



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio**

Via Lunelli n. 4 - 38121 Trento  
Tel. 0461497013 - Fax 0461497079 - 497088  
e-mail: serv.urbanistica@provincia.tn.it

AI  
COMUNI  
LORO SEDI

ALLE COMUNITA'  
LORO SEDI

AL  
CONSORZIO DEI COMUNI  
TRENTINI  
Via Torre Verde, 21  
38100 – TRENTO

AGLI  
ORDINI E COLLEGI  
PROFESSIONALI  
LORO SEDI

AI  
DIPARTIMENTI DELLA PROVINCIA  
LORO SEDI

Trento, **7 ottobre 2013**

Prot. n. S013 / 2013 / **541804** / PGM

Oggetto: Deliberazione della Giunta provinciale n. 2088 del 4 ottobre 2013. Precisazioni in materia di definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, di distanze, di spazi di parcheggio e di fasce di rispetto stradali.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 2088 del 4 ottobre 2013, tenuto conto delle osservazioni emerse dopo l'entrata in vigore della deliberazione della Giunta provinciale n. 1553 del 26 luglio 2013 recante modificazioni alla deliberazione n. 2023 del 2010 di attuazione della legge urbanistica, sono state precisate alcune disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale in materia di definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni, di distanze, di spazi di parcheggio e di fasce di rispetto stradali.

Le disposizioni di cui alla predetta deliberazione si applicano dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 41 dell'8 ottobre 2013 anche alle domande di concessione edilizia non ancora rilasciate alla data medesima.

Si illustrano di seguito i contenuti delle modifiche.

### **1. Modifiche alla deliberazione n. 2023 del 2010.**

Nell'Allegato 1 (**Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni**), sono apportate le seguenti modificazioni:

- nella definizione di piano di spiccato di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), è stata ripresa la condizione prevista dal regolamento di attuazione della legge urbanistica in materia di piani attuativi (articolo 10, comma 1, lettera c)) in merito all'esigenza di motivare adeguatamente la necessità di modificare la superficie del terreno naturale per ottenere un nuovo piano di spiccato. In particolare si prevede che anche per le concessioni edilizie la modifica del piano di spiccato rispetto al terreno naturale prevista dal progetto può essere autorizzata sulla base di adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti;
- nella definizione di superficie utile lorda (SUL) di cui all'articolo 2, comma 2, lettera j), si precisa che sono esclusi, oltre ai piani totalmente interrati, anche i sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità, i porticati al piano terreno e i balconi - anche se rientranti - purché aperti su almeno un lato nonché i vani scala esterni aperti. Si precisa che, in deroga a quanto previsto dal punto 3) del dispositivo della deliberazione della Giunta provinciale n. 1553 del 26 luglio 2013, questa modifica trova immediata applicazione ai fini dell'attuazione della nuova disciplina in materia di contributo di concessione e spazi di parcheggio introdotta con il d.p.p. 26 luglio 2013, n. 13-115/Leg e con la citata deliberazione n. 1553 del 2013;
- nella definizione di volume edilizio di cui all'articolo 2, comma 2, lettera l), è prevista una definizione più corretta dei balconi che non costituiscono volume e precisamente: "balconi sostenuti da pilastri o tiranti";

Nell'Allegato 2 (**Disposizioni provinciali in materia di distanze**), sono apportate le seguenti modificazioni:

- all'articolo 2, comma 2, (Criteri di misurazione delle distanze), in coerenza con la modifica citata in materia di balconi non computabili come volume, è stato meglio precisato che nel limite di metri 1,50 di aggetto, non sono rilevanti ai fini delle distanze dai confini e dagli edifici previste dalla normativa provinciale anche i balconi sostenuti da pilastri o tiranti, fermo restando, tuttavia, il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile;
- all'articolo 3, (Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree edificate) la modifica non richiede più l'applicazione nei centri storici e nella aree già edificate (zone A e B del d.m. n. 1444 del 1968) l'aumento della distanza per i nuovi edifici superiore a 10 metri prevista dall'articolo 5. Ne consegue che si applica la distanza minima di 10 metri anche per edifici con altezza superiore;

- all'articolo 5, (Distanze tra edifici da applicare in altre aree) il secondo periodo del comma 1 è stato riscritto per renderlo più chiaro, disponendo che “*Se gli strumenti urbanistici comunali prevedono altezze superiori a 10,00 m la distanza minima fra edifici antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i 10,00 m;*”;
- all'articolo 8, (Distanze degli edifici dai confini) al comma 2, la lettera c) è stata sostituita precisando che se si provvede alla sopraelevazione di edifici esistenti, alla data di approvazione della deliberazione n. 2023 del 2010 (3 settembre 2010), in assenza di edifici antistanti senza il consenso del confinante, in tal caso, per non penalizzare il proprietario confinante medesimo, la realizzazione di nuovi edifici sui lotti antistanti è soggetta alle distanze dall'edificio sopraelevato e dai confini con riferimento all'altezza dell'edificio prima della sua sopraelevazione;

Ferma restando l'immediata applicabilità delle disposizioni provinciali sopra richiamate, anche in deroga agli strumenti urbanistici dei comuni e delle comunità, si precisa che i comuni debbono comunque provvedere all'adeguamento dei propri PRG con la prima variante urbanistica utile per rendere coerenti i testi normativi comunali. Con la medesima variante i comuni possono, motivatamente, ripristinare o introdurre una disciplina più restrittiva rispetto a quella vigente derivante dall'applicazione delle norme provinciali.

Nell'Allegato 3 (**Spazi di parcheggio**), sono apportate le seguenti modificazioni:

- all'articolo 2, (Determinazione delle quantità minime), comma 2, nella lettera a), ove si specifica qual'è la superficie degli edifici da considerare per la determinazione degli spazi di parcheggio (Sp), tenuto conto della modifica operata alla definizione di SUL che esclude già i sottotetti non abitabili, è soppressa la medesima specificazione divenuta superflua;
- all'articolo 4, (Localizzazione e determinazione degli spazi per parcheggio), comma 1, quarto periodo, in merito ai requisiti richiesti per riconoscere ai fini degli standard di parcheggio aree distinte dal lotto di intervento nelle sue immediate vicinanze, è stata modificata, semplificandola, la condizione della agevole raggiungibilità prevedendo che ciò deve avvenire “mediante un percorso pedonabile pubblico o aperto al pubblico.”.

Per quanto concerne la disciplina dell'esenzione dagli standard di parcheggio prevista dall'articolo 9 dell'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 2010, la delibera della Giunta provinciale n. 2088 del 4 ottobre 2013 ha precisato che rimane ferma l'attuale disciplina speciale prevista dal comma 4 dell'articolo 9 medesimo, ai sensi del quale la somma dovuta per l'esenzione a pagamento dallo standard di parcheggio è determinata in base “*al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, determinato secondo i criteri e le modalità stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di cui all'articolo 115, comma 4, lettera d), della legge urbanistica provinciale, corrispondente a quelli richiesti dalla normativa e non garantiti dall'intervento realizzato.*”. Continuano pertanto ad applicarsi i criteri specifici previsti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 2255 del 21 ottobre 2005 e successive modificazioni, con l'applicazione del costo di costruzione riferito al volume, non trovando applicazione in questo caso la nuova disciplina sul pagamento del contributo di concessione, con la sola sostituzione della superficie minima di riferimento per posto auto che è aumentata da 12 metri quadrati a 12,50 metri quadrati, in coerenza con le modifiche apportate all'Allegato 3 della deliberazione n. 2023 del 2010. Ne consegue che la deliberazione n. 2255 del 2005 è modificata come segue: nella lettera a) del settimo capoverso

della premessa, le parole “metri quadrati 12” sono sostituite dalle seguenti: “metri quadrati 12,50”.

La nuova deliberazione ha altresì precisato che rimane ferma la disciplina specifica prevista dagli articoli 116 e 117 in materia di riduzione ed esenzione dal contributo di concessione, ivi comprese le modalità di calcolo in base al volume, ove previsto.

Pertanto, per la determinazione del contributo effettivamente dovuto al netto dell'esenzione, entro i rispettivi limiti volumetrici, si dovrà effettuare il calcolo della somma dovuta a superficie secondo i nuovi criteri alla quale va detratta la somma relativa alla riduzione o esenzione nel limite di volume stabilito dalla legge urbanistica, calcolata in base al costo di costruzione a metro cubo.

A titolo esemplificativo si riportano i casi:

1) il contributo di concessione non è dovuto per i lavori di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici esistenti da destinare a scopo abitativo, limitatamente ai primi seicento metri cubi di volume; si possono verificare i seguenti casi:

a) volume oggetto di recupero inferiore o uguale a 600 mc: l'esenzione è totale.

b) volume oggetto di recupero superiore a 600 mc: si dovrà dapprima effettuare il calcolo della somma del contributo di concessione dovuta a superficie secondo i nuovi criteri. Alla stessa va detratta la somma relativa all'esenzione calcolata applicando al limite di volume stabilito dalla legge urbanistica in esenzione, pari a 600 mc, l'importo del contributo di concessione calcolato in base al costo di costruzione a metro cubo.

2) il contributo di concessione nel caso di edifici di nuova costruzione destinati a prima abitazione, limitatamente ai primi quattrocento metri cubi di volume è commisurato esclusivamente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Si possono verificare i seguenti casi:

a) volume della nuova unità inferiore o uguale a 400 mc: si dovrà dapprima effettuare il calcolo della somma del contributo di concessione dovuta a superficie secondo i nuovi criteri, alla quale andrà applicata la riduzione di un terzo.

b) volume della nuova unità superiore a 400 mc: si dovrà dapprima effettuare il calcolo della somma del contributo di concessione dovuta a superficie secondo i nuovi criteri. Alla stessa va detratta la somma relativa all'esenzione pari ad un terzo dell'importo calcolato applicando al limite di volume stabilito dalla legge urbanistica in esenzione, pari a 400 mc, l'importo del contributo di concessione determinato in base al costo di costruzione a metro cubo.

## **2. Modifiche alla deliberazione n. 1554 del 2013**

Per quanto concerne la deliberazione della Giunta provinciale n. 1554 del 26 luglio 2013, recante disposizioni di coordinamento tra le nuove disposizioni in materia di contributo di concessione e quelle in materia di costo di costruzione, è stata prevista una misura correttiva per il calcolo del contributo di concessione per il recupero dei sottotetti per non penalizzare questo intervento in seguito all'applicazione del criterio della SUL in sostituzione di quello del volume per il calcolo del contributo, prevedendo una riduzione del 25 % del costo di costruzione con la seguente specificazione nella tabella allegata alla deliberazione n. 1553 del 2013: prima della riga relativa alla categoria A2 è inserita la seguente nuova riga:

Categorie	Attività	% di applicazione	Primaria, secondaria	Costo medio costruzione	Riduzioni	U. misura	Importo contributo
Recupero sottotetti a fini abitativi	Recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi per <u>residenza ordinaria</u>	min. 5% max. 20%	3/3	573 €/mq		mq.	min. € 28,65 max. € 114,60

Con l'occasione si precisa che la superficie da considerare per il calcolo del contributo per il recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi per residenza ordinaria, è quella ritenuta utile dai regolamenti edilizi per soddisfare i requisiti minimi di abitabilità e quindi con esclusione degli spazi con altezza inferiore a quella minima prevista dai regolamenti edilizi medesimi.

### 3. Modifiche in materia di fasce di rispetto stradali

In materia di fasce di rispetto stradali di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995 e successive modificazioni, la deliberazione in oggetto ha previsto la possibilità, mediante modifica dell'articolo 6 (Limiti di utilizzo) di ammettere nelle fasce di rispetto delle strade diverse da quelle esistenti, anche la realizzazione di fabbricati pertinenziali di edifici esistenti, in alternativa all'ampliamento di edifici esistenti, sulla base di adeguata motivazione e previo parere della commissione edilizia, purché sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente. Ai sensi del comma 7 del citato articolo 6 della delibera sulle fasce di rispetto, resta ferma in ogni caso la necessità di acquisire preventivamente, ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, il parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada o alla sua realizzazione.

Si ricorda che per agevolare gli operatori nella consultazione delle norme vigenti aggiornate con le modifiche, il Codice on line dell'Urbanistica e dell'edilizia e la Normativa urbanistica della pagina web del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio (<http://www.urbanistica.provincia.tn.it/>) riportano i testi aggiornati di tutte le disposizioni provinciali alla data della loro entrata in vigore. Si consiglia pertanto l'uso di tali testi in luogo di testi cartacei che possono risultare superati.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
- dott. Pier Giorgio Mattei -