



**VARIANTE N°02/2019**  
**AL P.R.G. DEL COMUNE DI OSPEDALETTO**  
**(Art. 39 comma 2 lettera e) L.P. 4 agosto 2015, n. 15)**

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO AI SENSI DELL'ART. 104  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE**

**ADOZIONE DEFINITIVA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**ADEGUAMENTO AL PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL  
PAESAGGIO DI DATA 03 LUGLIO 2019, PRAT. 2627 – PARERE N. 38/19**

**COMMITTENTE: Amministrazione del Comune di Ospedaletto**

**IL TECNICO**

**LEVICO TERME, agosto 2019**

**Dott. Arch. Barbara Dall'Omo**

Via dei Zechinati, n° 2  
38056, Levico Terme, Trento  
P. IVA: 02126170220  
C.F.: DLLBBR81L63L378R

cell: 3497124450  
e-mail: dallomo.barbara@gmail.com



## **PREMESSA**

Con delibera consiliare n. 10 del 26 marzo 2019, il Comune di Ospedaletto ha adottato una variante al PRG (di seguito denominata Variante n.02/2019 al PRG ) ai sensi dell'art. 104 del Regolamento urbanistico- edilizio provinciale, che prevede l'introduzione della Superficie utile netta e l'altezza degli edifici definita in numero di piani come parametri di riferimento per la determinazione dei nuovi indici edificatori.

Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio si è espresso in merito alla suddetta variante al PRG con parere di data 03 luglio 2019, Prat. 2627 – parere n. 38/19.

Al fine di poter procedere con l'adozione definitiva, si prevede di adeguare la variante a quanto contenuto nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

## **MODIFICHE EFFETTUATE PER L'ADOZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE**

Per quanto riguarda le norme di attuazione del PRG, si è provveduto ad elaborare il testo di raffronto in cui sono evidenziate le modifiche introdotte sia nell'ambito della prima adozione (**testo verde**) sia per l'adozione definitiva (**testo rosso**).

Le norme di attuazione del PRG sono state innanzitutto analizzate e modificate nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina contenuta nella L.P. 15/2015, nel regolamento urbanistico- edilizio provinciale o in altri strumenti di pianificazione sovraordinati, facendo riferimento ad esse solo attraverso rinvii espressi, come stabilito dall'art. 17 comma 6 della L.P. 15/2015.

Nello specifico si segnala che, come richiesto nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e come evidenziato nel testo di raffronto delle norme di attuazione, sono state eliminate le ripetizioni contenute:

- nell'art. 4bis delle norme di attuazione del PRG, per quanto concerne la definizione di invarianti;
- nell'art. 15 delle norme di attuazione del PRG, per quanto concerne la definizione di aree di tutela ambientale; è stato inoltre inserito il riferimento all'art. 11 delle norme di attuazione del PUP;
- nell'art. 50 delle norme di attuazione del PRG, per quanto concerne la definizione di aree a elevata integrità; è stato inoltre inserito il riferimento all'art. 28 delle norme di attuazione del PUP;
- nell'art. 47 comma 2 delle norme di attuazione del PRG, per quanto concerne la definizione di aree agricole; è stato inoltre inserito il riferimento all'art. 37 comma 3 delle norme di attuazione del PUP;
- nell'art. 49 delle norme di attuazione del PRG, per quanto concerne la definizione di boschi; è stato inoltre inserito il riferimento all'art. 40 delle norme di attuazione del PUP.

Per quanto riguarda le altre modifiche puntuali effettuate nel rispetto del principio di non duplicazione della disciplina, si rimanda alle norme di attuazione del PRG.

Inoltre per quanto riguarda le norme di attuazione si ritiene opportuno specificare che:

- laddove necessario le norme di attuazione sono state aggiornate rispetto ai riferimenti normativi non più vigenti;
- è stato modificato il testo che riporta denominazioni non più vigenti o parole digitate in maniera scorretta (PER ESEMPIO: CONCESSIONE EDILIZIA è STATA SOSTITUITA CON PERMESSO DI COSTRUIRE ecc...);
- è stato eliminato il testo, indicato come da eliminare nelle precedenti varianti, ma presente come testo barrato nelle norme vigenti;
- laddove le norme del PRG prevedono, per i fabbricati non residenziali, la realizzazione dell'alloggio del gestore/ conduttore/ custode, è stato utilizzato il medesimo fattore di conversione proposto dalla L.P. 15/2015 e dal Regolamento urbanistico edilizio provinciale, in cui i 400 mc di volume concessi sono stati convertiti in 120 mq di SUN (vedi normativa provinciale per gli esercizi alberghieri ed aree produttive);
- per quanto riguarda l'entità di tutti gli ampliamenti previsti dal PRG, si ritiene opportuno mantenere il valore percentuale definito dal PRG, che sarà riferito alla SUN anziché al volume (ESEMPIO: 20 % AMPLIAMENTO VOLUMETRICO = 20% AMPLIAMENTO DI SUN);
- per quanto riguarda la normativa in materia di distanze, laddove le norme di attuazione del PRG fanno riferimento all'allegato 2 della Deliberazione della G.P. n. 2023/2010, seppur ancora vigente, si è deciso di sostituire tale riferimento normativo con l'articolo delle norme di attuazione del PRG, art. 57, che rimanda alla disciplina provinciale;
- per la disciplina dei manufatti accessori nelle varie zonizzazioni del PRG, si ritiene opportuno mantenere il volume quale parametro di riferimento per la loro realizzazione, in quanto manufatti non sono soggetti al rispetto degli indici edilizi di zona;
- come chiarito dalla Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione, rimane in vigore la definizione di volume lordo fuori terra per l'applicazione degli indici volumetrici espressi dalle norme di attuazione del PUP e per gli ampliamenti volumetrici definiti dalle norme del PGUAP;
- sono state introdotte alcune precisazioni all'art. 55 riguardo i piani attuativi al fine di non creare possibili fraintendimenti circa la scadenza dei termini previsti per l'attuazione degli stessi;
- viene eliminato il contenuto dell'art. 56 in quanto la sua disciplina rappresenta una ripetizione di quanto presente negli artt. 57 e 59. Di conseguenza il numero "56" è stato utilizzato per gli articoli della disciplina della programmazione urbanistica del settore commerciale, che presentano nella versione delle norme di attuazione in vigore una numerazione errata.

## **CONVERSIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 104 comma 2bis del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, di cui al d.p.p. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg., *“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.”*.

### **AREE RESIDENZIALI (artt. 37, 37 BIS e 38)**

Per quanto riguarda le aree residenziali, nell'ambito della prima adozione era stato elaborato quanto segue:

“Il necessario aggiornamento del PRG di Ospedaletto 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 immediatamente cogenti del Regolamento provinciale e rispetto ai parametri edificatori e indici urbanistici, con particolare riferimento alle definizioni di:

**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 5 e 6 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). Le analisi effettuate, hanno in generale messo in luce come un indice fondiario elevato, a fronte di un'altezza relativamente modesta, comporti numerose difficoltà operative, che si traducono talvolta in una scarsa qualità del costruito, sia sotto il profilo architettonico che della vivibilità, con conseguenti difficoltà progettuali ed operative. Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di Ospedaletto 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 territoriale** (St) [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di pianificazione attuativa o di progettazione unitaria che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle dotazioni territoriali;
- **superficie fondiaria** (Sf) [m<sup>2</sup> 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 territoriale** (Ut) [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie territoriale;
- **indice di utilizzazione fondiaria** (Uf) [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;
- **rapporto di copertura** (Rc) [mq/mq]: rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) o la superficie territoriale (St);
- **superficie permeabile** (Sp) [mq]: porzione di una superficie territoriale o fondiaria, priva di pavimentazione o di costruzioni, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere;
- **superficie utile lorda** (Sul) [m<sup>2</sup>]: *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;
- **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;
  - **volume urbanistico** (Vt) [m<sup>3</sup>]: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.

Innanzitutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità fondiaria si ottengono i **volumi lordi fuori terra degli edifici**, si è ritenuto di abbassare gli indici stessi con l'applicazione del coefficiente di riduzione variabile tra 0,80 e 0,85 a seconda delle zone.

Ciò ha permesso di ottenere con una buona precisione il **volume netto**.

Di conseguenza gli indici di fabbricabilità fondiaria del PRG vigente vengono così modificati:

**Zone B2:** 1,0 mc/mq x 0,85 diventa 0,85 mc/mq

**Zone C1:** 1,0 mc/mq x 0,80 diventa 0,80 mc/mq

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 così rettificare:

**Zone B2**      H **9,00** m      diventa      (3 piani)      H fronte 8,50 m

**Zone C1**      H **8,50** m      diventa      (3 piani)      H fronte 8,50 m

Per quanto riguarda la definizione altezza massima a metà falda si specifica che, trattandosi di aree residenziali di completamento B2 e di Nuovo impianto C1, non si è ritenuto di ri-introdurre il parametro dell'altezza massima degli edifici, misurata a metà falda, ma semplicemente di specificare che per le distanze minime tra edifici nelle aree edificate di completamento B2, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, vale quanto stabilito dall'art. 3, comma 5, e dall'art. 5, comma 1, lettera a), primo periodo, dell'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm., "Disposizioni provinciali in materia di distanze", secondo i quali è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di m. 10,00. Mentre per le aree di nuovo impianto C1, vale quanto stabilito dall'art. 5 del medesimo Allegato 2 alla Deliberazione succitata.

I parametri delle aree residenziali B2 vengono così modificati:

## **ZONE B2**

**Altezza massima del fabbricato 9,00 m**

**N° piani fuori terra / h fronte 3 piani / 8,50 metri**

**Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario 1,0 mc/mq 0,85 mc/mq**

**Superficie fondiaria minima 700 mq**

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,35 mq/mq**

Con un **lotto minimo di 700 mq** e un **indice di 0,85 mc/mq** si ottiene un volume netto di **595 mc**. Dividendo per **2,5 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio)<sup>1</sup> deriva una **SUN di 238,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **238,00 / 700 di 0,34 = 0,35 mq/mq**.

I parametri delle aree residenziali C1 vengono così modificati:

## **ZONE C1**

**Altezza massima del fabbricato 8,50 m**

N° piani fuori terra / h fronte 3 piani / 8,50 metri

Indice di fabbricabilità territoriale e fondiario 1,0 mc/mq 0,80 mc/mq

Superficie fondiaria minima 700 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,30 mq/mq

Con un lotto minimo di 700 mq e un indice di 0,80 mc/mq si ottiene un volume netto di 560 mc. Dividendo per 2,5 m (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio)<sup>1)</sup> deriva una SUN di 224,00 mq, con un indice di utilizzazione fondiaria (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria)  $224,00 / 700$  di  $0,32 = 0,30$  mq/mq.

Le tabelle di raffronto delle aree residenziali di completamento B2 e C1 sono quindi le seguenti:

	Sf Min mq	If max mc/mq	Uf max mq/mq	Sup verde %	H max m	H max del fronte (facciata) m	Piani Fuori terra
Zone B2	-	1,0	0,35	10%Sf	9,00	8,50	3
Zone C1	700	1,0	0,30	10%Sf	8,50	8,50	3

Quanto sopra esposto è stato riportato nelle norme di attuazione del PRG, evidenziato in verde o rosso nel testo di raffronto.

Inoltre in riferimento a quanto richiesto nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 03 luglio 2019, Prat. 2627 – parere n. 38/19 e da quanto contenuto nella Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione che riporta: “Con riferimento alla vigente disciplina delle distanze tra le costruzioni e dai confini, ora disposta dall'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 2010 e s.m. , va tenuto presente quanto stabilito dall'articolo 5 in relazione alle aree diverse dalle zone A,B,F e zone produttive:

a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. Se gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10,00 m la distanza minima tra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedenti i 10,00 m.

La definizione di altezza, nelle zone destinate in prevalenza alla residenza, va quindi declinata con riguardo anche alla disciplina delle distanze tra edifici.”, si ritiene di dover introdurre un ulteriore parametro denominato altezza massima dell'edificio (Hf), misurata tra il piano di spiccato e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o metà falda in caso di coperture inclinate.

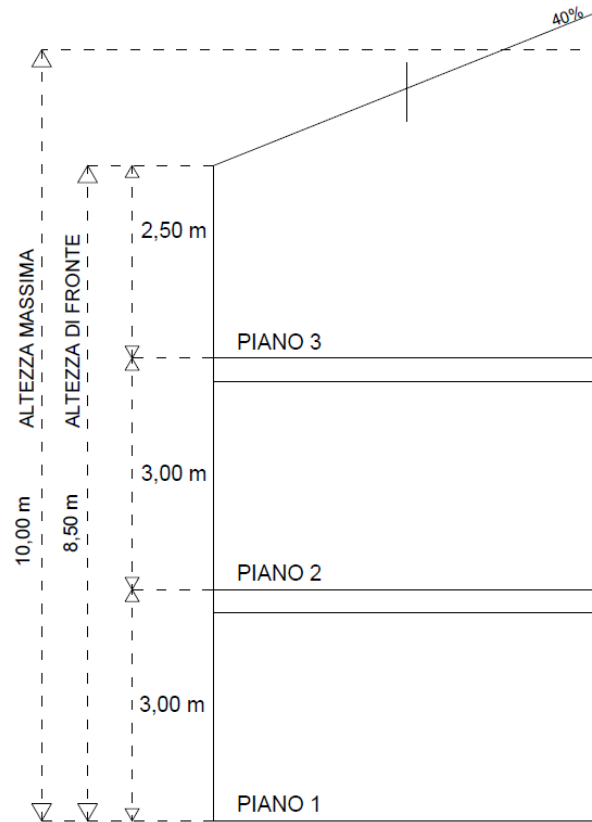
Tale parametro deve essere considerato solamente ai fini delle distanze in modo da ottemperare a quanto richiesto dalla circolare e per garantire un'adeguata distanza tra edifici e dai confini, nel rispetto di quanto contenuto nell'Allegato 2 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 2010 e s.m..

Si propone di impostare l'altezza massima dell'edificio (Hf) al limite di 10,00 m, in quanto si ritiene che tale limite risulti adeguatamente proporzionato rispetto al parametro già definito



dell'altezza di fronte di 8,50 m e consenta di avere un margine sufficiente di possibilità in fase di progettazione.

Quanto sopra esposto può essere raffigurato in modo semplificato nell'immagine che segue:



L'altezza di fronte e l'altezza massima rappresentano i parametri di riferimento in elevazione sia per gli interventi di nuova costruzione sia per gli ampliamenti degli edifici esistenti nelle aree residenziali.

Al fine di ottemperare a quanto richiesto nel parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio che riporta “ *i parametri edilizi degli strumenti di pianificazione territoriale si devono esprimere in superficie utile netta*” ai sensi dell’art. 104 comma 2 bis del regolamento urbanistico edilizio provinciale, per effettuare la conversione degli indici edilizi e delle volumetrie nelle altre zonizzazioni del PRG, si ritiene opportuno utilizzare il fattore di conversione ottenuto per le aree residenziali di nuovo impianto, ovvero 0,30 mq/mc, valore che risulta in linea con le esperienze e le analisi di altri comuni sul territorio provinciale e con quanto proposto dalla normativa provinciale per la conversione da VOLUME a SUN dell’alloggio del gestore nelle aree produttive e nelle aree alberghiere ( $SUN/VOL = 120mq/400mc = 0,30 (1/m)$  ).

Si ottengono così per le varie zone i seguenti parametri di riferimento:

	<b>If</b> <b>(mc/mq)</b>	<b>Uf</b> <b>(mq/mq)</b>	<b>VOLUME</b> <b>(mc)</b>	<b>SUN</b> <b>(mq)</b>
<b>AREE A VERDE PRIVATO</b> <b>(art. 38 BIS)</b>	-	-	<b>200</b>	<b>60</b>
<b>AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE</b> <b>(art. 39 BIS)</b>	<b>2,00</b>	<b>0,60</b>	-	-
<b>CAVE, DISCARICHE E DEPURATORI (art. 46)</b>	-	-	<b>2000</b>	<b>600</b>
<b>AREE AGRICOLE</b> <b>(art. 47)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,03</b>	<b>3000</b> <b>70</b> <b>200</b>	<b>900</b> <b>21</b> <b>60</b>
<b>AREE AGRICOLE DI PREGIO</b> <b>(art. 48)</b>	<b>0,10</b>	<b>0,03</b>	<b>3000</b> <b>70</b>	<b>900</b> <b>21</b>
<b>ALTRE AREE AGRICOLE</b> <b>(art. 48 BIS)</b>	-	-	<b>200</b>	<b>60</b>

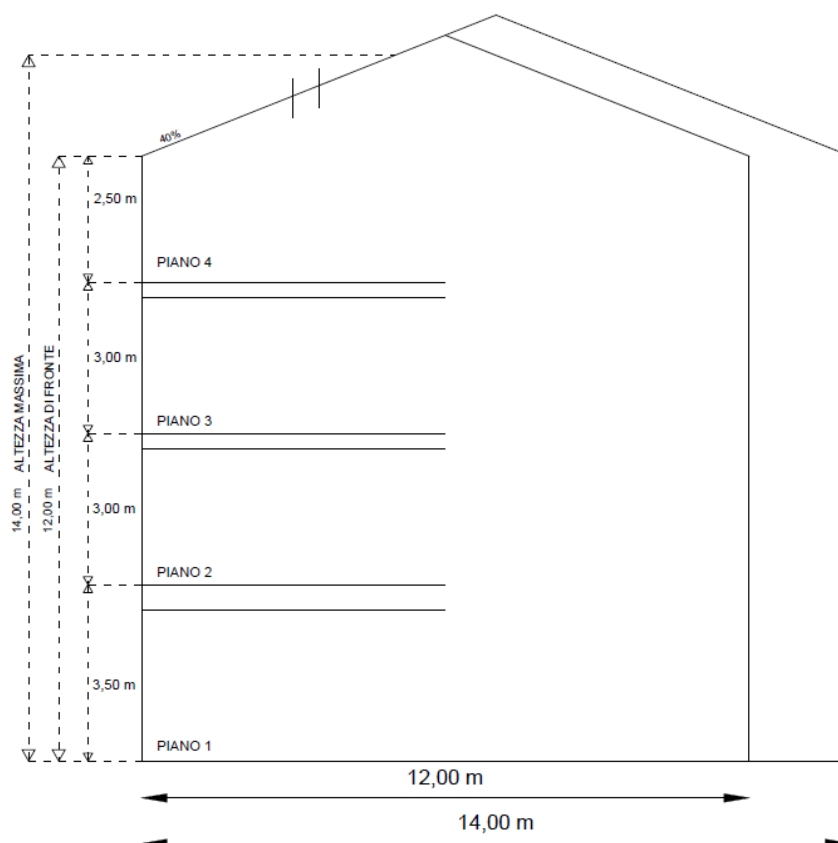
Si ritiene opportuno inoltre specificare quanto segue

**- AREE PER ATTIVITA' ALBERGHIERE (art. 39 BIS)**

Analogamente a quanto effettuato per le aree residenziali, per le aree alberghiere si propongono i parametri che seguono:

- altezza del fronte: 12 m
- numero di piani (Hp): 4
- altezza massima (Hf): 14 m

Parametri che possono essere schematicamente riassunti nell’immagine sotto riportata:



#### **- AREE AGRICOLE (artt. 47, 48, 48 BIS )**

Per le aree agricole, rimane inalterato il parametro che definisce l'altezza massima degli edifici (m), mentre per quanto riguarda l'entità degli ampliamenti, si ritiene opportuno mantenere il valore percentuale che sarà riferito alla SUN anziché al volume.

Inoltre rimane in vigore la definizione di volume lordo fuori terra per l'applicazione degli indici volumetrici espressi dalle norme di attuazione del PUP per quanto riguarda le aree agricole.

#### **- AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI LIVELLO LOCALE (art. 40), AREE MULTIFUNZIONALI (art. 40), AREE PER ATTIVITA' ZOOTECHNICHE (art. 41), AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (art. 43) ED AREE PER SPAZI PUBBLICI (art. 44)**

Per quanto riguarda le aree produttive del settore secondario di livello locale, si ritiene di poter mantenere i parametri edilizi espressi in rapporto di copertura e altezza massima dell'edificio, in base a quanto contenuto nella Circolare di data 11 marzo 2019 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione. Analogamente, si ritiene di poter mantenere i parametri edilizi espressi in rapporto di copertura e altezza massima anche per le aree multifunzionali, aree per attività zootecniche, aree per attrezzature e servizi, spazi pubblici.

**IL TECNICO**  
**arch. Barbara Dall'Omo**