



# PIANO REGOLATORE GENERALE

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## **VARIANTE N. 14**

## **ADOZIONE DEFINITIVA**

IL SINDACO  
FRAVEZZI VITTORIO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE  
dott. arch. CRISTIANO FADANELLI

IL TECNICO  
dott. arch. GIORGIO LOSI

Dro, maggio 2018  
novembre 2018

## LA VARIANTE PUNTUALE N. 14

### PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Dro ha intrapreso il percorso della variante n. 14, variante puntuale, in applicazione alla LP 15/2015 e al Regolamento urbanistico edilizio provinciale con apposita deliberazione della Giunta comunale n. 115 di data 03.07.2017. La deliberazione della Giunta comunale evidenzia gli adempimenti a quanto disposto dalle vigenti norme urbanistiche che regolano il governo del territorio provinciale, nello specifico alle previsioni di cui alla LP 15/2015 e al nuovo Regolamento urbanistico edilizio provinciale adottato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 di data 7 giugno 2018 il Comune ha adottato, in prima adozione, la variante al Piano Regolatore Generale in vigore. L'iter è poi proseguito con l'esposizione al pubblico e l'invio alla Giunta provinciale per l'esame da parte della Conferenza di pianificazione ai sensi del art. 37 comma 6 della L.P. 15/2015 e ss.mm.

Il Sostituto Dirigente al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, con nota prot. S013/2018 – 431274/18.2.2-2018 (prat. 2518) di data 24/170/2018 inviava una nota al Comune di Dro per la convocazione della Conferenza di pianificazione in data 05.09.2018.

A seguito della Conferenza di pianificazione veniva inoltrato la comune di Dro il Verbale n. 16/18 del 05.09.2018 contenente le valutazioni del Servizio Urbanistica – Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio, pervenuto al comune in data 28.09.2018.

Nel periodo di esposizione al pubblico sono state presentate, a seguito del deposito, n. 2 osservazioni di privati cittadini e n. 1 nota del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune.

## LA VALUTAZIONE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

La Conferenza di pianificazione del Servizio Urbanistica ha esaminato la variante n. 14 al PRG verificando l'adeguamento normativo ai sensi del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, integrazione e modifica norme tecniche di attuazione.

La verifica della Conferenza di pianificazione ha riguardato più aspetti e in particolare:

- la variante, essendo stata adottata prima dell'entrata in vigore delle recenti modifiche apportate in particolare all'art. 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale, richiede un approfondimento e la modifica di alcuni contenuti;
- la variante non ha introdotto il numero di piani quale parametro di altezza degli edifici, posti nelle aree prevalentemente destinate alla residenza, evidenziando che tale parametro andrà necessariamente integrato;
- in termini generali le norme andranno riviste stralciando tutte le disposizioni che reiterano le corrispondenti norme contenute nella legge provinciale.

Infine il verbale è corredato dai pareri pervenuti dai Servizi provinciali.

## LE OSSERVAZIONI NOTE PERVENUTE

Come evidenziato in premessa, nel periodo di esposizione al pubblico sono state presentate, a seguito del deposito, n. 2 osservazioni di privati cittadini e n. 1 nota del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune.

Le osservazioni presentate si possono così riassumere come richieste volte a delle precisazioni di puntuali indicazioni o richieste di modificazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **IL METODO DELL'ESAME DEL VOTO CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E DELLE OSSERVAZIONI**

## **VALUTAZIONE IN RELAZIONE ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E DEI SERVIZI PROVINCIALI**

Nella Relazione Illustrativa alla prima adozione si poneva in evidenza:

“Oltre ad altri adempimenti le nuove normative impongono alle Amministrazioni comunali di adottare specifiche varianti al proprio strumento di pianificazione territoriale e nello specifico la “Variante per l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG” al nuovo Regolamento provinciale.

Si rileva che il nuovo Regolamento urbanistico edilizio provinciale, adottato con Decreto del Presidente della Provincia n. 8-61/Leg. di data 19.05.2017, da attuazione alla legge provinciale per il governo del territorio e viene a costituire un unico strumento normativo immediatamente efficace e prevalente rispetto agli strumenti urbanistici comunali e ai regolamenti edilizi. Si evidenzia inoltre che in applicazione delle disposizioni transitorie ed in prima applicazione dell'art. 104 del Regolamento provinciale, le disposizioni in esso contenute sono immediatamente applicabili e prevalgono sulle diverse e incompatibili disposizioni eventualmente contenute nei regolamenti edilizi e nelle Norme tecniche di Attuazione dei PRG, le quali pertanto cessano di essere applicate dal 7 giugno 2017, dalla sua entrata in vigore. Pertanto, come evidenziato dall'art. 104 comma 3 del Regolamento, entro un anno dall'entrata in vigore del nuovo regolamento urbanistico edilizio provinciale, i Comuni devono adoperarsi ad impostare il proprio strumento di pianificazione e i regolamenti edilizi uniformandosi agli obiettivi e ai contenuti del regolamento medesimo.

Questa variante rientra nella tipologia delle varianti ordinarie, come indicato al comma 1 dell'art. 39 della LP 15/2015 “*Varianti al PRG*”, con

conseguente riduzione dei termini rispetto a quanto previsto per le varianti sostanziali.

Considerando la necessità di adeguare le Norme Tecniche di Attuazione, l'Amministrazione comunale ha valutato l'opportunità di integrare o esplicitare alcuni contenuti normativi del PRG, soprattutto in relazione alle nuove dinamiche economiche turistiche in sostanziale ripresa”.

Una considerazione di carattere generale riguarda il Parere della Conferenza di pianificazione: mentre si recepisce il rinvio a quanto stabilito dagli articoli del regolamento urbanistico-edilizio provinciale o ad altre disposizioni provinciali, si evidenzia che alcuni parametri generano delle diseguaglianze in applicazione alle volumetrie nuove o esistenti. In particolare, riferito al calcolo della SUN, qualora si applichi il nuovo parametro a edifici da costruire ex novo non si presenta alcun problema; la criticità emerge nell'applicazione della SUN su un fabbricato esistente dove la quota di misurazione della SUN in relazione alla quota di spiccatto del piano rialzato e alle dimensioni geometriche per il calcolo della SUL del piano sottotetto, crea notevoli riduzione della SUN e conseguentemente nel calcolo del volume esistente. Credo sia necessario un approfondimento del regolamento urbanistico-edilizio provinciale al fine di creare una effettiva convenienza ad operare su tessuti urbanistico edilizio esistenti.

Si concorda di recepire le puntuali indicazioni per gli articoli : art. 4, art. 4 bis, art. 4 ter, art. 6, art. 9, art. 10, art. 16; art. 22, art. 36, art. 44, art. 45 art. 46, art. 47, art. 61, art. 64, art. 64 ter, art. 78;

Per i seguenti articoli appaiono opportune le precisazioni:

art. 5 si evidenzia che lo schema allegato riporta correttamente la superficie di mq. 15,00, togliendo le dimensioni minime o massime; artt. 17, 18 e 71: vanno mantenuti come descritti, in relazione alla loro indicazione nelle tavole del sistema ambientale;

art. 34 manufatti accessori è rinominato in Costruzioni accessorie riferite agli insediamenti storici;

art. 39 ai fini del calcolo del volume è stato definito il tipo di volume, quello urbanistico derivato dal calcolo della SUN; ai fini del calcolo dell'altezza è stato introdotto il numero di piani e il tipo di altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica come definito nell'art. 3 lett. h) del regolamento urbanistico-edilizio provinciale;

art. 53, art. 55, art. 57 e art. 59: ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato max è quella riferita all'art. 3 lett. h) quindi altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica;

art. 60:

comma 2. la possibilità di creare parcheggi pubblici in aree a verde pubblico attrezzato è solo una opportunità in capo all'Amministrazione o ad una perequazione compensazione urbanistica, dove la regia è affidata all'Amministrazione; non concorrono certamente alla quantificazione degli standard del D.M. 1444/68, calcolati nell'apposita tabella del PRG, variante n. 9;

cartiglio 14 verde pubblico attrezzato – lago Bagattoli: si specifica la quantità di ampliamento volumetrico urbanistico del 20%;

art. 61: si stralciano i riferimenti agli ex art. 97 e 98, riferiti alle iniziale variante al PRG di Dro;

art. 68: le aree a bosco, ancorchè in via ricognitiva, sono quelle del PUP non esistendo aree di carattere locale;

art. 73: comma 3. le aree a verde privato sono di solito contigue a aree residenziali, di cui spesso sono pertinenza: ammettere pertanto delle costruzioni accessorie quali piscine e volumi interrati, che non generano impatto paesaggistico ne ambientale, determina una qualificazione dell'insediamento residenziale;

art. 81 bis, cartiglio 64: relativamente alla struttura sportiva commerciale bici grill sembra opportuno mantenere una possibilità di area protetta in caso di manutenzione o avversità atmosferiche pertanto, in luogo della

possibilità di realizzare locali adibiti ad affittacamere si prevede la possibilità di allestire locali di ricovero temporaneo;

le Tabelle “Quadro B” e Quadro C” sono modificate come chiesto.

In relazione alle note pervenute dai Servizi provinciali si recepiscono le puntuali indicazioni.

Una verifica è inerente al parere del Servizio Industria, artigianato, commercio e cooperazione alla introduzione di un nuovo Titolo VIII attraverso il quale si disciplina le compatibilità insediative degli esercizi commerciali, mantenendo l’art. 48 per le aree commerciali di livello locale esistente e di progetto.

Una ulteriore precisazione è riferita all’art. 48 cartiglio L-PR\*04, area commerciale Toccoli a Pietramurata, con una destinazione per GSV di livello inferiore pari a mq. 900: si conferma il mantenimento della superficie assegnata in relazione a puntuali verifiche di realizzabilità nel medio periodo.

## **LE OSSERVAZIONI**

L’esame delle osservazioni presentate dai privati cittadini, è stato compiuto verificando il tipo di richiesta in relazione alla sua pertinenza o meno alla variante normativa. L’ elenco delle osservazione è quello elaborato dall’Amministrazione comunale, in ordine cronologico di presentazione.

Le osservazioni, di seguito riportate, sono accolte o respinte, in questo caso con la relativa motivazione.

Osservazioni:

n. 1 Luini Benedetta:

a) in riferimento all’art. 4 comma 5. Edifici non schedati: ammettere anche la categoria di intervento della ristrutturazione, evidenziando il vincolo della non possibilità dell’ampliamento volumetrico;

osservazione accolta;

b) art. 22.14 volume tecnico in centro storico: nel risanamento conservativo ammettere la possibilità della coibentazione esterna;

la categoria di intervento edilizio di risanamento conservativo è applicata a quegli edifici dove le caratteristiche originarie, sia di impianto sia tipologico formali sono evidenti; l'intervento edilizio pertanto mantiene volutamente quelle caratteristiche, anche in stato di conservazione precario (edifici dismessi), però con elementi formali quali stipiti di porte, finestre, portali di pregio tali da non essere neutralizzati dall'adozione di un cappotto termico; il risanamento conservativo per sua natura e filosofia si inserisce tra le categorie rispettose dell'impianto formale di tutto l'edificio e di solito è visto in continuità con edifici limitrofi, all'interno dei nuclei storici; osservazione respinta.

n. 2 Berlanda Sandro: in riferimento all'art. 39 interpretazione nell'applicazione del calcolo della SUN in aree di edilizia consolidata, ampliamenti laterali e ampliamenti sul sedime nel rispetto dei parametri del vigente PRG, con allegati grafici rappresentativi;

a) nel caso di ampliamento laterale, fuori sedime, il calcolo della SUN consente la possibilità di un effettivo ampliamento volumetrico;

b) nel caso di ampliamento sul sedime, in particolari condizioni al piano sottotetto con dimensioni non conformi a quanto previsto regolamento urbanistico-edilizio provinciale all'art. 3 comma 6. lett. m) punto 7) di fatto non risulta applicabile il possibile ampliamento volumetrico; osservazione è condivisibile, come sopra evidenziato in questa relazione, ma respinta in quanto in contrasto con il citato art. 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

n. 3 Comune di Dro – Servizio Edilizia Privata e Urbanistica: richiesta di precisazione da apportare all'art. 64 comma 9 e 10;

a) comma 9 fa riferimento ad edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o dismessi: questi edifici possono formare oggetto degli interventi di recupero anche con ampliamento volumetrico una tantum del

10% per la residenza al fine di garantirne la funzionalità e del 30% a scopo produttivo o agrituristico;

b) comma 10 fa riferimento ad edifici residenziali dove possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto; possono essere destinati a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con il turismo, con ampliamento volumetrico una tantum del 10% per la residenza al solo fine di garantire la funzionalità e del 50%, con limite max di mc. 200, a scopo produttivo e agrituristico; la valutazione è che le due fattispecie non si sovrappongono ma descrivono diverse funzioni degli edifici esistenti in aree agricole, ammettendo diverse destinazioni, pertanto appare corretto mantenere le due descrizioni;

trattandosi di precisazione normativa, si valuta il mantenimento dell'attuale impostazione normativa vista la diversa possibilità di ampliamento e di funzioni compatibili.