



**COMUNE DI CROVIANA**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE 2021**

**ADEGUAMENTO NORMATIVO E RIPIANIFICAZIONE**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**E**  
**RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

*Marzo 2022 - Adozione definitiva*

*Ottobre 2022 - Approvazione Giunta Provinciale con modifiche*

*dott. arch. Remo Zulberti*  
*remozulberti@hotmail.com*



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

**Indice**

<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>PREMEZZA PER L'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE .....</b>	<b>4</b>
<b>NATURA DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
<b>PRG IN VIGORE .....</b>	<b>4</b>
<b>OBIETTIVI.....</b>	<b>4</b>
★ <i>Adeguamento normativo .....</i>	<i>5</i>
★ <i>Ripianificazione .....</i>	<i>5</i>
<b>PIANI ATTUATIVI .....</b>	<b>5</b>
<b>CONVERSIONE INDICI EDIFICATORI.....</b>	<b>5</b>
<b>ALTEZZE.....</b>	<b>6</b>
He Altezza del fronte:.....	7
Hp in numero di piani:.....	7
Hf Altezza a metà falda .....	7
<b>TRASFORMAZIONE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO IN AREE</b>	
<b>INEDIFICABILI.....</b>	<b>7</b>
★ <i>Accoglimento di richiesta di riduzione della edificabilità.....</i>	<i>8</i>
<b>NORME DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>8</b>
<b>PRINCIPALI ADEGUAMENTI E RETTIFICHE.....</b>	<b>8</b>
★ <i>Art. 3 -Riferimenti normativi e abbreviazioni.....</i>	<i>8</i>
★ <i>Art. 6 -Definizioni e parametri urbanistici .....</i>	<i>8</i>
★ <i>Art. 9 -Contenuti dei piani di attuazione .....</i>	<i>8</i>
★ <i>Art. 10 -Convenzione .....</i>	<i>8</i>
★ <i>Art. 19 -Rete natura 2000, biotipi, monumenti naturali [Z313 Z328].....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 24 -Aree di tutela archeologica .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 26 -Carta di Sintesi della pericolosità.....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 32 -Definizione e categorie di intervento .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 49 -Sopraelevazioni <sup>[*]</sup> .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 52 -Costruzioni accessorie .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 53 -Superfettazioni <sup>[*]</sup> .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 58 -Elenco delle zone urbanistiche ed equiparazione al DM 1444/68.....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 59 -Omesso .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 59bis -Termine di efficacia delle previsioni insediative.....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 61 -Ampliamenti di edifici esistenti .....</i>	<i>9</i>
★ <i>Art. 69 -B1 -Zone residenziali di completamento [B103] .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 71 -Zone residenziale di espansione[C101].....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 72 -Zone residenziale di espansione soggetta a lottizzazione [C101 Z504] .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 73 -Attrezzature ricettive e alberghiere miste a residenza [D207] .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 71 -Zone di espansione edilizia [C101] .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 70bis – Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610].....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 74 -Omesso .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 75 -- P Zone produttive di livello provinciale .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 77 -Aree agricole di pregio.....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 78 - Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole <sup>[*]</sup>.....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 84 -(C) -Aree cimiteriali [F801]e loro fasce di rispetto [G101] .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 85ter - Discarica di inerti "Le Giare" [Z602] <sup>[*]</sup> .....</i>	<i>10</i>
★ <i>Art. 97 -Fasce di rispetto stradale [G103].....</i>	<i>11</i>
★ <i>Art. 103 - Costruzioni accessorie .....</i>	<i>11</i>

★ Art. 106 -Contenuti dei singoli piani attuativi.....	11
<b>RIPIANIFICAZIONE .....</b>	<b>11</b>
★ Termini di efficacia delle previsioni di piano.....	11
★ Aree a verde privato con vincolo di inedificabilità .....	11
Art. 70bis – Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610] .....	11
<b>Piano cave comprensoriale.....</b>	<b>13</b>
<b>RENDICONTAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>15</b>
<b>IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE.....</b>	<b>15</b>
Verifica standard urbanistici.....	16
<b>VERIFICA PENALITÀ CSP.....</b>	<b>17</b>
<b>RETE NATURA 2000 .....</b>	<b>17</b>
<b>INVARIANTI ED AREE AGRICOLE DEL PUP .....</b>	<b>17</b>
<b>SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE.....</b>	<b>17</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### ***PREMESSA PER L'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA GIUNTA PROVINCIALE***

La presente relazione illustrativa, le norme di attuazione, l'elenco delle varianti, sono state oggetto di modifiche introdotte successivamente alla adozione definitiva in accoglimento delle note trasmesse dal servizio urbanistica con parere di data 06/07/2022 ed integrate con le ultime note relative all'articolo 78 concordate con il Servizio Urbanistica in data 29/09/2022.

Dette modifiche sono riepilogate nell'allegato "Recepimento prescrizioni e controdeduzioni".

le modifiche sono evidenziate dalla nota: <sup>[\*]</sup>

<sup>[\*]</sup> *Modifiche ed integrazioni introdotte dopo l'adozione definitiva per l'approvazione della Giunta Provinciale con modifiche*

### ***NATURA DELLA VARIANTE***

La variante 2021 del PRG del Comune Croviana rientra nelle varianti con procedura semplificata come previsto al comma 2. lettere d) e) k) dell'art. 39 della L.P. 15/2015

*Estratto dall'art. 39 della L.P. 15/2015:*

.....

*d) le varianti che contengono la nuova disciplina a seguito della scadenza dei termini indicati negli articoli 45, relativo agli effetti degli strumenti urbanistici, 48, relativo ai vincoli preordinati all'espropriazione, e 54, relativo agli effetti dei piani attuativi; e) le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento; ..... k) I varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4.....*

### ***PRG IN VIGORE***

Il Piano Regolatore del Comune di Croviana in vigore è stato oggetto di una revisione di carattere generale negli anni 2013-2014 ed approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2155 di data 09/12/2014. Nel 2016-2017 è stata approntata una variante non sostanziale, che prevedeva in particolare la riduzione della capacità edificatoria ai sensi del comma 4, art. 45, della L.P. 15/2015, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1442 di data 08/09/2017.

Nel corso del 2020 è stata avviata una variante puntuale relativa a due zone soggette a pianificazione attuativa al fine di provvedere all'adeguamento normativo previsto all'art. 45 comma 6. Detta procedura, avviata con la prima deliberazione del consiglio comunale n. 18 di data 3/09/2020, viene oggi riproposta in quanto i tempi contingentati previsti dalla legge, anche a causa del rincorrersi delle emergenze sanitarie, non hanno permesso la chiusura dell'iter procedurale.

Con la presente variante 2021 vengono nuovamente proposte in adozione le modifiche già contenute nel primo procedimento.

### ***OBIETTIVI***

Fra gli obiettivi della variante 2021 troviamo quindi:

### ✦ **Adeguamento normativo**

- alla L.P. 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio";
- al DPP 8-61/Leg./2015 Regolamento attuativo della L.P. 15/2015;
- alle nuove definizioni normative della Carta di Sintesi della Pericolosità del 2020;

### ✦ **Ripianificazione**

- ai sensi dell'articolo 45, comma 5, per la cessazione delle previsioni di PRG;
- ai sensi dell'articolo 45, comma 4, per l'accoglimento istanze di trasformazione urbanistica con stralcio edificabilità.

## **PIANI ATTUATIVI**

Il PRG in vigore prevede quattro tipologie di piani attuativi che sono stati oggetto di aggiornamento e unificazione in 3 tipologie:

Piani di lottizzazione per interventi di edilizia residenziale ed alberghiera (PL.2 e PL.4)Piani di attuativi per aree produttive (PIP.1 che comprende l'area produttiva provinciale e PIP.5);Piano di riqualificazione urbana (RU.6)

Il precedente piano attuativo n. 3 (edilizia residenziale) è stato cancellato a seguito dell'accoglimento di istanza di stralcio della edificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015. [Variante v1]

L'art. 59bis prevede la decadenza delle previsioni urbanistiche relativa alle zone residenziali soggetta a pianificazione attuativa subordinata al PRG con scadenza di cinque anni dall'entrata in vigore della variante 2014 avvenuta il 17/2014 (giorno successivo alla pubblicazione sul BUR 50/I-II del 16/12/2014della deliberazione di Giunta Provinciale n. 2155 di data 9/12/2014).

A partire dal 17 dicembre 2019 le previsioni di PRG risultano quindi decadute e sulle aree si applicano i limiti previsti al comma 5, art. 45, della L.p. 15/2015.

## **CONVERSIONE INDICI EDIFICATORI**

In adeguamento al DPP 8-61/Leg. e circolari esplicative si è provveduto ad inserire per le differenti zona i nuovi valori di Utilizzazione fondiaria (espresso in m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) per il calcolo della Superfici utile netta edificabile,ed i valori relativi all'altezza espressa in numero di piani, connessa con l'altezza massima del fronte necessaria per il controllo dell'altezza dei singoli interpiani, e l'altezza a metà falda del fabbricato comunque necessaria per la applicazione dei contenuti dell'Allegato 2, dl GP 2023/2010 in tema di distanze dei fabbricati.

Sulla base delle esperienze e degli stessi parametri di conversione utilizzati dalle provincia misure di conversione applicate dalla legge provinciale è stato utilizzato il parametro di conversione K = 0,30 1/m

dove:

### **Superficie utile netta:**

$$S_{un} = V_u \text{ (volume urbanistico)} * K [m^3 * 1/m = m^2]$$

### **Utilizzazione fondiaria**

$$U_f = i.e. \text{ o IEF (indice edificatorio fondiario)} * K [m^3/m^2 * 1/m = m^2/m^2]$$

Quindi per le diverse zone specificatamente destinate all'insediamento si è provveduto ad effettuare le seguenti conversioni:

PRG IN VIGORE 2017	PRG VARIANTE 2021
Art. 69 -B1 Aree di lotti di completamento edilizio Utilizzazione fondiaria 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Art. 69 -B1 -Zone residenziali di completamento Utilizzazione fondiaria 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

PRG IN VIGORE 2017	PRG VARIANTE 2021
Art. 71 -Aree di espansione edilizia densità edilizia fondiaria 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Art. 71 Zone residenziali di espansione Utilizzazione fondiaria 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Art. 73 -Attrezzature ricettive e alberghiere miste a residenza densità edilizia fondiaria 2,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Art. 73 -Attrezzature ricettive e alberghiere miste a residenza Utilizzazione fondiaria 0,7,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Si rinvia agli Esempi allegati in calce alla presente variante al verifica di alcuni esempi, del tutto indicativi, sulle modalità di calcolo della Sun in rapporto al Volume urbanistico e le diverse soluzioni che si possono riscontrare nel calcolo degli incrementi percentuali previsti dall'art. 61.

### **ALTEZZE**

Il dPP 8-61/Leg. si è posto quale obiettivo primario quello di favorire la libera progettazione nel rispetto di canoni progettuali di qualità.

Per questo motivo la prima valutazione dell'altezza dell'edificio non viene più parametrizzato in metri ma in numero di piani massimo, tenendo come piano rilevante al fine di questo computo, il piano come definito dal dPP stesso.

Non costituisce quindi piano il seminterrato che non sporge, in nessun punto, più di 1,50 m. dal piano naturale del terreno, come anche non rientra nel novero di piano il sottotetto con altezza interna inferiore a 0,5 all'imposta e inferiore a 2,40 al colmo (misure effettuate all'imposta ossia all'intradosso della soletta o della struttura portante).

A questa definizione di limite edificatorio è però stato necessario aggiungere un'altezza massima del fronte di riferimento al fine di evitare che, per qualsiasi motivo, l'altezza di interpiano potesse essere strumentalmente incrementata senza limiti, portando l'edificio ad altezze incontrollabili.

Si è quindi provveduto sempre con il dPP 8-61/Leg/2017 ad introdurre un nuovo parametro urbanistico: l'altezza massima della facciata o del fronte, che deve essere misurata in ogni singolo prospetto e parte dal punto più basso del piano di spiccato fino all'imposta del tetto.

A queste due nuove definizioni il dPP 6-81/Leg/2018 ha provveduto ad integrare il dPP 8-61/Leg, con l'ulteriore misura dell'altezza del fabbricato, riproponendo di fatto l'altezza fino ad oggi conosciuta come altezza del fabbricato partendo dal piano di spiccato fino alla metà falda.

Tale ulteriore misura ha praticamente indicato la bontà dei propositi iniziali, obbligando di fatto a reinserire nelle norme il valore metrico necessario per definire le distanze minime da fabbricati e confini, in quanto l'Allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010, non adeguata alle nuove definizioni del dPP/8-61/Leg, richiede ancora la misura dell'altezza di zona riferita alla metà falda per determinare

le distanze minime che devono essere incrementate, rispetto al minimo di 5 e 10 metri, nel caso le altezze di zona urbanistica siano superiori a 10,0 metri.

Nella circolare esplicativa del 13/03/2019, si raccomanda nel possibile di inserire possibilmente la stessa misura metrica per la definizione di altezza del fronte ed altezza dell'edificio.

Ciò, pur essendo giustificato dalla necessità di non infarcire le norme di innumerevoli parametri, risulterebbe comunque fuorviante in quanto risulterebbe palese che parificando le due misure verrebbe incentivata la realizzazione di tetti piani a discapito delle norme di tutela paesaggistica contenute nelle stesse norme di PRG e per le quali l'Amministrazione non intende mettere manto.

Per questo motivo si propone ancora di mantenere le due misure (He e Hf) differenziate, rapportate al numero di piani (Hp), e calcolate in base a scaglioni predisposti sulla base di valutazioni il più possibile oggettive.

### ***He Altezza del fronte:***

Data l'altezza massima del fabbricato del PRG in vigore si provvede a determinare l'altezza massima del fronte sulla base del seguente calcolo:

$He = Hf - 1,0$  m. per le altezze Hf maggiori di 7,0 metri ed inferiori a 11,00;

Per gli edifici produttivi, verificata la necessità e la possibilità di realizzare anche tetti piani l'altezza del fronte è stata parametrizzata alla stessa altezza massima del fabbricato prevista dal PRG in vigore.

### ***Hp in numero di piani:***

L'altezza massima in numero di piani viene calcolata sulla base dell'altezza media di interpiano che può essere dai 2,8 ai 3,0 m. Considerando inoltre che può essere considerato piano il seminterrato se sporgente anche in un solo punto oltre 1,50 dal piano di spiccato e del sottotetto con altezza interna superiore a 0,50, occorre considerare che il numero di piani possa essere determinato dalla divisione di He/hi approssimando il valore al numero intero superiore. Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

$Hp = 2$  per le altezze He del fronte inferiore a 6,0 metri

$Hp = 3$  piani per le altezze da 6,0 m. fino al valore inferiore di 9,0 metri

$Hp = 4$  piani per le altezze da 9,0 m. fino al valore inferiore di 12,0 m.

### ***Hf Altezza a metà falda***

L'altezza a metà falda viene confermata come nello stato del PRG in vigore

$Hf = Hf$  del PRG in vigore.

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

---

## **TRASFORMAZIONE AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO IN AREE INEDIFICABILI**

Ai sensi dell'art. 45, comma 3, della Legge per il territorio 15/2015, la presente variante tre varianti puntuali con lo stralcio di aree destinate all'insediamento e della relativa capacità edificatoria e l'inserimento di inedificabilità decennale.

Le zone sono:

<i>n.:</i>	<i>p.f.:</i>	<i>Proprietario:</i>	<i>Istanza:</i>	<i>Data:</i>	<i>Var. n.:</i>
1.	542/2	Menapace Angelinae Maria Rosa		10/06/2020	v2
2.	418/1	Dallagiovanna Cinzia	prot. 2613	12/09/2021	v3
3.	458/7 ...	Angeli Attilio e Lucio	prot. 126-7	14/01/2121	v4

Le richieste di stralcio della edificabilità viene accolta verificato che le aree rispettano alcuni criteri fissati già con la variante 2017:

- le aree oggetto di stralcio edificabilità non sono mai state utilizzate per l'edificazione;
- lo stralcio non compromette l'utilizzo di aree attigue edificabili;
- lo stralcio non comporta modifiche al sistema delle infrastrutture di progetto;

✦ **Accoglimento di richiesta di riduzione della edificabilità**

Con la presente variante vengono accolte tre varianti con richiesta di declassamento della capacità edificatoria contraddistinte con le varianti v2, v3 e v4. La v2 riguarda una zona residenziale di espansione soggetta a piano di lottizzazione. La v3 riguarda una zona residenziale di espansione interna ad un ambito già edificato. La v4 riguarda una zona residenziale di espansione posta ai margini dell'insediamento storico su terreni prossimi ad edifici e che difficilmente potrebbero essere utilizzati autonomamente per la realizzazione di nuovi edifici.

La capacità edificatoria conseguente ai due stralci diminuisce di complessivi 20921 mq di Superficie utile netta Sun, rapportabili ai precedenti 6.972 m3 di volume urbanistico, sufficiente a garantire l'edificazione di ca. 10/12 unità abitative.

*Si evidenzia che in conseguenza dello stralcio di edificabilità della p.f. 542/2 si è provveduto anche a rimuovere la previsione di viabilità locale di progetto che era stata inserita nel PRG originario a servizio delle zone residenziali ora cancellate in successione con le varianti 2017 e 2021, rendendo di conseguenza ingiustificabile la previsione di viabilità locale di progetto su terreni privati oggi vincolati da inedificabilità. <sup>[\*]</sup>*

## NORME DI ATTUAZIONE

### **PRINCIPALI ADEGUAMENTI E RETTIFICHE**

Si segnalano le principali modifiche introdotte nelle norme in adeguamento alla L.P. 15/2015 e RUEP.

La revisione ha portato anche alla semplificazione eliminando alcuni doppi riferimenti come per esempio per l'utilizzo degli indici edificatori con asservimento delle aree, e l'eliminazione di parti normative già contenute nei testi delle norme provinciali come le definizioni delle categorie di intervento, le opere ammesse nelle fasce di rispetto cimiteriale ecc.

✦ **Art. 3 -Riferimenti normativi e abbreviazioni**

Con l'articolo 3 si richiamano le principali norme sovraordinate alle quali occorre fare nei vari richiami contenuti nelle NdA.

✦ **Art. 6 -Definizioni e parametri urbanistici**

I contenuti dell'articolo vengono cancellati richiamando completamente quanto previsto dalla norma provinciale di settore.

✦ **Art. 9 -Contenuti dei piani di attuazione**

✦ **Art. 10 -Convenzione**

Contenuti dei piani, della convenzione e modalità di formazione ed approvazione vengono ora definiti dalla norma provinciale richiamata.

✦ **Art. 19 -Rete natura 2000, biotipi, monumenti naturali [Z313 Z328]**

Art. 19 – Aggiornamento denominazione ZSC ZPS con eliminazione del termine SIC. L'adeguamento comporta anche il corrispondente aggiornamento della cartografia.

✦ **Art. 24 -Aree di tutela archeologica**

Anche se non sono presenti zone di tutela archeologica le norme sono state aggiornate in quanto sono sempre possibili i ritrovamenti fortuiti, come richiesto dallo stesso Ufficio per i Beni archeologici della Soprintendenza.

✦ **Art. 26 -Carta di Sintesi della pericolosità.**

Le norme sono state aggiornate con il richiamo alla nuova CSP.

✦ **Art. 32 -Definizione ella categorie di intervento**

Aggiornate come previsto all'art. 77 della L.P. 15/2015.

✦ **Art. 49 -Sopraelevazioni <sup>[\*]</sup>**

L'articolo viene integrato con il comma 4 con il quale si precisa che la disposizione dell'art. 105 della L.P. 15/2015 è applicabile ma che la stessa non è cumulabile con la sopraelevazione prevista al comma 1 dello stesso articolo 49 della Nda.

✦ **Art. 52 -Costruzioni accessorie**

Aggiornata la definizione ai sensi dell'art. 3 del RUEP.

✦ **Art. 53 -Superfetazioni <sup>[\*]</sup>**

Viene stralciato il comma 3 in quanto la previsione non è presente in cartografia

✦ **Art. 58 -Elenco delle zone urbanistiche ed equiparazione al DM 1444/68.**

L'elenco delle zone è stato integrato con il richiamo alle categorie equiparate del DM 1444/68.

✦ **Art. 59 -Omesso**

Capacità edificatoria delle aree.

Omesso l'art. 59 rinviando all'esistente art. 12 del quale appariva un doppione.

✦ **Art. 59bis -Termine di efficacia delle previsioni insediative.**

L'articolo viene aggiornato con i corretti riferimenti alla L.P. 15/2015. Per quanto riguarda il rinnovo del periodo di validità delle previsioni urbanistiche si rinvia al successivo capitolo.

✦ **Art. 61 -Ampliamenti di edifici esistenti**

Sono stati rivisti i parametri, consapevoli che il passaggio dal volume alla sun in questi casi non può garantire il mantenimento delle stesse previsioni preesistenti. La modifica potrà portare a risultati anche molto differenti in termini dimensionali, ma imprevedibili e quantificabili solo sulla base del progetto definitivo dell'intervento.

L'amministrazione si rende disponibile a rivedere i parametri, anche inserendo specifiche norme puntuali sugli edifici, qualora sia dimostrato che le nuove norme non permettono o limitano o rendono difficilmente attuabili gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Si porta in evidenza che il limite del 20% della Sun comporta spesso l'impossibilità a realizzare un nuovo piano abitabile nel sottotetto. Per tale motivo è stata inserita una specifica deroga dove al fine di rendere abitabile il sottotetto, con sopraelevazione nei limiti delle altezze di zona, è possibile derogare dalla quota del 20%.

✦ **Art. 69 -B1 -Zone residenziali di completamento [B103]**

✦ **Art. 71 -Zone residenziale di espansione[C101]**

✦ **Art. 72 -Zone residenziale di espansione soggetta a lottizzazione [C101 Z504]**

✦ **Art. 73 -Attrezzature ricettive e alberghiere miste a residenza [D207]**

Per tutte le zone specificatamente destinate all'insediamento si è provveduto ad integrare la norma con i nuovi indici e parametri edilizi urbanistici applicando la conversione con fattore costante come di seguito riportato. Si evidenzia che nelle norme esisteva un richiamo a zona (\*71) che presentava un i.e. pari a 1,8 mc/mq ma che non risulta riportata nelle cartografie e perciò ne è stato eliminato il richiamo.

✦ **Art. 71 -Zone di espansione edilizia [C101]**

Nella conversione sono stati aggiornati gli indici delle zone C1 e C2 differenziando le stesse solo per l'altezza mentre l'indice di utilizzazione fondiario è stato mantenuto per entrambe al valore di 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, non essendo più presenti sulla cartografia del PRG in vigore zone con il cartiglio (\*71) che presentava un i.e. pari a 1,8 mc/mq.

✦ **Art. 70bis – Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]**

L'articolo è stato inserito anche con riferimenti alle riduzioni di edificabilità inserite con la variante 2017. Si rinvia al successivo capitolo specifico relativo alla ripianificazione la differenza temporale assegnata alle varianti del 2017 rispetto a quelle del 2012.

✦ **Art. 74 -Omesso**

**Zone alberghiere**

Le aree alberghiere specifiche con cartiglio D201 non sono presenti nella cartografia del PRG in vigore e pertanto sono state eliminate anche dal testo della N.d.A. Per le zone turistico ricettive si rinvia all'articolo 73.

✦ **Art. 75 -- P Zone produttive di livello provinciale**

L'articolo è stato aggiornato per le parti relative allo standard di parcheggio e distanze dei fabbricati.

✦ **Art. 77 -Aree agricole di pregio**

Le norme relative alle aree agricole sono state aggiornate esclusivamente per l'applicazione dei nuovi indici verificato che i contenuti sono stati oggetto di revisione nel corso della variante 2014 in adeguamento al PUP.

✦ **Art. 78 - Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole <sup>[\*]</sup>**

L'articolo 78 viene rivisto con rinvii alle previsioni e vincoli dell'art. 112 della L.P. 15/2015 e 62 della LP 1/2008 per chiarire le possibilità di intervento sugli edifici esistenti.

✦ **Art. 84 -(C) -Aree cimiteriali [F801]e loro fasce di rispetto [G101]**

I contenuti dell'articolo vengono cancellati richiamando completamente quanto previsto dalla norma provinciale di settore.

✦ **Art. 85ter - Discarica di inerti "Le Giare" [Z602] <sup>[\*]</sup>**

La cartografia e le norme di attuazione sono state integrate in fase di approvazione della Giunta Provinciale con l'area di discarica già prevista dal Piano Comprensoriale di smaltimento rifiuti, che riveste carattere sovraordinato rispetto al PRG.

Si precisa che detta area non è mai stata utilizzata e l'Amministrazione Comunale ha chiesto lo stralcio di questa area dallo stesso piano comprensoriale.

La previsione viene quindi inserita nel PRG in forma residuale, rimanendo in attesa della modifica del piano comprensoriale.

**✦ Art. 97 -Fasce di rispetto stradale [G103]**

I contenuti dell'articolo vengono aggiornati richiamando le ultime disposizioni regolamentari del 2013.

**✦ Art. 103 - Costruzioni accessorie**

Si è provveduto a riscrivere l'articolo 103 relativo alle costruzioni accessorie in adeguamento alla definizione dell'articolo 3 del RUEP, trasferendovi le norme dell'art. 52, relativi alle costruzioni accessorie in centro storico.

**✦ Art. 106 -Contenuti dei singoli piani attuativi**

I Piani attuativi sono stati oggetto di revisione come illustrato nell'apposito capitolo.

---

**RIPIANIFICAZIONE****✦ Termini di efficacia delle previsioni di piano**

L'articolo 59bis delle Norme di Attuazione introdotto con la variante 2014, prevede un termine di efficacia delle previsioni di PRG di cinque anni per le zone residenziali di espansione soggette a lottizzazione.

Il PRG, verificato che le zone assoggettate a lottizzazione con previsioni di espansione residenziale assumono rilevanza nei confronti del sistema pianificatorio, interessando ambiti territoriali attualmente ancora non urbanizzati per i quali le iniziative di sviluppo devono essere attuate in tempi prestabiliti per garantire una successione temporale e spaziale coerenti con gli indirizzi programmatici, prevede per tutti i piani di lottizzazione un nuovo termine di efficacia ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015 fissato in dieci anni dalla data di entrata in vigore della variante 2021.

Il prolungamento del periodo da 5 a dieci anni è giustificabile considerando che i tempi medi per la progettazione di qualsiasi intervento richiede anni di preparazione. Considerando che lo stesso permesso di costruire rilasciato acquisisce termini di validità superiori agli stessi tempi previsti dal PRG fa comprendere come il periodo di cinque anni risulti ridotto e praticamente impraticabile.

Ai sensi di legge si prevede quindi di prolungare detto termine fino al periodo massimo di dieci anni.

Per quanto riguarda il periodo di efficacia delle previsioni di piano relative alle zone B1, C1, C2 e C3 viene confermato il periodo già stabilito con la variante 2014 di dieci anni, variante approvata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 2155 di data 09/12/2014 pubblicata sul BU Reg, TAA n. 50/I-II di data 16/12/2014.

**✦ Aree a verde privato con vincolo di inedificabilità**

Le tre zone oggetto di variante conseguente all'accoglimento delle istanze di stralcio della edificabilità sono state inserite in zone a verde privato, analogamente a quanto già effettuato con la variante 2017, con vincolo di inedificabilità decennale inserendo il nuovo cartiglio Z610, disciplinato ora dal nuovo articolo 70bis.

La cartografia differenzia con numero le zone assoggettate a vincolo decennale decorrenti dal 2017, rispetto a quelle dell'attuale variante.

***Art. 70bis – Vincolo di inedificabilità decennale delle aree [Z610]***

1. Tutte le aree che sono state oggetto di stralcio o riduzione dell'edificabilità a seguito di variante introdotta ai sensi dell'articolo 45, comma 4 della L.P. 15/2015, non possono essere oggetto di ripristino dell'edificabilità nei successivi 10 (dieci) anni dall'entrata in vigore della variante che ha previsto lo stralcio dell'edificabilità.
2. Le aree assoggettate a questo vincolo non possono rientrare in progetti deroga urbanistica o accordi urbanistici e piani attuativi che possano costituire variante al PRG.
3. La cartografia di PRG riporta con apposito cartiglio Z610 il riferimento al vincolo del presente articolo.

4. Per le aree contrassegnate con il numero 1. il vincolo di inedificabilità non potrà essere rimosso nel decennio successivo alla entrata in vigore della variante 2016 (Del. GP 1442 di data 08/09/2017).
5. Per le aree contrassegnate con il numero 2. il vincolo di inedificabilità non potrà essere rimosso nel decennio successivo alla entrata in vigore della variante 2021.

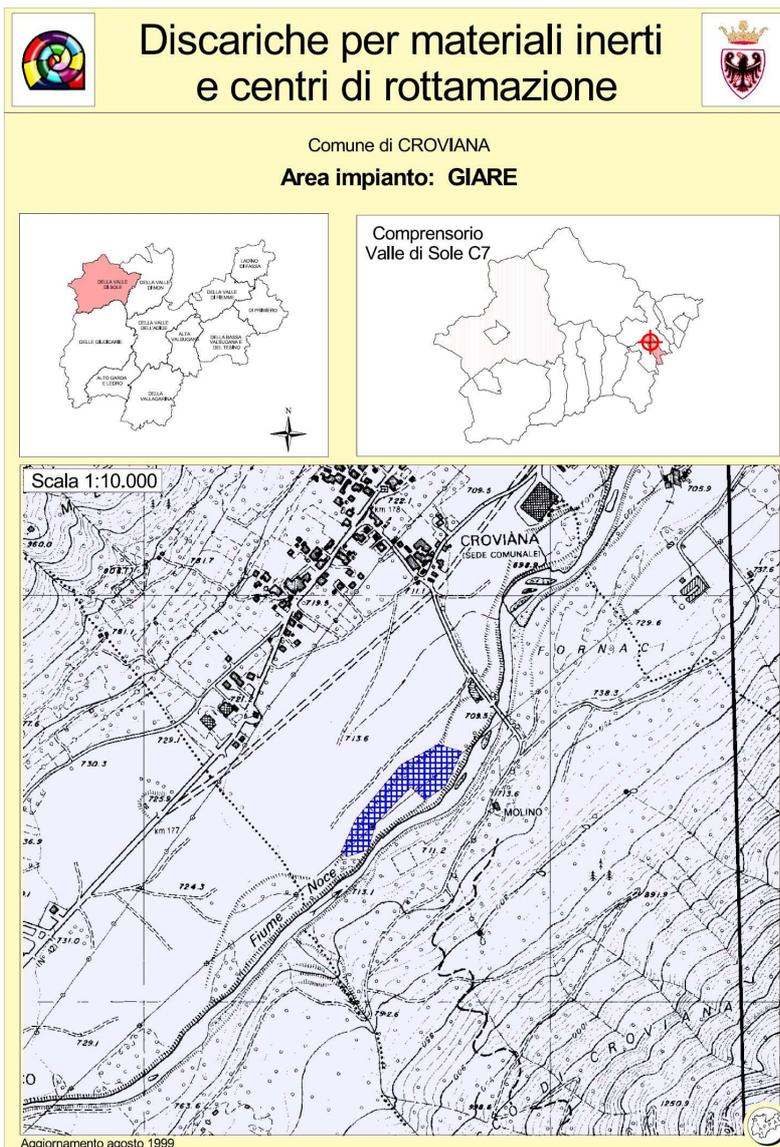
### ***Piano cave comprensoriale***

Il Piano comprensoriale del 1997 prevede in località Giare una discarica di materiali inerti. tale discarica non risulta essere mai stata attivata e l'area coincide in larga parte con le zone di riserva locale Molini e con la ZSC Ontaneta di Croviana.

Appare evidente il contrasto di zona e verificata l'impossibilità e la contestuale non volontà dell'amministrazione comunale di attivare questo tipo di attività si provvede a chiedere ufficialmente lo stralcio evitando l'inserimento di questo perimetro nel PRG.

Richiesta formale viene inviata contestualmente alla adozione definitiva alla Comunità di Valle e per conoscenza al Servizio Urbanistica e Servizio Aree protette della PAT.

#### Allegato 1 - Estratto Piano discariche comprensoriale - Discarica Giare



DISCARICHE  
PER  
MATERIE  
ALI  
INERTI  
E  
CENTRI  
DI  
ROTAMAZIONE**Compensorio**  
**Valle di Sole C7**

Discarica di inerti

Scheda n° : 6

Comune di CROVIANA

Località: GIARE

Capacità (m3): 43000

Superficie (m2): 23000

Partic.Fond.: 583/2/3-682-681-585-679-da 673 a 676-670-666-  
ecc.

Bacino di utenza CROVIANA

Destinazione precedente: Area incolta/improduttiva

Destinazioni finali: Area di tutela ambientale

**Pianificazione Compensoriale:**

Tipologia: Piano-stralcio

Delibera di approvazione n. 14 del 29-set-1997

## RENDICONTAZIONE URBANISTICA

### ***IL CONTESTO DEL RAPPORTO AMBIENTALE***

La presente valutazione strategica riguarda la Variante NON SOSTANZIALE al Piano Regolatore del Comune di Croviana, in aggiornamento dei precedenti strumenti adottati nel 2014 e nel 2016 che già risultano adeguati per quanto riguarda la valutazione del fabbisogno residenziale secondo il DGP 1281/2006. La variante 2020 introduce unicamente il prolungamento della previsione urbanistica di sviluppo residenziale dei piani attuativi PG2 e lo stralcio della capacità edificatoria relativa al PG 3 e ad altre due zone di espansione residenziale pari a 2.092 m<sup>2</sup> di Sun.

La riduzione non comporta modifiche sostanziali all'impianto insediativo e introduce tre nuovi spazi verdi, interno al centro abitato, utilizzabili come orto

#### ***Indagine SWOT***

Vantaggi e svantaggi della presente variante. Riprendendo lo schema swot contenuto nella variante 2016 si confermano le considerazioni in esso contenute in relazione alla riduzione della capacità edificatoria.

Per quanto riguarda

#### **1. CONFERMA DELLA DESTINAZIONE DI ZONA PER IL PG2 RESIDENZIALE PER ULTERIORI 5 ANNI**

VARIAZIONI N°1

<b>Analisi rispetto al territorio comunale</b>	<b>Analisi rispetto a un contesto più ampio</b>
<p><b>Punti di forza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Conferma delle previsioni di sviluppo dell'abitato nel rispetto del programmazione urbanistica consolidata;</li> <li>-Ottimizzazione delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria esistente senza creare ulteriori costi per la pubblica amministrazione;</li> </ul>	<p><b>Opportunità</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Viene garantita la possibilità di incrementare la disponibilità di alloggi, vincolati ad edilizia residenziale ordinaria per favorire l'insediamento di giovani famiglie.</li> </ul>
<p><b>Punti di debolezza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Pur trattandosi di conferma della previsione già in vigore fino ad oggi, la destinazione residenziale comporta un limitato sacrificio delle aree verdi poste a sud dell'area abitata.</li> </ul>	<p><b>Rischi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La trasformazione dell'area prativa in area residenziale non evidenzia rischi di nessuna natura. L'intera zona ricade in area a pericolosità nulla del PGUAP.</li> <li>-L'urbanizzazione interna dell'area dovrà prevedere il corretto accesso veicolare alla viabilità comunale esistente che presenta un andamento rettilineo, caratterizzato da ampia visibilità ma dove di converso si possono favorire velocità elevate.</li> </ul>

<b>2. RIMUOVERE L'EDIFICABILITA' DI ALCUNI LOTTI SECONDO LE RICHIESTE DEI PROPRIETARI</b>	
VARIAZIONI N°2	
<b>Analisi rispetto al territorio comunale</b>	<b>Analisi rispetto a un contesto più ampio</b>
Punti di forza <i>-Non pregiudica il corretto sviluppo dell'abitato</i> <i>-Garantisce aree verdi private all'interno delle aree edificate</i>	Opportunità <i>-Si mantiene una riserva di territorio con caratteristiche di edificabilità per un periodo in cui il mercato sarà maggiormente in grado di aree edificate</i>
Punti di debolezza <i>-L'insediamento perde di omogeneità</i>	Rischi <i>-Non ci sono rischi particolari</i>

### ***Verifica standard urbanistici***

La variante non prevede modifiche riguardo alle superfici inerenti gli spazi sportivi e gli spazi destinati a verde pubblico e si confermano quindi le verifiche di coerenza degli standard già contenute nel PRG in vigore. (varianti 2014 e 2016). La riduzione di aree destinate all'edificazione comporta in ogni caso una riduzione delle stesse necessità di standard.

L'amministrazione rinvia ad eventuali varianti successive la verifica dello standard ai sensi dell'art. 10 del DPP 8-61/leg.

---

### ***VERIFICA PENALITÀ CSP***

Al fine della verifica preliminare del grado di penalità previsto dalla Carta di Sintesi della Pericolosità del 2020 si è effettuato un controllo cartografico di sovrapposizione delle zone di variante puntuale e la carta rilevando l'assenza di qualsiasi elemento critico, si è in considerazione delle caratteristiche idrogeologiche delle aree sia in considerazione che le varianti comportano comunque una riduzione del rischio indotto dalla nuova previsione urbanistica.

Unica variante la v3 prevede l'inserimento di verde privato su zona vincolata a penalità P3.

---

### ***RETE NATURA 2000***

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

---

### ***INVARIANTI ED AREE AGRICOLE DEL PUP***

Le varianti non interessano aree agricole del PUP o aree interessate dalle Invarianti del PUP.

---

### ***SINTESI DELLA RENDICONTAZIONE***

Per quanto riguarda la coerenza interna con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 1/2020 risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica. Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC piano stralcio approvato.

## ALLEGATI

Schemi allegati per la verifica del fattore di conversione degli indici edilizi:

Vengono illustrati quattro esempi.

Per ognuno si procede al calcolo del rapporto Sun/VI per verificare quanto lo stesso può variare sulla base della tipologia edilizia realizzata.

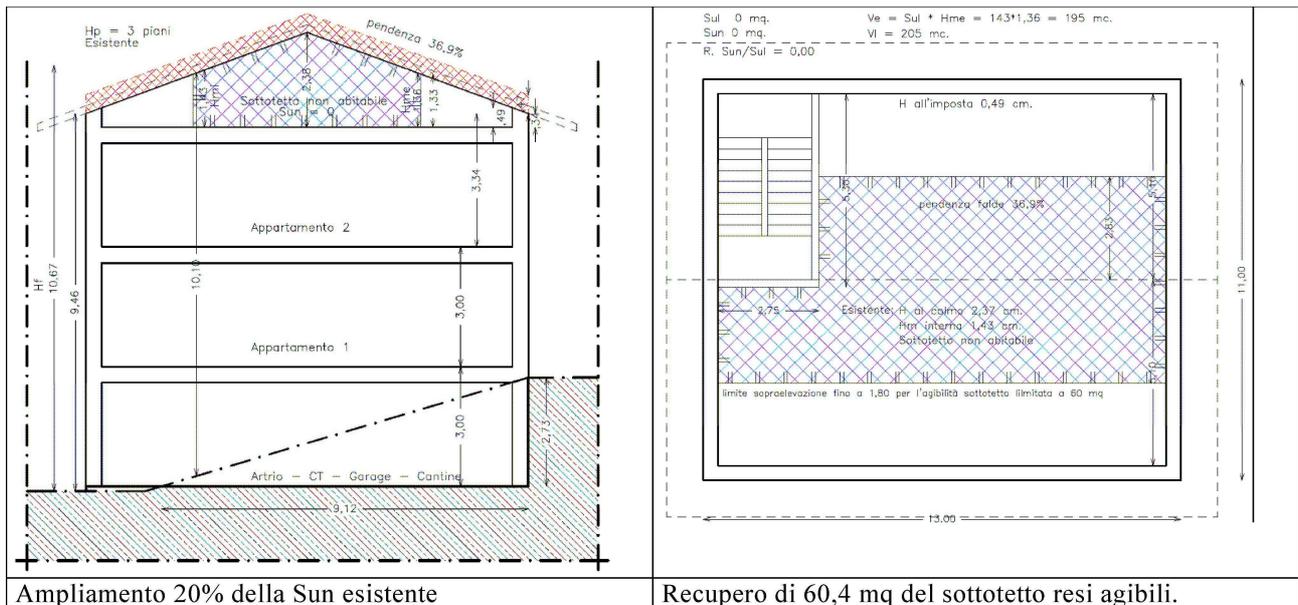
Viene poi calcolata la superficie del corrispondente lotto saturato, ossia la superficie edificabile che deve essere considerata satura in applicazione degli indici edilizi tradizionalmente utilizzati.

Poi per ogni esempio viene calcolato il rapporto Sun/VI .

Nella seconda parte delle tabelle si è proceduto ad effettuare una verifica su quale possa essere la modalità più semplice per assegnare ad ogni edificio esistente in zona satura, parametri univoci che consentano il recupero abitativo del sottotetto.

### *Esempio 1 -Edificio plurifamiliare con tre piani e sottotetto non rilevante ai fini della Sul e Sun*

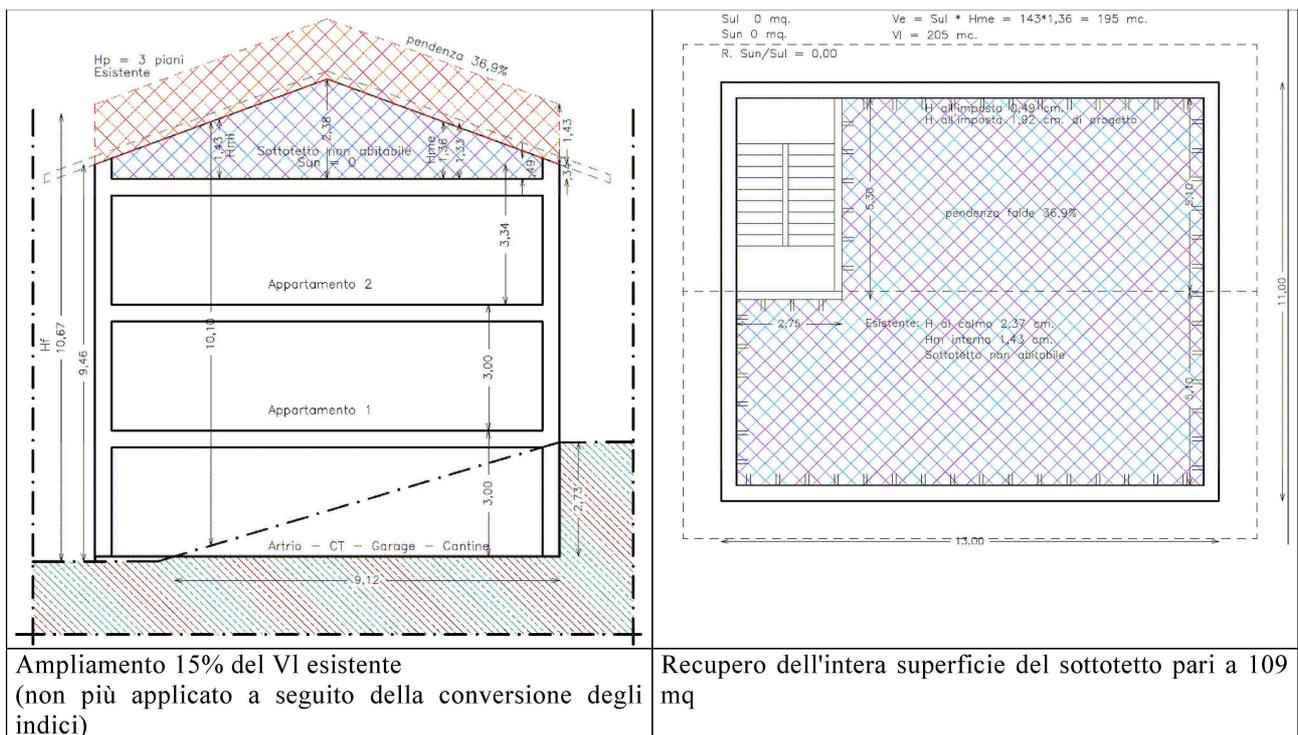
Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	Hf	10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		3 nr.	Altezza fronte	He	9,46
Sul complessiva		429 mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.526 mc.
Sun complessiva		302 mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,70	VI volume lordo fuori terra		1.364 mc.
			rapporto VI/Ve		0,89
			rapporto Sun/VI		<b>0,22</b>
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard					
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.			
L. lotto saturato = VI / i.e.		909 mq.			
Uf di saturazione = Sun / L		0,3321 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		<b>0,22</b>
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto					
<i>Applicazione della percentuale alla Sun esistente</i>					
Ampliamento percentuale del	20%	applicabile a:			
Sun in ampliamento = Sun * %	60,4	Dh Sopraelevazione:	0,47 m.		
Considerando l'altezza minima abitabile interna di 1,80 devo limitare la sopraelevazione al raggiungimento di 60,4 mq di superficie abitabile. Ciò si ottiene sopraelevando il tetto di 0,47 corrispondente ad un incremento volumetrico					
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 1,80 m.					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:					
Valore assoluto = Se * Dh	67,21	mc.			
Valore percentuale = Se*Dh/VI	4,9%				
Per consentire l'intera agibilità del sottotetto dovrei poter sopraelevare di una misura minima l'imposta di 1,31 m.					
Corrispondente ad un volume di 187 mc pari al 13,70 % del VI esistente.					
<i>Applicazione della percentuale al VI esistente</i>					
Ampliamento percentuale del	15%	applicabile a:			
VI	1.364	204,6	Dh Sopraelevazione:	1,43 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di 1,92 m. garantendo l'agibilità di 110 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale = Se*Dh/VI		36,4%			



Ampliamento 20% della Sun esistente

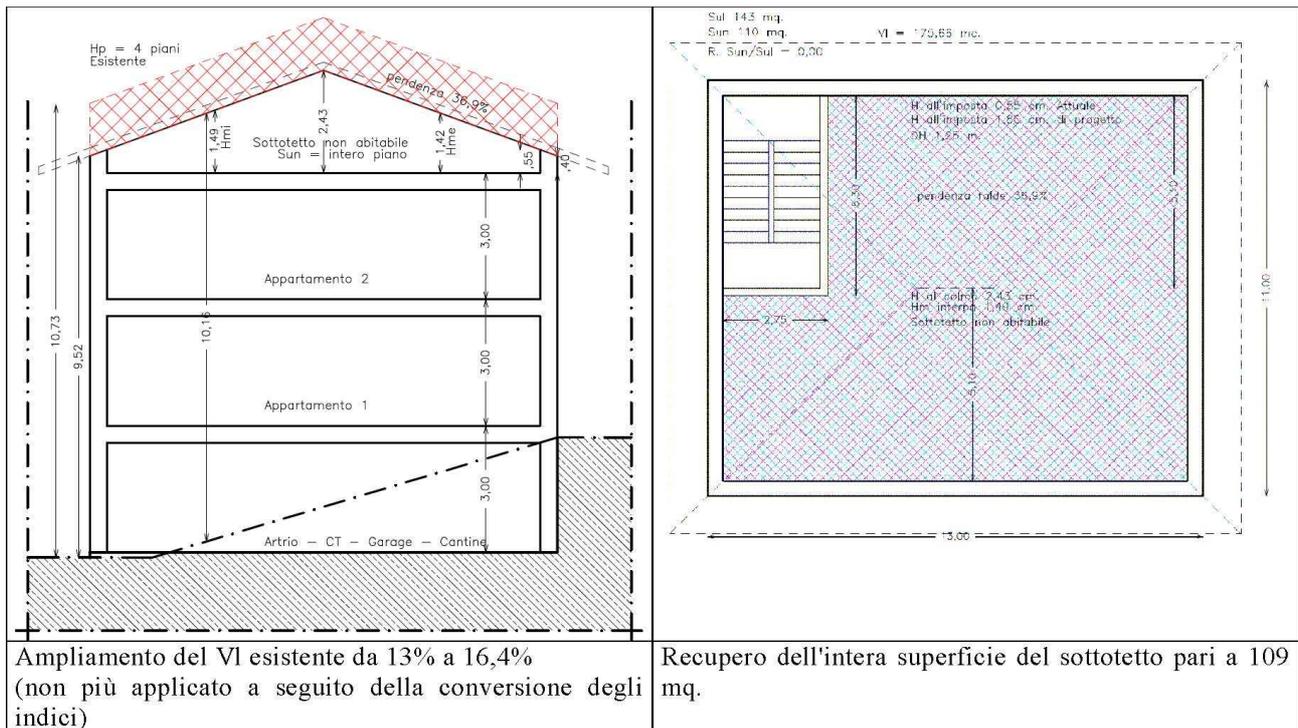
Recupero di 60,4 mq del sottotetto resi agibili.

**Al fine di consentire il recupero dell'intera superficie al posto dell'incremento l'articolo 55 Ampliamento "una tantum", si può applicare in alternativa l'articolo 54 sopraelevazione sottotetti**



Ampliamento 15% del VI esistente (non più applicato a seguito della conversione degli indici)

Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 mq



**Gli ampliamenti vengono definiti nel PRG di Variante applicando la percentuale percentuali sulla Sun.**

**Contestualmente per garantire la possibilità di intervenire sull'intera superficie del sottotetto (come prima era possibile anche con percentuali basse di volume) è stato confermata, revisionata, la norma sulla sopraelevazione dei sottotetti al fine del recupero abitativo.**

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

<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	Hf	10,73
Numero di piani (esistenti) IIp		4 nr.	Altezza fronte	IIf	9,52
Sul complessiva		572 mq.	Ve volume totale	Se * Hf	1.494 mc.
Sun complessiva		412 mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,72	VI volume lordo fuori terra		1.333 mc.
			rapporto VI/Ve		0,89
			rapporto Sun/VI		<b>0,31</b>
<i>(*) volume ridotto di 40 mc rispetto al caso precedente in quanto tetto a 4 falde</i>					
<b>Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard</b>					
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.			
L lotto saturato	= VI/ i.e.	888 mq.	(leggermente superiore al dato precedente)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4638 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun		<b>0,31</b>
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>					
<b>Applicazione della percentuale alla Sun esistente</b>					
Ampliamento percentuale del	0%	applicabile a:			
Sun in ampliamento - Sun * %	0	Dh Sopraelevazione:	1,25 m.	(hi da 0,55 a 1,80)	
Considerando che il sottotetto risulta già contabilizzato nella Sul e nella Sun, per renderlo agibile non serve incrementare la Sun ma solo garantire (con norma) la possibilità di sopraelevare fino alla quota di imposta di 1,80.					
<b>Applicazione della percentuale al VI esistente</b>					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente: con timpani					
Valore assoluto	= Se * Dh	178,75 mc.	218		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	13,4%	16,4%		
In questo caso si ottiene una sopraelevazione costante che comporta un incremento in termini di volume pari a 178,75, che potrebbe essere incrementato di ulteriori 40 mc nel caso di creazione di controtimpani o timpani frontali.					

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

<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	7,67
Numero di piani (esistenti) Hp		2	nr.	Altezza fronte	He	6,46
Sul complessiva		286	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.097 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,87		VI volume lordo fuori terra		935 mc.
				rapporto VI/Ve		0,85
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>
<b>Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard</b>						
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.			
L lotto saturato	= VI / i.e.	623	mq.	(leggermente superiore al dato precedente)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3979	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		<b>0,27</b>
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>						
In questo caso si effettua il calcolo esclusivamente impostando la percentuale di ampliamento sul VI esistente per raggiungere una altezza minima interna di 1,80 (anche se vita la ridotta altezza del fabbricato esistente dovrebbe essere possibile anche una maggiore sopraelevazione).						
<b>Applicazione della percentuale al VI esistente</b>				Sopraelevazione prevista		1,31
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:				con eventuali timpani		
Valore assoluto	= Se * Dh	187,33	mc.	217,33		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	20,0%		23,2%		
<b>Calcolo degli indici successivi all'ampliamento</b>						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	8,98
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He	7,77
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.284 mc.
Sun complessiva		302	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,70		VI volume lordo fuori terra		1.122 mc.
				rapporto VI/Ve		0,87
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>
<b>Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard</b>						
L lotto disponibile		623	mq.	(uguale al dato risultante dallo stato attuale)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4848	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		<b>0,32</b>