



# 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.)

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## 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

### **.Premessa: PRIMA, SECONDA ED ADOZIONE FINALE**

L'Amministrazione comunale intende avviare la procedura di Variante 2019 al Prg finalizzata all'aggiornamento alla Legge Provinciale per il Governo del Territorio 2015 – Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, ai sensi del Titolo VI.

Con la stessa Variante 2019 si aggiorna il Prg al regolamento di attuazione della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015, ai sensi dell'art. 104 e 105 del Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. - Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

La legge urbanistica provinciale 4 agosto 2015, n. 15 ha posto l'attenzione sulla necessità di standardizzazione di alcune componenti fondamentali della disciplina urbanistica contenuta nei piani (misurazione elementi geometrici, standard parcheggi, distanze...) anche con l'ausilio di specifici provvedimenti attuativi. L'entrata in vigore del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in attuazione della L.P. 15/2015 ha decretato l'obbligatorietà di disporre gli aggiornamenti di alcune disposizioni normative. Tale obbligo è stato specificato anche in termini temporali. Termine recentemente traslato al 31 marzo 2019 (*adozione preliminare*).

Al fine di agevolare le Amministrazioni comunali nell'aggiornamento dei piani, l'art. 39 della L.P. 15/2015 comma 2 lettera e) specifica le procedure di approvazione con la riduzione a metà dei termini previsti all'art. 37 della L.P. 15/2015 (*procedimento di variante semplificato*).

Gli obiettivi della Variante 2019 al Prg di Storo, Darzo, Lodrone e Riccomassimo, al fine di uniformare e aggiornare il testo delle Norme alle disposizioni di Legge sopra riportate, rimangono e confermano quelli previsti dalle Norme stesse all'art. 1 “*Finalità delle norme e degli elaborati del PRG*” delle N.T.A. , quali:

- *difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali, storici ed artistici, anche ai fini di garantirne la fruizione pubblica;*
- *recupero e piena razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici, edilizi ed ambientali degradati o inadeguati;*
- *valorizzazione del territorio aperto, preservandone la funzione agricola e silvo-pastorale sia come risposta produttiva, che come garanzia per la conservazione delle prerogative ambientali;*
- *controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;*
- *promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;*
- *equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.*
- *L'amministrazione comunale, al fine di realizzare le previsioni del PRG:*
  - *attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione della città e del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;*
  - *programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;*
  - *coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri enti ed istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Provincia autonoma di Trento.*

## **PRIMA ADOZIONE**

### **.Varianti principali introdotte**

Come anticipato la presente Variante 2019 al Prg si pone l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di Attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e alle disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

In linea generale si è provveduto a stralciare tutti i riferimenti a norme superate o per le quali la disciplina provinciale risulta prevalente ed a introdurre ove richiesto un nuovo sistema di misurazione della capacità edificatoria.

Sotto si limita ad approfondire, per alcuni temi importanti, le motivazioni riportate nei commenti a lato del testo di raffronto;

#### ***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:

- 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...

Questi parametri si articolano all'interno delle singole norme di zona con la sola eccezione di alcune aree per le quali a seguito di opportuni approfondimenti o come riportato all'art. 104 comma 2 bis del regolamento di attuazione della L.P. 15/2015, si è ritenuto più efficace mantenere invariata la modalità di espressione dell'edificabilità vigente. Tale specificità sono riscontrabili:

all'art. 11 comma 5 “*sono consentite modeste costruzioni... di tipo chiuso, parzialmente aperte o totalmente aperte...*” ove si mantiene come indice urbanistico la volumetria “una tantum” (...70 mc per ogni unità abitativa esistente...) in quanto questa volumetria non costituisce volume urbanistico e può essere realizzata senza rispettare i rapporti di ampliamento in percentuale o l'indice di utilizzazione fondiaria. Questa scelta risulta coerente con il rimando agli schemi tipologici allegati in tabella 1 alle N.T.A.

Art. 16 comma 4 (norme generali aree produttive) “*...unità residenziale non eccede i 400 mc...*” Si modifica i 400 mc con i 120 mq di Sun per coerenza con NTA anche se potrebbe risultare in “contrasto” all'art. 33 comma 6 lettera e) del PUP prevalente rispetto alla norma della L.P. 15/2015. Mentre per le altezze si continua ad utilizzare la misura in metri (Hf) come il Prg vigente ai senso dell'art. 104 comma 2bis del regolamento di attuazione della L.P. 15/2015.

Rispetto al Prg vigente non hanno subito variazioni la Superficie coperta massima, espressa in Rapporto di Copertura (%), e il lotto minimo. L'indice di permeabilità (Ip) al quale nel testo di raffronto sono stati assegnati i

valori che il Prg vigente assegna al “verde alberato...”, ovvero a quella parte della superficie fondiaria o territoriale vincolata a rimanere libera da pavimentazioni e strutture interrato.

Le definizioni ed introduzione delle categorie di intervento previste dall'art. 77 della L.P. 15/2015 che si articolano all'interno delle singole norme di zona, in parte già attuate con l'entrata in vigore della legge provinciale, hanno di fatto prodotto lo stralcio delle definizioni vigenti introducendo i rimandi alle disposizioni previste dall'art. 77 della L.P. 15/2015.

**Art. 12 comma 13 lettera a) “Aree residenziali esistenti sature (B101)**

**Art. 14 comma 7 lettera d) “Aree residenziali di completamento (B103)**

Elemento di novità è l'altezza dell'edificio stabilita in numero di piani (Hp), l'altezza del fronte in metri e l'indice di utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq).

Stabilita l'altezza dell'edificio in **numero di piani (Hp)**, prendendo i valori stabiliti in metri della norma vigente e le definizioni del regolamento provinciale relativamente al piano interrato, fuori terra e sottotetto per il parametro relativo **all'altezza del fronte** si propongono valori variati rispetto a quelli relativi alla vigente “Altezza dell'edificio” in quanto ad uno studio approfondito effettuato su schemi di edifici tipo ha portato alla considerazione che tale altezza del fronte rispetto all'altezza dell'edificio vigente (misurata a metà falda) avrebbe comunque prodotto benefici abitativi dei locali sottotetto (maggior altezza interna con tetti a falde inclinate) ed architettonici/compositivi. Al fine di articolare ed agevolare l'utilizzo di coperture a variegata tipologia, si sono introdotte due altezze di zona del fronte. La prima per il controllo di edifici con copertura a due o più falde inclinate, la seconda per il controllo di edifici con copertura piana o ad una falda inclinata. Questa trasformazione permette, comunque, di essere coerenti con le altezze del tessuto esistente e di progetto, evitando (eliminando) i fuoriscalda in coerenza con le altezze massime di zona ora in vigenti.

La quantificazione del nuovo parametro dell'edificabilità, espresso dal rapporto tra la Sun in metri quadrati e la superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St) espressa in metri quadri. Anche in questo caso sono state prese in studio alcuni edifici tipo al fine di valutare il rapporto tra Volume e Sun. Il coefficiente di trasformazione emerso è pari a 3,0 mc/mq arrotondato per eccesso che risulta coerente con la norma provinciale che ha tradotto i 400 metri cubi assegnati per la realizzazione della seconda unità abitativa in area produttiva in 120 metri quadrati di Sun ( $400/120 = 3,3333$ ). L'applicazione di tale coefficiente 3,3333 mc/mq inverso consente di individuare i nuovi parametri urbanistici senza intercorrere in arrotondamenti decimali – a titolo di esempio (densità edilizia fondiaria 1,5 mc/mq, diventa indice di utilizzazione fondiaria 0,45 mq/mq –  $1,5 \times 0,3 = 0,45$  – come  $mc400 \times 0,3 = 120mq$  di Sun).

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente gli ampliamenti in percentuale ammessi dalla vigente normativa sono stati mantenuti. Per tali interventi si è proceduto come sopra descritto alla trasformazione della volumetria esistente in superficie utile netta esistente. Questi interventi risultano di importante valenza in quanto sono normalmente più frequenti rispetto alla realizzazione di nuovi edifici.

**Art. 60 “Piani attuativi – disposizione transitoria”**

Si prevede la “ri-denominazione” dei piani attuativi previsti nella normativa vigente del Prg aggiornandoli alle tipologie di piano previste dalla L.P. 15/2015. Le sigle individuate sono quelle della legenda standard provinciale. Questa norma di rinvio ci permette di non apportare modifiche alla cartografia del Prg, rimandando le modifiche ad una successiva Variante apposita che provvederà ad aggiornare la cartografia e la legenda.

### **.Altre modifiche normative**

L'applicazione del procedimento di variante semplificato ha determinato la necessità di contenere gli obiettivi del progetto alle finalità previste dal comma 2 art. 39 della L.P. 15/2015. Si ritiene necessario precisare che la rilettura e l'approfondimento del testo normativo vigente ha evidenziato alcune incongruenze o errori materiali o semplicemente ha messo in evidenza la necessità di approfondire la disciplina assegnata ad alcuni interventi specifici. È con tale finalità che si è provveduto ad introdurre le seguenti specificazioni:

- art. 11 comma 4 \_ si introduce la possibilità di realizzare anche per i fabbricati ad uso residenziale coperture piane.

- Art. 11 comma 10 \_ si specifica l'uso dei colori in facciata con rimando al piano colore se adottato o al regolamento edilizio comunale in coerenza a quanto stabilito dall'art. 27 e 28 del Regolamento di attuazione della L.P. 15/2005.

- Art. 17 comma 3 \_ si precisa con integrazione altre possibilità realizzative, proponendo materiali adeguati, per la riduzione dell'impatto visivo dei fabbricati produttivi, nel rispetto dell'art. 11 comma 10.

- Art. 29 comma 18 lettera b) – si rettifica dando la possibilità di realizzare recinzioni anche in aree agricole E106, E107 come da norma vigente, variando per tale articolo la dicitura *...di pertinenza...* con *...in adiacenza...* questo per definire meglio che tali recinzioni sono ammesse solo in prossimità degli edifici.

## **SECONDA ADOZIONE**

### **.Documenti di variante – SECONDA ADOZIONE**

La Variante al Prg si compone di cinque documenti per l'approvazione in prima istanza.

- 1.0 Relazione illustrativa - Seconda Adozione ed Allegati grafici (All. 1 e 2);
- 2.0 N.T.A. Prg - Seconda Adozione - Testo di raffronto con commenti a margine, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 2.1 N.T.A. Prg - Seconda Adozione - Testo di raffronto, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 3.0 N.T.A. Prg – Seconda Adozione - Testo di progetto;
- 4.0 Relazione Controdeduzioni Osservazioni I° adozione

Il testo di raffronto, come specificato in legenda, riporta il testo stralciato in nero barrato singolo (prima adozione) ed in nero o rosso barrato doppio (seconda adozione), ed i nuovi apporti normativi in rosso (prima adozione) ed in blu (seconda adozione). La scelta di mettere i commenti a margine è per facilitare la comprensione delle modifiche apportate.

La Variante non prevede modifica cartografica. Nel caso dei piani attuativi come specificato all'art. 60 comma 2 e 3 – norma di rinvio - delle NTA si rimanda a successiva variante l'aggiornamento cartografico.

### **.Rettifiche introdotte – Osservazioni PAT (O. PAT. 2019 n\_ ) - Osservazioni d'ufficio (O. Uff. 2019 n\_ ) - Osservazioni privati (O. Priv. 2019 n\_ )**

Come anticipato la presente Variante 2019 al Prg si pone l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di Attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e alle disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

In linea generale si è provveduto ad argomentare tutte le osservazioni pervenute, accogliendole anche in forma parziale o non accogliendole.

Nel periodo di deposito di Variante sono pervenute:

- N. 5 osservazioni 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;
- N. 3 osservazioni d'ufficio – Comune di Storo;
- N. 7 osservazioni da parte di privati – nello specifico da un unico privato.

Le osservazioni sopra citate sono state trattate ed argomentate nel documento “4.0\_Relazione Osservazioni e Controdeduzioni” allegate alla presente relazione.

Delle osservazioni pervenute con parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia ne sono state accolte 4 su 5 ed 1 accolta in forma parziale.

Delle osservazioni pervenute d'ufficio ne sono state accolte 2 su 3 ed 1 accolta in forma parziale.

Delle osservazioni pervenute da privati ne sono state accolte 0 su 7.

Nella presente Relazione si argomenta esclusivamente quanto evidenziato all'osservazione n. 1 del Servizio Urbanistico e Tutela della Pat di Trento.

Per le rimanenti argomentazioni si rinvia in modo dinamico al documento “4.0\_Relazione\_Osserv-Controded\_PrimaAdozione\_10102019”.

#### **Art. 14 Area residenziale di completamento**

Osservazione n. 1 Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio Pat: *“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.*

*Peraltro 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”.*

*“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”.*

#### **Argomentazione alle osservazioni sopra riportate:**

##### **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 fine 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 – Si veda elaborati consegnati in seconda adozione**. 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 ( $1.5 \cdot 0,3 = 0.45$ ).

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).

Sulla scorta delle motivazioni e degli approfondimenti riportati nella presente relazione, si conferma il parametro di conversione individuato in prima adozione, in quanto ritenuto congruo e coerente rispetto al contesto territoriale oggetto di analisi.

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 discretamente significativo.

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

#### 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 – Si veda elaborati consegnati in seconda adozione**. 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 si leggermente aumentata, anche con lo scopo di un miglior utilizzo del sottotetto, in edifici ubicati in contesto pianeggiano (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 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.

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.

#### ALTEZZA – COPERTURA PIANA

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 – Si veda elaborati consegnati in seconda adozione**, 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.

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.

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). Questo 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.

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.

## **ADOZIONE FINALE**

### **.Documenti di variante – ADOZIONE FINALE**

La Variante al Prg si compone di cinque documenti per l'approvazione in prima istanza.

- 1.0 Relazione illustrativa – Adozione Finale;
- 2.0 N.T.A. Prg - Adozione Finale - Testo di raffronto con commenti a margine, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 2.1 N.T.A. Prg - Adozione Finale - Testo di raffronto, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 3.0 N.T.A. Prg – Adozione Finale - Testo di progetto;
- 4.0 Relazione Controdeduzioni Osservazioni II° adozione, ove si riportano anche le osservazione e controdeduzioni della I° adozione.

Il testo di raffronto, come specificato in legenda, riporta il testo stralciato in nero barrato singolo (prima adozione) ed in nero o rosso barrato doppio (seconda adozione), ed i nuovi apporti normativi in rosso (prima adozione), in blu (seconda adozione), per l'adozione Finale riporta inoltre il testo barrato in blu per il testo stralciato ed in verde per i nuovi apporti normativi adottati nel testo finale. La scelta di mettere i commenti a margine è per facilitare la comprensione delle modifiche apportate.

La Variante non prevede modifica cartografica. Nel caso dei piani attuativi come specificato all'art. 60 comma 2 e 3 – norma di rinvio - delle NTA si rimanda a successiva variante l'aggiornamento cartografico.

### **.Rettifiche introdotte – Osservazioni PAT (O. PAT. 2019 n\_ ) \_ Prot. n. S013/2019/805035/18.2.2/AC**

Come anticipato la presente Variante 2019 al Prg si pone l'obiettivo di uniformare e aggiornare il testo delle Norme di Attuazione vigenti alle disposizioni contenute nella L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e alle disposizioni contenute nel Regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.

Le osservazioni sopra citate sono state trattate ed argomentate nel documento “4.0\_Relazione Osservazioni e Controdeduzioni – adozione finale” allegate alla presente relazione.

Delle osservazioni pervenute con parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio della Provincia ne sono state accolte 1 su 2 ed 1 accolta in forma parziale.

Nella presente Relazione si argomenta esclusivamente quanto evidenziato all'osservazione n. 1 e 2 del Servizio Urbanistico e Tutela della Pat di Trento.

Per le altre argomentazioni – prima adozione, seconda adozione e testo finale - si rinvia in modo dinamico al documento “4.0\_Relazione\_Osserv-Controded\_Adozione finale\_10012020”.

**Osservazione n. 1 Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio Pat:** *...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).*

*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.*

*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.*

*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.*

### **Controdeduzione ed accoglimento parziale:**

#### **ALTEZZA – COPERTURA PIANA**

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.*

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”.

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.

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.

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.

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 e mantenendo l'altezza del fronte a ml. 8.00 per gli edifici a copertura a falde inclinate.

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.

**Osservazione n. 2 Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio Pat:** *...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.*

### **Controdeduzione ed accoglimento:**

Si modifica ritornando alla situazione del Prg vigente.

Si modifica l'Art. 11 comma 9; l'Art. 29 comma 11

## **Conclusioni**

### **.Valutazione preventiva del rischio generato delle nuove previsioni urbanistiche contenute in variante**

La variante non interviene sull'apparato cartografico del Prg vigente. Non si prevede la modifica della classe d'uso del suolo delle singole destinazioni e pertanto non si producono effetti sulle classi di rischio del PGUAP.

### **.Verifica usi civici**

La variante al Prg non modifica la destinazione urbanistica delle aree gravate dal vincolo di uso civico ubicate nel comune di Storo

### **.Rapporto ambientale**

La disciplina provinciale impone agli attori del sistema pianificatorio, di integrare le deliberazioni di adozione dei piani con rapporto ambientale ovvero con la verifica di assoggettabilità. Alla struttura organizzativa competente, è assoggettato il compito di verificare preliminarmente l'obbligo dell'autovalutazione o rendicontazione per valutare se l'intervento proposto può avere effetti significativi o se ricorrono condizioni di esonero di cui all'art. 3 bis, comma 8 del d.P.P. 29-31/Leg dd 24 novembre 2009 (Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10 e s.m. e i.. Nell'ambito di questo ultimo caso, all'art. 3 bis comma 8, viene specificato che non sono soggetti a valutazione strategica o rendicontazione urbanistica alcuni interventi.

Si evidenzia che la variante in oggetto, rientra nella fattispecie prevista dalla normativa, e pertanto non necessita di essere integrata con le valutazioni ambientali previste dalla citata normativa provinciale.

### **.Documenti allegati in ADOZIONE FINALE**

- 1.0 Relazione illustrativa – Adozione Finale;
- 2.0 N.T.A. Prg - Adozione Finale - Testo di raffronto con commenti a margine, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 2.1 N.T.A. Prg - Adozione Finale - Testo di raffronto, testo stralciato, nuovi apporti normativi;
- 3.0 N.T.A. Prg – Adozione Finale - Testo di progetto;
- 4.0 Relazione Controdeduzioni Osservazioni II° adozione, ove si riportano anche le osservazione e controdeduzioni della I° adozione.

**Il tecnico incaricato**  
dott. arch. Pierluca Malcotti

