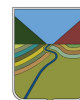




COMUNE DI ALBIANO

Comunità Valle di Cembra



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

VARIANTE SOSTANZIALE 2021 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

ADOZIONE DEFINITIVA - AGOSTO 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA

IL CONSIGLIO COMUNALE	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
ADOZIONE PRELIMINARE DELIBERA N. 4 dd. 2 febbraio 2022 DEFINITIVA ADOZIONE DELIBERA N. __ dd. 11 agosto 2022	CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE Verbale N. 08/2022 del 27 aprile 2022 PRATICA 2928 Prot. S013/2022/18.2.2-2022-39/GBE
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO dott.arch. MANFREDI TALAMO INSCRIZIONE ALBO N° 272	

INDICE

PARTE PRIMA (ADOZIONE PRELIMINARE) **pag. 3**

- 1. PREMESSA**
- 2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2021**
- 3. PROCEDURE DI PRELIMINARE ADOZIONE DELLA VARIANTE 2021**
- 4. ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA ALLA LEGENDA STANDARD DEL PRG-TOOLS**
- 5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI ALBIANO AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE**
- 6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'**
- 7. CAMBI DI COLTURA**
- 8. MODIFICHE PUNTUALI SOSTANZIALI**
- 9. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE**
- 10. VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP**
- 11. NORME DI ATTUAZIONE**
- 12. VERIFICHE PREVISTE DALL'ART. 18 DELLA L.P. 6/2005 PER I BENI DI USO CIVICO PER LE VARIANTI OP8 E OP9**
- 13. RENDICONTAZIONE URBANISTICA PER LE VARIANTI n. 20-21-22-23a-23b e OP1- OP2- OP3- OP4- OP5- OP6- OP7-OP8-OP9-OP10-OP11- OP12**

PARTE SECONDA (DEFINITIVA ADOZIONE) **pag. 171**

- 14. PREMESSA**
- 15. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE**
- 16. PARERE N. 08/2022 DD. 27 APRILE 2022 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**
- 17. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2021**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE PRIMA

(PRELIMINARE ADOZIONE)

1. PREMESSA

Nel corso del 2021 l'Amministrazione del Comune di Albiano ha avviato la presente **Variente sostanziale 2021** con lo scopo di adeguare lo strumento urbanistico vigente alla L.P. n.15/ 2015 "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 ed anche per adeguare la cartografia di PRG alla legenda standard del Prg-tools della PAT e per apportare, nel contempo, alcune varianti normative e cartografiche finalizzate a:

- dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali e aree produttive in **aree inedificabili**, 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";
- predisporre alcune modifiche per **opere pubbliche** con stralci di previsioni che l'Amministrazione non intende più realizzare perché non più attuali ed anche in qualche caso per evitare la reiterazione dei vincoli di esproprio rivedendo la previsione urbanistica in corrispondenza di aree a destinazione pubblica poste su terreni privati con evidente beneficio alla Amministrazione pubblica in relazione alle possibili richieste di indennizzo da parte dei privati proprietari;
- proporre previsioni di **nuove opere pubbliche** necessarie per adeguare ed aggiornare il PRG al programma di governo del territorio comunale;
- dare risposta alle istanze pervenute da parte di privati, finalizzate alla risoluzione di specifiche problematiche inerenti sia le aree insediative (fuori centro storico) che alcune unità edilizie situate all'interno del centro storico;
- dare risposta ad una richiesta di trasformazione urbanistica di un'area a bosco in area agricola di pregio (cambio di coltura) in sintonia con la realtà dei luoghi e con il procedimento in corso con il Servizio Foreste della PAT.

Il Comune di Albiano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) la cui ultima variante era stata approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 223 dd. 26 febbraio 2016 (modifica puntuale per adeguare le norme e la cartografia dello strumento urbanistico allo stralcio di un piano attuativo divenuto inefficace per la scadenza del termine decennale).

Precedentemente il PRG era stato oggetto di una impegnativa variante sostanziale approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2920 dd. 27 dicembre 2012 in adeguamento al quadro pianificatorio provinciale intervenuto nel 2008 con l'approvazione del nuovo PUP e finalizzata in particolare all'inserimento di alcune modifiche puntuali al sistema insediativo e infrastrutturale funzionali al settore dei materiali estrattivi, all'adeguamento delle norme di attuazione di PRG alla disciplina provinciale in materia di distanze (D.G.P. n. 2023/2008), alla modifica di alcune schede di edifici storici, nonché alla ratifica del censimento del patrimonio edilizio montano.

La presente **Variante 2021**, che, con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, ha **carattere sostanziale**, è stata promossa dall'Amministrazione comunale di Albiano con l'Avviso alla popolazione di data 13 settembre 2021 (Prot. 0005262/P), preliminare al procedimento di adozione della variante stessa. Conseguentemente alla pubblicazione del suddetto avviso sono pervenute al protocollo del Comune di Albiano poche nuove richieste o suggerimenti di modifica al PRG vigente che si sono tuttavia aggiunte alle precedenti istanze di modifica (circa 35) già protocollate da tempo.

In sintesi le suddette istanze/segnalazioni riguardano generalmente i seguenti temi:

- richieste di inedificabilità di aree residenziali;
- richieste di inedificabilità di aree produttive;
- modifiche puntuali relative a singoli edifici schedati all'interno dei centri storici, finalizzate per lo più al recupero di idonei spazi abitativi;
- richieste di ampliamento di volumi agricoli con possibilità di cambio di destinazione ai fini abitativi temporanei;
- richieste di stralcio di porzioni di aree a destinazione pubblica di progetto (in genere verde pubblico attrezzato) che determinano un vincolo di esproprio su terreni privati;
- richieste di trasformazione di aree produttive in aree residenziali; finalizzate alla realizzazione della prima abitazione o all'ampliamento di edifici esistenti;
- richieste di trasformazione urbanistica di aree a bosco in aree agricole in ragione dello stato dei luoghi e del procedimento di svincolo in corso.

c_a158-13/09/2021-0005262/P

COMUNE DI ALBIANO
Provincia di Trento
COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA



Prot. nr. C_a158-13/9/2021-5262

PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL P.R.G.

IL SINDACO

ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.P. 04.08.2015 nr. 15 e s.m.;

Facendo seguito al precedente avviso alla popolazione di data 3.07.2021 prot. 3841,

AVVISA

la cittadinanza che l'Amministrazione Comunale intende portare a termine il procedimento di redazione della variante sostanziale al piano regolatore generale del Comune di Albiano avviato con il suddetto avviso, il quale ricomprenderà unitariamente tutto il territorio (insediamenti storici inclusi), adeguando lo strumento urbanistico alle novità introdotte dalla L.P.04.08.2015 n.15 e ss.mm. e dal nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, con le seguenti finalità e obiettivi approvati con deliberazione Giuntale n. 83 del 2018:

1. GENERALE AGGIORNAMENTO NORMATIVO E CARTOGRAFICO.
2. ADEGUAMENTO DEL PRG AGLI EVENTUALI PIANI STRALCIO (PTC) VIGENTI DELLA COMUNITA' DELLA VALLE DI CEMBRA (commercio, viabilità, ecc.).
3. AREE AGRICOLE: controllo delle perimetrazioni e riordino degli interventi ammessi.
4. TRASFORMAZIONE DI AREE EDIFICABILI IN AREE INEDIFICABILI ai sensi dell'art. 45 L.P. 15/2015, o per condizioni che le rendono di fatto inutilizzabili.
5. AREE PRODUTTIVE: verifica delle aree produttive ancora libere, con eventuale rivalutazione del loro insediamento e localizzazione, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso assimilabili per tipologia insediativa (industriale-artigianale-commerciale-multifunzionale).
6. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: ricognizione complessiva dell'attuale disponibilità e verifica del dimensionamento residenziale; eventuali limitati ampliamenti di zone residenziali esistenti al solo scopo di raggiungere lotti con dimensioni e conformazioni planimetriche che ne permettano un razionale utilizzo; valutazione di eventuali richieste attinenti il recupero e/o la rifunionalizzazione anche con eventuali ampliamenti sugli edifici esistenti.
7. SISTEMA INFRASTRUTTURALE: verifica e aggiornamento delle previsioni del PRG in materia di viabilità e parcheggi.
8. VINCOLI E AREE DI USO PUBBLICO: verifica dei vincoli presenti nel PRG preordinati all'esproprio e valutazione sulla opportunità della loro reiterazione e sulla necessità di introdurre eventuali nuove aree di interesse pubblico in sintonia con i programmi di opere pubbliche dell'Amministrazione.
9. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO: ratifica del piano relativo al patrimonio edilizio tradizionale montano, redatto ai sensi dell'art.104 L.P. 15/2015.

Chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, può presentare proposte di modifica entro il termine di **20 GIORNI CONSECUTIVI** dalla data di pubblicazione del presente avviso. **Eventuali richieste già precedentemente consegnate e protocollate verranno comunque prese in considerazione.**

Si evidenzia che ai sensi dell'articolo 31 comma 1 della legge urbanistica, le proposte pervenute si intendono presentate a fini meramente collaborativi e pertanto sono non vincolanti per l'amministrazione comunale.

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà eventualmente essere predisposto ed approvato anche per stralci tematici.

Albiano li

13 SET 2021



Il Sindaco
Rag. Lona Martino

Le richieste pervenute, indipendentemente dal loro eventuale accoglimento, sono state sintetizzate nella seguente tabella:

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
1855/A	26/03/2018	-	201/1	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 1	491	X	-	-
2922/A	03/05/2001	-	2373 2376/6	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	756	X	-	-
3799	17/06/2021	546	-	recupero abitativo sottotetto esistente in area produttiva		-	-	X
7338	06/12/2019	-	2445/2	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	517	X	-	-
3436/A	23/05/2016	-	1133/16	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 11	1341	X	-	X
7532/A	11/12/2015	-	243	richiesta inedificabilità pertinenze centro st. Albiano	579	-	-	-
4384	27/07/2015	109	-	richiesta inedificabilità pertinenze centro st. Albiano	74	-	-	-
134	12/01/2016	-	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	215	X	-	-
9447	29/04/2015	-	2371	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	2145	X	-	-
1434/A	07/03/2016							
4226/A	25/06/2014	-	598/1	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	307	X	-	-
2050	01/04/2016							
2642	25/05/2017	-	838	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9		X	-	-
3726	16/06/2016	-	233/1 234	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 6	712	X	-	-

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
584	30/01/2018	-	986 987	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	973	X	-	-
6653	07/12/2017	-	2242	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 5	667	X	-	-
3490	03/07/2017	-	862/2	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 7	15	X	-	-
295	20/01/2016	-	94	richiesta inedificabilità pertinenze centro storico Albiano	640	-	-	-
1875	06/04/2017	-	2636/2	stralcio area per servizi pubblici a Barco di Sopra (vincolo esproprio)	479	X	-	-
4299	25/07/2019							
706	06/02/2017	-	953	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	1463	X	-	-
2151	26/04/2017	-	2249/3	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 5	315	X	-	-
1919	10/04/2017	-	950	stralcio area produttiva di livello locale con cartiglio 4	156	X	-	-
1968	12/04/2017	-	2371	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	2145	X	-	-
2148	26/03/2018	-	842/2 843/1-2	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 7	1696	X	-	-
1821	04/04/2017	-	81/2	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 2	216	X	-	-
7447	20/12/2018	-	varie	stralcio area produttiva di livello locale soggetta a PAG02	1326	X	-	-
7051	03/12/2018	793	-	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
4481	01/07/2018	518	-	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-
4482	01/07/2018	739	-	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-
4599	07/08/2018	-	2903/2 2903/4	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-
4592	07/08/2018	762	-	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-
4600	07/08/2018	520	-	recupero edificio esistente in area agricola a fini abitativi temporanei	-	X	-	-
-	27/07/2018	425	-	trasformazione area a verde privato per completamento lotto residenziale	395	X	-	-
7112	22/11/2018	-	2381	trasformazione area a bosco in area agricola di pregio	3992	X	-	-
4168	17/06/2016	-	26/1 26/2	stralcio area per servizi pubblici (vincolo esproprio)	357	X	-	-
2195	03/04/2014	-	79/1	stralcio area per servizi pubblici (vincolo esproprio)	780	X	-	-
5298	14/09/2011	114, 116, 117	135/1	recupero spazi con parziali demolizioni (centro storico Albiano)	336	X	X	X
5631	29/09/2021	-	2457/1	stralcio area a verde pubblico attrezzato (vincolo esproprio)	634	X	-	-
1551/A	06/03/2019	-	963/9-12 963/13	trasformazione area produttiva in zona residenziale	764	X	-	-

prot. n.	data prot.	particelle edificiali	particelle fondiarie	oggetto richiesta	mq.	modifica cartografica	integrazione schede c.s.	modifica normativa
7111	03/12/2021	-	2448/1	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	475	X	-	-
7370	15/12/2021	377	-	stralcio area residenziale integrata con cartiglio 9	323	X	-	-
7293	13/12/2021	794	629	trasformazione area a bosco in area agricola di pregio	1552	X	-	-
429	21/01/2022	-	2447/1	stralcio area residenziale di completamento con cartiglio 4	694	X	-	-

2. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2021

La **Variente sostanziale 2021** al PRG del Comune di Albiano, nella stesura predisposta per la **preliminare adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa** (comprensiva di rendicontazione urbanistica per le modifiche sostanziali proposte e della verifica prevista dall'art.18 della L.P.6/2005 per i beni di uso civico per le varianti OP8 e OP9);
- **Norme di Attuazione 2021** (stesura di raffronto tra NA 2016 PRG vigente e NA 2021 PRG adeguato);
- **Norme di Attuazione 2021** (stesura finale);
- **Fascicolo delle varianti** contenente i riquadri di raffronto tra cartografia **PRG vigente** approvato con D.G.P. n° 223 dd. 26/02/2016 (ridisegnato con la legenda standard del prg-tools sull'ultima mappa catastale georeferenziata disponibile in conformità alle specifiche tecniche di cui alle deliberazioni della Giunta provinciale n. 2129/2008 e 1227/2016 e all'art. 44 comma 4 della L.P.15/2015, e **PRG variante 2021** redatto in adeguamento alla L.P. 15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e le **4 schede degli edifici storici** oggetto di modifica;

- **Cartografia PRG sistema insediativo variante 2021 preliminare adozione: Tavola 1 (scala 1:5000) e Tavole 2-3-4-5-6-7-8 (scala 1:2000)** con contorni V_100 di raffronto;
- **Cartografia PRG sistema insediativo vigente** (ridisegnato con la legenda standard del Prg-tools sull'ultima mappa catastale disponibile): **Tavola 1 (scala 1:5000) e Tavola 7 (scala 1:2000)** con contorni V_100 di raffronto;
- **Cartografia PRG-IS insediamenti storici vigente/variante Tavole 9-10-11 (scala 1:1000).**

3. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2021

Con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2021 ha carattere sostanziale**. In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la **Variante** stessa, adottata preliminarmente dal Consiglio comunale, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **sessanta 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, in versione telematica e firmato digitalmente, sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione da parte della Conferenza di pianificazione e, se è stato approvato il piano territoriale della Comunità o eventuali piani stralcio, alla Comunità della Valle di Cembra.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **90 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 della Conferenza di pianificazione, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

4. ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA ALLA LEGENDA STANDARD DEL PRG-TOOLS

La cartografia della **Variante sostanziale 2021** predisposta per l'adozione preliminare è stata redatta, a partire dal PRG vigente, sull'ultima mappa catastale georeferenziata disponibile in conformità alle specifiche tecniche di cui alle deliberazioni della Giunta provinciale n. 2129/2008 e 1227/2016 e all'art. 44 comma 4 della L.P.15/2015, nonché ai contenuti della circolare dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione di data 24 gennaio 2020 e successivo aggiornamento di data 05 marzo 2021 (prot.159950).

Essa viene quindi trasmessa al Servizio Urbanistica sia nel formato pdf che nel formato shape dopo che questi ultimi sono stati opportunamente validati dal Sistema GPU.

In particolare le tavole di piano riportano i perimetri rossi V_100 delle modifiche puntuali apportate rispetto al PRG vigente. Esse sono comprensive degli eventuali aggiustamenti cartografici (non evidenziati come variante) inevitabili nel passaggio da una mappa catastale piuttosto datata a quella ultima disponibile (luglio 2021).

La nuova veste grafica dello strumento urbanistico comunale non deve però far considerare la **Variante 2021** come un **piano regolatore nuovo**, ma piuttosto come un **PRG formalmente rinnovato che conferma la struttura urbanistica del piano vigente**.

Una delle principali verifiche effettuate con la nuova stesura della cartografia riguarda il quadro strutturale del nuovo Piano Urbanistico Provinciale e in particolare il tema delle aree agricole, dei corsi d'acqua e della viabilità.

Così, per quanto riguarda l'adattamento dei perimetri delle **aree agricole** e delle **aree agricole di pregio del PUP** (verificati con i file georeferenziati scaricati dal sito della Provincia) alla nuova mappa catastale e alla realtà territoriale di Albiano, è stata effettuata una attenta e puntuale verifica finalizzata alla più corretta ed obiettiva interpretazione e precisazione.

Nel vigente PRG il territorio agricolo risulta suddiviso in tre tipologie di aree:

- aree agricole di pregio
- aree agricole di interesse primario
- aree agricole secondarie

ESTRATTO PRG VIGENTE - TAV. 2 - AREE AGRICOLE

AGRICOLA DI PREGIO

AGRICOLA SECONDARIA

AGRICOLA PRIMARIA



AGRICOLA DI PREGIO

AGRICOLA SECONDARIA

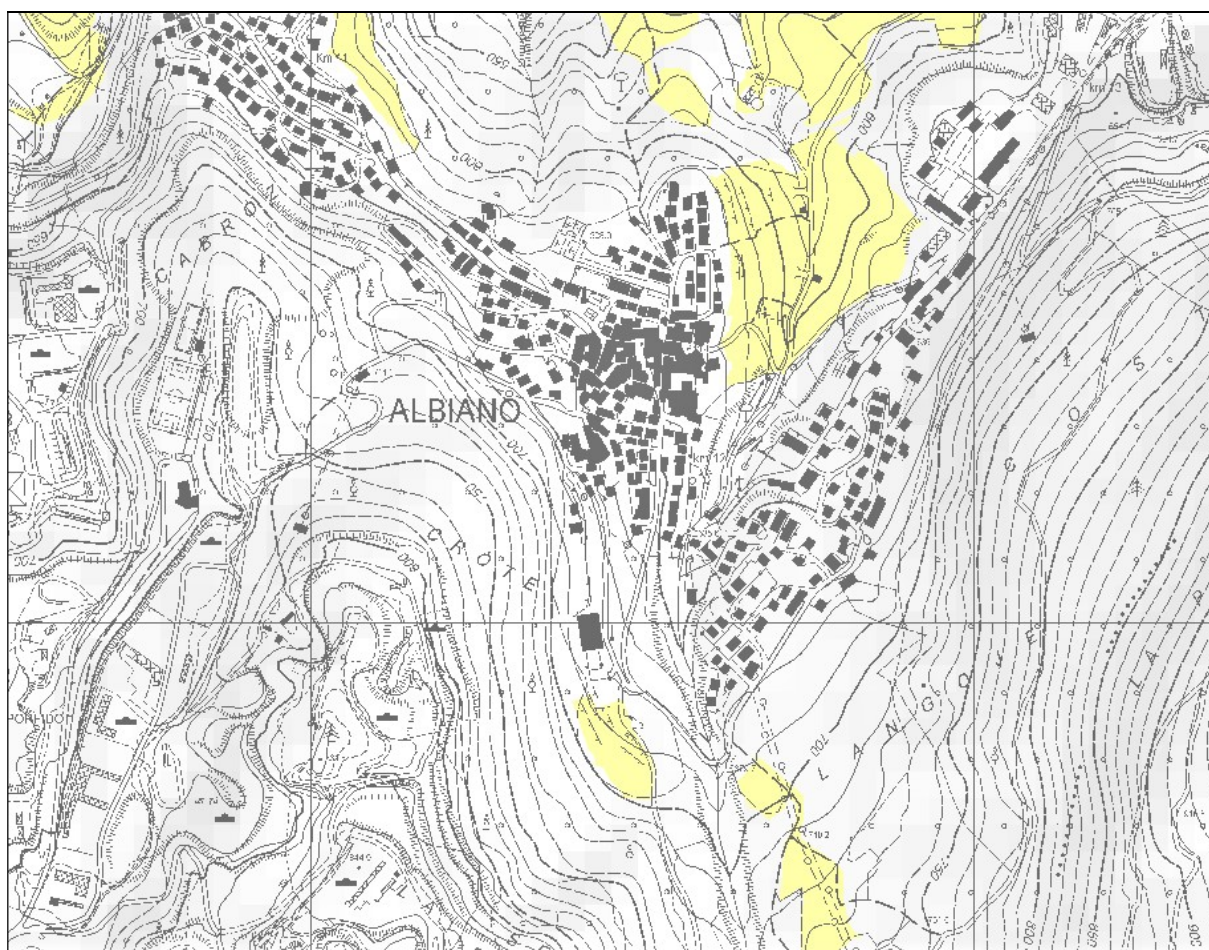
AGRICOLA PRIMARIA

Nel PRG **Variante 2021** il territorio risulta invece suddiviso nelle seguenti tipologie di aree:

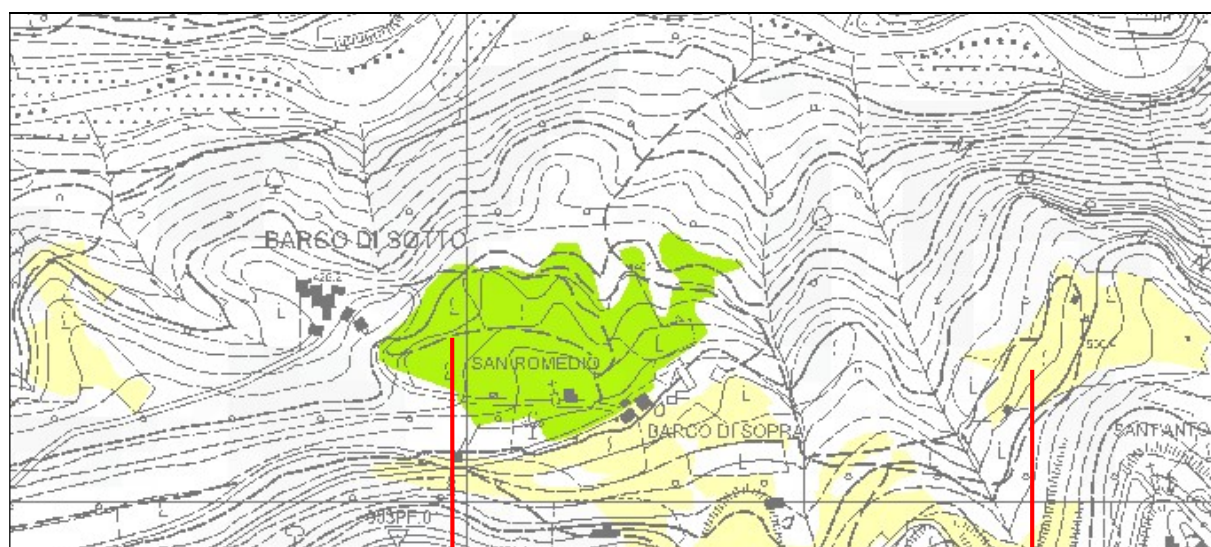
- aree agricole di pregio (del PUP)
- aree agricole (del PUP)
- aree agricole di interesse locale

Le prime due categorie ricalcano le previsioni e i vincoli del PUP 2008. Esse sono da riconoscere e tutelare ai fini della valorizzazione produttiva ma anche paesaggistica e dell'attrattività complessiva del territorio. Le aree agricole di interesse locale presentano invece qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree agricole del PUP.

ESTRATTO CARTOGRAFIA PUP AREE AGRICOLE - TAV. 60070



ESTRATTO CARTOGRAFIA PUP AREE AGRICOLE - TAV. 60030

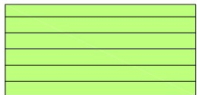
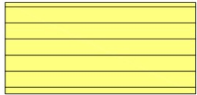


AGRICOLA DI PREGIO (DEL PUP)

AREE AGRICOLE (DEL PUP)

E' stato verificato che, nella maggior parte dei casi, le **aree agricole di interesse primario** del PRG vigente coincidono con le **aree agricole** (non di pregio) **del PUP** e le **aree agricole secondarie** del piano vigente corrispondono generalmente con le **aree agricole di rilevanza locale**:

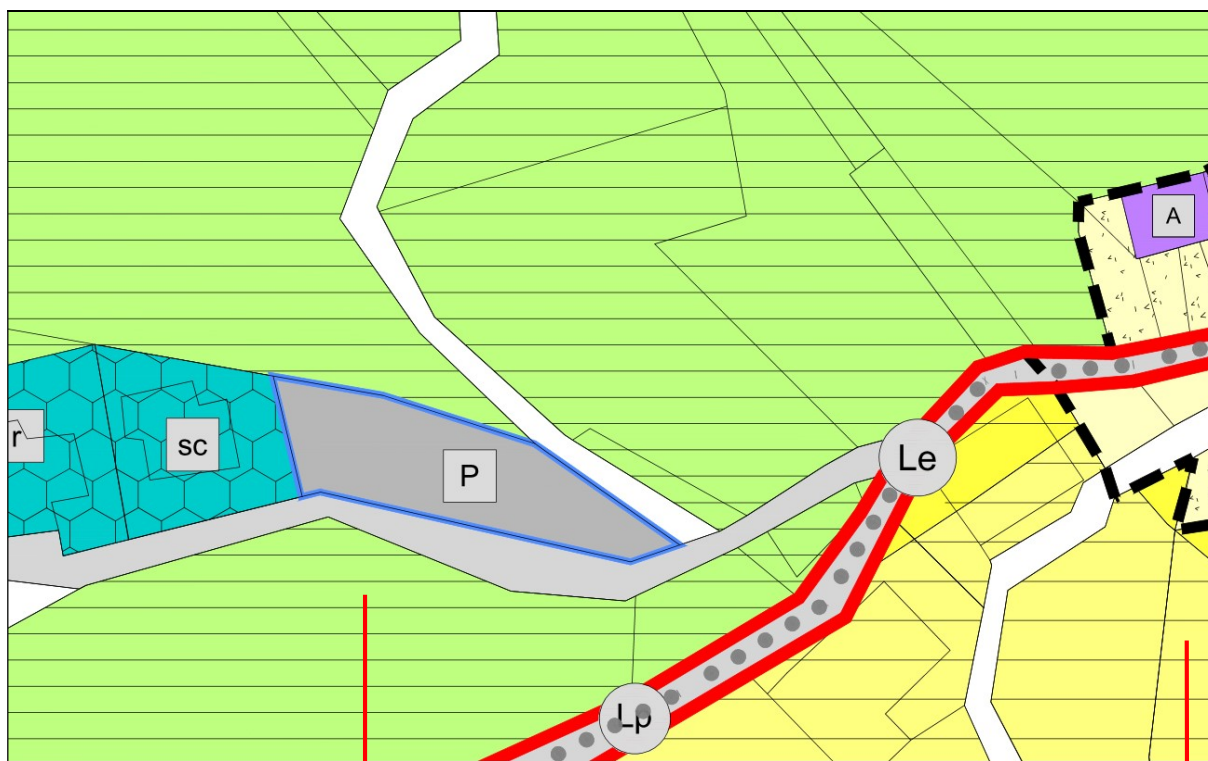
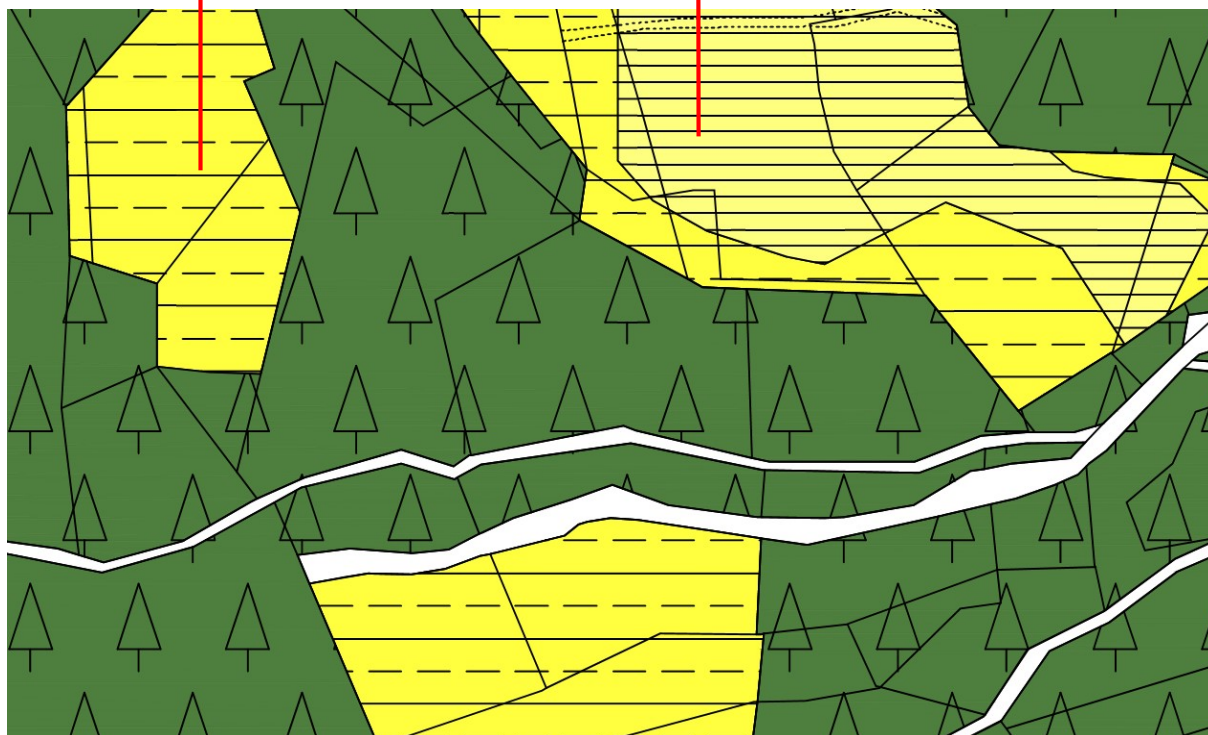
La nuova simbologia è la seguente:

E104		AREE AGRICOLE DI PREGIO
E103		AREE AGRICOLE
E110		AREE AGRICOLE DI RILEVANZA LOCALE

ESEMPI NUOVA GRAFIA DI PRG

AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE

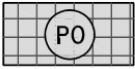
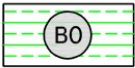
AREA AGRICOLA (PUP)



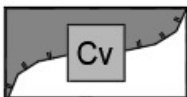
AREA AGRICOLA DI PREGIO (PUP)

AREA AGRICOLA (PUP)

In tema di aree estrattive e di lavorazione delle sostanze minerali, l'adeguamento della complessa simbologia del PRG vigente alla legenda standard del prg-tools ha comportato le seguenti modifiche:

AREA INDIVIDUATE DAL PIANO DI UTILIZZO DELLE SOSTANZE MINERARIE		
	AREA ATTIVITA' ESTRATTIVA	art. 57.1
	AREA BONIFICA PRIORITARIA	art. 57bis
	AREA PER DISCARICA	art. 57.2
	AREA PRODUTTIVA ALL'INTERNO DEL P.P.U.S.M.	art. 57.3
	AREA PER IMPIANTI DI FRANTUMAZIONE E RICICLAGGIO	art. 58
	AREA PER IMPIANTI DI FRANTUMAZIONE E RICICLAGGIO IN PROGETTO	art. 58
	AREA DEPOSITO MATERIALI LAVORATI	art. 59bis

LEGENDA PRG VIGENTE

AREE ESTRATTIVE E DI LAVORAZIONE DEL PORFIDO		
L110_P		AREA ATTIVITA' ESTRATTIVA Art. 57.1
Z605_P		Area bonifica prioritaria Art. 57 bis
L106_P		Discarica Art. 57.2
D117_P		Area produttiva all'interno del P.P.U.M.S. Art. 57.3
D117_P		Impianti di frantumazione e riciclaggio Art. 58
D117_P		Deposito materiali lavorati estrattivo Art. 59 bis

LEGENDA PRG VARIANTE 2021

Per quanto riguarda invece la coerenza del PRG con il **Sistema Ambientale del PUP** (con particolare riferimento alle **Invarianti** di cui all'allegato D), si è operato un controllo rispetto alla collocazione dei seguenti elementi presenti sul territorio di Albiano:

ALTRE AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- **Necropoli romana presso il Santuario di S. Antonio**

BENI ARCHITETTONICI E ARTISTICI RAPPRESENTATIVI

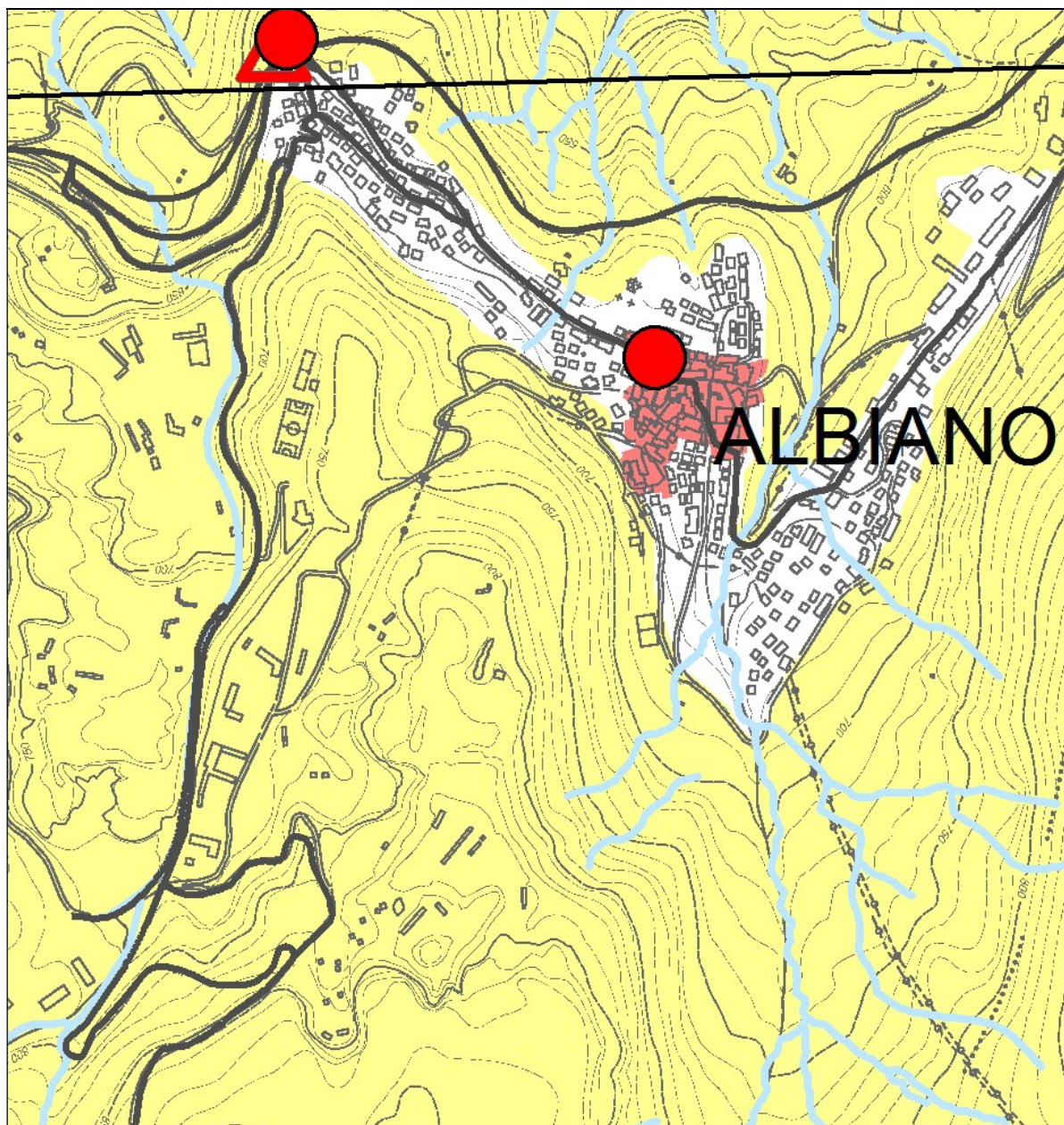
- **T10 - Chiesa di S. Biagio Vescovo e Martiri (parrocchiale antica)**
Bene sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004

SITI E ZONE DELLA RETE EUROPEA "NATURA 2000"

- **IT3120044 - Sito di importanza comunitaria "Monte Barco e Monte della Gallina" - ha 172,65 (Comuni di Albiano, Civezzano e Trento)**
Complesso di eccezionale interesse, a causa delle numerose torbiere in parte boscate con betulle e pino silvestre, situate in un contesto forestale del tutto insolito, caratterizzato dalla rovere. Il sito è inoltre di rilevante importanza per la nidificazione, la sosta e/o lo svernamento di specie di uccelli protette o in forte regresso, e/o a distribuzione localizzata sulle Alpi.
- **IT3120102 - Sito di importanza comunitaria "Lago di Santa Colomba" - ha 5,97 (Comuni di Albiano e Civezzano)**
L'importanza del sito è dovuta al lago con relativo orlo di vegetazione elofitica e alla piccola palude con una rara vegetazione di muschi. Si tratta di un biotopo di vitale importanza per la riproduzione di molte specie di anfibi e rettili.

ESTRATTO CARTOGRAFIA PUP -TAV. 60070

CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE



1. Area di tutela ambientale

 Area di tutela ambientale

2. Beni ambientali

 Beni ambientali (L.P.05.09.1991, n 22)

3. Beni culturali

 Beni artistici e storici (D.Lgs 22.01.2004, n 42)

 Beni archeologici (D.Lgs 22.01.2004, n 42)

 Aree di interesse archeologiche

 Laghi

 Fiumi e torrenti

 Confine provinciale

 Insediamenti storici

5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI ALBIANO AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE

Il necessario aggiornamento del PRG di ALBIANO 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 lorda (SUL)

indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)

indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

volume urbanistico (Vt)

volume fuori terra (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso. L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni. Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio. L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato, che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale. Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accertare con ragionevole

esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo). Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di ALBIANO 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^2 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 (H_p), 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 (H_f), 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^2]: 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^2]: 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 edificio** (Ve) [m³]: 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 edificio;
- **volume entro terra o interrato** (Vi) [m³]: volume edificio completamente interrato;
- **volume fuori terra** (Vft) [m³]: volume urbanistico emergente dal piano di spiccatto;
- **volume urbanistico** (Vt) [m³]: 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 edificio fuori terra;
- **linea di spiccatto**: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccatto non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzitutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità territoriale e 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 conversione di 0,75, (parametro oramai ampiamente verificato nell'adeguamento al RUEP di molti PRG di comuni trentini di pari dimensione e anche con il Piano regolatore del confinante Comune di Lona Lases), ottenendo con una buona precisione il **volume netto**. Tale rapporto fra volume lordo fuori terra e volume netto considera infatti tutti gli elementi scomputabili secondo quanto definito alle lettere m) ed n) del comma 4 dell'art. 3 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale e non esclusivamente la detrazione delle murature perimetrali.

In particolare la quantificazione percentuale delle parti di edificio che non concorrono alla formazione della SUN (oltre ai muri perimetrali anche i vani scala e i vani ascensore compresi i relativi muri portanti, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, ecc. se costituiscono parti comuni), è stato valutato, con l'aiuto dell'Ufficio Tecnico comunale, analizzando qualche caso concreto di edifici recentemente progettati, rappresentativi delle tipologie edilizie residenziali ricorrenti in zona (palazzine bifamiliari o plurifamiliari a tre/quattro piani fuori terra).

Applicando il coefficiente di **0,75** gli indici di **fabbricabilità territoriale e fondiaria del PRG vigente** vengono così ridotti:

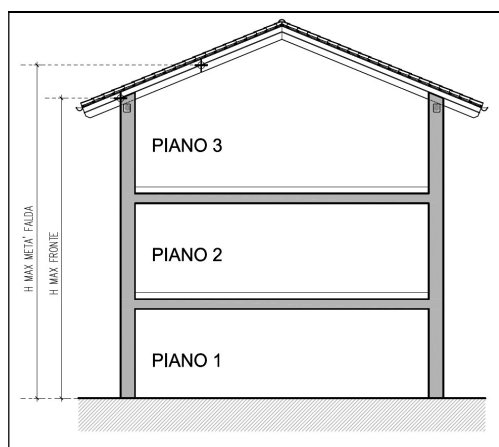
CARTIGLIO 1: **2,5 mc/mq** x 0,75 diventa **1,88 mc/mq**

CARTIGLIO 2:	2,2 mc/mq x 0,75 diventa	1,65 mc/mq
CARTIGLIO 3:	2,5 mc/mq x 0,75 diventa	1,88 mc/mq
CARTIGLIO 4:	2,2 mc/mq x 0,75 diventa	1,65 mc/mq
CARTIGLIO 5:	2,2 mc/mq x 0,75 diventa	1,65 mc/mq
CARTIGLIO 6:	1,8 mc/mq x 0,75 diventa	1,35 mc/mq
CARTIGLIO 7:	1,8 mc/mq x 0,75 diventa	1,35 mc/mq
CARTIGLIO 8:	2,2 mc/mq x 0,75 diventa	1,65 mc/mq
CARTIGLIO 9:	2,0 mc/mq x 0,75 diventa	1,50 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 ALBIANO¹ e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati. Le altezze di controllo dei fronti sono state computate 50 cm al di sotto dell'attuale altezza massima dell'edificio misurata a metà falda: nel caso di tetti piani va da sé che l'altezza del fronte determina l'altezza effettiva dell'edificio. Le attuali altezze massime in metri lineari (misurate a metà falda) sono state indicate nei cartigli al solo fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.):

H	8,50 m	diventa	3 piani con H max di controllo del fronte 8,00 m
H	9,00 m	diventa	3 piani con H max di controllo del fronte 8,50 m
H	10,00 m	diventa	4 piani con H max di controllo del fronte 9,50 m
H	10,50 m	diventa	4 piani con H max di controllo del fronte 10,00 m
H	11,00 m	diventa	4 piani con H max di controllo del fronte 10,50 m
H	11,50 m	diventa	4 piani con H max di controllo del fronte 11,00 m
H	14,00 m	diventa	5 piani con H max di controllo del fronte 13,50 m

¹ Altezza abitabile da REC vigente: m 2,50 fino da 501 a 900 mslm.



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.

In tal senso va anche considerata l'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.

Di seguito alcuni esempi fotografici di **tipologie** e **numero di piani** riscontrati nelle diverse zone residenziali di Albiano (cartigli da 1 a 9):



EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 1

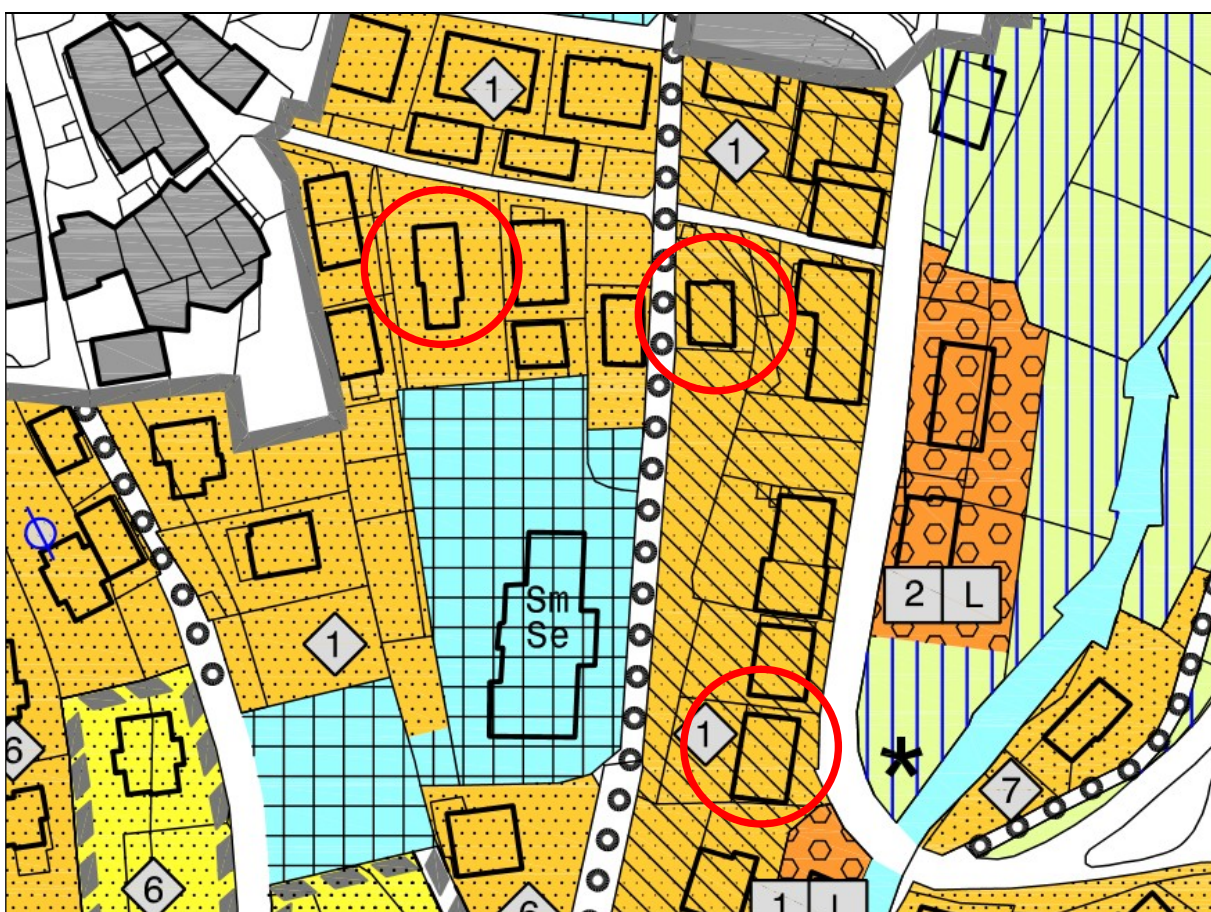


PALAZZINE DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 1





EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 1



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 1)



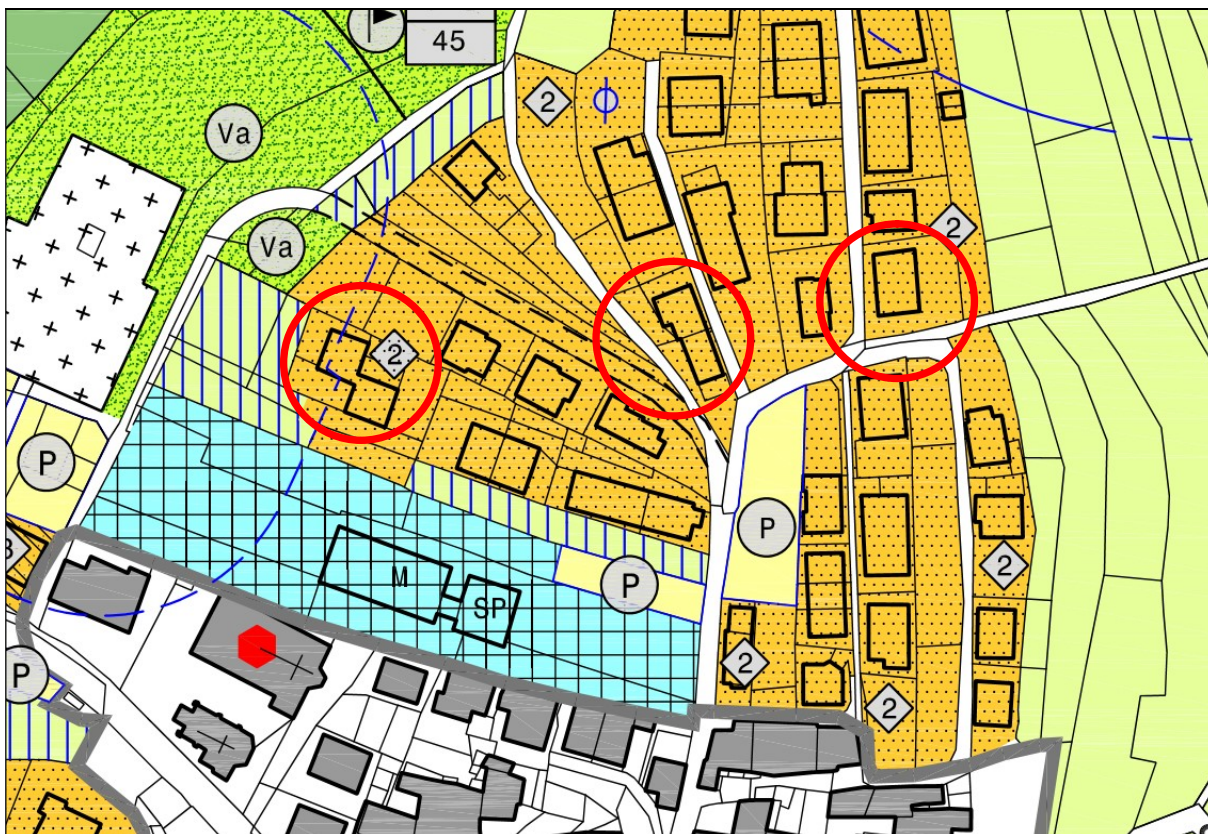
EDIFICI DI 3-4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 2



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 2



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 2



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 2)



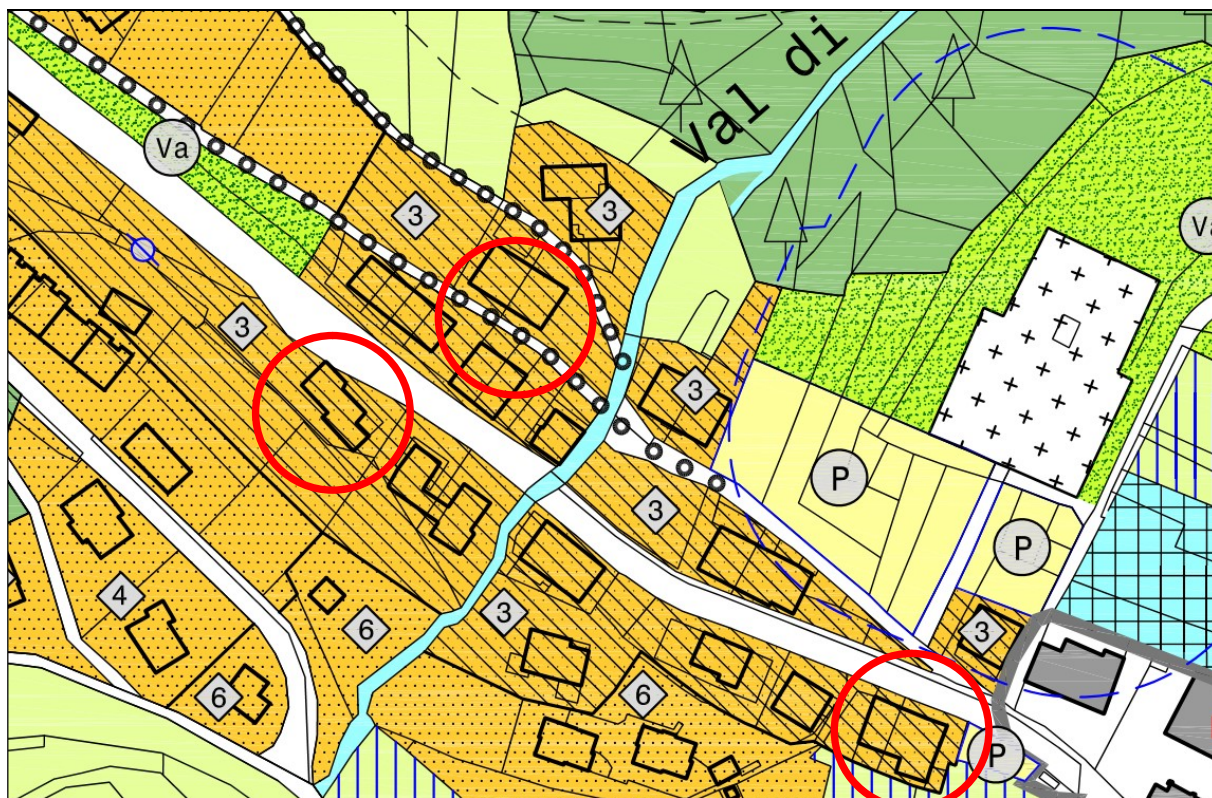
EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 3



EDIFICI DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 3



EDIFICI DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 3



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 3)



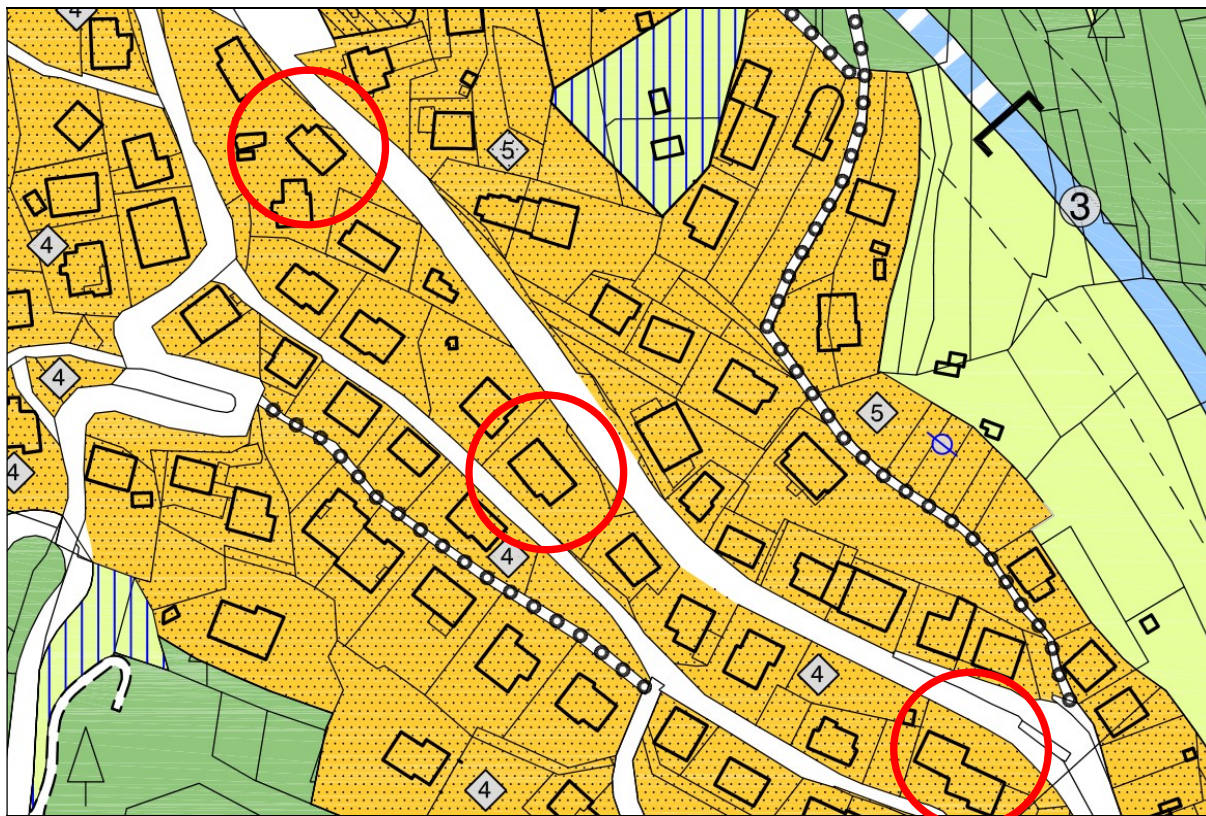
EDIFICIO DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 4



EDIFICI DI 3-4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 4



EDIFICIO DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 4



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 4)



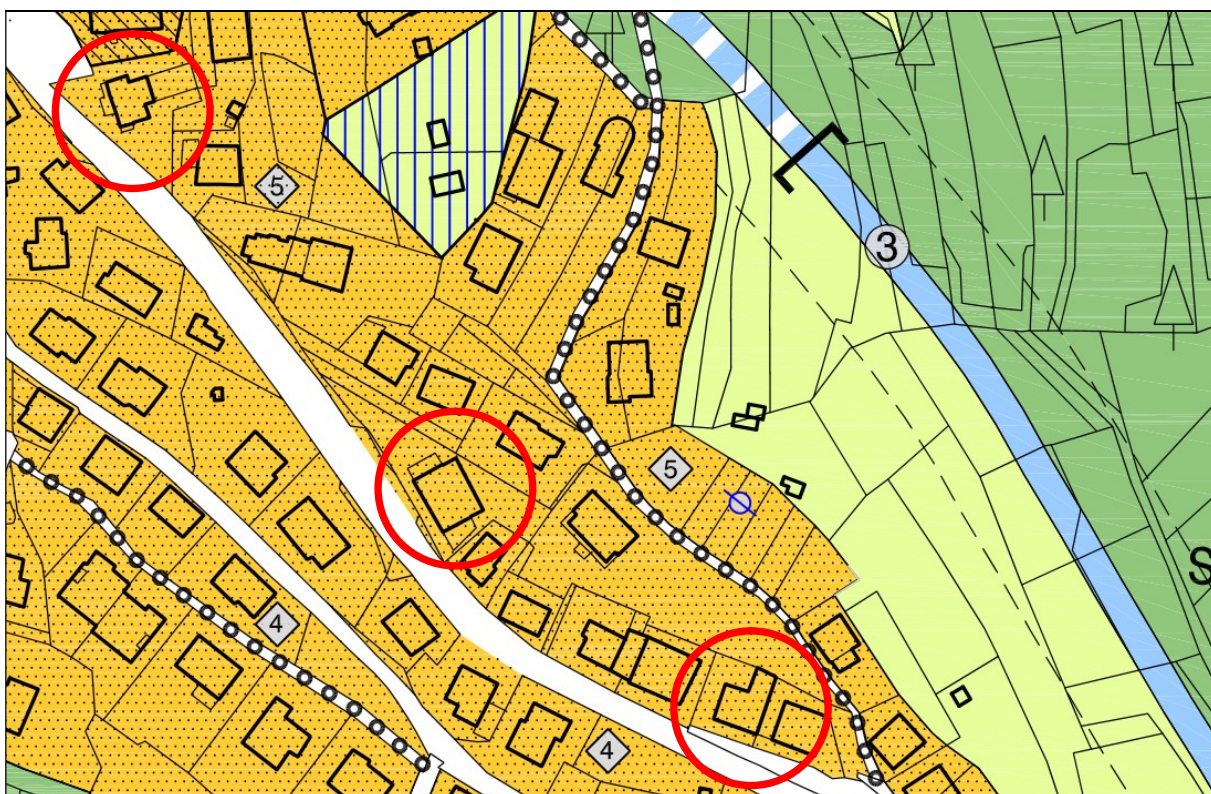
EDIFICIO DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 5



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 5



EDIFICIO DI 4 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 5



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 5)



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 6



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 6



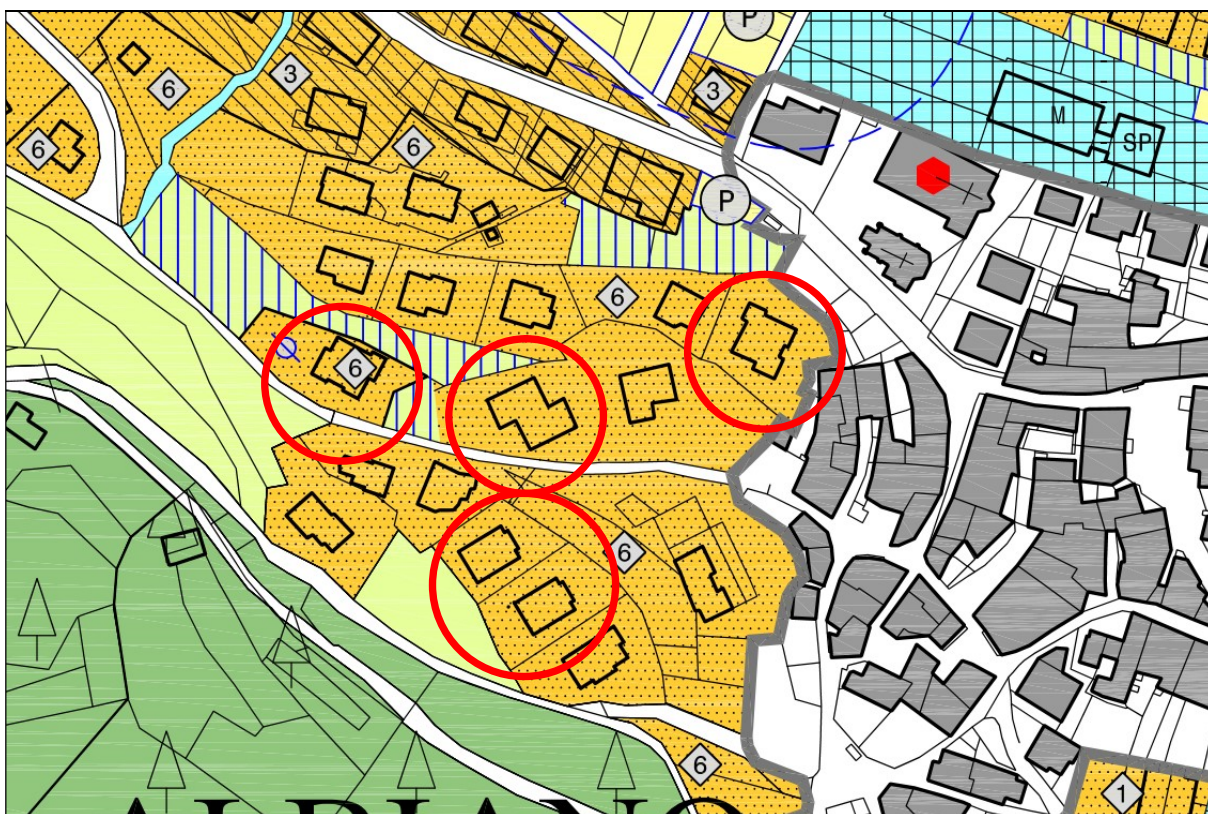
EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 6



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 6



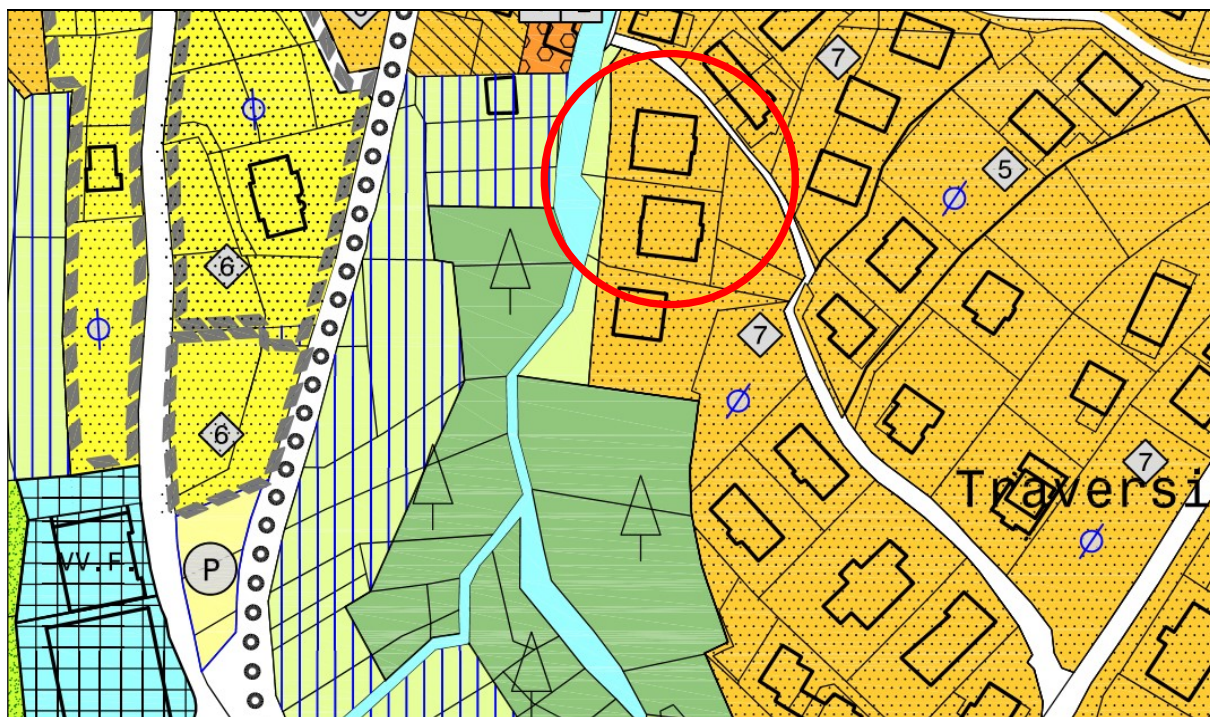
EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 6



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 6)



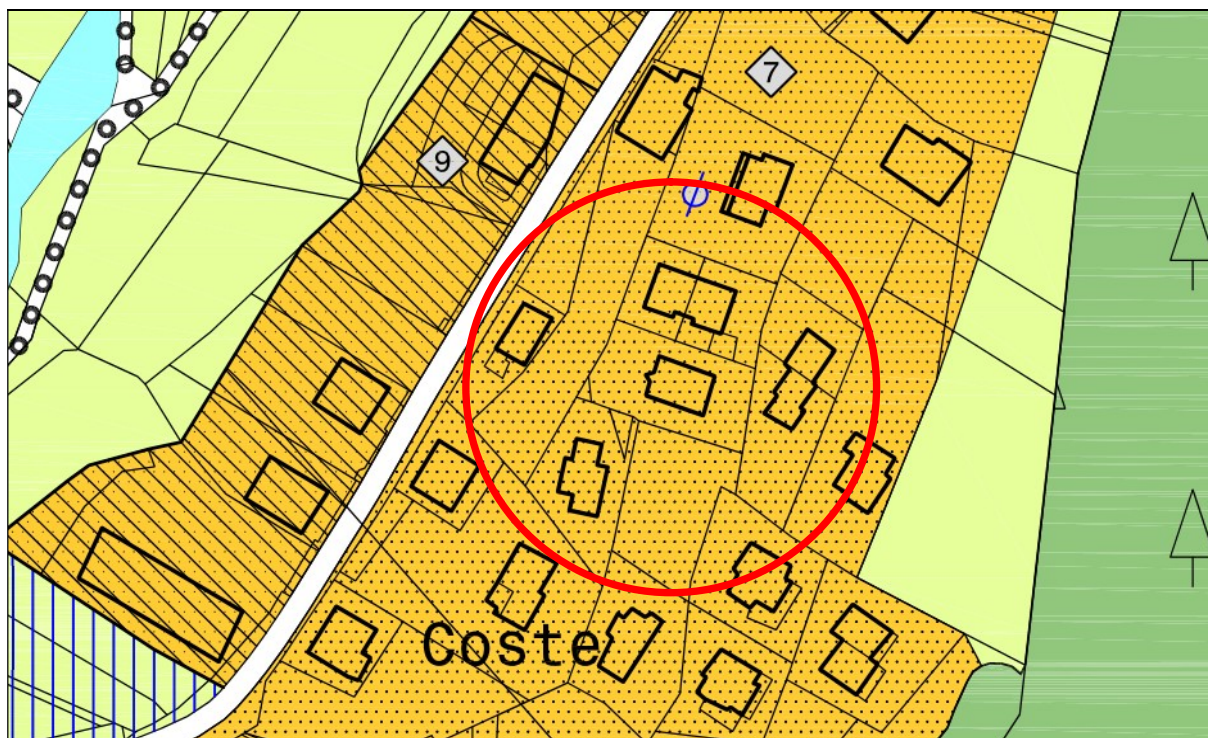
EDIFICI DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 7



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 7)



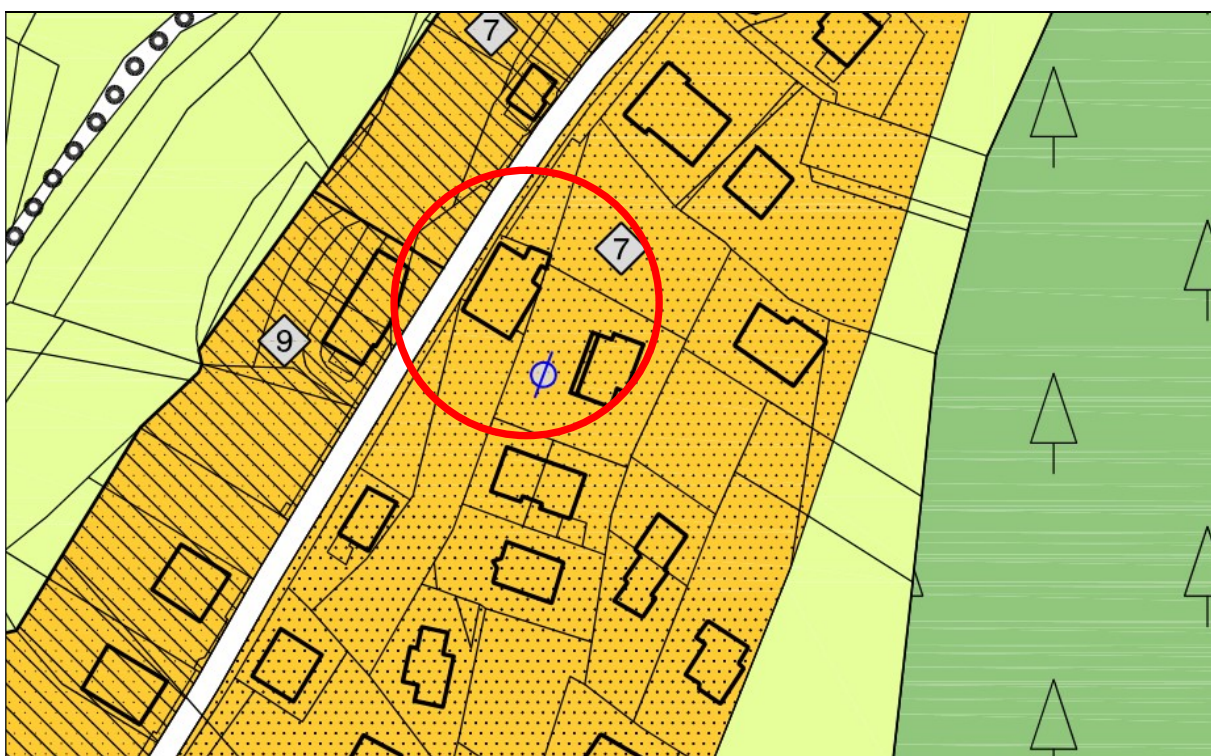
EDIFICI DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 7



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 7)



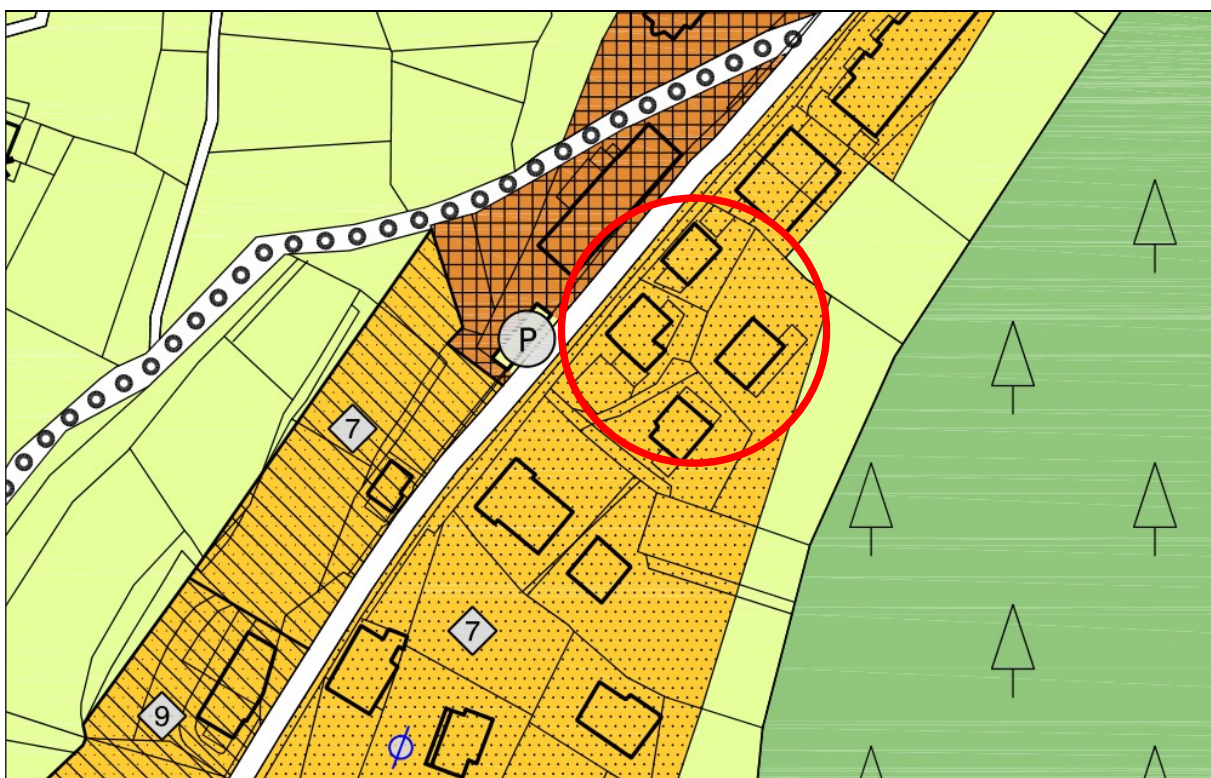
EDIFICIO DI 2 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 7



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 7)



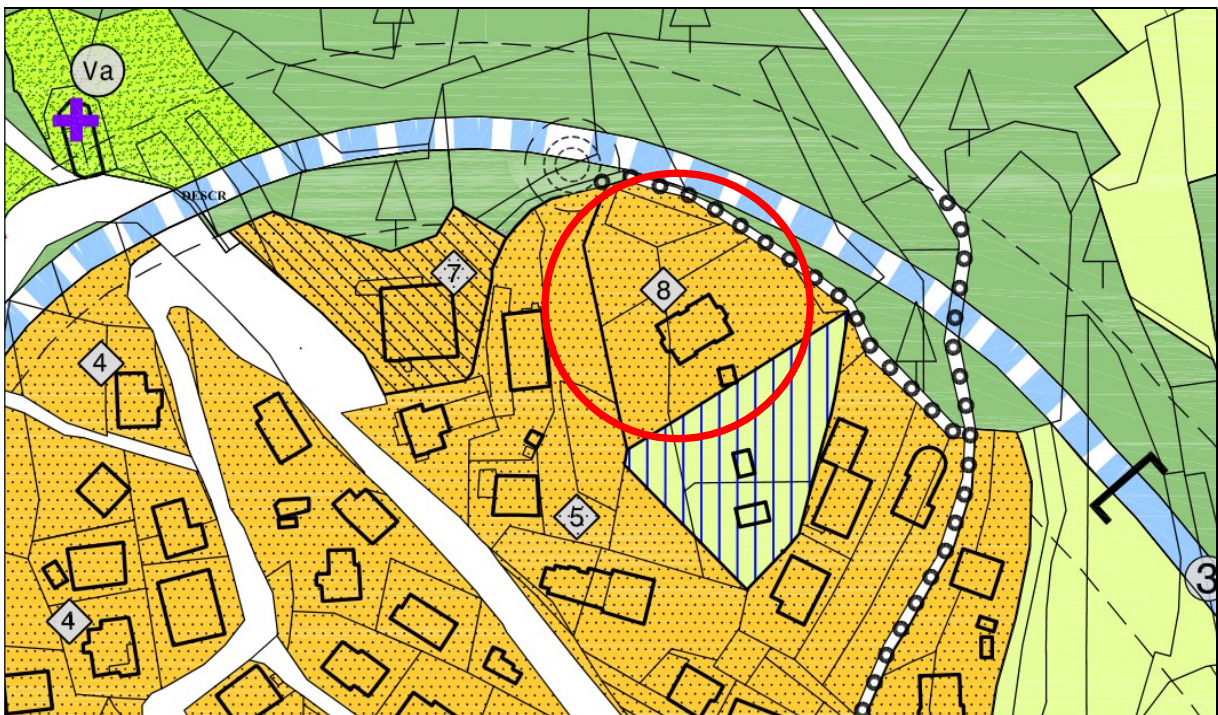
EDIFICI DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 7



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICI OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 7)



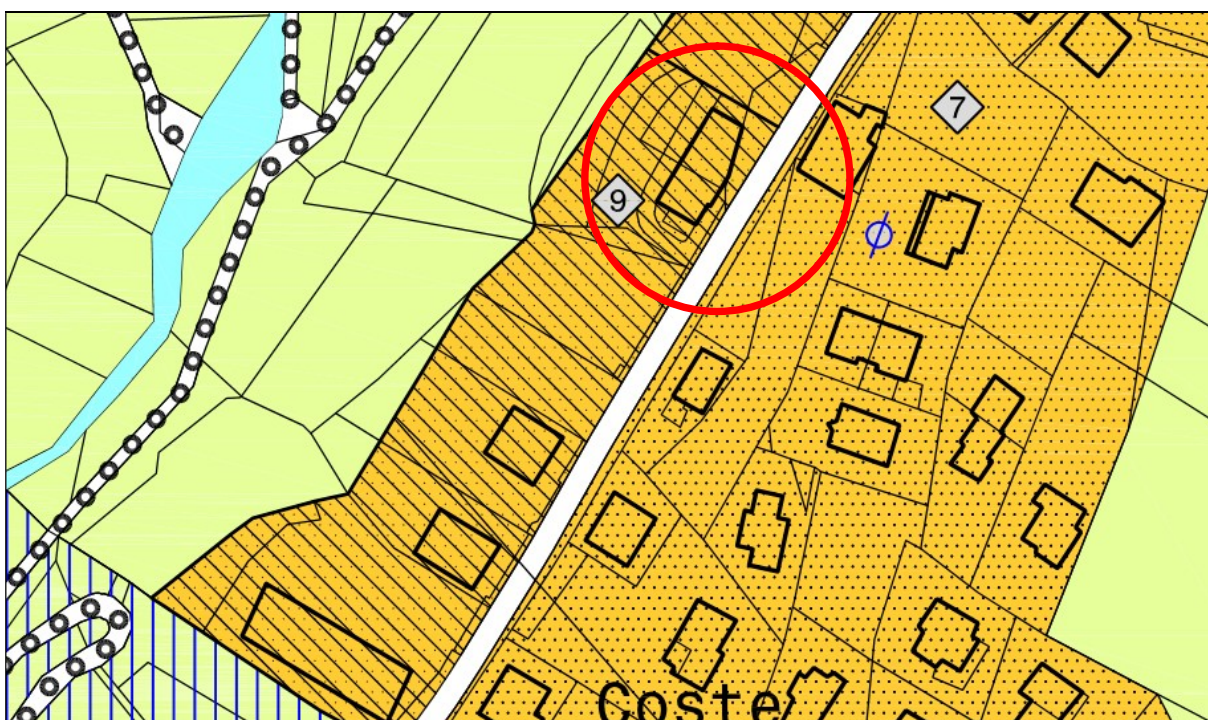
EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 8



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICIO OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 8)



EDIFICIO DI 3 PIANI IN ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON CARTIGLIO 9



ESTRATTO PRG VIGENTE - EDIFICIO OGGETTO DI RILIEVO FOTOGRAFICO (CARTIGLIO 9)

Dall'analisi, effettuata a campione, si è potuto constatare che, in genere, le altezze degli edifici realizzati nelle varie aree residenziali di Albiano, hanno sfruttato appieno la parametrizzazione stabilita dai vari cartigli di zona.

I nove cartigli delle aree residenziali richiamati nella nuova cartografia e nelle NTA adeguate, sono i seguenti:

Cartiglio 1

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,50	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	11,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,75	mq/mq
Tipologia esclusa	In linea (a schiera)		
Manto di copertura	marsigliesi		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 300,80 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **300,80 / 400 = 0,75 mq/mq**.

Cartiglio 2

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,50	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	11,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,66	mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco (condomini)		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 264,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **264,00 / 400 = 0,66 mq/mq**.

Cartiglio 3

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	11,00	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	11,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,75	mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco (condomini)		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 300,80 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **300,80 / 400 = 0,75 mq/mq**.

Cartiglio 4

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	9,50	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	10,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,66	mq/mq
Tipologia proposta	mono o bifamiliare		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 264,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **264,00 / 400 = 0,66 mq/mq**.

Cartiglio 5

piani fuori terra	PIANI	4	n
altezza di controllo del fronte	HF	10,00	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	10,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,66	mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco (condomini)		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 264,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **264,00 / 400 = 0,66 mq/mq**.

Cartiglio 6

piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,00	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	8,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,54	mq/mq
Tipologia proposta	mono o bifamiliare		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 216,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **216,00 / 400 = 0,54 mq/mq**.

Cartiglio 7

piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,50	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	9,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,54	mq/mq
Tipologia proposta	mono o bifamiliare		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 216,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **216,00 / 400 = 0,54 mq/mq**.

Cartiglio 8

piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,00	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	8,50	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,66	mq/mq
Tipologia esclusa	a blocco (condomini)		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 264,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **264,00 / 400 = 0,66 mq/mq**.

Cartiglio 9

piani fuori terra	PIANI	5	n
altezza di controllo del fronte	HF	13,50	ml
altezza massima edificio ai fini delle distanze*	H max	14,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,60	mq/mq
Tipologia proposta	mono o bifamiliare		
Manto di copertura	tegole in cemento scure		
Direzione del colmo	secondo l'orientamento prevalente in zona		

* altezza massima dell'edificio in metri lineari indicata solo al fine di assicurare l'applicazione della disciplina provinciale fissata in materia di distanze (Allegato 2 alla d.G.P. n. 2023 del 2010 e s.m.)

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 **2,50 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 240,00 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **240,00 / 400 = 0,60 mq/mq**.

SINTESI DELLE INDICAZIONI NEI CARTIGLI DELLE AREE RESIDENZIALI

N°	Numero piani fuori terra	H max di controllo del fronte (m)	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (mq/mq)	Lotto minimo per le nuove costruzioni (mq)	Manto di copertura	Tipologie
1	4	10,50	0,75	400	M	LS
2	4	10,50	0,66	400	TS	B
3	4	11,00	0,75	400	TS	B
4	4	9,50	0,66	400	TS	MB
5	4	10,00	0,66	400	TS	B
6	3	8,00	0,54	400	TS	MB
7	3	8,50	0,54	400	TS	MB
8	3	8,00	0,66	400	TS	B
9	5	13,50	0,60	400	TS	MB
TIPOLOGIE EDILIZIE VIETATE B: A BLOCCO (CONDOMINI) - LS: IN LINEA O A SCHIERA						
TIPOLOGIA EDILIZIA PROPOSTA MB: MONO O BIFAMILIARE						
MANTO DI COPERTURA OBBLIGATORIO: M: MARSIGLIESI - TS: TEGOLE IN CEMENTO SCURE						



ALBIANO 1985 – ARCHIVIO FOTOGRAFICO SERVIZIO URBANISTICA PAT