



# COMUNE DI LONA-LASES

## Comunità Valle di Cembra

## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

### VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG (Art. 39 L.P. 4 agosto 2015 n.15)

### ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015 E AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITA' MODIFICHE PER OPERE PUBBLICHE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRIMA ADOZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE <hr/>	PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP
DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE <hr/>	N. _____ Pratica _____ dd. _____
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO dott.arch. MANFREDI TALAMO INSCRIZIONE ALBO N° 272	

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2019**
- 3. PROCEDURE DI PRIMA ADOZIONE DELLA VARIANTE 2019**
- 4. ADEGUAMENTO DEL PRG DI LONA-LASES AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE**
- 5. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITÀ**
- 6. ADEGUAMENTO DEL PRG AI CAMBI DI COLTURA AUTORIZZATI**
- 7. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**
- 8. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 1444/68**
- 9. NORME DI ATTUAZIONE P.R.G. E P.R.G.-I.S.**
- 10. VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE VARIANTI (ALL.B4)**

## 1. PREMESSA

Il Comune di Lona Lases è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1694 dd. 06 ottobre 2015 in adeguamento al nuovo PUP 2008 e ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”: in tale occasione lo strumento urbanistico comunale era stato anche adeguato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 dd. 22 agosto 2008, avente per oggetto “*Piani regolatori comunali: uniformità ed omogeneità della pianificazione per il governo del territorio*”, che aveva comportato il sostanziale rifacimento delle cartografie urbanistiche con il sistema provinciale denominato “Prg-tools” su base catastale georeferenziata con possibilità di esportazione dei file SHP.

Successivamente il PRG di Lona Lases è stato modificato nel 2017 con una Variante per opere pubbliche approvata della Giunta Provinciale con delibera n. 1756 dd. 27 ottobre 2017.

L’Amministrazione comunale ha inteso ora procedere con la presente **Variante 2019** con lo scopo di adeguare il PRG alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” nonchè al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e per apportare, nel contempo, alcune modifiche cartografiche finalizzate a:

- dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell’Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15;
- predisporre alcune modifiche per opere pubbliche utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale e alle opere pubbliche già realizzate o progettate, rivedendo la previsione urbanistica in corrispondenza di aree a destinazione pubblica poste su terreni privati oggetto di esproprio, anche al fine di non reiterare tale vincolo se non dove effettivamente necessario; va da sé che il ridimensionamento delle previsioni di aree a destinazione collettiva non più necessarie e/o erroneamente localizzate su terreni di proprietà privata, comporta la conseguente eliminazione del vincolo di esproprio portando un evidente beneficio alla Amministrazione pubblica, soprattutto in relazione alle possibili richieste di indennizzo da parte dei privati proprietari.

## 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2019

La **Variante 2019** al PRG del Comune di Lona Lases, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa** (comprensiva delle finestre cartografiche di raffronto tra piano vigente e ipotesi di variante);
- **Norme di Attuazione 2019** (stesura di raffronto tra NA 2017 PRG vigente e NA 2019 PRG adeguato);
- **Norme di Attuazione PRG-IS 2019** (stesura di raffronto tra NA 2017 PRG-IS vigente e NA 2019 PRG-IS adeguate);
- **Cartografia PRG vigente Tavv. 1-2-3-4-5 (scala 1:2000);**
- **Cartografia PRG variante 2019 prima adozione Tav. 1-2-3-4-5 (scala 1:2000) e Tav. Legenda di PRG;**
- **Cartografia PRG-IS vigente/variante Tavv. 1-2 (scala 1:1000).**

## 3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2019

Con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2019 non ha carattere sostanziale** e, conseguentemente, il procedimento che ne regola la formazione, avviene con procedura semplificata. In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2019**, adottata dal Consiglio comunale, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta giorni** consecutivi, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini. Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica e, se è stato approvato il piano territoriale della comunità o i relativi piani stralcio, alla Comunità della Valle di Cembra.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte

pianificatorie, entro **45 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa). Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

#### **4. ADEGUAMENTO DEL PRG DI LONA LASES AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE**

Il necessario aggiornamento del PRG di LONA LASES 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, con particolare riferimento alle definizioni di:

**superficie utile netta** (SUN)

**superficie utile linda** (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 LONA LASES 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) [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 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) [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;
- 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) [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 edilizio (Ve) [m<sup>3</sup>]**: 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) [m<sup>3</sup>]**: volume edilizio completamente interrato;
- **volume fuori terra (Vft) [m<sup>3</sup>]**: volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- **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.
- **volume lordo fuori terra (Vl)**: volume edilizio fuori terra;
- **linea di spiccato**: 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 spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzi tutto, 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 di un coefficiente di riduzione di 0,75: ciò ha permesso di ottenere con una buona precisione il **volume netto**.

Le aree ad uso prevalentemente residenziale situate sul territorio comunale di Lona Lases si dividono in:

**- aree residenziali B di completamento**

**- aree residenziali C di espansione**

Gli indici di fabbricabilità fondiaria del PRG vigente vengono così modificati ottenendo gli **indici di utilizzazione fondiaria**:

B1 (Lases):  $1,8 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,35 mc/mq**

B2 (Lases):  $2,2 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,65 mc/mq**

B3 (Lases):  $2,2 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,65 mc/mq**

B4 (Lases):  $2,5 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,88 mc/mq**

B5 (Lona):  $2,0 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,50 mc/mq**

B6 (Lona):  $1,5 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,13 mc/mq**

B7 (Lona):  $1,8 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,35 mc/mq**

C1 (Lases):  $2,5 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,88 mc/mq**

C2 (Lona):  $1,8 \text{ mc/mq} \times 0,75$  diventa **1,35 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 di LONA LASES<sup>1</sup> e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati.

Le altezze massime misurate a metà falda sono state confermate e tradotte in numero di piani mentre è stata introdotta l'altezza di controllo del fronte:

H **8,00 m** diventa **2-3 piani con H fronte 7,50 m e H a metà falda 8,00 m**

H **8,50 m** diventa **3 piani con H fronte 8,00 m e H a metà falda 8,50 m**

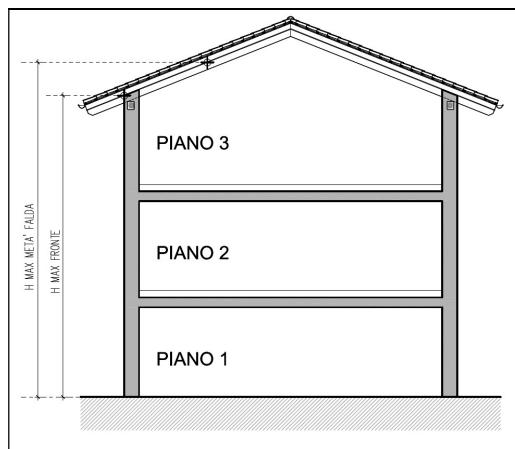
H **9,50 m** diventa **3 piani con H fronte 9,00 m e H a metà falda 9,50 m**

H **10,50 m** diventa **4 piani con H fronte 10,00 m e H a metà falda 10,50 m**

Le altezze di controllo dei fronti sono state computate 50 cm al di sotto dell'altezza massima dell'edificio misurata a metà falda: nel caso di tetti inclinati la pendenza

<sup>1</sup> Altezza abitabile da REC vigente: m 2,60 fino a 500 mslm - m 2,50 fino da 501 a 900 mslm.

PRG del Comune di Lona Lases - Variante non sostanziale 2019 - Relazione illustrativa prima adozione minima da Regolamento Edilizio è del 30% mentre nel caso di tetti piani va da sé che l'altezza del fronte coinciderà con l'altezza massima a metà falda.



Tale impostazione dovrebbe anche limitare la diffusione di abbaini sulle coperture inclinate dato che, con un piano sottotetto molto basso e non abitabile, non avrebbero più ragione di essere proposti.

I cartigli delle aree residenziali richiamati in cartografia e nelle NTA vigenti, sono i seguenti:

#### **Cartiglio B1(Lases)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	8,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>1,8</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

#### **Cartiglio B2 (Lases)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	9,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>2,2</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

#### **Cartiglio B3 (Lases)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	10,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>2,2</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio B4 (Lases)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	10,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>2,5</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio B5 (Lona)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	9,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>2,0</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio B6 (Lona)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	8,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>1,5</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio B7 (Lona)**

lotto minimo	sf	400	mq
altezza massima del fabbricato	H max	8,0	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>1,8</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio C1 (Lases)**

altezza massima del fabbricato	H max	10,5	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>2,5</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

**Cartiglio C2 (Lona)**

altezza massima del fabbricato	H max	8,0	ml
<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>If</b>	<b>1,8</b>	<b>mc/mq</b>
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

I nuovi cartigli delle aree residenziali richiamati in cartografia e nelle NTA adeguate, sono i seguenti:

**Cartiglio B1 (Lases)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria di 1,35 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **540 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 207,69 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di 207,69 / 400 = 0,52 mq/mq**.

**Cartiglio B2 (Lases)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	9,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	9,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,63	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria di 1,65 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **660 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 253,85 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di 253,85 / 400 = 0,63 mq/mq**.

**Cartiglio B3 (Lases)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,63	mq/mq
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria di 1,65 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **660 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 253,85 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di 253,85 / 400 = 0,63 mq/mq**.

**Cartiglio B4 (Lases)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,88 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **752 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **289,23 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **289,23 / 400 = 0,72 mq/mq**.

**Cartiglio B5 (Lona)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	9,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	9,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,58	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,50 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **600 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **230,77 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **230,77 / 400 = 0,58 mq/mq**.

**Cartiglio B6 (Lona)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,43	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,13 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **452 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **173,85 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **173,85 / 400 = 0,43 mq/mq**.

**Cartiglio B7 (Lona)**

lotto minimo	SF	400	mq
piani fuori terra	PIANI	2 - 3	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,5	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,0	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,35 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **540 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **207,69 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di  $207,69 / 400 = 0,52 \text{ mq/mq}$** .

**Cartiglio C1 (Lases)**

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,0	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,5	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,72	mq/mq
Tipologia vietata	in linea e/o a schiera		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,88 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **752 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **289,23 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di  $289,23 / 400 = 0,72 \text{ mq/mq}$** .

**Cartiglio C2 (Lona)**

piani fuori terra	PIANI	2 - 3	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,5	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,0	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq
Tipologia vietata	a blocco		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,35 mc/mq** si ottiene un **volume netto** di **540 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN** di **207,69 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) **di  $207,69 / 400 = 0,52 \text{ mq/mq}$** .

**CARTIGLI AREE RESIDENZIALI PRG LONA LASES**

N°	Numero piani fuori terra	H max misurata a metà falda (m)	H max di controllo del fronte (m)	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	Lotto minimo per le nuove costruzioni (mq)	Tipologia vietata
B1	3	8,50	8,00	0,52	400	B
B2	3	9,50	9,00	0,63	400	B
B3	4	10,50	10,00	0,63	400	LS
B4	4	10,50	10,00	0,72	400	LS
B5	3	9,50	9,00	0,58	400	B
B6	3	8,50	8,00	0,43	400	B
B7	2 - 3	8,00	7,50	0,52	400	B
C1	4	10,50	10,00	0,72	-	LS
C2	2 - 3	8,00	7,50	0,52	-	B
<b>TIPOLOGIE EDILIZIE VIETATE</b>						
B: A BLOCCO – LS: IN LINEA O A SCHIERA						
<b>MANTO DI COPERTURA OBBLIGATORIO IN TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI:</b>						
<b>TEGOLE IN CEMENTO SCURE</b>						

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 dell'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 spiccato e l'estradosso del solaio superiore.

Per quanto riguarda le aree destinate alle attività economiche, le norme provinciali di riferimento per le aree produttive del settore secondario sono il PUP (art.33), la L.P. 15/2015 (artt.117 e 118) e il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (artt. da 90 a 95). Alcune norme sono prescrittive, altre prevedono la possibilità per il PRG di definire la disciplina in coerenza con tali criteri.

## 5. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITÀ'

In sintonia con i **commi 4 e 4bis** dell'**Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio", il Comune di Lona Lases ha inteso dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG:

### *Art. 45*

#### *Durata ed effetti degli strumenti urbanistici*

- 1. Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.*
- 2. Il termine di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.*
- 3. Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.*
- 4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*
- 4 bis. Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.*
- 5. Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.*

L'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Lona Lases da parte della popolazione e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, è avvenuto tenendo in considerazione i seguenti 3 criteri:

- non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;**
- non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che è opportuno confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);**
- non a scapito di diritti di terzi.**

L'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti, in sede di variante al PRG, si è concretizzata secondo le due seguenti modalità:

- se l'area in oggetto è risultata confinante con zone agricole, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona agricola in maniera omogenea con le aree agricole confinanti;
- se l'area in oggetto è risultata interna a zone residenziali, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona a verde privato, nel quale è comunque eventualmente possibile anche la coltivazione del fondo, manutenzione del verde, orti, ecc.

Le richieste accolte di trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Lona Lases, sono di seguito riassunte nella seguente tabella:

Variante n°	Protocollo n°	Particelle fondiarie e/o edificiali	Tavola PRG 1:2000	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Destinazione Urbanistica PRG variante
1	4015/2017	134/1 CC. Lases	1	Zona residenziale C1 (PL1)	911,67	Verde privato
2	4504/2018	153 + 158/1 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1049,46	Verde privato
3	3360/2019	175/3 + 177/2 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1034,99	Verde privato
4	1099/2019	181/1 + 182/1 CC. Lases	1	Zona residenziale C1 e B4	739,75	Verde privato
5	26/08/2019	198/1 CC. Lases	1	Zona residenziale B2	1481,25	Verde privato
6	4837/2019	739 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1198,80	Verde privato
7	4015/2017	734 CC. Lases	1	Zona residenziale B6	492,91	Verde privato
8	2709/2019	1400 CC. Lona	2+3	Zona residenziale C2	652,92	Verde privato
9	4380/2018	1469 + 1459 + 1468 CC. Lona	2+3	Zona residenziale C2	1116,43	Verde privato
10	4380/2018	1401 CC. Lona	2+3	Zona residenziale B7	1010,92	Area agricola

L'approvazione delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come riportato nelle NTA dallo specifico art. 32bis di riferimento:

***ART. 44bis. AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4, DELLA L.P.15/2015***

*1. Le tavole del PRG del Comune di Lona Lases individuano con apposita grafia le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4, della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le ha introdotte.*

Tali aree vengono rappresentate in cartografia con il tematismo Z610 del PRG Tools “Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P. 15/2015”, con la seguente grafia:



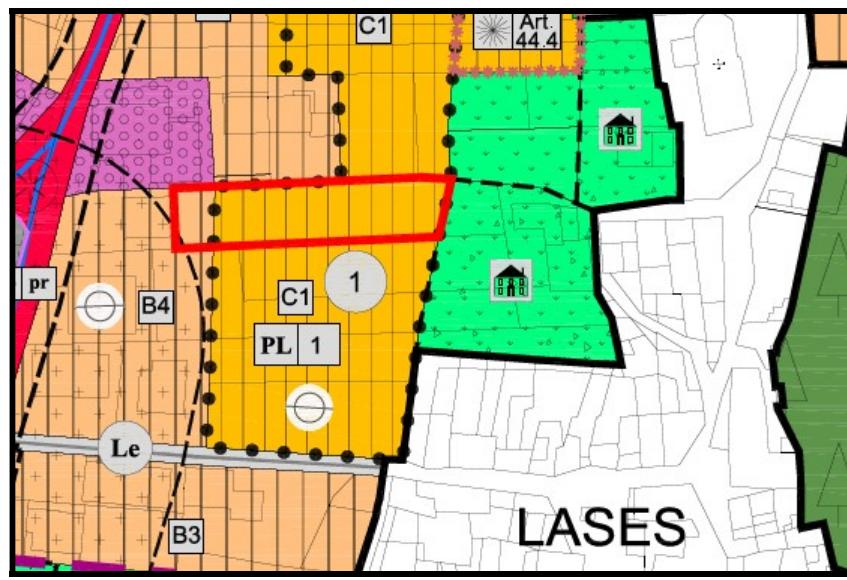
Complessivamente la Variante 2019 prevede lo stralcio di 9689 mq circa di aree residenziali (prevalentemente di completamento).

**In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per inedificabilità non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.**

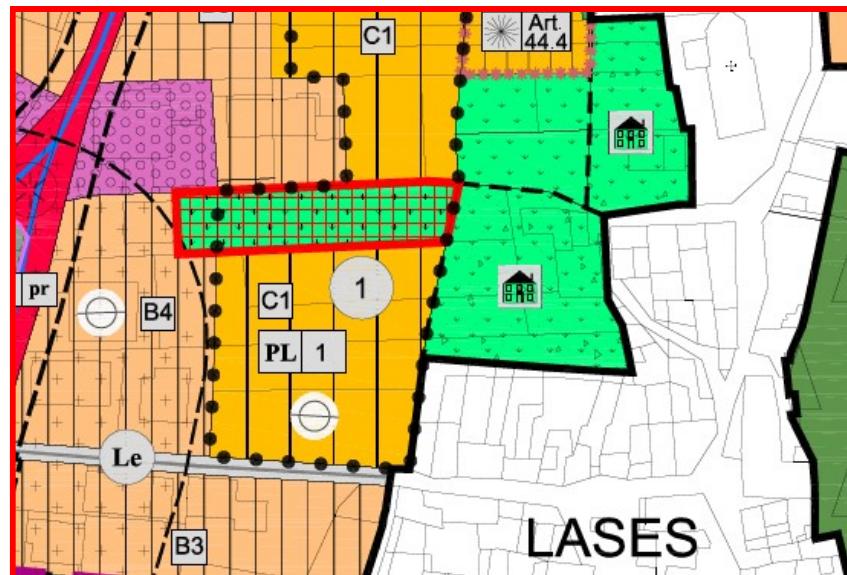
Di seguito gli estratti cartografici del PRG vigente con evidenziate le pp.ff. oggetto di richiesta di in edificabilità:

### VARIANTE n. 1

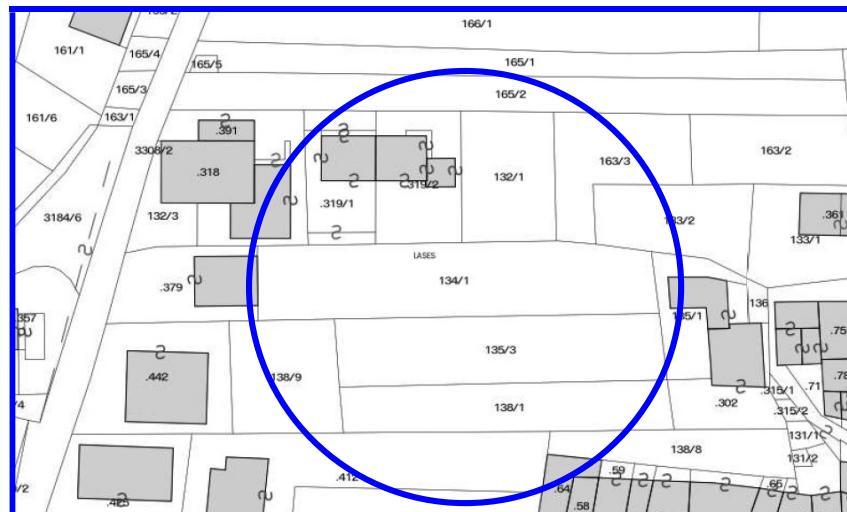
Trasformazione di un'area di circa **mq. 911,67** (p.f. 134/1 in CC. Lases) da zona residenziale C1 (inserita nel PL1) ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

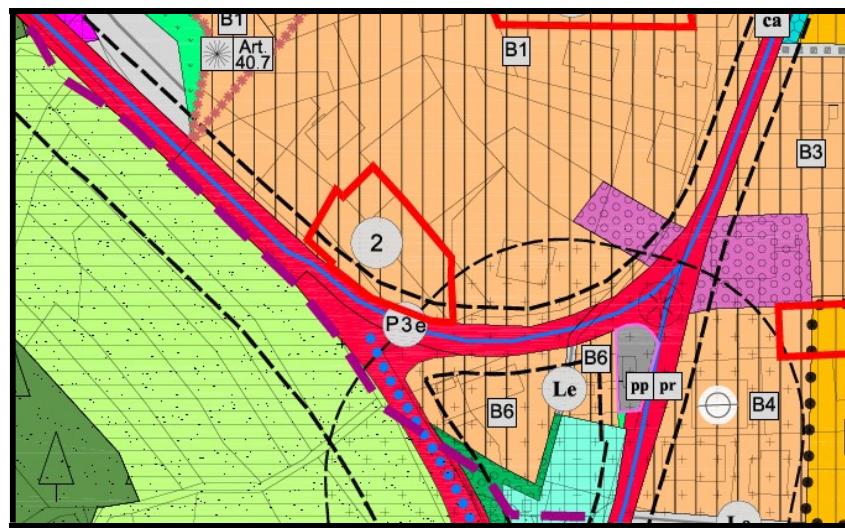


VARIANTE 2019

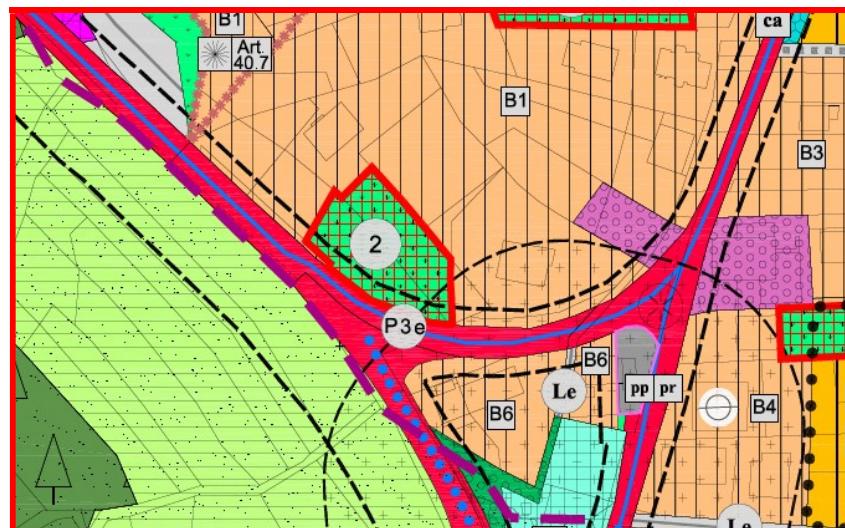


## VARIANTE n. 2

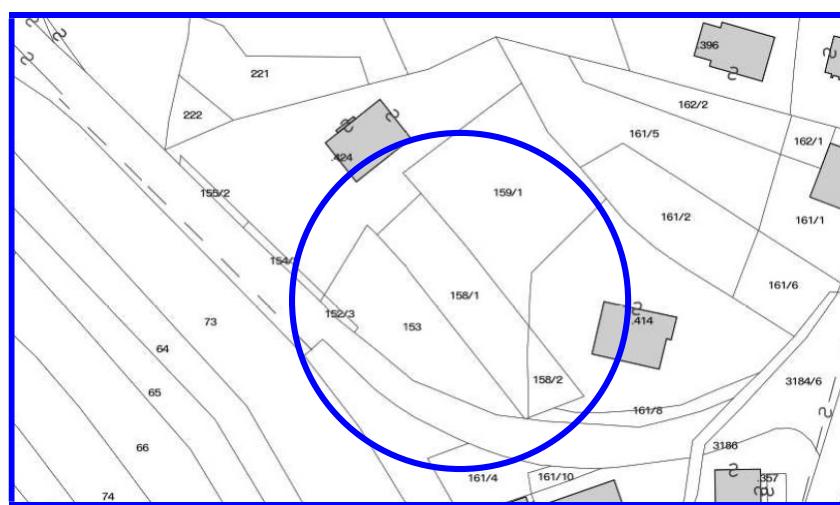
Trasformazione di un'area di circa **mq. 1049,46** (pp.ff. 153 e 158/1 in CC. Lases) da zona residenziale di completamento B1 ad area destinata a verde privato:



**PRG VIGENTE**

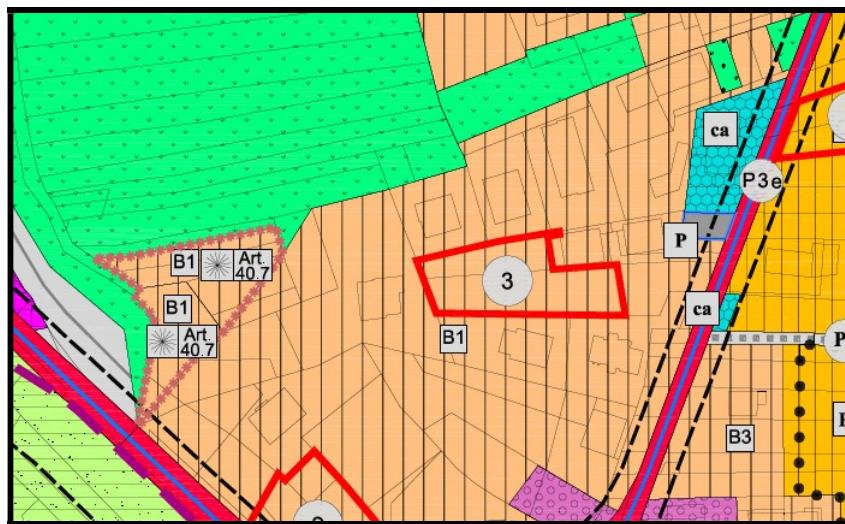


**VARIANTE 2019**

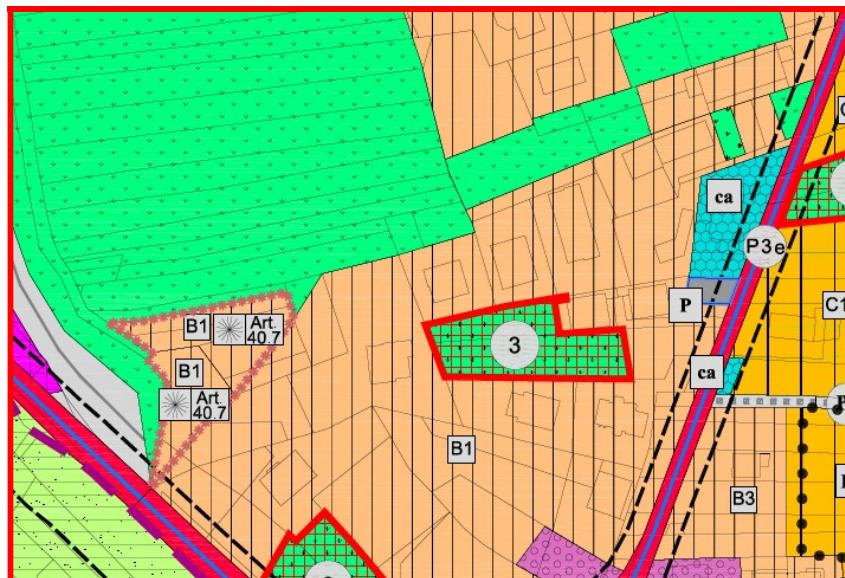


### VARIANTE n. 3

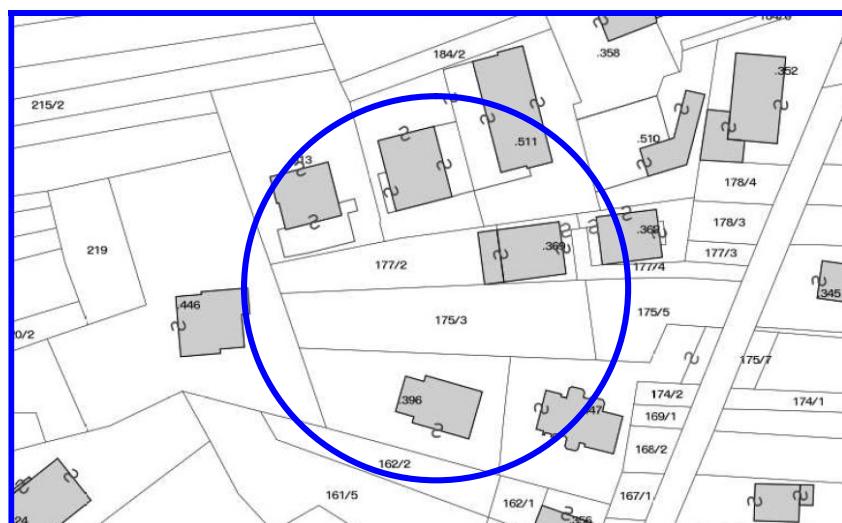
Trasformazione di un'area di circa **mq. 1034,99** (p.f. 134/1 in CC. Lases) da zona residenziale di completamento B1 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

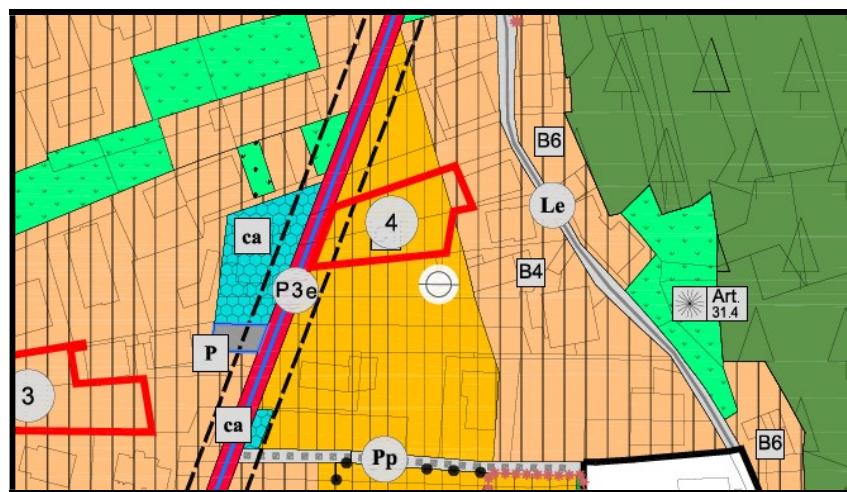


VARIANTE 2019



## **VARIANTE n. 4**

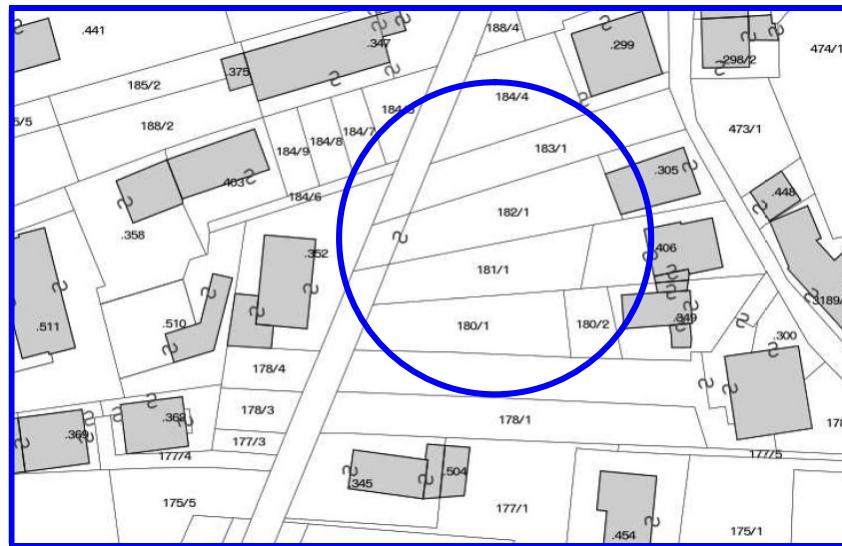
Trasformazione di un'area di circa **mq. 739,75** (pp. ff. 181/1 e 182/1 in CC. Lases) da zona residenziale B4 e C1 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

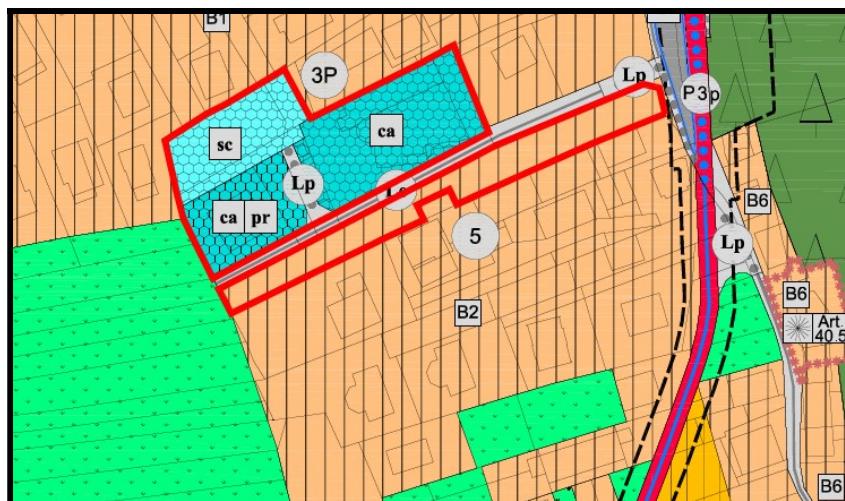


## VARIANTE 2019

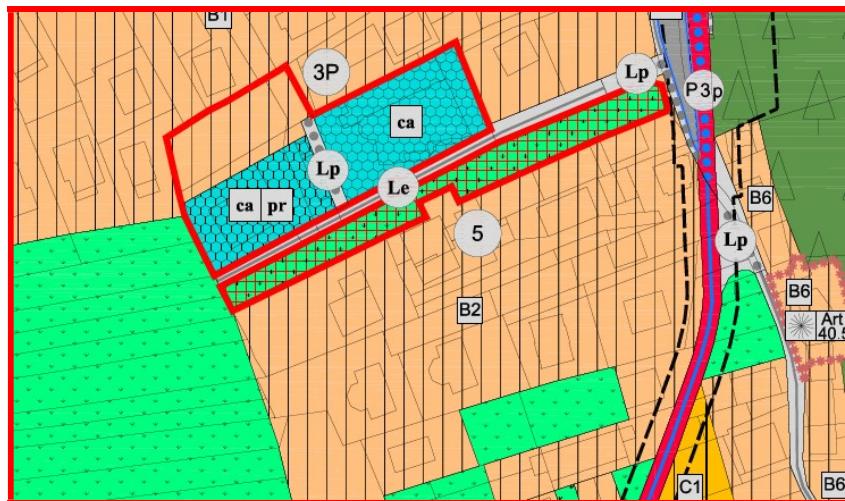


## **VARIANTE n. 5**

Trasformazione di un'area di circa **mq. 1481,25** (p.f. 198/1 in CC. Lases) da zona residenziale di completamento B2 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

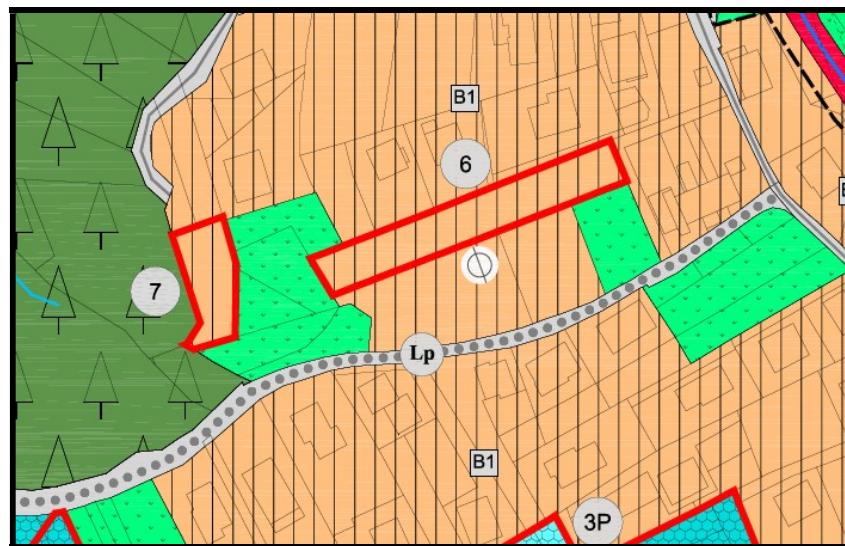


## VARIANTE 2019

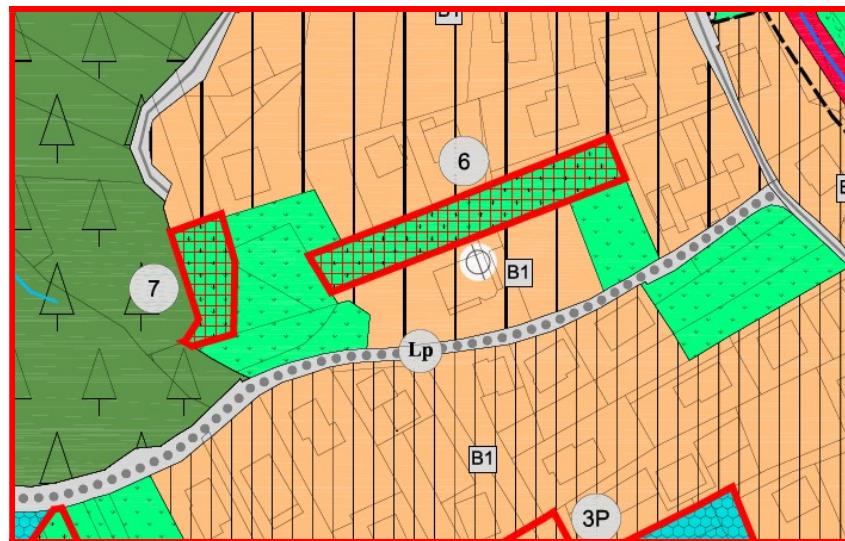


### VARIANTE n. 6

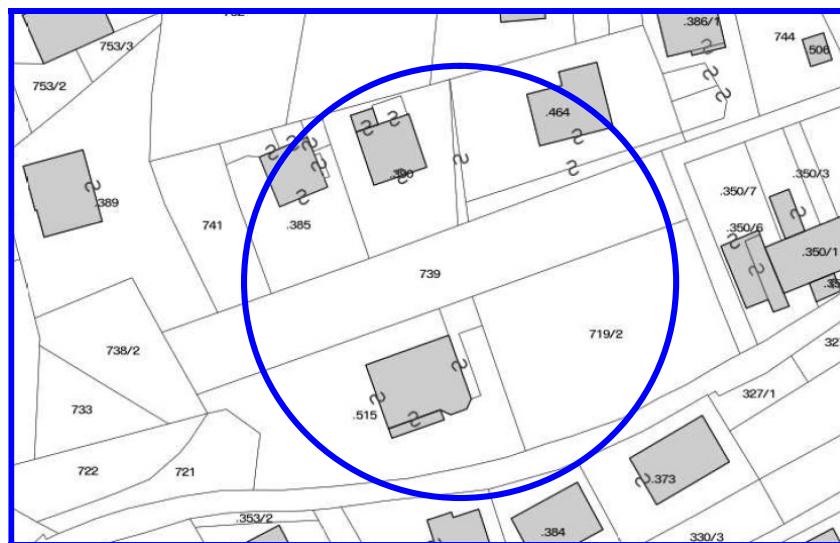
Trasformazione di un'area di circa **mq. 1198,80** (p.f. 739 in CC. Lases) da zona residenziale di completamento B1 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

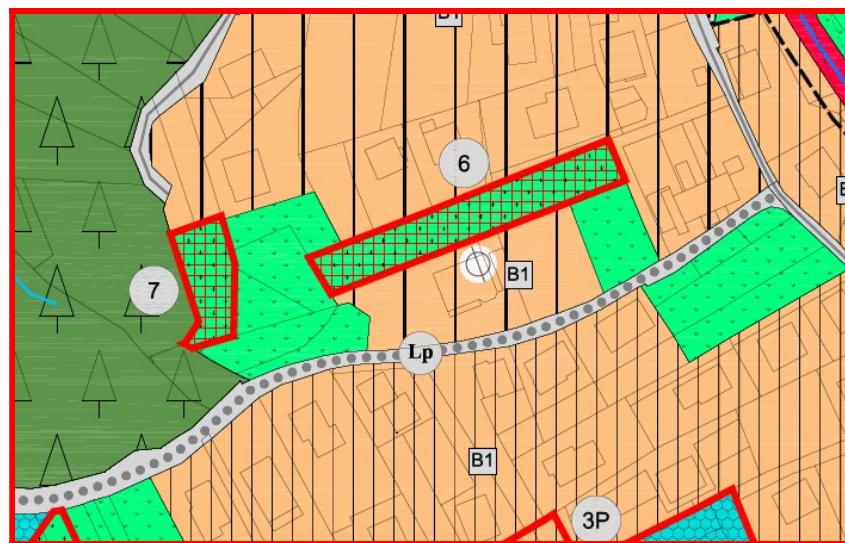


### VARIANTE n. 7

Trasformazione di un'area di circa **mq. 492,91** (p.f. 734 in CC. Lases) da zona residenziale di completamento B6 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019



### VARIANTE n. 8

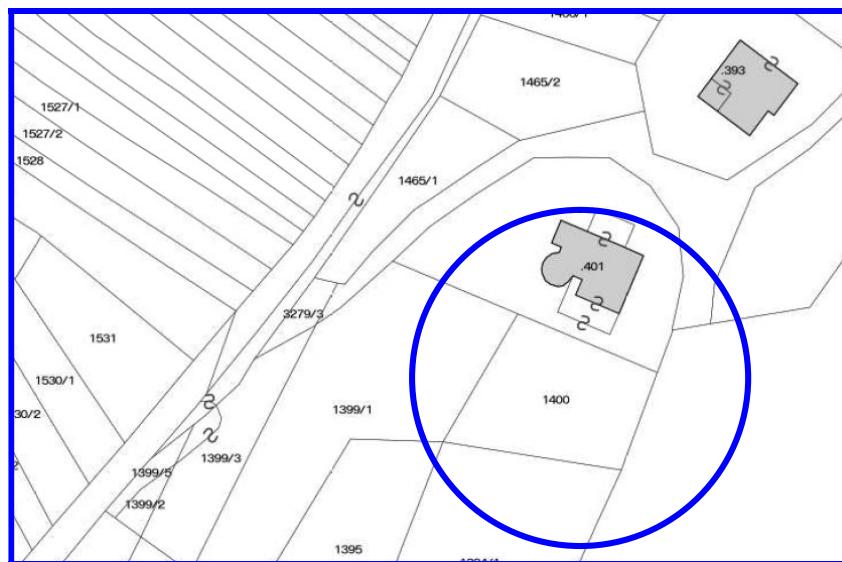
Trasformazione di un'area di circa **mq. 652,92** (p.f. 1400 in CC. Lona) da zona residenziale C2 ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

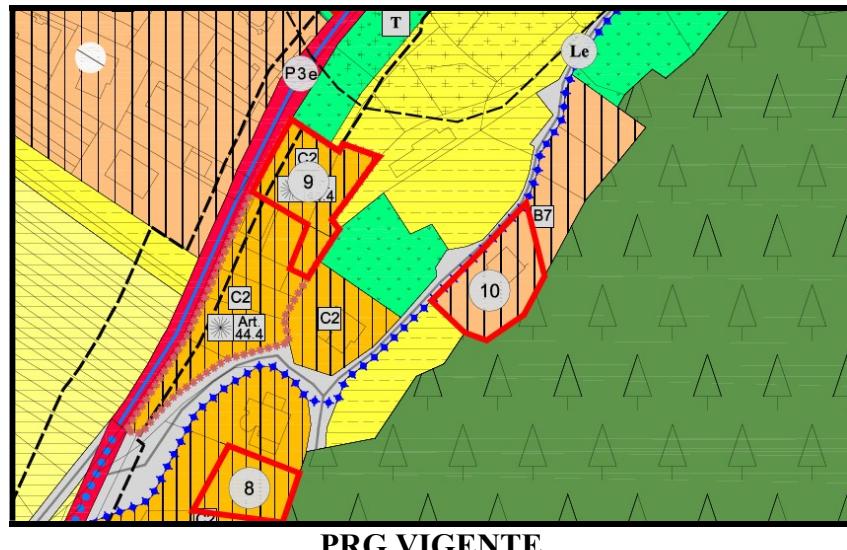


VARIANTE 2019

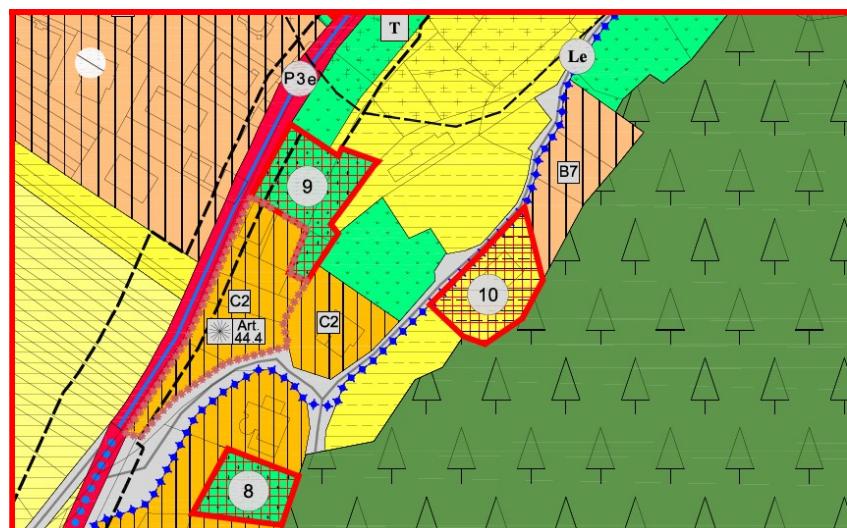


### VARIANTE n. 9

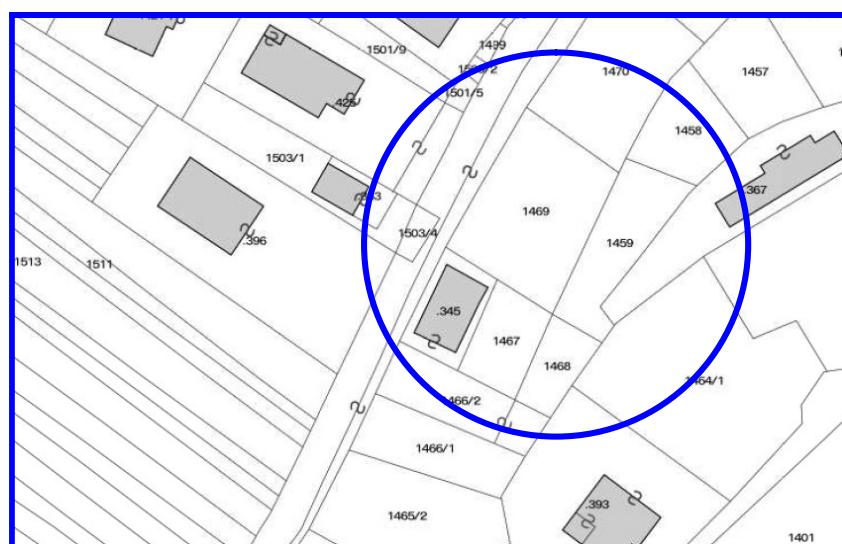
Trasformazione di un'area di circa **mq. 1116,43** (pp.ff. 1459, 1468 e 1469 in CC. Lona), da zona residenziale C2 (vincolata dal PRG vigente a residenza per la prima abitazione) ad area destinata a verde privato (svincolata dal riferimento normativo all'art.44.4):



PRG VIGENTE

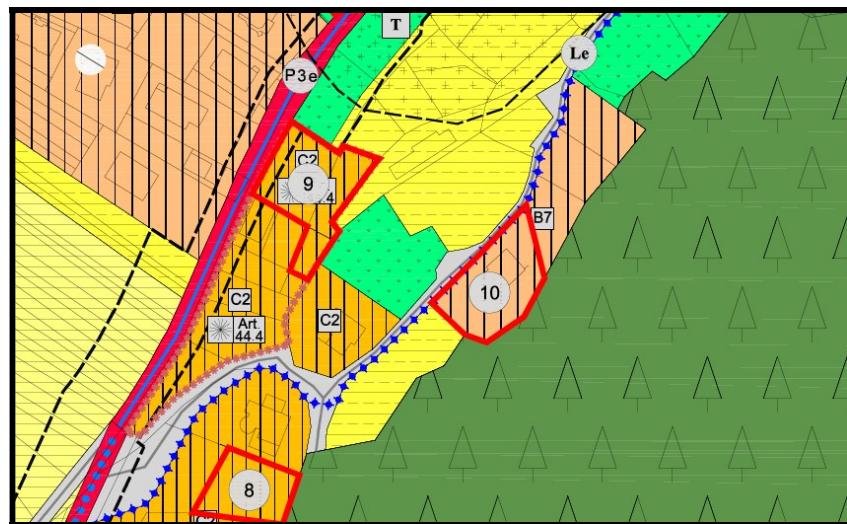


VARIANTE 2019

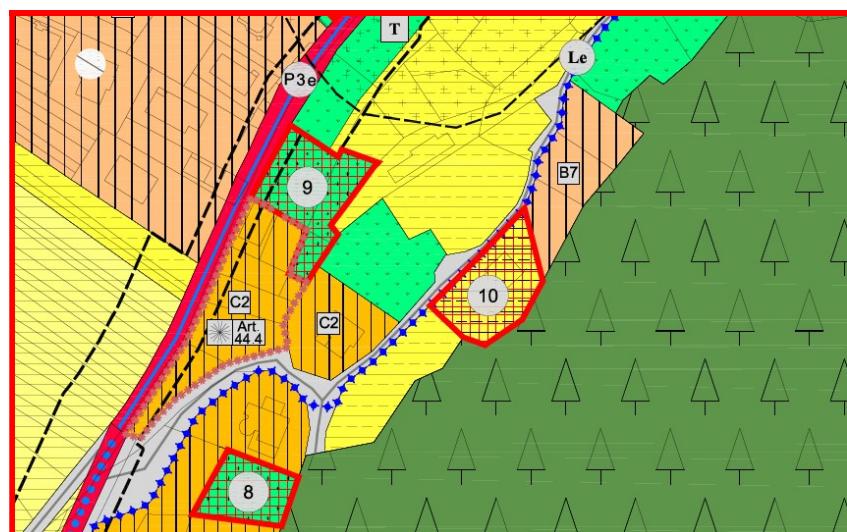


### VARIANTE n. 10

Trasformazione di un'area di circa **mq. 1019,92** (p.f. 1401 in CC. Lona) da zona residenziale di completamento B7 ad area agricola di rilevanza locale:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

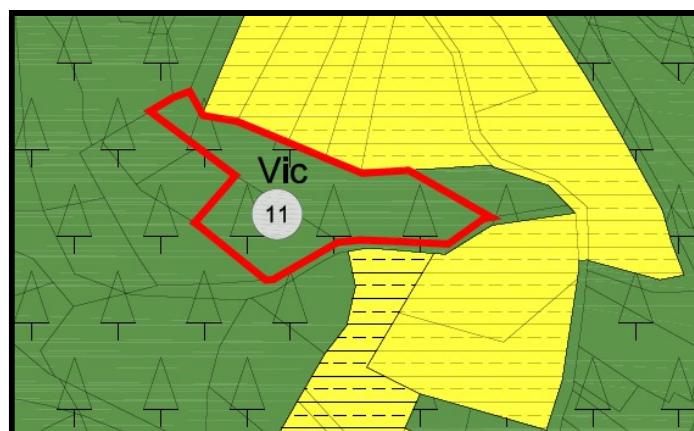


## 6. ADEGUAMENTO DEL PRG AI CAMBI DI COLTURA

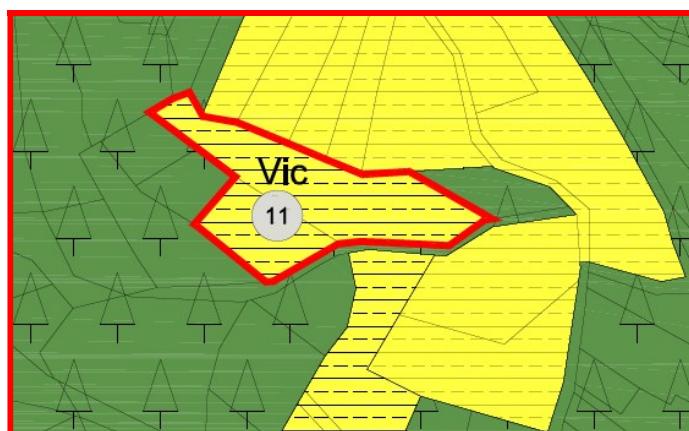
La Variante cartografica n. 11 si riferisce a particelle fondiarie per le quali sono state attivate le procedure di cambio di coltura presso il Servizio Foreste e Fauna della PAT. Essa pertanto comporta la trasformazione urbanistica di aree boscate in aree agricole di interesse locale come le superfici limitrofe, in sintonia con la realtà dei luoghi :

## VARIANTE n. 11

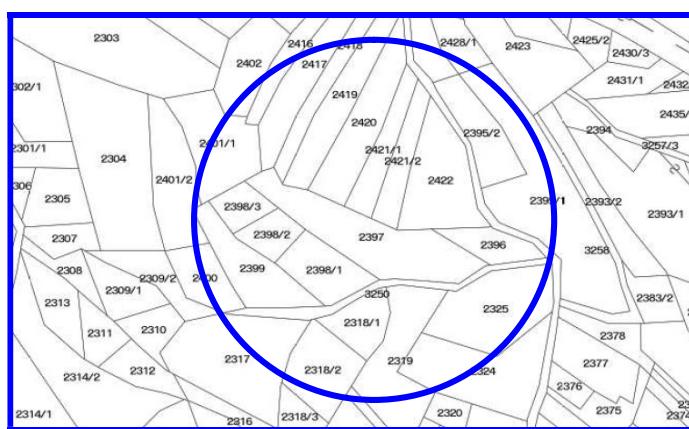
Trasformazione di un'area di circa **mq. 2150,90** (pp.ff. 2397 e 2398/1 in CC. Lona) da zona a bosco ad area agricola di rilevanza locale:



## PRG VIGENTE



## VARIANTE 2019



## 6. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

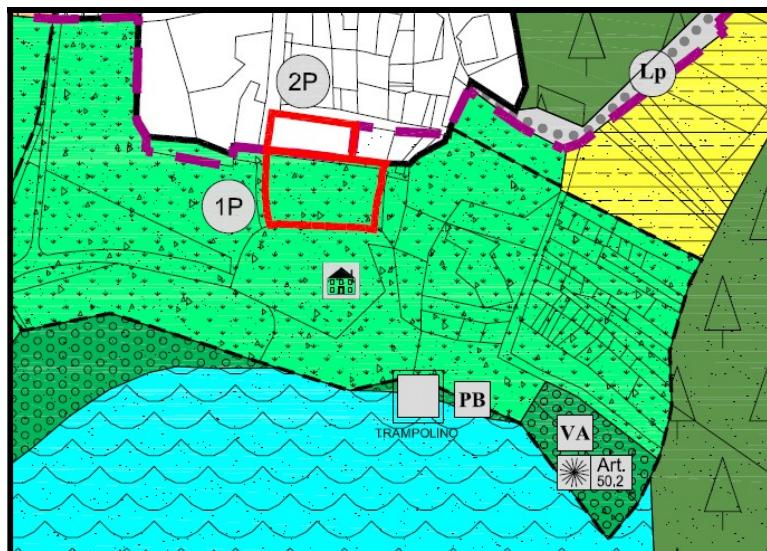
Con l'occasione della Variante 2019 sono state predisposte alcune modifiche per opere pubbliche utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale e alle opere pubbliche già realizzate o progettate, rivedendo la previsione urbanistica in corrispondenza di 3 aree a destinazione pubblica poste su terreni privati oggetto di esproprio (varianti **3P - 4P -7P**), anche al fine di non reiterare tale vincolo se non dove effettivamente necessario.

Variante n°	Tavola PRG 1:2000	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Destinazione Urbanistica PRG variante
<b>1P</b>	1	<b>Verde privato in area di rispetto del centro storico</b>	<b>598,24</b>	<b>Verde pubblico</b>
<b>2P</b>	<b>1 + 2</b>	<b>Area di pertinenza (interna al centro storico di Lases)</b>	<b>230,66</b>	<b>Servizi pubblici</b>
<b>3P</b>	1	<b>Attrezzatura scolastica e culturale (ludoteca)</b>	<b>957,01</b>	<b>Zona residenziale B1</b>
<b>4P</b>	1	<b>Attrezzature e servizi pubblici</b>	<b>1876,93</b>	<b>Verde privato</b>
<b>5P</b>	2	<b>Attrezzatura sportiva all'aperto</b>	<b>12.328,28</b>	<b>Verde pubblico attrezzato</b>
<b>6P</b>	2	<b>Parcheggio pubblico</b>	<b>391,46</b>	<b>Verde pubblico attrezzato</b>
<b>7P</b>	2	<b>Verde pubblico attrezzato</b>	<b>1627,66</b>	<b>Verde privato</b>

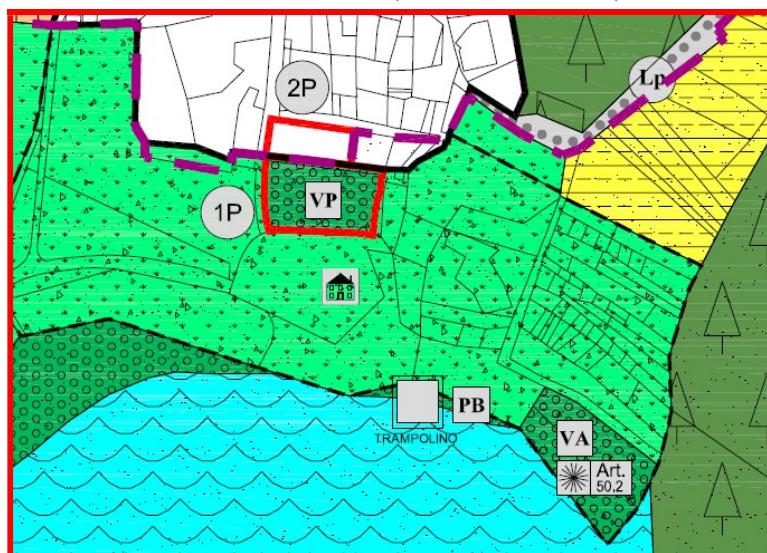
**In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per opere pubbliche non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.**

### **VARIANTE n. 1P**

Trasformazione di un'area di circa **mq. 598,24** da zona a verde privato a zona a verde pubblico. Tale area si colloca a ridosso del centro storico di Lases in zona di rispetto storico, ambientale e paesistico del PRG-IS ed in fascia lago. Essa è collegata alla variante 2P prevista all'interno del centro storico.



**PRG VIGENTE (TAV. 1 - 1:2000)**

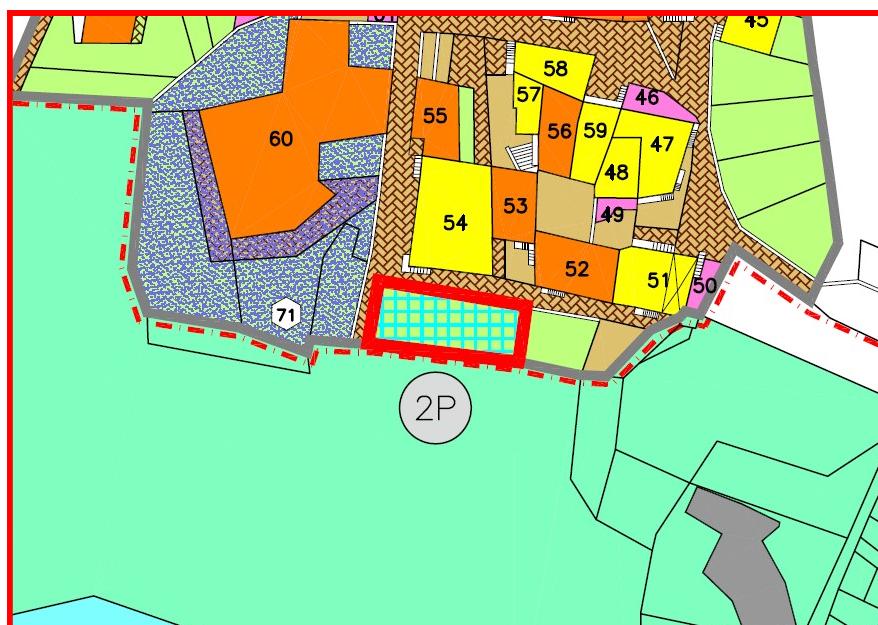


**VARIANTE 2019**



### VARIANTE n. 2P

Trasformazione di un'area pertinenziale, interna al centro storico di Lases, di circa **mq. 230,66** in zona per attrezzature e servizi pubblici funzionale alla collocazione di un piccolo volume di servizio alla zona balneare e alla pista ciclabile che vi transiterà a ridosso. Tale area è collegata alla precedente variante **1P** prevista in posizione adiacente all'esterno del centro storico con destinazione a verde pubblico ed è ricompresa, per l'intero perimetro, all'interno delle caratteristiche mura merlate. Essa assume valore strategico nell'ambito di una più ampia progettazione legata alla valorizzazione dei percorsi ciclabili, collocandosi in un contesto di notevole bellezza e suggestione.

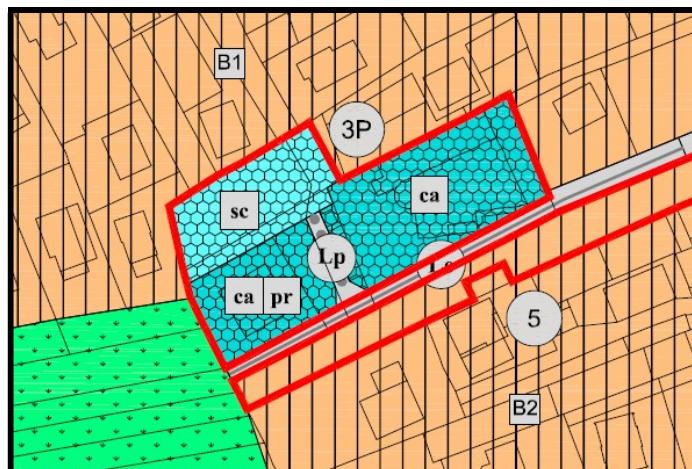


**VARIANTE 2019 (TAV. 31 - 1:1 000)**

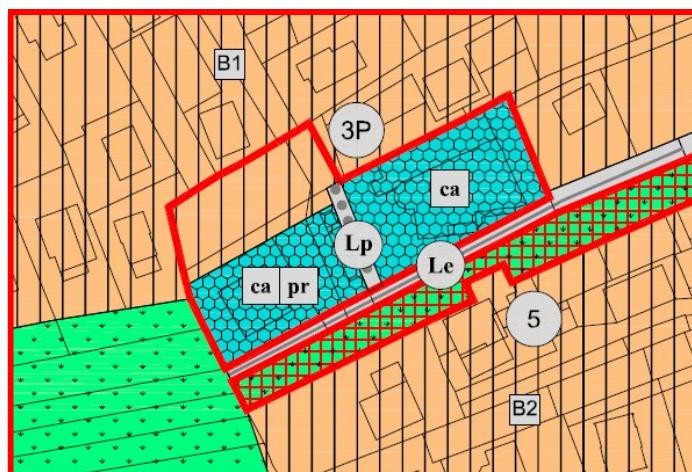


### VARIANTE n. 3P

Trasformazione di un'area di proprietà privata di circa **mq. 957** localizzata a ridosso del Municipio di Lases, da zona per attrezzatura scolastica e culturale ad area residenziale B1 di completamento. Essa era stata oggetto di una specifica variante al PRG per opere pubbliche destinata alla realizzazione della ludoteca scolastica oggi non più attuale. Il suo stralcio ed il conseguente ripristino dell'area residenziale, eviterà la possibile richiesta di indennizzo da parte della proprietà.



PRG VIGENTE (TAV. 1 - 1:2000)



VARIANTE 2019



### VARIANTE n. 4P

Trasformazione di un'area di proprietà privata di circa **mq. 1876,93** localizzata in via Rivi, a valle del Municipio di Lases e a ridosso della zona produttiva del settore secondario di interesse locale situata lungo la strada provinciale che collega Lases ad Albiano, da zona per attrezzature e servizi pubblici ad area a verde privato. Essa era stata precedentemente aggregata alla zona per servizi pubblici destinata alla stazione di sollevamento delle acque nere, intubate verso il depuratore. Lo stralcio dell'area non utilizzata ed il conseguente ripristino del verde privato, eviterà la possibile richiesta di indennizzo da parte della proprietà.



**PRG VIGENTE (TAV. 1 - 1:2000)**

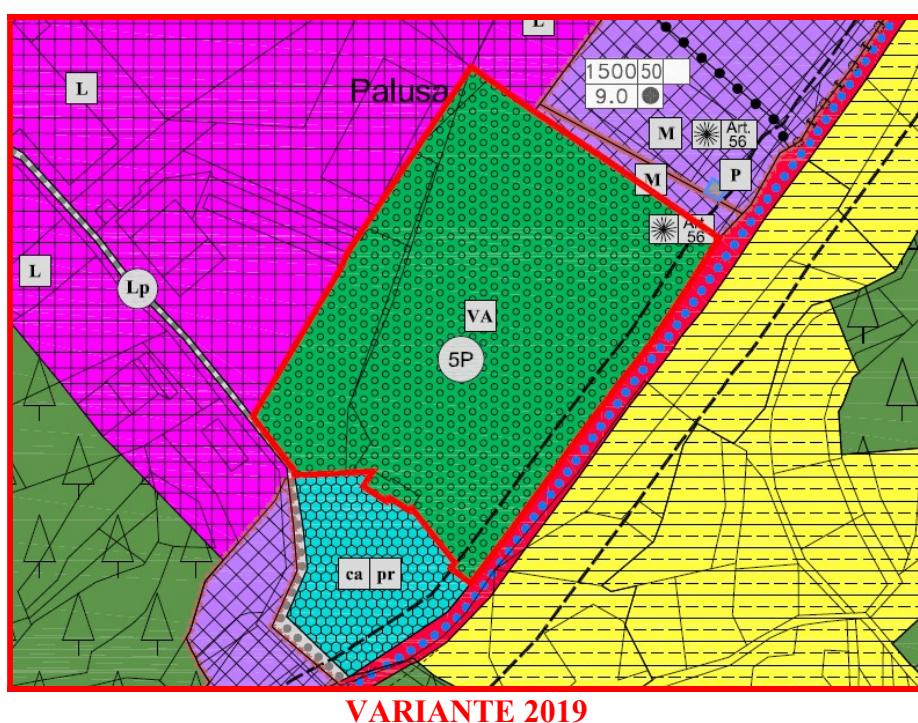
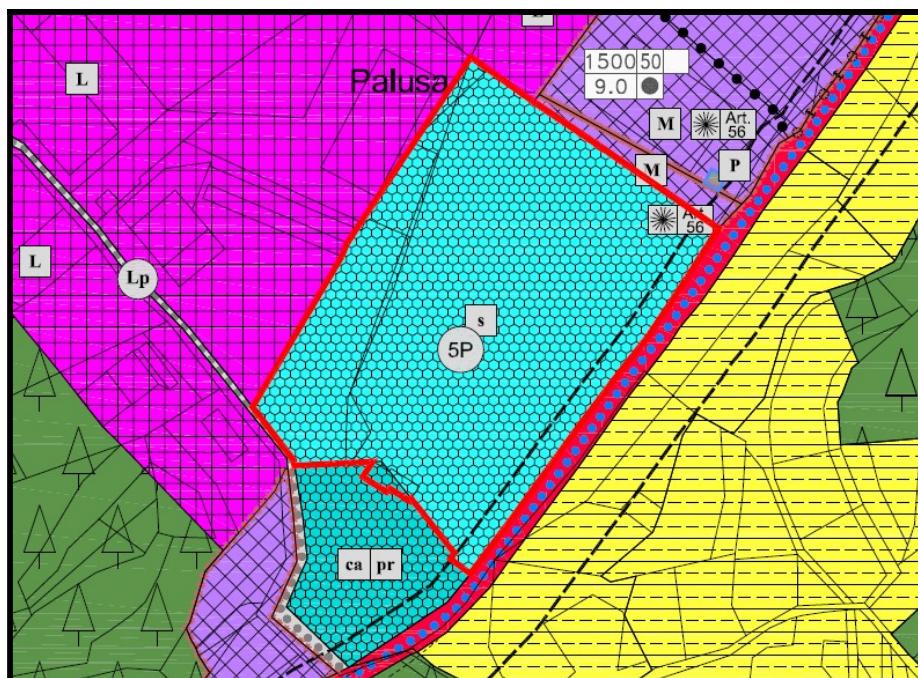


**VARIANTE 2019**



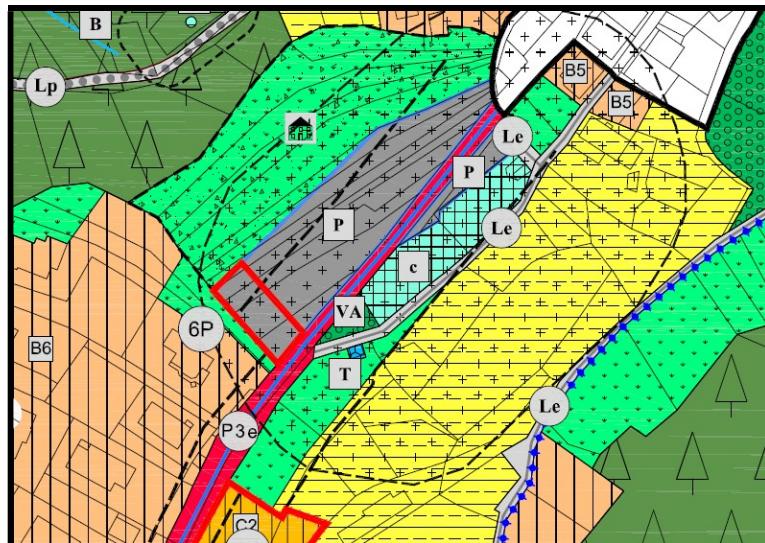
### VARIANTE n. 5P

Trasformazione dell'area sportiva localizzata lungo la strada provinciale 71 tra Lases e Lona (mq. 12.328 circa), attualmente destinata a campo da calcio con struttura di servizio spogliatoi e limitrofa Caserma dei Vigili del Fuoco Volontari, a zona a verde pubblico attrezzato. L'Amministrazione comunale intende ripristinare e valorizzare tale area da tempo inutilizzata, per attività ludiche all'aperto, destinando la struttura edilizia esistente al deposito delle attrezzature del Gruppo Alpini di Lona Lases.

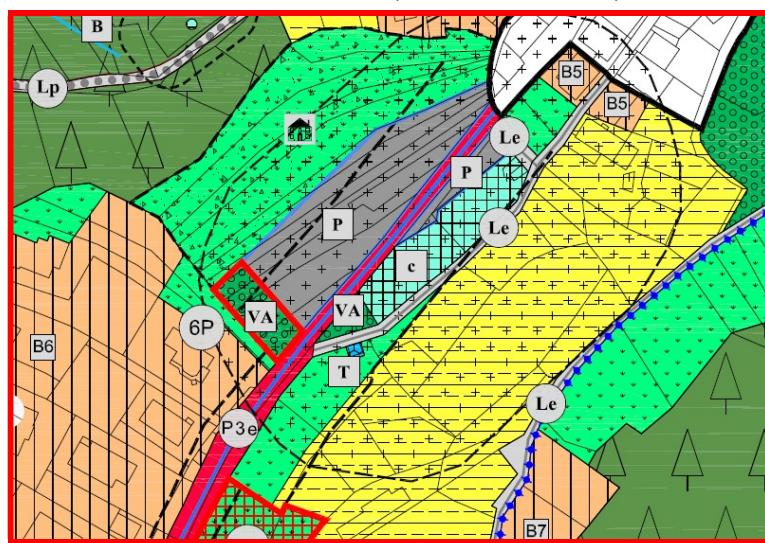


### VARIANTE n. 6P

Trasformazione di una piccola porzione di circa **mq. 391** del parcheggio pubblico di Lona, localizzato lungo la strada provinciale 71 di fronte al cimitero, in area a verde pubblico attrezzato. L'Amministrazione comunale intende così dare risposta alle esigenze espresse dalla locale comunità, valorizzando la porzione a sud-ovest del parcheggio oggi utilizzata impropriamente come isola ecologica:



**PRG VIGENTE (TAV. 1 - 1:2000)**

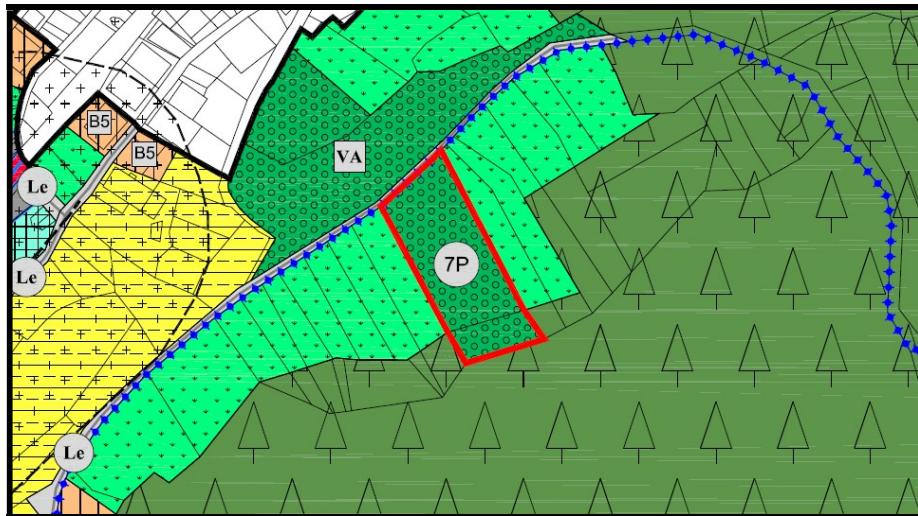


**VARIANTE 2019**

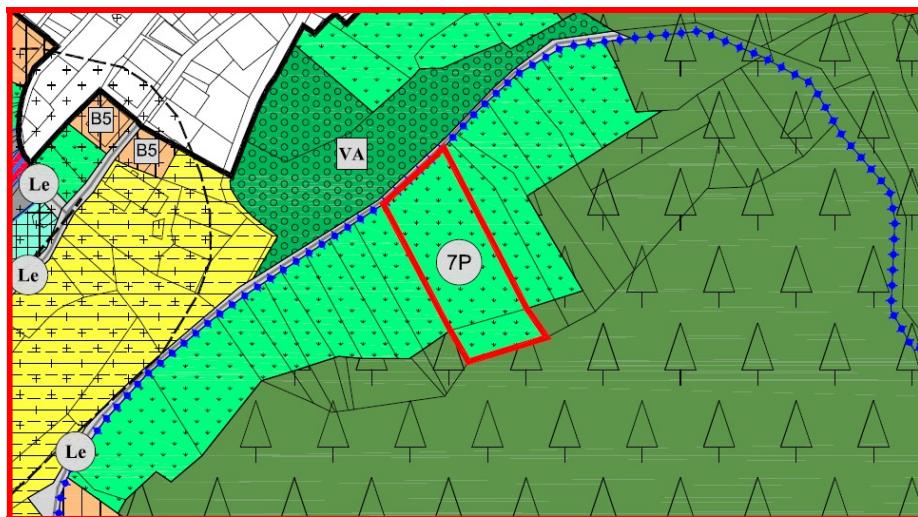


## **VARIANTE n. 7P**

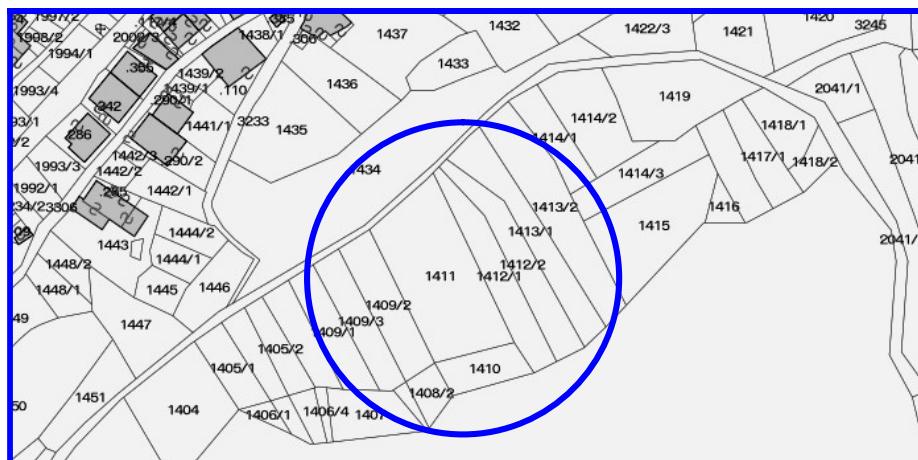
Trasformazione dell'area a verde pubblico (prevista sulle pp.ff. 1410 e 1411 in C.C. Lona) di circa **mq. 1627,66** localizzata su proprietà privata a monte del centro storico di Lona, in area a verde privato. Tale modifica ha anche lo scopo di non reiterare il vincolo di esproprio presente sulle pp.ff. da svariati anni.



## PRG VIGENTE (TAV. 1 - 1:2000)



## VARIANTE 2019



## **8. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 1444/1968**

Il computo degli standards urbanistici effettuato in occasione dell'ultima modifica al PRG (Variante 2017 per opere pubbliche approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1756 dd. 27 ottobre 2017, era stato rapportato a **950** abitanti, che era la proiezione della popolazione residente a Lona Lases al 2024, stabilita dal dimensionamento residenziale della variante generale entrata in vigore nel 2015.

Per la verifica degli standards urbanistici si erano assunte le seguenti quantità minime per abitante (aumentati rispetto al D.M. succitato al fine di elevare la "qualità" della vita):

<b>parcheggi:</b>	<b>3.50 mq/ab.</b>
<b>verde attrezzato e sportivo:</b>	<b>10.00 mq/ab.</b>
<b>attrezzature pubbliche:</b>	<b>7.00 mq/ab.</b>
<b>totale:</b>	<b>20.50 mq/ab.</b>

Ottenendo conseguentemente le quantità minime corrispondenti a **950** abitanti residenti:

**mq. 3.325 per aree di parcheggio**  
**mq. 9.500 per aree a verde attrezzato**  
**mq. 6.650 per aree (e strutture) per attrezzature pubbliche**  
**mq. 19.500 in totale**

Nelle previsioni del **PRG vigente** le superfici, misurate in automatico, sono le seguenti:

**mq. 9.200 per aree di parcheggio**  
**mq. 12.300 per aree sportive**  
**mq. 14.880 per aree a verde pubblico**  
**mq. 1.400 per attrezzature scolastiche**  
**mq. 8.300 per attrezzature pubbliche**  
**mq. 55.280 in totale**

Ciò senza quantificare alcuni servizi di interesse comune localizzati nei due **centri storici** (parcheggi, chiese, ecc) e le aree per attrezzature tecnologiche (23.000 mq. circa), che non vengono conteggiate nella verifica degli standards.

Con la presente variante non sostanziale 2019 le **aree a destinazione pubblica** vengono quantitativamente modificate secondo il seguente schema:

**Variante 1P: +598 mq. (area a verde privato che diventa verde pubblico)**

**Variante 3P: -957 mq. (area per ludoteca che torna residenziale)**

**Variante 4P: -1876 mq. (area per attrezzature e servizi che diventa verde privato)**

**Variante 5P: -12.300 mq. (area sportiva)**

**Variante 5P: +12.300 mq. (verde pubblico attrezzato)**

**Variante 6P: -391 mq. (parcheggio pubblico)**

**Variante 6P: +391 mq. (verde pubblico attrezzato)**

**Variante 7P: -1627 mq. (verde pubblico attrezzato che diventa verde privato)**

Dunque nelle previsioni del PRG Variante 2019 le superfici diventano le seguenti:

**mq. 8.809 per aree di parcheggio**

**mq. 26.542 per aree a verde pubblico**

**mq. 1.400 per attrezzature scolastiche**

**mq. 5.467 per attrezzature pubbliche**

**mq. 42.218 in totale**

con un saldo negativo, rispetto al PRG vigente, nelle aree destinate a parcheggio, in quelle per attrezzature e servizi e soprattutto nelle aree sportive a seguito della trasformazione prevista dalla variante 5P, con un saldo comunque molto positivo per le aree a verde pubblico (attrezzato e non).

**In ogni caso la quantità totale delle aree a destinazione pubblica (42.218 mq.) risulta ampiamente superiore a quella teorica (19.500 mq.) necessaria per soddisfare lo standard minimo computato su 950 abitanti residenti al 2024.**

## 9. NORME DI ATTUAZIONE PRG E PRG-IS

Con la presente **Variante 2019** le vigenti Norme di attuazione del PRG e PRG-IS di Lona Lases sono state adeguate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale: i testi normativi sono stati predisposti per la prima adozione nella versione di raffronto e a questi direttamente si rimanda per un'analisi dettagliata.

Sono state evidenziate in **rosso** le modifiche introdotte e in **giallo** le parti o gli interi articoli stralciati. In nero le parti normative rimaste inalterate.

In particolare si evidenzia che in tema di **distanze** il PRG è stato allineato a quanto stabilito a livello provinciale con l'allegato 2 della Deliberazione della G.P.n.2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm..

Nelle **NTA di P.R.G.** sono stati introdotti i seguenti nuovi articoli:

*ART.14bis Costruzioni accessorie*

*ART.14ter Opere precarie*

*ART.14quater Opere di infrastrutturazione del territorio*

*ART.41bis Recupero abitativo dei sottotetti*

*ART.44bis Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P.15/2015*

Nelle **NTA di P.R.G.-I.S.** sono stati introdotti i seguenti nuovi articoli:

*ART.24bis Edifici o siti tutelati ai sensi del D.Lgs. N.42/2004 “Codice dei Beni Culturali”*

*ART.42bis Sopraelevazioni per il recupero abitativo dei sottotetti secondo quanto previsto dall'art.105 della L.P.15/2015 Edifici o siti tutelati ai sensi del D.Lgs. N.42/2004 “Codice dei Beni Culturali”*

Per quanto riguarda il tema delle categorie di intervento sugli edifici (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione) le norme rinviano direttamente all'art.77 della L.P.15/2015, pur mantenendo nelle norme del PRG-IS gli elenchi specifici delle opere ammesse per ciascuna categoria di intervento.

Nella **ristrutturazione edilizia** è stato specificato che l'intervento di demolizione con ricostruzione è ammesso solo se specificamente riportato sulla scheda delle unità edilizie.

## 10. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO GENERATO DALLE VARIANTI (ALLEGATO B4)

In attesa della definitiva approvazione della nuova **Carta provinciale di sintesi della pericolosità**, la valutazione del rischio generato dalla Variante 2020 al PRG di Lona Lases viene svolta con le tradizionali modalità riferite alle vigenti Carte provinciali del rischio e del pericolo che interessano il territorio comunale.

Alla luce della delibera della Giunta Provinciale n.1984 del 22 settembre 2006, modificata dalla delibera della Giunta Provinciale n.2423 del 17 novembre 2006, e in riferimento alla circolare n.1340/06-13 V GS del 30 ottobre 2006 avente per oggetto “*Atti di programmazione urbanistica locale e strumenti provinciali di pianificazione settoriale – Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche*”, viene predisposto lo specifico elaborato denominato **Allegato B4**, riportante la **valutazione preventiva** degli effetti possibili generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla **cartografia del rischio** contenuta nel **Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP)**.

Secondo la metodologia specificata nel documento tecnico allegato alla delibera della Giunta Provinciale, si procede ad una sovrapposizione delle **classi d'uso del suolo** (desunte dalla specifica tabella di classificazione) e le **classi di pericolo** della cartografia della pericolosità. Dall'incrocio dei relativi valori (desunti sempre dalle tabelle contenute nel citato documento tecnico), è possibile verificare l'ammissibilità delle soluzioni urbanistiche, tenuto conto del principio che le previsioni urbanistiche proposte non dovrebbero comportare un aggravamento del rischio.

CLASSI DI USO DEL SUOLO PIANIFICATO	COD.	CLASSE	VALORE
Centro storico tradizionale	B01	ABI	1,0
Area residenziale di recente impianto	B03	ABI	1,0
Area commerciale	B05	PROD	0,57
Area alberghiera o agritouristica	B07	ABI	1,0
Area per servizi socio-amministrativi e scolastici	B09	ABI	1,0
Area per servizi sportivi	B11	RIC	0,45
Area per servizi infrastrutturali e discariche	B13	DEP	0,40
Parcheggi	B15	VIASEC	0,48
Area produttiva zootecnica	B16	PROD	0,57
Area produttiva industriale artigianale	B17	PROD	0,57
Aree miste produttive e commerciali	B18	PROD	0,57
Area estrattiva e cave	B19	PROD	0,57
Area a campeggio	B21	CAM	0,90

<b>CLASSI DI USO DEL SUOLO PIANIFICATO</b>	<b>COD.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>VALORE</b>
Campo nomadi	B22	CAM	0,90
Verde pubblico	B23	RIC	0,45
Area verde di rispetto culturale e naturale	B26	RIC	0,45
Area agricola di interesse primario	B27	AGRI	0,23
Area agricola di interesse secondario	B29	AGRI	0,23
Area a pascolo	B31	BOS	0,15
Area a bosco	B33	BOS	0,15
Area improduttiva	B35	IMP	0,02
Area di recupero ambientale	B36	BOS	0,15
Bioto	B37	RIC	0,45
Area di rispetto stradale	B42	IMP	0,02
Strade di importanza primaria esistente o da potenziare	C01	VIAPRI	0,93
Strada di importanza primaria di progetto	C02	VIAPRI	0,93
Strade di importanza secondaria esistente o da potenz.	C01	VIASEC	0,48
Strade di importanza secondaria di progetto	C02	VIASEC	0,48
Strada ciclo-pedonale	C03	RIC	0,45
Ferrovia esistente	C05	FERR	0,93
Ferrovia di progetto	C06	FERR	0,93
Aeroporto esistente	C07	PROD	0,57
Aeroporto di progetto	C08	PROD	0,57
Porto esistente	C09	PROD	0,57
Porto di progetto	C10	PROD	0,57
Interporto	C11	PROD	0,57
Area sciabile	C12	SCI	0,33

<i>Classi di uso del suolo</i>		<i>ABI</i>	<i>VIAPRI</i>	<i>FERR</i>	<i>CAM</i>	<i>PROD</i>	<i>RIC</i>	<i>DEP</i>	<i>SCI</i>	<i>VIASEC</i>	<i>AGRI</i>	<i>BOS</i>	<i>IMP</i>
<i>Classi di pericolo</i>	<i>PESI</i>	1	0,93	0,93	0,9	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
<i>Elevato</i>	<i>I</i>	1	0,93	0,93	0,90	0,57	0,45	0,4	0,33	0,48	0,23	0,15	0,02
<i>Medio</i>	0,8	0,8	0,74	0,74	0,72	0,46	0,36	0,32	0,26	0,38	0,18	0,12	0,01
<i>Basso</i>	0,4	0,4	0,37	0,37	0,36	0,23	0,18	0,16	0,13	0,19	0,09	0,06	0,01

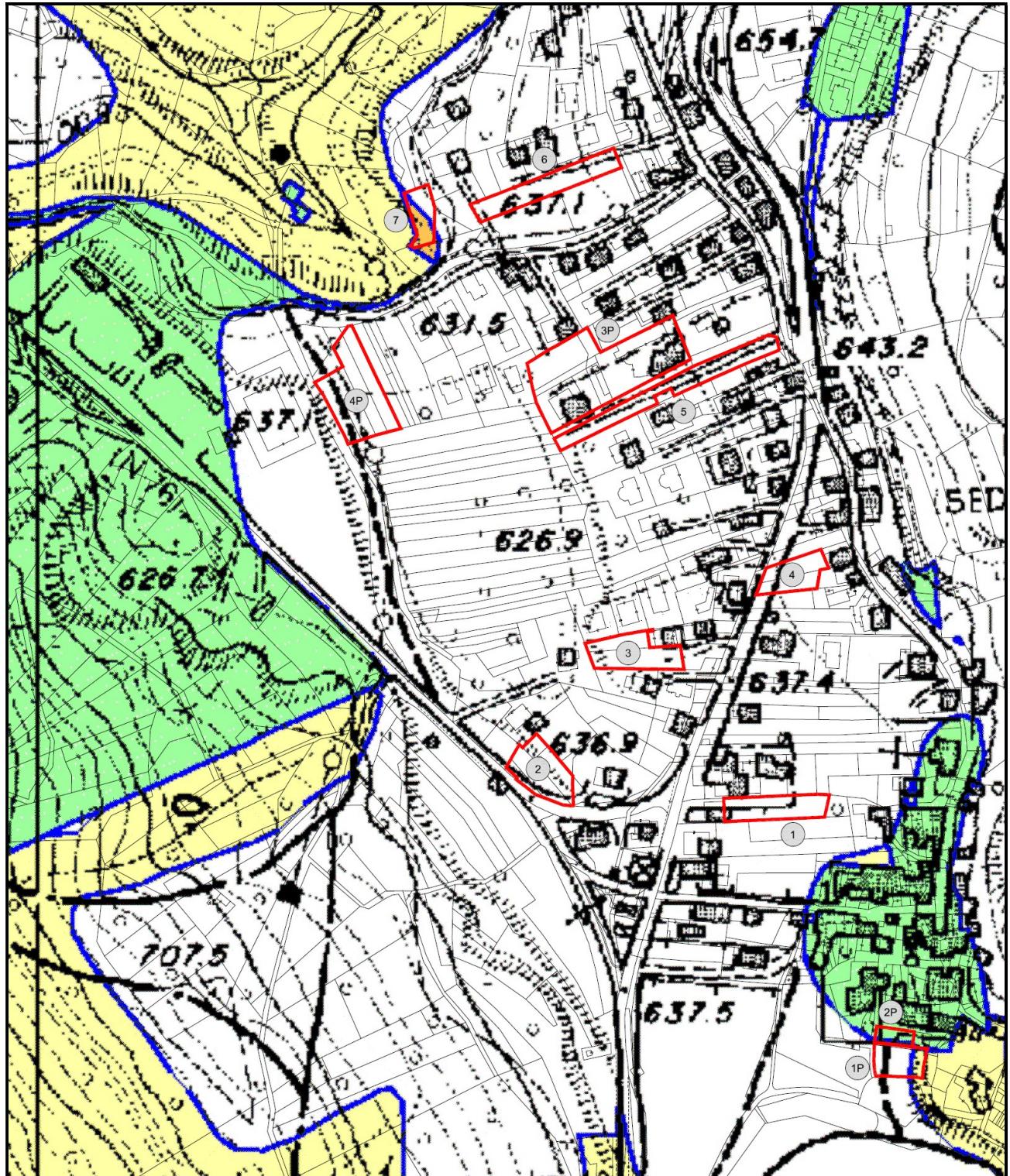
### **CLASSI DI RISCHIO** **RANGE DI VALORI**

R0 – rischio trascurabile	0 - 0,1
R1 – rischio moderato	0,1 - 0,2
R2 – rischio medio	0,2 - 0,5
R3 – rischio elevato	0,5 - 0,9
R4 – rischio molto elevato	0,9 - 1,0

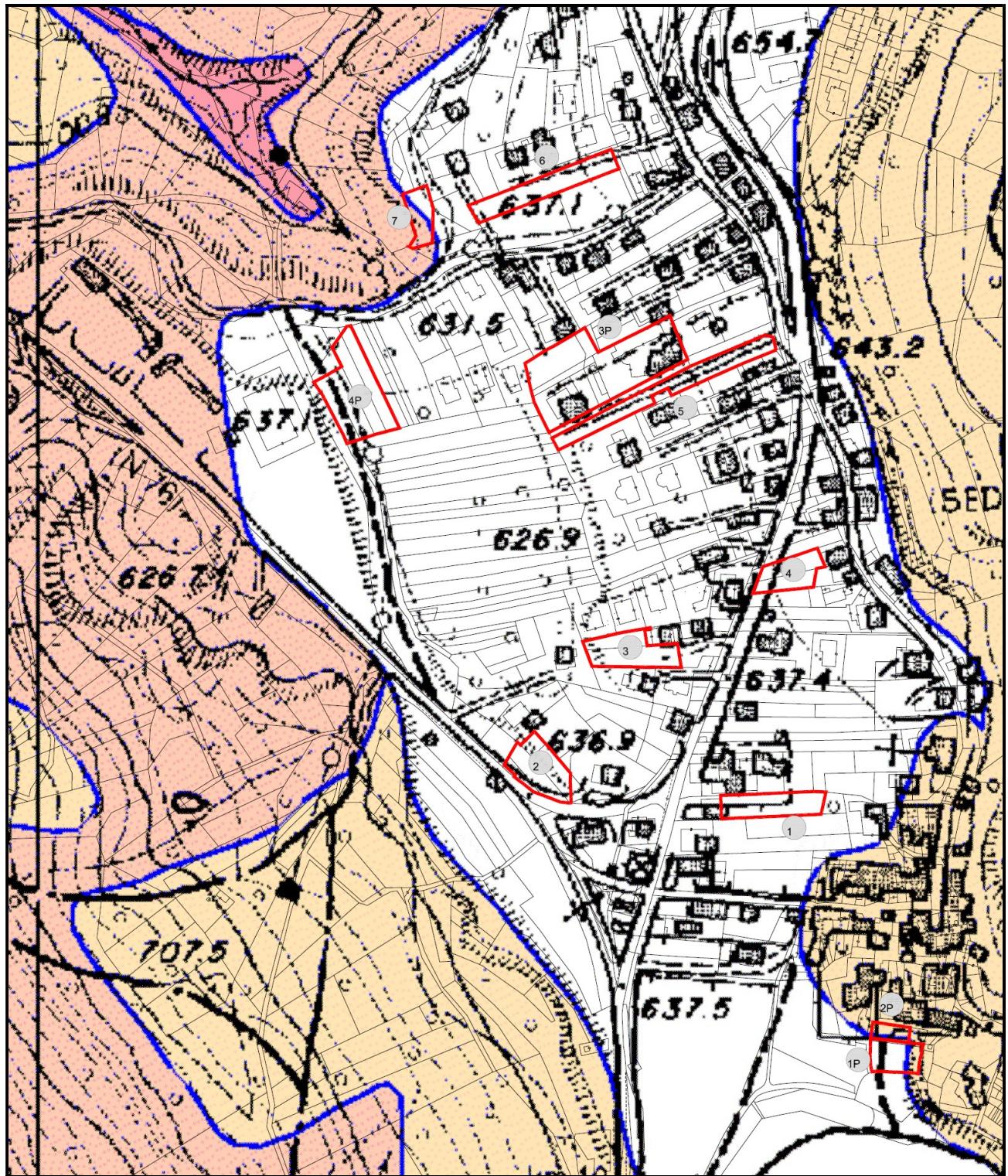
Tabella decodifica codici contenuti nei file shp

Carta	Codice	Descrizione	Colore	Colore RGB	Note
Carta Del Rischio	R0	Assente		255:255:255	---
Carta Del Rischio	R1	Moderato		255:255:162	---
Carta Del Rischio	R2	Medio		158:255:158	---
Carta Del Rischio	R3	Elevato		255:196:087	---
Carta Del Rischio	R4	Molto Elevato		255:000:000	---
Uso Del Suolo	1	Aree residenziali		222:184:135	---
Uso Del Suolo	2	Aree produttive		230:179:255	---
Uso Del Suolo	3	Aree ricreative		128:204:255	---
Uso Del Suolo	4	Aree agricole		255:255:179	---
Uso Del Suolo	5	Improduttivo		248:244:221	---
Uso Del Suolo	6	Campeggi		217:217:217	---
Uso Del Suolo	7	Depuratori e discariche		163:177:245	---
Uso Del Suolo	8	Aree sciabili		197:252:225	---
Uso Del Suolo	9	Aree a bosco, pascolo e prateria alpina		205:245:165	---
Uso Del Suolo	101	Strade di importanza primaria		255:102:102	---
Uso Del Suolo	102	Ferrovie		255:102:102	---
Uso Del Suolo	103	Strade di importanza secondaria		255:201:102	---
Pericolosità idrogeologica	101	Aree ad elevata pericolosità di esondazione		000:180:255	---
Pericolosità idrogeologica	121	Aree ad elevata pericolosità valanghiva		255:153:175	barrato incrociato linea spessa
Pericolosità idrogeologica	10	Aree ad elevata pericolosità geologica		255:153:175	---
Pericolosità idrogeologica	110	Aree ad elevata pericolosità geologica		255:153:175	---
Pericolosità idrogeologica	999	Aree a moderata pericolosità di esondazione		211:242:248	---
Pericolosità idrogeologica	21	Aree a moderata pericolosità geologica		255:201:184	---
Pericolosità idrogeologica	211	Aree a bassa pericolosità di esondazione		097:205:255	barrato incrociato
Pericolosità idrogeologica	26	Aree a bassa pericolosità di esondazione		097:205:255	barrato incrociato
Pericolosità idrogeologica	22	Aree a bassa pericolosità geologica		255:229:184	---

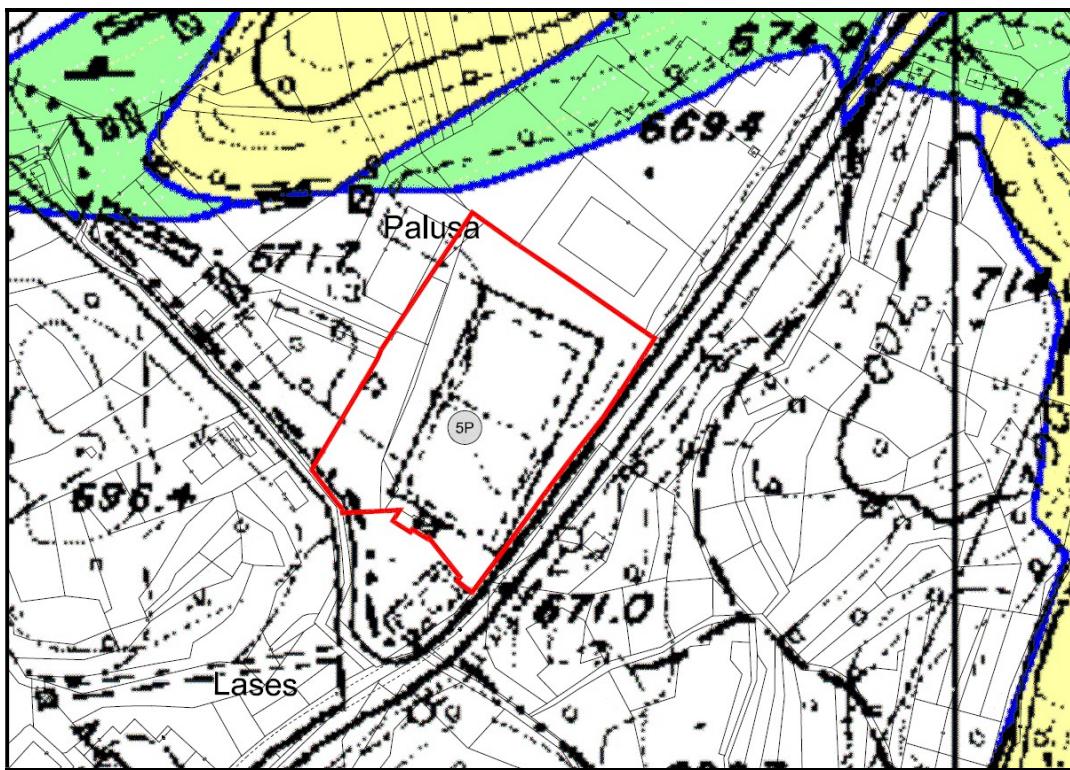
**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP RISCHIO  
VARIANTI 1-2-3-4-5-6-7 e 1P-2P-3P-4P**



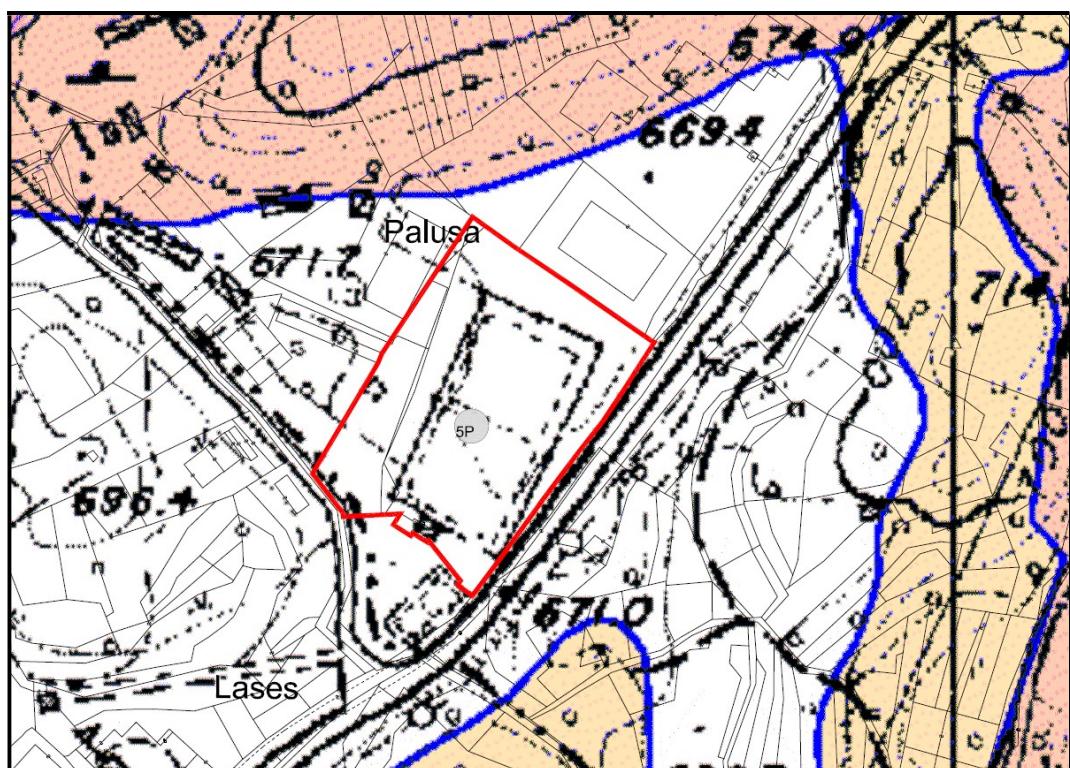
**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP PERICOLO  
VARIANTI 1-2-3-4-5-6-7 e 1P-2P-3P-4P**



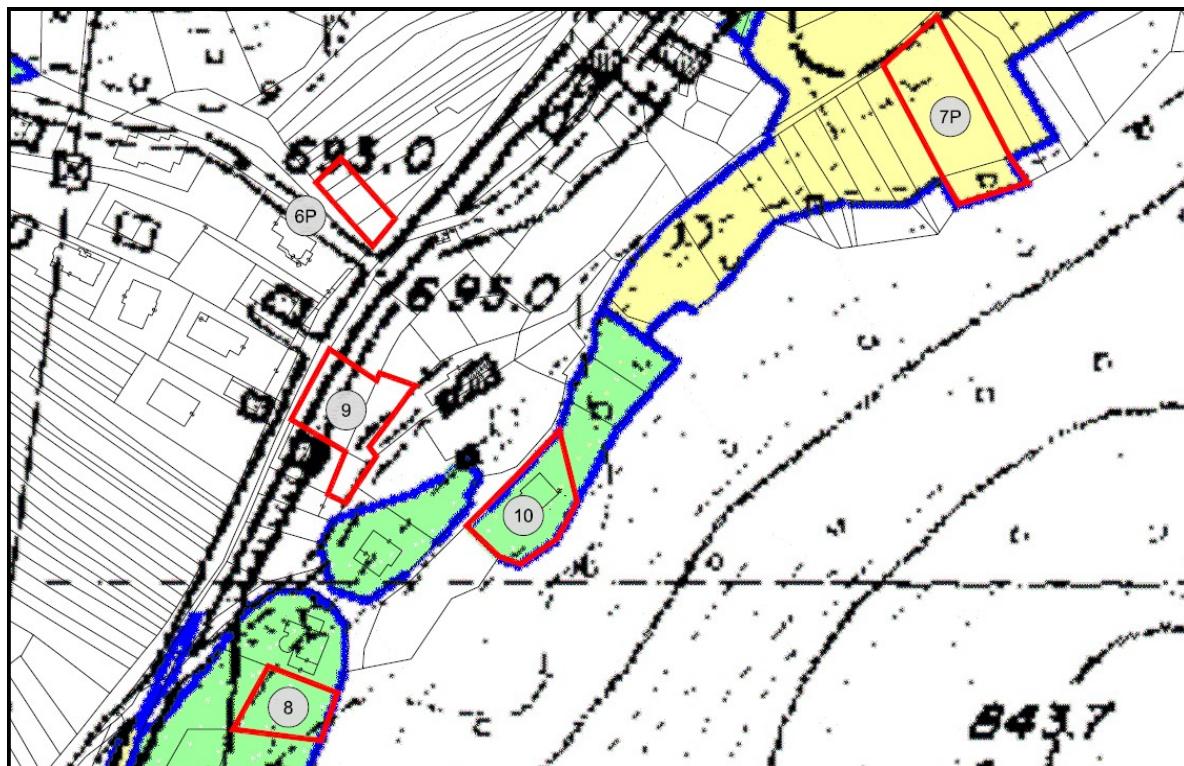
**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP RISCHIO  
VARIANTE 5P**



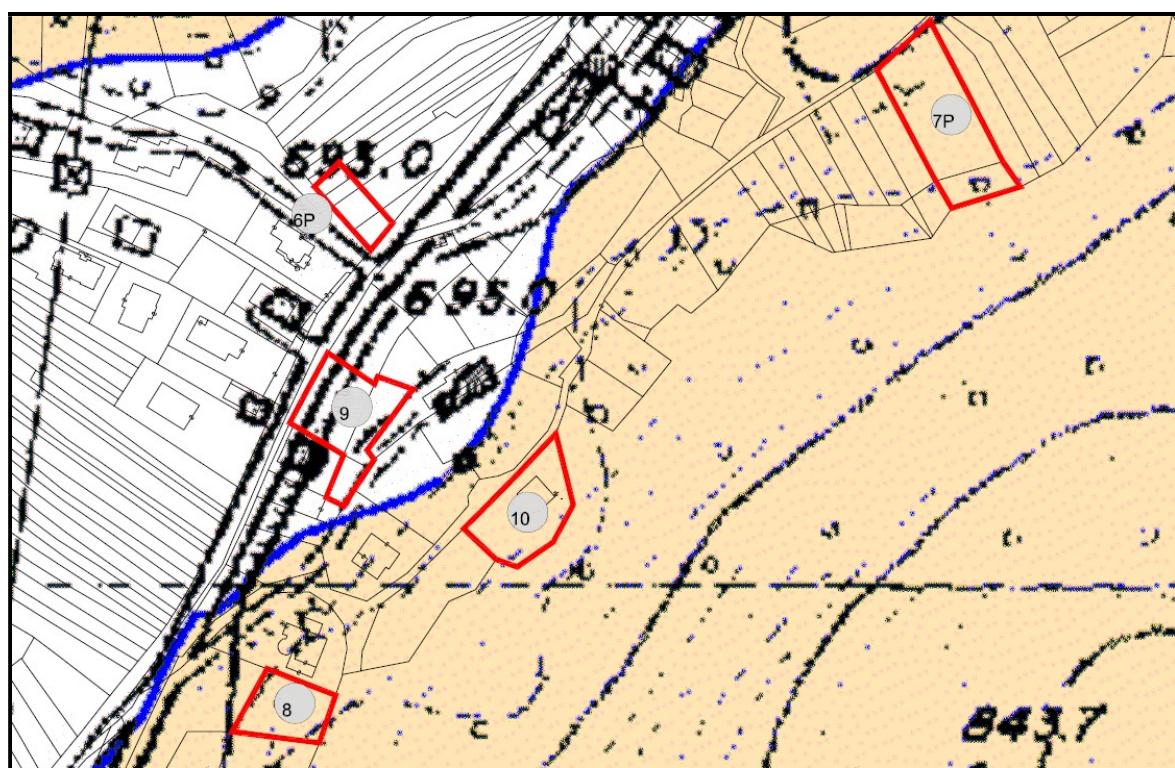
**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP PERICOLO  
VARIANTE 5P**



**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP RISCHIO  
VARIANTI 8-9-10 e 6P-7P**



**SOVRAPPOSIZIONE DELLE VARIANTI  
SULLA CARTOGRAFIA PGUAP PERICOLO  
VARIANTI 8-9-10 e 6P-7P**



## VARIANTI PER INEDIFICABILITA'

Variante n°	Protocollo n°	Particelle fondiarie e/o edificiali	Tavola PRG 1:2000	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Destinazione Urbanistica PRG variante
1	4015/2017	134/1 CC. Lases	1	Zona residenziale C1 (PL1)	911,67	Verde privato
2	4504/2018	153 + 158/1 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1049,46	Verde privato
3	3360/2019	175/3 + 177/2 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1034,99	Verde privato
4	1099/2019	181/1 + 182/1 CC. Lases	1	Zona residenziale C1 e B4	739,75	Verde privato
5	26/08/2019	198/1 CC. Lases	1	Zona residenziale B2	1481,25	Verde privato
6	4837/2019	739 CC. Lases	1	Zona residenziale B1	1198,80	Verde privato
7	4015/2017	734 CC. Lases	1	Zona residenziale B6	492,91	Verde privato
8	2709/2019	1400 CC. Lona	2+3	Zona residenziale C2	652,92	Verde privato
9	4380/2018	1469 + 1459 + 1468 CC. Lona	2+3	Zona residenziale C2	1116,43	Verde privato
10	4380/2018	1401 CC. Lona	2+3	Zona residenziale B7	1010,92	Area agricola

### VARIANTE 1

classe di rischio prevalente R0

Rischio assente

classe di uso del suolo (variante):

Verde privato

codice:

B26

classe:

RIC

valore:

0,45

classe prevalente di pericolo:

nessuna pericolosità geologica

valore:

0

RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0

**RISCHIO ASSENTE**

### VARIANTE 2

classe di rischio prevalente R0

Rischio assente

classe di uso del suolo (variante):

Verde privato

codice:

B26

classe:

RIC

valore:

0,45

classe prevalente di pericolo:

nessuna pericolosità geologica

valore:

0

RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0

**RISCHIO ASSENTE**

### VARIANTE 3

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b><u>RISCHIO ASSENTE</u></b>

### VARIANTE 4

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b><u>RISCHIO ASSENTE</u></b>

### VARIANTE 5

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b><u>RISCHIO ASSENTE</u></b>

### VARIANTE 6

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b><u>RISCHIO ASSENTE</u></b>

### VARIANTE 7

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	moderata pericolosità geologica
valore:	0,18
RISCHIO GENERATO: (0,45x0,18)=0,08	<b>RISCHIO TRASCURABILE</b>

### VARIANTE 8

classe di rischio prevalente R2	Rischio medio
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	bassa pericolosità geologica
valore:	0,18
RISCHIO GENERATO: (0,45x0,18)=0,08	<b>RISCHIO TRASCURABILE</b>

### VARIANTE 9

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b>RISCHIO ASSENTE</b>

### VARIANTE 10

classe di rischio prevalente R2	Rischio medio
classe di uso del suolo (variante):	Area agricola
codice:	B29
classe:	AGRI
valore:	0,23
classe prevalente di pericolo:	bassa pericolosità geologica
valore:	0,18
RISCHIO GENERATO: (0,23x0,18)=0,04	<b>RISCHIO TRASCURABILE</b>

## VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

Variante n°	Tavola PRG 1:2000	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie mq.	Destinazione Urbanistica PRG variante
1P	1	Verde privato in area di rispetto del centro storico	598,24	Verde pubblico
2P	1 + 2	Area di pertinenza (interna al centro storico di Lases)	230,66	Servizi pubblici
3P	1	Attrezzatura scolastica e culturale (ludoteca)	957,01	Zona residenziale B1
4P	1	Attrezzature e servizi pubblici	1876,93	Verde privato
5P	2	Attrezzatura sportiva all'aperto	12.328,28	Verde pubblico attrezzato
6P	2	Parcheggio pubblico	391,46	Verde pubblico attrezzato
7P	2	Verde pubblico attrezzato	1627,66	Verde privato

### VARIANTE 1P

classe di rischio prevalente R0

classe di uso del suolo (variante):

codice:

classe:

valore:

classe prevalente di pericolo:

valore:

RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0

Rischio assente

Verde pubblico

B23

RIC

0,45

nessuna pericolosità geologica

0

**RISCHIO ASSENTE**

### **VARIANTE 2P**

classe di rischio prevalente R2  
classe di uso del suolo (variante):  
codice:  
classe:  
valore:  
classe prevalente di pericolo:  
valore:  
RISCHIO GENERATO: (1,0x0,4)=0,4

Rischio medio  
Servizi pubblici  
B09  
ABI  
1,0  
bassa pericolosità geologica  
0,4  
**RISCHIO MEDIO**

### **VARIANTE 3P**

classe di rischio prevalente R0  
classe di uso del suolo (variante):  
codice:  
classe:  
valore:  
classe prevalente di pericolo:  
valore:  
RISCHIO GENERATO: (1,0x0)=0

Rischio assente  
Area residenziale  
B03  
ABI  
1,0  
nessuna pericolosità geologica  
0  
**RISCHIO ASSENTE**

### **VARIANTE 4P**

classe di rischio prevalente R0  
classe di uso del suolo (variante):  
codice:  
classe:  
valore:  
classe prevalente di pericolo:  
valore:  
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0

Rischio assente  
Verde privato  
B26  
RIC  
0,45  
nessuna pericolosità geologica  
0  
**RISCHIO ASSENTE**

### **VARIANTE 5P**

classe di rischio prevalente R0  
classe di uso del suolo (variante):  
codice:  
classe:  
valore:  
classe prevalente di pericolo:  
valore:  
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0

Rischio assente  
Verde pubblico  
B23  
RIC  
0,45  
nessuna pericolosità geologica  
0  
**RISCHIO ASSENTE**

### VARIANTE 6P

classe di rischio prevalente R0	Rischio assente
classe di uso del suolo (variante):	Verde pubblico
codice:	B23
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	nessuna pericolosità geologica
valore:	0
RISCHIO GENERATO: (0,45x0)=0	<b><u>RISCHIO ASSENTE</u></b>

### VARIANTE 7P

classe di rischio prevalente R1	Rischio moderato
classe di uso del suolo (variante):	Verde privato
codice:	B26
classe:	RIC
valore:	0,45
classe prevalente di pericolo:	bassa pericolosità geologica
valore:	0,18
RISCHIO GENERATO: (0,45x0,18)=0,08	<b><u>RISCHIO TRASCURABILE</u></b>

In conclusione la **valutazione preventiva** degli effetti generati dalle nuove previsioni urbanistiche rispetto alla **cartografia del rischio** contenuta nel **Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche** (PGUAP), ha sostanzialmente dato i seguenti esiti:

Rischio generato dalla Variante 1 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 2 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 3 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 4 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 1 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 5 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 6 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 7 :	rischio trascurabile
Rischio generato dalla Variante 8 :	rischio trascurabile
Rischio generato dalla Variante 9 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 10 :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 1P :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 2P :	rischio medio
Rischio generato dalla Variante 3P :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 4P :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 5P :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 6P :	rischio assente
Rischio generato dalla Variante 7P :	rischio trascurabile