

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MASSIMENO

(Provincia di Trento)

VARIANTE 2019



RELAZIONE ILLUSTRATIVA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Dicembre 2019 - Adozione definitiva

dott. arch. Remo Zulberti
Cimego, P.zza Principale 84
38083 Borgo Chiese (TN)
remozulberti@hotmail.com



SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA.....	2
Obiettivi della variante.....	2
Avviso pubblico	2
Adozione definitiva	3
Aggiornamento Norme di Attuazione al Regolamento attuativo DPP 8-61/Leg.....	4
Circolare PAT 05 ottobre 2017 n. 542300i	4
Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.	4
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.	6
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	7
Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.	8
Esempio 4 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.....	9
Esempio 5 - Edificio bifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto abitabile su spiccato orizzontale.	10
Esempio 6 - Edificio plurifamiliare con due piani fuori terra e soppalchi non abitabili.....	11
Esempio 7 - Calcolo del valore limite di ampliamento per garantire l'agibilità del sottotetto	12
Calcolo dell'indice di Utilizzazione fondiaria	13
Sintesi degli esempi progettuali	13
La nuova classificazione del PRG per le zone residenziali	14
Art. 12.1 B3 Zone residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate [B103]	14
Art. 12.2 C1 Zone residenziali nuove [C101]	14
Conversione del Volume lordo V_l in Superficie utile netta Sun.....	15
Ulteriori modifiche normative.....	15
Articolo 11 5 Zone di conservazione	15
Art. 16.6 - Aa - Attività agricola compatibile [A205]	15
Articolo 25 Costruzioni accessorie	16
Modifiche normative relative all'Insediamento Storico.	16
Varianti Puntuali.....	17
Il PRG in vigore	18
Il PRG di Raffronto	21
Il PRG di Variante	23
Usi civici	24
RENDICONTAZIONE URBANISTICA	24
Rete Natura 2000	24
Pericolosità PGUAP.....	24
Sintesi della rendicontazione	27

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Avviso pubblico

L'amministrazione Comunale di Massimeno nel processo di adeguamento normativo del proprio Piano Regolatore Generale alla disciplina provinciale ha inteso avviare il procedimento ai sensi dell'articolo 37 comma 1 con la pubblicazione dell'avviso pubblico effettuato all'albo comunale e su un quotidiano locale.

L'avviso elenca gli obiettivi della variante costituiti da :

1. Adeguamento normativo e cartografico con aggiornamento alle nuove definizioni del regolamento provinciale;
2. Verifica delle previsioni di interesse pubblico (aree con destinazioni a servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi e viabilità);
3. Rettifiche e semplificazioni finalizzate a dare attuazione agli interventi già previsti dalla pianificazione vigente.

L'avviso è stato pubblicato il giorno 22/11/2018 per 30 giorni consecutivi.

Durante la pubblicazione dell'avviso e nel periodo immediatamente successivo, prima di intraprendere l'iter tecnico di variante, all'amministrazione comunale è giunta una sola richiesta la quale è stata accolta ed ha comportato l'inserimento della Variante v1 che individua una nuova zona per attività agricole (Aa2) come riportata in cartografia e nelle norme di attuazione all'articolo 16.6 Aa - Attività agricola compatibile [A205].

Si premette che le istanze costituiscono un mero apporto informativo e propositivo da parte della popolazione, le stesse non sono né vincolanti, né senso che non comporta obblighi di nessuna natura né a chi lo propone né a chi le riceve, né esclusive, nel senso che nell'iter di formazione tecnica del progetto di variante, oltre agli elementi contenuti nelle singole istanze possono comunque essere oggetto di variante, anche ulteriori temi, applicando i principi di autonomia, sussidiarietà e responsabilità affidati all'Amministrazione comunale dal Piano Urbanistico Provinciale e dalla legislazione urbanistica ad esso collegata.

Adozione definitiva

Gli elaborati di variante per l'adozione definitiva sono stati adeguati alle richieste espresse in conferenza di pianificazione e con il parziale accoglimento delle osservazioni presentata durante il periodo di pubblicazione della variante.

Gli elaborati di variante sono quindi composti ora dalla seguente documentazione:

Documenti allegati:

- 1) Relazione illustrativa e Rendicontazione urbanistica
- 2) PRG - Norme di Attuazione - Testo di raffronto
- 3) PRG - Norme di Attuazione - Testo coordinato
- 4) IS - Norme di Attuazione - Testo di raffronto
- 5) IS - Norme di Attuazione - Testo coordinato
- 6) Elenco Varianti e valutazione preliminare rischio PGUAP
- 7) Valutazione osservazioni private
- 8) Controdeduzioni al verbale di conferenza di pianificazione

Tavole grafiche:

- Tav. B1 - Sistema insediativo Infrastrutturale - Scala 1:2000
Tav. B2 - Sistema insediativo - Scala 1:5000

AGGIORNAMENTO NORME DI ATTUAZIONE AL REGOLAMENTO ATTUATIVO DPP 8-61/LEG

Circolare PAT 05 ottobre 2017 n. 542300i

Dalla lettura della circolare del 05/10/2017 si evince che **Sul Sun** e **Vt** si applicano da subito esclusivamente per le seguenti fattispecie:

1. calcolo contributo costruzione;
2. calcolo standard a parcheggio

Inoltre le stesse definizioni e parametri si devono applicare anche per una finalità esclusivamente fiscale in adeguamento alla normativa nazionale:

3. determinazione della categoria di intervento: ossia discriminante fra ristrutturazione e nuova costruzione

E' in riferimento esclusivo a quest'ultima fattispecie la necessità di convertire in Sun la misura dell'ampliamento prevista dal PRG che generalmente per gli edifici esistenti è calcolata applicando percentuali variabili al "**volume urbanistico lordo**" esistente.

Le procedure contenute nella circolare del 5 ottobre 2017, al 15 paragrafo, punto 2., lettera A), non si riferiscono alla necessità di convertire in Sun l'ampliamento ammesso dal PRG a fini urbanistici, ma la misura della nuova Sun va effettuata successivamente al calcolo dell'ampliamento volumetrico e tale valore serve esclusivamente per la determinazione del contributo di costruzione, del calcolo standard a parcheggi e della definizione della categoria di intervento.

Conversione dei parametri per definire la nuova capacità edificatoria dei suoli.

La variante 2019 prevede l'adeguamento normativo con riferimento alle nuove disposizioni della Legge Provinciale e dal suo regolamento attuativo.

L'adeguamento normativo ha quindi interessato varie tematiche fra le quali: rispetto cimiteriale, rispetto dei depuratori, standard parcheggio, manufatti per la coltivazione del fondo, definizione delle categorie di intervento, distanze delle costruzioni da confini e fabbricati, ecc.

Particolare evidenza va data all'adeguamento relativo agli indici edificatori come definiti dall'articolo 3 del regolamento attuativo della legge provinciale.

Si prevede quindi l'adeguamento ai seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria **Uf**, Superficie utile lorda **Sul**, Superficie utile netta **Sun**, Altezza degli edifici in numero di piani **Hp**, altezza del fronte **He**, Volume lordo fuori terra **VI** (ex volume urbanistico), Volume urbanistico (netto) **Vt**.

L'adeguamento delle norme di PRG al nuovo regolamento provinciale, DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2017 prevede l'individuazione del rapporto di conversione per passare dal **Volume lordo fuori terra (VI)**, che costituisce la nuova definizione del vecchio termine "volume urbanistico", alla **Superficie utile netta (Sun)**.

Fino ad oggi nella quasi totalità dei comuni della Provincia Autonoma di Trento la **capacità edificatoria** dei suoli si misurava applicando l'Indice di edificabilità fondiaria **i.e.**, o IFF, espresso in metri cubi di volume su metro quadrato di terreno, dove per volume si intendeva il volume urbanistico fuori terra.

Ora risulta necessario applicare alle aree di nuova edificazione con funzioni residenziali ed alberghiere il parametro dell'Utilizzazione fondiaria **Uf**, espresso in metri quadrati di superficie utile

netta **Sun** su metro quadrato di terreno, dove la **Sun** risulta definita dal nuovo regolamento attuativo come la superficie netta abitabile, escludendo quindi le mura perimetrali, eventuali vani scala comuni ed altri elementi non rilevanti ai fini del carico urbanistico residenziale.

Viste ora le definizioni dei nuovi parametri urbanistici ed edilizi ed il loro campo di applicazione occorre determinare il valore limite di questi parametri per le zone urbanistiche dove vengono applicati.

Prima di determinare il valore di conversione degli indici si procede con analizzare una diversa serie di tipologie edilizie.

Negli esempi che seguono vengono illustrati alcuni schemi progettuali tipo comunemente riscontrabili.

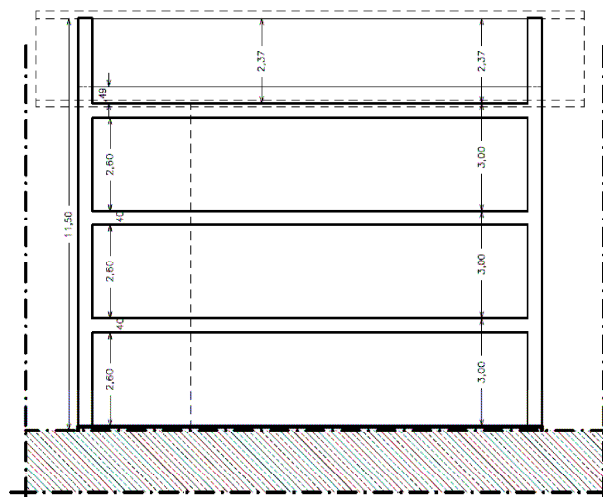
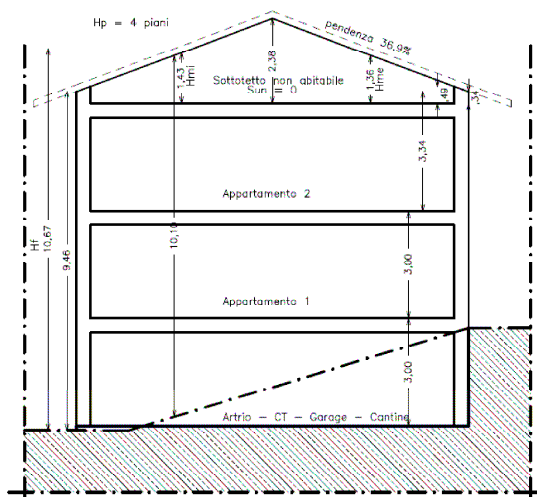
Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto non rilevante ai fini della Sun.

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

In questo esempio il rapporto Sun/VI è pari a 0,23.

L'incremento di capacità edificatoria, (utilizzabile solo per questa tipologia di edificio) pari a ca. il 30% non deve apparire eccessiva se si pongono in campo due tipi di valutazioni:

- La prima riguarda l'obiettivo della legge che ha introdotto i nuovi parametri: liberare l'espressività progettuale precedentemente compressa entro limiti fisici molto ristretti, per garantire una maggiore qualità architettonica e costruttiva.
- Consentire un incremento della capacità edificatoria delle singole con un'azione di densificazione, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture ed urbanizzazioni esistenti, limitando conseguentemente il consumo di suolo.



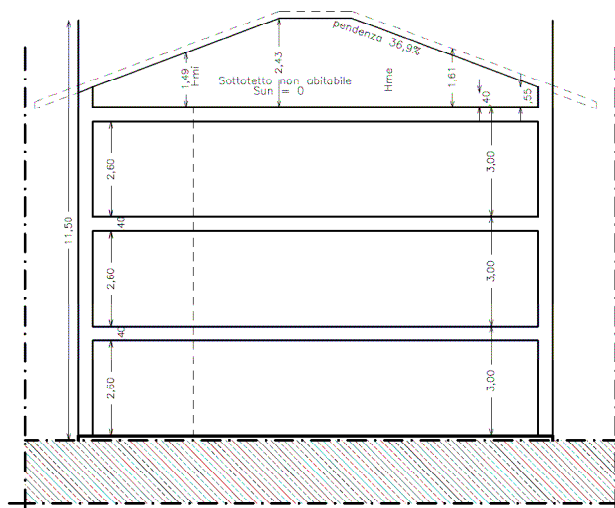
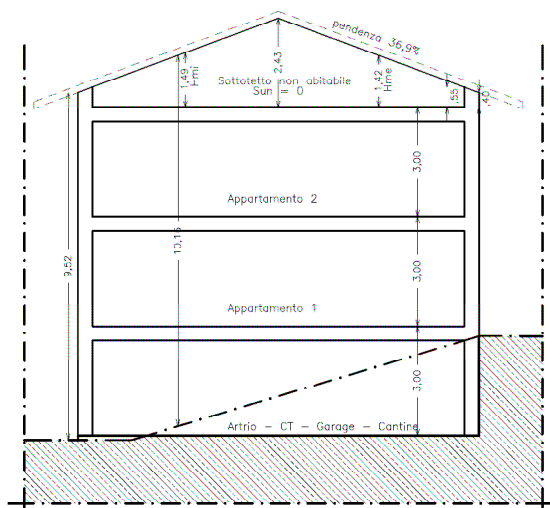
Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

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

In questo caso pur l'edificio presenti condizioni urbanistiche del tutto simili al caso 1, i valori messi in gioco con i nuovi rapporti Uf e Sun sono completamente di versi.

In particolare si segnala come il rapporto ora si ponga al valore di 0,33, ben superiore alla media proposta di 0,3.

Per quanto riguarda l'ampliamento anche in questo caso l'incremento percentuale applicato al volume lordo esistente appare la misura più coerente e corretta al fine di garantire nel rispetto delle norme, la completa agibilità del sottotetto.

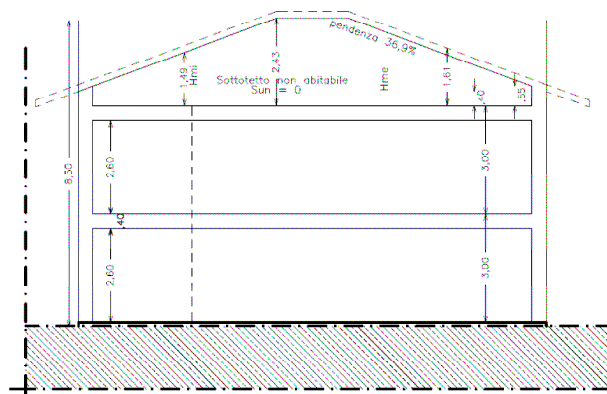
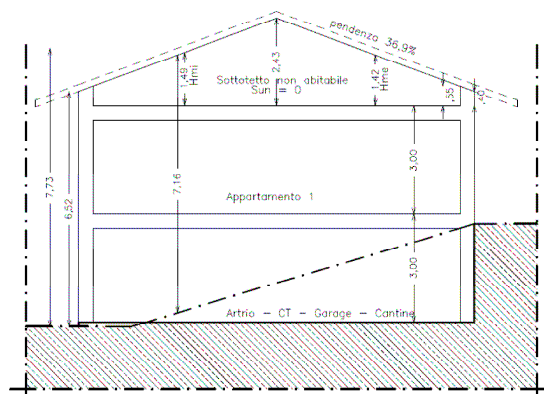


Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.

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

Nel caso di edifici monofamiliari il rapporto di conversione appare più alto.

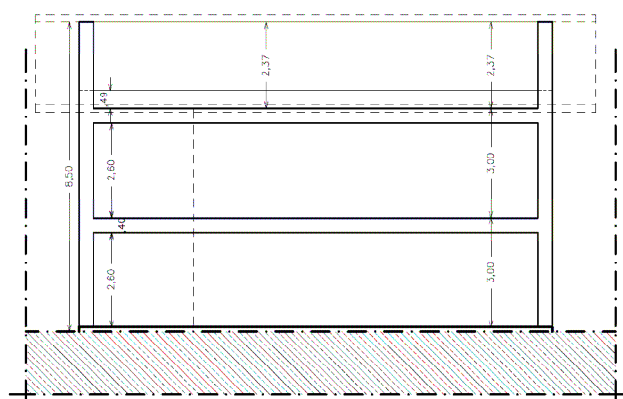
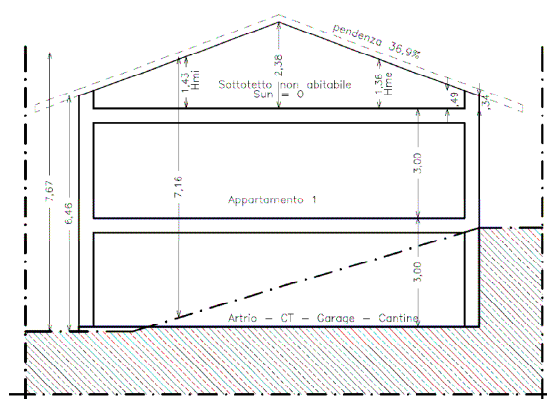
In questo caso l'introduzione di un rapporto Sun/VI minore potrebbe apparire limitante, ma rientra anche esso negli obiettivi principali della legge urbanistica, ossia incentivare la densificazione dei suoli già oggetto di trasformazione, premiando interventi che prevedono la realizzazione di una pluralità di unità immobiliari, inserendo un minimo indice di penalizzazione per chi intende ancora utilizzare i suoli al solo fine di realizzare la tipologia classica di villa monofamiliare.



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

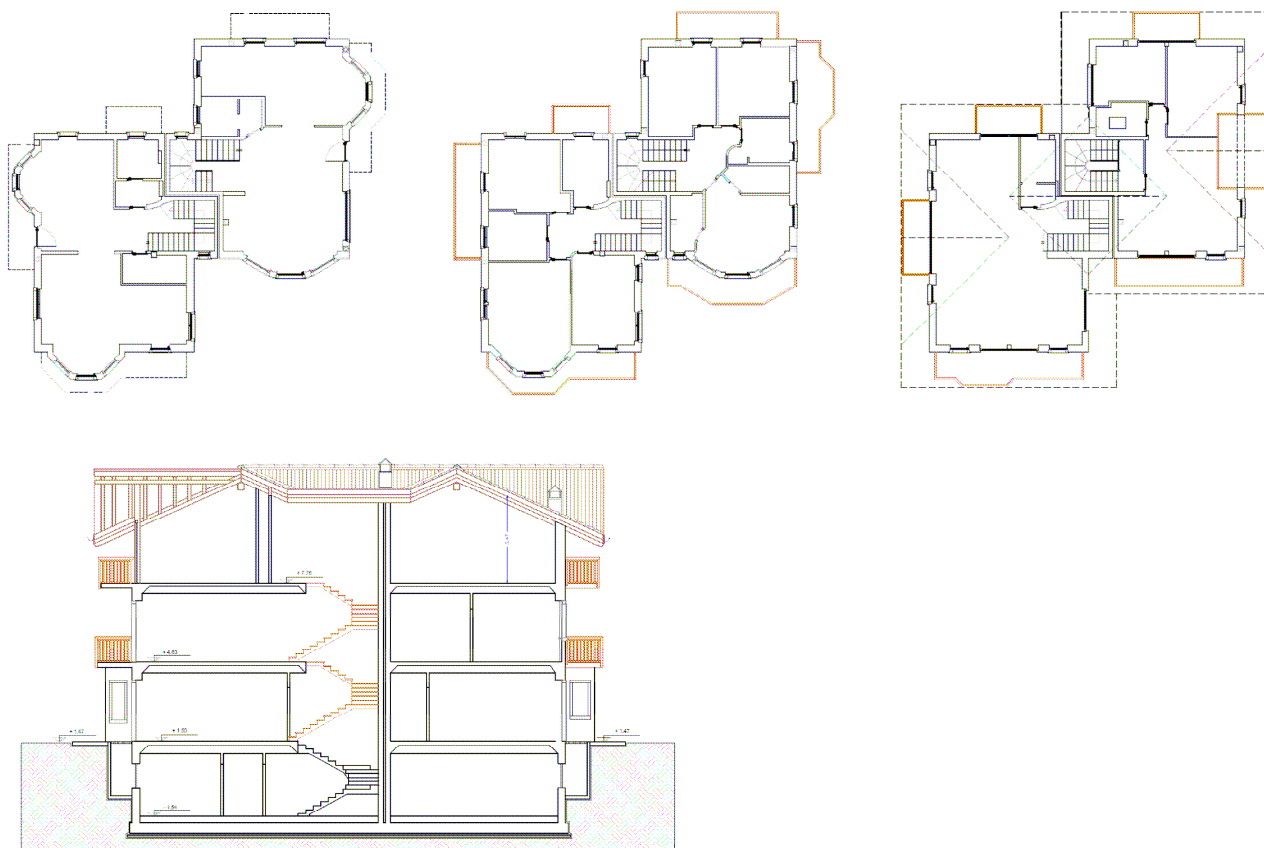
Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf 7,63
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 6,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	1.053 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vl volume lordo fuori terra	892 mc.
Sun/Sul		0,58		rapporto Vl/Ve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

Il progetto monofamiliare rientra nei parametri medi (0,28) nel caso il sottotetto viene limitato nella sua agibilità, riducendo quindi di fatto l'impatto volumetrico complessivo dell'intervento.



Esempio 5 - Edificio bifamiliare con tre piani fuori terra e sottotetto abitabile su spiccatto orizzontale.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf						
Se sedime		215 mq.	Altezza metà falda	Hf	9,6	
Numero di piani (esistenti) Hp		3 nr.	Altezza fronte	He	8,4	
Sul complessiva		643,6 mq.	Ve volume totale		2.064 mc.	
Sun complessiva		562,3 mq.	Vl volume lordo fuori terra		2.064 mc.	
Sun/Sul		0,87	rapporto Vl/Ve		1,00	
			rapporto Sun/Vl		0,27	
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.				
L lotto saturato	= Vl / i.e.	1.376 mq.				
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4086 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,27	



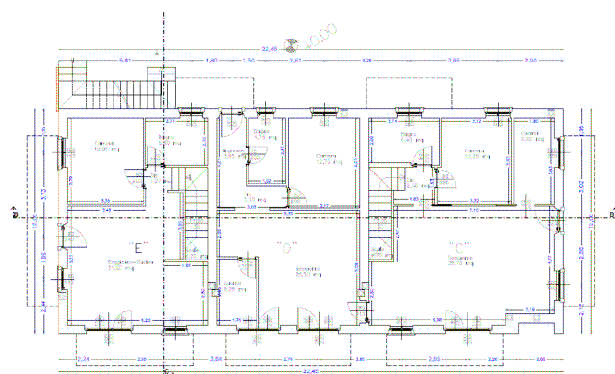
Lo stesso edificio se fosse costituito da tre appartamenti, uno per piano, vedrebbe i seguenti valori di conversione

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf						
Se sedime		215 mq.	Altezza metà falda	Hf	9,75	
Numero di piani (esistenti) Hp		3 nr.	Altezza fronte	He	8,4	
Sul complessiva		643,6 mq.	Ve volume totale		2.096 mc.	
Sun complessiva		478,3 mq.	Vl volume lordo fuori terra		2.096 mc.	
Sun/Sul		0,74	rapporto Vl/Ve		1,00	
			rapporto Sun/Vl		0,23	
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.				
L lotto saturato	= Vl / i.e.	1.398 mq.				
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3423 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,23	

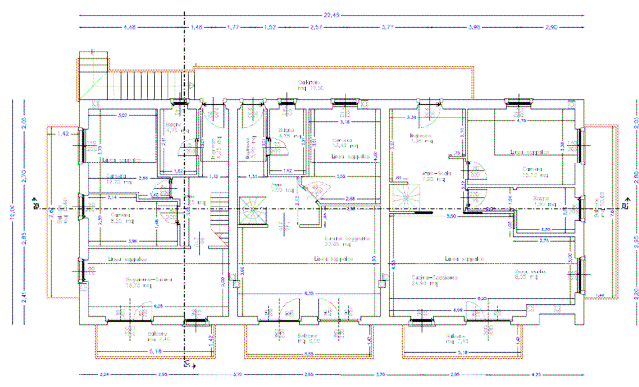
Esempio 6 - Edificio plurifamiliare con due piani fuori terra e soppalchi non abitabili.

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime	224 mq.	Altezza metà falda	Hf	7,4	
Numero di piani (esistenti) Hp	3 nr.	Altezza fronte	He	8,4	
Sul complessiva	447,4 mq.	Ve volume totale		1.658 mc.	
Sun complessiva	382,2 mq.	Vl volume lordo fuori terra		1.658 mc.	
Sun/Sul	0,85	rapporto Vl/Ve		1,00	
		rapporto Sun/Vl		0,23	
i.e. o IFF	1,5 mc./mq.				
L lotto saturato = Vl / i.e.	1.105 mq.				
Uf di saturazione = Sun / L	0,3459 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,23	

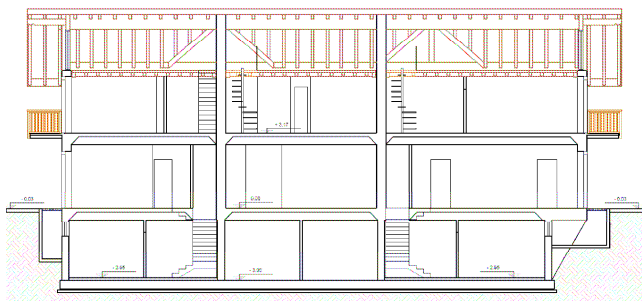
Soppalchi con altezza interna variabile 0,00/2,40 non rilevanti ai fini della Sun



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



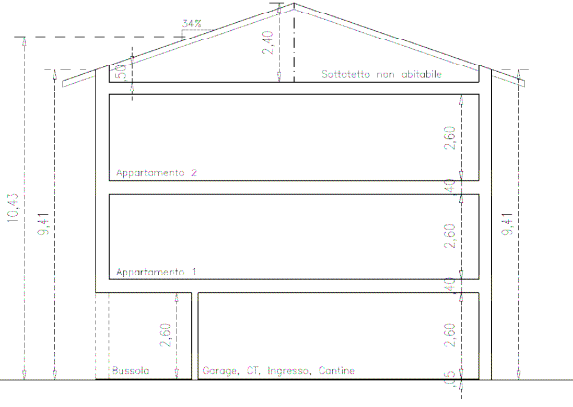
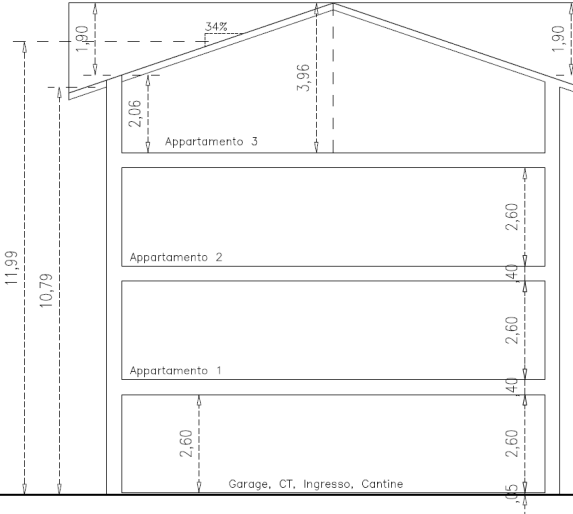
Nello stesso edificio se l'altezza dei soppalchi fosse considerata rilevante ai fini della Sun si otterrebbe:

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime	224 mq.	Altezza metà falda	Hf	7,4	
Numero di piani (esistenti) Hp	3 nr.	Altezza fronte	He	8,4	
Sul complessiva	447,4 mq.	Ve volume totale		1.658 mc.	
Sun complessiva	494,1 mq.	Vl volume lordo fuori terra		1.658 mc.	
Sun/Sul	1,10	rapporto Vl/Ve		1,00	
		rapporto Sun/Vl		0,30	
i.e. o IFF	1,5 mc./mq.				
L lotto saturato = Vl / i.e.	1.105 mq.				
Uf di saturazione = Sun / L	0,4471 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		0,30	

In questo specifico caso reale è interessante notare come i soppalchi, che incidono per un valore di 0,07 pari al 23% della superficie calpestabile, sono considerati Sun per intero, oppure ininfluenti, al variare della altezza interna, non in forma proporzionale ma per la sua intera superficie.

La modifica, anche minima, della quota dell'estradosso del soppalco comporta una modificare della complessiva nell'ordine del 23%. Questo è il risultato quando i parametri sono fissati a scaglioni e non in linea progressiva.

Esempio 7 - Calcolo del valore limite di ampliamento per garantire l'agibilità del sottotetto

<p>STATO ATTUALE:</p> <p>Edificio con tre livelli fuori terra, due piani abitabili e sottotetto non abitabile sotto soglia Sun.</p> <p>Piano tipo: Sedime 10x12 = Sul 120 mq</p> <p>Sun 90 mq (75% della Sul).</p> <p>Edificio</p> <p>VI = 1236 Sul = 354 Sun = 250 mq</p> <p>Area asservita con indice 1,5 mc/mq = 824 mq</p> <p>Uf corrispondente = 0,31 mq/mq (1=0,21)</p> <p>Hp = 3 piani Hf = 9,41 m. Hm = 10,43 m.</p>	
<p>Ampliamento del 20% per i primi 1.000 mc e 10% oltre i 1.000 mc (Articolo 23bis NdA)</p>	<p>VI totale massimo = 1236 + 224 = 1460</p>
<p>STATO DI PROGETTO:</p> <p>Edificio con tre livelli fuori terra, due piani abitabili e sottotetto abitabile.</p> <p>Piano tipo: Sedime 10x12 = Sul 120 mq</p> <p>Sun 90 mq (75% della Sul).</p> <p>Edificio dopo l'ampliamento:</p> <p>VI = 1457 Sul = 480 Sun = 340 mq</p> <p>△: +18% +36% +36%</p> <p>Area di asservimento 824 mq = i.e.</p> <p>Uf corrispondente = 0,31 mq/mq</p> <p>Hp = 4 piani Hf = 10,79 m. Hm = 11,99 m.</p> <p>△H:</p> <p>Hp = +1 piano Hf = +1,38 m. Hm = +1,56 m.</p> <p>△H%:</p> <p>Hp = +25% Hf = +14,7%. Hm = +15,0%</p>	

Nell'esempio soprariportato occorre notare come per lo stesso tipo di intervento la variazione percentuale dei tre valori, VI, Sun e Sul sia estremamente diversificata.

Ma mentre per il valore VI le variazioni risultano mediamente equilibrate (dal 15 al 20% in genere) per la Sun detto valore, affinché si possa garantire il recupero sostanziale del sottotetto, varia enormemente dal valore di 0 fino al 50%, rendendo tale misura assolutamente inopportuna per un controllo coerente dello sviluppo volumetrico delle costruzioni esistenti.

Per gli edifici esistenti si continuerà quindi ad applicare l'incremento volumetrico "una tantum" da calcolarsi in percentuale al VI esistente.

All'interno del volume esistente, con le addizioni percentuali previste, sarà possibile realizzare la Sun desumibile dall'applicazione dei parametri minimi di agibilità. Solo ai fini fiscali o per il calcolo del contributo di concessione si provvederà quindi a verificare l'effettivo incremento di Sun ed il rapporto della stessa con la Sun preesistente.

CALCOLO DELL'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

SINTESI DEGLI ESEMPI PROGETTUALI

Dalle tabelle di calcolo allegate agli esempi sopra riportati risulta evidente la diversità di impatto dell'indice in base alla tipologia edilizia, alla pendenza del versante, alla presenza di piani seminterrati, alla consistenza fisica del sottotetto.

Innumerevoli possono essere le variabili. L'utilizzo di fogli di calcolo permettono di sbizzarrirsi inserendo o togliendo di volta in volta volumi e superfici rilevanti ai fini della potenzialità edificatoria, ma in concreto non rilevanti ai fini del calcolo della capacità insediativa.

Non essendoci nelle previsioni di piano particolari indicazioni circa la tipologia e/o la dimensione delle costruzione non risulta necessario assegnare alle diverse aree differenti rapporti Sun/Vl.

Sulla base dei diversi esempi si propone di applicare per tutti i tipi di indice il rapporto di conversione costante $K = 0,30$, costante.

Questo valore risulta supportato anche dal seguente calcolo applicabile su un terreno destinato alla nuova edificazione.

Ipotizzando di avere un lotto libero di 1.000 mq., con indice IFF 1,0 mc/mq ed ipotizzando un rapporto Sun/Sul del 90% si ottiene:

➤ Superficie fondiaria lotto	$S_f = 1.000 \text{ mq}$
➤ Indice di fabbricabilità fondiaria (ex i.e.) IFF	$= 1,0 \text{ mc/mq}$
➤ Volume urbanistico lordo edificabile	$V_l = 1.000 \text{ mc}$
➤ Altezza interpiano	$h = 3,0 \text{ m.}$
➤ Superficie utile lorda	$S_{ul} = 333,33 \text{ mq}$
➤ Rapporto	$S_{un}/S_{ul} = 90\%$
➤ Superficie utile netta	$S_{un} = 300,00 \text{ mq}$
➤ Indice utilizzazione fondiaria	$U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

Il rapporto Sul/Sun del 90%, che risulta mediamente più alto rispetto agli esempi sopra riportati, permette di garantire per tutti i tipi di terreni la capacità edificatoria del PRG in vigore per le diverse tipologie che si vorranno realizzare.

Lo stesso rapporto risulta essere stato utilizzato da parte degli uffici provinciali in occasione della conversione dei valori di Volume urbanistico in Sun per la determinazione del limite edificatorio degli alloggi in zona agricola e produttiva, per l'applicabilità dello scomputo oneri di urbanizzazione e per il calcolo del volume limite per le strutture agrituristiche.

LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DEL PRG PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le modifiche dei parametri edificatori ed indici edilizia ha interessato sostanzialmente unicamente le zone residenziali come di seguito riportata in estratto dalla norme di attuazione.

Art. 12.1 B3 Zone residenziali di completamento totalmente e/o parzialmente edificate [B103]

Per le zone residenziali di completamento si prevede di applicare il nuovo parametro della Sun come segue:

Zone B3

➤ utilizzazione fondiaria Uf	mq/mq	0,45
➤ indice massimo di copertura		30%
➤ altezza massima in numero di piani Hp	nr.	4
➤ altezza massima del fronte He	nr.	8,50
➤ altezza massima a metà falda Hf (*)	ml	9,50
➤ Lotto minimo per nuovi edifici	mq	500
➤ tipologia prevalente		a blocco
➤ tipologia ammessa		in linea o a schiera
➤ manto di copertura		tegole in cotto o tipo cotto

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

in sostituzione di vecchi parametri sostituiti:

□ densità' edilizia fondiaria	mc/mq	1.50
□ volume minimo (Vul)	mc	600
□ numero massimo piani fuori terra		2 + mansarda

Art. 12.2 C1 Zone residenziali nuove [C101]

L'edificazione nelle zone residenziali di nuovo impianto deve rispettare i seguenti indici edilizi-urbanistici:

Zone C1

➤ utilizzazione fondiaria Uf	mq/mq	0,45
➤ lotto minimo	mq	500
➤ indice massimo di copertura		30%
➤ altezza massima in numero di piani Hp	nr.	4
➤ altezza massima del fronte He	nr.	8,50
➤ altezza massima a metà falda Hf (*)	ml	9,50
➤ Lotto minimo per nuovi edifici	mq	500
➤ Intervento minimo per nuovi edifici in termini di Sun	mq	120
➤ tipologia prevalente		a blocco
➤ tipologia ammessa		in linea o a schiera
➤ manto di copertura		tegole in cotto o tipo cotto

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

in sostituzione di vecchi parametri sostituiti:

□ densità' edilizia fondiaria	mc/mq	1.50
□ volume minimo (Vul)	mc	600
□ numero massimo piani fuori terra		2 + mansarda

Ulteriori parametri

A seguito delle verifiche effettuate con l'ufficio tecnico e l'apporto conoscitivo effettuato durante le riunioni con l'amministrazione comunale si è rilevato che molti dei parametri non risultavano più necessari in quanto l'impianto paesaggistico degli abitati risulta già definito.

Il mantenimento di ulteriori vincoli normativi pongono limiti che si pongono in contrasto con la stessa impostazione della nuova Legge provinciale che mira alla riqualificazione e densificazione delle zone già urbanizzate.

Vengono quindi eliminati i parametri relativi alla tipologia edilizia, al volume massimo e minimo, alla pendenza delle falde.

CONVERSIONE DEL VOLUME LORDO VL IN SUPERFICIE UTILE NETTA SUN

Per quanto riguarda la densità edilizia si è proceduto con la conversione in Utilizzazione fondiaria con il seguente rapporto 0,30 determinato sulla base del più probabile valore medio di conversione dall'analisi delle diverse tipologie e casistiche allegate.

Conversione Volume lordo fuori terra in Superficie utile netta = 0,30
--

Questo valore di conversione si applica in tutti i casi dove il PRG riporta valori assoluti relativi al volume lordo fuori terra.

Per esempio nel caso di Volume destinabile all'alloggio per il conduttore il precedente valore limite di 400 mc. viene ora ricondotto a 120 mq. di Sun.

Volume lordo fuori terra VI	Interasse piano h	Superficie utile lorda Sul	Rapporto Sun/Sul	Superficie utile netta Sun
400	3	133	90,0%	120

A puro titolo di riferimento le norme sull'agriturismo prevedono un limite massimo di 350 mq di Sun in sostituzione del precedente valore di 1200 (art. 81 comma 5, del dPP 8-61/Leg.) applicando un fattore di conversione di 0,292 prossimo al valore $K = 0,30$.

ULTERIORI MODIFICHE NORMATIVE

Oltre all'adeguamento degli indici urbanistici ed edilizi si è provveduto ad inserire alcune minime varianti all'impianto normativo per alcuni aspetti comunque legati alle norme provinciali.

Articolo 11 5 Zone di conservazione

Sopraelevazioni. E' stata precisata l'alternatività, e non cumulabilità, della possibilità di sopraelevazione attuabile ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015, rispetto alle previsioni di PRG.

Art. 16.6 - Aa - Attività agricola compatibile [A205]

L'articolo 16.6 è stato integrato precisando che la realizzazione dell'unità abitativa deve rispettare i requisiti oggettivi e soggettivi stabiliti dal regolamento attuativo per tutti i tipi di zone agricole del PUP o locali, prevedendo inoltre la prevalenza degli spazi destinati all'attività agricola rispetto agli eventuali spazi destinabili all'abitazione.

Si è provveduto inoltre di introdurre un limite ai volumi interrati (o seminterrati non rilevanti in termini di Sun) che possono avere una superficie massima pari alla superficie dell'edificio realizzato con un'ulteriore superficie pari al 50%

Articolo 25 Costruzioni accessorie .

L'articolo 25 è stato integrato prevedendo la possibilità di realizzare tettoie, come definite come definite all'articolo 3, comma 4, lettera b), del dPP 8-61/Leg. nel numero di una per edificio, o due tettoie separate per edifici con più di 4 unità abitative, purché siano comunque realizzate all'interno del pertinenza dell'edificio stesso.

MODIFICHE NORMATIVE RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO STORICO.

Il PRG del Comune di Massimo è formato da due fascicoli distinti relativi alle norme di attuazione distinguendo le norme che operano all'interno dell'Insediamento Storico dalle norme che si applicano all'esterno dello stesso relativamente alle zone insediative e tutela ambientale.

La variante di adeguamento normativo ha quindi interessato anche il fascicolo relativo all'insediamento storico in quanto risulta necessario aggiornare le norme in coerenza con quanto previsto dalla legge provinciale in riferimento alle categorie di intervento (art. 77) mantenendo le ulteriori definizioni degli interventi ammessi e consigliati all'interno delle stesse categorie di intervento come previste dalla singole schede di catalogazione.

La variante non ha interessato né le schede di cataloga né le tavole dell'insediamento storico che rimangono invariate rispetto a quelle approvate il 15 giugno 2018 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1013..

Gli articoli aggiornati risultano quindi essere:

2. Interventi edilizi

2.9 Costruzioni accessorie

VARIANTI PUNTUALI

Successivamente alla pubblicazione dell'Avviso pubblico, già riportato nella prima parte della relazione, è stata presentata un'unica domanda tendente alla modifica delle previsioni urbanistiche.

Si segnala quindi la richiesta di Norman Masé (Prot. 840 di data 01/04/2019) ove si richiede di potere edificare all'interno di una zona agricola locale, recentemente oggetto di bonifica, strutture destinate alla attività agricole per la coltivazione di piccoli frutti e ortaggi.

L'area viene quindi interessata dall'inserimento della previsione di realizzare un'azienda agricola applicando gli stessi indici già previsti dal PRG in vigore per una attigua zona agricola.

La modifica introduce la possibilità di realizzare una piccola attività agricola in coerenza con le norme di PRG già in vigore ed applicate all'area Aa1.

Nella revisione delle norme si è provveduto a fissare anche il limite dimensionale dell'eventuale spazio destinabile all'abitazione del conduttore, qualora sussistano i requisiti oggettivi e soggettivi già previsti dal regolamento attuativo della legge provinciale per le aree agricole del PUP.

La superficie interessata dalla modifica risulta essere di ca. 2.800 mq. Il volume lordo fuori terra massimo realizzabile risulta essere pari a 1.000 mc. Gli interrati (o seminterrati) possono interessare l'intero sedime dell'edificio con un ulteriore superficie pari al 50% della superficie coperta fuori terra.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico si è provveduto ad individuare l'area destinata all'edificazione all'interno di un avvallamento oggetto di recente bonifica e cambio di coltura che di fatto mitiga la percezione del futuro intervento.

Si precisa inoltre che l'area risulta già accessibile e non risulta necessario implementare l'infrastrutturazione viaria.

L'incremento di rischio idrogeologico appare coerente con i limiti fissati dalla norme di PGUAP.

Si rinvia all'allegato Elenco varianti con verifica preliminare del rischio PGUAP, predisposto per l'adozione definitiva.

Per l'adozione definitiva a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni presentata durante il periodo di pubblicazione sono state introdotte le seguenti ulteriori varianti:

v2: Traslazione dell'area edificabile, già presente nel PRG in vigore 2018;

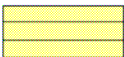
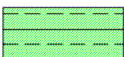
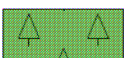

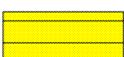


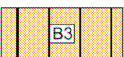
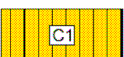



v3: Stralcio edificabilità

v4: ampliamento puntuale edifici esistenti.

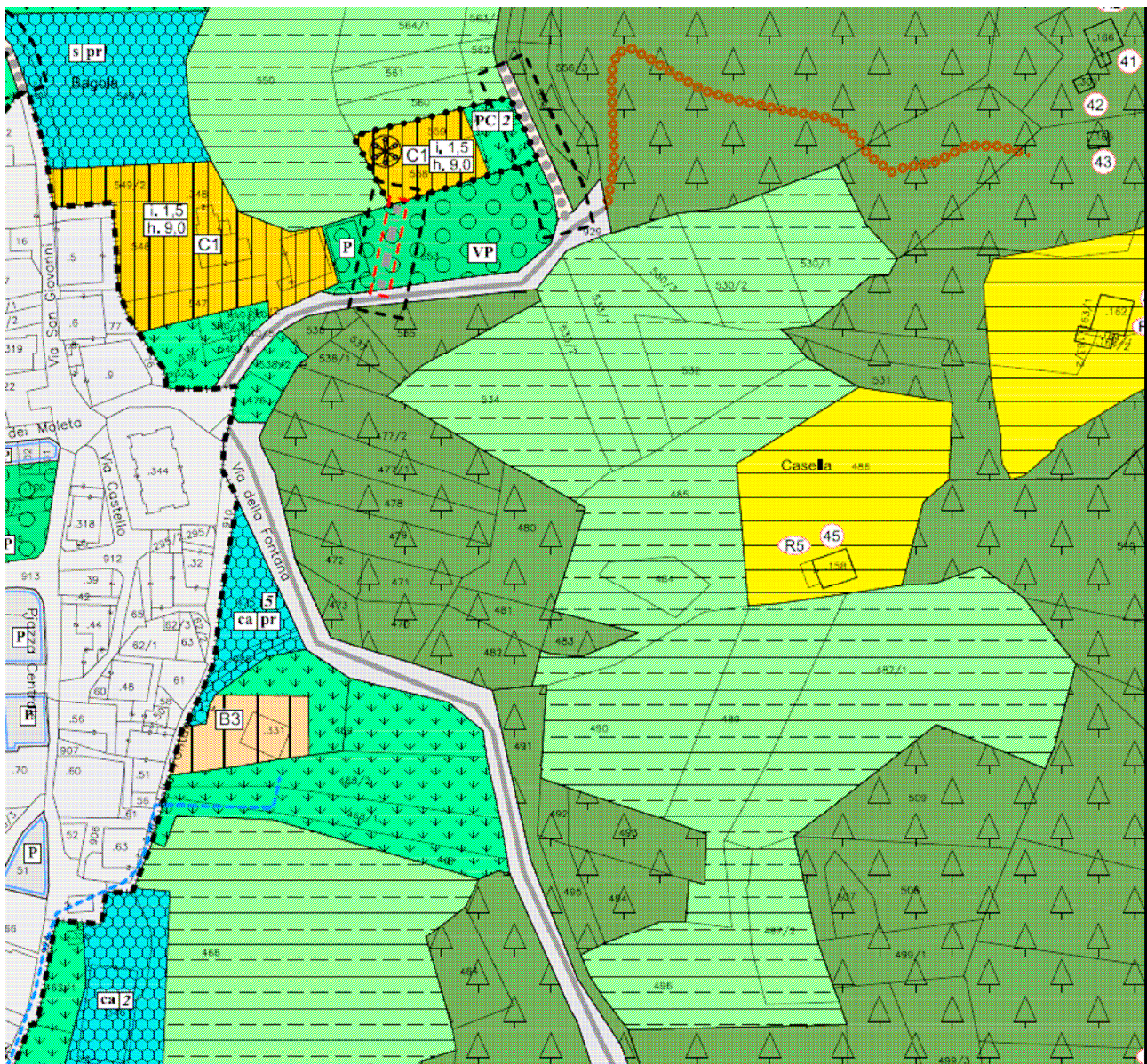
Per quanto riguarda le modifiche relative alle zone destinate all'insediamento residenziale si è provveduto a sottoporre gli interventi a specifiche regole che dovranno essere verificate ed applicate con l'istituto del progetto convenzionato PC3 e PC4, come già previsto per gli analoghi interventi di nuova edificazione già previsti dal PRG in vigore e disciplinati con i PC1 e PC2.

IL PRG IN VIGORE

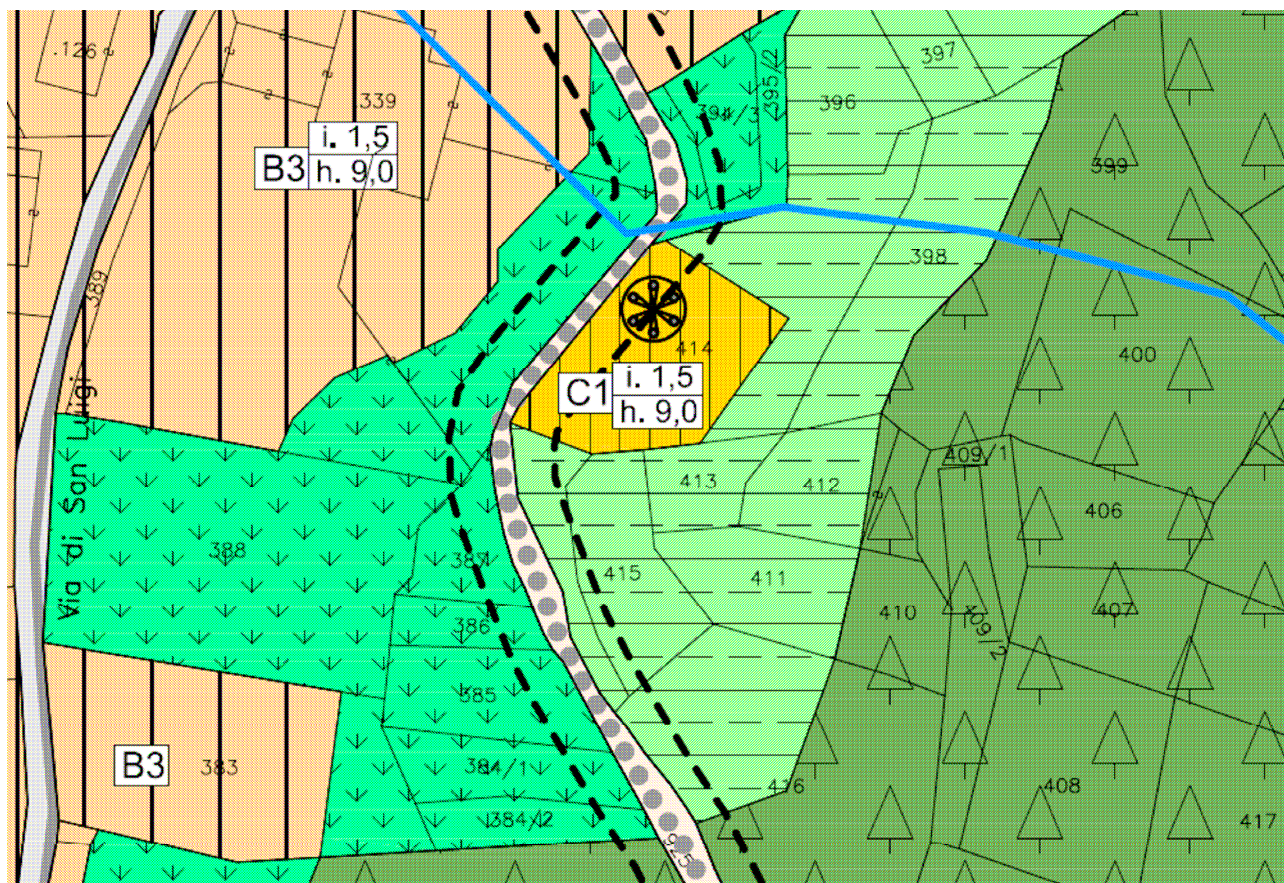
	<h1 style="margin: 0;">COMUNE DI MASSIMENO</h1> <p style="margin: 0;">PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p>	
<h2 style="margin: 10px 0;">PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2017</h2>		
<h3 style="margin: 0;">SISTEMA INSEDIATIVO INFRASTRUTTURALE</h3>		
TAVOLA <h2 style="margin: 0;">B.1</h2>	SCALA <h2 style="margin: 0;">1:2.000</h2>	DATA <h2 style="margin: 0;">MAGGIO 2018</h2>
		
		Elaborato confermato in sede di approvazione da parte della Giunta Provinciale

ZONE AGRICOLE, BOSCO E PASCOLO			
E103		Agricole del PUP art. 37 PUP	Art. 16.1
E109		Agricole locali	Art. 16.2
E106		Boschi	Art. 16.3
E107		Pascoli	Art. 16.4
E111		Prati di montagna	Art. 16.4
E108		Aree ad elevata integrità <small>non presente in Massimeno l'</small>	Art. 16.5
E209		Aziende agricole	Art. 16.6
ZONE RESIDENZIALI			
B103		Residenziali di completamento	Art. 12.1
C101		Residenziali nuove	Art. 12.2
		Principali indici di zona: $i = mc/mq$ $h = \text{altezza massima}$	
Z601		Vincolo per Residenza "Prima Casa"	Art. 12.3
H101		Verde privato di protezione	Art. 12.4

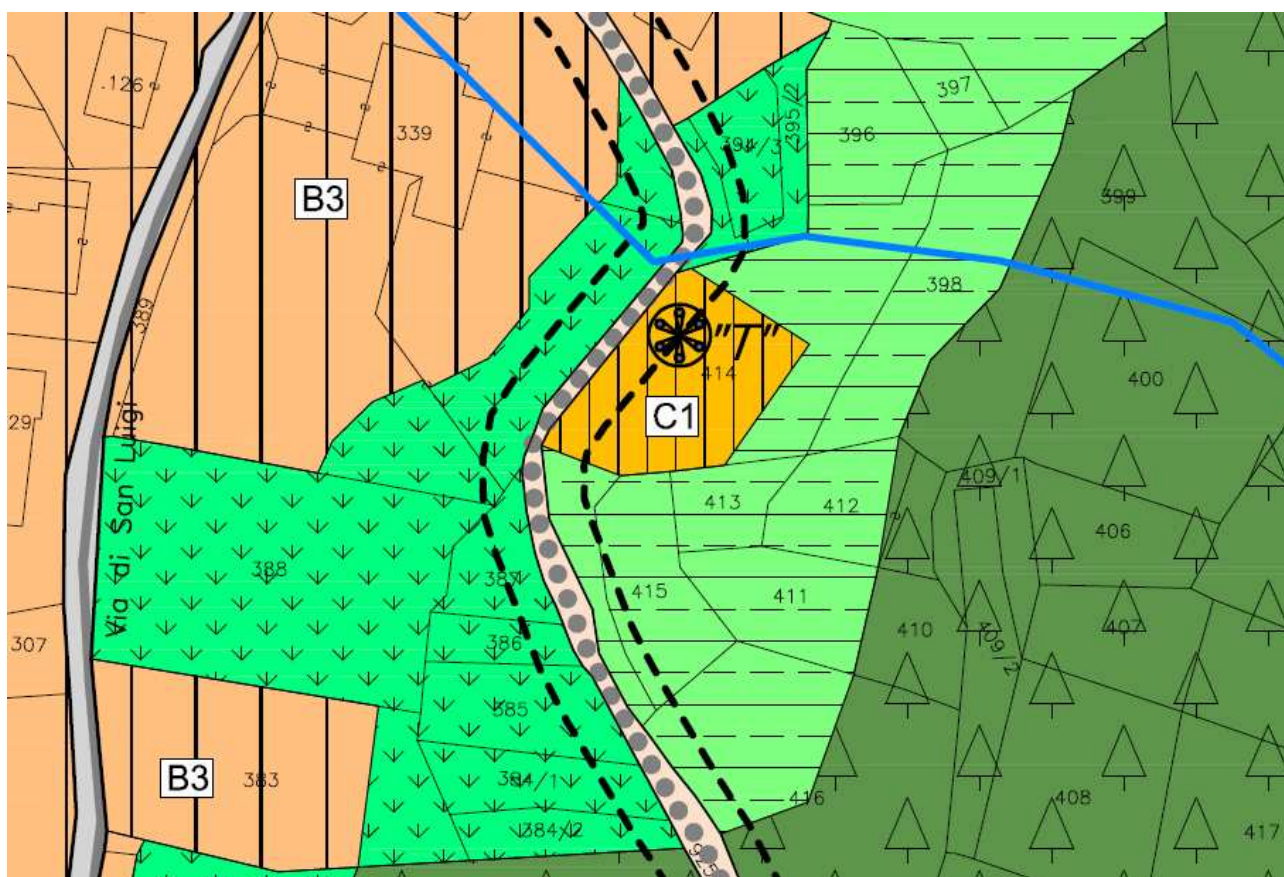
La zona oggetto di variante riguarda un'area agricola locale normata dall'art. 16.2



Estratto Tavola B.1 Sistema insediativo - Variante v1

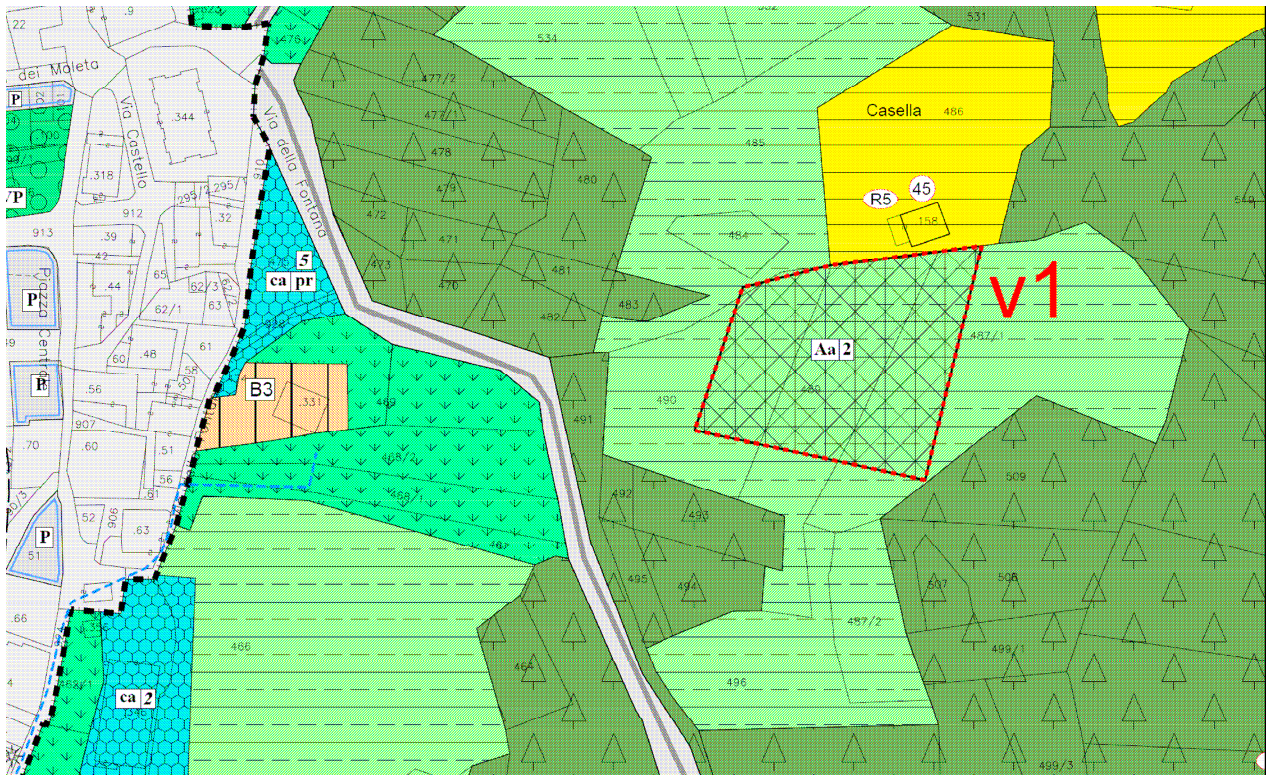


Estratto Tavola B.1 Sistema insediativo - PRG in vigore

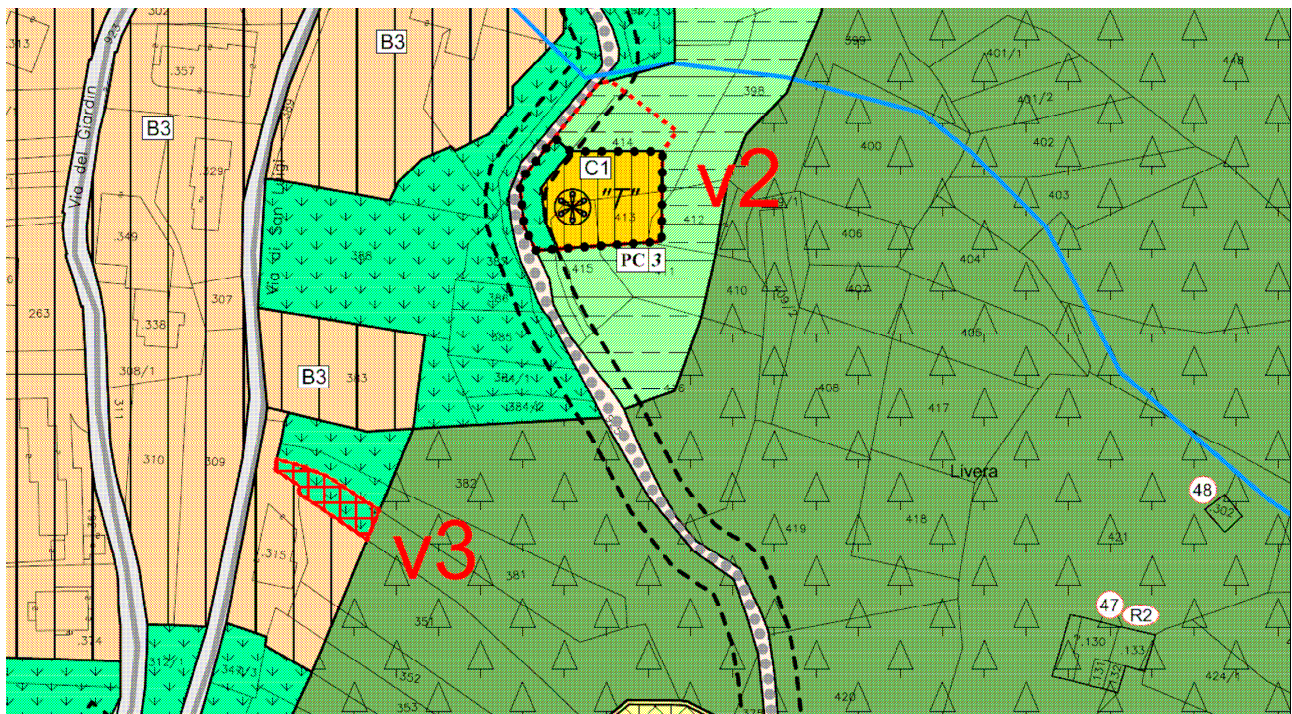


Estratto Tavola B.1 Sistema insediativo - PRG adozione preliminare

IL PRG DI RAFFRONTO



PRG di Variante - Localizzazione variante v1



PRG di Variante - Localizzazione variante v2 e v3

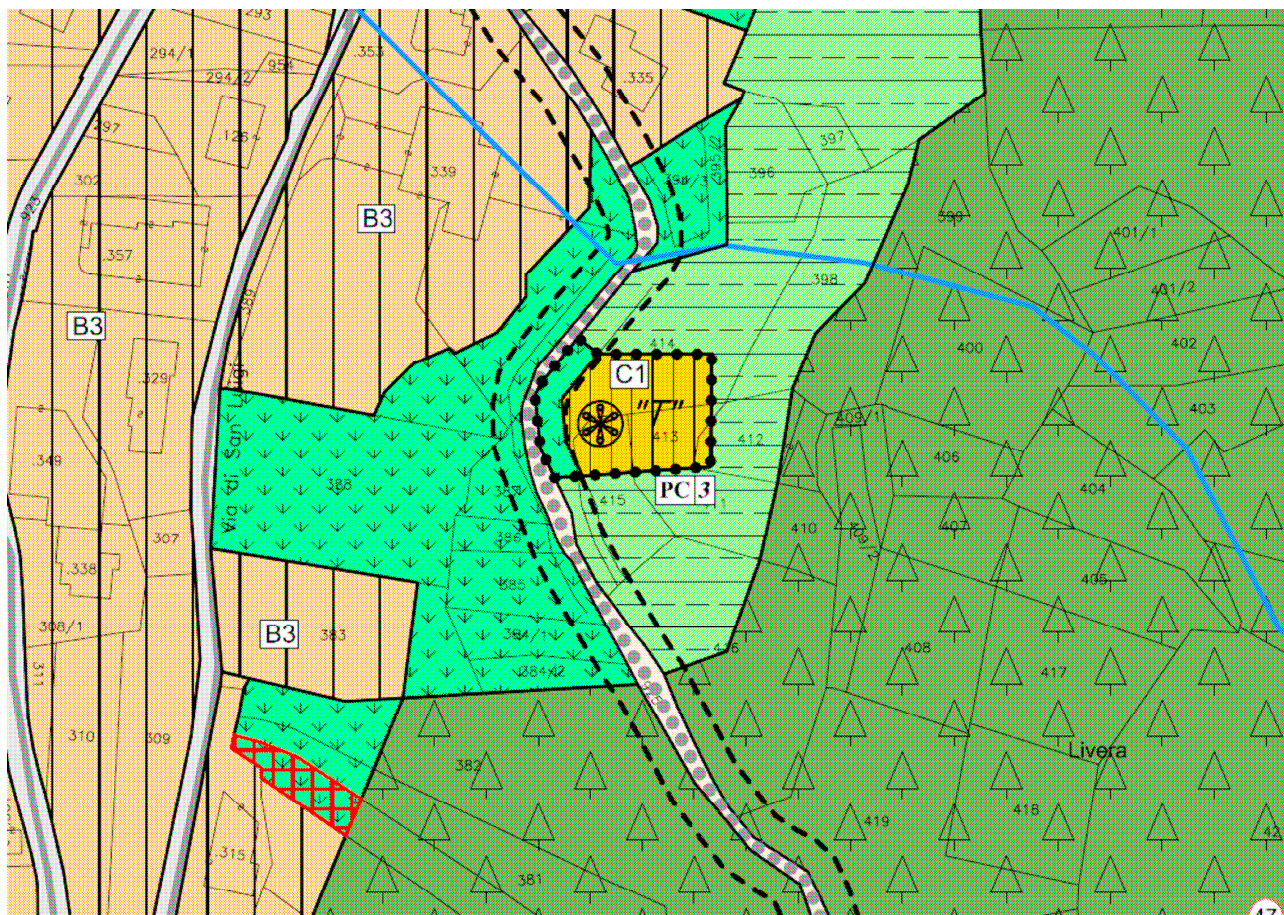


PRG di Variante - Localizzazione variante v4

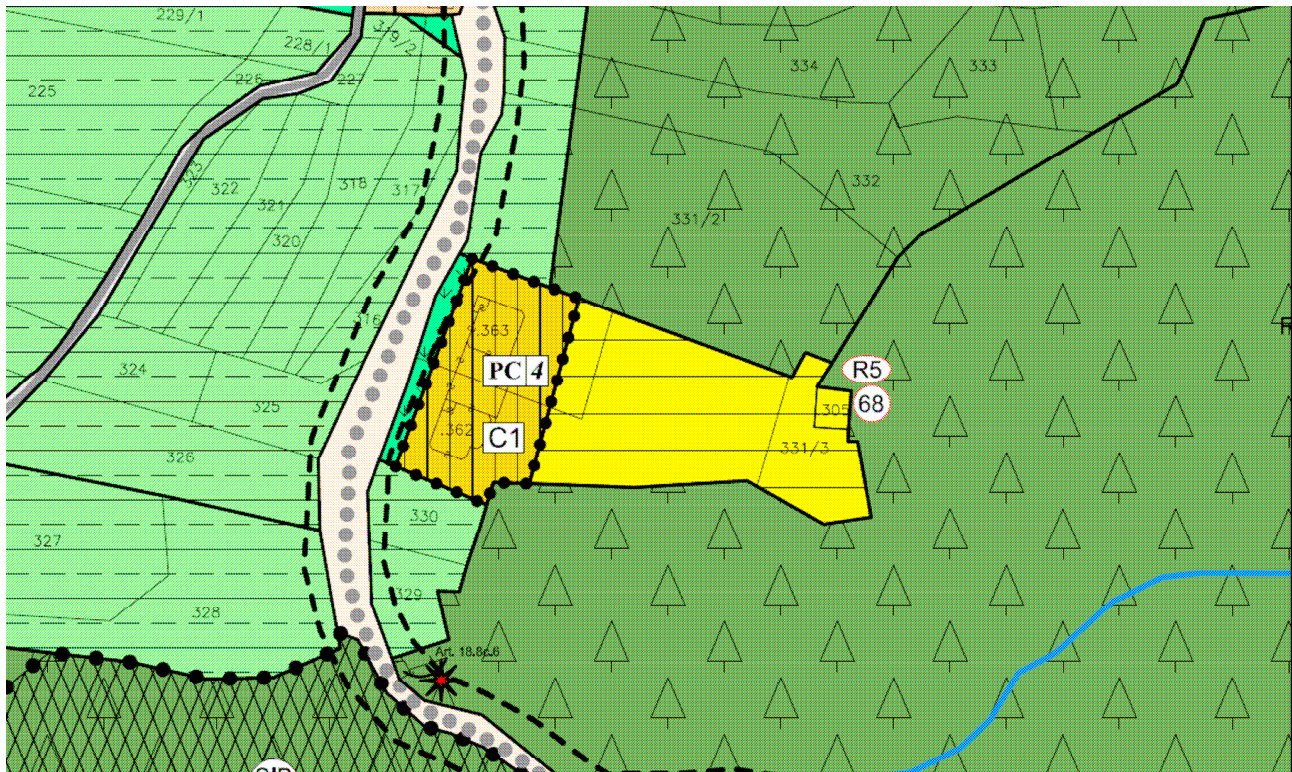
IL PRG DI VARIANTE



PRG di Variante - (v1)



PRG di Variante - (v2) PC3 e (v3) inedificabilità



PRG di Variante - (v4) PC4

USI CIVICI

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

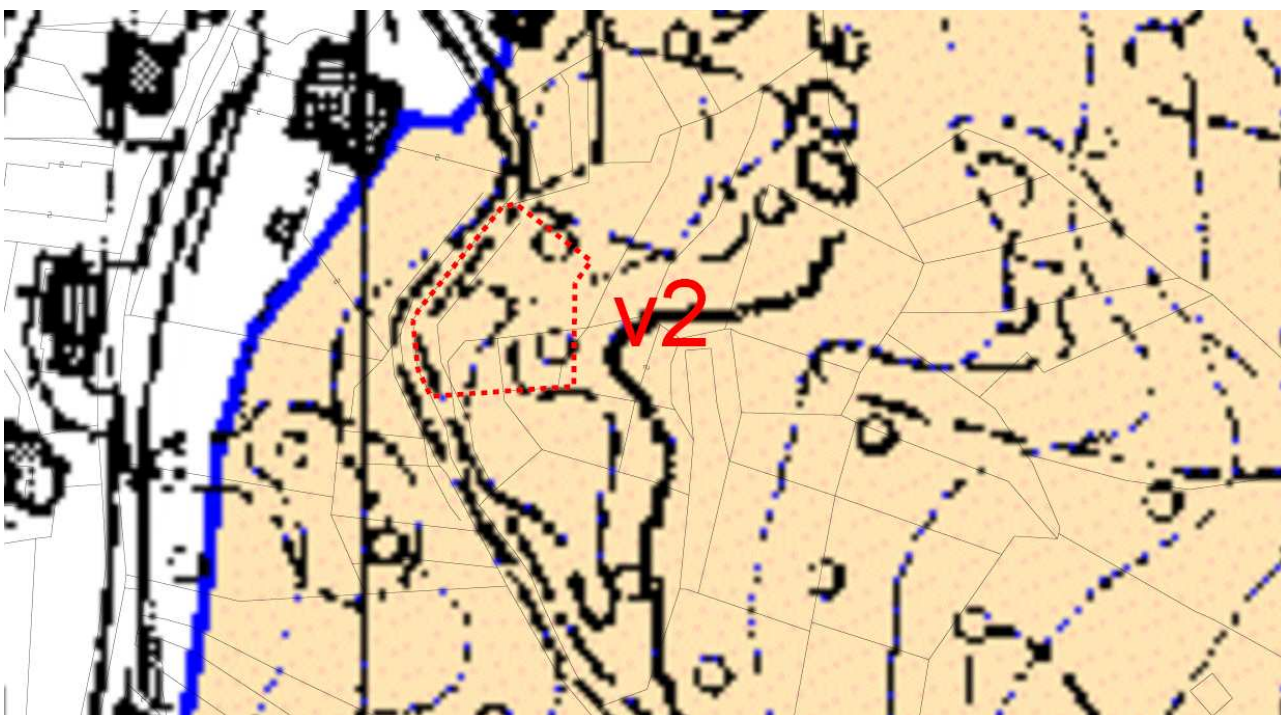
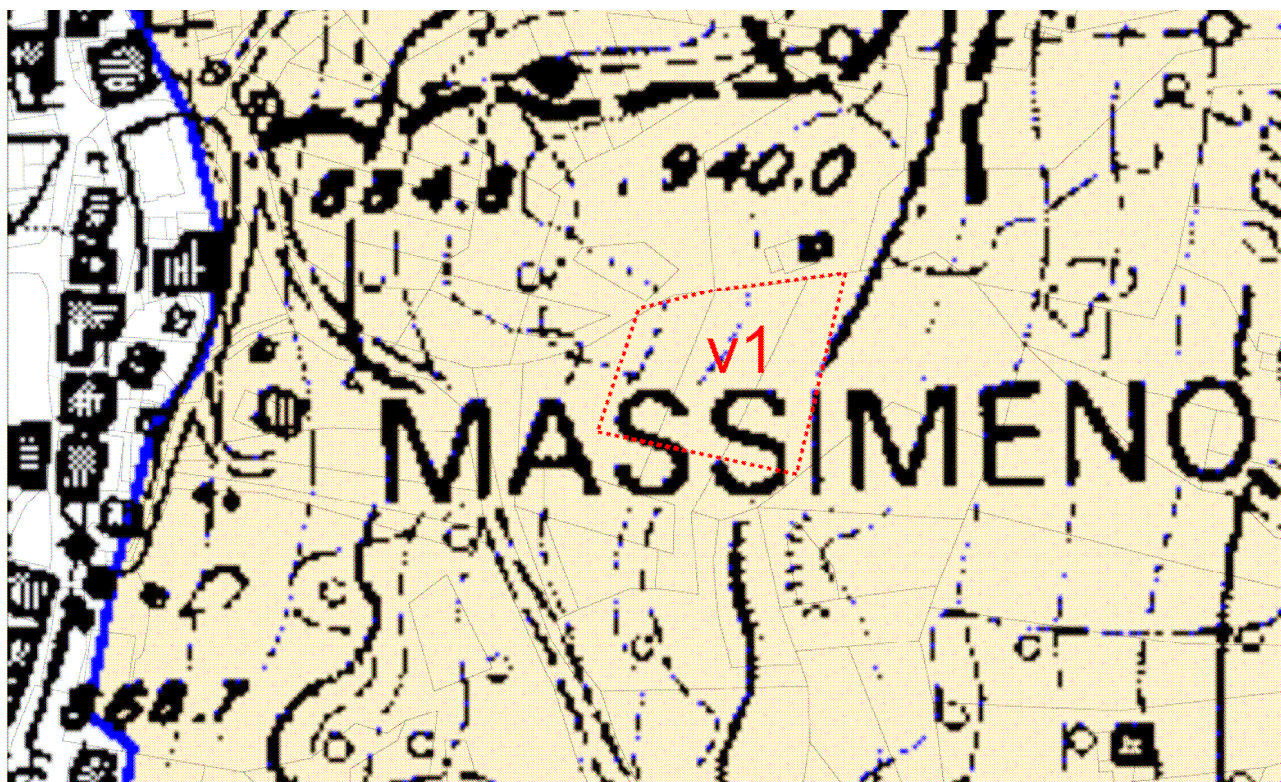
RENDICONTAZIONE URBANISTICA

RETE NATURA 2000

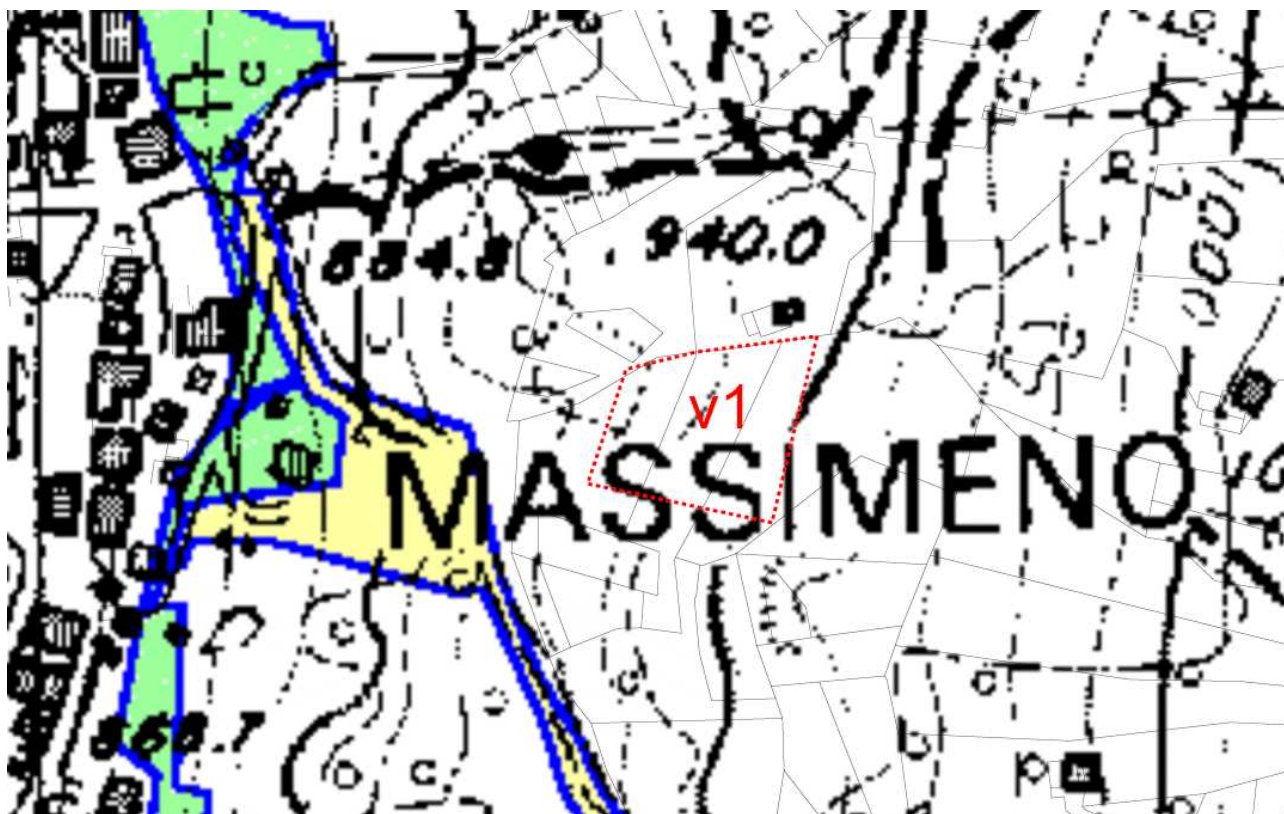
La variante non interessa ambiti soggetti ai vincoli della rete natura.

PERICOLOSITÀ PGUAP

L'area di variante interessa una zona a bassa pericolosità idrogeologica.

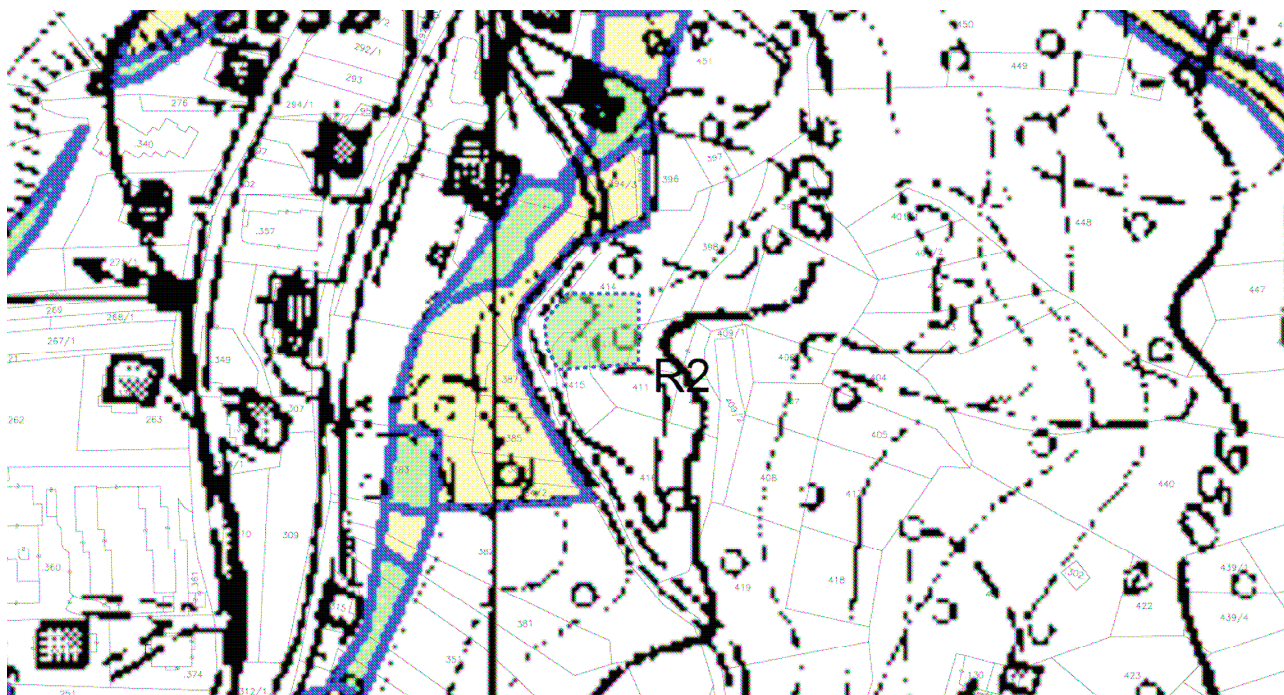


Estratto PGUAP Pericolosità Idrogeologica - Bassa pericolosità



Estratto PGUAP Rischio Idrogeologico Attuale - Rischio nullo





Estratto PGUAP Rischio Idrogeologico Attuale - Rischio medio R2

Verifica del Rischio Idrogeologico indotto con la variante

Si rinvia all'allegato Elenco Varianti con verifica preliminare rischio PGUAP predisposto per l'adozione definitiva

SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante per Opera Pubblica n. 1/2019 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC**.

la variante non interessa **aree agricole** individuate ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP.

Per quanto concerne le situazioni di variante che hanno comportato un **incremento di Rischio idrogeologico** si evidenzia come le stesse rientrino nei limiti massimi pari al grado di rischio R2 compatibile con i criteri urbanistici contenuti nella relazione e norme del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA.**

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**

