



# CITTA' DI ROVERETO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE al PRG "MARZO 2019"

#### Adeguamento L.P. 15/2015

#### Adozione definitiva

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 8	di data 26 marzo 2019
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale  
dott. Giuseppe Di Giorgio

Il Dirigente  
Luigi Campostrini

La redazione della presente variante ha visto la collaborazione di varie figure e professionalità:

COMUNE DI ROVERETO

SERVIZIO TECNICO E DEL TERRITORIO: Luigi Campostrini (dirigente)

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA: geom Roberto Bonatti, dott. ing. Martina Brotto

*L'allegato 1 inerente gli approfondimenti SUL/SUN è stato redatto con la collaborazione dell'Università di Trento – Dipartimento di Matematica, che si coglie l'occasione di ringraziare.*

## Indice generale

Introduzione.....	5
Premesse.....	5
Obiettivi.....	9
Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione.....	10
Definizioni e abbreviazioni.....	10
Valutazioni.....	11
Elaborati.....	11
Le definizioni.....	11
Strumenti utili alla valutazione.....	12
Coerenza in materia di crediti edilizi.....	13
Il metodo di valutazione delle zonizzazioni.....	13
Considerazioni in merito alle singole zone.....	14
<i>Capitolo XI - Zona A: Insediamenti storici</i> .....	14
Capitolo XII - Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale.....	14
<i>Capitolo XIII - Zone C: Residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione</i> .....	14
<i>Capitolo XIV - Zone D: Attività produttive ed economiche</i> .....	16
Capitolo XV - Zone E.....	17
Capitolo XVI - Zone F: Servizi ed Attrezzature.....	17
Capitolo XVII - Altre aree.....	17
Capitolo XXII Norme Speciali.....	17
Modifiche normative.....	18
Capitolo I: Disposizioni generali.....	18
Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi.....	18
Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze.....	18
Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	19
<i>Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG</i> .....	19
Capitolo VI: Tutela geologica e pericolosità.....	19
Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali.....	19

Capitolo VIII: Invarianti.....	19
Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio.....	19
Capitolo XI: Insediamenti storici.....	20
Capitolo XII: Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale.....	20
Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche.....	20
Capitolo XV Zone E.....	21
Capitolo XVI Zone F: Servizi ed Attrezzature.....	21
Capitolo XVII Altre aree.....	21
Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto.....	21
Capitolo XIX Programmazione urbanistica del settore commerciale.....	21
Capitolo XXII Norme Speciali.....	22
Capitolo XXIII Norme Finali.....	26
Modifiche alle Schede.....	28
<i>Piano di Lottizzazione n. 14 “Via S. Romedio”</i> .....	28
<i>Ambito di Concessione convenzionata “A.09 – Via Val di Riva”</i> .....	28
Introduzione all’adozione definitiva.....	29
Premesse.....	29
Riscontro al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.....	30
Modifiche normative.....	30
Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi.....	30
Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze.....	30
Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	31
<i>Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG</i> .....	31
Capitolo VI: Tutela geologica e pericolosità.....	31
Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali.....	31
Capitolo VIII: Invarianti.....	31
Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio.....	32
Capitolo XI: Insediamenti storici.....	32
Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche.....	32
Capitolo XV Zone E.....	32
Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto.....	32

Capitolo XXIII Norme Finali.....	33
Allegati:.....	33

## Introduzione

### **Premesse**

Il Piano regolatore del comune di Rovereto è stato approvato nel corso dell'anno 2002 e a seguire è stato interessato da numerose varianti.

Merita ricordare che struttura e contenuti dello strumento urbanistico sono stati interessati da innovazioni particolarmente significative attraverso la variante “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente e Paesaggio” entrata in vigore il 4 luglio 2012 e la variante “Febbraio 2014” entrata in vigore il 31 dicembre 2014.

Tali percorsi pianificatori hanno fatto proprio il metodo della partecipazione alle scelte, ispirandosi all'allora vigente legge urbanistica (L.P. 1/2008 - art. 5). Si è infatti fatto ricorso all'uso degli strumenti della perequazione e della compensazione, alla sottoscrizione di accordi tra pubblico privato e, come di consueto, al coinvolgimento di enti pubblici. Tali esperienze hanno reso il Comune di Rovereto e i soggetti interessati dalle procedure pianificatorie consapevoli dell'efficacia di tali strumenti e di dette procedure.

In particolare, ora occorre soffermarsi sul fatto che l'avvento della Legge Provinciale per il Governo del Territorio 4 agosto 2015 n. 15, innovativa sotto molteplici aspetti ma che si pone in continuità con i principi del PUP 2008, ha introdotto la necessità di adeguare lo strumento urbanistico comunale rispetto a diversi profili, anche in seguito all'entrata in vigore del relativo regolamento di attuazione.

In tal senso, si rammenta che già con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 di data 15 giugno 2016, ai sensi dell'art. 87 comma 1 della legge provinciale per il governo del territorio, sono state stabilite le percentuali da applicare al costo medio di costruzione sia per quanto attiene gli interventi di recupero individuati dall'articolo 77 comma 2 della legge medesima, sia per quanto attiene gli interventi di nuova costruzione previsti dall'articolo 77, comma 1, lettera g).

Conseguentemente, è stato integrato il vigente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 75 comma 1 lettera g), per gli aspetti non direttamente disciplinati dalla legge e dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale in materia di contributo di concessione, e specificatamente con la tabella tesa a stabilire le percentuali da applicare al costo medio di costruzione, al fine della determinazione del contributo da corrispondere in sede di rilascio dei permessi di costruire nonché nel caso di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività onerosa.

Per quanto attiene la variazione della strumentazione urbanistica locale, occorre dapprima qui richiamare la variante “Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P.15/2015”, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 di data 27 febbraio 2017, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017 ed entrata in vigore il 7 giugno 2017.

In materia di recupero degli insediamenti storici, preme rammentare, in quanto oggetto della citata variante, che l'art. 105 della L.P. 15/2015 soprarichiamata prevede *“negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente al raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.”*

Il legislatore consente ai singoli comuni, a mente del successivo comma 2 dell'art.105 citato, attraverso una variante non sostanziale al PRG, di poter derogare all'applicazione del comma 1 per *“determinati edifici in presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche”*.

La presenza di numerosi edifici di pregio, di rilevante valore storico, architettonico e culturale, molti dei quali vincolati ai sensi delle leggi per la salvaguardia dei beni architettonici, culturali ed ambientali e la presenza di altri edifici e complessi di indubbio interesse documentario, ha imposto una attenta riflessione tesa a comprendere le peculiari caratteristiche degli insediamenti storici che, attraverso l'attuazione dell'art. 105, potrebbero essere compromesse.

L'amministrazione ha quindi dato corso alla predisposizione delle analisi e degli approfondimenti necessari ed all'elaborazione degli specifici elaborati.

E' per tale ragione che la citata variante, in adeguamento all'art. 105 della L.P. 15/2015, è intervenuta per fare propri i contenuti delle analisi condotte, traducendo le risultanze nei documenti di piano.

Ulteriore variante qui da richiamare è la *“Novembre 2015 – Anticongiunturale”*, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 17 aprile 2018, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2156 di data 23 novembre 2018, ed entrata in vigore il 30 novembre 2018.

La variante stessa contempla, fra l'altro, ai sensi di quanto stabilito con D.G.P. n. 1227 d.d. 22 luglio 2016 *“Approvazione delle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia autonoma di Trento ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”*, l'adeguamento della cartografia di Piano alla *“Legenda standard per gli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale”* e più in generale gli elaborati di Piano alle specifiche richieste dall'innovativo sistema di gestione dei piani urbanistici.

Tale adeguamento ha portato all'introduzione di modifiche consistenti alla struttura cartografica del PRG vigente, sia in merito all'aspetto grafico e cromatico che in merito all'attribuzione delle corrette codifiche shp. A tale scopo si è provveduto dunque ad una riclassificazione dei tematismi di Piano secondo le più opportune codifiche da *“Legenda Standard”*.

Il processo di adeguamento però non è da considerarsi concluso. Si richiamano infatti alcuni passaggi normativi che meglio chiariscono la finalità della presente variante, anche alla luce dell'entrata in vigore del Testo del Regolamento Urbanistico-edilizio Provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017.

Si precisa che le nuove disposizioni introdotte dalla L.P. 15/2015 sono immediatamente applicabili dalla data di entrata in vigore della legge stessa, salvo quanto diversamente disposto dalle relative disposizioni transitorie.

Le disposizioni della legge 15/2015 che, per la loro attuazione, rinviano al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (previsto dall'articolo 74) oppure a deliberazioni della Giunta provinciale, si applicano a decorrere dalla data stabilita dal suddetto regolamento o dalle stesse deliberazioni.

Nel dettaglio si richiama di seguito quanto disposto dalle disposizioni transitorie di cui all'art. 120 *“Adeguamento degli strumenti di pianificazione e dei regolamenti edilizi comunali a questa legge, al regolamento urbanistico-edilizio provinciale e alla disciplina attuativa di questa legge”*:

- 1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 17, comma 6, le disposizioni contenute in questa legge e nel regolamento urbanistico-edilizio provinciale, e la disciplina attuativa di questa legge, prevalgono sulle disposizioni difformi contenute nei regolamenti edilizi comunali, nei PTC, nei PRG e nei piani dei parchi naturali provinciali.*

2. *Le disposizioni del PTC, del PRG, dei piani dei parchi naturali provinciali in contrasto con le disposizioni di questa legge, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e della disciplina attuativa di questa legge cessano di applicarsi, quando queste ultime disposizioni sono idonee ad essere applicate direttamente in quanto non necessitano di una disciplina attuativa o di un adeguamento degli strumenti di pianificazione con il procedimento di variante, secondo quanto previsto dagli articoli 121, 122 e 123.*
3. *Le disposizioni dei regolamenti edilizi comunali in contrasto con questa legge, con le disposizioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e con la disciplina attuativa di questa legge cessano di applicarsi. Analogamente cessano di applicarsi le disposizioni dei regolamenti edilizi che disciplinano aspetti non demandati al regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 75.*
4. *Le previsioni del PTC, del PRG e dei piani dei parchi naturali provinciali non disapplicate ai sensi del comma 2 sono adeguate in occasione della prima variante successiva alla data a decorrere dalla quale le disposizioni di questa legge, del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e la disciplina attuativa di questa legge sono applicate, ai sensi delle disposizioni transitorie di questa legge. Analogamente, i regolamenti edilizi comunali sono adeguati alle previsioni del regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dell'articolo 75 entro la data individuata dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale. Fino all'adeguamento continuano ad applicarsi le disposizioni dei regolamenti edilizi e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. L'adeguamento è un atto obbligatorio.*
5. *Per l'applicazione dei commi 3 e 4, il regolamento urbanistico-edilizio provinciale individua specificamente le sue disposizioni che non possono essere applicate in assenza dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione con il procedimento di variante, e può dettare disposizioni transitorie relative all'applicazione di quest'articolo.*

Soccorrono, inoltre, a definire le disposizioni transitorie, le disposizioni di cui all'art. 122 "Disposizioni transitorie in materia di edilizia e di recupero del patrimonio esistente":

*omissis*

2. *Alle domande di concessione edilizia già presentate alla data di entrata in vigore di questa legge continuano ad applicarsi le disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008 che regolano il procedimento di rilascio del titolo edilizio, anche se abrogate, e dei regolamenti edilizi comunali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.*
3. *Alle domande di concessione edilizia e alle SCIA già presentate alla data di entrata in vigore di questa legge continuano ad applicarsi le disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008, delle relative disposizioni attuative e dei regolamenti edilizi o provvedimenti comunali in materia di contributo di concessione, anche se abrogati.*
4. *Per le concessioni edilizie già rilasciate alla data di entrata in vigore di questa legge e per le SCIA già presentate alla medesima data si applicano le disposizioni della legge urbanistica provinciale 2008, anche se abrogate, dei PRG e dei regolamenti edilizi comunali vigenti alla data di entrata in vigore di questa legge, a condizione che i lavori siano iniziati, ai sensi dell'articolo 83, comma 3, della presente legge. Si applicano immediatamente, alla data di entrata in vigore di questa legge, le disposizioni sulle varianti di cui all'articolo 92.*

*omissis*

Il Regolamento Urbanistico-edilizio Provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017, all'art. 104 rubricato "Disposizioni transitorie e di prima applicazione", stabilisce che:

1. *Ai sensi dell'articolo 120 della legge provinciale, le disposizioni di questo regolamento, salvo che non sia diversamente disposto da questo articolo, sono immediatamente applicabili e prevalgono sulle diverse e incompatibili disposizioni eventualmente contenute nei regolamenti*

edilizi comunali e nelle norme attuative dei PRG e dei PTC, le quali pertanto cessano di essere applicate dalla data di entrata in vigore di questo regolamento.

2. Entro il 31 marzo 2019 i comuni impostano il proprio strumento di pianificazione e i regolamenti edilizi uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti del regolamento medesimo.
- 2 bis. Con la variante al PRG di cui al comma 2 i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale sono convertiti in superficie utile netta e l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è definita in numero di piani.
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, le definizioni e i metodi di misurazione contenuti nell'articolo 3, comma 6, lettere c), d), f), g), h) i), j), m), n) ed r) relative a piano dell'edificio, piano fuori terra, altezza del fronte o della facciata, numero di piani fuori terra, altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, altezza di interpiano, altezza utile, superficie utile lorda, superficie utile netta e volume urbanistico, non si applicano immediatamente ma a seguito della entrata in vigore della variante al PRG. Resta ferma l'applicazione del regime di salvaguardia previsto dall'articolo 47, comma 1, della legge provinciale. A tal fine entro il 31 marzo 2019 la variante è adottata almeno in via preliminare. Se entro tale data non è stata adottata in via preliminare la variante al PRG, le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici previsti dall'articolo 3 prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti di pianificazione del territorio, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo e dell'articolo 120, commi 2 e 3, della legge provinciale.
4. Per la determinazione del contributo di costruzione, dello standard di parcheggio e degli interventi compresi nelle definizioni delle categorie di intervento, le definizioni contenute nell'articolo 3, comma 6, lettere m), n) e r), relative a superficie utile lorda, a superficie utile netta e volume urbanistico, si applicano a decorrere dall'entrata in vigore di questo regolamento.
5. Se il PRG non è adeguato entro la data prevista dal comma 3 e nelle aree prevalentemente destinate alla residenza l'altezza degli edifici è definita in metri, questa misura è convertita in numero di piani, nei limiti fissati dai medesimi PRG di altezza del fronte, secondo le definizioni dell'articolo 3.
6. Dall'entrata in vigore di questo regolamento e fino all'approvazione della variante al PRG che individua, ai sensi dell'articolo 62, comma 2, della legge provinciale, le opere pubbliche, d'interesse pubblico e gli altri interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto cimiteriale, nelle fasce di rispetto cimiteriale possono essere realizzate le opere individuate dall'articolo 9, comma 3, anche in deroga alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale vigenti ed adottati dei comuni, sui regolamenti edilizi e sui regolamenti comunali di polizia mortuaria.

omissis

10. Fatto salvo quanto previsto dal comma 11, alle domande di permesso di costruire e alle SCIA già presentate alla data di entrata in vigore di questo regolamento, nonché alle relative varianti ordinarie che comportano modifiche in diminuzione delle misure di progetto, continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate, nonché dei regolamenti edilizi e, ove esistenti, di altri provvedimenti comunali.
11. Fatto salvo quanto previsto dal comma 10, alle domande di permesso di costruire e alle SCIA presentate dopo la data di entrata in vigore di questo regolamento e fino all'entrata in vigore della variante al PRG prevista dal comma 3, continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate e dei regolamenti edilizi e, ove esistenti, di altri provvedimenti comunali, relative alle seguenti definizioni dei parametri geometrici: altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, altezza di interpiano, altezza utile, superficie utile lorda e superficie utile netta.
12. Agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli accordi, comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, già sottoscritti alla data di entrata in vigore di questo regolamento, continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate. Ai titoli edilizi rilasciati o presentati sulla base dei predetti accordi e convenzioni continuano ad applicarsi le disposizioni

*attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate, anche se rilasciati o presentati dopo l'entrata in vigore del regolamento.*

13. *Ai procedimenti relativi agli accertamenti di conformità e ai permessi di costruire rilasciati in deroga avviati prima dell'entrata in vigore del regolamento continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale 2008, ancorché abrogate.*

*omissis*

All'insegna del quadro normativo sopraespresso si evidenzia quanto segue.

## **Obiettivi**

Per le ragioni di cui in premessa, con la presente variante il comune intende impostare il proprio strumento di pianificazione uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti della legge provinciale per il governo del territorio e del relativo regolamento di attuazione.

L'obiettivo principale che viene traguardato, è quello di operare l'adeguamento senza alterare gli equilibri e l'impostazione del Piano Regolatore Generale, che trova le proprie fondamenta nella variante "Giugno 2009 – Territorio, Ambiente e Paesaggio" entrata in vigore il 4 luglio 2012, poi successivamente modificata. Il percorso pianificatorio, all'epoca, ha fatto proprio il metodo della partecipazione alle scelte, ispirandosi all'allora vigente legge urbanistica (L.P. 1/2008 - art. 5). Infatti si è fatto ricorso allo strumento della perequazione e della compensazione, alla sottoscrizione di accordi tra pubblico privato ed al coinvolgimento di enti pubblici.

Ciò detto, appare quindi fondamentale mettere in evidenza che particolare rilevanza rivestono le definizioni introdotte con le disposizioni provinciali, che dovranno costituire la base per le verifiche e gli interventi nell'ambito del territorio comunale.

In merito all'argomento, già con la variante "Novembre 2015 – Anticongiunturale" le categorie di intervento e le relative definizioni sono state adeguate ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015. In particolare sono state approfondite le definizioni della ristrutturazione edilizia e della nuova costruzione. Peraltro la categoria della Demolizione e ricostruzione h), abrogata dalla L.P. 15/2015, è stata declinata in termini operativi con riferimento alle categorie di intervento ora vigenti. Analogamente si è operato per la categoria di Riconfigurazione e riordino l).

*(cfr. Relazione Illustrativa - Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia – pag. 27)*

Ora, significativo diventa l'adeguamento alle norme provinciali rispetto alle definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni (art. 3 L.P. 15/2015 e art. 3 del relativo Reg. attuativo); ciò in considerazione che i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale sono convertiti in superficie utile netta e l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è definita in numero di piani (art. 104 comma 2 bis Reg. attuativo).

Al fine di meglio circoscrivere il contesto normativo, si rileva che le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni indicati nello strumento urbanistico comunale, sono sostanzialmente aderenti alle corrispondenti disposizioni provinciali, tanto che l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è già definita in numero di piani. In applicazione del principio di non duplicazione della disciplina e al fine di assicurare la semplificazione, l'integrazione e la coerenza delle disposizioni normative e pianificatorie, quindi, lo strumento di pianificazione comunale, nell'ottica di recepire le misure di adeguamento, fa rinvio, per gli aspetti di competenza, alle relative definizioni provinciali, senza che ciò determini una rivisitazione dell'impostazione del piano regolatore.

Unica eccezione degna di nota, rispetto a detto panorama, è l'introduzione a livello provinciale della SUN (Superficie Utile Netta); la stessa, però, viene declinata dalla SUL (Superficie Utile Lorda), un parametro provinciale già presente nello strumento urbanistico comunale, la cui

definizione è aderente a quella indicata nel regolamento attuativo della legge per il governo del territorio.

Al fine quindi di poter convertire il parametro edilizio stabilito dallo strumento di pianificazione territoriale come SUL (Superficie Utile Lorda) in SUN (Superficie Utile Netta) in ossequio alle disposizioni regolamentari, è apparso opportuno effettuare una specifica analisi su un campione di pratiche edilizie, tesa ad evidenziare una relazione fra i due parametri; detto argomento sarà meglio sviluppato nella specifica successiva sezione.

Definito l'aspetto inerente alla misurazione degli elementi geometrici, l'azione di adeguamento si è rivolta ad esaminare le singole aree e zone omogenee in cui il territorio è stato classificato anche in relazione alla suddivisione in zone del D.M. 1444/68, nonché la relativa disciplina.

Pare rilevante evidenziare fin d'ora che le azioni individuate hanno tenuto conto della circostanza che il piano regolatore ha fatto ricorso in molteplici situazioni allo strumento della perequazione e della compensazione, alla sottoscrizione di accordi tra pubblico privato e al coinvolgimento di enti pubblici. In tale ottica, è stato fatto proprio il principio espresso nelle disposizioni provinciali laddove teso a salvaguardare accordi urbanistici, convenzioni e accordi comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, con l'obiettivo di non alterare gli equilibri e le aspettative generate con l'attuale pianificazione. Anche detto argomento sarà meglio sviluppato nella specifica successiva sezione, a ciò dedicata.

## ***Lo strumento urbanistico comunale e le procedure in corso di definizione***

Parallelamente alla variante in oggetto, lo strumento urbanistico comunale è interessato dall'attivazione delle procedure propedeutiche all'adozione di specifica variante, tesa a rispondere agli adempimenti in materia di retrocessione di aree destinate all'insediamento, ai sensi dell'art. 45 della legge provinciale per il governo del territorio.

In tale sede, in un'ottica di economia procedimentale, verranno altresì portati a risoluzione alcuni errori materiali nel frattempo emersi, che la variante "Novembre 2015 – Anticongiunturale" ha portato con sé in seguito all'adeguamento cartografico alla legenda standard.

Da quanto sopra esposto si evince che vi sono processi pianificatori che si sono attivati o che stanno per essere attivati.

## ***Definizioni e abbreviazioni***

Nella presente relazione e nei documenti che compongono la presente variante sono utilizzate le seguenti abbreviazioni:

- PUP: piano urbanistico provinciale
- PGUAP: Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche
- PTC: Piano territoriale di Comunità di Valle
- PRG: piano regolatore comunale
- PGTIS: piano generale di tutela degli insediamenti storici
- L.P. 15/2015: Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15 *"Legge provinciale per il governo del territorio"*
- *Reg. Att.: Regolamento Urbanistico-edilizio Provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg di data 19 maggio 2017*
- NTA: norme tecniche di attuazione del PRG

## Valutazioni

### ***Elaborati***

L'adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni introdotte dalla legge provinciale per il governo del territorio e dal relativo regolamento di attuazione, è stato improntato sostanzialmente attraverso la revisione puntuale delle norme di attuazione, declinandolo anche attraverso specifico elaborato di raffronto commentato.

L'occasione è stata utile per definire, in alcune situazioni puntuali, parametri di controllo dell'altezza che sono risultati opportuni a seguito degli obiettivi e dello scenario delineati in sede provinciale.

### ***Le definizioni***

La Legge Provinciale per il Governo del Territorio 4 agosto 2015 n. 15 e il relativo regolamento di attuazione hanno introdotto, tra l'altro, la necessità di adeguare lo strumento urbanistico comunale rispetto al profilo "definizioni".

Entro il 31 marzo 2019 infatti, i comuni devono impostare il proprio strumento di pianificazione e i regolamenti edilizi, uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti del regolamento medesimo.

Con la variante al Piano Regolatore a ciò deputata, i parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale sono convertiti in SUN (Superficie Utile Netta) e l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, è definita in numero di piani.

Inoltre, le definizioni e i metodi di misurazione contenuti nell'articolo 3 del regolamento, relative a piano dell'edificio, piano fuori terra, altezza del fronte o della facciata, numero di piani fuori terra, altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica, altezza di interpiano, altezza utile, superficie utile lorda, superficie utile netta e volume urbanistico, si applicano a seguito della entrata in vigore della citata variante al PRG, finalizzata all'adeguamento di cui sopra.

Come sopra già anticipato, con la variante "Novembre 2015 – Anticongiunturale" le categorie di intervento e le relative definizioni sono state adeguate ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015. In particolare sono state approfondite le definizioni della ristrutturazione edilizia e della nuova costruzione.

In relazione alle definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni (art. 3 L.P. 15/2015 e art. 3 del relativo Reg. attuativo), si ritiene utile precisare nuovamente che i medesimi, indicati nello strumento urbanistico comunale, sono sostanzialmente aderenti alle corrispondenti disposizioni provinciali, mentre per le aree prevalentemente destinate alla residenza, l'altezza è già definita in numero di piani.

Ne consegue che fare rinvio, per gli aspetti di competenza, alle relative definizioni provinciali in applicazione del principio di non duplicazione della disciplina, non determina quindi una rivisitazione dell'impostazione del piano regolatore.

Diversamente, per quanto riguarda la conversione dei parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale in SUN (Superficie Utile Netta), per l'appunto in ossequio alle disposizioni provinciali, si chiarisce quanto segue.

Appare opportuno richiamare la relativa definizione fissata dal regolamento provinciale:

- n) *superficie utile netta (Sun) [m<sup>2</sup>]: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:*
- 1) *muri perimetrali dell'edificio;*
  - 2) *vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;*
  - 3) *ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;*

Come si evince, la definizione di detto parametro declina da quella della SUL, anch'essa fissata e chiarita dal regolamento attuativo provinciale.

Appare quindi fondamentale sottolineare che la SUL è un parametro già presente nello strumento urbanistico comunale, la cui definizione è aderente a quella indicata nel regolamento attuativo della legge per il governo del territorio.

In quest'ottica, posto che le aree interessate da detto processo di conversione, prevedono attualmente un indice di utilizzazione fondiaria ovvero un parametro quantitativo definito, espresso in SUL, è apparso idoneo effettuare una specifica analisi su un campione di pratiche edilizie, tesa ad evidenziare una relazione fra i due parametri e precisamente fra SUL e SUN, e quindi a determinare un fattore di conversione.

Detta analisi ha evidenziato, in relazione al campione scelto e come meglio di seguito articolato nella sezione a ciò dedicata, che la SUN rispetto alla SUL si pone in riduzione, sostanzialmente in termini proporzionali.

Pertanto, laddove ritenuto riferibile l'obbligo di adeguamento, si è proceduto applicando un idoneo parametro di conversione.

## **Strumenti utili alla valutazione**

### *Conversione SUL/SUN*

Per quanto riguarda la conversione dei parametri edilizi stabiliti dagli strumenti di pianificazione territoriale in SUN (Superficie Utile Netta), da effettuarsi in ossequio alle disposizioni provinciali, si integrano i seguenti profili.

Come sopra già anticipato, la definizione del parametro SUN declina da quella della SUL, entrambe fissate e determinate dal regolamento attuativo provinciale.

Si richiama che la SUL è un parametro già presente nello strumento urbanistico comunale, la cui definizione è aderente a quella indicata nel regolamento attuativo della legge per il governo del territorio.

Al fine di determinare una relazione fra il parametro SUL e il parametro SUN, o meglio un fattore di conversione, si è ritenuto utile condurre una specifica analisi, su un campione di pratiche edilizie.

Detto campione si è esteso a differenti tipologie di costruzione (unifamiliari o plurifamiliari), e di aree (capacità edificatorie differenti).

L'analisi condotta è rappresentata in specifico allegato, a tergo della presente relazione, richiamando i titoli abilitativi edilizi presi in disamina, ed è stata sintetizzata sia in grafici "ad hoc", riportanti sull'asse dell'ascissa la SUL e delle ordinate la SUN (una linea rappresenta la media passante per i punti), sia attraverso specifiche analisi matematico/statistiche.

Dovendo definire un fattore di conversione, è apparso che SUL sostanzialmente debba essere ridotta proporzionalmente nella misura meglio articolata nella sezione allegata, da cui ne deriva il coefficiente di riduzione.

Pertanto, laddove ritenuto riferibile l'obbligo di adeguamento, si è proceduto applicando detto parametro di conversione.

### *Tabella stato attuazione zone C:*

La tabella, allegata alla presente relazione, costituisce un valido strumento per la comprensione dell'attuazione e dello sviluppo nell'ambito delle zone di nuovo impianto o di riqualificazione, utile a validare le motivazioni che hanno portato alla riconferma dei contenuti progettuali delle singole schede, fatta salva l'introduzione di eventuali specifiche.

## **Coerenza in materia di crediti edilizi**

Il piano regolatore ha fatto proprio, in molteplici processi di sviluppo pianificatori, lo strumento della perequazione e della compensazione, che ha comportato necessariamente la sottoscrizione di accordi tra pubblico e privato.

Al fine di dare concretezza e perseguire obiettivi tesi sostanzialmente alla riqualificazione di ambiti del territorio comunale, il piano regolatore e i piani attuativi, in taluni casi, hanno riconosciuto, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate all'edificazione.

Ciò posto, l'azione di adeguamento è stata valutata facendo proprio il principio espresso nelle disposizioni provinciali, laddove è volto a salvaguardare accordi urbanistici, convenzioni e accordi comunque denominati, con l'intento di non alterare gli equilibri e le aspettative generate dall'attuale pianificazione. Conseguentemente tutte le posizioni che hanno previsto la maturazione di crediti edilizi, e questo è sempre avvenuto in termini Superficie utile Lorda alla luce di specifici accordi urbanistici, sono state confermate nella loro forma.

Per converso, non va dimenticato che l'azione di adeguamento ha determinato una mutazione in relazione ai parametri edilizi da utilizzarsi nelle aree destinate all'edificazione (da ricondursi alla Superficie Utile Netta), aree deputate all'atterraggio dei crediti edilizi.

Conseguentemente, si è ritenuto che la deliberazione del Consiglio Comunale di localizzazione dei diritti edificatori espressi in SUL, costituisca implicita omogeneizzazione con l'indice della destinazione di zona oggetto di atterraggio, laddove espresso in SUN, applicando il coefficiente di conversione 0,832 (cfr *Conversione SUL/SUN*).

## **Il metodo di valutazione delle zonizzazioni**

La natura della presente variante, ha reso necessaria una fase di analisi delle singole zone in cui è articolato lo strumento urbanistico, teso all'individuazione di criteri che si pongano in linea non solo con gli obiettivi delle disposizioni provinciali, ma anche con quelli del PRG in vigore, riconfermati con la presente variante, con l'obiettivo di non alterare gli equilibri e le aspettative già maturate.

Fondamentale in relazione a detto profilo, è la circostanza che il territorio comunale è stato articolato in singole aree e zone omogenee, così classificate anche in relazione alla suddivisione in zone di cui al D.M. 1444/68.

L'impostazione di detta zonizzazione nasce dal Piano Regolatore Generale "Novembre 1999 – edizione luglio 2001", e quanto di seguito sintetizzato trova esegesi nell'elaborazione dello strumento urbanistico stesso.

Al fine di poter affrontare il processo di adeguamento alle disposizioni provinciali introdotte dalla L.P. 15/2015, le azioni hanno inoltre tenuto conto degli adeguamenti, ancorché parziali, già inseriti con la variante "Anticongiunturale – Novembre 2015".

## Considerazioni in merito alle singole zone

### **Capitolo XI - Zona A: Insediamenti storici**

Costituiscono l'insediamento storico comunale, articolato in centri storici ed edifici di interesse storico architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici ovvero in zona E.

Costituiscono parte integrante della disciplina le schede degli edifici storici che individuano, tra l'altro, la categoria di intervento ed eventuali prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi edilizi.

Occorre pertanto richiamare che già in occasione della variante "Anticongiunturale – Novembre 2015", si è proceduto a recepire le disposizioni in materia di categorie di intervento.

Peraltro, già con la variante "Settembre 2016: Adeguamento art. 105 L.P.15/2015", adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 di data 27 febbraio 2017, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017 ed entrata in vigore il 7 giugno 2017, si è provveduto a rendere compatibili le disposizioni provinciali in materia di recupero dei sottotetti con la struttura della pianificazione comunale, individuando determinati edifici che, per le specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, avrebbero potuto essere compromessi.

L'analisi normativa imposta dalla presente variante, ha quindi rilevato puntuali situazioni degne di approfondimento, quali la conversione di alcuni ampliamenti determinati in SUL adeguandoli al parametro SUN.

### **Capitolo XII - Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale**

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a funzioni di residenza e attività compatibili con essa, ubicate all'esterno dei perimetri dei centri storici.

L'adeguamento ha trovato concretezza con la conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria espresso originariamente SUL nel parametro della SUN, sulla scorta degli approfondimenti inerenti la relazione fra detti parametri, sopra già affrontati.

Anche per quanto attiene le possibilità di ampliamento è stato assunto detto criterio, con la precisazione che la percentuale di incremento della superficie "lorda" è stata ritenuta sostanzialmente aderente alla medesima percentuale di quella "netta".

### **Capitolo XIII - Zone C: Residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione**

Sono le parti del territorio destinate ad insediamento, generalmente limitrofe alla città consolidata sulle quali si prevede di estendere l'edificazione, o parti del territorio edificate che necessitano di interventi di complessiva rigenerazione e rifunzionalizzazione, anche attraverso l'eliminazione di edifici incongrui e/o abbandonati.

Tali aree, individuate con apposita grafia nelle tavole di PRG sono costituite da:

- a) aree soggette a piani attuativi;
- b) aree soggette a piani d'area;
- c) ambiti di perequazione;
- d) aree soggette a concessione edilizia convenzionata.

L'attuazione e/o l'utilizzo delle suddette aree avviene nel rispetto delle specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi, contenute in precise schede norma, che sono parte integrante del PRG.

Le "schede progettuali" connesse alle norme tecniche di attuazione, offrono indirizzi ed elementi parametrici propedeutici alla progettazione del piano attuativo, semplificandone quindi la stesura. Dette schede, infatti, delincono sviluppi edificatori e scenari urbanizzativi, elaborandone i contenuti

di massima in rapporto con il contesto di riferimento, tendendo a rinviare quindi solamente le componenti progettuali.

Talune situazioni sono già attuate o in corso di attuazione.

Per le aree che il PRG individua, con apposita grafia, soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, le citate schede norma, quali parti integranti e sostanziali dello strumento urbanistico, individuano:

- gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso;
- le impostazioni planivolumetriche;
- gli aspetti patrimoniali relativi ai futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.

Analogamente il piano regolatore generale individua nella cartografia alcune aree del territorio comunale in relazione alle quali sono stati predisposti appositi piani d'area.

L'utilizzo edificatorio di dette aree, normato dalle rispettive schede, avviene per intervento diretto mediante il rilascio di permesso di costruire, nel caso convenzionato. Per ogni piano d'area, le relative norme di attuazione dettano specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici, alle destinazioni delle aree o dei volumi previsti nonché alle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le indicazioni delle singole schede prevalgono rispetto alla disciplina generale delle zone in cui esse sono comprese. Peraltro le schede, a loro volta, contengono indicazioni di carattere progettuale per gli aspetti planivolumetrici, cogenti o indicativi come specificato nelle medesime.

Il PRG è stato redatto, inoltre, secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica. La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta "città pubblica".

Pertanto il PRG individua:

- a) gli ambiti territoriali entro i quali è applicata la perequazione;
- b) gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti;
- c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti;
- d) le aree e gli immobili degradati o incongrui, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, la cui esecuzione può determinare un credito edilizio;
- e) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

Per assicurare l'efficiente funzionamento dei dispositivi perequativi e compensativi, il Comune ha costituito il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi, come prescritto dalle disposizioni provinciali in materia.

Le schede norma, quindi, individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.

Il PRG, infine, individua le aree che si attuano con intervento edilizio diretto convenzionato. Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione.

Pare superfluo quindi evidenziare, che il percorso pianificatorio che ha determinato l'attuale assetto nelle aree in disamina (zone residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione) è il frutto del ricorso, in molteplici situazioni, allo strumento della perequazione e della compensazione, alla

sottoscrizione di accordi tra pubblico privato e al coinvolgimento di enti pubblici. Ciò, non entrando naturalmente nel dettaglio di tutte le situazioni in cui si è concretizzato il piano attivo e/o il titolo abilitativo edilizio.

In tale ottica, si ritiene opportuno fare proprio il principio espresso nelle disposizioni provinciali, laddove teso a salvaguardare accordi urbanistici, convenzioni e accordi comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati.

Come sopra articolato, pare di poter sostenere che per loro natura le schede allegate allo strumento urbanistico assorbono i profili delineati dalle disposizioni provinciali quali suscettibili di salvaguardia e quindi di applicazione delle disposizioni transitorie.

Pertanto, con l'obiettivo di non alterare gli equilibri e le aspettative generale con l'attuale pianificazione, le schede stesse vengono confermate nella loro attuale conformazione.

Procedere ad una conversione degli indici espressi nelle singole schede sostanzialmente in SUL, nel parametro della SUN, attraverso l'utilizzo di un coefficiente, porterebbe ad una riapertura di specifici processi pianificatori, che hanno determinato le possibilità edificatorie definite non con un indice di utilizzazione legato alla superficie fondiaria, ma con quantità prestabilite.

Parallelamente alle motivazioni ed agli obiettivi sopraespressi, preme rilevare che l'azione di conferma delle schede, non pare porsi in contrapposizione con lo spirito di adeguamento che la presente variante intende perseguire.

Infatti, le schede stesse sono state elaborate con specifiche indicazioni in ordine agli standard urbanistici che richiamano sostanzialmente la SUL e le altezze espresse in piani.

Appare quindi utile richiamare che la definizione della SUL (da cui declina la SUN) e quella delle altezze espresse in piani, sono sostanzialmente aderenti a quelle attualmente contenute nel Piano Regolatore Generale.

Rimanendo fatte salve le specifiche e puntuali disposizioni transitorie delle disposizioni provinciali, in concreto si potrà quindi fare ricorso, ai fini delle verifiche degli standard urbanistici delle schede "di progetto", secondo i contenuti delle definizioni provinciali, senza determinare alterazione agli equilibri di piano, stante la fattuale sovrapposizione con le definizioni comunali.

Dalle verifiche stesse sarà quindi possibile determinare la SUN (SUL al netto delle superfici in riduzione), da applicare sia per la determinazione del contributo di costruzione che per lo standard di parcheggio, ai sensi dell'art. 104 della L.P. 15/2015 citata, se ed in quanto applicabile.

A margine e a maggior chiarimento, si rinvia alla scheda riepilogativa dello stato di attuazione della zona C, a tergo allegata.

#### **Capitolo XIV - Zone D: Attività produttive ed economiche**

Sono le parti del territorio destinate in prevalenza alla produzione e alla commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio di beni.

L'impianto di verifica degli indici riconducibili alle zone prevalentemente produttive e/o legate ad attività economiche non è stato variato, in quanto gli indici del rapporto di copertura e dell'altezza massima, alla luce dell'esperienza maturata in seno ai pregressi strumenti pianificatori, si sono rivelati i più idonei per il controllo dell'edificazione volta tendenzialmente al fabbisogno di spazi utili all'esercizio delle attività.

Diversamente, laddove le singole zone traggono un indice di utilizzazione fondiaria espresso in SUL, si è proceduto alla conversione nel parametro in SUN, sulla scorta degli approfondimenti inerenti la relazione fra detti parametri, sopra già affrontati.

### **Capitolo XV - Zone E**

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a zone agricole, a prato-pascolo ed a bosco.

La struttura della verifica dell'indice nelle zone agricole è rimasto invariato, in quanto i parametri del rapporto di copertura e dell'altezza massima, alla luce dell'esperienza maturata in seno ai pregressi strumenti pianificatori si sono rivelati i più idonei per il controllo dell'edificazione, volta di fatto al realizzare spazi necessari per l'esercizio delle attività.

Diversamente, laddove è prevista la possibilità di ampliamento, l'adeguamento ha trovato applicazione con la declinazione del volume edilizio nel parametro della SUN in armonia con le definizioni provinciali in materia di ristrutturazione edilizia.

### **Capitolo XVI - Zone F: Servizi ed Attrezzature**

Sono costituite dalle zone di interesse collettivo, per infrastrutture tecnologiche ed impianti, verde pubblico, parcheggi, aree cimiteriali, ferrovia, viabilità e percorsi ciclo-pedonali, zone per impianti di telecomunicazione.

L'impianto normativo è stato confermato, non rinvenendo riverberi da parte delle disposizioni provinciali.

Peraltro, solo nelle zone per infrastrutture ed impianti è previsto l'utilizzo di indici ed i parametri del rapporto di copertura e dell'altezza massima, si sono rivelati i più idonei per il controllo dell'edificazione in una zona che, al pari delle zone produttive, abbisognando di spazi utili all'esercizio delle attività.

### **Capitolo XVII - Altre aree**

Comprendono sostanzialmente le zone a verde residuali ed a verde privato. Laddove è prevista la possibilità di ampliamento, l'adeguamento ha trovato applicazione con la declinazione del volume edilizio nel parametro della SUN, in armonia con le definizioni provinciali in materia di ristrutturazione edilizia.

### **Capitolo XXII Norme Speciali**

In questa categoria rientrano gli ambiti del territorio comunale in cui è emersa la necessità di procedere, per l'attuazione degli interventi edilizi, all'elaborazione di specifiche norme valide esclusivamente per l'areale interessato.

Per la particolarità delle stesse, il percorso pianificatorio è stato condotto ricorrendo in molteplici situazioni, allo strumento della perequazione e della compensazione ed alla sottoscrizione di accordi.

In tale ottica, si ritiene opportuno, come nell'ambito delle *zone C di nuovo impianto o di riqualificazione* di cui sopra, fare proprio il principio espresso nelle disposizioni provinciali laddove teso a salvaguardare accordi urbanistici, convenzioni e accordi comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, previa valutazione, nel dettaglio, di tutte le situazioni.

Pare anche, in questa fattispecie, di poter sostenere che per loro natura dette norme speciali assorbano i profili delineati dalle disposizioni provinciali quali suscettibili di salvaguardia e quindi di applicazione delle disposizioni transitorie.

Pertanto, l'analisi condotta si è posta l'obiettivo di non alterare gli equilibri e le aspettative maturate.

## **Modifiche normative**

### Capitolo I: Disposizioni generali

L'art. 1 è stato aggiornato, al fine di contemplare l'adeguamento ai contenuti della L.P. 15/2015 e relativo regolamento di attuazione.

### Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi

A seguito delle modifiche conseguenti all'adozione delle definizioni dei parametri edilizi provinciali, è stato integrato l'art. 3.

L'art. 5, rubricato "Definizioni", è stato adeguato facendo espresso rinvio, per l'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici, alle definizioni previste nella legge provinciale per il governo del territorio di cui alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm. e nel relativo regolamento di attuazione, rammentando che le definizioni e i metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni indicati nello strumento urbanistico comunale, sono sostanzialmente aderenti alle corrispondenti disposizioni provinciali. Applicando il principio di non duplicazione della disciplina e al fine di assicurare la semplificazione, l'integrazione e la coerenza delle disposizioni normative e pianificatorie, lo strumento di pianificazione comunale fa rinvio, per gli aspetti di competenza, alle relative definizioni provinciali.

Dell'apparato normativo sono state mantenute alcune definizioni non espressamente declinate nelle disposizioni provinciali e/o demandate alle disposizioni del piano regolatore.

Inoltre, si è ritenuto opportuno definire, nell'ambito delle costruzioni accessorie prive di volume urbanistico o di superficie utile netta, le serre solari.

Si è colta l'occasione per aggiornare il richiamo alle definizioni dei titoli abilitativi edilizi.

### Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze

Preme rammentare che per le aree prevalentemente destinate alla residenza, l'altezza è già definita in numero di piani.

Posto però che le disposizioni regolamentari provinciali transitorie prevedono che nelle aree prevalentemente destinate alla residenza l'altezza degli edifici è convertita in numero di piani, nei limiti fissati dai medesimi PRG di altezza del fronte, si è inteso dar corso alla specifica dell'altezza "del fronte" intervenendo sulla tabella di conversione (anche ai fini delle distanze) delle altezze espresse in numero di piani con le altezze massime (Hf) espresse in metri. In ordine a tale profilo, anche alla luce dell'esperienza maturata in seno ai processi edilizi, si è ritenuto opportuno fare coincidere l'altezza massima e l'altezza del fronte, in quanto compatibili, al fine di non alterare gli equilibri ingenerati nell'ambito del PRG anche relativamente all'utilizzo dei crediti edilizi, di non introdurre specifiche tali da condizionare architettonicamente l'edificazione, di non dettare ulteriori vincoli tesi ad appesantire i procedimenti di progettazione e verifica. Conseguentemente, in tal senso è stato adeguato l'art. 6.2..

In coerenza con l'adeguamento ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015 delle categorie di intervento e le relative definizioni, si è operato armonizzando le disposizioni in materia di distanze laddove riferito alla "demolizione e ricostruzione" che deve essere inteso come "ristrutturazione edilizia", con particolare riferimento all'art. 6.7.

Alla luce dell'adeguamento dell'articolo inerente alle definizioni, al fine di recuperare una specifica normativa che altrimenti andrebbe perduta, si è reso altresì necessario precisare all'art. 7, che gli abbaini di modeste dimensioni sono soggette al rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

#### Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Le categorie di intervento e le relative definizioni sono state adeguate ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015 già in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”, anche con le precisazioni richieste dalle disposizioni provinciali in riferimento alla ristrutturazione edilizia per le sopraelevazioni e gli ampliamenti laterali.

Per una immediata e maggiore comprensione degli interventi da effettuare nell’ambito dei centri storici, si è ritenuto di mantenere le definizioni nella loro interezza.

L’art. 12 “Dotazione di parcheggi pertinenziali” è stato rinviato alle disposizioni provinciali in materia, con le necessarie precisazioni demandate allo strumento urbanistico locale in relazione alle “aree di integrazione” nelle quali, per effetto della compattezza del tessuto urbano, l’epoca di costruzione e le specifiche caratteristiche, gli interventi relativi ad edifici o aree sono esonerati dall’obbligo del rispetto dello standard di parcheggio.

#### Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG

Detto capitolo è stato adeguato ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015 già in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

#### Capitolo VI: Tutela geologica e pericolosità

Detto capitolo è già stato adeguato in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

#### Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali

Detto capitolo è già stato adeguato in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

In relazione all’art. 23, l’adeguamento ha trovato concretezza con la conversione dell’indice espresso originariamente in SUL nel parametro della SUN; nel dettaglio per le possibilità di ampliamento è stato assunto che la percentuale di incremento della superficie “lorda” è sostanzialmente aderente alla medesima percentuale di quella netta.

#### Capitolo VIII: Invarianti

Detto capitolo è già stato adeguato in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

Si è colta l’occasione per aggiornare il richiamo alle definizioni dei titoli abilitativi edilizi.

#### Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio

Detto capitolo è già stato adeguato in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

Si è colta l’occasione per aggiornare il richiamo alle definizioni dei titoli abilitativi edilizi.

### Capitolo XI: Insediamenti storici

Il presente capitolo è stato adeguato ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015 già in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”.

L’adeguamento ai contenuti della L.P. 15/2015 ha trovato concretezza, relativamente agli interventi sugli edifici non storici, intervenendo sull’art. 46.2 con la conversione dell’indice espresso originariamente in SUL nel parametro della SUN; nel dettaglio per le possibilità di ampliamento è stato assunto che la percentuale di incremento della superficie “lorda” è sostanzialmente aderente alla medesima percentuale di quella “netta”.

In tal senso si è operato anche sull’art. 47 inerente i nuovi locali di servizio, ridefinendo la Superficie Utile Lorda ammessa in Superficie Utile Netta, senza applicare il fattore di conversione risultando minimali le detrazioni previste dalla definizione.

### Capitolo XII: Zone B: consolidate a prevalente funzione residenziale

Gli articoli 56, 57 e 58 sono stati adeguati ai contenuti della L.P. 15/2015 con la conversione dell’indice espresso originariamente in SUL nel parametro della SUN; per le possibilità di ampliamento è stato assunto che la percentuale di incremento della superficie “lorda” è sostanzialmente aderente alla medesima percentuale di quella netta.

Per quanto attiene i tessuti di completamento di cui all’art. 59, ha trovato concretezza la conversione dell’indice di utilizzazione fondiaria espresso originariamente in SUL nel parametro della SUN, sulla scorta degli approfondimenti inerenti la relazione fra detti parametri, sopra già affrontati.

Sono state effettuate alcune precisazioni in ordine alla denominazione dell’indice di permeabilità.

### Capitolo XIII Zone C: Residenziali di nuovo impianto o di riqualificazione

Detto capitolo è stato confermato nella suo impianto, per le motivazioni meglio articolate nella sezione dedicata alle zonizzazioni. I riferimenti alla L.P. 15/2015 sono già stati effettuati in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”, salvo alcuni ulteriori aggiornamenti che si propongono.

### Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche

L’art. 66 comma 6, laddove definisce le dimensioni degli alloggi per il commerciale ed il ricettivo, è stato aggiornato al nuovo parametro della SUN in armonia con le dimensioni definite dal Regolamento provinciale.

L’art. 73, relativo alle zone per attrezzature ricettive ed alberghiere, riguardando al comma 2 un indice di utilizzazione fondiaria espresso in SUL, è stato oggetto di conversione nel parametro in SUN, sulla scorta degli approfondimenti inerenti la relazione fra detti parametri, sopra già affrontati. Si è provveduto ad adeguare anche il comma 3, sulla scorta che trattasi di interventi riconducibili alla ristrutturazione, rinviando alla relativa definizione.

Analogamente è stato aggiornato anche l’art. 74.

Sono state effettuate alcune precisazioni in ordine all’altezza massima e alla denominazione dell’indice di permeabilità.

### Capitolo XV Zone E

Gli articoli sono già stati oggetto di un primo adeguamento rispetto alle disposizioni del PUP, della L.P. 15/2015 e con le indicazioni del Regolamento di attuazione della legge provinciale, in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”. Anche in armonia ai criteri ivi adottati, sia l’art. 78, relativo alle zone agricole, che l’art. 80 relativo alle zone a prato-pascolo, laddove prevedono interventi di ampliamento degli edifici esistenti commisurati al mero volume edilizio, sono stati aggiornati in considerazione che trattasi di interventi riconducibili alla ristrutturazione, rinviando alla relativa definizione.

### Capitolo XVI Zone F: Servizi ed Attrezzature

Nelle zone di interesse collettivo di cui all’art. 83, il comma 3 è stato aggiornato al nuovo parametro della SUN.

E’ stata effettuata una precisazione in ordine all’altezza massima all’art. 84.

### Capitolo XVII Altre aree

Gli artt. 92 e 93 laddove prevedono interventi di ampliamento degli edifici esistenti commisurati al mero volume edilizio, sono stati aggiornati in considerazione che trattasi di interventi riconducibili alla ristrutturazione, rinviando alla relativa definizione.

Si è colta l’occasione per aggiornare il richiamo alle definizioni dei titoli abilitativi edilizi.

### Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto

Le disposizioni inerenti le fasce di rispetto

Per quanto riguarda gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto cimiteriali, è stato aggiornato l’art. 98.5 con espresso richiamo alla definizione di ristrutturazione in armonia con l’art. 62 della L.P. 15/2015.

### Capitolo XIX Programmazione urbanistica del settore commerciale

Gli articoli sono già stati oggetto di un primo adeguamento rispetto alle disposizioni di natura commerciale e della L.P. 15/2015 in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”..

Si è colta l’occasione per aggiornare il richiamo alle definizioni dei titoli abilitativi edilizi.

### Capitolo XX Criteri e disposizioni per la tutela ambientale e paesaggistica nelle varie zone

L’art. 105 bis è stato adeguato con la conversione dell’indice espresso originariamente in SUL nel parametro della SUN; nel dettaglio per le possibilità di ampliamento è stato assunto che la

percentuale di incremento della superficie “lorda” è sostanzialmente aderente alla medesima percentuale di quella “netta”.

## Capitolo XXII Norme Speciali

Alla luce e nel rispetto delle considerazioni sopra articolate relative alle norme speciali, nel dettaglio si rileva quanto segue.

### 117.1 Verde sottocostruito in via Santa Maria - Via Prima Armata

L'area è contraddistinta dalla p.ed. 2476 e altre C.C. Rovereto, e gli interventi si sono già concretizzati con la concessione edilizia di data 11 luglio 2001 n. 40396/99 e ss.vv..

Anche in ragione dei contenuti della norma stessa non si apportano attualizzazioni alla norma.

### 117.2 Zona di interesse collettivo in località MonteghELLO

L'area interessata va ricondotta alla p.f. 1211/1 e altre C.C. Noriglio. Gli interventi devono ancora essere realizzati.

Si ritiene opportuno, anche in armonia alle disposizioni del regolamento di attuazione provinciale, ridefinire la superficie dell'alloggio in 120 mq di SUN.

Per quanto attiene gli indici urbanistici, gli stessi sono riconducibili a quelli determinati per le zone agricole.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per le zone agricole, quindi, si mantiene il disposto normativo, con la mera precisazione in ordine all'altezza massima.

### 117.3 Area all'incrocio fra via Abetone e via Maioliche

Per l'area, di cui alla p.ed. 1450 C.C. Rovereto, non risultano essere state sviluppate le capacità edificatorie. Si ritiene pertanto opportuno, in linea con i principi sopraespressi, ridefinire l'attuale indice di utilizzazione fondiaria da SUL a SUN, con l'utilizzo del fattore di conversione. (cfr *Le definizioni*).

### 117.4 Area compresa fra via ai Fiori e via delle Zigherane

L'ambito, da ricondursi alla p.f. 475/1 C.C. Lizzana, è stato oggetto di approvazione del Piano di Lottizzazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale 18 settembre 2012 n. 34.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

### 117.5 Area ex stazione autocorriere in corso Rosmini (largo Posta)

La zona di riferimento, contraddistinta dalla p.f. 2339 e altre C.C. Rovereto, è stata oggetto di Bando di asta pubblica di data 2 maggio 2012 n. 82. Gli interventi edilizi sono stati assentiti con concessione edilizia di data 19 settembre 2014 n. 35084/14 e ss.vv.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

### 117.6 Via Parteli

Ci si riferisce alla p.ed. 1443 C.C. Rovereto. Come indicato nel dettato normativo, l'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato. E' stato sottoscritto un accordo di programma “maggio 2008”, nell'ambito dell'adeguamento ai contenuti di cui all'art. 18 quinquies rubricato “Disposizioni in materia di edilizia abitativa” della Legge Provinciale n. 22 del 1991.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

### 117.7 Via Maioliche

Ci si riferisce alla p.ed. 1018 e altre C.C. Rovereto. Come indicato nel dettato normativo, l'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato. E' stato sottoscritto un accordo di programma “maggio 2008”, nell'ambito dell'adeguamento ai contenuti di cui all'art. 18 quinquies rubricato “Disposizioni in materia di edilizia abitativa” della Legge Provinciale n. 22 del 1991.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.8 Palazzo Balista in largo Posta

L'area va ricondotta alle pp.edd. 51/1 e 51/2 C.C. Rovereto, e gli interventi si sono già concretizzati con la concessione edilizia di data 29 marzo 2013 n. 12819/13 e ss.vv..

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.9 Area oratorio parrocchiale di Lizzana

L'area va ricondotta alla p.ed. 1653 C.C. Lizzana, e gli interventi si sono già concretizzati previo accertamento di conformità urbanistica di data 13 settembre 2012 n. 36739/12.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.10 Area residenziale in via Due Novembre

L'area è interna ad un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio comunale con deliberazione 6/12/1993 n.155. La lottizzazione è stata attuata e sono state effettuate le cessioni patrimoniali e realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste dalla relativa convenzione.

L'edificazione di un comparto non è stata completata, e quindi rimane ancora da realizzare un corpo di fabbrica. Con l'articolo si ammette la possibilità del completamento del comparto secondo le specifiche del piano di lottizzazione a suo tempo approvato.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo, con mere precisazioni in relazione agli indici edificatori, al fine di ricondurli alle definizioni del regolamento provinciale, senza alterazione delle capacità edificatorie ivi previste.

117.11 /117.12 ex Manifattura Tabacchi

L'areale è oggetto di diversi interventi edilizi, taluni assentiti e altri in corso di realizzazione.

Per quanto attiene le regole insediative, si rileva che un ambito va ricondotto sostanzialmente alla disciplina degli insediamenti storici, mentre l'altro prevede indici urbanistici riconducibili a quelli determinati per le zone produttive.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per le zone produttive, ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo, con mera precisazione in ordine all'altezza massima.

117.13 Area ex-alpe in via Zotti – viale della Vittoria

Tale area, in p.ed. 358 C.C. Sacco, è destinata a zona di interesse collettivo per servizi scolastici di interesse locale e sovracomunale (asili nido, scuole materne, scuole elementari, ecc..). Il suo utilizzo richiama i contenuti di cui all'art. 83 "Zone di interesse collettivo".

Per l'area l'amministrazione ha effettuato una procedura di accertamento della conformità urbanistica, di data 4 dicembre 2014 n. 48418/14, per l'esecuzione degli interventi ammessi dalla destinazione di zona.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per le zone di interesse collettivo, ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.14 Area via Zeni – via Unione

L'areale è oggetto di diversi interventi edilizi, taluni assentiti e altri in corso di realizzazione.

Per quanto attiene le regole insediative, si rileva che gli ambiti prevedono indici urbanistici riconducibili a quelli determinati per le zone produttive.

Pertanto, a specificazione di quanto indicato nella norma, al fine di delinearne graficamente i contenuti e le prescrizioni, è allegata in coda alle norme del P.R.G. la planimetria dell'area all'uopo predisposta (allegato n. 1 – Planimetria Masterplan "Polo della Meccatronica e Areale ferroviario").

Tale planimetria trova applicazione per l'ambito di riferimento rientrante nel perimetro della norma speciale, fermo restando che gli aspetti costituenti elementi di invariante e quindi prescrittivi sono specificamente indicati nel dettato normativo.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per le zone produttive, ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo, con mera precisazione in ordine all'altezza massima.

117.15 Areale Piazzale Orsi

Tale area costituisce specifico comparto rientrante nel disegno e nelle strategie complessive del Masterplan denominato "Polo della Meccatronica". Gli interventi ammessi dovranno pertanto relazionarsi agli altri comparti del Masterplan in termini di unitarietà e sinergica attuazione e risultare coerenti con le previsioni del protocollo di intesa tra la P.A.T. e il Comune di Rovereto, relativo alle strategie programmate nel quinquennio 2016 – 2020.

In tal senso vengono richiamate in sede normativa le intese ed agli scenari tecnico-economici connessi al protocollo medesimo. La planimetria di detto Masterplan è allegata in coda alle norme. Nell'ambito in questione è ammessa la realizzazione di opere viabilistiche, infrastrutturali nonché equipaggiamenti di pubblica utilità.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per gli ambiti di interesse collettivo, ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo,

117.16 Area ex Bimac

L'area è stata oggetto di un piano attuativo ai fini generali approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 di data 10 aprile 1995. L'edificazione ha avuto il suo inizio a partire dai primi anni del duemila, sulla scorta di specifiche procedure di accertamento di conformità urbanistica, talune ancora in corso, ed accordi urbanistico-patrimoniali.

Posto che l'edificazione non è stata ultimata, l'articolo ammette la possibilità del completamento dell'ambito.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.17 Area Polo S. Ilario

L'areale, di cui alla p.f. 650/3 C.C. Rovereto, è oggetto di un intervento di riqualificazione e sviluppo dell'area denominata Polo di S. Ilario che è stato indagato attraverso un studio *ad hoc* che ha prodotto un elaborato metaprogettuale allegato in estratto (allegato n. 3) in coda alle norme del PRG.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in ogni caso in linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo, con la mera precisazione che gli interventi ammessi nell'ambito B, al fine di mantenere la funzionalità e l'efficienza, sostanzialmente sono da ricondursi, alla luce della disciplina vigente, alla ristrutturazione edilizia.

117.18 Zona produttiva di interesse locale – loc. Ai Fiori sud

L'areale è riconducibile alla p.f. 565/1 e altre C.C. Lizzana. Per quanto attiene le regole insediative, si rileva che l'ambito prevede indici urbanistici riconducibili a quelli determinati per le zone produttive.

In ragione delle finalità che la norma intende perseguire ed in armonia con quanto disciplinato per le zone produttive, si mantiene il disposto normativo, con mera precisazione in ordine all'altezza massima.

117.19 Via Dante Nord

L'area va ricondotta alla p.f. 1765/2 C.C. Rovereto. Per meglio comprendere le vicende che hanno interessato la norma speciale in trattazione e la successiva norma speciale "117.20 Via Dante Sud", pare opportuno richiamare la variante al P.R.G. "Febbraio 2014"; in particolare il capitolo 7 della Relazione Tecnica ivi allegata, affronta in maniera esaustiva i contenuti che di seguito si sintetizzano.

La variante al P.R.G. "Febbraio 2005", introduceva per l'ambito in oggetto, attiguo all'areale del Follone, il piano di lottizzazione n. 7 "Via Dante". Tale piano interessava l'intera area, ricomprendendo anche una parte a nord.

Successivamente, la variante al P.R.G. “Giugno 2009”, in prima adozione ha mantenuto l'impostazione e la denominazione del Piano di Lottizzazione n. 7, governandolo con specifica scheda.

In seguito, alla luce delle osservazioni pervenute, in sede di seconda adozione, detto piano è stato trasformato in ambito di concessione convenzionata, denominato “A07 – via Dante”.

In tale occasione è stata stralciata l'area a verde posta a nord, sono state apportate delle modifiche e l'ambito è stato suddiviso in due distinti ed autonomi comparti edificatori.

Detta previsione è divenuta vigente a decorrere dal 4 luglio 2012 a seguito dell'approvazione della variante e della pubblicazione della stessa sul B.U.R..

La compagine proprietaria del comparto 1 (area in disamina) ebbe a presentare due distinti ricorsi avverso la previsione urbanistica avanti al Tribunale Amministrativo.

In seguito alle sentenze del TRGA di Trento, si è intervenuti recependone i contenuti con specifica deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 di data 29 maggio 2014.

Da ultimo, con la variante denominata “Febbraio 2014” si è provveduto a stralciare la previsione della Concessione Convenzionata “A7 – via Dante” e l'omonimo piano di lottizzazione (che ha trovato reviviscenza in corrispondenza dell'ambito in oggetto), sostituendoli in due distinte norme speciali “117.19 – via Dante nord” e “117.20 – via Dante sud”.

La ripianificazione, attraverso le citate norme speciali, ha riproposto destinazioni ed indici stereometrici identici a quelli previsti dalla antecedente Concessione Convenzionata “A07 – via Dante”, in modo tale che le compagini proprietarie non abbiano alcuna limitazione e/o nocumento.

Avverso la variante “Febbraio 2014”, i soggetti proprietari hanno presentato ricorso, che il TRGA di Trento a rigettato.

Sull'area, risulta tutt'ora pendente avanti al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, l'appello proposto dai proprietari avverso l'annullamento e/o la riforma della sentenza del TRGA di Trento.

Inoltre, risulta attivato un nuovo ricorso avanti al TRGA di Trento nei confronti delle previsioni della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”, che reiterano le stesse previsioni della variante “Febbraio 2014”.

In linea con i principi e gli obiettivi più volte espressi, rinvenendo i profili delineati dalle disposizioni provinciali quali suscettibili di salvaguardia e quindi di applicazione delle disposizioni transitorie, si mantiene il disposto normativo.

Specificatamente, alla luce di quanto sopra, si ritiene coerente non dar corso ad alcuna conversione degli indici fondiari, nella logica di garantire la più ampia e coerente applicazione della *ratio* stabilita dall'art. 104 comma 12 del regolamento di attuazione della legge. Nella fattispecie, in ossequio ai principi di buon andamento della pubblica amministrazione, non appare ricorrano i presupposti di conversione degli indici realizzabili, in un panorama interessato da procedure di contenzioso che già in parte ha generato soluzioni fattuali di decisioni e scelte pianificatorie.

#### 117.20 Via Dante Sud

L'area va ricondotta alla p.f. 1765/1 C.C. Rovereto e sulla stessa sono stati assentiti gli interventi con concessione edilizia di data 8 maggio 2015 n. 21534/15.

Risulta attivato un ricorso avanti al TRGA di Trento nei confronti delle previsioni della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015” che reiterano le stesse previsioni della variante “Febbraio 2014”.

Pertanto, anche alla luce degli elementi riportati nella precedente norma speciale, in linea con i principi e gli obiettivi già espressi, si mantiene il disposto normativo.

#### 117.21 Area Pubblica del Follone

L'area di cui alla p.ed. 1282 e altre C.C. Rovereto è stata oggetto di un piano riqualificazione urbana approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 di data 23 ottobre 2018.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

#### 117.22 Area Follone Nord – Borgo Santa Caterina

La compagine privata proprietaria ha sottoscritto accordi di programma in data 25 marzo 2014 e 21 ottobre 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, che contemplano la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.23 Via Castel Dante – Lizzana – Marco

La compagine privata proprietaria ha sottoscritto degli accordi di programma in data 4 aprile 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, che contemplano la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.23 bis Viabilità in Località Ai Fiori

La compagine privata proprietaria ha sottoscritto degli accordi di programma in data 3 novembre 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, che contemplano la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.24 Via Ruina Dantesca

Le compagini private proprietarie hanno sottoscritto degli accordi di programma in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, che contemplano la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.25 Via ai Fiori – Marco

La compagine privata proprietaria ha sottoscritto accordo di programma di data febbraio 2017, ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, che contempla la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

117.26 Via Grottole I

La compagine privata proprietaria ha sottoscritto accordo di programma di data giugno 2017, ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015, che contempla la generazione di crediti edilizi.

In linea con i principi e gli obiettivi sopra espressi, si mantiene il disposto normativo.

## Capitolo XXIII Norme Finali

E' stato introdotto l'art. 121 bis "Norme Transitorie – Variante adeguamento alla L.P. 15/2015", precisando che qualora, prima dell'adozione della presente variante di adeguamento alle disposizioni di cui alla Legge Provinciale n. 15/2015, siano stati rilasciati titoli abilitativi edilizi per opere private o siano state espresse conformità per opere pubbliche, nei termini di validità delle medesime, sono consentite variazioni non eccedenti il 10% delle misure del progetto autorizzato, nel rispetto degli indici urbanistico – edilizi in vigore al momento del rilascio del relativo originario provvedimento. Ciò costituisce una salvaguardia degli interventi in corso di realizzazione, che si pone in linea con le disposizioni in materia di varianti in corso d'opera, le quali possono essere apportate nel corso dell'esecuzione dell'opera, purché comunicate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

L'art. 123 inerente le precisazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi è stato adeguato partendo dal principio espresso nelle disposizioni provinciali, laddove è volto a salvaguardare accordi urbanistici, convenzioni e accordi comunque denominati; ciò con l'intento di non alterare gli equilibri e le aspettative generate con l'attuale pianificazione. In tale logica tutte le posizioni che hanno previsto la maturazione di crediti edilizi, e questo è sempre avvenuto in termini di Superficie utile Lorda alla luce di specifici accordi urbanistici, sono state confermate nella loro forma.

E' stato però considerato che l'azione di adeguamento ha determinato una mutazione in relazione ai parametri edilizi da utilizzarsi nelle aree destinate all'edificazione (aree deputate all'atterraggio dei crediti edilizi) da ricondursi alla Superficie Utile Netta.

Conseguentemente, si è ritenuto che la deliberazione del Consiglio Comunale di localizzazione dei diritti edificatori espressi in SUL, costituisca implicita omogeneizzazione con l'indice della destinazione di zona oggetto di atterraggio, laddove espresso in SUN, applicando specifico coefficiente di riduzione (cfr *Coerenza in materia di crediti edilizi*).

## **Modifiche alle Schede**

La disamina delle schede condotta al fine della tabella inerente lo stato di attuazione e dello sviluppo nell'ambito delle zone di nuovo impianto o di riqualificazione, ha permesso di rilevare alcune situazioni puntuali, che comportano l'introduzione di alcune specifiche necessarie, nella logica dell'adeguamento alla legge provinciale per il governo del territorio.

### **Piano di Lottizzazione n. 14 “Via S. Romedio”**

La scheda, nei parametri urbanistici, non riporta l'altezza massima degli edifici da realizzare, utile in particolare al fine della definizione delle distanze da osservare fra le costruzioni e dai confini, con specifico riferimento agli interventi esterni all'ambito del piano di lottizzazione.

In ragione del contesto in cui l'areale si inserisce, delle capacità edificatorie e delle aree a disposizione a ciò utili, si ritiene congruo definire il numero di piani massimo in 2 (due), anche al fine di non introdurre penalizzazioni rispetto alle zone limitrofe.

### **Ambito di Concessione convenzionata “A.09 – Via Val di Riva”**

La Variante “Novembre 2015 – Anticongiunturale”, ha provveduto all'adeguamento cartografico alla Legenda standard provinciale. Per tale ragione è stata rivista, negli elaborati grafici di piano, la rappresentazione delle aree soggette a piani attuativi, permessi di costruire convenzionati, piani d'area e norme speciali. Nelle tavole del P.R.G. è ora indicato il riferimento alla scheda o all'articolo delle Norme di Attuazione attraverso un apposito perimetro e la corrispondente etichetta, mentre il riempimento dell'area richiama la funzione prevalente definita nella scheda o nell'articolo delle norme. Questo perché le singole schede ed i singoli articoli specificano destinazioni, funzioni ed indici delle aree soggette a tali strumenti.

Ciò premesso, per quanto attiene l'ambito di concessione convenzionata in questione, per la definizione degli indici urbanistici e delle destinazioni d'uso delle aree si fa riferimento alle “Zone del settore secondario e terziario D5” di cui all'art. 71 delle NTA.

Quanto sopra, sia vista l'analogia tra le rispettive rappresentazioni grafiche e le relative descrizioni nelle legende e nelle disposizioni di piano, che considerata la coerenza con quanto previsto dagli strumenti urbanistici precedenti riconfermati per questo punto dalla variante “Novembre 2015 – Anticongiunturale”, peraltro in continuità con le destinazioni limitrofe.

Nell'ottica di definire in maniera il più chiara possibile quanto sopra, si ritiene opportuno integrare la scheda con espresso richiamo, per indici e destinazioni d'uso, alle “Zone del settore secondario e terziario D5” di cui all'art. 71 delle Norme di Attuazione.

## **Introduzione all'adozione definitiva**

### ***Premesse***

Il Consiglio Comunale, nella seduta di data 26 marzo 2019, con propria deliberazione n. 8, sulla scorta di quanto sopra ha adottato la Variante al PRG denominata "Marzo 2019 - Adeguamento alla L.P. 15/2015".

La delibera di adozione, insieme agli elaborati di variante, è stata pubblicata sul sito istituzionale comunale e all'albo pretorio (prot. n. 24.994/19), ed è stata depositata presso gli uffici comunali a disposizione del pubblico, per 30 giorni consecutivi.

E' altresì stato dato corso alla pubblicazione dell'avviso relativo all'adozione e alla possibilità di consultare il piano e la documentazione che lo compone su un quotidiano locale, e precisamente sul quotidiano "L'Adige".

Altresì, si è provveduto alla trasmissione della documentazione ai competenti uffici provinciali in materia.

Nel periodo di pubblicazione della variante al PRG "Marzo 2019 - Adeguamento alla L.P. 15/2015", entro il termine fissato nel giorno 20 maggio 2019, non sono pervenute osservazioni.

A mente e a norma dell'art. 37 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, il Comune, entro dieci giorni dal termine di cui sopra, ha dato corso alla pubblicazione, nel proprio sito Internet, di detta circostanza.

In data 19 giugno 2019 veniva trasmessa dalla P.A.T. copia del parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della P.A.T. n. 35/19, reso ai sensi dell'art. 39 della L.P. 15/2015, che esprime un parere favorevole alla variante al P.R.G. in oggetto, evidenziando l'accuratezza del metodo seguito per determinare la conversione tra superficie utile lorda e superficie utile netta, e del lavoro di verifica rispetto alle previsioni attuative da confermare negli indici vigenti.

Sono state inoltre richieste alcune modifiche tese sostanzialmente a stralciare specifiche disposizioni riprese dalle norme del PUP o dalle leggi o disposizioni provinciali, al fine di evitare la duplicazione nelle diverse fonti normative.

## ***Riscontro al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio***

A seguito delle osservazioni contenute nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della PAT reso ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.P. 15/2015, nell'ottica di stralciare specifiche disposizioni riprese dalle norme del PUP o dalle leggi o disposizioni provinciali al fine di evitare la duplicazione nelle diverse fonti normative, si è proceduto di seguito ad aggiornare le norme di attuazione dello strumento urbanistico.

### ***Modifiche normative***

#### ***Capitolo II: Indici urbanistici ed edilizi***

L'art. 5, rubricato "Definizioni", è stato adeguato eliminando il comma 15 bis in quanto gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradali, relativamente alla fattispecie dei fabbricati residenziali, sono già debitamente codificati.

Il comma 16.1 è stato ricondotto all'art. 3 della legge provinciale per il governo del territorio stralciando precisazioni meglio articolate nell'ambito di disposizioni provinciali.

In relazione al comma 18 piccoli depositi o legnaie fanno espresso riferimento alle previsioni tipologiche e dimensionali delle singole destinazioni di zona. Si accoglie l'osservazione degli uffici provinciali togliendo limiti localizzativi e dimensionali tesi a definire le serre solari eccedendo i contenuti del regolamento provinciale.

Per quanto attiene il comma 19, teso a definire le costruzioni interrato, si è operato stralciando la definizione, in quanto è sufficiente fare riferimento al regolamento provinciale laddove definisce la linea di spiccato e il conseguente volume interrato.

Anche per quanto attiene le specifiche di cui ai commi 32, 33 e 34, aventi ad oggetto le definizioni di ciglio stradale, asse stradale e relativa fascia di rispetto, si è operato eliminando le definizioni che conseguentemente sono contenute nelle disposizioni provinciali in materia di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 909/1995 e ss.mm.

Infine anche le specifiche dell'imprenditore agricolo professionale richiamate al comma 36 sono state eliminate in quanto vigono i requisiti soggettivi in materia di interventi in area agricola stabiliti nel Titolo IV del Regolamento Urbanistico edilizio provinciale.

#### ***Capitolo III: Disposizioni in materia di distanze***

A seguito dell'osservazione provinciale, l'art. 6 è stato innovato facendo espresso riferimento alle distanze tra le costruzioni e dai confini stabilite dalle disposizioni provinciali in materia. Nel dettaglio l'articolo è stato snellito delle parti che riprendono le norme provinciali, che in prima adozione erano state mantenute in un'ottica di chiarezza di consultazione da parte degli utenti.

Hanno trovato eccezione le specificazioni demandate allo strumento urbanistico locale quali, ad esempio, la tabella di conversione delle altezze piani/metri, la definizione delle distanze nelle zone D, le distanze da applicare nell'ambito delle zone C da ricondursi a quelle nei piani attuativi; a tal fine si rammenta che nello strumento urbanistico comunale, per le motivazioni meglio articolate nella prima parte della presente relazione, le zone C sono da ricondursi ad aree soggette a piani attuativi, piani di area, ambiti di perequazione ed aree soggette a concessione convenzionata in ragione delle relative e specifiche schede norma.

Parimenti si è ritenuto opportuno mantenere le specifiche utili all'applicazione delle distanze nell'ambito delle zone F (destinate ad edifici pubblici o di interesse pubblico), e quelle inerenti manufatti accessori comunque denominati. Si sono accolte, altresì, le osservazioni provinciali laddove ineriscono le distanze in materia di muri, di cui all'art. 8, con le eventuali specifiche del caso.

#### Capitolo IV: Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Le categorie di intervento e le relative definizioni erano state adeguate ai contenuti introdotti dalla L.P. 15/2015 già in occasione della variante “Anticongiunturale – Novembre 2015”, integrandole anche con le precisazioni richieste dalle disposizioni provinciali in riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Per una immediata e maggiore comprensione degli interventi da effettuare nell’ambito dei centri storici, si era ritenuto di mantenere le definizioni nella loro interezza. A seguito delle osservazioni contenute nel parere provinciale, si è proceduto a rinviare la definizione generale delle singole categorie di intervento alla corrispondente disposizione dettata dall’art. 77 della L.P. 15/2015.

L’art. 12, al comma 6, è stato completato chiarendo che le aree di integrazione assorbono le caratteristiche, agli effetti delle disposizioni in materia di parcheggi, delle urbane consolidate, comunque denominate.

#### Capitolo V: Strumenti di attuazione del PRG

Si è provveduto ad adeguare l’art. 15 relativo alle disposizioni transitorie per le aree soggette a piani attuativi, piani d’area, concessioni convenzionate e aree di perequazione urbanistica, definendo gli interventi ammessi fino all’entrata in vigore dei piani o al rilascio del titolo abilitativo per i piani di area e concessioni convenzionate, con richiamo all’art. 49 comma 2 della L.P. 15/2015.

E’ stato inoltre conformato l’art. 16 bis rispetto alle osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica, limitando gli interventi ammessi nelle aree a verde privato con vincolo di inedificabilità agli elementi di arredo di cui all’art. 78 comma 2 lett. c) della Legge Urbanistica, nonché ai manufatti a deposito di limitate dimensioni secondo le condizioni di cui all’art. 84 del Regolamento Edilizio Provinciale. Tale adeguamento non costituisce un’innovazione dell’articolo, ma si pone in linea con i principi e le finalità ampiamente articolate nell’ambito della variante “Novembre 2015: Anticongiunturale” che ha introdotto l’articolo in disamina.

#### Capitolo VI: Tutela geologica e pericolosità

Gli artt. 17 e 19 sono stati conformati alle osservazioni formulate in sede di esame da parte degli uffici provinciali.

#### Capitolo VII: Reti ecologiche ed ambientali

È stato aggiornato all’art. 25 il riferimento alle aree della Rete Natura 2000 rispetto alla trasformazione in Zone Speciali di Conservazione.

#### Capitolo VIII: Invarianti

In riferimento all’art. 27, il comma 2 è stato omissivo in quanto riproduce la norma provinciale. Sempre in recepimento delle osservazioni effettuate dal Servizio Urbanistica provinciale, si è

adeguato il comma 5 dell'art. 30, rinviato genericamente alla competente Soprintendenza in materia di beni culturali.

#### Capitolo IX: Tutela e Valorizzazione del paesaggio

In riferimento all'art. 32, il comma 2 è stato omissivo in quanto riproduce la norma provinciale.

#### Capitolo XI: Insediamenti storici

Con particolare riferimento all'art. 41, al comma 4 è stato richiamato che in materia di piani di recupero rimangono in ogni caso ferme le disposizioni provinciali di cui all'art. 49, laddove stabiliscono un limite minimo all'estensione delle aree al fine della formazione di piani attuativi.

#### Capitolo XIV Zone D: Attività produttive ed economiche

L'art. 66 commi 3 e 4 sono stati aggiornati, sulla scorta delle osservazioni provinciali, omettendo specifiche già contenute nell'art. 118 della L.P. 15/2015, che per chiarezza espositiva si era ritenuto opportuno mantenere.

In merito al comma 5 dell'articolo stesso, laddove il parere provinciale chiede di valutare l'opportunità di ricondurlo alle disposizioni del PUP ed a quelle delle disposizioni provinciali, si è ritenuto opportuno mantenere il disposto normativo comunale, in quanto si riferisce anche a zone (D5 – zone del settore secondario e terziario e D8 – zone produttive connesse con l'agricoltura) estranee alle norme di carattere provinciale.

In riferimento all'art. 67, si è ritenuto opportuno mantenere il comma 1 al fine di permettere una immediata e maggiore comprensione degli interventi da effettuare nell'ambito della zona di piano; si è accolta invece l'osservazione laddove inerisce i commi 4 e 5, omettendoli, in quanto già disciplinati dall'art. 33 del PUP.

Anche in riferimento all'art. 68, si è ritenuto opportuno mantenere il comma 1 al fine di permettere una immediata e maggiore comprensione degli interventi da effettuare nell'ambito della zona di piano; rimangono naturalmente ferme le relative disposizioni provinciali.

E' stato aggiornato l'art. 75, eliminando il comma 4 al fine di rinviare le disposizioni al piano di utilizzazione delle sostanze minerali e alla L.P. n. 7/2006.

#### Capitolo XV Zone E

In ottemperanza alle osservazioni provinciali, l'art. 78 comma 2 è stato aggiornato con espresso riferimento alle disposizioni di legge e regolamentari in materia di interventi nelle aree agricole al fine di limitare la duplicazione delle stesse.

#### Capitolo XVIII Fasce di protezione o rispetto

Le disposizioni inerenti le fasce di rispetto dai depuratori di cui al comma 4 dell'art. 98, sono state adeguate effettuando espresso rinvio, per quanto attiene gli interventi ammessi, alla deliberazione

della Giunta Provinciale n. 850 del 2006 ed allo specifico provvedimento di individuazione delle fasce di rispetto del singolo impianto.

In materia di fasce di rispetto stradali, al comma 6.3 dell'art. 98 stesso, sono state recepite le osservazioni formulate nel parere provinciale.

#### Capitolo XXIII Norme Finali

In relazione all'osservazione inerente all'art. 119 si precisa che lo stesso è stato introdotto con il PRG "Novembre 1999 – Edizione luglio 2001" quale norma transitoria per il passaggio da indice volumetrico in SUL, disposizione relativa alle edificazioni in corso di realizzazione.

#### ***Allegati:***

- Conversione SUL/SUN
- Tabella - Stato di attuazione "zone C"
- Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio reso ai sensi dell'art. 39 comma 2 della L.P. 15/2015