria ~~e~~ **superficie del terreno naturale**, deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata **con il titolo abilitativo previo parere della CEC nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento attuativo⁵. Gli elaborati progettuali dovranno riportare la monografia del caposaldo inamovibile con la quota di riferimento relativa ed assoluta sulla base di un rilievo strumentale altimetrico con la concessione edilizia.**

.....

Il PRG, all'interno delle singole aree, si attua nel rispetto dei seguenti parametri associati ai rispetti cartigli contenuti nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000

Insedimenti abitativi**Art. 25**

9. Sono aree di nuova edificazione individuate con la variante 2015⁶, e la loro attuazione è oggetto di intervento edilizio diretto, fatti salvi gli ambiti individuati come piani di lottizzazione **o progetti convenzionati** ai sensi ~~dell'art. 42 della legge urbanistica provinciale.~~

~~Il cartiglio riportato in cartografia indica altezza e volume urbanistico massimi, indipendentemente dalla superficie del lotto. Si applicano inoltre gli ulteriori modalità indicate all'articolo 55 delle presenti norme.~~

L'edificazione di queste aree è soggetta al vincolo di "prima **abitazione casa**" come definito al precedente articolo 19bis.

Le previsioni di edificazione delle zone C2, inserite con la variante 2014, sono soggette a termini di efficacia di 5 anni ai sensi dell'articolo 52, comma 2, della legge urbanistica provinciale, fatte salve diverse indicazioni riportate all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo.

Gli interventi devono rispettare i criteri e le le modalità di cui all'art. 55 delle presenti norme (allineamenti, assi orientamento, tecniche costruttive,etc.).

⁵ Art. 3, c. 6, lett. b) dPP 8-64/Leg.

⁶ Del.G.P. 688 dd 27/04/2015.

Il PRG, all'interno delle singole aree, si attua nel rispetto dei seguenti parametri associati ai rispetti cartigli contenuti nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000

I commi 11 e 12 non sono riferiti solo a progetti convenzionati ma comprendo aree che il PRG in vigore prevedeva comunque soggette a specifica destinazione con superfici di intervento sia superiori che inferiori alla soglia di 2.500 mq.

Per questo motivo si propone di mantenere l'attuale strutturazione della norma al fine di non generare confusione nella attribuzione delle specifiche, e non replicabili, potenzialità edificatorie in quanto la differenziazione è determinata anche dal vincolo, o meno, di prima abitazione.

Edifici esistenti

La definizione della L.P. 15/2015 non fissa né un termine né una condizione edilizia netta che per il PRG di Tione risulta necessaria. Edificio esistente per il quale si possono attivare i differenti interventi previsti dal PRG, lo è quello realizzato conformemente alla norme del PRG in vigore.

L'essere abitato è funzionale alla possibilità di sopraelevazione esclusivamente finalizzata al recupero abitativo e non per altri scopi.

La deroga all'altezza di zona viene concessa solo per questo esclusivo fine.

Gi edifici non abitati non accedono a questo tipo di deroga.

Si annota peraltro che la norma non è oggetto di variante e non rientra nell'obbligatorio adeguamento al regolamento. Eventuale modifica di questo parametro potrà essere apportata solo con variante di tipo sostanziale.

Si propone, per la prossima variante, di inserire in forma univoca per tutti i casi di edificio esistente citato dalle norme o la data di entrata in vigore della variante 2014, approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 688 di data 27/04/2015, o la data di entrata in vigore del PUP L.P. 5/2008.

Ulteriori aggiornamenti delle norme:

Art. 25

14. Per gli edifici esistenti, con destinazione d'uso ammessa dal PRG per la determinata area, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 77 della legge provinciale 99 della legge urbanistica, lettere ~~da a) a c), b), c), d), d), g) h).~~

È inoltre consentito un aumento di volume **lordo fuori terra VI** massimo di **mc. 60**, destinabile anche all'incremento d'altezza, per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie anche in deroga ai parametri edilizi ad esclusione del parametro relativo alla distanza minima tra pareti prevista nell'articolato della PARTE OTTAVA.

In alternativa all'aumento di volume massimo di mc. 60 è consentito un aumento fino al **10%** del volume ~~lordo urbanistico~~ fuori terra **VI** fino ad un'altezza massima **Hf** di ml. 10,50. Sono escluse dall'applicazione di tale norma le abitazioni comprese nei perimetri dei centri storici e delle aree dei viali.

15. ~~Nel caso di sola sopraelevazione (ampliamento sul sedime) si possono osservare dai confini e dai fabbricati le distanze previste nell'articolato della PARTE OTTAVA.~~ La possibilità di usufruire della sopraelevazione implica la demolizione delle costruzioni accessorie in contrasto con l'ambiente.

16. Per gli edifici residenziali che ne siano sprovvisti è ammessa la costruzione di un garage o autorimessa con una superficie coperta massima di mq.18 per unità abitativa in deroga dagli indici di zona, ma nel rispetto delle distanze determinate dalle disposizioni attuative della

~~legge provinciale. e con altezza media inferiore o uguale a m.2,00, anche in deroga alle distanze dai confini o tra fabbricati ed agli indici~~ La possibilità di usufruire di questa deroga implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri-auto precari presenti sul lotto.

Zone alberghiere

Corretto il comma 2.

Art. 25 bis

~~2.5.~~ Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti all'articolo 77 della legge provinciale. 99 della legge urbanistica provinciale. Nel caso di intervento di E' ammessa la demolizione con ricostruzione mantenendo il limite volumetrico preesistente anche se eccedente il limite fissato dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

Zone produttive

Art. 26

2. Le aree produttive del settore secondario di livello provinciale sono riservate allo svolgimento delle seguenti attività come definite dall'articolo 33 del PUP.

....

Sono inoltre ammesse le attività previste dalla Legge provinciale⁷ e dal regolamento attuativo⁸.

Il comma 9, dell'articolo 27 viene omissis.

Art. 27

Aree agricole

Per quanto riguarda gli edifici abitativi si rinvia direttamente al PUP e regolamento attuativo LP 15/2015.

Il comma 1 riporta l'adeguamento al PTC Giudicarie.

Il comma 2 viene adeguato.

Il comma 3 viene adeguato mantenendo il richiamo a particolari interventi di frequente interesse da parte dei cittadini, precisando il riferimento al quadro normativo sovraordinato.

Per quanto riguarda gli indici di cui al comma 5, si confermano i dati in percentuale del VI esistente sia per le motivazioni già adottate con riferimento agli ampliamenti di edifici residenziali, sia poiché trattandosi di funzioni non residenziali né alberghiere la conversione non è obbligatoria.

Art. 29bis

3. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma 2 nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio:

- a) fabbricati a uso abitativo nel rispetto dei parametri e dei criteri oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 37 delle norme del PUP e dal regolamento attuativo della legge provinciale⁹. ~~e loro~~

⁷ Art. 117 e 118 L.P. 15/2018

⁸ Art. 90 e seguenti dPP 8-61/Leg.

⁹ Art. da 71 a 80 del dPP 8-61/Leg.

Aree agricole di pregio

Il comma 3 viene adeguato.

Definizione di edificio esistente

La formulazione dell'articolato relativo alle zone agricole è stato oggetto di recentissima variante che già risulta adeguata alle norme del PUP ed anche alla L.P. 15/2015.

Come già riportato nei precedenti commi, la definizione di edificio esistente non può ricondursi unicamente a quanto contenuto nelle definizioni dell'art. 3 della L.P. 15/2015.

Modifiche alla definizione potranno essere assunte solo con variante sostanziale.

Definizione di edificio esistenteRispetto stradale

Si provvede a rettificare l'articolo 41.1

Art. 41.1

1.2 Nelle aree di rispetto stradale sono ammessi gli interventi previsti dal testo unico coordinato allegato alla Del 909/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. ~~asservite sono ammesse la costruzione di marciapiedi pubblici, opere e costruzioni a servizio della mobilità automobilistica (, parcheggi con attrezzature di supporto, chioschi e simili). Vi è inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, etc). Valgono in ogni caso le previsioni contenute nella Delibera di Giunta Provinciale n. 909/1995 e succ. mod. ed int.¹⁰~~

Art. 42

14. Con riferimento alla definizione di aree specificatamente destinate all'insediamento ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto previste alla tabella C si rinvia alla disciplina provinciale ed alle determinazioni e norme attuative di riferimento. si intendono le seguenti zone:

Insediamento storico;

Zone residenziali B e C, comprese le aree a verde privato ad esse pertinenti;

Zone alberghiere e ricettive in genere;

Zone produttive, commerciali, miste e per servizi privati;

Zone per attrezzature pubbliche civili amministrative, religiose, culturali, sportive, attrezzature e servizi pubblici in genere ed impianti, verde pubblico ricreativo;

Zone specificatamente previste nel PRG e destinate all'insediamento di attività agricole intensive (Zootecniche, Ittiche, Attività agricole compatibili);

Trova applicazione la tabella B nelle seguenti ulteriori aree:

Aree boschive, pascolive ed agricole di carattere generale (vale per le opere realizzate in area agricola al di fuori delle zone specificatamente individuate);

Aree a verde pubblico (parco urbano estensivo);

¹⁰ Come da ultima Del.G.P. 2088/1427 di data 04/10/2013/01/07/2011 con relativo testo coordinato.

- Aree di tutela di qualsiasi natura (Parco Naturale, Protezione siti o beni);
- Aree a verde di mitigazione e verde di tutela;
- Parcheggi aree e spazi per la viabilità;
- Cave, discariche, zone di lavorazione materiali inerti;

Categorie di intervento

In attesa della completa revisione della catalogazione degli edifici storici del comune di Tione di Trento risulta obbligatorio mantenere in forma residuale anche le definizioni di categorie oggi non più comprese nella legge provinciale, come per esempio la demolizione con ricostruzione.

La riproposizione letterale del primo comma delle categorie di intervento, con specifico richiamo normativo, è necessario per favorire la comprensione della disciplina pianificatoria da parte di tutte le persone e non solo degli "addetti ai lavori".

Il richiamo risulta comunque conforme all'ultimo periodo del comma 6, art. 17, della L.P. 15/2015.

Il comma 2 dell'articolo 51 risulta oggetto di recentissima variante ed è stato concordato con l'ufficio urbanistica in occasione della variante parziale del sistema insediativo dei centri storici che ha interessato solo l'abitato di Brevine, che richiedeva più urgentemente di altri, un intervento normativo per semplificare l'attuazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti.

L'articolo non può essere oggetto di modifica in questa fase. La sua revisione sarà possibile solo a seguito di variante sostanziale che proceda al completamento della revisione dell'insediamento storico con gli altri abitati storici di Saone, Pleù, Cantes, Basso Arnò, Villa, Sivrè e Viali.

Ampliamento edifici in centro storico

Come già riferito per i precedenti casi relativi agli edifici esistenti in zona satura e per gli edifici residenziali in zone non conformi, non risulta possibile procedere con la conversione degli ampliamenti da VI a Sun, pensa stravolgere completamente le previsioni, vanificando riducendone la fattibilità oppure deregolamentando liberando eccessivo potere edificatorio per altri casi.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti devono essere strettamente legati a parametri fisici legati alla struttura esistente che oggi si può "leggere" solo attraverso il suo sedime, la sua altezza, la sua sagoma, il suo ingombro visivo: elementi che riconducono tutti al suo concreto volume lordo fuori terra.

Ampliamento laterale di edifici

Risulta assolutamente impossibile ricondurre ad una formula, riferibile alla Sun, l'ampliamento previsto dall'articolo 54.

La revisione di questo articolo sarà possibile solo con variante sostanziale che prevede la revisione completa della catalogazione degli edifici storici.

Tabelle e Cartigli

Le tabelle riportano tutti i dati oggetto di conversione partendo dal valore principale costituito o dall'IFF tradotto in Uf, o dal Volume lordo fuori terra, tradotto in Sun.

L'altezza, che era riportata con un unico valore, ora viene riproposta obbligatoriamente con tre valori.

La superficie coperta massima (dato che non era presente nei cartigli cartografici ma era presente nelle cartografie) viene ora inserita in tabella evitando di effettuare misurazioni con lo scalimetro sulle tavole di piano o dovere ricorrere a strumenti informatici (dwg o shape) che non risultano di facile accesso per il cittadino.

ALLEGATO

Sintesi della modifiche introdotte successivamente alla adozione definitiva

A seguito delle prescrizioni del Servizio Urbanistica riportate nel parere di data 15/10/2019 e nella successiva lettera di data 31/01/2020 sono state quindi effettuate le seguenti rettifiche elencate in successione:

Modifiche introdotte in risposta alla lettera del Servizio di data 15/10/2019

La variante definitivamente adottata ha visto la modifica delle disposizioni normative per le quali lo scrivente Servizio aveva richiesto modifiche o integrazioni. E' stata inoltre introdotto l'elaborato "IS.1 – insediamenti storici – numero unità edilizie e categorie di intervento – aree libere e destinazioni d'uso degli edifici"; si chiede di indicare se sia stato adottato al solo scopo di fornire un più chiaro riferimento per l'esame del quadro normativo.

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

Non risulta essere stata completata la conversione dei parametri da volume a Superficie utile netta (SUN). Si ribadisce che la modifica è dovuta, come stabilito dall'art. 104 della l.p. 15/2015 e chiarito dalla relativa circolare esplicativa, la quale precisa che la variante al PRG che si configura come adeguamento “non si configura nel mero richiamo delle disposizioni regolamentari provinciali ma comporta invece una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del regolamento e rispetto ai parametri edificatori, in particolare alla SUN”.

La Relazione illustrativa e le controdeduzioni già contengono le motivazioni per il quale la completa conversione degli indici avrebbe comportato difficoltà nella verifica della conformità urbanistica dei parametri edificatori, soprattutto con riferimento agli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti.

A seguito del nuovo parere con il quale si ribadisce la necessità di procedere con l'adeguamento anche per i casi relativi al calcolo del volume esistente e dell'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, si provvede ad adeguare gli elaborati predisposti per la approvazione della Giunta Provinciale al fine di garantire l'integrale adeguamento alle disposizioni della L.P. 15/2015 e suo regolamento attuativo DPP 8-61/Leg.

Si è quindi provveduto alle seguenti modifiche:

Per tutti gli altri casi e vista la mancata conversione degli indici, anche in adozione definitiva, relativamente alla disciplina di taluni interventi fuori dal centro storico (es. artt. 19 comma 3, 24 comma 3, 25 commi 6 e 14, 25 bis comma 4 e 6, 33 comma 3, 36.2, 39 comma 3 e 63, zone destinate al verde pubblico e alle zone agricole - artt. 30 bis comma 4, 31 comma 6) il piano regolatore di Tione di Trento risulta essere un piano non integralmente adeguato al regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Ne deriva che saranno conseguentemente sospesi i procedimenti di formazione delle varianti al PRG – fatte salve le varianti al PRG non sostanziali – in attesa del completamento dell'adeguamento del piano, secondo quanto previsto dalla l.p. 15/2015 e dalla Circolare esplicativa del Regolamento.

Art. 19 - Norme comuni alle varie aree

comma 1: aggiornato facendo espresso rinvio alle definizioni di legge e regolamento attraverso l'articolo 12 delle stesse NdA.

comma 3: inserita la misura del 15% della Sun anziché del VI.

incremento una tantum pari al 15% della Sun calcolato sull'esistente o, in alternativa all'aumento della Sun, è possibile sopraelevare l'edificio al fine di migliorare le condizioni di abitabilità interne nella misura massima di 1 metro.

Art. 24 - B Insedimenti saturi lungo il viale

comma 3: inserita la misura del 10% della Sun anziché del VI.

ampliamenti per esigenze igienico sanitarie funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie nella misura massima del 10% della Sun esistente o, in alternativa all'aumento della Sun, è possibile sopraelevare l'edificio al fine di migliorare le condizioni di abitabilità interne nella misura massima di 1 metro.

Come riferito anche nel punto relativo alle schede del Centro Storico e dei viali la norma che prevede la sopraelevazione di un metro è specificatamente destinata agli edifici già individuati nelle cartografie del PRG in vigore e confermate con la presente variante (*).

Solo in un caso contenuto nel PRG in vigore tale sopraelevazione può essere incrementata. Si tratta della pertinenza dell'edificio lungo i viali schedato al n. 38 già oggetto di recente variante approvata nel 2017.

Articolo 25 - Insedimenti abitavi

B1 Insedimenti abitativi di completamento

comma 6: il comma appare già adeguato con i nuovi parametri di Uf, Hp, He e Hf inserendo per ogni specifico cartiglio da B1a a B1g i diversi valori ottenuti nella conversione dei precedenti cartigli riportati in cartografia.

Interventi su edifici esistenti

comma 14: in sostituzione dei precedenti **60 mc.** è stata inserito il valore di 30 mq. di Sun. La misura massima è stata inserita a seguito della verificata delle altezze medie ponderali interne che in taluni casi possono essere ridotte fino a 2,20.

Volume / altezza media = 60 mc/2,20 m = 27,3 mq. valore arrotondato a arrotondati a 30 mq.

L'utilizzo di tale superficie viene però vincolato a specifici interventi di addizione laterale o chiusura logge e porticati e non in sopraelevazione aggiuntiva a quanto già ammesso dal precedente comma 13.

14. Per gli edifici esistenti, con destinazione d'uso ammessa dal PRG per la determinata area, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 77 della legge provinciale, lettere a), b), c), d), e), h).

Oltre alla sopraelevazione prevista al comma precedente è inoltre consentito un aumento della Sun nella misura massima di 30 mq., ampliamento che può essere utilizzato per addizione laterale, per chiusura corpi di fabbrica aperti, cambio d'uso di spazi interni alla casa prima non rilevanti ai fini della Sul o della Sun, copertura terrazze e interventi assimilati.

Gli interventi di addizione o di sopraelevazione devono in ogni caso rispettare fasce di rispetto e distanze dai confini e dalle strade.

La precisazione sugli interventi ammessi, nell'ambito dell'utilizzo della Sun incrementale di 30 mq, è necessaria al fine di chiarire che questa misura non è destinata alla sopraelevazione, già prevista al comma 13. Altrimenti si potrebbe verificare che si effettui prima la sopraelevazione di un metro, (senza incremento di Sun nel caso di sottotetto che già rileva ai fini della Sun stessa), e poi si provveda ad un'ulteriore sopraelevazione sfruttando il "bonus" di ulteriori 30 mq per realizzare un'ulteriore sottotetto o soppalchi abitabili, fuggendo agli obiettivi della norma stessa che mirano al recupero abitativo del sottotetto, ma nel contempo limitando l'impatto paesaggistico che la sopraelevazione potrebbe comportare.

Articolo 25bis - D3.1 Zone ricettive ed alberghiere

comma 4: inserita la misura del 10% della Sun anziché del VI.

è ammesso una tantum un ampliamento della superficie utile netta Sun del 10% calcolato su quella esistente

comma 6: inserita la misura di 60 mq di Sun o del 20% sulla Sun esistente anziché 200 mc. di VI o del 20% del VI. esistente.

- per ciascun edificio è ammesso l'ampliamento massimo in termini di superficie utile netta pari a 60 mq di Sun.;
- alternativamente è ammesso un ampliamento massimo di superficie utile netta pari al 20% della Sun preesistente da destinare esclusivamente a scopi abitativi.

Articolo 30bis - Aree per insediamenti agricoli e zootecnici

comma 4: modificato il parametro per i rustici da 400 mc. a 120 mq di Sun.

comma 5: corretto il riferimento all'articolo 29bis comma 3, al posto del 29 relativamente alla abitazione del conduttore.

Articolo 31 - Area agricola locale

comma 6: modificato il parametro da 0,06 mc/mq a 0,018 mq/mq e da 400 mc. a 120 mq.

Articolo 33 - Disposizioni comuni alle aree agricole, a bosco, a pascolo.

comma 1: inserita la misura di ampliamento del 15% della Sun esistente al posto del 15% del volume esistente o sopraelevazione nel limite di un metro.

Articolo 36.2 - Aree per attrezzature sportive

comma 2.1: modificato il parametro da 400 mc a 120 mq.

Articolo 39 - Aree a verde privato

comma 3: modificato il parametro da 15% di volume a 15% di Sun. o sopraelevazione nel limite di un metro

Articolo 63 - Specifico riferimento normativo

comma 2: modificato il parametro da 20% di volume a 20% di Sun o sopraelevazione nel limite di un metro

Con riferimento all'art. 54, paiono non essere stati resi i chiarimenti "in merito all'individuazione planimetrica degli spazi destinati agli ampliamenti volumetrici [...], posto che dalla consultazione degli elaborati paiono non presenti areali individuati per tali fini". L'esame dell'elaborato "IS.1 – insediamenti storici – numero unità edilizie e categorie di intervento – aree libere e destinazioni d'uso degli edifici" pare confermare l'assenza dei suddetti areali.

Si tratta di previsioni urbanistiche di dettaglio in vigore inseriti in occasione dei PRG "storici" già richiamati nella premessa della presente.

Modificare le modalità applicative ed i criteri stabiliti dall'articolo 54, non sono possibili in quanto le scelte derivano da studi di dettaglio già concordati, prima che la legge stessa prevedesse l'istituto dell'accordo urbanistico. I criteri del PRG in vigore risultano quindi necessari per la tutela paesaggistica e per garantire la necessaria flessibilità progettuale e la loro modifica dovrebbe essere oggetto di specifica variante sostanziale.

La riformulazione dell'art. 84 ha visto l'eliminazione dei richiami ai Piani di Recupero non presenti nel piano, ma va ulteriormente rivisto posto che il comma 2, nel rispetto del principio della non duplicazione, deve fare rinvio alla disciplina provinciale. Ne consegue l'eliminazione del comma 4;

Articolo 84 - Contenuti normativi specifici dei Piani Attuativi e dei Progetti Convenzionati

comma 4: cancellato.

a tale proposito si ricorda che le procedure di adeguamento sono disciplinate dall'art. 44 della l.p. 15/2015 e vanno riferite alle varianti non sostanziali di cui all'art. 39. Con riferimento all'indicazione resa attraverso le controdeduzioni e riferita alla possibilità di attivare procedure di piano attuativo per aree di superficie inferiore ai 2.500 metri quadrati, si chiede di verificare se si tratti di un refuso; si richiama che le uniche eccezioni ammesse sono quelle previste dalla l.p. 15/2015 (artt. 26 comma 5 e 49 comma 5).

Articolo 84

Comma 2: confermato il testo di adozione definitiva e corretta la controdeduzione stralciando il refuso.

Attraverso le controdeduzioni il progettista ha chiarito che non si è provveduto alla modifica dei contenuti di accordi urbanistici, convenzioni e accordi, comunque denominati, previsti dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati. E' stato pertanto introdotto il comma 4 dell'art. 11, che richiama in termini generali quanto indicato attraverso le controdeduzioni attraverso il primo periodo. Si suggerisce di meglio precisare il richiamo reso attraverso le parole "già sottoscritti" introducendo il riferimento temporale da rendersi con riferimento alle casistiche di cui ai punti 8,1 e 8,2 della circolare esplicativa del regolamento. I contenuti di cui al secondo e terzo periodo dovranno fare rinvio alla disciplina provinciale. Stante quanto indicato dalle controdeduzioni e viste le integrazioni delle norme, si comprende che all'art. 84 vengono modificati gli indici ed i parametri edilizi relativi ai soli piani attuativi non approvati prima del compimento dell'iter della presente variante.

Art. 11. - Ambiti territoriali dei piani attuativi

Si provvede a semplificare la norma facendo diretto riferimento al DPP 8-61 e circolare esplicativa.

Non risulta necessario elencare nelle norme di attuazione il riferimento cronologico richiesto in quanto l'applicazione della Legge provinciale, del regolamento, delle circolari e delle norme di attuazione del PRG è comunque garantita.

Inoltre il testo normativo risulterebbe costantemente da aggiornare a seguito della approvazione di nuovi strumenti o varianti agli stessi. Meglio quindi in questo caso non scrivere nulla e rinviare direttamente agli atti di consiglio comunale, piuttosto che inserire dati che possano risultare non aggiornati.

Si ribadisce che è necessario modificare il comma 3, lett. b) dell'art. 13 posto che l'abbaino costituisce volume edilizio

Art. 13 - Definizioni ulteriori di competenza del PRG

Si provvede ad eliminare l'indicazione di volume edilizio per l'abbaino.

Il comma c) "Volumi tecnici" dell'art. 13 pare non essere stato variato. Si ribadisce quanto indicato con riferimento all'adozione preliminare: "La lett. c) "Volumi tecnici" deve essere riformulata, considerando come tali solo quelli definiti dalla disciplina provinciale, con particolare riferimento ai volumi funzionali all'edificio di riferimento; manufatti quali le centrali termiche e le cabine se non facenti parte dell'edificio di riferimento, devono essere ricondotti alla fattispecie degli "impianti" di cui all'art. 3 comma 1, lett. x) della l.p.15/2015".

Art. 13 - Definizioni ulteriori di competenza del PRG

Si provvede a fare diretto ed esclusivo riferimento alla legge provinciale.

Relativamente alle modifiche richieste con riguardo alla necessità di distinguere chiaramente le "Costruzioni accessorie e legnaie" (art. 13, lett. d)) dagli "Edifici pertinenziali" (art. 57), si rileva che in taluni casi permangono formulazioni che inducono a confondere le due distinte fattispecie. L'art. 57 non dovrà fare riferimento alle "Costruzioni accessorie e legnaie". Per chiarire ulteriormente quanto evidenziato, si ribadisce che le "Distanze da applicare per i manufatti accessori" di cui all'art.7 dell'Allegato 2 della Delibera della Giunta provinciale n. 2023/2010, sono da riferirsi alle sole "costruzioni accessorie", andrà pertanto rivisto l'art. 57. ~~La stessa visione è stata elaborata nel 2017 -~~

Art. 57 - Edifici pertinenziali esistenti.

L'articolo è stato attentamente rivisto in adozione definitiva e concordato con il responsabile edilizia privata del comune di Tione di Trento.

Il comma 1 e comma 7 vengono corretti stralciando la parte relativa alle distanze in quanto trattata di un refuso che già doveva essere cancellato in adozione definitiva a seguito dell'inserimento di tali disposizioni

nel comma 6.

Il comma 2 viene rivisto esplicitando il rinvio all'articolo 13 per le costruzioni accessorie.

Per quanto riguarda la dimensione dell'ampliamento ammesso nel caso di ristrutturazione, vincolata alla riqualificazione architettonica e paesaggistica, la percentuale del 15% viene applicata sia al sedime che alle altezze. Ciò consente di garantire la necessaria flessibilità progettuale ed esecutiva, come già era fattibile con il precedente parametro "volumetrico".

Al fine di distinguere l'applicabilità delle distanze si è provveduto ad integrare l'articolo 13 con il comma 9 .

Ulteriori valutazioni tecniche a supporto delle modifiche introdotte:

La norma in vigore che prevedeva l'incremento del 15% di volume permetteva la necessaria flessibilità progettuale nella distribuzione planivolumetrica dell'ampliamento (in altezza, in sedime o in quota parte). Il valore del 15% appare come il giusto compromesso fra la garanzia di tutela paesaggista e la premialità necessaria per incentivare e favorire la riqualificazione di manufatti che spesso si presentano in condizioni statiche e architettoniche pessime.

La possibilità di scegliere se ampliare il sedime, l'altezza o parte di entrambe le dimensioni, costituisce una libera scelta del progettista o del proprietario, condizionate in base alla disponibilità di spazi perimetrali (nel rispetto delle distanze) o dalla necessità di innalzare parzialmente il fabbricato per agevolarne ed ottimizzarne l'utilizzo.

La trasformazione del volume nell'unico parametro della Sun costituirebbe un limite agli interventi (nel caso di carenza di spazio perimetrale necessario all'ampliamento di sedime nel rispetto di distanze): Inoltre sulla base dell'analisi di molti interventi fino ad oggi realizzati si nota come la modifica dell'altezza del fabbricato ha permesso di eliminare tettoie fatiscenti introducendo coperture a due falde, o anche a falda unica, con materiali e pendenze coerenti con il paesaggio circostante.

Per questo motivo oltre alla misura relativa all'incremento della Sun è stata inserita anche la possibilità di "sopraelevazione" nella stessa misura percentuale.

Per esempio nel caso di una baracca con tetto a una falda posto ad altezza 1,6-1,9 (media 1,75) si potrà effettuare un intervento di ristrutturazione portando la sua altezza media a 2,00 metri, proponendo una tipologia a due falde tipicamente rappresentata anche negli schemi tipologici già in vigore.

L'introduzione del doppio parametro di incremento (15% applicabile sia alla Sun che all'altezza) costituisce effettivamente una maggiore possibilità di intervento, ma la misura di tale intervento è comunque limitata e la modifica rientra negli stessi obiettivi di adeguamento normativo della presente variante perseguendo le finalità della legge provinciale relativi alla riqualificazione, riuso, densificazione, premialità, consumo di suolo zero.

Art. 19 - Norme comuni alle varie aree.

Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PRG, con funzioni non conformi alle norme di zona ove sono inseriti

possibilità di un incremento un tantum pari al 15% della Sun calcolato sull'esistente o, in alternativa all'aumento della Sun, è possibile sopraelevare l'edificio al fine di migliorare le condizioni di abitabilità interne nella misura massima di 1 metro.

Ulteriori valutazioni tecniche a supporto delle modifiche introdotte:

Per questa norma valgono le stesse considerazioni scritte sopra. Visto però che si tratta di edifici che possono presentare anche volumi considerevoli viene previsto il divieto di sommare gli interventi garantendo che l'intervento rientrerà in ogni caso all'interno dell'incremento massimo di volume già stabilito dal PRG in vigore.

Preso visione dell'elaborato "IS.1 – insediamenti storici – numero unità edilizie e categorie di intervento – aree libere e destinazioni

d'uso degli edifici", introdotto in adozione definitiva, considerata la necessaria distinzione tra "Costruzioni accessorie e legnaie" e "Edifici pertinenziali" di cui sopra, si suggerisce di accertare che sia chiara la disciplina da assumere come riferimento per le unità definite in legenda come "manufatti accessori" e "costruzioni accessorie pertinenziali".

La legenda delle tavole IS.1 IS.2 e IS.3 è stata corretta inserendo il cartiglio A209 associato all'art. 57.

A209



Edifici pertinenziali esistenti

Art. 57

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione (art. 57 comma 6, inciso introdotto in adozione definitiva) va fatto rinvio all'organo competente e non alla Commissione Edilizia (l.p. 15/2015, art. 7). Si ribadisce che gli ampliamenti volumetrici di cui all'art. 57 comma 1, se riferiti agli edifici pertinenziali, possono essere mantenuti e vanno convertiti in superficie utile netta (SUN).

Art. 57 Edifici pertinenziali esistenti

Comma 6: corretto

Comma 1: si rinvia alla precedente valutazione giustificativa relativamente all'applicazione del 15% alla Sun ed alle altezze.

Con riferimento alla prima adozione, in merito all'art. 25 comma 12 (e seguenti) per il quale si indicava che "Non va posta in relazione l'"esistenza" di un edificio con il suo essere "abitato" o dotato di "certificato di abitabilità" (è da considerarsi edificio anche un fabbricato privo di funzioni abitative)", dalla lettura delle controdeduzioni si comprende che la definizione viene assunta per ammettere taluni tipi di interventi solo per edifici che presentano talune caratteristiche (es. abitabili o con certificato di abitabilità e, in ambo i casi, esistenti alla data di approvazione della Variante al PRG 2014). Posto che l'obiettivo da perseguire guarda al non duplicare e variare le definizioni della disciplina provinciale, si consiglia di riformulare la norma indicando specificatamente che la disciplina di riferimento si applica agli "edifici esistenti" aventi le caratteristiche che il progettista ha indicato (e non correlando la fattibilità degli interventi al concetto di "esistenza").

Art. 25 - Insediamenti abitativi.

Comma 12: modificato mantenendo solo il richiamo ad edificio esistente alla data di adozione del PRG.

Analogo approccio, anche se per finalità diverse, può essere assunto per la precisazione degli edifici esistenti richiesta con riferimento alla adozione preliminare in merito agli artt. 31, 32 e 33 bis. Si chiarisce che la precisazione della definizione, resa senza alterazioni delle possibilità di intervento ma al solo fine di non generare duplicazioni di definizioni, non attiene ad una procedura di variante sostanziale, come indicato dal progettista nelle controdeduzioni.

Conseguentemente alle modifiche già introdotte nelle Norme di Attuazione del PRG, in relazione alla definizione di edificio esistente, di costruzione accessoria e di edificio pertinenziale, **l'articolo 31 comma 10** viene modificato, precisando la differenza fra Edificio esistente (per il quale si prevedono interventi di ristrutturazione compreso il cambio d'uso) e Edificio pertinenziale (per il quale si applicano unicamente gli interventi previsti dall'art. 57).

Il rinvio diretto alla lettera t), comma 1, art. 3 della L.P. 15/2015 non risulterebbe corretto in quanto in tale definizione verrebbero compresi anche gli edifici pertinenziali, di cui alla lettera a) comma 4, art. 3 del DPPP8-61/Leg.

- t) edificio o fabbricato: qualsiasi manufatto che origina un volume edilizio o una superficie coperta;

Estratto L.P. 15/2015 art. 3

- a) **edificio pertinenziale**: edificio complementare, posto stabilmente a servizio di un edificio principale, non utilizzabile autonomamente;

Estratto DPP 8-61/Leg.

Art. 31 – Area agricola locale - comma 10: aggiornato.

Art. 32 – Area a pascolo - comma 9: aggiornato.

Art. 32bis – Aree a bosco - comma 7: aggiornato.

Si ribadisce che all'art. 29 bis "Area agricola – art. 37 PUP" devono invece essere convertiti in SUN i parametri riferiti agli ampliamenti volumetrici di cui al comma 5 e quelli del comma 6. Ne consegue l'aggiornamento dell'art. 29 ter.

Art. 29 bis – Area agricola (art. 37 PUP)

Comma 5: inserita la misura del 10% della Sun e alternativa sopraelevazione di un metro

Comma 6: inserito il parametro Uf 0,18 anziché 0,06 mc./mq.

Per le "Fasce di rispetto cimiteriale" di cui all'art. 41.3 si richiami anche l'art. 62 della l.p. 15/2015; in adozione preliminare il rilievo dello scrivente Servizio, per errore materiale, è stato reso con riferimento alle "Fasce di rispetto stradale" di cui all'art. 41.3".

Art. 41.3 - Fasce di rispetto cimiteriale

Comma 1: integrato

L'individuazione delle aree specificatamente destinate all'insediamento, per le quali si chiedevano alcune lievi modifiche, non può essere demandata alla disciplina provinciale che non ne fornisce un'elencazione; come indicato dall'art. 14 della l.p. 15/2015 compete al PRG l'individuazione delle aree destinate all'insediamento. Le correzioni richieste sono pertanto necessarie.

Tra le aree specificatamente destinate all'insediamento di cui all'art. 42 "Strade – Viabilità provinciale e locale e fasce di rispetto" vengono erroneamente richiamate le aree per attività agricole intensive. Per contro vengono non correttamente ricondotte alle ulteriori aree le zone a verde pubblico, i parcheggi e le cave, discariche e zone di lavorazione materiali inerti. Si aggiorni il comma.

Estratto Parere 28/06/2019

Si provvede a riproporre il testo di adozione preliminare con le rettifiche richieste nel parere di data 28/06/2019.

Art. 42 – Strade - Viabilità provinciale e locale e fasce di rispetto

Comma 14: aggiornato

Si ribadisce che le categorie di intervento di cui all'art. 46 "Categorie di intervento" devono fare espresso rimando all'art. 77 della l.p. 15/2015, evitando la ripetizione delle relative definizioni anche se rese al fine di rendere meglio comprensibile il testo "da parte di tutte le persone e non solo degli addetti ai lavori"; la ripetizione si configura come un mero richiamo e non come un inciso necessario per migliorare la comprensione della disciplina.

Le categorie di intervento di cui all'art. 46 "Categorie di intervento" devono fare espresso rimando all'art. 77 della l.p. 15/2015 e la categoria della "demolizione con ricostruzione" va ricondotta alla "ristrutturazione edilizia". L'integrale rimando di cui sopra sostituirà le definizioni di cui al primo comma degli articoli da 47 a 52 e 55, secondo il principio di non duplicazione della disciplina. Per l'art. 51 il rimando all'art. 77 della l.p. 15/2015 sostituirà anche il comma 2.

Estratto Parere 28/06/2019

Art. 46 - categorie di intervento

Comma 2: aggiornato

Art. 47 - Manutenzione ordinaria M1

Comma 1: aggiornato

Art. 48 - Manutenzione straordinaria M2

Comma 1: aggiornato

Art. 49 - Restauro R1

Comma 1: aggiornato

Art. 50 - Risanamento conservativo R2

Comma 1: aggiornato

Art. 51 – Ristrutturazione edilizia R3

Comma 1: aggiornato

Art. 52 – Demolizione Ricostruzione

In merito alle precisazioni rese attraverso le controdeduzioni e riferite alle categorie di intervento di cui all'art. 46, si accolgono le motivazioni addotte dal progettista. Per quanto attiene la categoria di intervento della "demolizione con ricostruzione" si evidenzia che la riconduzione alla categoria della "ristrutturazione" di cui all'art. 46 è corretta e condivisibile. Tale scelta consente di rendere non necessaria la ri-catalogazione degli edifici, come invece indicato in norma e nelle controdeduzioni. Si valuti l'opportunità di richiamare l'inciso di cui all'art. 46 punto 2.5) anche allo specifico articolo della demolizione con ricostruzione (art. 52).

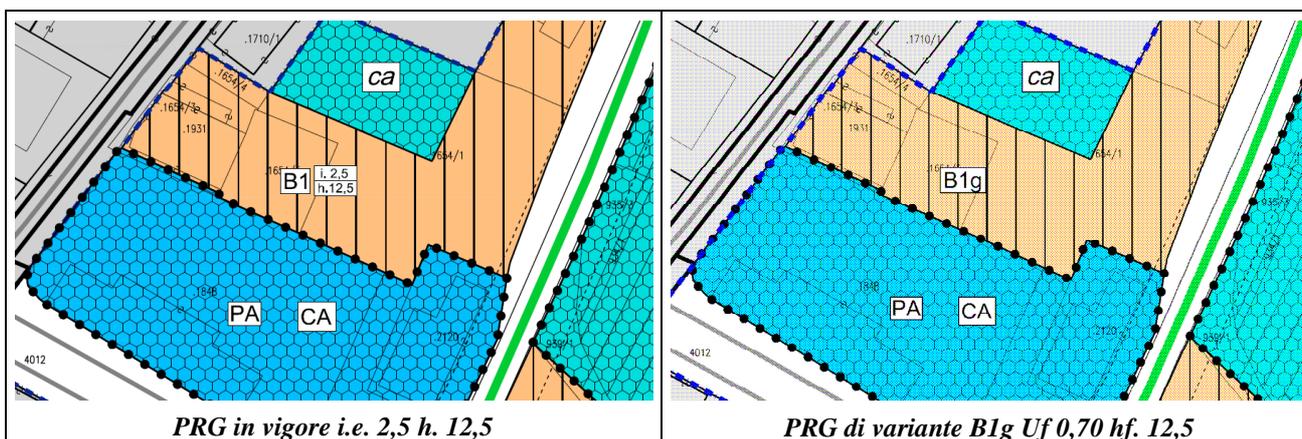
Art. 52 – Demolizione Ricostruzione

Comma 1: corretto con stralcio del richiamo alla previsione di revisione delle schede.

In merito a quanto richiesto con riferimento alle tabelle di conversione dei parametri edificatori si segnala che, nonostante l'indicazione resa attraverso le controdeduzioni che fa riferimento a diversi parametri, non si è compreso se esista un cartiglio in più di quelli rappresentati nelle legende raffrontate riportate in coda alla relazione. Per maggiore chiarezza si porta l'esempio delle zone B1, distinte nel vigente PRG attraverso sei cartigli; tra questi quello con indici maggiori è "i, 2.0 – h. 10.5", mentre, nella documentazione della prima adozione e riferita al piano vigente si riscontra il cartiglio "i 2,5 – h 12,5". tale cartiglio viene fatto corrispondere il "B1g", con indici "Uf 0,70 – Hf 12,5" Considerata la significativa differenza rispetto al piano vigente, quanto ad altezza, la verifica non può essere omessa.

Nel PRG in vigore esiste un'unica zona B1 con indici 2,5/12,5 e viene ora ricondotta al cartiglio B1g 0,70/12.50.

Si provvede a integrare la legenda relativa al PRG in vigore riportato nella relazione.



Si chiede di verificare se nella versione di raffronto delle norme tecniche di attuazione per probabile errore materiale possa non essere stata posta in evidenza una parte del testo eliminata (es. art. 84 comma 2 ultimo periodo).

Il comma 2 in adozione preliminare prevedeva:

2. Ai sensi ~~dell'articolo 42, commi 5bis e 5ter,~~ della legge ~~urbanistica~~ provinciale non si procede alla redazione del piano attuativo d'iniziativa privata per interventi che interessino aree con superficie inferiore a 2.500 mq., anche qualora previsto dalle tavole o dalle norme del presente PRG. ~~Tuttavia per i piani di recupero (PR), già previsti dalle tavole di PRG relativi all'insediamento storico o al viale, al fine di garantire una più razionale programmazione degli interventi, è prevista la possibilità di applicare la procedura per i Piani Attuativi dove la deliberazione comunale che approva il piano attuativo, o il piano guida, costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG, applicando quindi la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG stabilita dalla legge provinciale.~~

comma 2, art. 84 di adozione preliminare

In adozione definitiva il secondo periodo è stato cancellato come riportato nella controdeduzione:

Nel testo di adozione definitiva non risulta possibile inserire come raffronto il testo aggiunto in prima adozione ed ora cancellato in adozione definitiva.

Il raffronto viene effettuato solo rispetto al testo in vigore, distinguendo le modifiche introdotte in prima adozione e quelle introdotte in adozione definitiva.

La scrittura dell'articolo 84 è stata inserita al fine di richiamare la necessità che per i piani di recupero dell'insediamento storico, sia comunque possibile attivare le procedure di approvazione dei PA anche se la superficie è inferiore a 2.500 mq.

Verificato che le tavole di PRG non contengono perimetrazioni di piani di recupero dell'insediamento storici si provvede a stralciare l'integrazione di adozione preliminare riproponendo il testo in vigore.

Articolo 84

2. Ai sensi ~~dell'articolo 42, commi 5bis e 5ter,~~ della legge ~~urbanistica~~ provinciale non si procede alla redazione del piano attuativo d'iniziativa privata per interventi che interessino aree con superficie inferiore a 2.500 mq., anche qualora previsto dalle tavole o dalle norme del presente PRG.

estratto della controdeduzione

2. Ai sensi ~~dell'articolo 42, commi 5bis e 5ter,~~ della legge ~~urbanistica~~ provinciale non si procede alla redazione del piano attuativo d'iniziativa privata per interventi che interessino aree con superficie inferiore a 2.500 mq., anche qualora previsto dalle tavole o dalle norme del presente PRG.

comma 2, art. 84 di adozione definitiva

Lettera Servizio Urbanistica di data 31/01/2020

Estratto della lettera Servizio Urbanistica di data 31/01/2020

art. 30 bis comma 4: il parametro per la realizzazione delle stalle, parimenti a quanto indicato per i rustici, è da convertire in SUN;

Come già riportato nella precedente sezione la conversione in Sun del parametro relativo alle stalle non appare ottimale ai fini del "controllo" paesaggistico e dimensionale degli interventi ammessi, in quanto anche le stalle rientrano, per tipologia e modalità d'uso, fra la categoria degli edifici industriali ove per essi valgono gli indici di superficie coperta ed altezza massima.

Si propone quindi per questi manufatti la conversione non in Sun ma in superficie coperta ed altezza massima a metà falda.

In sostituzione del vecchio parametro di 2.000 mc. si propone il nuovo parametro della superficie coperta Sc calcolato dividendo il volume per un'altezza media del fabbricato tipo uso stalle di 5,00 metri.

$$2000/5=400$$

4. Per gli interventi ammessi vigono i seguenti parametri edificatori:
- lotto minimo 1500 mq
 - ~~☐ volume massimo stalle 2000 mc~~
 - superficie coperta massima stalle (Sc) 400 mq
 - superfici utile netta ~~volume massimo~~ per i rustici (Sun) 120 ~~400~~ mq ~~mc~~
 - Altezza dell'edificio in metri (Hf) ~~altezza massima~~ 8,0 ml
 - lunghezza massima delle fronti 35 ml
 - distanza min. dai confini del lotto vedi PARTE OTTAVA;
 - distacco tra edifici (D.E.) vedi PARTE OTTAVA;
 - distanza minima fra edifici del lotto e altri edifici residenziali 30 ml
- [comma modificato dopo l'adozione definitiva per l'approvazione]*

art. 31 comma 6: rimane l'indicazione del parametro di "densità fondiaria" anziché di "indice di utilizzazione fondiaria (Uf)";

Corretto il refuso:

6. Le nuove costruzioni dei manufatti e dei fabbricati di cui alla lettera a) e b) rispetteranno i seguenti parametri edificatori:
- Distanza dai confini (D.C.): vedasi PARTE OTTAVA;
 - Distanza dagli edifici (D.E.): vedasi PARTE OTTAVA;
 - Distanza dalle strade (Ds): vedasi art. 14
 - Lotto minimo accorpato 3.000 mq
 - ~~☐ Densità fondiaria (Hf) 0,06 mc/mq~~
 - Utilizzazione fondiaria (Uf) 0,018 mq/mq
 - Superficie utile netta ~~Volume massimo complessivo~~ 120 mq. ~~400 mc~~
 - Altezza dell'edificio in metri (Hf) ~~altezza massima~~ 8,00 m
 - Volume interrato: superficie massima nel limite del 150% del sedime fuori terra.

art. 32, 32 bis: l'indice di edificabilità fondiario massimo deve essere convertito in indice di utilizzazione fondiaria (Uf);

Per le zone a pascolo e zona bosco viene inserito il nuovo paragrafo.

- Utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq 0,003

art. 57 comma 7: la misura dell'ampliamento ammesso è da riferirsi alla SUN esistente e non al volume lordo fuori terra.

Si rinvia ai parametri di ampliamento già definiti al comma 1.

Per quanto attiene la disciplina degli interventi in centro storico, si ribadisce la necessità di chiarire la presenza di puntuali previsioni di ampliamento entro le schede edificio rispetto a quanto integrato nell'art. 51 comma 1 p.to 3.

Le schede del Centro storico e dei Viali non sono oggetto di variante.

Occorre che le previsioni in essere contenute, che solo raramente eccedono i termini del 20%, mantengano validità al fine di non privare di possibilità edificatori e di recupero già concordate con i proprietari ed approvate dalla Giunta Provinciale nei precedenti PRG.

In particolare si evidenzia che esiste un solo edificio lungo i viali dove il PRG prevede la sopraelevazione di 4,5 m. (quindi maggiore di quanto stabilito dalla norma generale) e l'intervento è associato al recupero dell'intero edificio (Scheda 38 Cat. Int. R3) già oggetto variante puntuale, approvata con variante PRG 2017 - Del GP 2162 dd. 14/12/2017. La soluzione progettuale è stata frutto di concertazione con i proprietari e per la quale non è giustificato introdurre ulteriori modifiche.

La riformulazione dell'art. 84 ha portato alla duplicazione del contenuto del comma 2.

Corretto il refuso

In materia di piani attuativi si precisa che l'art. 11 comma 4 deve essere rivisto con riferimento ai piani attuativi, gli accordi e le convenzioni già sottoscritti alla data di entrata in vigore del regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Considerata la conversione di alcuni degli indici e parametri definiti per i piani attuativi di cui alla parte nona delle norme, si chiedono chiarimenti in merito alle modifiche condotte con riferimento all'approvazione o meno di detti piani, anche considerato che, ad esempio, per il PA 16 e per il PL 25 sono richiamati il piano approvato e l'accordo sottoscritto. Si rammenta che in tutti gli altri casi i parametri sono da adeguarsi alla disciplina provinciale.

Si conferma nella impossibilità di effettuare in questa sede un aggiornamento dei dati richiesti e che per gli stessi valgono per previsioni del PRG in vigore senza possibilità di modifica in quanto i contenuti sono stati inseriti a seguito di "partecipazione" attiva dei portatori di interesse, senza necessità che la definizione finale assunta dal consiglio comunale debba necessariamente o obbligatoriamente essere contenuta in "accordi urbanistici sottoscritti".

l'articolo è stato adeguato completamente adeguando i parametri edilizi relativamente ai piani attuativi non ancora attuati e specificando i piani attuativi già attuati e quindi non adeguati.

Con riferimento agli edifici pertinenziali esistenti di cui all'art. 57 non si comprende la definizione di "esistente" con il rinvio all'entrata in vigore dell'art. 13 per le costruzioni accessorie. Al fine di semplificare e chiarire il dispositivo, si consiglia di inserire la data di riferimento senza rinvii ad altri articoli. Al comma 4 inoltre è mantenuto il rinvio agli schemi grafici di cui all'allegato A, anch'esso riferito alle costruzioni accessorie. Ribadita la necessità di chiarire la distinzione tra le costruzioni accessorie e gli edifici pertinenziali, sono da eliminare le formulazioni che inducono a confondere le due fattispecie di cui all'art. 3 comma 4 lett. a) e b) del Regolamento.

La distinzione fra Edificio pertinenziale e Costruzione accessoria è contenuta nel regolamento attuativo della legge provinciale. Non è la data "di esistenza" che può fare pendere da una parte o dall'altra.

Al fine di semplificare l'attuazione viene modificato il comma 1 togliendo il riferimento all'articolo 13 ed anche il termine esistenti dal titolo.

Viene confermato il comma 2 al fine di distinguere le due diverse fattispecie.

Il PRG disciplina in modo differente ciò che il regolamento ha provveduto a distinguere in modo netto:

Edificio accessorio: è una costruzione che rileva di fini dei parametri edilizio urbanistici e rileva anche ai fini delle distanze degli "edifici" come enunciati nell'Allegato A della Del. 2023/2010.

Costruzione accessoria: non rileva ai fini dei parametri ma deve rispettare le dimensioni massime e le tipologie contenute nel PRG, nel rispetto delle distanze minime da fabbricati e confine come definito all'articolo 7 "Distanze da applicare per i manufatti accessori" del all'Allegato A della Del. G.P. 2023/2010.

[desumendo che *Costruzione accessoria* sia sinonimo di *Manufatto accessorio*.]

Per Edificio pertinenziale esistente, si intende il fabbricato accessorio (garage, tettoia, terrazza, baracca, e simili) che spesso sono state oggetto nel passato o di condoni, o di sanatorie o di regolarizzazioni ante 1967, per i quali non trovano applicazione i limiti edificatori di zona, e per i quali gli interventi di "ristrutturazione" non possono essere assimilati agli interventi di ristrutturazione degli edifici principali in quanto per queste "edifici pertinenziali esistenti" non è ammesso il cambio d'uso ma è prescritto il mantenimento del carattere pertinenziale (o accessorio che dir si voglia) dell'edificio principale.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva (e non la dimensione) si fa rinvio a quanto previsto per le costruzioni accessorie al fine di uniformare i caratteri costruttivi complessivi, fatti salvi i pareri espressi dalle competenti commissioni (CPC o CEC) che possono anche autorizzare modifiche tipologiche, compositive e stilistiche al fine di armonizzare gli interventi con il contesto.

Sempre con riferimento alla definizione di "esistente" si chiede di precisare a quale adozione del PRG si riferiscono, ad esempio, il comma 12 dell'art. 25 e il comma 9 dell'art. 31. Relativamente agli artt. 31, 32 e 32 bis se il fine è quello di escludere gli edifici pertinenziali da alcune possibilità di intervento, anziché introdurre una nuova definizione di edificio esistente, venga precisata l'esclusione da tali interventi per detti edifici pertinenziali.

La definizione contenuta al comma 12 è stata concordata con l'Ufficio Tecnico Edilia Privata e la stessa appare la più appropriata per garantire la corretta applicazione delle norme di PRG, ove per adozione di PRG si intende il primo PRG approvato ai sensi della L.P. 22/91 successivo al Programma di fabbricazione.

Si fa presente che questa definizione non è mai stata oggetto di "osservazione" da parte degli uffici del servizio urbanistica in occasione delle varianti succedutesi dopo il 1991.

Si evidenzia che la dicitura "edifici esistenti" si differenzia da "Edifici costruiti" ma comunque per tutti vale la data di adozione del primo PRG (sostitutivo del pdf) ai sensi della L.P 22/91.

Vedi:

art. 16 comma 8

art. 18 comma 3

art. 25 comma 12

art. 31 comma 9

art. 33 comma 3

art. 38 comma 7.

Si veda inoltre l'integrazione inserita all'articolo 19 necessaria per fissare il periodo:

La data di riferimento per la adozione del PRG è quella della Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1/1994 di data 08/09/1994 che ha introdotto il "PRG Mancuso" nella disciplina urbanistica del Comune di Tione di Trento in sostituzione del previgente "Programma di fabbricazione" o "PdF".

Art. 33. Disposizioni comuni alle aree agricole, a bosco, a pascolo - edifici esistenti non a carattere storico aventi funzioni diverse da quelle agro-silvo-pastorali

Il comma 1 deve chiarire la finalità dell'incremento "solo per comprovate esigenze di adeguamento igienico sanitario"

Il comma 1, nel testo finale individuato come 1bis, chiarisce che gli interventi di incremento della Sun o in alternativa di sopraelevazione, sono finalizzati al recupero abitativo del sottotetto e per comprovate esigenze di adeguamento igienico sanitarie.

Tale disposizione vale solo per gli edifici non schedati (quindi non storici) né nel PEM né nei Centro Storici Isolato. Al fine di chiarire questo aspetto viene corretto il comma 8, dell'articoli 31 e 32 cancellando la parte: ~~e i manufatti sparsi individuati nelle planimetrie 1:5.000 e 1:2.000~~, in quanto si trattava di una refuso presente ancora nelle precedenti edizioni del PRG.

Edifici in centro storico che prevedono ampliamenti in termini di volume.

Si chiede di giustificare il mantenimento del parametro volumetrico rispetto alla conversione in Sun.

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.