



Comune di Peio  
Provincia autonoma di Trento

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2023

**Variante non sostanziale per modifica alle norme del  
Piano Attuativo TP4**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 "Governo del Territorio"  
e D.P.P. 14 settembre 2006 n. 15-64/Leg.

*Agosto 2024 - Approvazione*

**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

<i>Descrizione sintetica della variante</i> .....	2
<i>Obiettivi della variante</i> .....	2
<i>Iter di approvazione della variante</i> .....	2
<i>PRG in vigore</i> .....	2
<i>Considerazioni di opportunità</i> .....	2
<i>PRG di variante</i> .....	3
<i>Cartografia</i> .....	3
<i>Usi civici</i> .....	4
<i>Valutazione di piano</i> .....	4
<i>Delibera di adozione preliminare</i> .....	4
<i>Elenco elaborati</i> .....	4
<i>Shape</i> .....	4
<b>Adozione definitiva</b> .....	<b>5</b>
<b>Contenuti del parere tecnico del Servizio Urbanistica</b> .....	<b>5</b>
<i>Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo PUP</i> .....	5
<i>Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico</i> .....	5
Perequazione e compensazione.....	5
Caratteristiche univoche di fatto e di diritto.....	5
Valutazione di equità.....	6
<i>Comparazione dei piani perequati TP definiti all'articolo 14 della NdA</i> .....	6
<i>Parametri e verifica di equità delle compensazioni</i> .....	8
PRG in vigore.....	8
PRG di variante.....	8
<i>Morfologia degli interventi</i> .....	9
<b>Approvazione</b> .....	<b>9</b>
<b>Allegati di raffronto</b> .....	<b>0</b>
<i>ALLEGATO 1 - Estratto della relazione con raffronto fra la adozione definitiva e l'approvazione</i> .....	0
<i>ALLEGATO 2 - Estratto delle Norme di attuazione con raffronto fra la adozione preliminare, definitiva e l'approvazione</i> .....	2

### **Descrizione sintetica della variante**

La variante consiste nella modifica delle norme di PRG che definiscono le modalità di formazione del Piano Attuativo con contenuti perequativi, descritto individuato a Celledizzo con sigla TP4, con aggiornamento dei parametri edificatori e riduzione del carico urbanistico.

### **Obiettivi della variante**

L'obiettivo della Amministrazione Comunale è quello di garantire la fattibilità dell'intervento sulla base di condizioni perequative sostenibili da parte dei soggetti interessati all'intervento ed affinché l'amministrazione comunale possa ottenere le aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione già previste nel PRG in vigore, oltre all'ottenimento di un lotto destinato all'edificazione che garantirà all'amministrazione comunale un incremento del patrimonio utilizzabile per fini istituzionali.

### **Iter di approvazione della variante**

La variante riguardando la modifica delle previsioni di PRG relative a piani attuativi rientra nella fattispecie dei "variante non sostanziale" senza obbligo di avviso preliminare, come previsto all'art. 39 della L.P. 15/2015.

### **PRG in vigore**

Il PRG in vigore, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 403, di data 16 marzo 2021, prevede in comune catastale di Celledizzo, a monte dell'abitato di Cogolo, un'area di espansione residenziale, destinata a soddisfare esigenze abitative di prima abitazione con estensione territoriale pari a 10.780 m<sup>2</sup>, disciplinate dall'art. 14 delle Norme di attuazione che assegna all'area un indice di utilizzazione fondiaria di 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La previsione è stata inserita nel PRG in occasione della variante 2011 approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2585 di data 02/dicembre 2011 e successivamente confermata con la variante 2021 con la quale sono stati semplicemente aggiornati i parametri edificatori, in adeguamento al RUEP, trasformando l'indice di fabbricabilità fondiario IFF di 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in indice di utilizzazione fondiaria di UF 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

In particolare l'articolo 14 delle NdA in vigore (vedasi allegato) prevede per tutti i piani soggetti a perequazione i seguenti vincoli e parametri:

- a) vincolo di residenza per prima casa;
- b) percentuale di Sul e di area da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale pari al 30%;
- a) indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) altezze: 3 piani, con He 7,0 m e Hf 8,0 m.

### **Considerazioni di opportunità**

L'Amministrazione comunale, tenuto conto:

- della notevole dimensione dell'area di espansione residenziale per prima casa;
- dell'importanza che riveste l'attuazione della previsione urbanistica al fine di potere offrire alle giovani coppie una valida alternativa abitativa per fronteggiare lo spopolamento della valle
- dell'impegno finanziario richiesto ai soggetti privati partecipanti all'iniziativa;

Verificato inoltre che

- le aree necessarie alla realizzazione della viabilità di attraversamento delle aree residenziali sono necessari per completare le opere di infrastrutturazione di tutte le aree poste a monte dell'abitato di Cogolo, anche oltre i perimetri dello stesso piano attuativo;
- il dimensionamento delle zone di espansione può essere ridotto in termini di capacità insediativa permettendo una migliore distribuzione dei lotti e dei futuri edifici;
- le aree con capacità insediativa residenziale, da cedere all'Amministrazione comunale come previsto dalla attuali norme, eccedono rispetto alle effettive necessità e capacità di investimento da parte della stessa Amministrazione comunale,

Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale al fine di favorire le iniziative di sviluppo già contenute nel PRG nell'interesse pubblico di carattere generale e nell'interesse specifico di dettaglio al fine di disporre delle aree necessarie alla infrastrutturazione dell'area, propone l'introduzione delle seguenti modifiche normative in relazione alla predisposizione del Piano Attuativo TP4:

1. Riduzione della capacità insediativa, rispetto a quanto ammesso dal PRG in vigore, del 22% proponendo il nuovo indice di utilizzazione fondiario di  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$  in sostituzione del precedente valore di  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
2. Riduzione della quota di aree da cedere alla amministrazione comunale del 20%, abbassando la quota da cedere passando dal 30% al 10% della superficie fondiaria edificabile, oltre alla superficie necessaria alla realizzazione della viabilità;
3. Modificare i parametri relativi alle altezze dei nuovi fabbricati al fine di limitare i movimenti terra che si rendono necessari per la modellazione del versante;

### **PRG di variante**

L'articolo 14 viene quindi integrato prevedendo per il comparto TP4 la modifica dei parametri edilizi e delle condizioni di perequazione come di seguito specificato:

"L'utilizzazione dell'area residenziale è legata all'obbligo di cessione al Comune di un'area da destinare alla edificazione con lotti autonomi pari al 10% della superficie fondiaria edificabile complessiva oltre alla superficie necessaria alla realizzazione della viabilità".

L'indicazione cartografia di PRG della viabilità interna al perimetro del piano attuativo è indicativa e la stessa potrà essere ridefinita in fase di predisposizione del Piano attuativo.

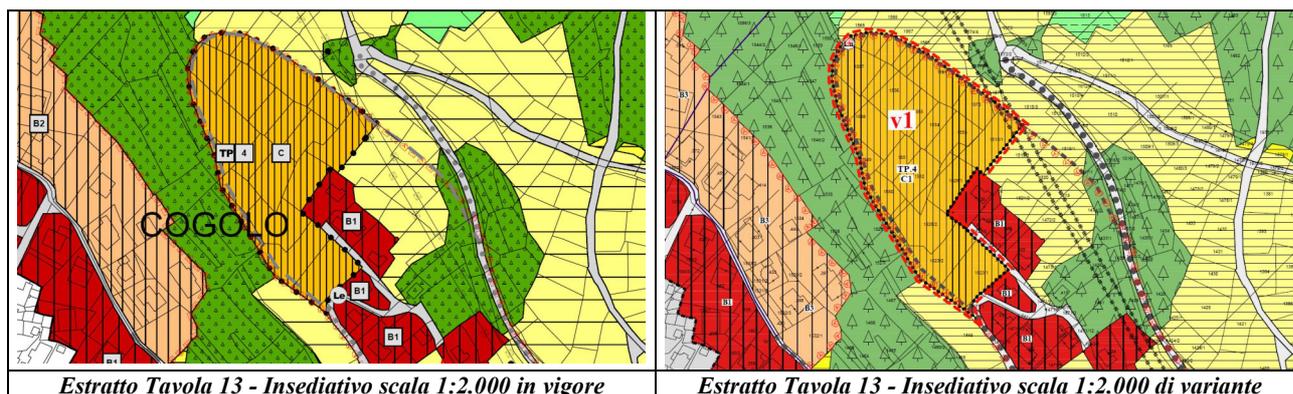
Parametri edilizi:

➤ Utilizzazione Fondiaria	0,35 mq/mq
➤ Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3
➤ Altezza del Fronte massima	8,00 m
➤ Altezza Massima	9,00 m

### **Cartografia**

La cartografia di PRG non viene modificata.

In allegato alla variante si riporta comunque un estratto di PRG, relativo alla tavola 13, che individua la zona di variante v1 (con shape v100) necessaria anche al fine del controllo di coerenza interna ed esterna con PTC e PUP.



### **Usi civici**

La variante non interessa beni di uso civico, non si rende quindi necessario effettuare le procedure previste dalla circolare del Servizio Autonomie Locali n. 10 del 24 luglio 2013, prot. n. 410369, ai sensi della L.P. 6/2005 e deliberazione di giunta provinciale 1479/2013.

### **Valutazione di piano**

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

### **Delibera di adozione preliminare**

La delibera di adozione preliminare della variante riporterà in estratto quanto disposto dalla valutazione di piano e la nota relativa alla non necessità delle procedure previste dalla L.P. 6/2005.

### **Elenco elaborati**

Gli elaborati di variante sono composti da:

- Relazione illustrativa:
- Valutazione di piano
- Tavola 13 - Sistema insediativo in scala 1:2.000
- Tavola V.1 - Valutazione di piano Estratti cartografici

### **Shape**

Unitamente agli elaborati in formato pdf vengono forniti i dati shape esclusivamente per il dato v100 relativo alla sola perimetrazione di variante

## Adozione definitiva

La Variante adottata preliminarmente dal Consiglio Comunale in data 28 dicembre 2023, con deliberazione n. 69 è stata pubblicata sul sito istituzionale e su quotidiano locale per 30 giorni come previsto dall'art. 39 della L.P. 15/2015.

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni.

Nello stesso periodo gli elaborati depositati sono stati trasmessi al servizio urbanistica in data 17/01/2024 tramite portale telematico GPU.

Il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio in data 4 marzo 2024 ha rilasciato il parere tecnico previsto all'art. 37 della L.P. 15/2015, protocollato dal Comune di Peio in data 12/03/2024 al numero 2285.

### Contenuti del parere tecnico del Servizio Urbanistica

#### Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo PUP

Sotto questo profilo non sono emerse criticità e la variante risulta essere coerente con gli indirizzi e criteri del PUP.

#### Verifica sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

##### Perequazione e compensazione

Il parere si sofferma riguardo al termine "perequativo" contenuto nel titolo dell'articolo 14, che parrebbe non compiutamente corrispondente al dettato normativo dell'articolo 26 della L.P. 15/2015.

Pur non potendo entrare nel dettaglio valutativo effettuato nel corso della Variante approvata nel 2011 che ha introdotto le aree soggetta a trasformazione perequativa, con la presente variante viene confermata l'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui si può applicare la perequazione, pur non interessando l'intero territorio comunale, applicando in questo caso i principi della compensazione definitiva all'articolo 27 della L.P. 15/2015.

La variante 2011 è stata predisposta tenendo conto delle disposizioni normative dell'ex art. 53 della L.P. 1/2008, ed in particolare del comma 8, che prevedeva la possibilità di prevedere "perequazioni semplificate" senza procedere alla completa riclassificazione del territorio "

##### Caratteristiche univoche di fatto e di diritto

*... in base alle sue caratteristiche urbanistiche e giuridiche, in classi e sottoclassi, ognuna delle quali ha diversa edificabilità potenziale e, di conseguenza, diverso valore urbanistico. Tale classificazione preliminare è indispensabile per evitare disparità di trattamento fra i proprietari di aree con caratteristiche di fatto e di diritto analoghe.... [estratto dalla circolare 4138 di data 06/05/2009].*

La relazione e **gli elaborati della variante al PRG in vigore** che ha introdotto i concetti perequativi previsti per i piani attuativi "TP", **non contengono valutazioni** estese all'intero territorio comunale ma si limitano ad applicare misure compensative unicamente per gli ambiti ristretti dei piani attuativi stessi.

Verificate le concrete ed inequivocabili differenze relative alle caratteristiche di fatto e di diritto fra il TP.4, e gli altri TP ancora presenti, si può anche precauzionalmente affermare che

l'applicazione di misure identiche di compensazione, che prevedono la cessione gratuita del 30% di aree edificabili da cedere all'Amministrazione comunale, contengono un evidente errore di valutazione che la presente variante provvede a correggere, riportando ora nuovi valori di compensazione sostenibili e paritari.

### Valutazione di equità

La variante relativa al TP.4, adottata preliminarmente nel dicembre 2023, prevede una sostanziale revisione dei parametri compensativi riducendo le aree che si prevedono in cessione all'amministrazione comunale in quanto, sulla base di un progetto preliminare commissionato dall'amministrazione comunale, che ha tenuto conto delle diverse proprietà interessate dall'intervento, delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture, delle aree presuntivamente destinate ai lotti edificabili da cedere all'amministrazione comunale, dalla conformazione planivolumetrica delle aree, che pur apparendo planimetricamente abbastanza regolari, presentano importanti pendenze trasversali tanto da limitare, all'interno dei singoli lotti, le aree effettivamente edificabili, rispetto alle superfici che devono essere destinate alla viabilità principale, alle scarpate di raccordo, agli accessi di singoli lotti, alle aree di raccordo fra i diversi lotti.

Detta conformazione e suddivisione delle aree comporta un incremento dei costi di realizzazione dei singoli edifici e di tutte le opere, che non risulta essere equamente sostenibile la richiesta perequativa già contenuta nel testo originario del PRG, che prevede la cessione al comune del 30% delle aree da destinare ad edificabilità.

La differenziazione delle misure perequative previste per il TP.4 rispetto agli altri piani soggetti a perequazione, viene oggi proposta sulla base di uno studio progettuale di dettaglio che ha interessato solo il TP.4. Ciò non esclude che in future, l'attuazione degli altri interventi possa portare a definire ulteriori e differenti misure perequative.

Le aree previste dal PRG in vigore, presentano caratteristiche fisiche e condizioni giuridiche notevolmente diverse e difficilmente replicabili tramite modelli prestabiliti o formule standard.

All'amministrazione comunale prevede in questa fase attuare, nel pieno rispetto delle prerogative del PUP e della normativa sovraordinata, lo sviluppo dell'area TP.4 per consentire la realizzazione di edifici per prima abitazione indispensabili alle esigenze della popolazione ed arginare il processo di denatalità e calo demografico.

Le giovani famiglie desiderano e necessitano di standard abitativi di qualità, anche dal punto di vista del risparmio energetico, che si differenziano rispetto alle necessità della residenza turistica, che maggiormente può indirizzarsi al recupero dell'edilizia esistente.

### **Comparazione dei piani perequati TP definiti all'articolo 14 della Nda**

Il PRG, in attuazione dell'articolo 14, la cartografia di PRG prevede tre piani: TP.4, TP.7 TP.8.

Gli elementi caratterizzanti il **TP.4** sono:

- ampia superficie territoriale (10.784 m<sup>2</sup>);
- pluralità dei proprietari (oltre 10 soggetti coinvolti dall'intervento);
- necessità di realizzare opere di urbanizzazione interne all'area;
- necessità di realizzare la viabilità di attraversamento che collega due strade pubbliche;
- cessione del 30% della superficie da individuare all'interno del perimetro, con capacità edificatoria.

I **TP.7 e TP.8** presentano caratteristiche completamente differenti:

- ridotta superficie territoriale (1.351 m<sup>2</sup> - 1025 m<sup>2</sup>);
- unico soggetto coinvolto per singolo piano;
- aree risultano già accessibili dalla pubblica strada e direttamente connessi con le reti;

- non sono previste opere di urbanizzazione a favore del comune;
- cessione del 30% della superficie da individuare all'esterno del perimetro del piano, senza capacità edificatoria;

Le due differenti modalità di applicazione delle misure compensative non sono né confrontabili, né parificabili.

Gli impegni richiesti sono assolutamente più vantaggiosi per i TP.7 e TP.8, rispetto a quelli previsti per il TP.4, sotto tutti i profili:

- ripartizione degli oneri;
- valori immobiliari delle aree cedute;
- iter tecnico amministrativo;
- progettazione ed esecuzione
- tempistiche

Per questo motivo si è intervenuti modificando le misure previste per il TP.4 al fine di allinearle agli altri piani attuativi.

prevedendo ora per esso le normali procedure previste dalla legge per i piani di lottizzazione, oltre che un'ulteriore impegno alla cessione di parte della capacità edificatoria al Comune, ridotta ora al 10%.

Al fine quindi di garantire misure eque per consentire l'attuazione dell'intervento l'Amministrazione comunale, verificato che in ogni caso per la realizzazione degli interventi si deve prevedere la realizzazione di una viabilità interna che occuperà un'area di almeno **1.950 m<sup>2</sup> pari al 20% ca.** dell'intera superficie del piano e che verrà in ogni caso dedotta dalle superfici disponibili per l'edificazione, propone la seguente modifica delle norme:

- **riduzione della cessione di capacità edificatoria al comune dal 30 a 10%;**
- **riduzione dell'indice edificatorio passando da 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;**
- **incremento dell'altezza massima dei fabbricati favorendo una migliore disposizione dei fabbricati riducendo gli impatti paesaggistici sulle aree contermini;**

Dette misure garantiscono l'applicazione di misure compensative equiparabili con quelle previsti per gli altri ambiti soggetti a compensazione perequativa e pianificazione subordinata del PRG.

## Parametri e verifica di equità delle compensazioni

### PRG in vigore

		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	30%		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	3.234		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	5.628	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	4.852	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	1.456	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Indice di utilizzazione fondiario netto Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	0,60	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	0,31	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	0,47	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	0,92	0,30	0,30

### PRG di variante

		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	<b>10%</b>		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	<b>1.078</b>		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	<b>7.784</b>	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,35</b>	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	<b>3.773</b>	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	<b>377</b>	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Utilizzazione netta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	<b>0,43</b>	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	0,31	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	<b>0,27</b>	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	<b>0,38</b>	0,30	0,30

Le modifiche introdotte consentono un allineamento dei valori riferibili alle compensazioni, in termini di percentuale e rapporti.

Il dato invariato è quello relativo all'edificabilità concessa ai lottizzanti pari a 3.396 m<sup>2</sup> di Sun, dove la riduzione operata per la parte in cessione permette di equilibrare le compensazioni, che altrimenti nello stato del PRG in vigore, non risultavano eque.

Dal punto di vista paesaggistico la riduzione dell'indice e la riduzione delle cessioni permette una migliore distribuzione dei volumi ed un inserimento paesaggistico con minore densità edilizia.

La parte gialla evidenzia l'allineamento dei rapporti di proporzionalità delle compensazioni.

### **Morfologia degli interventi**

La norma del piano viene integrata con indicazioni prescrittive e criteri finalizzati a garantire il massimo rispetto dell'andamento naturale del terreno limitano opere di scavo e reinterro.

Si rinvia all'articolo 14 integrato con la frase

Il progetto preliminare di lottizzazione e la progettazione dei singoli lotti dovrà essere effettuata tenendo in particolare considerazione la necessità di conservare il più possibile l'andamento naturale del terreno, limitando sterri e riporti artificiali del terreno circostante gli edifici, limitando gli orizzontamenti al minimo indispensabile per garantire l'accessibilità, favorendo la realizzazione di rampe inerbite e boscate, riducendo di conseguenza le mura di contenimento ed i terrapieni.

### **Approvazione**

Facendo seguito alla definitiva adozione della variante in oggetto effettuata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 di data 09/04/2024 e del successivo parere del Servizio urbanistica di data 05/08/2024, con il quale si richiedevano alcune rettifiche prima di potere procedere con la approvazione da parte della Giunta Provinciale, gli elaborati sono stati corretti con particolare riferimento alla definizione del termine Uf (Utilizzazione fondiario), riproponendo il termine di adozione preliminare confermando l'impostazione generale della variante.

Le tavole grafiche sono rimaste inalterate e non devono essere sostituite.

In allegato alla presente variante vengono riportati un estratto della relazione che evidenzia le modifiche introdotte successivamente alla adozione definitiva

## Allegati di raffronto

### ALLEGATO 1 - Estratto della relazione con raffronto fra la adozione definitiva e l'approvazione

<p><b>Utilizzazione fondiaria o territoriale</b></p> <p>La fase di verifica dell'equità della proposta di variante rispetto ai contenuti perequativi del vigente PRG, promossa dal Servizio Urbanistica con il parere di data 121/03/2024, ha permesso di evidenziare un'anomalia nella descrizione dei parametri edificatori riferibili ai piani attuativi "perequati", ossia l'errata indicazione di Utilizzazione fondiaria per i parametri dei piani attuativi, invece di Utilizzazione territoriale.</p> <p>L'aggiornamento della definizione permette da una lato di completare l'adeguamento alle definizioni del RUEP, e dall'altro di esplicitare l'entità della capacità edificatoria dei diversi piani attuativi perequati, applicando per tutti gli stessi parametri ed effettuando quindi la verifica di equità richiesta.</p> <p>La modifica contenuta all'articolo 14 con il passaggio da Utilizzazione fondiaria a Utilizzazione territoriale rientra nelle modifiche previste al comma 7 della L.P. 15/2015 per adeguare il PRG alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere del servizio urbanistica. <i>[ "adottato ai sensi del comma 6" ].</i></p> <p>La stessa modifica rientra negli obiettivi di adeguamento del PRG in vigore alle definizioni del RUPE dove al 4, art. 3, è scritto:</p> <p>c) <b>superficie territoriale (St)</b> [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di pianificazione attuativa o di progettazione unitaria che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle dotazioni territoriali;</p> <p>d) <b>superficie fondiaria (Sf)</b> [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;</p> <p>L'adeguamento al RUEP effettuato con la variante approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 403 di data 19/03/2021 ha previsto la conversione dell'indice edificatorio, ma ha tralasciato la verifica delle definizioni delle tipologie di indice edificatorio, che appare logico ed anche analiticamente dimostrabile, esso sia da riferire alla superficie territoriale e non alla superficie fondiaria, superficie che non risulta essere esplicitata in nessun documento accompagnatoria del PRG che ha introdotto la previsione edificatoria delle aree, né nella relazione della variante di adeguamento al RUEP.</p> <p>Appare evidente che la modifica da Superficie Territoriale a Superficie fondiaria riguarda nella sostanza solo il TP.4, e non anche i TP.7 e TP.8 dove di fatto, essendo l'area prevista in cessione esterna alle zone edificabili, la modifica della definizione non cambia la sostanza.</p> <p>Per questo motivo nelle norme di attuazione viene proposta la rettifica della sola definizione relativa al TP.4, e non dei TP.7 e TP.8 che peraltro non rientrano negli obiettivi della presente variante.</p>	<p><b>Utilizzazione fondiaria o territoriale</b></p> <p><del>La fase di verifica dell'equità della proposta di variante rispetto ai contenuti perequativi del vigente PRG, promossa dal Servizio Urbanistica con il parere di data 121/03/2024, ha permesso di evidenziare un'anomalia nella descrizione dei parametri edificatori riferibili ai piani attuativi "perequati", ossia l'errata indicazione di Utilizzazione fondiaria per i parametri dei piani attuativi, invece di Utilizzazione territoriale.</del></p> <p><del>L'aggiornamento della definizione permette da una lato di completare l'adeguamento alle definizioni del RUEP, e dall'altro di esplicitare l'entità della capacità edificatoria dei diversi piani attuativi perequati, applicando per tutti gli stessi parametri ed effettuando quindi la verifica di equità richiesta.</del></p> <p><del>La modifica contenuta all'articolo 14 con il passaggio da Utilizzazione fondiaria a Utilizzazione territoriale rientra nelle modifiche previste al comma 7 della L.P. 15/2015 per adeguare il PRG alle prescrizioni e alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere del servizio urbanistica. <i>[ "adottato ai sensi del comma 6" ].</i></del></p> <p><del>La stessa modifica rientra negli obiettivi di adeguamento del PRG in vigore alle definizioni del RUPE dove al 4, art. 3, è scritto:</del></p> <p><del>c) <b>superficie territoriale (St)</b> [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di pianificazione attuativa o di progettazione unitaria che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle dotazioni territoriali;</del></p> <p><del>d) <b>superficie fondiaria (Sf)</b> [m<sup>2</sup> o ha]: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;</del></p> <p><del>L'adeguamento al RUEP effettuato con la variante approvata dalla Giunta Provinciale con delibera n. 403 di data 19/03/2021 ha previsto la conversione dell'indice edificatorio, ma ha tralasciato la verifica delle definizioni delle tipologie di indice edificatorio, che appare logico ed anche analiticamente dimostrabile, esso sia da riferire alla superficie territoriale e non alla superficie fondiaria, superficie che non risulta essere esplicitata in nessun documento accompagnatoria del PRG che ha introdotto la previsione edificatoria delle aree, né nella relazione della variante di adeguamento al RUEP.</del></p> <p><del>Appare evidente che la modifica da Superficie Territoriale a Superficie fondiaria riguarda nella sostanza solo il TP.4, e non anche i TP.7 e TP.8 dove di fatto, essendo l'area prevista in cessione esterna alle zone edificabili, la modifica della definizione non cambia la sostanza.</del></p> <p><del>Per questo motivo nelle norme di attuazione viene proposta la rettifica della sola definizione relativa al TP.4, e non dei TP.7 e TP.8 che peraltro non rientrano negli obiettivi della presente variante.</del></p>	<p>--</p>
<p>Integrazione inserita in relazione per l'adozione definitiva</p>	<p>Raffronto con la approvazione</p>	<p>Cancellazione del paragrafo</p>

PRG in vigore				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	30%		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	3.234		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	5.628	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione territoriale Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	4.852	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	1.456	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Indice di utilizzazione fondiario netto Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	0,60	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	0,31	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	0,47	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	0,92	0,30	0,30

PRG di variante				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	<b>10%</b>		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	<b>1.078</b>		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	<b>7.784</b>	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione territoriale Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,35</b>	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	<b>3.773</b>	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	<b>377</b>	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Indice di utilizzazione fondiario netto Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	<b>0,43</b>	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	<b>0,31</b>	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	<b>0,27</b>	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	<b>0,38</b>	0,30	0,30

Tabelle inserite in adozione definitiva

PRG in vigore				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	30%		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	3.234		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	5.628	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione <del>territoriale</del> Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	4.852	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	1.456	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Indice di utilizzazione fondiario netto Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	0,60	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	0,31	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	0,47	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	0,92	0,30	0,30

PRG di variante				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	<b>10%</b>		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	<b>1.078</b>		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	<b>7.784</b>	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione <del>territoriale</del> Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,35</b>	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	<b>3.773</b>	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	<b>377</b>	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	<del>Indice di Utilizzazione fondiario netto</del> Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	<b>0,43</b>	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	<b>0,31</b>	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	<b>0,27</b>	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	<b>0,38</b>	0,30	0,30

Raffronto con la approvazione

PRG in vigore				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	30%		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	3.234		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	5.628	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,45	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	4.852	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	1.456	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Indice di utilizzazione fondiario netto Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	0,60	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	0,31	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	0,47	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	0,92	0,30	0,30

PRG di variante				
		TP.4	TP.7	TP.8
A	Superficie m <sup>2</sup>	10.782	1.351	1.025
B	Superficie in cessione edificabile in % di A	<b>10%</b>		
C	(A*B) pari a m <sup>2</sup> :	<b>1.078</b>		
D	Superficie in cessione esterna non edificabile in % di A		30%	30%
E	(A*D) pari a m <sup>2</sup> :		405	307
F	Superficie da destinare alla viabilità m <sup>2</sup>	1.920		
G	Superficie netta disponibile per l'edificazione privata	<b>7.784</b>	1.351	1.025
H	Indice di utilizzazione Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,35</b>	0,45	0,45
I	Superficie utile totale Sun m <sup>2</sup> (A*H)	<b>3.773</b>	608	461
L	Superficie utile pubblica Sun m <sup>2</sup> (C*H)	<b>377</b>	0	0
M	Superficie utile netta privata Sun m <sup>2</sup> [(G+F)*H]	3.396	608	461
N	Utilizzazione netta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (M/G)	<b>0,43</b>	0,45	0,45
O	Rapporto Sun netta/Area iniziale (M/A)	<b>0,31</b>	0,45	0,45
P	Rapporto Aree cedute / Area iniziale [(C+E+F) / A]	<b>0,27</b>	0,30	0,30
Q	Rapporto Aree cedute / Area privata disponibile [(C+E+F) / G]	<b>0,38</b>	0,30	0,30

## ALLEGATO 2 - Estratto delle Norme di attuazione con raffronto fra l'adozione preliminare, definitiva e l'approvazione

<p>6. L'area residenziale di nuova espansione C1, individuata in cartografia con il perimetro di lottizzazione TP4, in Comune Catastale di Celledizzo, è soggetta a perequazione urbanistica con piano attuativo. L'utilizzazione dell'area residenziale è legata all'obbligo di cessione al Comune di un'area da destinare alla edificazione con lotto autonomo pari al 10% della superficie fondiaria edificabile complessiva oltre alla superficie necessaria alla realizzazione della viabilità. L'indicazione cartografia di PRG della viabilità interna al perimetro del piano attuativo è indicativa e la stessa potrà essere ridefinita in fase di predisposizione del Piano attuativo.</p> <table border="1" data-bbox="125 475 750 689"> <tr> <td>Tipo edilizio</td> <td>a blocco o a schiera</td> </tr> <tr> <td>Utilizzazione Fondiaria</td> <td>0,35 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Numero Massimo di Piani Fuori Terra</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Altezza del Fronte massima</td> <td>8,00 m</td> </tr> <tr> <td>Altezza Massima</td> <td>9,00 m</td> </tr> <tr> <td>Indice di permeabilità del suolo IPS</td> <td>30%</td> </tr> </table>	Tipo edilizio	a blocco o a schiera	Utilizzazione Fondiaria	0,35 mq/mq	Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3	Altezza del Fronte massima	8,00 m	Altezza Massima	9,00 m	Indice di permeabilità del suolo IPS	30%	<p>6. L'area residenziale di nuova espansione C1, individuata in cartografia con il perimetro di lottizzazione TP.4, in Comune Catastale di Celledizzo, è soggetta a perequazione urbanistica con piano attuativo. L'utilizzazione dell'area residenziale è legata all'obbligo di cessione al Comune di un'area da destinare alla edificazione con lotti autonomi pari al 10% della superficie fondiaria edificabile complessiva oltre alla superficie necessaria alla realizzazione della viabilità. L'indicazione cartografia di PRG della viabilità interna al perimetro del piano attuativo è indicativa e la stessa potrà essere ridefinita in fase di predisposizione del Piano attuativo.</p> <p><u>Il progetto preliminare di lottizzazione e la progettazione dei singoli lotti dovrà essere effettuata tenendo in particolare considerazione la necessità di conservare il più possibile l'andamento naturale del terreno, limitando sterri e riporti artificiali del terreno circostante gli edifici, limitando gli orizzontamenti al minimo indispensabile per garantire l'accessibilità, favorendo la realizzazione di rampe inerbite e boscate, riducendo di conseguenza le mura di contenimento ed i terrapieni.</u></p> <table border="1" data-bbox="801 568 1426 782"> <tr> <td>Tipo edilizio</td> <td>a blocco o a schiera</td> </tr> <tr> <td>Utilizzazione Territoriale Ut. <u>fondiaria</u></td> <td>0,35 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Numero Massimo di Piani Fuori Terra</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Altezza del Fronte massima</td> <td>8,00 m</td> </tr> <tr> <td>Altezza Massima</td> <td>9,00 m</td> </tr> <tr> <td>Indice di permeabilità del suolo IPS</td> <td>30%</td> </tr> </table>	Tipo edilizio	a blocco o a schiera	Utilizzazione Territoriale Ut. <u>fondiaria</u>	0,35 mq/mq	Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3	Altezza del Fronte massima	8,00 m	Altezza Massima	9,00 m	Indice di permeabilità del suolo IPS	30%	<p>6. L'area residenziale di nuova espansione C1, individuata in cartografia con il perimetro di lottizzazione TP.4, in Comune Catastale di Celledizzo, è soggetta a perequazione urbanistica con piano attuativo. L'utilizzazione dell'area residenziale è legata all'obbligo di cessione al Comune di un'area da destinare alla edificazione con lotti autonomi pari al 10% della superficie fondiaria edificabile complessiva oltre alla superficie necessaria alla realizzazione della viabilità. L'indicazione cartografia di PRG della viabilità interna al perimetro del piano attuativo è indicativa e la stessa potrà essere ridefinita in fase di predisposizione del Piano attuativo.</p> <p><u>Il progetto preliminare di lottizzazione e la progettazione dei singoli lotti dovrà essere effettuata tenendo in particolare considerazione la necessità di conservare il più possibile l'andamento naturale del terreno, limitando sterri e riporti artificiali del terreno circostante gli edifici, limitando gli orizzontamenti al minimo indispensabile per garantire l'accessibilità, favorendo la realizzazione di rampe inerbite e boscate, riducendo di conseguenza le mura di contenimento ed i terrapieni.</u></p> <table border="1" data-bbox="1473 568 2098 782"> <tr> <td>Tipo edilizio</td> <td>a blocco o a schiera</td> </tr> <tr> <td>Utilizzazione fondiaria</td> <td>0,35 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>Numero Massimo di Piani Fuori Terra</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Altezza del Fronte massima</td> <td>8,00 m</td> </tr> <tr> <td>Altezza Massima</td> <td>9,00 m</td> </tr> <tr> <td>Indice di permeabilità del suolo IPS</td> <td>30%</td> </tr> </table>	Tipo edilizio	a blocco o a schiera	Utilizzazione fondiaria	0,35 mq/mq	Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3	Altezza del Fronte massima	8,00 m	Altezza Massima	9,00 m	Indice di permeabilità del suolo IPS	30%
Tipo edilizio	a blocco o a schiera																																					
Utilizzazione Fondiaria	0,35 mq/mq																																					
Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3																																					
Altezza del Fronte massima	8,00 m																																					
Altezza Massima	9,00 m																																					
Indice di permeabilità del suolo IPS	30%																																					
Tipo edilizio	a blocco o a schiera																																					
Utilizzazione Territoriale Ut. <u>fondiaria</u>	0,35 mq/mq																																					
Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3																																					
Altezza del Fronte massima	8,00 m																																					
Altezza Massima	9,00 m																																					
Indice di permeabilità del suolo IPS	30%																																					
Tipo edilizio	a blocco o a schiera																																					
Utilizzazione fondiaria	0,35 mq/mq																																					
Numero Massimo di Piani Fuori Terra	3																																					
Altezza del Fronte massima	8,00 m																																					
Altezza Massima	9,00 m																																					
Indice di permeabilità del suolo IPS	30%																																					
Adozione preliminare	Adozione definitiva	Approvazione																																				