Comune di Peio
Provincia autonoma di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

E

VALUTAZIONE DI PIANO

ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 "Governo del Territorio"

Ottobre 2024 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com

Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
REMO ZULBERTI
692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO

RELAZIONE DI VARIANTE 5
Gli obiettivi della variante *5*
Proposte collaborative *6*
Il quadro conoscitivo *6*
Il PRG in vigore 6
Il PEM in vigore 6
I temi interessati dalla variante 6
Elenco elaborati di variante 2024 ..... *7*
Shape 8
Le varianti del sistema insediativo *8*
Descrizione delle singole varianti *8*
Settore ricettivo ed alberghiero 8
Pianificazione attuativa 9
Sistema piste impianti 10
Progetti convenzionati 11
Modifiche interne all'insediamento storico 11
Riduzione di zone destinate all'uso pubblico 11
Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi 11
Zone agricole 11
Opere di interesse pubblico: aree, viabilità e parcheggi 12
Stralcio aree edificabili ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015 ..... *12*
Varianti del patrimonio edilizio montano *14*
Assegnazione della Tipologia 8 16
Carta di sintesi della pericolosità *17*
Dimensionamento residenziale 19
Dimensionamento per i prossimi 10 anni 20
Limitazione al consumo di suolo *21*
Valutazione di piano 22
Standard urbanistici 22
Cartografia di PRG 25
Norme di attuazione 26
Usi civici 28
Descrizione della variante c09 28
Il PRG in vigore 29
Il PRG di variante 30
Soluzioni alternative 31
Procedura 31
VALUTAZIONE DI PIANO 32
Definizioni e normativa di riferimento 32
Il processo di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 32
Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano *32*
Descrizione sintetica della variante *34*
Il gruppo di valutazione *34*
Gli strumenti utilizzati, le fonti informative *34*
Area geografica di riferimento *35*

Verifica di coerenza con il Piano del Parco Stelvio *36*
Rete Natura 2000 37
Alta Val del Monte 37
Alta Val La Mare 38
Stelvio 38
Assoggettabilità a VIA o VINCA 38
Coerenza interna con il PRG in vigore 38
Coerenza con il Piano Territoriale della Comunità - PTC 38
Coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale - PUP 39
Reti ecologiche 39
Risorse idriche 39
Aree agricole di pregio 40
Verifica di assoggettabilità 42
Elementi e fattori ambientali oggetto di valutazione *42*
Suolo 42
Paesaggio 42
Qualità di vita 43
Mobilità urbana 43
Altri fattori di analisi 43
Sintesi non tecnica e parere conclusivo 44
Parere conclusivo 45
Contenuti della deliberazione 45
Allegati 47
Allegato 1 Avviso preliminare 47

G419/RFG419-06/03/2024-0002151/P

COMUNE DI PEIO
Via G. Casarotti n. 31
38024 PEIO
☎ 0463-754059
0463-754465
protocollo@comune.peio.tn.it
comune@pec.comune.peio.tn.it

COMUNE DI PEIO
Provincia di Trento

AVVISO

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio"

Variante Generale al Piano Regolatore Generale

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale a **variante sostanziale** ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo principale di un adeguamento normativo ed aggiornamento cartografico di assestamento volto alla semplificazione ed uniformatizzazione delle procedure di attuazione degli interventi già previsti nel PRG in vigore confermando il quadro insediativo attuale.

In particolare gli obiettivi sono i seguenti:

Aggiornamento normativo e cartografico volto a semplificare ed uniformare le modalità operative, confermando sostanzialmente il quadro insediativo del PRG in vigore, in un'ottica generale di una progressiva riduzione del consumo di suolo;

Rettificare e correggere eventuali duplicazione di norma o disposizioni normative contrapposte.

Aggiornamento delle norme ed introduzione di misure incentivanti finalizzate ad:

- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente degli insediamenti storici e relativo agli edifici isolati, anche con eventuale revisione delle categorie di intervento assegnata all'interno delle schede di catalogazione e purché in coerenza con i criteri generali utilizzati per la valutazione dei caratteri storico-architettoniche degli edifici;
- favorire il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche in aree non specificatamente destinate all'insediamento, già destinato alla residenza o attività compatibili o attività produttive turistiche e commerciali, con misure di densificazione come per esempio gli ampliamenti puntuali e le sopraelevazioni;
- favorire recupero funzionale e produttivo dei terreni agricoli e forestali, anche da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale;
- facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree agricole e montane con aggiornamento delle norme del PEM uniformandole coerentemente con le nuove proposte contenute nel Piano del Parco dello Stelvio;

Aggiornare il sistema di norme dedicate alla tutela paesaggistica, alle fasce di rispetto delle infrastrutture, esplicitando in forma univoca gli interventi ammessi e le alterazioni vietate;

Verificare lo stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG già iniziati, ed aggiornare le norme di PRG per favorire ed incentivare lo sviluppo della pianificazione subordinata fino ad oggi non ancora attivata;

Verifica ed aggiornamento del piano delle opere pubbliche di progetto previste dal PRG con contestuale verifica di applicabilità delle misure di salvaguardia e di vincolo preordinato all'esproprio.

..... 47

RELAZIONE DI VARIANTE

Gli obiettivi della variante

In data 06/03/2024 l'Amministrazione comunale ha provveduto all'avvio dell'iter di formazione della variante al PRG procedendo ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015 con l'Avviso preliminare.

Gli obiettivi esplicitati nell'avviso sono dunque:

a) *Aggiornamento normativo e cartografico volto a semplificare ed uniformare le modalità operative, confermando sostanzialmente il quadro insediativo del PRG in vigore, in un'ottica generale di una progressiva riduzione del consumo di suolo;*
b) *Rettificare e correggere eventuali duplicazione di norma o disposizioni normative contrapposte.*
c) *Aggiornamento delle norme ed introduzione di misure incentivanti finalizzate ad:*
   - *incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente degli insediamenti storici e relativo agli edifici isolati, anche con eventuale revisione delle categorie di intervento assegnata all'interno delle schede di catalogazione e purché in coerenza con i criteri generali utilizzati per la valutazione dei caratteri storico-architettoniche degli edifici;*
   - *favorire il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche in aree non specificatamente destinate all'insediamento, già destinato alla residenza o attività compatibili o attività produttive turistiche e commerciali, con misure di densificazione come per esempio gli ampliamenti puntuali e le sopraelevazioni;*
   - *favorire recupero funzionale e produttivo dei terreni agricoli e forestali, anche da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale;*
   - *facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree agricole e montane con aggiornamento delle norme del PEM uniformandole coerentemente con le nuove proposte contenute nel Piano del Parco dello Stelvio;*
d) *Aggiornare il sistema di norme dedicate alla tutela paesaggistica, alle fasce di rispetto delle infrastrutture, esplicitando in forma univoca gli interventi ammessi e le alterazioni vietate;*
e) *Verificare lo stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG già iniziati, ed aggiornare le norme di PRG per favorire ed incentivare lo sviluppo della pianificazione subordinata fino ad oggi non ancora attivata;*
f) *Verifica ed aggiornamento del piano delle opere pubbliche di progetto previste dal PRG con contestuale verifica di applicabilità delle misure di salvaguardia e di vincolo preordinato all'esproprio.*
g) *Verifica di attuazione ed aggiornamento degli interventi pubblici e di interesse pubblico in coerenza con le misure previste dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg. in tema di standard urbanistici e dotazioni territoriali;*
h) *Aggiornamento delle aree già destinate ad insediamento con possibilità di introdurre rettifiche, modifiche o compensazioni di zona, necessarie per garantire l'attuazione degli interventi già previsti dal PRG in vigore e per favorire interventi di riqualificazione e potenziamento delle attività economiche esistenti, primarie, secondarie e terziarie, favorendo ogni azione sinergica volta a coinvolgere diverse funzioni, e pluralità di stakeholder;*
i) *Valutazione delle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della legge provinciale (rinuncia all'edificabilità) sulla base di criteri di logicità, opportunità e convenienza.*

[Vedi allegato 1]

Proposte collaborative

Durante il periodo di pubblicazione dell'avviso sono state raccolte circa quaranta proposte collaborative che sono state visionate dal tecnico incaricato per verificare in primo luogo la coerenza con gli obiettivi e ed in seconda fase definire le misure di variante, compatibili e coerenti con il quadro pianificatorio del PRG in vigore e con i vincoli e dettami dei piani sovraordinati, che si sono potute introdurre nello strumento urbanistico per soddisfare le esigenze della collettività.

Le proposte ed un elenco delle stesse *[6 Elenco Proposte collaborative.pdf]* con la relativi verifica di coerenza sono conservate dall'Ufficio Tecnico e rese disponibili al pubblico per chi ne ha interesse.

Proposte collaborative ed elenco non costituiscono elaborati di variante del PRG e non sono oggetto di approvazione da parte dl consiglio comunale.

Il quadro conoscitivo

Il PRG del comune di Peio in vigore è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 403 di data 19 marzo 2021.

Il Piano risulta adeguato alle definizioni ed ai parametri urbanistico/edilizi dettati dalla L.P. 15/2015 e dal suo regolamento attuativo RUEP, DPP 8-61/Leg/2017.

Il PRG in vigore

Il PRG è costituito da elaborati raggruppabili nei seguenti sistemi:

- Sistema Ambientale;
- Sistema Insediativo;
- Piano degli insediamenti storici;

Le norme di attuazione dettano la disciplina per i primi tre sistemi.

Il PEM in vigore

Si segnala inoltre all'interno del territorio del comune di Peio vige anche la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio montano costituito:

- Regolamento attuativo con gli indirizzi e criteri per il recupero del patrimonio edilizio montano;
- Schede di catalogazione nel numero di 400 circa.

Si segnala che l'attuale disciplina del Patrimonio edilizio montano individua una serie di edifici posti nel fondovalle, classificati con la tipologia 8, per i quali si applica la disciplina di PRG relativa agli insediamenti storici. Per detti edifici valgono quindi le norme del centro storico ed per essi è ammesso anche l'uso residenziale permanente.

I temi interessati dalla variante

La variante 2024 interessa principalmente il sistema insediativo ed introduce modifiche al relative alla zonizzazione di aree destinate all'insediamento privato e pubblico, modifiche al sistema delle opere di infrastrutturazione, principalmente strade e parcheggi, alla modifica delle disciplina della pianificazione subordinata e alcuni limitiate modifiche ad edifici posti nel fondovalle per i quali si prevede la modifica della catalogazione PEM con il passaggio dal patrimonio edilizio montano ad edificio storico isolato utilizzabile anche a fini abitativi e residenziali permanenti.

Elenco elaborati di variante 2024

- 1. Relazione illustrativa e Valutazione di Piano;
- 2. Norme di Attuazione Testo coordinato
- 3. Norme di Attuazione Raffronto
- 4. Elenco Varianti
- 5. PGIS -Piano Insediamenti Storici - Schede oggetto di variante

Tavole grafiche

- Tav. L.1 Legenda con quadro d'unione

Insediamento storico

- Tav. PGIS.23bis Celentino 1000

Tavole grafiche - Sistema Insediativo

- Tav. B.08 Malga Covel 2000
- Tav. B.09 Peio 2000
- Tav. B.10 San Bartolomeo 2000
- Tav. B.11 Mezoli 2000
- Tav. B.12 Peio Fonti 2000
- Tav. B.13 Cogolo 2000
- Tav. B.14 Celledizzo 2000
- Tav. B.15 Contra 2000
- Tav. B.16 Coste 2000
- Tav. B.17 Comasine 2000
- Tav. B.18 Celentino 2000
- Tav. B.19 Forno 2000

Tavole di raffronto con numero varianti sul sistema insediativo

- Tav. R.09 Peio 2000
- Tav. R.11 Mezoli 2000
- Tav. R.12 Peio Fonti 2000
- Tav. R.13 Cogolo 2000
- Tav. R.14 Celledizzo 2000
- Tav. R.15 Contra 2000
- Tav. R.17 Comasine 2000
- Tav. R.18 Celentino 2000
- Tav. R.19 Forno 2000

Tavole di raffronto con il PRG in vigore

- Tav. VA.1 - Peio 5000
- Tav. VA.2 - Celentino 5000

CSP - Verifica grado di penalità della Carta di sintesi della pericolosità

- Tav. CSP.1 - Peio 5000
- Tav. CSP.2 - Celentino 5000
-

Ortofoto

- Tav. O.1 - Peio 5000
- Tav. O.2 - Celentino 5000

Shape

Unitamente agli elaborati in formato pdf vengono forniti i dati shape tramite portale GPU esclusivamente per il sistema insediativo. Vengono confermati i dati in vigore relativi al sistema ambientale, agli insediamenti storici e agli edifici del PEM.

Le varianti del sistema insediativo

Come detto la maggior parte delle varianti interessa ambiti già edificati o comunque interni alle zone specificatamente destinate all'insediamento.

Nel prosieguo della presente relazione ci si soffermerà è principalmente sulle modifiche esterne alle zone destinate all'insediamento al fine di verificare la coerenza del PRG con le indicazioni dell'articolo 18 della L.P. 15/2015 in tema di riduzione de consumo di suolo.

Si segnala che non sono state introdotte varianti che introducano nuova capacità insediativa con riduzione di suolo.

L'unica sostanziale riduzione di suolo è relativa alla variante **v02** dove si prevede l'ampliamento di zona necessario per la riqualificazione di un'attività ricettiva esistente, illustrata più avanti nella relazione.

Descrizione delle singole varianti

Per prima cosa si annota che nella numerazione non vi è la numero v01 in quanto è stato utilizzato in occasione della variante puntuale non sostanziale relativa al TP.4, già adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 di data 09/04/2024, in corso di approvazione da parte della Giunta Provinciale.

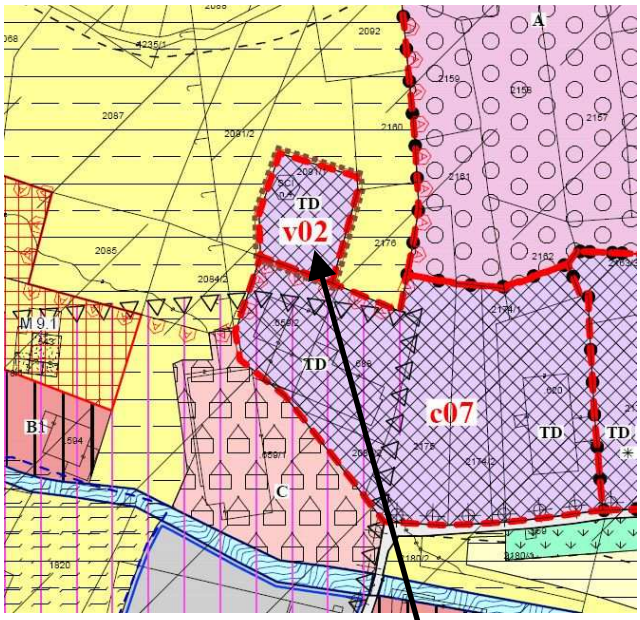
Settore ricettivo ed alberghiero

v02 - Ampliamento zona mista commerciale/ricettiva

Attualmente all'interno della zona mista disciplinata dall'articolo 24 si trova la struttura ricettiva "Residenze 3 mila" posto in adiacenza alla stazione di partenza degli impianti per Peio 3000.

La struttura è esistente da prima che venisse inserita la previsione di lottizzazione che oggi viene ricondotta e ridotta come descritto alla successiva variante **c07**.

Stazione di partenza - Residence 3 mila



Zona di ampliamento 700 mq

L'area a disposizione dell'attività esistente risulta esser ridotta e non vi è più capacità insediativa disponibile. La proprietà a chiesto la possibilità di ampliare l'offerta turistica utilizzando parte dell'area di proprietà posta a monte dell'edificio a fianco dell'impianto al di fuori dell'area piste ed impianti.

L'ampliamento viene quindi inserito su un'area di 700 mq, all'interno del lotto di proprietà che è pari a 1.600 mq.

La scelta appare come l'unica percorribile e non esiste soluzione alternativa. Sull'area prevista in espansione si prevede di realizzare unità abitative e servizi connessi per massimo 300 mq di Sun.

Si porta in evidenza che l'area ricade in zona a penalità P3

v21 - Trasformazione da alberghiero a residenziale a Peio

La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale satura finalizzata a permettere un riconversione della struttura per risolvere problemi gestionali che non permettono la continuità dell'attività alberghiera. La variante prevede un incremento della capacità insediativa derivante da cambio d'uso dell'edificio esistente pari ca. 320 mq di Sun senza incrementi di volume e senza consumo di suolo. Si riconosce inoltre l'area a parcheggio pertinenziale esistente e contestuale riduzione dell'area a parco pubblico.

v23 - Trasformazione da alberghiero a residenziale a Celledizzo

La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale satura finalizzata a permettere un riconversione della struttura per risolvere problemi gestionali che non permettono la continuità dell'attività alberghiera. La variante prevede un incremento sostanziale della capacità insediativa derivante da cambio d'uso dell'edificio esistente pari ca. 280 mq di Sun senza incrementi di volume.

Pianificazione attuativa

Il PRG prevede una serie di varianti che aggiornano le previsioni relativi ai Piani Attuativi previsti dal PRGV in vigore.

Verificato lo stato di attuazione delle singole aree sono state introdotte le seguenti modifiche volte ad aggiornare le previsioni:

c01 - Stralcio PAG 2

Stralcio della perimetrazione del PAG 2 a seguito della attuazione dell'intervento finalizzato alla realizzazione della scuola. L'area risulta già infrastrutturata.

Le norme di zona (articolo 29bis) vengono integrate al fine di consentire la realizzazione di una nuova stazione dei Vigili del fuoco.

v04 - Stralcio PL.13

La variante prevede lo stralcio della perimetrazione del PL.13 a seguito della attuazione delle opere di urbanizzazione e della maggior parte dei lotti edificabili (6 su 8);

Le aree residuali sono comunque edificabili con intervento edilizio diretto applicando gli indici dello stesso PL approvato come richiamato al nuovo articolo 13ter.

c07 - Riduzione del perimetro del PL.15

La variante prevede la riduzione del perimetro di lottizzazione escludendo per parti già edificate. La zona esclusa non necessità di realizzare nessuna opera di urbanizzazione. L'area residua edificabile libera presenta ora una superficie territoriale pari a 4.500 mq.

c05 c06 e c07 Introduzione di un termine di efficacia decennale

Le aree soggette pianificazione attuativa al fine di incentiva l'avvio delle procedure di programmazione e progettazione vengono interessata dalla introduzione di un vincolo decennale di efficacia delle previsioni urbanistiche considerando che lo sviluppo di queste aree rivesta una notevole valenza per la comunità locale ed il loro sviluppo può generare notevoli ricadute sociali ed economiche sull'intero territorio.

Il vincolo di efficacia decennale partirà dalla data di entrata in vigore della variante 2024.

L'Amministrazione comunale si rende in ogni caso sempre disponibile nel proporre soluzioni innovative che possano favorire rapporti di scambio e concertazione finalizzati all'attuazione dei progetti rivedendo anche, se necessario, il termine stesso proposto in adozione preliminare.

c09 - Stralcio PL.12

A seguito dell'accoglimento di richieste di riduzione della edificabilità, già in parte effettuata con precedenti varianti, e vista l'entità delle parti edificabili residuali, e la mancanza della necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione, si propone lo stralcio della pianificazione subordinata

Sistema piste impianti

c10 - Riduzione dell'area sciabile a Mezoli

La parte di area sciabile proposta in riduzione attiene ad un compendio agricolo che non rientra nelle zone dove si renda necessaria nessuna opera relativa al sistema piste ed impianti.

La modifica, minima pari a ca. 15.000 mq, interessa quasi integralmente l'area posta in sinistra orografica del torrente oltre che alcuni appezzamenti di terreno pertinenziali di edifici esistenti che hanno già una destinazione mista abitativa/rurale.

Il perimetro segue la proposta di modifica contenuta nel Piano del Parco dello Stelvio, già approvato dalla Giunta Provinciale ed in attesa di variante.

La relazione del Piano del Parco contiene tutti gli elementi di analisi e di verifica di coerenza ambientale della modifica già concordate con il servizio turismo ed il parere favore dell'ente gestore degli impianti.

Dal punto di vista ambientale del PRG la modifica non crea nessun impatto negativo.

Progetti convenzionati

v14 Modifica del progetto convenzionato TP.8

La variante si rende necessari in quanto a seguito dell'introduzione della possibilità di edificare in cambio della concessione di aree a favore dell'amministrazione comunale, il proprietario, sulla base di un dettagliato rilievo, ha potuto constatare come la zona indicata come edificabile non risulta idonea all'edificazione per giacitura e posizione fortemente depressa rispetto alla strada comunale dalla quale si dovrebbe accedere.

In cambio di una sostanziale riduzione della capacità insediativa, passando da 460 mq di Sun a 280 mq, si propone ora di spostare la zona edificabili su un terreno maggiormente pianeggiate riducendo conseguentemente anche le aree da cedere all'amministrazione comunale.

La variante richiede la predisposizione di uno studio di compatibilità come di seguito evidenziato.

Modifiche interne all'insediamento storico

La schedatura dell'insediamento storico non ha subito modifiche.

All'interno del perimetro si segnala un'unica variante volta a consentire il recupero di un manufatto non storico e non catalogato

v15 Specifico riferimento normativo per il recupero di un edificio esistente

L'edificio non risulta essere catalogato e la norma prevede la possibilità di effettuare un incremento in termini di Sun al fine di raggiungere la superficie minima abitabile di 55 mq di Sun.

Riduzione di zone destinate all'uso pubblico

v17 - Riduzione del verde pubblico

In Prossimità del parco che circonda San Rocco si propone di stralciare dalla destinazione di uso pubblico una piccola area privata pertinenziale che non risulta avere interesse di uso pubblico e si pone all'esterno della zona di tutela del bene architettonico.

Riconoscimento dello stato attuale dei luoghi

v18 - Zona commerciale mista D110

La variante prevede il riconoscimento dell'edificazione e della funzione già esistente realizzata prima della entrata in vigore delle carte sulla pericolosità e prima della definizione delle aree di protezione fluviale, in analogia quanto a già previsto nei pressi.

La variante richiede la predisposizione di uno studio di compatibilità come di seguito evidenziato.

Zone agricole

All'interno delle aree agricole due sono gli interventi volti ad individuare zone specificatamente destinate alla realizzazione di nuove stalle si tratta delle varianti:

v20 - Ampliamento e modifica dell'area per stalle a Comasine

v22 - Nuova zona per stalle a Forno

In entrambi i casi la localizzazione appare coerente con il contesto e non interessa particolari visuali paesaggistiche e si pongono alla distanza necessari a dai centri abitati.

Opere di interesse pubblico: aree, viabilità e parcheggi

c02 - Ampliamento zona per attrezzature pubbliche civili amministrative a Celledizzo

La variante prevede l'ampliamento della zona per attrezzature civili amministrative scolastiche in continuità con l'area all'interno della quale sono già stati realizzati gli interventi previsti dal piano attuativo PAG 2.

c03 e **c04** - Viabilità locale di progetto a Celledizzo

Le due varianti si ricollegano ad un progetto che da molto tempo l'Amministrazione intende realizzare per collegare la strada di fondovalle Via Antonio Rosmini con Via Cercen.

Il primo tratto percorre una viabilità privata esistente, il secondo tratto premette di completare il tracciato che in parte è già presente nelle tavole del PRG in vigore.

c11 - Riduzione della zona parco pubblico

L'area posta in fregio al torrente risulta essere vincolata e non utilizzabile per attività ludico ricreative, si preferisce quindi inserire una zona a vere di rispetto inedificabile.

c12 - Ampliamento parcheggio pubblico a Peio

La variante prevede l'individuazione di una zona a parcheggio di progetto in ampliamento di quello esistente a Peio paese. Gli spazi attuali sono insufficienti e si rende necessario l'ampliamento.

c13 - Nuovo tratto di viabilità locale a nord ovest di Peio

La variante prevede l'inserimento di una nuova viabilità locale posta a monte dell'abitato di Peio. L'opera risulta necessaria per potere accedere ai vasconi dell'acquedotto tramite un accesso veicolare di minore pendenza rispetto a quello attuale che presenta criticità per la sicurezza dei messi di servizio che devono percorre questi tratti di viabilità anche nelle stagioni invernali.

c14 - Nuovo parcheggio pubblico a Cogolo

La variante prevede un nuovo parcheggio pubblico posto in prossimità di aree già destinate ad attrezzature civili amministrative.

c15 - Nuovo tratto di viabilità locale a monte di Peio paese

La variante prevede l'inserimento di una nuova viabilità locale posta a monte dell'abitato di Peio.

c16 - Nuovo breve tratto di viabilità locale a Peio Fonti

La variante prevede l'inserimento di un nuovo breve tratto di viabilità necessario per mettere in sicurezza l'incrocio.

Stralcio aree edificabili ai sensi dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015

La variante contiene la valutazione obbligatoria delle istanze di riduzione dell'edificabilità presentate dai cittadini nel periodo intercorrente dall'ultima variante 2022 ad oggi.

La valutazione delle singole istanze è stata effettuata seguendo criteri oggettivi al fine di determinare la coerenza della richiesta con l'impostazione generale del PRG senza che lo stralcio comporti spreco di risorse territoriale ed infrastrutturali oppure possa compromettere lo sviluppo di progetti di valenza collettiva che prevale sulle esigenze della singola richiesta privata.

Il Comune per la parte di propria competenza si attiverà al fine di ridurre al minimo, nel limite di quanto ammesso dalla norma provinciale statale, l'imposizione fiscale IMIS per i terreni edificabili sui quali gravano situazioni oggettive di particolare rilevanza (grado di penalità della CSP, vincoli

storico-ambientali, ecc.) o previsioni urbanistiche dove l'attuazione del progetto possa prevedere procedure complesse (Predisposizione piani attuativi, convenzioni, zone soggette ad esproprio per pubblica utilità, ecc.).

Sono state quindi accolte le richieste che potevano soddisfare una o più delle seguenti condizioni:

- Lotti residuali di dimensione ridotta che non raggiungo il lotto minimo e non risultino utili per l'ampliamento di edifici esistenti e non risultino necessari per la formazione di nuovi lotti residenziali posti a confine nel suo intorno;
- Aree edificabili discoste ed isolate dalle aree specificatamente destinate all'edificabilità;
- Aree che presentano vincoli di inedificabilità non eliminabili o per le quali lo studio di compatibilità dimostri l'impossibilità a realizzare le necessarie opere di mitigazione del pericolo (per eccesso di costi o per localizzazione su aree non in disponibilità del richiedente);

Elenco delle varianti introdotte in accoglimento delle richieste di inedificabilità:

v03 da residenziale di completamento a verde privato;

v09 da residenziale saturo a verde agricolo;

v10 da residenziale di nuova espansione con PL a area agricola;

v11 da residenziale di nuova espansione con PL a area agricola;

v12 da residenziale di nuova espansione con PL a area agricola;

v13 da alberghiero di progetto a verde agricolo;

v16 da residenziale di completamento a verde privato;

v19 da residenziale di nuova espansione con PL a verde privato;

v24 da residenziale di nuova espansione con PL a verde privato;

v25 da alberghiero di nuova espansione con PL a area agricola;

La scelta di assegnare alla nuove zone il verde privato, rispetto al verde agricolo, dipende generalmente dalla posizione dell'are e dalla sua estensione.

Quando tale area si pone all'interno di un contesto già edificato o adiacente all'insediamento storico si è deciso di assegnare il verde privato in quanto le zone non sono comunque idonee per un utilizzo agricolo.

Varianti **c05** e **c06** - Termini di efficacia

Le richieste di stralcio (istanze i.3 i.5 i.31 i.35 i.36 cfr. proposte collaborative) relative a alcune particelle poste all'interno della zona alberghiera di progetto a Peio Fonti (PL.14) non vengono accolte in quanto la previsione dell'area alberghiera riveste di particolare rilevanza per la comunità locale e la sua riduzione, anche parziale, può comprometterne l'attuazione, ciò anche in considerazione del grado di penalità previsto dalla Carta di sintesi della pericolosità del PUP.

La variante viene indicata per tutto il perimetro dei PL.14 e PL.16 introducendo i limiti di efficacia delle previsioni urbanistica come definito all'articolo 18, comma 7.

Varianti del patrimonio edilizio montano

Il Piano di recupero del patrimonio edilizio montano (PEM) in vigore dal 2005 e oggetto di variante nel 2020, contiene la catalogazione di tutti gli edifici storici isolati distribuiti sul territorio montano, comprendendo in tale catalogazione anche edifici storici prossimi ai centri abitati che sono caratterizzati da un uso abitativo residenziale continuativo, o che comunque, per dimensione, localizzazione e dotazione di opere di infrastrutturazione risultano idonei al cambio d'uso per abitazione permanente.

Detti edifici, pur mantenendo la catalogazione e la numerazione assegnata nel corso della formazione del PEM, sono disciplinati dalla norme di PRG.

Per essi si applicano quindi le norme degli articoli 45, 80 e 85 delle NdA di PRG, norme che disciplinano gli interventi ammissibili per gli edifici che si trovano in zona agricola ma che ai sensi dell'arti 112, comma 11, della L.P. 15/2015 hanno una destinazione diversa da quella agricola o risultano dismessi dalla attività agricola alla data di entrata in vigore della L.P. 1/2008, o che sono stati realizzati prima del mese di giugno 1993 senza che obblighi o vincoli di uso agricolo.

La prima definizione della "Tipologia 8" si trova a pagina 26 del PEM:

A pagina 43 dello stesso manuale si trova una descrizione più dettagliata della Tipologia 8 con alcuni esempi fotografici:

Tipologia 8 – Edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna

Gli edifici classificati nella tipologia 8 sono quelli ubicati nel fondovalle in prossimità dei centri abitati.

Si caratterizzano per le notevoli dimensioni sviluppate a blocco od in linea su due o più piani fuori terra. La destinazione prevalente è agricola.

Questa tipologia di manufatti riassume un po' tutte le caratteristiche delle tipologie relative ai manufatti tradizionali di montagna con strutture portanti in muratura con cantonali d'angolo, ma con l'uso anche di strutture lignee tridimensionali appoggiate a più livelli sopra le murature di base in pietra.

Nelle pagine successive del manuale si trovano ulteriori elementi di analisi dello stato attuale degli edifici classificati nella Tipologia riportando gli elementi ricorrenti e gli elementi contrastanti evidenziati durante la campagna di rilievo e catalogazione.

Tipologia 8

ELEMENTI RICORRENTI

- Murature interne ed esterne in pietra locale intonacata a raso sasso su tutto il perimetro del I° livello, in corrispondenza dei cantonali d'angolo del secondo livello e in alcuni casi in corrispondenza del III° livello. Il III° livello è caratterizzato anche dalla presenza di strutture lignee tridimensionali controventate con saette diagonali;
- Struttura principale del tetto in legno a 2 falde verso valle parallela alla linea di livello;
- Strutture orizzontali dei solai interni in legno incastrate nelle murature perimetrali.

ELEMENTI CONTRASTANTI

- Eliminazione delle forature tra i cantonali in pietra con murature in laterizio;
- Evidenziazione dei cordoli dei solai in latero - cemento realizzati al posto di quelli lignei anche sull'esterno della struttura portante perimetrale.

Il Manuale del PEM, con riferimento alla "Tipologia 8", conclude rinviando agli indirizzi normativi contenti nelle norme di PRG.

INDIRIZZI NORMATIVI

- Gli indirizzi normativi sono quelli individuati nelle Norme di Attuazione parte seconda e nei criteri paesaggistico-ambientali relativi al recupero dei centri storici compatti.

Assegnazione della Tipologia 8

Le varianti che individuano nuovi edifici classificati con la Tipologia 8

La variante 2024 prevede per 4 edifici già catalogati nel PEM la modifica della Tipologia passando da 3.2 a 8, consentendo l'uso abitativo permanente.

Le varianti tengono conto delle condizioni oggettive degli edifici esistenti e della localizzazione garantendo in tutti i casi il rispetto degli stesi criteri già contenuti nel manuale PEM per la definizione delle tipologie.

Si ritiene infatti che ad una attenta ed approfondita analisi dei singoli elementi detti edifici dovevano e potevano essere catalogati come Tipologia 8 già in fase di redazione del PEM e sugli stessi edifici non sono stati realizzati, successivamente alla redazione del PEM, interventi tali da potere condizionare la valutazione oggettiva degli elementi costituitivi.

Si tratta degli edifici:

v05 - Scheda 3.1 Celentino da Tipologia 4 a Tipologia 8

v06 - Scheda 8.23 Peio da Tipologia 3.2 a Tipologia 8

v07 - Scheda 2.4 Celentino da Tipologia 4 a Tipologia 8

v08 - Scheda 8.12 Peio da Tipologia 3.2 a Tipologia 8

Per tutti gli edifici si è potuto constatare la vicinanza alle zone abitate e l'esistenza delle infrastrutture. L'accessibilità agli edifici è garantita durante tutto l'anno dalla viabilità locale e gli stessi sono già dotati delle reti di urbanizzazione primaria.

Aggiornamento delle norme di attuazione con riferimento la Tipologia 8

Le norme di attuazione del PRG richiamano la Tipologia 8 in più articoli come di seguito riportato.

Nella sostanza la normativa prevede per la Tipologia 8 la possibilità di effettuare gli interventi di risanamento o ristrutturazione come indicato nella scheda di catalogazione, consentendo nel contempo anche la modifica di destinazione d'uso da rurale ad abitativo permanente al fine di un utilizzo residenziale.

Le norme di PRG che disciplinano gli edifici classificati con Tipologia 8 dal PEM sono state oggetto di aggiornamenti non sostanziali come di seguito evidenziato:

Art. 45 Norme generali per le aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali

.....

3. Negli edifici esistenti in tali aree possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto. Tali edifici possono essere destinati a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e agriturismo; nei manufatti sparsi individuati nello studio di recupero del patrimonio edilizio montano è ammessa la residenza permanente limitatamente ai manufatti storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna corrispondenti alla ~~(~~tipologia 8 come riportato nelle ~~-~~ Schede di analisi e progetto del PEM.~~).~~

.....

Titolo 3° - NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITA' DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI

Art. 80 Modalità di intervento sui manufatti edilizi esistenti

1. All'interno del perimetro del Piano di Tutela degli Insediamenti Storici e negli edifici storici sparsi, individuati nella catalogazione del PEM con la Tipologia 8, in quanto non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna, ~~(tipologia 8),~~ sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

.....

Art. 80.5 - R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *[A205]*

.....

Ampliamenti laterali, sul retro e sopraelevazione:

Gli ampliamenti sono ammessi nei seguenti casi:

a) nella misura massima del 20% della Sun negli edifici esistenti storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna (tipologia 8).

Art. 83 Destinazione d'uso

3. Negli edifici esistenti ricadenti all'interno dei nuclei storici e negli edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna contrassegnati nelle schede (tipologia 8) vale quanto previsto all'art. 10.3, comma 4, lettera D. "Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali" della Parte prima delle presenti Norme di Attuazione.

(applicazione vincoli per residenza ordinaria e per tempo libero e vacanze)

Art. 85 Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici ricadenti all'interno del centro storico e negli edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna

1. Le modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e negli edifici storici sparsi, tipologia 8, non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna, ~~(tipologia 8)~~ sono i seguenti:

Art. 86bis Costruzioni accessorie per gli edifici storici

h) Costruzioni accessorie, ai sensi dell'art. 4, comma 3, lettera b) del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale:
All'interno degli insediamenti storici e degli edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna (tipologia 8) la possibilità di costruire nello spazio scoperto di pertinenza dell'unità insediativa, o in lotti liberi adiacenti ad edifici esistenti, costruzioni accessorie è così di seguito regolamentata:

Art. 86ter Garage per gli edifici storici

i) Costruzione di garage all'interno degli insediamenti storici e degli edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna (tipologia 8):

Carta di sintesi della pericolosità

L'intero territorio del Comune di Peio è interessato da diffuse aree a penalità medie,moderate e gravi dovute sia all'orogenesi con pendenze e potenze notevole, si a alla presenza di notevoli quantità d'acqua a scorrimento superficiale dovuto dalla consistenza delle masse rocciose del substrato.

Ciononostante la situazione dal punto di vista generale della pericolosità è abbastanza controllato e nel corso degli ultimi anni non si sono verificati particolari situazioni di pericolo, nemmeno durante il fenomeno meteorologico di Vaia del 2018.

Ad ogni conto la variante è corredata della verifica di compatibilità delle varianti con il grado di penalità della CSP e nel caso di interferenza con zona P3 o APP è evidenziato in cartografia (con cartiglio Z608, e nell'elenco varianti, che la modifica di zona dovrà essere accompagnata da studio di compatibilità da redarre durante le fasi di adozione ed approvazione della variante 2024.

Detti studi non sono stati redatti prima della formazione della variante in quanto risultava impossibile impegnare i privati e l'amministrazione pubblica ad affrontare spese in anticipo alla stessa delibera di adozione.

Solo a seguito della avvenuta prima adozione si procederà quindi con la stesura degli studi di compatibilità che verranno trasmessi al Servizio Urbanistica prima dei pareri conclusivi.

Le varianti che richiedono lo studio di compatibilità sono:

c01 - Zona civile amministrativa esistente a Celledizzo

c02 - Ampliamento zona civile amministrativa a Celledizzo

c04 - Viabilità locale di progetto a Celledizzo

v05 - Modifica di tipologia da 4 a 8 dell'edifico isolato M 3.1 a Celentino

v02 - Ampliamento zona mista a Peio fonti (presso impianto funiviario)

v18 - Riconoscimento dello stato d'uso dell'edificio esistente in zona mista a Celledizzo

c12 - Ampliamento parcheggio pubblico a Peio

c13 - Nuovo tratto di viabilità locale a nord ovest di Peio

c14 - Nuovo parcheggio pubblico a Cogolo

c15 - Nuovo tratto di viabilità locale a monte di Peio paese

Dimensionamento residenziale

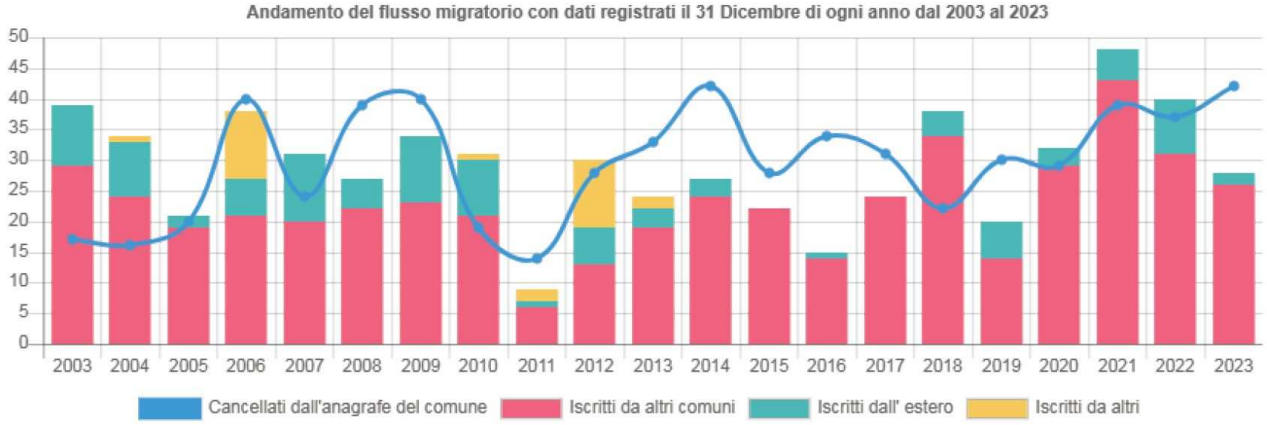
I Dati anagrafici del Comune di Peio sono i seguenti:

Anno	**Popolazione residente**	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	**1.838**	-	-	-	-
2002	**1.825**	-13	-0,71%	-	-
2003	**1.853**	28	1,53%	770	2,4
2004	**1.892**	39	2,10%	787	2,4
2005	**1.908**	16	0,85%	797	2,39
2006	**1.908**	0	0,00%	807	2,36
2007	**1.917**	9	0,47%	819	2,34
2008	**1.900**	-17	-0,89%	824	2,31
2009	**1.894**	-6	-0,32%	830	2,28
2010	**1.910**	16	0,84%	841	2,27
2011 ([3])	**1.886**	-24	-1,26%	844	2,23
2012	**1.892**	6	0,32%	849	2,23
2013	**1.877**	-15	-0,79%	842	2,23
2014	**1.862**	-15	-0,80%	831	2,24
2015	**1.860**	-2	-0,11%	834	2,23
2016	**1.837**	-23	-1,24%	832	2,21
2017	**1.832**	-5	-0,27%	831	2,2
2018*	**1.863**	31	1,69%	837	2,21
2019*	**1.843**	-20	-1,07%	526	2,22
2020*	**1.834**	-9	-0,49%	844	2,17
2021*	**1.820**	-14	-0,76%	836	2,18
2022*	**1.819**	-1	-0,05%	832	2,18
2023	**1.820**				

Media decennio 2001-2010	0,26%
Media decennio 2011-2020	-0,36%
Media totale 2001-2022	0,00%

Andamento della popolazione nel Comune di Peio

I grafici sottostanti si riferiscono a densità popolazione della città di Peio dal 2003 al 2023 (registrata il 31 dicembre di ciascun anno), il numero di abitanti di sesso femminile e di sesso maschile iscritti all'Anagrafe comunale nello stesso lasso di tempo, l'andamento di cancellazioni dall'Anagrafe comunale e delle iscrizioni da altri Comuni e dall'estero e il rapporto nascite-decessi tra i cittadini del Comune di Peio



Dimensionamento per i prossimi 10 anni

La volontà dell'Amministrazione è quello di perseguire ogni misura volta a dare garanzia di sviluppo finalizzate a rendere ancora appetibile il proprio territorio non solo per un uso turistico ma anche per uno sviluppo demografico elevando il livello della qualità della vita garantendo ogni possibile servizio pubblico.

In questa ottica vanno lette le modifiche programmate dal PRG al fine di migliorare i servizi locali quali parcheggi, attrezzature civili amministrative, viabilità e modifiche al modello insediativo volte a favorire anche il recupero abitativo dei masi di fondovalle.

Per il prossimo decennio si prospetta quindi un incremento della richiesta di nuova residenzialità, puntando ad ottenere gli stessi risultati che si sono visti fra gli anni 200o ed il 2010.

In tale prospettiva si può ritenere necessario potere prevede un incremento di residenzialità nell'ordine dello 0,30 annuo, con incremento complessivo di 54 residenti pari a circa 20 nuovi nuclei famigliari.

Per fare fronte a questo carico sarà necessario che il PRG possa prevedere una capacità insediativa pari ad almeno 4.800 mq di Superficie utile netta abitatile oltre ad un 30% per servizi accessori e pertinenziali per altri 1.440 mq di Sun. Per un totale di 6.240 mq di Sun.

Detto quantitativo risulta oggi disponibile all'interno delle diverse previsioni di sviluppo non ancora attuate fra le quali per esempio occorre citare il TP.4, la cui modifica normativa è in attesa di approvazione da parte della Giunta Provinciale.

La variante 2024 non prevede nessun consumo di suolo finalizzato ad implementare la capacità insediativa rivolta alla residenzialità.

Il bilancio della variante 2024 è così composto:

Capacità insediativa residenziale

Decremento di capacità insediativa dovuto a stralcio edificabilità	- 1.010	mq	di Sun
Incremento di capacità insediativa per nuove aree edificabili	0	mq	
Incremento di capacità insediativa per cambi d'uso	625	mq	
SALDO NETTO CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	- 385	mq	

Capacità insediativa terziaria (alberghiera e extralberghiera)

Decremento di capacità insediativa dovuto a stralcio edificabilità	- 570	mq	di Sun
Decremento di capacità insediativa dovuto a cambi d'uso	- 1.914	mq	di Sun
Incremento di capacità insediativa per nuove aree edificabili	300	mq	
SALDO NETTO CAPACITA' INSEDIATIVA TERZIARIA	- 2.184	mq	

Limitazione al consumo di suolo

La variante 2024 persegue le linee programmatiche previste all'articolo 18 della L.P. 15/2015, riducendo al minimo indispensabile il consumo di suolo.

In totale le aree che passa da area verde agricolo a residenziale sono i 700 mq della variante v02.

Mentre le aree che passano da residenziale a verde agricolo (escludendo quindi le zone a verde privato) sono pari a 1.737 con un bilancio positivo.

Nella predisposizione della presente variante l'Amministrazione ha tenuto conto di tutti gli elementi proposti dalla legge provinciale.

Gli attuali livelli di **densità territoriale** appaiono in linea con le peculiarità e non intravede la necessità, né l'opportunità di rivedere in forma sostanziale gli indici urbanistici di densità insediativa. Si segnala che in questa ottica vengono in ogni caso inserite norme particolari sugli edifici esistenti al fine di consentire minimi ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di agibilità degli alloggi esistenti e per favorire il recupero abitativo dei sottotetti.

La **capacità residua del PRG** in vigore appare oggi sufficiente a consentire un ricambio generazionale ed anche l'insediamento di nuove famiglie che potenzialmente potrebbero costituirsi in una prospettiva di sviluppo positivo della demografia.

La pianificazione in vigore contiene norme per favorire ed incentivare il **recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente**. Su questo profilo, vista l'esperienza del passato, si può affermare che la capacità insediativa dell'insediamento storico può essere utile per un uso turistico, ma per le aspettative delle nuove famiglie spesso ci si trova di fronte a difficoltà enormi dovute alla frammentazione della proprietà, alla mancanza di spazi pertinenziali, alla necessità di potere disporre di ambienti che favoriscono il benessere e la qualità della vita, soprattutto nel lungo periodo invernale, Non da ultimo occorre ricordare che a parità di superficie utilizzata per l'abitazione i costi di ristrutturazione e soprattutto i costi energetici risultano molto maggiori nel caso di recupero di edifici storici, e questo costituisce il più grande ostacolo all'insediamento di nuove famiglie all'interno del centro storico.
Si collocano comunque in questa alcune varianti introdotte per favorire l'utilizzo abitativo dei masi posti nel fondovalle dove già sono presenti le opere di infrastrutturazione.

Per quanto riguarda l'introduzione di **misure finalizzate a ridurre le aree** già previste in espansione dal PRG in vigore si segnalano l'inserimento dei termini di efficacia per tre piani attuativi PL.14 PL.15 e PL.16 che da soli interessano 42.000 mq di suolo.

Non risulta invece percorribile invece nessuna delle ipotesi contenute all'art. 18 della legge quali la riduzione della edificabilità se non per le limitate zone introdotte in accordo con i proprietari i quali possono hanno già espresso la propria volontà in applicazione dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015.

Nell'ambito del processo di autovalutazione del Piano occorre quindi evidenziare come la variante si assolutamente in linea con gli obiettivi della legge provinciale in tema di riduzione del consumo di suolo.

Valutazione di piano

Nel capitolo "Valutazione di Piano" sono riportate le procedure di verifica previste all'art. 20 della L.P. 15/2015.

Standard urbanistici

La variante 2024 prevede una parziale revisione delle aree di pubblico interesse che incidono sulla qualità degli spazi urbani e sui servivi pubblici minimi che l'Amministrazione locale deve garantire.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m^2

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m^2	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m^2	2,0

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m^2	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m^2	2,5
TOTALE MINIMO	m^2	18,0

Dati demografici al 2022 e proiezione decennale

Anno	2023	2034	
Popolazione residente:	1.820	1.874	*(ipotesi di crescita decennale 54 unità)*
Popolazione turistica (posti letto):	8.246	8.346	*(ipotesi di crescita decennale 100 unità)*
TOTALE popolazione presente	10.066	10.220	

La proiezione al 2034 tiene conto dell'ipotesi di sviluppo positivo della residenzialità stimato nella misura dello 0,30% annuo come indicato al precedente capitolo.

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2023 E 2033

COMUNE DI PEIO

Anno	2023	2033
Popolazione residente	1.820	1.874
Popolazione turistica	8.246	8.346
Totale popolazione presente	10.066	10.220

2032 * Sima popolazione ai soli fini della verifica dello standard urbanistico.

conforme valore superiore al minimo previsto di legge

non conforme valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard

non rilevante valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servisi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B **2023** residente	C presente	A/B rapporto residente	A/C rapporto presente
4,5	a) istruzione	13.846	1820	10066	7,61	
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	32.267	1820	10066	17,73	3,21
9,0	c) aree verdi e sprot	136.000	1820	10066	74,73	13,51
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti	27.425				
	A servizio dei turisti	1.400	(in zona sciabile)			
	in centro storico zonizzati	0				
	in centro storico non zonizzati	500				
2,5	totale parcheggi	29325	1820	10066	16,11	2,91
Totale					Totale	Totale
18,0					116,17	19,63

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE CON PROIEZIONE AL 2031

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2033 residente	C 2033 presente	A/B rapporto	A/C rapporto
4,5	a) istruzione	15.413	1874	10220	8,22	
2,0	b) attrezzature pubbliche	32.267	1874	10220	17,22	3,16
9,0	c) aree verdi e sprot	136.000	1874	10220	72,57	13,31
	d) parcheggi zonizzati					
	A servizio residenti	29.000				
	A servizio turistico	1.400	(in zona sciabile)			
	in centro storico zonizzati	0				
	in centro storico non zonizzati	500				
2,5	totale parcheggi	30900	1874	10220	16,49	3,02

valori che non servono in quanto i servizi scolastici non devono soddisfare lo standarda per le presenze turistiche

Dai dati riepilogati nelle tabelle allegate risulta che lo standard è ampiamente rispettato per le dotazioni relative ai parcheggi, alle aree sportive ed alle aree a verde pubblico, sia nel computo relativo alla popolazione residente, ma soprattutto coerenti con i dati relativi alla presenza massima di popolazione presente che comprende anche la popolazione turistica.

Infatti i valori di variante relativamente ai **parcheggi** raggiungono uno standard di 16,11 m^2/abitante con riferimento ai soli residenti e di 2,91 m^2/ab. con riferimento alla punta massima di presenze turistiche. (Il minimo di legge è fissato in 2,5 m^2/ab.)

Per le **zone verdi e le zone sportive** lo standard risulta ampiamente superato, dove a fronte di un valore minimo di legge pari a 9,0 m^2/ab. si raggiunge il valore di 74 m^2/ab. 8 volte superiore il minimo di legge.

Per le strutture civili amministrative il dato risulta coerente in quanto è da riferirsi unicamente alla popolazione residente e si assesta sullo standard di 7,61 m^2/ab. residenti, mentre il dato riferito alla popolazione potenzialmente presente non è rilevante.

Per l'istruzione il dato risulta carente in quanto all'interno del comune non si trova nessun plesso scolastico di livello medio o superiore, ma solo alcune stanze utilizzabili dalle associazioni di volontariato che si occupano anche di aspetti culturali.

La popolazione scolastica trova infatti collocazione presso i plessi scolastici presenti nei comuni più grandi limitrofi o di valle come a Ossana, Malé.

Conclusione

La verifica degli standard risulta ampiamente rispettata sul totale del Comune di Pelugo per tutte le tipologie.

Inoltre la verifica ai sensi dell'art. 10 del dpp 8-61/Leg/2017 risulta rispettata per tutti i singoli centri abitati tenendo comunque conto che lo standard è maggiore in termini assoluti nei centri che presentano anche il maggior numero di posti letto per i turisti. La popolazione residente è comunque garantita nel rispetto dello standard minimo.

Cartografia di PRG

La cartografia del sistema insediativo è stata rinnovata unicamente nella scala 1:2.000.

Pria della adozione definitiva, si provvederà ad integrare l'intero sistema insediativo anche alle scale 5.000 e 10.000.

Sulla base delle norme di PRG si precisa che in ogni caso per le parti di territorio rappresenta su tavole a diversa scala grafica prevale sempre la scala grafica a maggiore dettaglio (scala più grande: per esempio la scala 1:2.000 prevale sulla scala 1:5.000)

La cartografia in scala 1:2.000 viene oggi redatta sulla base catastale aggiornata di Giugno 2024 e nelle tavole 8pdf e stampa) vengono riportati anche i riferimenti catastali numeri che assurgono ad elemento essenziale per garantire una corretta lettura del piano da parte dei tecnici e dei privati chiamati alla partecipazione programmatica di formazione dello strumento urbanistico.

Si annota che tale stesura risulta abbastanza agevole utilizzando sistemi CAD tradizionali, mentre appare del tutto impossibile da gestire in fase di stampa con utilizzo di GIS open source.

Semplificazione cartografica

Nella nuova cartografia i perimetri dei PL.14 PL.15 PL.16 sono stati semplificati dal punto di vista grafico togliendo il perimetro dello specifico riferimento normativo non necessario in quanto la numerazione degli stessi PL fa diretto riferimento ad una norma che già individua la stessa zona.

Il numero del PEM viene reso in forma trasparente per non coprire la mappa sottostante ed i numeri sono riportati con acronimo M x.yy, dove M sta per Masi, x per il numero della tavole e yy il numero della scheda di catalogazione.

Norme di attuazione

Le norme di attuazione sono state oggetto di una rilettura al fine di migliorare da un lato la comprensione di alcuni termini e dall'altro di correggere alcuni errori e/o dimenticanze occorse in occasione dell'ultima variante di adeguamento normativo.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti si è notata la necessità di introdurre norme specifiche che possano garantire l'utilizzo del patrimonio esistente offrendo anche la possibilità di effettuare i minimi aumenti necessari per la riqualificazione degli stessi, senza incidere significativamente sul carico urbanistico.

A tale fine si è quindi provveduto ad inserire all'interno dell'articolo 10 norme specifiche come di seguito di seguito riportato.

Art. 10.4 Edifici esistenti

1. Definizioni

1.1 Con l'espressione "edificio esistente" si intende l'edifico o fabbricato, che origina un volume edilizio o una superficie coperta presente sul territorio e che presenta i caratteri di solidità, stabilità e durata in relazione ai materiali impiegati nella costruzione. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà, quali baracche, baiti, tettoie, serre e simili, nonché le costruzioni accessorie di cui ai successivi articoli delle presenti NdA.

1.2 Per ogni edificio esistente, al fine di poter effettuare qualsiasi intervento sullo stesso, occorre esistano i presupposti di legittimità edilizia ed urbanistica accertabili o attraverso la documentazione agli atti dell'amministrazione comunale, o certificabile con le procedure previste dalla L.P. 1/2008.

1.3 Gli edifici che conseguono titolo edilizio di sanatoria o regolarizzazione edilizia ai sensi della L.P. 1/2008, rientrano nella definizione di edificio esistente. In questo caso gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli indici edificatori o delle misure una tantum delle presenti norme di attuazione, dovranno essere decurtati delle quote già utilizzate nei rispettivi procedimenti.

2. Interventi una tantum su edifici esistenti

2.1 Ai fini dell'applicabilità degli interventi di ampliamento una tantum previsti per gli edifici esistenti dagli articoli delle presenti norme di attuazione si precisa che la misura può essere attuata con diverse modalità:

- *intervento unico;*
- *intervento frazionato in termini temporali;*
- *intervento frazionato fra diverse proprietà immobiliari che costituiscono l'edificio.*

2.2 Nel caso di intervento frazionato in termini di successione temporale per esistente si intende lo stato riferito prima degli interventi.

3. Interventi ammessi *su edifici con diversa destinazione d'uso in zone destinate all'insediamento*

3.1 Per gli edifici esistenti in zone destinate all'insediamento, comprese quindi le zone per attrezzature pubbliche, con funzioni d'uso prevalenti non conformi alla destinazione di zona sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione con ampliamenti nella misura massima del 10% della Sun . Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso per implementare il numero delle unità immobiliari non conformi. Per le unità immobiliari non conformi è ammessa in ogni caso la riqualificazione, accorpamento adeguamento abitativo, rispettando in ogni caso il criterio di evitare l'incremento del carico urbanistico.

3.2 Per gli edifici esistenti dove la funzione d'uso è prevalente è conforme alla destinazione di zona gli interventi devono rispettare gli indici massimi di zona, purché non vengano incrementate le funzioni non conformi se non nel limite del 5% come indicato al comma precedente.

3.3 Gli edifici esistenti con funzioni d'uso differenti dalla destinazione di zona prevista dal PRG possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso conforme alla destinazione di PRG per l'intera sua superficie o volume lordo, anche se tale dimensione risulti superiore agli indici di zona. Non sono ammessi in questo caso gli ampliamenti una tantum previsti al comma precedente, o al comma 5 dell'articolo 29.

4. Interventi ammessi su edifici esistenti in zona agricola

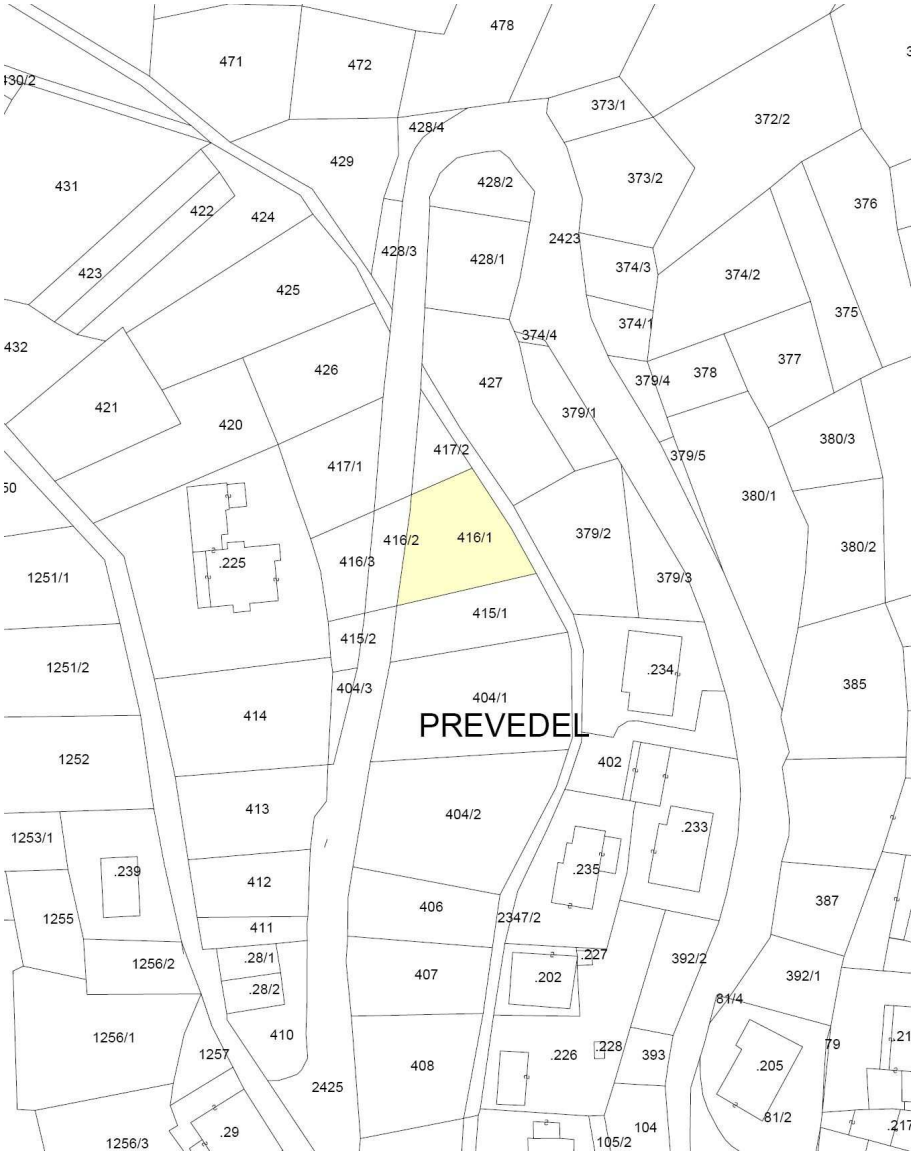
4.1 Il vincolo di destinazione d'uso degli edifici realizzati in area agricola è perenne, come stabilito dall'articolo 112 della l.p. n. 15/2015;

4.2 Per quanto riguarda invece gli edifici esistenti alla data del 25 giugno 1993 con destinazione diversa da quella agricola e gli edifici dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, vigono le disposizioni stabilite all'articolo 112 comma 11 della l.p. 15/2015, ammettendo gli interventi di recupero di cui all'art. 77 della L.P. 15/2015 fino alla ristrutturazione, compreso anche il cambio di destinazione d'uso, con possibilità di ampliamento massimo nella misura del 20% della Sun.

4.3 Sono ammesse inoltre le costruzioni accessorie come definite al precedente art. 10.1 delle presenti NdA.

Usi civici

La variante interessa un unico terreno soggetto a diritto di uso civico.
Si tratta della p.f. 416/1 C.C. Comasine, loc, Prevedel che nel PRG in vigore rientra all'interno di un perimetro di piano di lottizzazione PL.12. La particella viene elencata nella Partita Tavolare n. 1 del Comune Catastale di Comasine e sulla stessa vige l'annotazione "assoggettamento alla legge 16.6.1927, n. 1766, con natura di terre di uso civico" e proprietà della Frazione di Comasine del Comune di Peio in quota 1/1.



Estratto mappa

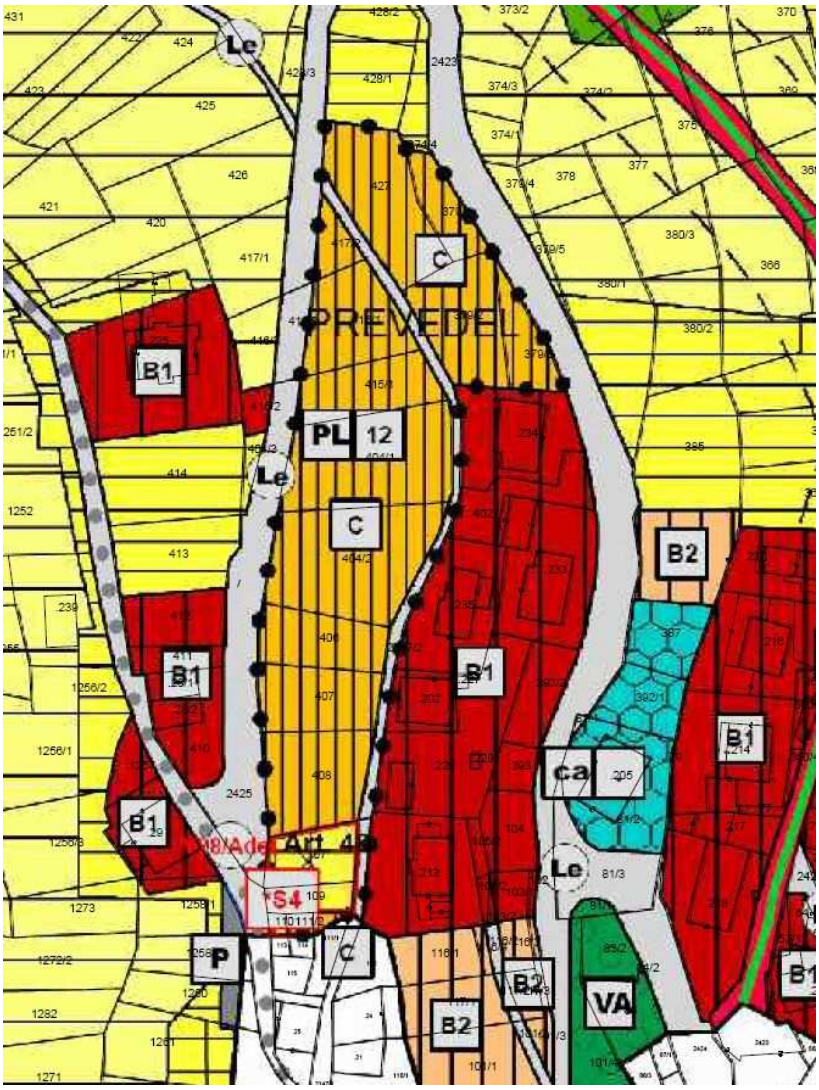
Descrizione della variante c09

La variante prevede la cancellazione del perimetro di lottizzazione PL.12 in quanto i lotti edificabili residuali, conseguenti alle riduzioni applicate in adeguamento all'art. 45 della L.P. 15/2015, accogliendo le richieste di riduzione della edificabilità presentate dai proprietari, presentano ora una superficie inferiore ai 2.500 mq e le stesse aree risultano servite dalla viabilità ordinaria locale e non si riscontra la necessità di procedere con la redazione di un piano attuativo.

La modifica non comporta nessuna aggravio al terreno soggetto ad uso civico e permette di potere attuare le previsioni di sviluppo residenziale riducendo sia iter burocratico, i costi di progettazione ed i costi di realizzazione degli interventi.

Il Passaggio normativo dall'articolo 13 bis all'articolo 13 conferma la stessa capacità edificatoria pari a 0,45 mq, che per il lotto in questione è pari a 200 mq di Sun su un'area di 450 mq.

Il PRG in vigore



PRG in vigore con PL 12

Art. 13bis Aree residenziali di nuova espansione C con piano di lottizzazione dal N.1 al N.13

1. *Le aree del territorio del Comune di Peio, individuate nella cartografia del PRG in scala 1:10000, 1:5000 e 1:2000, definite Aree residenziali di nuova espansione C con Piano di Lottizzazione, di seguito PL, sono state individuate nella quasi totalità dei casi in ampliamento delle zone per insediamenti esistenti e di completamento non soggette ad elevata pericolosità geologico, idrogeologico e valanghiva nelle quali non si è ancora inserito il processo di urbanizzazione.*
2. *Si caratterizzano per la loro forma compatta e lineare e per la presenza nelle immediate vicinanze delle opere di infrastrutturazione del territorio.*
3. *Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine e il completamento delle aree parzialmente urbanizzate.*
4. *In queste aree il PRG si attua mediante Piano di Lottizzazione nel rispetto dei seguenti indici:*

Tipo edilizio	*a blocco o a schiera*
Utilizzazione Fondiaria	*0,45 mq/mq*

Numero Massimo di Piani Fuori Terra	*3*
Altezza del Fronte massima	*8,50 m*
Altezza Massima	*9,50 m*
Indice di permeabilità del suolo IPS	*30%*

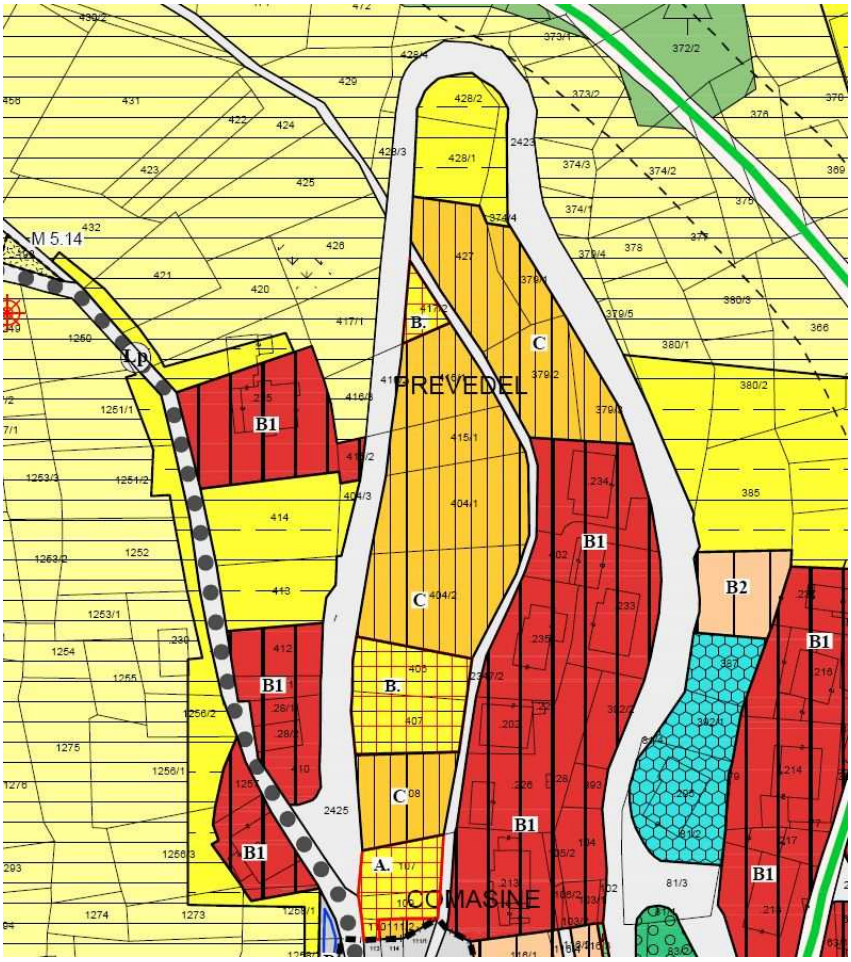
5. *In attesa dell'approvazione dei Piani di Lottizzazione di cui al comma precedente sono ammessi, limitatamente agli edifici esistenti alla data dell'8 dicembre 1991, ampliamenti fino al raggiungimento della Sun consentita dall'indice di Utilizzazione fondiaria previsto per la zona sul lotto di pertinenza dell'edificio.*

Asservimento delle aree alle costruzioni

L'utilizzazione di una determinata area residenziale fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dell'indice di Utilizzazione fondiaria e del Rapporto di copertura. A tal fine ogni permesso di costruire per nuova costruzione dovrà precisare e specificare l'area di pertinenza della costruzione asservita ad essa con il vincolo di inedificabilità.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore della Variante al PRG, situati all'interno delle aree PL, il vincolo di inedificabilità è riferito alla sola area di proprietà esistente all'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione.

Il PRG di variante



PRG di variante con zona residenziale C

Art. 13 Aree residenziali di nuova espansione C

1. *Le aree del territorio del Comune di Peio, individuate nella cartografia del PRG in scala 1:10000, 1:5000 e 1:2000, definite Aree residenziali di nuova espansione C, sono state individuate in ampliamento delle zone per insediamenti esistenti e di completamento non soggette ad elevata pericolosità geologico, idrogeologico e valanghiva nelle quali non si è ancora inserito il processo di urbanizzazione.*

2. *Si caratterizzano per la loro forma compatta e lineare e per la presenza nelle immediate vicinanze delle opere di infrastrutturazione del territorio.*
3. *Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine e il completamento delle aree parzialmente urbanizzate.*
4. *In queste aree il PRG si attua nel rispetto dei seguenti indici:*

Tipo edilizio	*a blocco o a schiera*
Utilizzazione Fondiaria	*0,45 mq/mq*
Superficie minima del lotto *NB: sono esclusi dal rispetto del lotto minimo le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti*	*500 mq*
Numero Massimo di Piani Fuori Terra	*3*
Altezza del Fronte massima	*8,50 m*
Altezza Massima	*9,50 m*
Rapporto di copertura	*40%*
Indice di permeabilità del suolo IPS	*30%*

Asservimento delle aree alle costruzioni

L'utilizzazione di una determinata area residenziale fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dell'indice di Utilizzazione fondiaria e del Rapporto di copertura. A tal fine ogni permesso di costruire per nuova costruzione dovrà precisare e specificare l'area di pertinenza della costruzione asservita ad essa con il vincolo di inedificabilità.

Soluzioni alternative

La modifica non comporta riduzione di valore dell'immobile e per la stessa area non si evidenziano soluzioni alternative che possano incidere sul diritto di uso civico.

Procedura

La variante del PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 1479 di data 19/07/2013, ai sensi dell'articolo 18 della L.P. 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 delle Autonomie Locali.

Le varianti che interessano beni di uso civico amministrate da enti autonomi dovranno essere valutate dai competenti organi istituzionali, su richiesta esplicita dell'Amministrazione comunale dopo l'adozione preliminare.

La presente relazione, contenente gli estratti di PRG relativi alla variante che interessa beni di Uso Civico verrà quindi inviata all'Amministrazione separata usi civici per l'espressione del parere previsto dalla legge.

VALUTAZIONE DI PIANO

Definizioni e normativa di riferimento

La **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) è un processo finalizzato ad integrare considerazioni di natura ambientale nei piani e nei programmi di sviluppo, per migliorare la qualità decisionale complessiva. In particolare l'obiettivo principale della VAS è valutare gli effetti ambientali dei piani o dei programmi, prima della loro approvazione (ex ante), durante ed al termine del loro periodo di validità (in-itinere, ex post). Ciò serve soprattutto a sopperire alle mancanze di altre procedure parziali di valutazione ambientale, introducendo l'esame degli aspetti ambientali già nella fase strategica che precede la progettazione e la realizzazione delle opere. Altri obiettivi della VAS riguardano sia il miglioramento dell'informazione della gente sia la promozione della partecipazione pubblica nei processi di pianificazione-programmazione

La VAS viene introdotta a livello comunitario dalla direttiva 2001/42/CE e a livello nazionale la direttiva 2001/42/CE è stata attuata con il D.Lgs 152/2006

A livello provinciale la direttiva europea viene recepita con il d.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg. “Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10.”, come previsto dall’art. 11 della L.P. 15 dicembre 2004 n. 10.

Il D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-68/Leg., come modificato dal DPP 29-31/Leg/2009, all'articolo 2, comma 1, lettera b bis), Definisce la “rendicontazione urbanistica” come *l’attività di autovalutazione dei piani regolatori generali e dei piani dei parchi naturali provinciali, che verifica ed esplicita, su scala locale, le coerenze con la valutazione strategica del piano urbanistico provinciale, dei piani territoriali delle comunità e dei piani di settore richiamati dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale o dalla legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Legge urbanistica provinciale)*[1]*;*

Il processo di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015

Definizione del mandato valutativo e la procedura di approvazione del piano

La presente rendicontazione urbanistica riguarda la Variante SOSTANZIALE al Piano Regolatore del Comune di Peio in aggiornamento del precedente strumento approvato nel 2021 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 403, di data 16/03/2021.

[1] L.P. 5/2008, Art. 5 Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per l’autovalutazione dei piani
- L.P. 1/2008, ex Art. 6 Autovalutazione dei piani

La valutazione della variante viene effettuata tenendo particolare conto dei seguenti tre distinti aspetti:

1. Influenze dirette ed indiretti su aree Rete Natura 2000;
2. Effetti significativi sull'ambiente;
3. Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC.

Descrizione sintetica della variante

Come ampiamente riportato nella prima parte della relazione la variante riguarda un assetto parziale del sistema insediativo. Non sono presenti nuovi insediamenti residenziali né produttive. Uniche varianti sostanziali nei termini di valutazione degli aspetti ambientali sono relative a:ù

a) Incremento di zona mista per attività ricettiva in località Mezoli (variante v02);
b) Riconoscimento di una zona mista commerciale e a Celledizzo lungo la strada statale (variante v18);
c) Realizzazione di due nuovi tratti di viabilità locale a monte dell'abitato di Peio (varianti c13 e c15);
d) Ampliamento del parcheggio sempre a servizio dell'abitato di Peio (variante c12);
e) Individuazione di due nuove zone per Stalle (varianti v20 e v23);
f) Riduzione della zona sciabile a Mezoli c10.

La variante per quanto riguarda gli aspetti ambientali e di impatto paesaggistico prevede una sostanziale riduzione degli interventi, sia in termini di superficie utile netta abitabile sia in termini di impatto paesaggistico.

Per l'illustrazione degli obiettivi della variante e del confronto fra lo stato attuate e lo stato di variante si rinvia alla relazione illustrativa.

Per tutte le altre varianti non si riscontra nessuna problematicità di natura urbanistica o ambientale.

Sono fatte salve le prerogative previste della CSP sulla base del grado di penalità che come già illustrato nella prima parte della relazione, sono state evidenziate dieci varianti che interessano ambiti con penalità P3 o da approfondire.

Il gruppo di valutazione

Il gruppo di valutazione è composto dal tecnico estensore della variante e dalla struttura amministrativa del Comune di Peio dal Responsabile del Servizio edilizia privata ed Urbanistica e dal Segretario generale ognuno per le parti di propria competenza in materia di urbanistica, ambiente e diritto amministrativo degli enti locali.

Gli strumenti utilizzati, le fonti informative

Gli strumenti utilizzati sono costituiti dal PRG in vigore, dai piani stralcio del PTC della comunità della Valle di Sole, dal PUP, dalla normativa urbanistica provinciale e dalla normativa statale e comunitaria in tema di autovalutazione di piani e programmi.
Le fonti informative sono reperibili presso gli uffici e all'interno dei siti istituzionali:

Comune di Peio	https://www.comune.peio.tn.it/
Comunità della Valle di Sole	https://www.comunitavalledisole.tn.it/
PTC Stralcio della Comunità di valle	https://www.comunitavalledisole.tn.it/Aree-tematiche/Urbanistica/Piani-e-Progetti/Piano-Territoriale-di-Comunita
Provincia autonoma di Trento, Servio urbanistica	http://www.urbanistica.provincia.tn.it/.\
Provincia autonoma di Trento, ISPAT	http://www.statistica.provincia.tn.it/

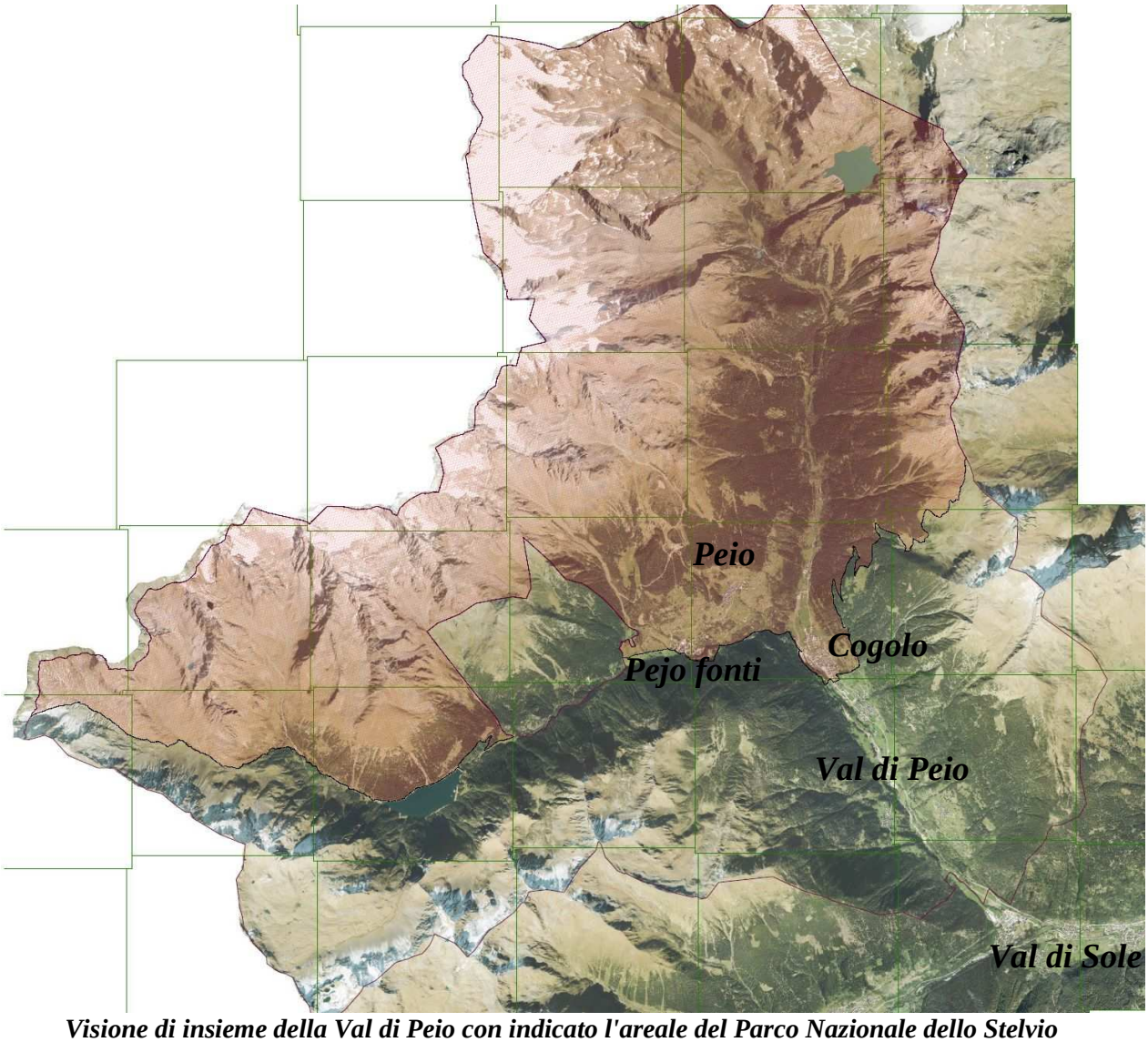
oltre che ai dati forniti da siti non istituzionali quali:

https://www.tuttitalia.it/trentino-alto-adige/42-peio/
https://it.wikipedia.org/wiki/Peio/
http://www.comuni-italiani.it/022/136/
https://www.amministrazionicomunali.it/trentino-alto-adige/peio

Area geografica di riferimento

L'area di riferimento è rappresentata dal territorio comunale di Peio.

Le varianti che si pongono all'interno del perimetro del Piano del Parco Nazionale dello Stelvio sono ammesse dal Piano stesso e riguardano zone di riserva di competenza del PRG.



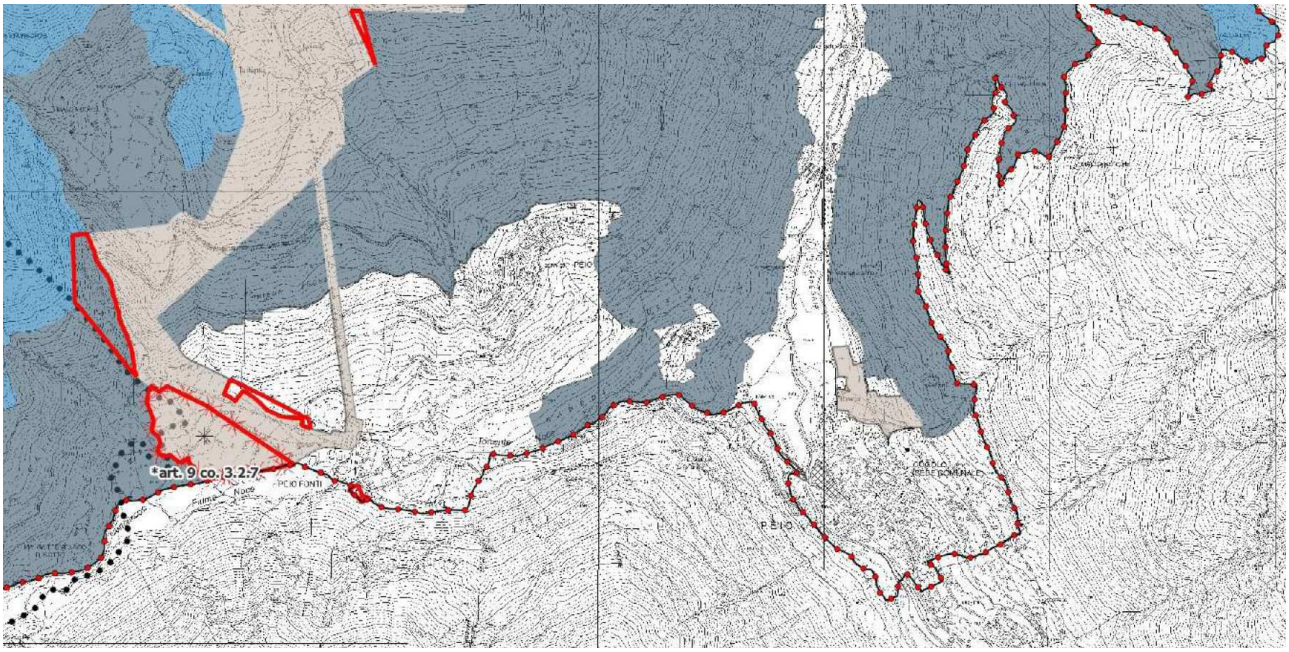
Visione di insieme della Val di Peio con indicato l'areale del Parco Nazionale dello Stelvio

Da notare che il parco nazionale dello Stelvio interessa anche gran parte dei centri abitati e centri turistici della valle fra cui Peio, Peio Fonti e Cogolo.

Ingrandimento con i centri abitati di Peio, Peio Fonti e Cogolo

Verifica di coerenza con il Piano del Parco Stelvio

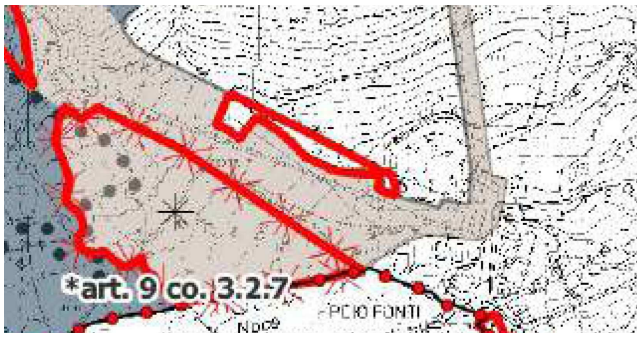
Il Piano del Parco Nazionale dello Stelvio per la parte del Trentino, che interessa gran parte del territorio di Peio, è stato adottato definitivamente dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1202 di data 07/07/2023.



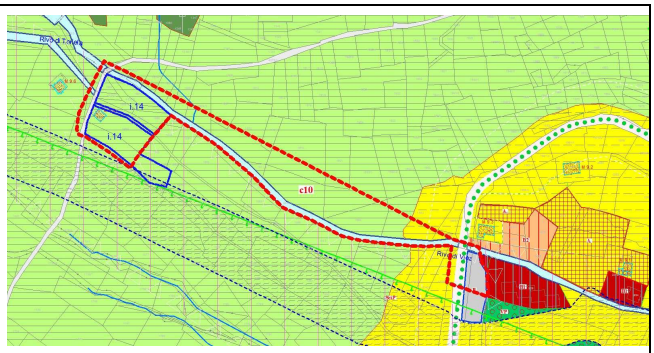
Estratto della tavola Gar

Nella tavola allegata sono evidenti le zonizzazioni del Parco dove nella parte bianca la disciplina d'uso delle zone rimane di competenza del PRG.

Si veda in particolare la variante al sistema piste ed impianti con la riduzione dell'area sciabile che è stata riportata in coerenza anche nel PRG con la variante c10.



Variante PNS



Variante PRG

3.1. Sottozone D1: aree antropizzate

3.1.1 Le sottozone D1 ricomprendono aree orientate allo sviluppo delle comunità locali di cui si riconoscono le vocazioni insediative, turistiche, produttive e agricole consolidatasi nel tempo nei territori del Parco. La disciplina di queste aree è espressa da:

a) norme prescrittive e vincolanti, che prevalgono sui contenuti del PTC e del PRG;

b) indirizzi e criteri per gli strumenti di pianificazione territoriale, al fine del conseguimento dello sviluppo locale in coerenze con gli obiettivi di tutela di questo Piano.

3.1.2 Nelle sottozone D1, gli strumenti urbanistici comunali definiscono, in compatibilità con il piano del Parco, la disciplina integrativa e di dettaglio relativa alla destinazione urbanistica, all'attribuzione degli indici edificatori e alla disciplina edilizia.

Le aree oggetto di Variante si pongono in parte all'interno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio ma comunque nelle sottozone D1 di competenza del PRG.

La salvaguardia posta dal Piano del Parco adottato definitivamente non crea problemi alla variante 2024 del PRG di Peio.

Rete Natura 2000

Il territorio del Comune di Peio è interessato dalle seguenti zone del sistema rete Natura 2000:

ZSC - Zone speciali di conservazione (Codice shape Z328)

Alta Val del Monte
Codice IT3120003
Area: 4464.3
Comune amministrativo: PEJO
SIC/ZPS: ZSC

Esempio di solitaria e selvaggia vallata alpina, nella quale gli ecosistemi di alta quota sono praticamente intatti. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.

Alta Val La Mare

Codice: IT3120002
Area: 5818.6
Comune amministrativo: PEJO
SIC/ZPS: ZSC

Vallata alpina in gruppo montuoso metamorfico, con circhi glaciali e imponenti apparati morenici di straordinario interesse, oltre che per l'aspetto paesaggistico, anche per l'osservazione del dinamismo della vegetazione pioniera. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.

Stelvio

Codice: IT3120157
Area: 16119.1
Comune amministrativo: PEJO
SIC/ZPS: ZPS

Stupendi esempi di vallate alpine in gruppo montuoso metamorfico, con circhi glaciali e imponenti apparati morenici laghetti, torbiere e fenomeni crionivali di straordinario interesse, oltre che per l'aspetto paesaggistico, anche per l'osservazione del dinamismo della vegetazione pioniera. Stato di conservazione ottimo degli ecosistemi di alta quota, che sono praticamente intatti. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.

Assoggettabilità a VIA o VINCA

L'attuazione degli interventi previsti dalla variante non interessano le fattispecie elencate dalla normativa di valutazione di Impatto Ambientale, escludendo per le stesse anche le procedure di Screening.

Le aree oggetto di variante non interessano zona soggette a tutela dei siti comunitari e non comportano nessun effetto, diretto, indiretto o collaterale, con zone sottoposte a vincolo. Non si prevede pertanto per gli stessi procedure di valutazione di incidenza.

Coerenza interna con il PRG in vigore

Come già riportato nella relazione illustrativa il PRG in vigore prevede tutte le modifiche introdotte sono state analizzate in coerenza con il PRG in vigore.

Non si prevedono nuove zone di espansione residenziale.

Coerenza con il Piano Territoriale della Comunità - PTC

I PTC Stralcio della comunità della Valle di Sole sono i seguenti:

- **Accordo Quadro di Programma**
  L' Accordo Quadro di Programma è stato sottoscritto in data 5 gennaio 2015 dalla Comunità, dai Comuni della Valle di Sole, dal Parco Naturale Adamello Brenta e Provincia Autonoma di Trento, documento approvato dalla conferenza per la stipulazione dell'accordo-quadro i programma di data 24 settembre 2014

- **Piano stralcio del Commercio**
  Piano stralcio di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, ai sensi della L.P. 04.03.2008, n. 1 e della L.P. 30.07.2010, n. 17, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1267 di data 28.07.20.15

- **PTC Stralcio del settore produttivo**
  Il PTC Stralcio del settore produttivo approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1003 di data 23/06/2017, pubblicato sul BUR RTTA n. 27 di data 4/07/2014, con la quale sono stati rivisti i perimetri delle zone produttive di livello provinciale, non interessano il territorio del Comune di Peio.

- **Prontuario tipologico per il recupero edilizio del patrimonio edilizio tradizionale**
  Si tratta di una guida – prontuario che, unitamente agli altri documenti, diventerà parte integrante del Piano, supporto alla Commissione Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità, ed eventualmente dispositivo di sussidio ai Regolamenti edilizi comunali. Tale strumento ha lo scopo di dare unitarietà e obiettivi comuni alle azioni di tutela degli insediamenti tradizionali ora singolarmente e autonomamente svolte dai rispettivi Enti.

I piani stralcio sopraelencati non sono interessati dai contenuti della presente variante.

Gli eventuali adeguamenti previsti per ordine gerarchico verranno inseriti in occasione della prima adozione della variante sostanziale del PRG già avviata dall'Amministrazione comunale.

Coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale - PUP

Come evidenziato nella tavola V.1 la variante non interessa zone di tutela o protezione delle risorse idriche e risulta coerente con tutti i sistemi rappresentati nelle cartografie del PUP

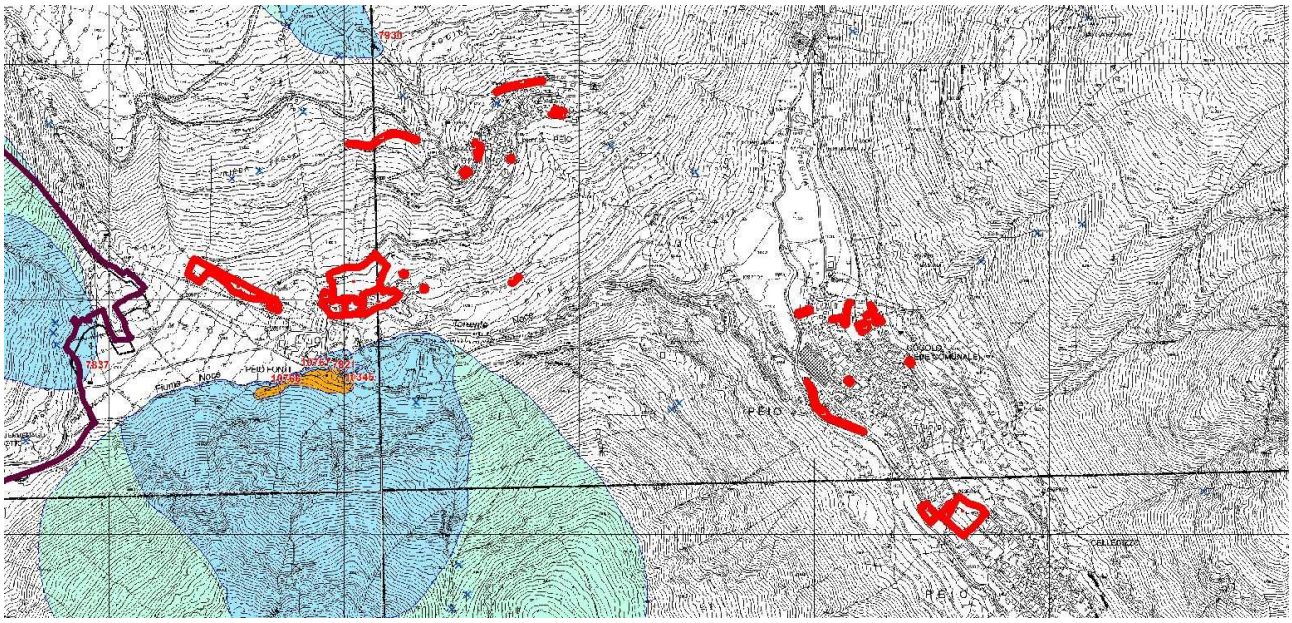
Reti ecologiche

Le varianti interessano unicamente aree interne al perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio già definite come riserva antropizzata con competenza pianificatoria del PRG.

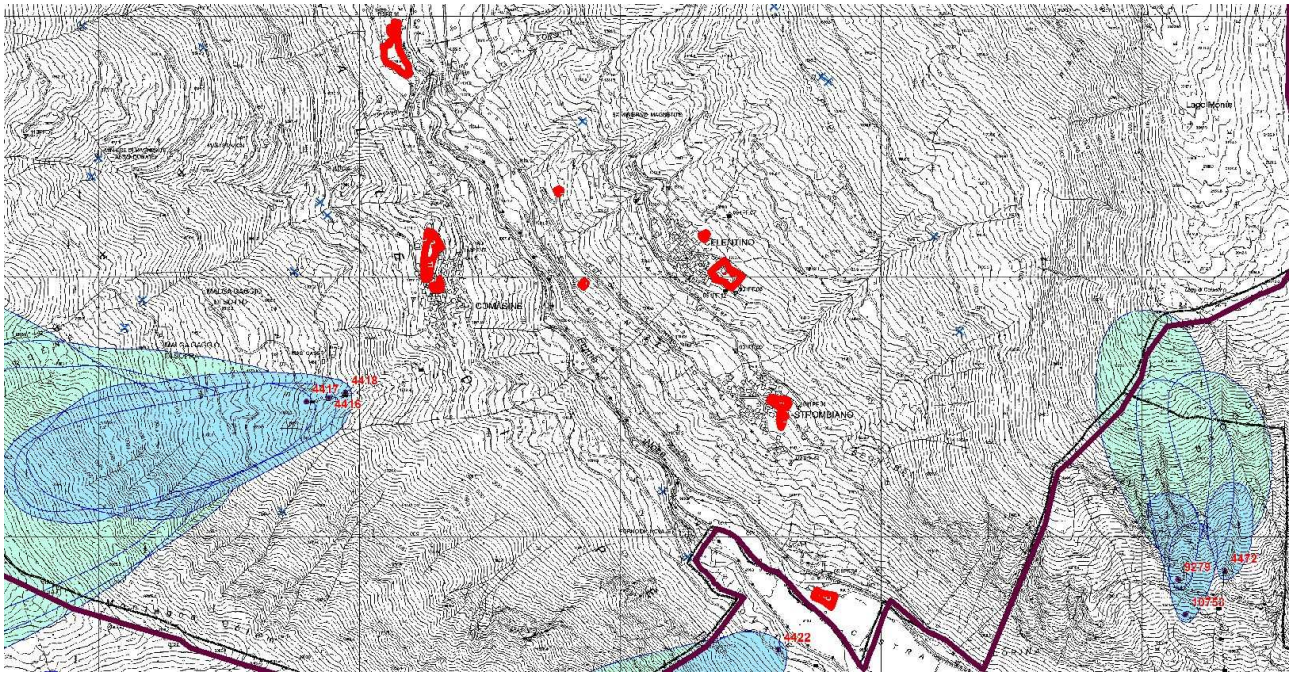
Nessuna altra zona del sistema delle reti ecologiche, quali siti rete Natura 2000 o biotopi (riserve provinciali o locali) sono interessati dalle varianti.

Risorse idriche

Nessuna variante interessa le risorse idriche rappresentate nella cartografia del PUP.



Zona Peio Fonti



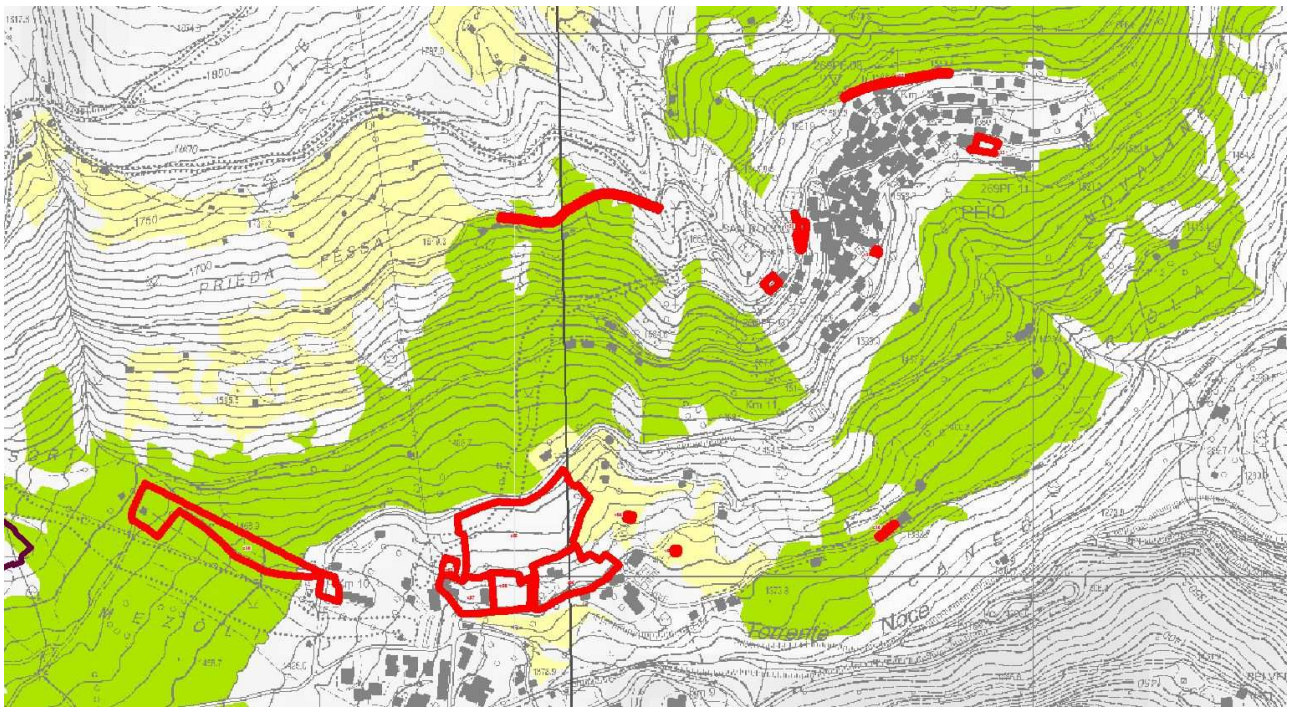
Zona Celentino Comasine

Aree agricole di pregio

Le uniche varianti che interessano le aree agricole di pregio sono la variante v22 in località forno che prevede una nuova zona per stalle, e la variante c16 che prevede un breve tratto di viabilità locale a Peio Fonti.

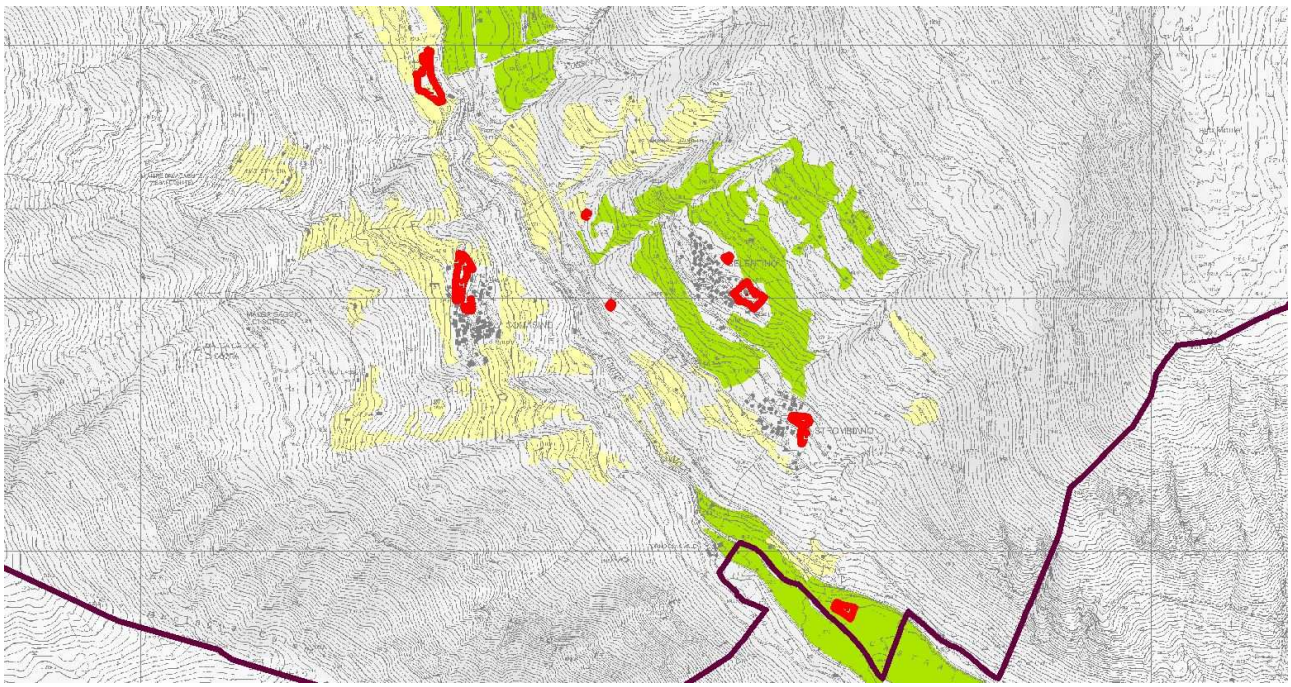
Sono poi s da segnalare i due tratti di viabilità locale a monte dell'attivato di Peio che lambiscono le aree agricole di pregio.

Gli internati appaiono tutti indispensabili e compatibili con le aree agricole di pregio.



Viabilità a Peio e Peio Fonti e Riduzione di area Sciabile a Mezoli

Cogolo - Nessuna interferenza



Forno con la variante v22

Verifica di assoggettabilità

La verifica di assoggettabilità viene predisposta seguendo le linee guida di cui all'allegato III del DPP 15-68/Leg./2006 è finalizzata a definire l'esistenza, o meno, di effetti significativi sull'ambiente.

Elementi e fattori ambientali oggetto di valutazione

Generalmente la verifica di assoggettabilità viene effettuata prendendo a riferimento elementi naturali fisici e sociali di varia tipologia che possono interagire fra di loro dove la verifica preliminare illustra le eventuali interferire interconnessioni, rinviando a successiva fase di screening nel caso si possano evidenziare criticità importanti:

1. Suolo
2. Paesaggio
3. Qualità di vitaMobilità

Riguardo agli elementi sopraelencati la variante interferisce con i seguenti:

Suolo

La variante, come già illustrato, interessa in misura minima una nuova zona destinata all'insediamento ma il bilancio complessivo risulta essere positivo.

Paesaggio

La variante non prevede opere la cui realizzazione possano compromettere aspetti paesaggistici rilevanti.

Si assicura che nessun elemento tutelato dal PUP o da norme sovralocali sono interessate dalla variante.

Qualità di vita

Le uniche modifiche che possano interessare questo quadro sono le misure incentivanti per il recupero degli edifici esistenti e la modifica di alcune schede di catalogazione del PRM ora trasferite nel quadro normativo del Centro storico isolato al fine di garantire la possibilità di cambio d'uso per residenza stabile.

Le modifiche sono significative nel favorire una migliore qualità di vita potendo disporre di maggiori superfici e nuove soluzioni volte a rispondere ad esigenze abitative primarie.

Mobilità urbana

La variante prevede piccole opere relative alla viabilità e nuovi parcheggi che dovrebbero favorire sia le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente si a di migliorare la dotazione di servizi pubblici in ambiti strategici.

In particolare si segnala la necessità di reperire nuovi parcheggi presso l'abitato di Peio che da sempre è caratterizzato da una carenza di spazi parcheggio.

Altri fattori di analisi

La variante non comporta nessuna modifica o interrelazione con gli altri elementi di valutazione strategica.

Sintesi non tecnica e parere conclusivo

Il presente lavoro di autovalutazione assolve l'obbligo di attuazione del processo di valutazione ambientale strategica, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dalla Provincia Autonoma di Trento nel 2004 con la Legge Provinciale 10/2004 e sul regolamento attuativo DPP 15-68/Leg/2006.

Dall'**analisi preliminare di assoggettabilità** si è potuto verificare che la variante **non produce effetti significativi sull'ambiente**.

Gli effetti in conseguenza delle modifiche introdotte sono positivi in quanto si prevede una riduzione della capacità edificatoria complessiva ed una riduzione dell'impatto paesaggistico e territoriale consentendo la riduzione delle opere di modifica dell'andamento naturale del terreno in conseguenza dell'incremento della altezza massima degli edifici.

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, già adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata e coerenza esterna le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del **PTC**.

Per quanto concerne la sicurezza del territorio, con riferimento alla carta di sintesi della pericolosità CSP, le varianti che comportano un potenziale incremento di rischio dovranno essere accompagnate da uno studio di compatibilità finalizzato alla verifica preliminare di fattibilità degli interventi e con la carta delle risorse idriche.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Valle di Sole**.

In conclusione, verificato che i contenuti della variante 2023 al PRG del Comune di PEIO, sia per gli aspetti generali che per le modifiche puntuali non prevede:

- interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;
- interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;

- riduzione di area agricola di pregio;
- depauperamento o manomissione di aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- effetti negativamente significativi sull'ambiente;
- necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;

e per tali motivi non si rende necessario procedere con la redazione del Rapporto Ambientale;

L'attività di autovalutazione redatta ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm, relativa alla analisi degli effetti della variante sostanziale al Piano Regolatore Generale 2024 del comune di Peio, esclude in prospettiva l'insorgere di effetti negativi significativi sull'ambiente e la stessa risulta coerente con gli obiettivi essendo finalizzata alla attuazione delle previsioni del PRG in vigore riducendo gli impatti su ambiente, territorio e paesaggio.

Parere conclusivo

Verificata la coerenza della variante in argomento con il sistema della pianificazione vigente ed evidenziato che la stessa, per i relativi contenuti specifici, non incide su vincoli specifici dalla disciplina sovraordinata si esprime parere favorevole al progetto di variante sostanziale al Piano Regolatore Generale 2024 del comune di Peio.

✦ ✦ ✦ ✦

Contenuti della deliberazione

La deliberazione di adozione definitiva della variante riporta la conclusione della attività di valutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015.

" di dare atto del parere favorevole espresso nell'ambito del procedimento di autovalutazione redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm, al Piano Regolatore Generale dove si escludono l'insorgere di effetti negativi significativi sull'ambiente; "

Allegati

Allegato 1 Avviso preliminare

G419/RFG419-06/03/2024-0002151/P

COMUNE DI PEIO
Via G. Casarotti n. 31
38024 PEIO
☎ 0463-754059
0463-754465
protocollo@comune.peio.tn.it
comune@pec.comune.peio.tn.it

COMUNE DI PEIO
Provincia di Trento

AVVISO

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15
"Legge provinciale per il governo del territorio"

Variante Generale al Piano Regolatore Generale

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale a **variante sostanziale** ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo principale di un adeguamento normativo ed aggiornamento cartografico di assestamento volto alla semplificazione ed uniformatizzazione delle procedure di attuazione degli interventi già previsti nel PRG in vigore confermando il quadro insediativo attuale.

In particolare gli obiettivi sono i seguenti:

- Aggiornamento normativo e cartografico volto a semplificare ed uniformare le modalità operative, confermando sostanzialmente il quadro insediativo del PRG in vigore, in un'ottica generale di una progressiva riduzione del consumo di suolo;
- Rettificare e correggere eventuali duplicazione di norma o disposizioni normative contrapposte.
- Aggiornamento delle norme ed introduzione di misure incentivanti finalizzate ad:
  - incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente degli insediamenti storici e relativo agli edifici isolati, anche con eventuale revisione delle categorie di intervento assegnata all'interno delle schede di catalogazione e purché in coerenza con i criteri generali utilizzati per la valutazione dei caratteri storico-architettoniche degli edifici;
  - favorire il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche in aree non specificatamente destinate all'insediamento, già destinato alla residenza o attività compatibili o attività produttive turistiche e commerciali, con misure di densificazione come per esempio gli ampliamenti puntuali e le sopraelevazioni;
  - favorire recupero funzionale e produttivo dei terreni agricoli e forestali, anche da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale;
  - facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree agricole e montane con aggiornamento delle norme del PEM uniformandole coerentemente con le nuove proposte contenute nel Piano del Parco dello Stelvio;
- Aggiornare il sistema di norme dedicate alla tutela paesaggistica, alle fasce di rispetto delle infrastrutture, esplicitando in forma univoca gli interventi ammessi e le alterazioni vietate;
- Verificare lo stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG già iniziati, ed aggiornare le norme di PRG per favorire ed incentivare lo sviluppo della pianificazione subordinata fino ad oggi non ancora attivata;
- Verifica ed aggiornamento del piano delle opere pubbliche di progetto previste dal PRG con contestuale verifica di applicabilità delle misure di salvaguardia e di vincolo preordinato all'esproprio.

Verifica di attuazione ed aggiornamento degli interventi pubblici e di interesse pubblico in coerenza con le misure previste dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg. in tema di standard urbanistici e dotazioni territoriali;

Aggiornamento delle aree già destinate ad insediamento con possibilità di introdurre rettifiche, modifiche o compensazioni di zona, necessarie per garantire l'attuazione degli interventi già previsti dal PRG in vigore e per favorire interventi di riqualificazione e potenziamento delle attività economiche esistenti, primarie, secondarie e terziarie, favorendo ogni azione sinergica volta a coinvolgere diverse funzioni, e pluralità di stakeholder;

Valutazione delle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4, della legge provinciale (rinuncia all'edificabilità) sulla base di criteri di logicità, opportunità e convenienza.

Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obbiettivi della suddetta variante.
Le proposte dovranno essere presentate in forma scritta con indicazioni chiare e puntuali, consegnandole all'Ufficio protocollo del Comune di Peio in Via G. Casarotti, 31 o a mezzo pec all'indirizzo comune@pec.comune.peio.tn.it

La variante verrà redatta nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalla L.P. 15/2015, quali il recupero degli insediamenti esistenti, la riqualificazione del paesaggio, la limitazione del consumo del suolo e la valorizzazione turistica del territorio.

Si ravvisa che le istanze inerenti la modifica di destinazione urbanistica di aree ricadenti in zone a penalità medie (P3) o elevate (P4) o con necessità di approfondimento (APP) dovranno essere accompagnate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa del PUP di riferimento (articoli da 14 a 18).

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà essere predisposto, adottato ed approvato, anche con iter di variante autonomi e distinti in base tematiche ritenute più urgenti nel rispetto dei limiti posti dall'art. 42, comma 2., della L.P. 15/2015.

Peio, li 06 marzo 2024
Prot. n. 2151

COMUNE DI PEIO - (PROV. TRENTO)

Il Sindaco
Alberto Pretti