



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE

Adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale

L.P. 1 - 4 marzo 2008
 L.P. 4 - 3 marzo 2010
 L.P. 15 - 4 agosto 2015
 D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8- 61/Leg
 Regolamento urbanistico-edilizio

Relazione illustrativa

agosto 2019

in rosso modifiche prima adozione
 in giallo parti normative stralciate prima adozione

<i>Il Consiglio Comunale</i>	<i>Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</i>
Prima adozione:	Approvazione:
Adozione definitiva:	

DGUrbanistica
 di dott. Arch. Demis Giuliani - demisgiuliani@me.com - cell.3284582735
 Via Ss. Cosma e Damiano 90, 38121 Trento - p.iva 023436550228 - oappc n.1444



Indice:

- 1. Introduzione**
- 2. Adeguamento del Prg di Vermiglio al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale D.P.R 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg**
- 3. Altezze degli edifici**
- 4. Indice di utilizzazione territoriale (uf max) mq/mq**
- 5. Schema grafico**
- 6. Norme di attuazione 2019**

1. Introduzione:

La Variante al Prg 2017 del Comune di Vermiglio (approvata con deliberazione n. 1378 dd. 01.09.2017 dalla Giunta Provinciale di Trento) comprende già l'adeguamento alla L.P. 15/2015 mentre viene adeguata con il seguente documento al Regolamento Edilizio Urbanistico Provinciale (D.P.R 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg).

2. Adeguamento del Prg di Vermiglio al Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale D.P.R 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg

Il necessario aggiornamento del PRG di Vermiglio rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha richiesto una generale verifica dello strumento urbanistico vigente. Il lavoro ha comportato una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni del Regolamento provinciale in particolare ai seguenti parametri edificatori:

superficie utile netta (SUN)

superficie utile lorda (SUL)

indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)

indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

volume urbanistico (Vt)

volume fuori terra (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso.

L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni.

Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio.

L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato, che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale. Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo).

Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-

edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di Vermiglio sono stati rivisti per calcolare correttamente l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e il numero di piani degli edifici, zona per zona, coerentemente alla morfologia dell'edificato esistente nelle varie aree insediative.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria (Sf) [mq o ha]:** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- **indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) [mc/mq]:** rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf) [mq/mq]:** rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;

- **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H) [n. piani/m]:** altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri.

Quando l'altezza è misurata in piani (Hp), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri (Hf), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata.

Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;

- **superficie utile lorda (Sul) [mq]:** somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
 - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
 - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
 - 5) dei volumi tecnici;
 - 6) dei piani totalmente interrati;
 - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
 - 6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
 - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo

solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;

8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.

· **superficie utile netta (Sun) [mq]**: 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;

· **volume edilizio (Ve) [mc]**: volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;

· **volume entro terra o interrato (Vi) [mc]**: volume edilizio completamente interrato;

· **volume fuori terra (Vft) [mc]**: volume urbanistico emergente dal piano di spiccatto;

· **volume urbanistico (Vt) [mc]**: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.

· **volume lordo fuori terra (VI)**: volume edilizio fuori terra;

· **linea di spiccatto**: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccatto non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

3. Altezze degli edifici:

Per quanto riguarda invece le altezze degli edifici, stabilito il numero massimo dei piani realizzabili zona per zona, si è cercato di modulare le misure di controllo dei fronti considerando da una parte l'altezza minima abitabile stabilita dal REC e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati.

Le altezze sono state modificate nell'unità di misura.

B1 da 8.50 ml a 8.50 m

B2 da 8.50 ml a 8.50 m

B3 da 10.50 ml a 10.50 m

B4 da 10.50 ml a 10.50 m

4. Indice di utilizzazione territoriale (uf max) mq/mq

Un'importante modifica delle norme di attuazione comprende il cambiamento di alcuni indici urbanistici con le rispettive unità di misura.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq) viene sostituito dall'indice di utilizzazione territoriale Uf max restituita in mq/mq.

Criterio per la formulazione del nuovo dato, esempio zona B1:

Con un lotto minimo di 400 mq e un indice di 1.00 mc/mq si ottiene un volume netto di 400 mc. Dividendo per 2,8 m (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio del Comune di Vermiglio) deriva una SUN di 142 mq, con un indice di utilizzazione fondiaria (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) $142 / 400$ uguale a 0,35 mq/mq.

Tuttavia gli indici di Uf max sono stati arrotondati e concordati in base all'analisi delle caratteristiche territoriali urbanistiche del Comune di Vermiglio.

a) Conversione indici aree residenziali:

Si è utilizzato un coefficiente di trasposizione medio di 0,30 ($Sun/vol\ lordo = 446/1500 = 0,30$) e una percentuale di incidenza media (volume netto/volume lordo) dell'80%.

Per calcolare la Uf max basterà moltiplicare l'indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq) per 0,30.

Esempio tabella di conversione aree residenziali:

Tipologia	Vol lordo mc	Vol netto mc	Incidenza % vol netto/vol lordo	Altezza piano	Sul mq	Sun mq	Coeffic. di trasposizione	Indice fabbr.max mc/mq	Uf mq/mq
Bifamiliare	1500	1250	80%	2,8 m	536	446	0,30	1,50	0,45

I parametri delle aree *residenziali B* vengono quindi così modificate (esempio zone B2: $1,50 \times 0,30 = 0,45$ mq/mq):

Zone B1: 1.00 mc/mq diventa 0.30mq/mq (con Sf min lotto 400 mq)

Zone B2: 1.50 mc/mq diventa 0.45 mq/mq (con Sf min lotto 500 mq)

Zone B3: 1.50 mc/mq diventa 0.45 mq/mq (con Sf min lotto 500 mq)

Zone B4: 2.00 mc/mq diventa 0.60 mq/mq (con Sf min lotto 500 mq)

b) Conversione indici aree alberghiere:

Si è utilizzato un coefficiente di trasposizione di 0.33 leggermente superiore al residenziale tenendo conto della tipologia degli alberghi già presenti a Passo Tonale.

Zona PRG	altezza piano	Coeff. di trasposizione	Indice fabbr. max mc/mq	Uf mq/mq
Alberghiero G	3 m	0,33	2,40	0,80

I parametri delle aree *alberghiere G e H* vengono così modificate (esempio zone G: $2,40 \times 0,33 = 0,79 = 0,80$):

Zone G: 2.40 mc/mq diventa 0.80 mq/mq (con Sf min lotto 700 mq)

Zone H: 3.00 mc/mq diventa 1.00 mq/mq (con Sf min lotto 700 mq)

c) Conversione indici PAG 5 Redivalle:

Indice di fabbricabilità massima: $20.000 \text{ mc} / 3.758 \text{ mq} = 5,3 \text{ mc/mq}$

Trasformazione dell'indice di fabbricabilità (mc/mq) in indice di utilizzazione territ. (Uf max mq/mq)

700 mq= (sup.min di lotto alberghiero)

5,3 mc/mq= indice di fabbricabilità massima

3 m = altezza di un piano zona alberghiero-residenziale-commerciale

$700 \times 5,3 : 3 : 700 = 1,76 = 1,76 \text{ mq/mq}$

(questo è confermato anche moltiplicando il coefficiente di trasposizione alberghiero 0,33 $5,3 \times 0,33 = 1,75$)

Mc possibili per il piano PAG 5::

$3758 \times 1,76 \times 3 = 19.842 \text{ mc} = \text{arrotondato } 20.000 \text{ mc}$

Suddivisione Mc per destinazione come Prg approvato:

garage coperto 2500 mc
 turistica alberghiera 9000 mc
 commerciale 4000 mc
 ristorazione 3500 mc

Conversione dei volumi in metri quadrati netti (con altezza piano 3 m):

tenendo conto che questi valori derivano da una superficie utile lorda per ottenere la superficie utile netta occorre trasformare in metri quadrati dividendo per 3 (altezza piano) e togliere un 10% (differenza media tra superficie utile lorda e superficie utile netta).

esempio:

garage coperto $2500\text{mc}/3\text{m}-10\%=750\text{ mq netti}$

garage coperto	750 mq netti
turistica alberghiera	2700 mq netti
commerciale	1200 mq netti
ristorazione	1049 mc netti

d) Conversione indici aree agricole:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima per fabbricati destinati a stalle, fienili:

0,10 mc/mq:

trasformazione da 0,10 mc/mq a 0,02 mq/mq.

Infatti $20.000 \times 0,10 / 5 = 400\text{ SUN}$ (dove 20.000 mq lotto minimo e 5 h media piano)

$400/20.000 = 0,02\text{ mq/mq}$

e) Conversione indici aree a pascolo:

Stessa conversione del punto d, ma dimezzato avendo un indice fondiario di 0,05 mc/mq

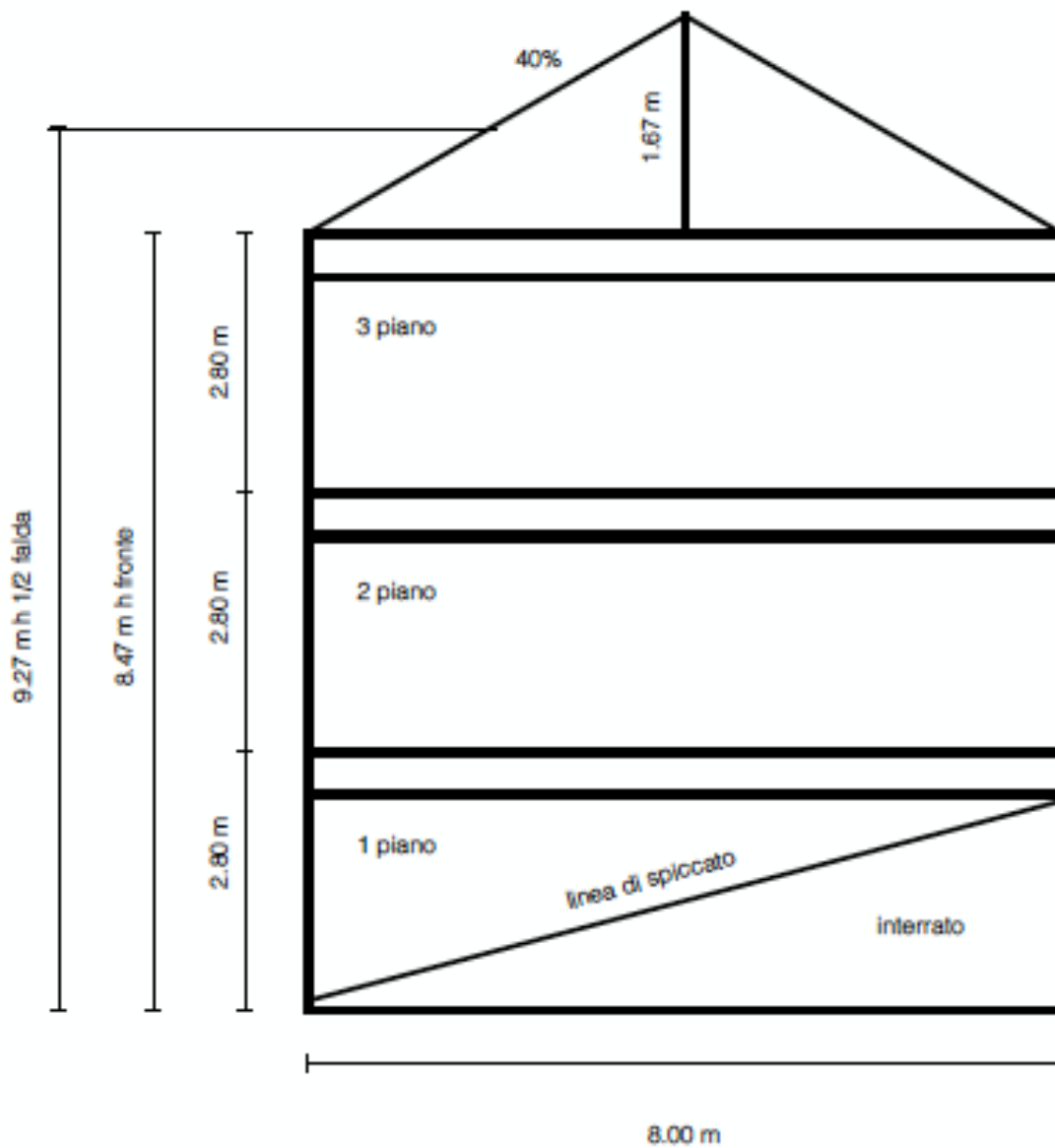
Quindi risulta un indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,01 mq/mq

L'applicazione dei suddetti parametri è stata verificata sia in rapporto ad edifici esistenti nell'ipotesi di sopraelevazione per il recupero abitativo dei sottotetti (in presenza di piani seminterrati), sia in relazione alle nuove costruzioni. In tal senso si è preso atto anche della recente integrazione apportata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con il decreto del Presidente n.6-81/Leg. dd. 25 maggio 2018, riferita alla definizione di SUL (e di SUN) che ha escluso dalla somma i piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore:

- **superficie utile lorda (Sul) [mq]:** somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
 - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
 - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
 - 5) dei volumi tecnici;
 - 6) dei piani totalmente interrati;
 - 7) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
 - 8) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
 - 9) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
 - 10) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.

5. Schema grafico.

Segue lo schema esemplificativo di un'abitazione di zona B1/B2 residenziale di completamento. Nello schema si è ipotizzato un lato di 8.00 metri. I rispettivi piani sono alti 2.80 metri con un'altezza frontale di 8,47 metri e un'altezza a mezza falda di 9.27 metri.



6. Norme di attuazione 2019

Le norme di attuazione della variante al Prg 2017 vengono quindi modificate come descritto in questa relazione. Tale norme sostituiranno le norme di attuazione del Prg approvato con deliberazione n. 1378 dd. 01.09.2017 dalla Giunta Provinciale di Trento. Le norme vengono quindi adeguate al Regolamento Edilizio Provinciale con i riferimenti a questo. L'impianto principale non è stato stravolto e cerca di mantenere quello originario. Il regolamento edilizio comunale sarà rimodulato e seguirà le indicazioni del Regolamento Edilizio Provinciale e delle presenti norme di attuazione.