



COMUNE DI STORO

PROVINCIA DI TRENTO

“Variante 2019” al Prg del Comune di Storo

(Ai sensi dell'art. 120 della Legge Provinciale per il Governo del Territorio 2015 – Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15
e dell'art. 104 del Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.)

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI ADOZIONE FINALE

Il tecnico incaricato

dott. arch. Pierluca Malcotti



Il collaboratore - ufficio tecnico

geom. Debora Rosa

Il capo ufficio tecnico

dott. arch. Filippo Crescini

Il segretario comunale dott.ssa Paola Giovanelli

.Relazione

MODIFICHE D'UFFICIO FINALE PER APPROVAZIONE GIUNTA PROVINCIALE

La presente relazione è redatta per facilitare la comprensione delle modifiche introdotte d'ufficio alle Norme di Attuazione – Tab. 1, adottate in via definitiva con deliberazione consiliare n. 22 del 31 ottobre 2019 della Variante al PRG del Comune di Storo, a seguito del recepimento del parere del servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT (Prot. n. S013/2019/805035/18.2.2/AC) – di data 13/12/2019. Allegata in calce.

Per completezza si riporta a seguire anche le osservazioni e controdeduzioni – Tab. A, B e C, redatte in fase di II° adozione, per facilitare la comprensione delle modifiche introdotte alle Norme di Attuazione della Variante al PRG del Comune di Storo a seguito del recepimento del parere del servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT (Prat. 2682 – parere n. 59/19 di data 06-09-2019) e a seguito del recepimento delle osservazioni presentate durante il deposito ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

Nel testo di raffronto delle Norme di Attuazione, redatto per la l'approvazione finale da parte della Giunta Provinciale, si è provveduto ad evidenziare le modifiche apportate, si veda legenda contenuta nel testo di raffronto (con commenti a lato) delle Norme di Attuazione.

Le controdeduzioni al parere del servizio urbanistica, sono esplicitate nella presente relazione e trovano commento a margine del testo delle norme di attuazione. Altrettanto vale per le modifiche apportate dall'accoglimento anche parziale delle osservazioni, d'ufficio o da privati, pervenute durante il periodo di deposito della variante.

La Tabella 1. Riporta le osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento:

Prot. n. S013/2019/805035/18.2.2/AC – di data 13/12/2019 – Allegata in calce

Tab. 1

O.PAT di data 13/12/2019	OGGETTO OSSERVAZIONI	ACCOLTA / NON ACCOLTA	CONTRODEDUZIONI
1	<p>...Esaminate pertanto le controdeduzioni allegate all'adozione definitiva, che generalmente accolgono o approfondiscono positivamente quanto richiesto con parere di data 6 settembre 2019, si richiede un'ulteriore verifica in relazione alla scelta di differenziare le altezze degli edifici all'interno della medesima destinazione di zona a seconda delle tipologie edilizie adottate, ovvero tra edifici a due o più falde ed edifici a copertura piana o ad una falda (altezza del fronte di 8.00 ml per edifici con due o più falde e 9.10 ml per edifici con copertura piana).</p> <p>A tal proposito non si tratta di considerare se la tipologia a copertura piana risulti o meno penalizzata rispetto alla tipologia a falde inclinate così come è stato controdedotto, quanto piuttosto di verificare l'opportunità o meno di mantenere all'interno del tessuto insediativo di Storo una costante tipologica a falde inclinate, considerando al contempo la tipologia a copertura piana un elemento insediativo di carattere distintivo e straordinario, e comunque, non emergente in altezza rispetto ad altre tipologie edilizie.</p> <p>Del resto, la variante non sostanziale al PRG in adeguamento al RUEP andrebbe intesa come mera trasposizione degli indici edilizi vigenti rispetto alle nuove previsioni introdotte con la legge urbanistica provinciale 15/2015 e del relativo regolamento, ovvero non introducendo previsioni normative le cui ricadute sul sistema insediativo dell'abitato di Storo meriterebbero un adeguato approfondimento sia in termini urbanistici che paesaggistici.</p> <p>Si ritiene pertanto che una valutazione di merito della coerenza della previsione dell'altezza dei fronti individuata per edifici con tipologia piana (comunque positivamente ridotta in adozione definitiva da metri 9.60 a metri 9.10) rispetto all'altezza di zona univoca di ml. 8.60 prevista dal vigente PRG, sia da ricondurre all'interno di una più ampia verifica in termini sia insediativi che tipologici.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>ALTEZZA – COPERTURA PIANA</p> <p>In premessa si riporta quanto affermato in fase di seconda adozione: “...In primo luogo con la nuova normativa provinciale, che per le aree residenziali prevede l'introduzione del controllo delle altezze a fini urbanistici in numero di piani Hp ed altezza fronte, risulta immediata la “contraddizione” nel trasformare delle altezze vigenti (8,60 Prg Storo) misurate a metà falda per tetti con copertura a falde inclinate ed altezze misurate all'estradosso del manto di copertura per tetti piani. Il mantenere l'altezza unica per entrambe le tipologie di copertura, nel caso del Prg di Storo, porterebbe a favorirne una (falde inclinate o tetto piano) e penalizzarne l'altra (falde inclinate o tetto piano). Ad titolo di esempio: se introducessimo l'altezza unica massima in 3 piani con altezza del fronte pari a ml. 8.00 come calcolato con gli schemi dell'Allegato 2, risulterebbe evidente che gli edifici con copertura piana “verrebbero penalizzati” in quanto si troverebbero ad avere un'altezza inferiore rispetto a quella prevista dall'attuale Prg in vigore. Esattamente opposto se confermassimo l'altezza massima in 3 piani con altezza del fronte di ml. 8.60 come Prg vigente, questa seconda ipotesi non penalizzerebbe le coperture piane (almeno non di più dell'attuale Prg), ma aumenterebbe notevolmente le altezze del fronte rispetto alla attuale modalità di misurazione effettuata a metà falda.</p> <p>Ed è proprio in quest'ottica che nella variante del Prg del comune di Storo si sono introdotte due altezze del fronte distinte al fine di “ponderare” e “confermare” le potenzialità edificatorie nelle due tipologie di copertura – piana ed a falde falde inclinate – dell'attuale Prg in vigore, senza modificare sostanzialmente gli assetti insediativi degli abitati a Storo”.</p> <p>Quanto sopra descritto viene riportato al fine di ribadire la necessità di mantenere due altezze del fronte per meglio trasporre gli indici del PRG vigente.</p> <p>Una breve riflessione è dovuta alla questione di aver “aumentato” l'altezza degli edifici a copertura piana. Questo “aumento” non è mai stato visto e/o introdotto come “premiabilità” edificatoria per gli edifici con tipologia a copertura piana, ma in una visione di riflessione tipologica, anche ammessa dal PRG vigente, al fine di poterne migliorare la realizzabilità funzionale e non lo sviluppo indiscriminato sul territorio a scapito delle coperture a due o più falde inclinate.</p> <p>Si recepisce la riflessione fatta dalla PAT demandando l'approfondimento tipologico degli edifici a copertura piana. Riflessione che lo scrivente, l'Amministrazione e la Commissione Urbanistica del comune di Storo auspicano venga affrontata nella successiva variante sostanziale del PRG di Storo.</p> <p><u>Per quanto argomentato sopra si rivede l'altezza del fronte stabilita in seconda adozione in ml 9,10 accogliendo parzialmente l'osservazione, confermando per gli edifici a copertura piana l'altezza del fronte a ml. 8,60.</u></p> <p><u>Per tale accoglimento vengono modificati l'art. 14 comma 7 lettera d); l'Art. 28 comma 6 lettera b1); l'Art. 62bis comma 3 lettera c); ed infine viene, di riflesso, viene adeguato l'Art. 81 comma 2.</u></p>
2	<p>Relativamente invece all'introduzione in adozione definitiva della previsione normativa di consentire all'interno delle aree residenziali ed agricole la possibilità di realizzare nuove tettoie di superficie massima pari al 40% della SUN esistente e comunque non superiori a 50 mq. di SUN, si prende atto che la proposta di tettoia non si configura come costruzione accessoria secondo i limiti stabiliti dal regolamento provinciale, risultando pertanto realizzabile nel rispetto della destinazione di zona e dei relativi indici edificatori.</p>	ACCOLTA	<p><u>Si modifica ritornando alla situazione del Prg vigente.</u></p> <p><u>Si modifica l'Art. 11 comma 9; l'Art. 29 comma 11</u></p>

La tabella A. Riporta le osservazioni, introdotte in seconda adozione, contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento: Prat. 2682 – parere n. 59/19 di data 06-09-2019. Le osservazioni accolte che comportano modifiche normative sono sottolineate.

Tab. A

O.PAT di data 06/09/2019	OGGETTO OSSERVAZIONI	ACCOLTA / NON ACCOLTA	CONTRODEDUZIONI
1	<p>Relativamente alla conversione degli indici si osserva che la relazione illustrativa non argomentata in modo esaustivo le modalità di quantificazione del nuovo parametro dell'edificabilità espresso in indice di utilizzazione fondiaria. Il valore di 0,3 predisposto per la conversione dell'attuale indice utilizzato per il conteggio del volume lordo ammissibile per un determinato lotto edificabile, risulta, per alcune tipologie edilizie, generoso in termini di nuove potenzialità edificatorie.</p> <p>Pertanto si ritiene non del tutto appropriato il riferimento richiamato in relazione che il coefficiente di trasformazione “ risulta coerente con la norma provinciale che ha tradotto 400 metri cubi assegnato per la realizzazione della seconda unità abitativa in aerea produttiva in 120 mq “. Si suggerisce pertanto in primo luogo, di allegare alla relazione i casi di studi utilizzati per la conversione degli indici. In secondo luogo, di predisporre un approfondimento con individuazione di ambiti residenziali unitari dai quali determinare un potenziale scenario di riferimento in esito della combinata applicazione ai fini dell'edificabilità dei lotti della SUN e delle nuove altezze degli edifici previsti dalla variante che, mediamente, si ritiene risultino lievemente incrementate rispetto alle previsioni vigenti.</p>	NON ACCOLTA	<p>CONVERSIONE INDICI La scelta di adottare un unico coefficiente di trasformazione (0,3) da applicare ai parametri edilizi corrispondenti agli indici di densità edilizia nelle aree prevalentemente residenziali, deriva da un'analisi operata su recenti pratiche edilizie che presentano il calcolo volumetrico ai fini della verifica di conformità urbanistica del progetto. Tale progetti sono stati oggetto di analisi andando a “ricavare” la Sun realizzata al fine di stabilire a ritroso l'indice di Utilizzazione fondiaria “utilizzabile”, Allegato 1. I casi analizzati comprendono tipologie edilizie ricorrenti per la maggiore nel comune di Storo, mono-famigliare e bi-famigliare, in contesto pianeggiate e/o in contesto di versante. Si è proceduto ad una verifica operata con due metodologie distinte che hanno dato medesimo risultato. Tale analisi ha prodotto l'indice di Utilizzazione fondiaria medio pari a 0.45 mq/mq per le aree di completamento (B103) del Prg ove attualmente vige l'indice di fabbricabilità di 1.5 mc/mq. Da qui si deduce l'uso del coefficiente di trasformazione 0,3 ($1.5 \cdot 0,3 = 0.45$).</p> <p>Per le strutture alberghiere la tipologia costruttiva è assimilabile a quella della residenza e pertanto si presumono assimilabili anche gli effetti derivanti dalla conversione dell'indice con il medesimo coefficiente di trasformazione (0,3).</p> <p>Sulla scorta delle motivazioni e degli approfondimenti riportati nella presente controdeduzione, si conferma il parametro di conversione individuato in prima adozione, in quanto ritenuto congruo e coerente rispetto al contesto territoriale oggetto di analisi.</p> <p>A supporto si riportano alcuni dati utilizzati per effettuare il Dimensionamento Residenziale nel 2005 e 2012 per le precedenti varianti di Prg, paragonandoli ai dati odierni disponibili (12/2018). La crescita demografica del comune di Storo dal 2005 (ab. 4563) al 2018 (ab. 4630) è in positivo, ma con incremento contenuto (+67 abitanti pari a 5,15 abitanti per anno) mentre l'incremento del numero di famiglie (n. 1778 nel 2005 – n. 1866 nel 2018) risulta più significativo (+91 famiglie pari a 7 famiglie anno) questo significa che la richiesta di unità abitative, esistenti da ristrutturare o di nuova realizzazione, nel comune di Storo rappresenta ancora oggi un dato significativo.</p> <p>Dati che con tutta probabilità in una revisione più sostanziale del Prg di Storo porteranno al “congelamento” dell'introduzione di nuove aree edificabili, ma che confermano la potenzialità edificatoria attuale delle aree di completamento del Piano.</p>
1b	<p>A tal proposito, si ritiene altresì opportuno argomentare in modo più dettagliato la previsione di incrementare l'altezza del fronte degli edifici a 9,50 m. nel caso di edifici residenziali di tre piani a copertura piana o a una falda, in quanto ad un'applicazione indifferenziata di tale previsione può conseguire una sostanziale modifica degli assetti insediativi degli abitati a Storo.</p>	NON ACCOLTA	<p>ALTEZZA – FALDE INCLINATE Per l'individuazione delle nuove altezze del fronte, sia per le aree sature (B101) che per le aree di completamento (B103) si è operato ad un'analisi approfondita effettuata su schemi rappresentativi al variare della sezione tipo di un edificio con copertura a falde inclinate avente larghezza: ml. 8.00, ml. 10.00 e ml. 12.00 ubicati in contesto pianeggiante o in contesto di versante. Allegato 2. Il risultato dell'analisi effettuata porta in evidenza che l'altezza del fronte adottata in fase di variante pari a ml. 10.00 per le aree sature (B101) e ml. 8.00 per le aree di completamento (B103) risulta sì leggermente aumentata, anche con lo scopo di un miglior utilizzo del sottotetto, in edifici ubicati in contesto pianeggiane (differenza che col diminuire della larghezza dell'edificio preso in analisi si riduce avvicinandosi di molto all'altezza del fronte adottato in variante), ma risulta diminuita in contesto di versante senza penalizzare la</p>

		<p>PARZIALMENTE ACCOLTA</p>	<p>loro potenzialità edificatoria. Si evidenzia che è fortemente in uso nel comune di Storo l'inserimento in falda di abbaini di varie tipologie anche a "Timpano" quest'ultimo spesso di notevole dimensione. Elementi quest'ultimi che con la nuova normativa non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza.</p> <p>Per quanto sopra analizzato e descritto si ritengono congrue le altezze del fronte introdotte in variante nel caso di edifici residenziali di tre piani (Hp) avente copertura a due o più falde inclinate.</p> <p>ALTEZZA – COPERTURA PIANA</p> <p>In primo luogo con la nuova normativa provinciale, che per le aree residenziali prevede l'introduzione del controllo delle altezze a fini urbanistici in numero di piani Hp ed altezza fronte, risulta immediata la "contraddizione" nel trasformare delle altezze vigenti (8,60 Prg Storo) misurate a metà falda per tetti con copertura a falde inclinate ed altezze misurate all'estradosso del manto di copertura per tetti piani. Il mantenere l'altezza unica per entrambe le tipologie di copertura, nel caso del Prg di Storo, porterebbe a favorirne una (falde inclinate o tetto piano) e penalizzarne l'altra (falde inclinate o tetto piano). Ad titolo di esempio: se introducessimo l'altezza unica massima in 3 piani con altezza del fronte pari a ml. 8.00 come calcolato con gli schemi dell'Allegato 2, risulterebbe evidente che gli edifici con copertura piana "verrebbero penalizzati" in quanto si troverebbero ad avere un'altezza inferiore rispetto a quella prevista dall'attuale Prg in vigore. Esattamente opposto se confermassimo l'altezza massima in 3 piani con altezza del fronte di ml. 8.60 come Prg vigente, questa seconda ipotesi non penalizzerebbe le coperture piane (almeno non di più dell'attuale Prg), ma aumenterebbe notevolmente le altezze del fronte rispetto alla attuale modalità di misurazione effettuata a metà falda.</p> <p>Ed è proprio in quest'ottica che nella variante del Prg del comune di Storo si sono introdotte due altezze del fronte distinte al fine di "ponderare" e "confermare" le potenzialità edificatorie nelle due tipologie di copertura – piana ed a falde inclinate – dell'attuale Prg in vigore, senza modificare sostanzialmente gli assetti insediativi degli abitati a Storo.</p> <p><u>Per quanto argomentato sopra si rivede l'altezza del fronte stabilita in prima adozione in ml 9,50 accogliendo parzialmente l'osservazione. Per una logica utilizzazione dei 3 piani (Hp) ammessi si modifica l'altezza di 8,60 del Prg vigente portandola a ml. 9,10 (+50 cm rispetto a quella vigente). Questa lieve innalzamento permette di ricavare un piano terra e/o ultimo piano "abitabile", sia in contesto pianeggiante che di versante, senza alterare l'assetto insediativo dell'abitato di Storo come evidenziato nell'Allegato 2.</u></p> <p>In ultima analisi si evidenzia che il Prg del comune di Storo non prevede nuove aree di espansione, ma solo aree di completamento in "coerenza" con la riforma normativa urbanistica provinciale, favorendo la limitazione del consumo del suolo che comporterà all'interno dei piani regolatori una sempre minore presenza di aree di espansione e di completamento a favore di aree consolidate sature o di riqualificazione urbanistica (vedi dati crescita demografica sopra riportati). Tale condizione provocherà sempre una minore incidenza degli indici di zona, indice di Utilizzazione fondiaria, su processi di trasformazione e di rigenerazione urbana a favore di sistemi di misurazione della capacità edificatoria di un'area consolidata attraverso l'individuazione di ampliamenti percentuali da applicare all'edificato esistente.</p>
2	<p>Si fa presente che, al fine di assicurare il rispetto della disciplina in materia di distanze, la variante al PRG di adeguamento deve, nelle aree prevalentemente destinate alla residenza, oltre a convertire il parametro dell'altezza in numeri di piani e individuare l'altezza di controllo del fronte, indicare l'altezza dell'edificio (Hp) in metri lineari.</p>	<p>ACCOLTA</p>	<p>All'Art. 7Bis comma 2 si fa esplicito rimando in materia di distanze alla parte III delle norme di attuazione - Art. 81 Comma 1 e 2, come specificato nella nota del testo di raffronto in prima adozione.</p> <p><u>Viene modificato l'Art. 81 comma 2 specificando le modalità di misurazione delle altezze in materia di distanze nelle aree prevalentemente residenziali ove l'altezza per il controllo degli indici urbanistici è stabilita in numero di piani (Hp).</u></p>

3	Per quanto riguarda il “ volume lordo fuori terra “ si fa presente che continua a trovare applicazione quale riferimento per l'applicazione degli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38 e per l'applicazione dei contingenti volumetrici per la residenza per il tempo libero e vacanze, definiti dai PRG dei comuni assoggettati alle disposizioni di cui all'articolo 57 della l.p. n. 1/2008.	ACCOLTA	<u>Si modifica ritornando alla situazione del Prg vigente per quanto riguarda la realizzazione dell'unità residenziale in aree produttive ed agricole espressa in mc 400 e non in 120 mq di Sun come proposto.</u> <u>Si ritorna alla situazione del Prg vigente, per gli indici stabiliti in variante per le nuove edificazioni e gli ampliamenti in percentuale, per le aree del Capo V°.</u>
4	In tema di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa presente che gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 72 septies delle NTA devono essere ricompresi all'interno della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 77 della L.P. 5/2015.	ACCOLTA	<u>Si completa l'Art. 72 Sexies – R3 – modificando il comma 1. Nel contempo viene eliminato l'Art. 72 Septies.</u>
5	Infine, si osserva che per determinate destinazioni d'uso del territorio come le aree produttive, la percentuale di verde alberato del 10 % viene tramutata in superficie permeabile, vanificando in molti casi l'eventuale funzione di mitigazione che una cortina alberata o un gruppo di alberi può avere al fine di contribuire a rendere meno emergenti rispetto al contesto determinati insediamenti.	PARZIALMENTE ACCOLTA	Nelle aree produttive Capo II° ove viene tramutata la percentuale di verde alberato in superficie permeabile (indice di permeabilità mq/mq) o dove viene introdotta la superficie permeabile negli articoli quando non espressa la percentuale di verde alberato, viene sempre specificato, ove pertinente, quanto segue: <i>Art.n___ comma 2 o 3 “Si dovrà prevedere inoltre un corretto utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici produttivi, riservando consistenti zone alla realizzazione di superficie permeabile a verde alberato, che attenui l'impatto nel paesaggio degli edifici produttivi”</i> <u>Per quanto argomentato si accoglie parzialmente l'osservazione ove la descrizione al comma 2 o 3 sopra riportata risultava incompleta.</u>

La tabella B riporta le controdeduzioni, introdotte in seconda adozione, alle osservazioni d'ufficio e dei privati presentate nei periodi di deposito della Variante ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

Le osservazioni accolte che comportano modifiche normative sono sottolineate.

La Commissione Urbanistica nella seduta di data 28/10/2019 ha esaminato gli elaborati progettuali di adozione definitiva di variante al PRG del Comune di Storo in adeguamento alla L.P. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico Provinciale (D.P.P. 8-61/Leg 19/05/2017). Durante la discussione è emersa la volontà di modificare l'art. 78 delle norme di attuazione.

Il Sindaco, nell'accogliere il parere della Commissione Urbanistica, propone il seguente emendamento agli elaborati pervenuti agli atti (Vedi allegato A alla presente). La modifica è riportata nel testo colore verde.

Tab. B

2019 O. Uff.	OGGETTO OSSERVAZIONI	ACCOLTA / NON ACCOLTA	CONTRODEDUZIONI
1	Sia opportuno inserire: all'art. 12 "Area residenziale esistente satura (B101)" il limite del numero dei piani e si propongono 4 piani;	ACCOLTA	<u>Si modifica l'art. 12 "Area residenziale esistente satura" (B101) comma 12.</u>
2	Sia opportuno inserire: all'art. 29 comma 7 "Norme generali per le aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali e altre aree (zone E)" la possibilità di realizzare, in aderenza all'edificio esistente, delle tettoie di superficie complessiva massima pari al 60% della SUN esistente o che si prevede di realizzare;	ACCOLTA PARZIALMENTE	<u>Si introduce la possibilità di realizzare, sia in aree residenziali che agricole, tettoie in aderenza all'edificio di superficie massima pari al 40% della Sun esistente o che si prevede realizzare e in ogni caso che non superino i mq 50 di Sun.</u>
3	Sia opportuno inserire: all'art. 78 "Modalità di intervento nelle aree libere (da A401 a A406 e strade F60_Le)" la possibilità di realizzare in centro storico le recinzioni anche in ferro a disegno semplice.	NON ACCOLTA	<u>Si rimanda la modifica all'adozione futura di idoneo strumento di pianificazione.</u>

La tabella C riporta le controdeduzioni, introdotte in seconda adozione, alle osservazioni d'ufficio e dei privati presentate nei periodi di deposito della Variante ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015.

Le osservazioni accolte che comportano modifiche normative sono sottolineate.

Tab. C

2019 O.Priv.	OGGETTO OSSERVAZIONI	ACCOLTA / NON ACCOLTA	CONTRODEDUZIONI
1	<p>Altezza massima nelle zone residenziali sature.</p> <p>Nelle norme modificate si è ridotta l'altezza massima da 10,50 a 10,00 metri.</p> <p>- Ridurre l'altezza massima per gli edifici esistenti nelle zone consolidate è molto rischioso in quante spesse volte, gli edifici costruiti negli anni '60, '70 o '80 risultano avere altezze maggiori di quelle concesse, senza che magari il proprietario ne sia a conoscenza. In questi casi riducendo le altezze si rischia che anche per pochi centimetri l'edificio non risulti più sanabile o sanabile a costi elevati in quanto non più compatibile con la norma.</p> <p>- Quando si ristrutturano gli edifici siti in area residenziale (sia satura e di completamento) quasi sempre volte si sostituiscono le coperture. Le coperture realizzate sempre negli anni '60, '70 e '80 hanno una pendenza del 25 – 35%. Ora il lo stesso PRG propone di rifare le coperture con pendenze maggiori e cioè deel 40 – 45% per migliorare l'aspetto architettonico dell'edificio. Quindi automaticamente l'altezza dell'edificio risulterà aumentata se non si demolisce parte dei muri perimetrali. Perciò lo proposta di variante risulta contraddittoria in quanto da una parte abbassa inaspettatamente l'altezza massima e dall'altra chiede di alzare in virtù dell'aumento delle pendenze delle falde.</p> <p>- Da un punto di vista di composizione architettonica, non risulta più impattante un edificio con tetto piano di altezza 9,50 metri, come stato introdotto o un edificio con tetto a due o quattro falde di altezza 8,50 metri ??</p> <p>- Faccio notare che nelle aree agricole l'altezza massima degli edifici è pari ad 8,50 metri ciò maggiore di quella che sarebbe quella residenziale!!</p> <p>Chiedo pertanto che altezza massima degli edifici in zona satura sia mantenuta ad metri 8,50 come nel PRG vigente anche per maggior sfruttamento e utilizzo dei sottotetti esistenti in un ottica di risparmio di consumo di territorio e della riqualificazione territoriale paesaggistica e ambientale.</p>	<p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p> <p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p> <p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p> <p>NON ACCOLTA</p>	<p>Le altezze superiori esistenti sono ammesse se dotate di titolo abilitativo. Anche in caso di demolizione e completa ricostruzione. Fatte salve le distanze da edifici e confini.</p> <p>L'altezza per il controllo degli indici urbanistici in variante è misurata, nelle aree prevalentemente residenziali, in numero di piani (Hp) ed altezza del fronte come stabilito dall'Art. 104 comma 2bis del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale. L'altezza nel Prg vigente è misurata a metà falda e quindi la variante che misura l'altezza dell'edificio sul fronte per quanto introdotto risulta migliorativa.</p> <p>.... Vale quanto sopra argomentato...</p> <p>.... Vale quanto sopra argomentato...</p> <p>.... Vale quanto sopra argomentato...</p>
2	<p>Altezza massima nello zone residenziali di completamento e dei piani attuativi.</p> <p>Nelle norme modificate si è ridotta l'altezza massima da 8,60 a 8,00 metri per le coperture a falde.</p> <p>Nelle zone residenziali di completamento ricadono molti edifici esistenti realizzati anche prima dell'entrata in vigore del PRG (1999) per le ragioni riportate per le zone residenziali sature sono a chiedere che le altezze massime degli edifici siano mantenute a 8,60 anziché a metri 8,00.</p>	<p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p>	<p>.... Vale quanto argomentato nell'osservazione 1</p>

<p>3</p>	<p>Volume residenziale nelle zone agricole.</p> <p>Nelle norme di variante non si è modificato nulla.</p> <p>Quando venne redatto il primo Piano regolatore del Comune di Storo esistevano moltissimi edifici siti in zona agricola che avevano perso le caratteristiche originarie di fienili agricoli e/o erano dismessi dall'attività agricola.</p> <p>Per tali edifici il pianificatore di allora, con resistenza da parte della Provincia, era riuscito ad far inserire nelle norme la possibilità di ampliare e dare la possibilità di fare il cambio d'uso residenziale almeno fino a 600 mc.</p> <p>Successivamente il Piano Urbanistico Provinciale approvato nel 2008 ha dato indicazioni orientative su questa tipologia di edifici esistenti siti in aree agricole. In particolare il comma 6 dell'art. 37 delle norme che regolamenta le aree agricole cita <i>"Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero, anche riguardanti la pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantire la funzionalità, nei limiti previsti dai piani regolatori generali, ai sensi delle disposizioni in materia di legge urbanistica"</i>.</p> <p>Lo scopo quindi è che a livello comunale si dovesse regolamentare tali situazioni.</p> <p>Ora dopo vent'anni sarebbe auspicabile, che in occasione della modifica delle norme del PRG comunale, venisse presa in considerazione la direttiva provinciale e cioè attuare, rispetto al piano vigente, la percentuale di cambio d'uso almeno degli edifici esistenti prima dell'entrata in vigore del Prg.</p> <p>Si tratterebbe di correggere e sistemare definitivamente la situazione degli gli edifici esistenti situati in aree agricole, che altrimenti resterebbero con destinazioni spurie; cioè in parte con destinazione residenziale e in parte con destinazione agricola. Attualmente per gli edifici di maggior volume di troveremo in situazioni dove esistono appartamenti residenziali con cantine e soffitte agricole. Il "carico urbanistico" con il cambio d'uso totale non cambierebbe di molto in quanti trattasi spesse volte di volumi accessori e pertinenziali appartenenti dello stesso edificio.</p> <p>D'altro canto resterebbe anche una disparità rapportata con gli edifici di montagna dove il cambio d'uso può essere effettuato in maniera totale!</p> <p>A sostegno nella mia convinzione, ad esempio, il Comune di Arco ha risolto la situazione nomandolo nella seguente maniera: <i>Art. 38 comma 8 N.d.A.</i> <i>"Per gli edifici esistenti alla data 24,07,1997, (per Storo 1999) con destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalle norme di zona, sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste nelle "aree per la residenza" di cui al precedente art. 11ter. Su tali edifici, se sono individuati come insediamenti storici, sono ammessi i seguenti interventi..."</i></p>	<p>NON ACCOLTA</p>	<p>Non è argomentazione della presente variante la ridefinizione degli indici urbanistici e degli ampliamenti in percentuale. La presente variante, deve essere redatta nel rispetto dell'art. 39 della Legge Provinciale 15/2015 e s.m. e i.</p>
----------	---	---------------------------	--

<p>4</p>	<p>Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni. Nuovo art. 7 bis delle Norme di attuazione.</p> <p>Nelle norme modificate l'art. 7 bis rimanda alle definizioni descritte nella normativa urbanistica provinciale.</p> <p>a) Definizione di SUL Le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni vengono demandate interamente alla normativa provinciale senza che sia previsto una personalizzazione che altri comuni trentini hanno fatto.</p> <p>In particolare a mia avviso sarebbe importante <u>modificare la definizione di SUL</u> nella parte riguardante esclusione dalla SUL di tutti: - i porticati, i balconi e le logge rientranti, le tettoie con superficie coperta inferiore ai 30 mq. Questo perchè nel comune di Storo raramente risultano porticati asserviti ad uso pubblico e il carico urbanistico dei porticati, balconi, logge e tettoie non può essere equivalente ad un appartamento. Riporto a titolo esemplificativo riporto la norma equivalente applicata dal PRG di Rovereto: Superficie utile lorda (SUL) 7.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra come di seguito definiti al punto 26, con esclusione dei piani totalmente interrati. 7.2 A specificazione di quanto sopra <u>sono esclusi dal conteggio della Superficie Utile Lorda i porticati a piano terreno, i balconi e le logge rientranti anche aperti su almeno un lato</u>, le murature esterne per la parte volta a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative di cui alla normativa provinciale, scale esterne al sedime aperte nella misura di almeno il 50% del perimetro del collegamento verticale stesso, tettoie con superficie coperta inferiore a 30 mq., sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità. Mentre il comune di Arco lo ha definito nella seguente maniera: S.l.u. = Superficie lorda utile E' la somma delle superfici di tutti i piani compresi nella sagoma del sedime, con esclusione dei piani totalmente interrati. Se parzialmente interrati i piani computano in base alla dizione S.p.p., come successivamente definita. <u>Non sono computati aggetti e balconi, nonché portici, logge e terrazze.</u> Non sono inoltre computate le superfici nette in proiezione orizzontale dei vani-scala, (escluse le scale interne agli alloggi) e dei vani-ascensore comuni. Le superfici di pianerottoli e piattaforme orizzontali, antistanti i vani scala, potranno essere scomutate per una profondità massima di m. 1,50, mentre le aree di fermata antistanti gli ascensori potranno essere scomutate fino alla dimensione di m. 1,50x1,50. I sottotetti ed i soppalchi sono computati per la parte con altezza utile superiore a m. 1,50.</p>	<p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p>	<p>Si riporta quanto scritto in Relazione Illustrativa di Variante Prg: art. 7 bis – Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni Uno degli aspetti più rilevanti della riforma promossa dalla legge provinciale e dal regolamento urbanistico edilizio di attuazione riguarda la standardizzazione delle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni e la conseguente determinazione dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica. Con quest'articolo si introducono nuovi parametri quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza dell'edificio (Hp) espressa in numero di piani; - l'altezza del fronte (m) con funzione di altezza di controllo degli interventi consentiti, nelle aree a prevalente uso residenziale; - l'altezza dell'edificio espressa in metri (Hf) con funzione di altezza di controllo degli interventi consentiti nelle aree non a prevalente uso residenziale; - Superficie utile netta (Sun) misurata in metri quadrati per determinare la superficie utile esistente o di progetto degli edifici in generale; - l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiaria (Uf) espresso in mq/mq la cui applicazione determina la Sun massima realizzabile; - etc...
----------	---	--	--

<p>5</p>	<p>Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni. Nuovo art. 7 bis delle Norme di attuazione.</p> <p>b) Definizione di volumi seminterrati Con la nuova normativa provinciale viene a sparire il piano seminterrato nel senso che il volume è, o completamente interrato e quindi non si calcola nella SUL, oppure in antitesi anche se emerge per un cm 1 dal piano di spicco questo viene completamente considerato nel calcolo della SUL. Questo comporta che, se in piano cantine/garage emerge, come già detto, anche per pochi centimetri dal profilo del terreno, deve essere computato con una riduzione notevole (1/3, 1/4) del potere edificatorio del lotto espresso con indice di utilizzazione fondiaria (Ut). Ma spesso volte bisogna realizzare edifici su terreni con giaciture quasi mai orizzontali e quindi saremo costretti a sprecare terreno edificatorio, in quanto il volume seminterrato viene considerato uguale a quello completamente emergente. Con le vecchie definizioni questo non avveniva perchè il volume urbanistico era quello che emergeva solamente dal profilo naturale del terreno o dal piano di spicco. Visto che spesso volte piani seminterrati esistono si potrebbe ovviare al problema come ad esempio ha fatto il comune di Riva del Garda nella seguente maniera. S.l.u. = Superficie lorda utile E' la somma delle superfici di tutti i piani compresi nella sagoma del sedime, con esclusione dei piani totalmente interrati. <u>Se parzialmente interrati i piani computano in base alla dizione S.p.p., come successivamente definita.</u></p> <p>S.p.p. = Superficie perimetrale dei prospetti E' la superficie lorda del prospetto esterno del singolo piano dell'edificio posto entro o fuori terra, compresi portici e tettoie, delimitata dalla poligonale chiusa considerata sul filo esterno dei pilastri o delle murature perimetrali ed avente altezza compresa fra i piani di calpestio del pavimento e del soffitto. In caso di edifici con piani addossati da terreno, o seminterrati, per ogni singolo piano si computa solo la S.l.u. pari a quella risultante dal rapporto fra la superficie perimetrale dei prospetti effettivamente emergente dal terreno di riferimento, e al superficie perimetrale dei prospetti. La S.l.u. non computa, qualora tale rapporto sia = 0,15. Se tali edifici hanno un solo piano, la S. l.u. relativa si computa. La quota del terreno di riferimento è: per le nuove costruzioni il terreno sistemato come da progetto; per le costruzioni esistenti, quella esistente salvo modifiche del terreno autorizzate dall'A.C.</p> <p>In questo modo il volume della parte emergente verrebbe computato ai fini degli indici urbanistici mentre quella della parte non emergente non sarebbe computato rendendo a mio giudizio una situazione più equa per i nuovi edifici rispetto a quelli fin ora realizzati e non intaccando in maniera consistente quello che una volta veniva chiamato indice di edificabilità.</p>	<p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p> <p>NON ACCOLTA NON PERTINENTE</p>	<p>Si riporta quanto scritto in Relazione Illustrativa di Variante Prg: art. 7 bis – Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni Uno degli aspetti più rilevanti della riforma promossa dalla legge provinciale e dal regolamento urbanistico edilizio di attuazione riguarda la standardizzazione delle definizioni degli elementi geometrici delle costruzioni e la conseguente determinazione dei nuovi parametri urbanistici da applicare nei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica. Con quest'articolo si introducono nuovi parametri quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza dell'edificio (Hp) espressa in numero di piani; - l'altezza del fronte (m) con funzione di altezza di controllo degli interventi consentiti, nelle aree a prevalente uso residenziale; - l'altezza dell'edificio espressa in metri (Hf) con funzione di altezza di controllo degli interventi consentiti nelle aree non a prevalente uso residenziale; - Superficie utile netta (Sun) misurata in metri quadrati per determinare la superficie utile esistente o di progetto degli edifici in generale; - l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiaria (Uf) espresso in mq/mq la cui applicazione determina la Sun massima realizzabile; - etc... <p>Si fa esplicito rimando all'Art. 3 “Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni” del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale. Si fa presente che la trattazione dei seminterrati è demandata al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale di recente approvazione.</p>
<p>6</p>	<p>Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni...</p> <p>Sistema di calcolo degli indici dei manufatti accessori. E' stata fatta la variante al PRG: tutto quello che era volume ora di fatto si calcola come superficie. Allora perchè nel definire i manufatti accessori si mantiene ancora il calcolo mediante volume? Basterebbe trasformare i 70 mq in una superficie ad esempio di 30 mq di Sun. In questa maniera edifici e manufatti accessori sarebbero definiti con la stessa unità di misura semplificando il lavoro di chi progetta e controlla.</p>	<p>NON ACCOLTA</p>	<p>La trasformazione proposta non è pertinente. In fase di variante si è mantenuto la misurazione in metri cubi per coerenza con gli allegati schemi grafici.</p>

7	<p>Norme generali relative alle modalità di intervento sui manufatti edilizi esistenti.</p> <p>Art. 72 quinquies R2 Risanamento conservativo Quando si interviene su un edificio oggetto di risanamento conservativo spesso volte si è penalizzati nell'intervento stesso e per la rigida definizione attualmente vigente non è possibile realizzare nuove aperture e nuovi balconi.</p> <p>Spesse volte trattasi di edifici vecchi piuttosto che storici e spesso volte anche sotto l'aspetto architettonico e compositivo dei prospetti richiede veramente l'inserimento di nuove aperture.</p> <p>La norma troppo rigida ha scoraggiato e scoraggia i proprietari, tenuto conto anche valore economico di un potenziale intervento sull'edificio facendo desistere gli interventi stessi sugli edifici esistenti dei centri storici.</p> <p>Ho notato che la definizione di risanamento conservativo, in alcuni comuni, nel tempo è stata un pochettino migliorata perchè talvolta è meglio conceder qualcosa per ottenere un risultato sicuramente migliore quale il recupero di un edificio del centro storico.</p> <p>L'esempio è quello di Arco o addirittura quello del comune di Porte di Rendena che amplia la definizione di risanamento nella seguente maniera:</p> <ul style="list-style-type: none"> -, nonché inserimento di nuovi balconi qualora ritenuti compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio; -nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e sole per il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Edilizio; <p>Se la normativa è stata applicata per il centro storico di Arco ritengo, senza nulla togliere, che possa essere applicata tranquillamente anche per i centri storici del comune di Storo.</p>	NON ACCOLTA	<p>La normativa non vieta l'apertura di nuovi fori o la creazione di nuovi balconi. Questi sono ammessi purché coerenti con il carattere architettonico dell'edificio.</p>
---	---	-------------	---

Il tecnico incaricato

dott. arch. Pierluca Malcotti



ALLEGATO %