



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.

Dicembre 2023 - 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

<i>Descrizione sintetica della variante</i>	1
<i>Obiettivi della variante</i>	1
<i>Iter di approvazione della variante</i>	1
<i>PRG in vigore</i>	1
<i>Considerazioni di opportunità</i>	2
<i>PRG di variante</i>	2
<i>Cartografia</i>	3
<i>Usi civici</i>	3
<i>Valutazione di piano</i>	3
<i>Delibera di adozione preliminare</i>	3
<i>Elenco elaborati</i>	3
<i>Shape</i>	4

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 m², disciplinate dall'art. 14 delle Norme di attuazione che assegna all'area un indice di utilizzazione fondiaria di 0,45 m²/m²

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 m³/m² in indice di utilizzazione fondiaria di UF 0,45 m²/m².

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 $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- 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 cartografica 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.

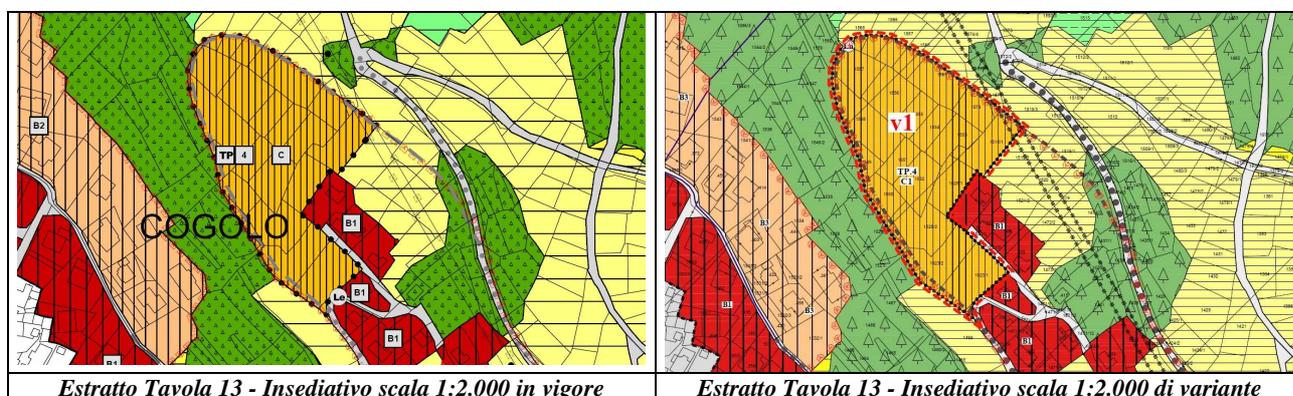
Parametri edilizi:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| ➤ 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