



Comune di Peio  
Provincia autonoma di Trento

# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

## 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Titolo	fase	
<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	<b>ADOZIONE DEFINITIVA</b>	
Data	codice elaborato	revisione
<b>03/2020</b>	<b>PRG VAR/01</b>	-
Committente		
<b>COMUNE DI PEIO</b> 38024 COGOLO DI PEIO – Via Casarotti, 34 tel.+39.0463.754039		
redatto da:		
<b>arch. DANIELE BERTOLINI</b> 38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57 tel.+39.0463.751797		



arch.Daniele Bertolini

studio di architettura  
38020 PELLIZZANO(Tn) - Via Nazionale, 57  
tel. +39.0463.751797 - info@artandcraft.it

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3. TIPOLOGIA DELLE VARIANTI .....</b>	<b>6</b>
3.1 Varianti cartografiche puntuali (Varianti V e Varianti CS).....	6
3.2 Varianti al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano (Varianti P).....	7
3.3 Varianti normative .....	8
<b>4. CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI .....</b>	<b>9</b>
4.1 Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e dell'altezza degli edifici in numero di piani .....	10
<b>5. BILANCIO AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO/STRALCIO AREE EDIFICABILI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....</b>	<b>15</b>
<b>7. ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE .....</b>	<b>16</b>
<b>8. REITERAZIONE DI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE .....</b>	<b>17</b>
<b>9. VERIFICHE AI SENSI DELLA L.P. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI.....</b>	<b>17</b>



## 1. PREMESSA

Il Comune di Peio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dalla Giunta provinciale con Delibera n. 2585 del 2 dicembre 2011. Lo strumento urbanistico è stato in seguito modificato una prima volta con Variante puntuale relativa all'area sciabile "Seroden" approvata dalla Giunta provinciale con Delibera n. 2390 del 9 novembre 2012, quindi con una rettifica di errore materiale approvata con delibera del Consiglio comunale n. 38 del 12 novembre 2013, ed infine con una Variante per opere pubbliche e adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvata dalla Giunta provinciale con delibera n. 469 del 31 marzo 2016.

L'Amministrazione comunale ha ora inteso procedere alla redazione del presente Piano di Variante ai sensi dell'art. 39 della L.p. 15/2015 con gli obiettivi principali di adeguare il proprio strumento urbanistico alle modifiche intervenute nella legislazione provinciale in materia di urbanistica (tra cui assume particolare rilevanza l'emanazione del nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della L.p. 15/2015 entrato in vigore il 7 giugno 2017) e valutare il recepimento delle istanze pervenute dai censiti. Altri obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire sono riportati in dettaglio nell'avviso pubblicato ai sensi dell'art. 37 della legge urbanistica, che si riporta integralmente nella *Rendicontazione urbanistica*.

## 2. DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE LA VARIANTE

La documentazione di Variante 2019 al PRG del Comune di Peio è composta dai seguenti elaborati

di adozione definitiva:

### A. RELAZIONI

1. **Relazione illustrativa;**
2. **Elenco delle varianti cartografiche e al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano;**
3. **Valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle nuove previsioni urbanistiche;**
4. **Rendicontazione urbanistica**
5. **Norme di Attuazione con raffronto** tra adozione preliminare e adozione definitiva;
6. **Norme di Attuazione testo coordinato;**
7. **Indirizzi e criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano con raffronto** tra adozione preliminare e adozione definitiva;
8. **Indirizzi e criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano testo coordinato.**

### B. CARTOGRAFIA

Cartografia del PRG di Variante come da seguente elenco:

- **Quadro di unione e legenda** Scala 1/30.000
- **Carta del sistema ambientale** Scala 1/10.000:  
TAV. 1, TAV. 2, TAV. 3, TAV. 4, TAV. 5;
- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/10.000:  
TAV. 1, TAV. 2, TAV. 3, TAV. 4, TAV. 5;
- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/5.000:

- TAV. 6, TAV. 7, TAV. 20, TAV. 21;
- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/2.000:  
TAV. 8, TAV. 9, TAV. 10, TAV. 11, TAV. 12, TAV. 13, TAV. 14, TAV. 15, TAV. 16, TAV. 17, TAV. 18, TAV. 19;
  - **Centri storici** Scala 1/1.000:  
TAV. 22, TAV. 23;

Cartografia del PRG di Raffronto come da seguente elenco:

- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/10.000:  
TAV. 3, TAV. 5;
- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/5.000:  
TAV. 20, TAV. 21;
- **Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale** Scala 1/2.000:  
TAV. 9, TAV. 10, TAV. 11, TAV. 12, TAV. 13, TAV. 14, TAV. 15, TAV. 16, TAV. 18
- **Centri storici** Scala 1/1.000:  
TAV. 22;

### 3. TIPOLOGIA DELLE VARIANTI

Le modifiche che costituiscono il presente Piano di Variante si suddividono nei seguenti gruppi:

#### 3.1 Varianti cartografiche puntuali (Varianti V e Varianti CS)

Sono varianti di tipo puntuale che interessano il sistema insediativo e beni per la maggior parte di proprietà privata, volte a dare risposta a richieste di modifica di previsioni urbanistiche vigenti e che sono riconducibili principalmente a necessità di sviluppo di attività economiche insediate sul territorio, oppure a richieste di aree edificabili per prima casa o, al contrario, allo stralcio di esse. Poche varianti sono state proposte da soggetti pubblici, tra il quali il Comune.

Il numero e il tipo delle varianti proposte da soggetti privati pervenute in tempo utile in seguito all'avviso pubblico di avvio della procedura di variante al PRG di Peio è affrontato più in dettaglio nell'elaborato della *Rendicontazione urbanistica*. Qui si evidenzia che molte istanze sono state stralciate in via di esame preliminare in quanto non ritenute coerenti dal punto di vista insediativo o paesaggistico con il vigente PRG, altre in quanto in conflitto con una visione di sviluppo sostenibile del territorio, altre in quanto in contrasto con la normativa della pianificazione sovraordinata, altre in quanto relative ad aree situate in zone ad elevata pericolosità idrogeologica, altre ancora in quanto relative ad aree che ricadono entro i confini del Parco Nazionale dello Stelvio all'esterno del perimetro dei centri abitati e quindi non di competenza del PRG.

Le istanze accolte sono state recepite con l'inserimento di specifiche varianti puntuali in cartografia. Queste ultime sono elencate nell'elaborato *Elenco delle varianti cartografiche e al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano* in numerazione progressiva, con il rimando alla relativa cartografia, la descrizione della variante e lo stralcio cartografico del PRG vigente e di variante con raffronto.

Quattro varianti riguardano il Piano del centro storico e sono state introdotte a seguito dello stralcio di un'Area di riqualificazione urbana e territoriale nel centro storico di Cogolo.

### 3.2 Varianti al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano (Varianti P)

Con la variante al PRG l'Amministrazione comunale ha ritenuto di dare risposta anche alle richieste pervenute da diversi censiti volte al recupero di alcuni manufatti facenti parte del patrimonio edilizio montano, attualmente classificati come ruderi non passibili di ricostruzione.

Nel caso in cui il manufatto sia individuato catastalmente ed abbia elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca (art. 2, comma 3, della D.G.P. del 22 marzo 2002, n. 611 "Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano", e art. 107, comma 2, della L.p. 15/2015), le istanze sono state accolte. Ciò anche al fine di evitare il depauperamento di un patrimonio di testimonianze materiali che in Val di Peio ha contribuito in maniera particolarmente significativa alla "costruzione" del paesaggio rurale montano. Gli interventi dovranno evidentemente uniformarsi al documento "*Indirizzi e criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*" parte integrante del PRG di Peio.

Per i fabbricati oggetto di variante per i quali è ammessa la ricostruzione si prevede la destinazione d'uso originaria o il riutilizzo a fini abitativi non permanenti, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 4 della citata D.G.P. n. 611/2002.

In due casi (varianti P7 e P8) i manufatti, ancorché ben individuati ed evidenti quanto a consistenza delle strutture superstiti, non risultano schedati nel Censimento del patrimonio edilizio montano del vigente PRG. Sono stati pertanto inseriti in cartografia e sono state prodotte le relative schede di catalogazione ed analisi allegate al censimento PEM.

Due varianti hanno per oggetto edifici classificati come malga (Tipologia 1 della classificazione PEM), tipologia per la quale il Piano di recupero in vigore esclude di norma la destinazione turistico-ricettiva, con l'eccezione della Malga Campo di Celentino. Si tratta di due manufatti - Malga Borche e Malga Monte - la cui funzione per l'economia pastorale e zootecnica è da tempo cessata, ma che, essendo collocate lungo itinerari escursionistici molto frequentati, possono rappresentarne dei validi punti di appoggio trovando nuove prospettive di sviluppo e valorizzazione in chiave economico-turistica. Per le due malghe la variante ammette quindi, oltre alla destinazione agricola-pastorale e di servizio, anche quella a scopo turistico-ricettivo. Sono inoltre già servite dalla viabilità e dotate delle opere di urbanizzazione, evitando in tal modo di innescare fenomeni di alterazione paesaggistico-ambientale dei luoghi e l'accentuata antropizzazione di contesti naturali meritevoli di tutela. Va tra l'altro rilevato che, sulla base di obiettivi e criteri analoghi, anche il Piano del Parco Nazionale dello Stelvio attualmente in fase di adozione preliminare consente il recupero a fini turistico-ricettivi di alcune malghe situate entro i propri confini, in modo che, in una visione sinergica fra i diversi livelli di pianificazione, tali strutture nel loro insieme prefigurano una rete di capisaldi che ha nel riuso sostenibile uno dei suoi punti di forza. La modifica è stata ampiamente illustrata nel paragrafo 5.3 della *Rendicontazione urbanistica*.

Le varianti al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano, che dal punto di vista formale consistono essenzialmente nella modifica della scheda relativa ai manufatti censiti nel Piano di recupero del patrimonio edilizio montano, sono elencate nel relativo elaborato (*Elenco delle varianti cartografiche e al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano*) in numerazione progressiva, con lo stralcio cartografico del PRG vigente che riporta il rimando alla relativa cartografia, la documentazione storica e/o fotografica d'epoca (ove esistente) ed attuale, la descrizione della variante e la scheda di catalogazione del censimento patrimonio

edilizio montano con indicate le varianti alle previsioni del vigente PRG ed eventuali varianti riguardanti l'analisi dei manufatti, ove siano state riscontrate difformità rispetto allo stato effettivo.

### **3.3 Varianti normative**

Le varianti apportate all'articolato delle Norme di Attuazione si suddividono essenzialmente in due sottogruppi:

#### **a) Varianti di adeguamento alla normativa provinciale**

Si tratta del citato adeguamento alle modifiche intervenute nella legislazione urbanistica provinciale, in particolare con l'entrata in vigore del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale del 2017 il quale:

- ribadendo i principi di semplificazione e non duplicazione delle norme di cui all'art. 17 comma 6 della L.p. 15/2015, ha comportato la revisione completa ed un corposo "alleggerimento" dell'articolato delle Norme di Attuazione, dal quale sono state espunte locuzioni ripetitive e riferimenti normativi obsoleti. Se a questo si aggiunge che il testo è stato riorganizzato anche nella struttura con una più razionale suddivisione degli articoli in commi e lettere, si ritiene con ciò di mettere a disposizione dell'utente e dei tecnici del settore uno strumento di più agile e semplice consultazione, in direzione di una maggiore trasparenza ed efficacia delle norme. Va comunque sottolineato che tale riordino, seppure incisivo nella lettera, è avvenuto nel sostanziale rispetto dello spirito progettuale del piano, la cui impostazione può essere ritenuta ancora pienamente attuale.
- introducendo come parametro di riferimento per la capacità edificatoria e quindi per l'indice di utilizzazione fondiaria Uf la Superficie utile netta Sun e l'altezza per le aree prevalentemente residenziali espressa in numero di piani fuori terra, ha comportato l'adeguamento a cascata di un numero considerevole di articoli delle Norme di Attuazione. I criteri che hanno condotto alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf ed al numero massimo di piani fuori terra sono esposti al successivo capitolo 4.

Le norme sono state inoltre adeguate al Regolamento provinciale rispetto alle definizioni e metodi di misurazione e ad altre disposizioni riguardanti ad esempio costruzioni accessorie, spazi di parcheggio, aree agricole ed edifici in aree agricole ecc.

#### **b) Varianti normative puntuali**

Una delle varianti normative puntuali più significative è quella che consente l'ampliamento, non previsto dal PRG vigente, degli edifici storici sparsi non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale agli edifici tradizionali di montagna (tipologia 8 della classificazione dell'elaborato *Indirizzi e criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*). L'ampliamento, consentito solo per gli edifici ai quali la relativa scheda del censimento attribuisce la categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia", è quantificato nella misura massima del 20% della Sun. Questa tipologia di edifici viene in tal modo equiparata in tutto e per tutto alla categoria R3 "Ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 80 delle Norme di Attuazione del PRG, ivi compresa appunto la possibilità di ampliamento.

Per gli edifici compresi nel patrimonio edilizio montano PEM (tipologie 1-7 della classificazione) l'ampliamento, solo per gli edifici ai quali la relativa scheda del censimento attribuisce la categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia" ed in conformità alla D.G.P. n. 611/2002, è ammesso nei soli casi di comprovata necessità e secondo modalità tali da non comportare la perdita o l'alterazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie. A tal fine gli ampliamenti devono essere definiti mediante

gli schemi grafici contenuti nell'elaborato *Indirizzi e criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*, con sopraelevazioni contenute entro la misura massima di 50 cm, e comunque con ampliamenti complessivi nella misura massima del 15% della Sun preesistente. Il 15% di ampliamento è inteso come tetto massimo ammissibile, al fine di evitare interpretazioni estensive della norma.

La modifica è ampiamente illustrata e motivata nel relativo paragrafo della *Rendicontazione urbanistica*, qui si evidenzia solamente che con la norma non si vogliono certamente introdurre modalità di intervento che vadano in direzione contraria rispetto all'azione di tutela del patrimonio edilizio montano, ritenendo anzi che essa possa incentivare il recupero dei beni, instaurando un circolo virtuoso tra il riutilizzo del patrimonio edilizio montano e dei masi sparsi e la cura del territorio e la conservazione del paesaggio rurale. Va del resto sottolineato che lo stesso Piano del Parco Nazionale dello Stelvio attualmente in adozione preliminare consente per i manufatti PEM ricadenti entro i propri confini un ampliamento volumetrico variabile dal 10% (nelle zone A e B) al 20% (in zona D), e sarebbe evidentemente incongruo se l'incremento non fosse autorizzato anche al di fuori del perimetro dell'area protetta.

La variante, pur rivestendo interesse di carattere generale, era stata tra l'altro richiesta da diversi privati.

Per il resto le varianti puntuali riguardano modifiche di scarso rilievo a qualche articolo (o a parti di esso) delle Norme di Attuazione, generalmente introdotte per correggere difformità o incongruenze sopravvenute a seguito degli adeguamenti alla normativa provinciale.

Nel loro complesso, le varianti apportate alle Norme di Attuazione del PRG risultano dai seguenti elaborati:

- per la fase di adozione preliminare dagli elaborati *Norme di Attuazione con raffronto* che riporta il testo delle norme con raffronto tra norme vigenti e di variante e *Norme di Attuazione testo coordinato*.
- per la fase di adozione definitiva dagli elaborati *Norme di Attuazione con raffronto* che riporta il testo delle norme con raffronto tra adozione preliminare e adozione definitiva e *Norme di Attuazione testo coordinato*.

#### **4. CONVERSIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

Ai sensi delle disposizioni della L.p. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di attuazione (art. 104, comma 2 bis), la variante al PRG provvede a convertire gli indici edilizi stabiliti dallo strumento di pianificazione in Superficie utile netta Sun e definire l'altezza degli edifici, per le aree prevalentemente destinate alla residenza, in numero di piani.

Per quanto riguarda l'indice Sun, considerato che il PRG in vigore esprime l'indice di fabbricabilità per le aree residenziali ed alberghiere in mc edificabili su mq di superficie fondiaria [mc/mq], in via preliminare si è reso necessario determinare i rapporti di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e il nuovo indice di riferimento basato sulla Sun.

Per l'altezza dei fabbricati, si tratta di passare per le aree prevalentemente residenziali da una misura basata sull'altezza in metri secondo le definizioni stabilite dal vigente PRG, all'altezza misurata in numero di piani, nei limiti stabiliti dall'altezza massima del fronte e a 1/2 di falda.

#### 4.1 Criteri di conversione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf e dell'altezza degli edifici in numero di piani

##### 4.1.1 Aree residenziali

Il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, all'art. 3, comma 5, lett. h definisce l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf come il rapporto fra la superficie utile netta Sun e la superficie fondiaria Sf, in sintesi  $Uf = Sun/Sf$  [mq/mq].

Per la determinazione del rapporto di conversione tra indice basato sul volume e indice basato sulla Sun si è assunto come termine di confronto il seguente calcolo (con arrotondamenti all'unità):

- Superficie lotto = 1.000 mq
- Indice edificatorio = 1,5 mc/mq (indice ordinariamente utilizzato per l'edilizia residenziale sia di completamento che di nuova espansione nel PRG del Comune di Peio)
- Volume urbanistico edificabile = 1.500 mc

Considerando un'altezza di interpiano pari a 2,80 m (altezza netta utile interna 2,40 + spessore solaio 0,40 m) si ha:

$$1.500 \text{ mc} / 2,80 \text{ m} = 536 \text{ mq superficie utile lorda Sul}$$

Assumendo come dato di fatto che la gran parte dell'edilizia residenziale di recente espansione della zona è del tipo mono-bifamiliare ed in misura decisamente inferiore è del tipo a palazzine di medio-piccole dimensioni (4-8 appartamenti), da comparazioni effettuate su edifici esistenti di recente realizzazione si ha un'incidenza percentuale del volume netto rispetto al volume lordo (e quindi mediamente tra Sun/Sul) compresa tra 76%-90%. Seguendo l'esempio precedente e differenziando per tipologie, con un lotto di 1000 mq si ha la seguente tabella:

TIPOLOGIA	VOL lordo mc	VOL netto mc	INCIDENZA% VOL netto/ VOL lordo	ALTEZZA INTERPIANO	Sul mq	Sun mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	Uf mc/mq x Coefficiente di trasposizione
Monofam.	1500	1350	90%	2,80 m	536	482	0,32	<b>0,48</b>
Bifamiliare	1500	1250	83%	2,80 m	536	446	0,30	<b>0,45</b>
Palazzina 4-8 appart.	1500	1150	76%	2,80 m	536	411	0,27	<b>0,40</b>

Tenuto conto dell'interpretazione corrente che ravvisa nell'introduzione dell'indice di edificabilità basato sulla Sun la volontà del legislatore di procedere in direzione della semplificazione normativa e della densificazione delle aree edificate o già destinate dai PRG all'espansione edilizia nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, qui si assume come indice unico Uf per l'edilizia residenziale il valore medio risultante dalla precedente tabella con:

**Incidenza media Sun/Sul = 83%**

### **Coefficiente di trasposizione medio 0,30**

**Uf = Sun/Sf = 0,45, valore di conversione dall'indice Vol/Sf = 1,5 mc/mq.**

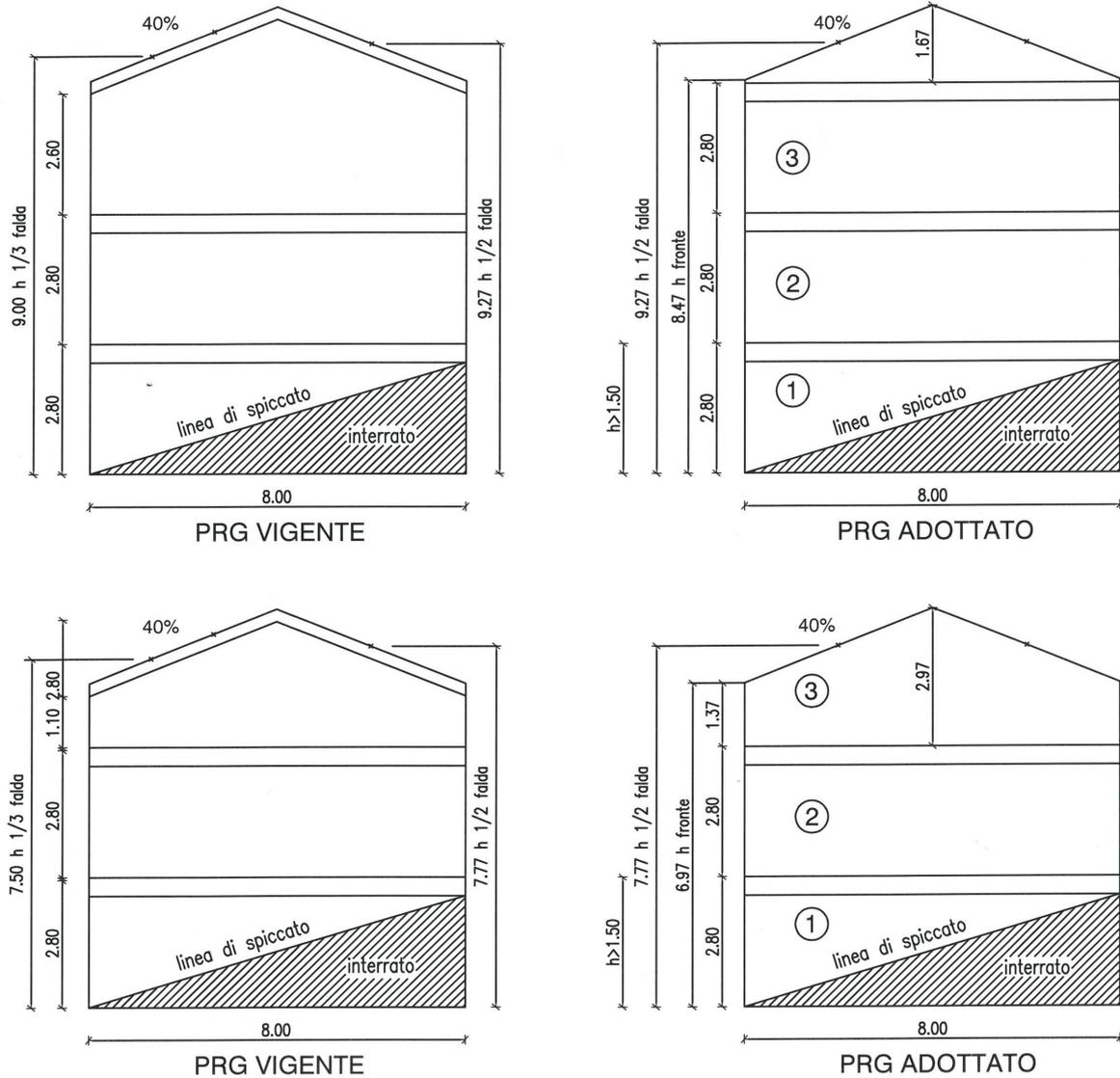
Per la conversione di altri indici volumetrici attualmente non contemplati ma che dovessero essere eventualmente introdotti basterà moltiplicare il relativo valore per il Coefficiente di trasposizione medio 0,30 (ad esempio ad un indice volumetrico di 1,2 mc/mq corrisponderà un indice Sun pari a  $1,2 \times 0,30 = 0,40$  mq/mq).

Riguardo all'altezza degli edifici, il PRG del Comune di Peio in vigore definisce l'altezza H dell'edificio la distanza misurata dal piano di spiccatto all'estradosso dell'ultimo solaio o, in caso di tetti inclinati, a 1/3 della falda. L'altezza massima dell'edificio (compreso il pacchetto di copertura e con pendenza delle falde compresa fra 40-50%) è stabilita in:

- 9,00 m per le zone residenziali di completamento e di nuova espansione con PL
- 7,50 m per le zone residenziali di nuova espansione soggette a perequazione

Applicando con un semplice schema grafico (vedi figura seguente) i valori sopra indicati ad un edificio di pianta quadrata con lato di 8,00 m e convertendo le altezze fuori terra in numero di piani secondo la definizione di cui all'art. 3, comma 6, lett. h del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ne consegue che sia per gli edifici la cui altezza massima è stabilita dal vigente PRG in 9,00 m, che per quelli in 7,50 m corrisponde un'altezza massima Hp di n. 3 piani ed un'altezza di controllo del fronte pari rispettivamente a 8,50 m e a 7,00 m. Leggeri arrotondamenti verso l'alto sono nell'ottica di favorire l'utilizzazione dei sottotetti, disincentivando per quanto possibile la realizzazione di abbaini.

Per l'assegnazione dell'altezza massima a 1/2 di falda si è tenuto conto che il PRG vigente al momento dell'entrata in vigore determinava l'altezza a 1/3 di falda nel caso di coperture inclinate, compreso il pacchetto di copertura. Vi è inoltre da considerare che se il fronte dell'edificio aumenta fino a 10,00 m, l'altezza a 1/2 di falda aumenta di ulteriori 20 cm. Gli indici correnti sono stati pertanto aumentati di 0,50 m, passando da 9,00 m a 9,50 m per le zone residenziali di completamento e di nuova espansione con P.L. e da 7,50 m a 8,00 m per le zone residenziali di nuova espansione soggette a trasformazione perequativa.



Per l'edilizia residenziale si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

**TABELLA DI CONVERSIONE PER LE AREE RESIDENZIALI**

ZONA PRG	INDICE Uf mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE Uf mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Zone residenziali di completamento	1,5	0,30	0,45	3	8,50	9,50
Zone residenziali di nuova espansione con P.L.	1,5	0,30	0,45	3	8,50	9,50
Zone residenziali di nuova espansione soggette a trasformazione perequativa	1,5	0,30	0,45	3	7,00	8,00

#### 4.1.2 Aree alberghiere

Per le aree alberghiere, la determinazione del rapporto di conversione tra l'indice di fabbricabilità basato sul volume e quello basato sulla Sun non si discosta in linea teorica rispetto a quanto argomentato per le aree residenziali, presentando tuttavia due significative differenze:

- negli edifici alberghieri, caratterizzati in genere da notevole volume urbanistico e superficie utile lorda, si riscontra una più bassa incidenza delle murature perimetrali sulla Sun;
- negli edifici alberghieri le scale e i vani ascensore, non essendo considerati spazi comuni, vanno compresi nel computo della Sun andando perciò ad incrementare ulteriormente il rapporto Sun/Sul.

Pertanto, per la conversione dell'indice Uf dal parametro volume a Superficie utile netta Sun, si assume come Coefficiente di trasposizione medio il valore 0,32, leggermente superiore rispetto a quello adottato per l'edilizia residenziale. Per ragioni di semplificazione normativa e nell'ottica della riduzione del consumo di suolo gli indici Uf risultanti dai calcoli aritmetici sono stati arrotondati ai multipli di 5 superiori (ad esempio l'indice per le Aree alberghiere termali con P.L. è stato arrotondato da 1,38 a 1,40 mq/mq).

Per l'altezza, analogamente a quanto osservato per l'edilizia residenziale, si può assumere come orientamento generale che il numero massimo di piani ammesso derivi dal rapporto fra l'altezza massima fuori terra espressa in metri stabilita dal PRG vigente e l'altezza media di interpiano (2.80 m), con il resto dell'altezza che va ad incrementare il numero di piani solo se > 1.50 m.

Sempre analogamente all'edilizia residenziale, l'altezza di controllo del fronte è pari all'altezza massima fuori terra espressa in metri stabilita dal PRG vigente diminuita di 0,50 m.

Per la determinazione dell'altezza massima a 1/2 di falda, oltre a quanto già osservato per l'edilizia residenziale riguardo ai criteri di misurazione delle altezze adottati dal PRG in vigore, si è anche tenuto conto della maggiore profondità dei corpi di fabbrica alberghieri rispetto a quelli residenziali ed anche della necessità di maggiori altezze utili interne, soprattutto ai piani terreni (reception, hall, sala ristorante ecc.). Pertanto gli indici da PRG in vigore sono stati aumentati di 1,00 m, tranne il caso delle Aree per attrezzature ricettive alberghiere soggette a P.L. dove l'aumento è stato pari a 0,50 m (come per l'edilizia residenziale), in considerazione della localizzazione piuttosto delicata dal punto di vista paesaggistico ed idrogeologico.

Per le aree alberghiere si ha quindi la seguente tabella di conversione riassuntiva:

**TABELLA DI CONVERSIONE PER LE AREE ALBERGHIERE**

ZONA PRG	INDICE Uf mc/mq	COEFFICIENTE TRASPOSIZIONE Sun/ VOL lordo	INDICE Uf mq/mq	N. PIANI FUORI TERRA	ALTEZZA DEL FRONTE m	ALTEZZA MASSIMA m
Aree alberghiere	3	0,32	1,00	4	10,50	12,00
Aree alberghiere termali con P.L.	4	0,32	1,40	5	12,50	14,00
Aree alberghiere con P.L.	3	0,32	1,00	4	10,50	12,00
	1.8	0,32	0,60	4	10,00	11,00

Aree per attrezzature ricettive alberghiere soggette a P.L.	2,0	0,32	0,65	4	10,00	11,00
	2,2	0,32	0,70	4	10,00	11,00
	2,4	0,32	0,80	4	10,00	11,00

Per la conversione di altri indici volumetrici attualmente non contemplati ma che dovessero essere eventualmente introdotti basterà moltiplicare il relativo valore per il Coefficiente di trasposizione medio 0,32, anche in questo caso con eventuali arrotondamenti al multiplo di 5 superiore.

#### 4.1.3 Volume assegnato in forma puntuale

La conversione in Sun del volume assegnato dal vigente PRG in forma puntuale avviene, come per l'edilizia residenziale, applicando il Coefficiente di trasposizione 0,30 secondo la formula  $Sun/Vol \text{ lordo} = 0,30$ . Così, ad esempio, un volume di 400 mc assegnato in forma puntuale nel caso dell'alloggio del gestore di un edificio alberghiero equivale a:  $400 \times 0,30 = 120 \text{ mq Sun}$ .

Va in ogni caso precisato che, secondo quanto disposto dalla circolare dell'Assessore all'Urbanistica di data 11 marzo 2019, il volume fuori terra continua a trovare applicazione quale riferimento per gli indici volumetrici espressi dalle norme del PUP agli articoli 16, 22, 33, 37 e 38, e per l'applicazione dei contingenti volumetrici per la residenza per il tempo libero e vacanze.

### 5. BILANCIO AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO/STRALCIO AREE EDIFICABILI

Come risulta dalla tabella seguente, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante le aree destinate all'insediamento diminuiscono di 3.932 mq, quantità corrispondente ad un pari incremento delle aree inedificabili.

**TABELLA BILANCIO AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO/STRALCIO AREE EDIFICABILI:**

(Quantità espresse in mq arrotondati per eccesso o per difetto all'unità)

	Residenziale completamento B2 art. 12	Residenziale nuova espansione art. 13	Alberghiera art. 16	Area produttiva locale art. 23	Agricola di rilevanza locale art. 48	Verde privato art. 36	
<b>V1</b>			-887				VIGENTE
					+887		VARIANTE
<b>V2</b>		-500					VIGENTE
					+500		VARIANTE
<b>V3</b>		-1976					VIGENTE
					+1976		VARIANTE
<b>V4</b>					-754		VIGENTE
				+754			VARIANTE
<b>V5</b>	+693						VIGENTE
					-693		VARIANTE
<b>V6</b>					-1112		VIGENTE
		+1112					VARIANTE

<b>V8</b>		-1678					VIGENTE
					+1678		VARIANTE
<b>V10</b>		-2617					VIGENTE
					+2617		VARIANTE
<b>V15</b>	-530						VIGENTE
						+530	VARIANTE
<b>V16</b>					-929		VIGENTE
	+929						VARIANTE
<b>V17</b>					-1402		VIGENTE
			+1402				VARIANTE
<b>V20</b>					-1143		VIGENTE
	+1143						VARIANTE
<b>V24</b>		-1378					VIGENTE
					+1378		VARIANTE
<b>V28/Adef</b>		-399					VIGENTE
					+399		VARIANTE
<b>TOTALE</b>	<b>+2235</b>	<b>-7436</b>	<b>+515</b>	<b>+754</b>	<b>+3402</b>	<b>+530</b>	
<b>AREE INSEDIATIVE</b>							
<b>-3932</b>							
					<b>AREE INEDIFICABILI</b>		
					<b>+3932</b>		

## 6. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

### TABELLA BILANCIO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE

(Quantità espresse in mq arrotondati per eccesso o per difetto all'unità)

	Residenziale completamento B2 art. 12	Residenziale nuova espansione art. 13	
<b>V2</b>		-500	
<b>V3</b>		-1976	
<b>V5</b>	+693		
<b>V6</b>		+1112	
<b>V8</b>		-1678	
<b>V10</b>		-2617	
<b>V15</b>	-530		
<b>V16</b>	+929		
<b>V20</b>	+1143		
<b>V24</b>		-1378	
<b>V28/Adef</b>		-399	
<b>TOTALE</b>	<b>+2235</b>	<b>-7436</b>	<b>-5201</b>

Come risulta dalla tabella, a seguito delle previsioni urbanistiche di variante si ha una riduzione delle aree edificabili residenziali pari a 5.201 mq. Considerato che alle aree in questione è applicato dal PRG vigente un indice Uf mc/mq di 1.5, la riduzione equivale a 7.802 mc (x0,30 coefficiente di trasposizione = 2.341 mq Sun).

Il bilancio complessivo della capacità edificatoria di variante migliora quindi le condizioni già verificate rispetto alla normativa in materia di dimensionamento residenziale del PRG in vigore per il periodo 2007-2018, il quale stabilisce una dotazione di nuove aree residenziali pari a 60.200 mc. La riduzione di nuove aree residenziali operata in variante è quindi pari a circa il 13% del volume della dotazione complessiva.

L'opportunità di inserimento di nuove aree edificabili è stata attentamente valutata alla luce dei principi enunciati dall'art. 18 della L.p. 15/2015 (Limitazione del consumo di suolo). Delle numerose richieste di nuove aree destinate agli insediamenti residenziali ne sono state infatti accolte solo 4, tutte volte al soddisfacimento del fabbisogno abitativo ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera e) della legge e perciò coerentemente riservate a "prima casa", subordinando gli interventi al possesso da parte del richiedente dei requisiti richiesti (art. 87, comma 4, della medesima L.p. 15/2015). Su 2 delle 4 aree sono tra l'altro già presenti manufatti interrati, mentre una terza (TP8) è vincolata a trasformazione perequativa con permesso di costruire convenzionato che prevede la cessione all'Amministrazione comunale del 30% di superficie dell'area. In ogni caso le aree posseggono i requisiti minimi in base ai quali poter essere dichiarate edificabili, quali:

- essere poste all'interno di zone già servite dalle opere di urbanizzazione, quindi senza necessità di nuovo consumo di suolo per infrastrutture e senza ulteriori costi pubblici di gestione;
- immediata prossimità con aree già destinate all'insediamento, evitando la frammentazione territoriale;
- assenza di vincoli preordinati stabiliti dal PUP;
- assenza di vincoli di tutela idrogeologica del territorio stabiliti dal PGUAP;

Per le richieste accolte è stata inoltre accertata l'assenza di soluzioni alternative, ed in particolare:

- la mancanza sul mercato immobiliare di aree disponibili e/o vincolate alla destinazione residenziale prima casa;
- il notevole costo sul mercato immobiliare delle aree edificabili libere da vincolo prima casa, che limita le possibilità di investimento da parte di soggetti finanziariamente deboli quali sono tipicamente quelli alla ricerca di spazi per prima casa;
- l'assenza di volumi disponibili per la trasformazione in prima casa, sia all'interno dell'insediamento storico che nelle aree sature.

Per l'analisi di dettaglio relativa al dimensionamento residenziale ed alle verifiche previste dall'art. 18, comma 1 bis della L.p. 15/2015 si rinvia alla *Rendicontazione urbanistica*.

## **7. ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

Il PRG del Comune di Peio risulta adeguato alle disposizioni della L.p. 16/2005 e s. m. In applicazione della legge, la normativa (tabella 1 della Deliberazione n. 3015 del 30 dicembre 2015 e s.m.) prevede per il Comune di Peio il 20% di percentuale massima di alloggi per tempo libero e vacanze sul totale della dotazione di nuove aree residenziali calcolata in base al dimensionamento residenziale. A tale percentuale corrispondono per il PRG in vigore n. 18 nuovi alloggi per tempo libero e vacanze (su un totale di n. 88 alloggi), con un volume convenzionale pari a 300 mc per ogni alloggio. Si ha pertanto:

n. 18 alloggi x 300 mc cad. = 5.400 mc che, a solo titolo indicativo, in termini di Sun corrispondono a:

1 alloggio = 300 mc (x 0,30 coefficiente di trasposizione) = 90 mq Sun

18 alloggi = 5.400 mc (x 0,30 coefficiente di trasposizione) = 1.620 mq Sun

Il PRG in vigore assegna il 40% del contingente (pari a n. 7 alloggi) specificamente all'area di riqualificazione urbanistica TP3 soggetta a permesso di costruire convenzionato prevista a Peio Fonti. Il rimanente 60% (pari a n. 11 alloggi) è riservato ad edifici interni ai Centri Storici e agli edifici storici sparsi non riconducibili agli edifici PEM secondo la seguente ripartizione:

Peio n. alloggi = 1

Cogolo n. alloggi = 2 (già assegnati)

Celledizzo n. alloggi = 2

Comasine n. alloggi = 1

Strombiano n. alloggi = 1

Celentino n. alloggi = 1

Edifici sparsi n. alloggi = 3

Il totale è di 11 alloggi. Si ha quindi:

5.400 mc x 60% = 3.240 mc

Tale quantitativo si ritiene assegnato a specifiche previsioni insediative, pertanto non trova applicazione la riduzione della metà prevista dall'art. 130, comma 2 della L.p. 15/2015 di cui si riporta un estratto:

*... "le previsioni dei PRG relative al dimensionamento degli alloggi destinati a tempo libero e vacanze definite nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale e approvate prima della data di entrata in vigore della presente legge sulla base dell'articolo 57, comma 3, della legge urbanistica provinciale 2008, nel testo previgente, mantengono la loro efficacia se il dimensionamento è assegnato a specifiche previsioni insediative. Se invece il predetto dimensionamento è stato previsto dal PRG, ma non è stato assegnato a specifiche previsioni insediative, esso è ridotto alla metà e il consiglio comunale determina l'utilizzo di tale dimensionamento, destinandolo ad alloggi per il tempo libero e vacanze, anche attraverso il cambio d'uso di alloggi esistenti alla data di entrata in vigore di questa legge e destinati, alla medesima data, a residenza ordinaria."*

## **8. REITERAZIONE DI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE**

In base all'art. 48, comma 1 della L.p. 15/2015 non vi è la necessità di reiterare vincoli preordinati all'espropriazione di beni. Il PRG di Peio è stato infatti approvato in via definitiva con Delibera della Giunta provinciale n. 2585 del 2 dicembre 2011, pertanto i vincoli in essere, la cui durata è decennale, conservano la loro efficacia.

## **9. VERIFICHE AI SENSI DELLA L.P. 6/2015 – LEGGE PROVINCIALE SUGLI USI CIVICI**

Si elencano di seguito le varianti che interessano beni soggetti a uso civico, con le motivazioni addotte a sostegno delle scelte pianificatorie.

### **Variante V11**

Oltre ad alcune pp.ff. private, la variante coinvolge parte della p.f. 2803/1 di proprietà dell'ASUC Celentino, prevedendo la variazione da Area agricola di rilevanza locale (art. 48 NdA) ad Area a verde pubblico

attrezzato (art. 31 NdA). Si tratta del relitto di una strada consortile di campagna, la cui parte rimanente è peraltro già destinata ad Area a verde pubblico attrezzato.

Con la variante si intende ampliare l'area a verde circostante alla sede dell'Ecomuseo Piccolo mondo alpino (ex scuole elementari di Celentino), destinata alla realizzazione di un parco ricreativo per il quale la redazione di un progetto preliminare ha evidenziato la carenza di superficie.

La variante non comporta sacrificio dei diritti di uso civico, garantendo al contrario la possibilità di valorizzare e riqualificare i beni ed il territorio sul quale insistono.

#### **Varianti V21, V22 e V23:**

La V21 riguarda parte delle pp.ff. 873 e 928/1 C.C. Celentino.

La V22 riguarda parte della p.f. 2775/1 C.C. Celentino.

La V23 riguarda parte delle pp.ff. 2775/1 e 2853 C.C. Celentino.

La proprietà delle aree è dell'ASUC Celentino. In tutti e tre i casi si prevede la variante da Area a bosco (art. 51 NdA) a Area a verde pubblico e privato di protezione V.P. (art. 34 NdA).

Le varianti accolgono una richiesta avanzata dalla stessa ASUC Celentino, volta a dare una destinazione urbanistica rispondente all'uso effettivo delle aree in questione, già utilizzate come punti di sosta e pic-nic da residenti e turisti ed attrezzate con modeste opere quali gruppi arredo tavolo-panca e punti fuoco. La modifica è volta in particolare a dotare i siti dei necessari servizi igienici. Le aree sono già servite dalle opere di urbanizzazione, situandosi a ridosso della viabilità pubblica e nelle immediate vicinanze della rete elettrica, dell'acquedotto e della rete delle acque nere.

Le varianti non comportano sacrificio dei diritti di uso civico, garantendo al contrario la possibilità di valorizzare e riqualificare i beni ed il territorio sul quale insistono.

#### **Variante P9**

La variante ha per oggetto Malga Monte, p. ed. 233 C.C. Celentino, di cui alla scheda di catalogazione del Censimento del patrimonio edilizio montano esistente relativa all'Edificio n. 29 in Tavola 3. La proprietà del manufatto è dell'ASUC Celentino.

#### **Variante P10**

La variante ha per oggetto Malga Borche, p. ed. 276 C.C. Celledizzo, di cui alla scheda di catalogazione del Censimento del patrimonio edilizio montano esistente relativa all'Edificio n. 32 in Tavola 12. La proprietà del manufatto è dell'ASUC Celledizzo.

In entrambi i casi P9 e P10 le varianti accolgono una richiesta avanzata dalle stesse ASUC proprietarie, volte a consentire per gli edifici la destinazione d'uso turistico-ricettivo, oltre a quelle agricola-pastorale e di servizio attualmente ammesse. L'intento, come già evidenziato in precedenza, è quello di dotare il territorio di una rete di capisaldi e punti di appoggio lungo i più frequentati itinerari turistici ed escursionistici formata da queste ed altre malghe (situate nel territorio del Parco dello Stelvio e già considerate in tal senso dal Piano del Parco attualmente in adozione preliminare), quelle potenzialmente più rilevanti dal punto di vista di una valorizzazione in chiave economico-turistica. Si tratta tra l'altro di edifici già serviti dalla viabilità e dotati di opere di urbanizzazione, evitando in tal modo di innescare fenomeni di alterazione paesaggistico-ambientale dei luoghi e di accentuata antropizzazione di contesti naturali meritevoli di tutela.

La variante non comporta sacrificio dei diritti di uso civico, garantendo al contrario la possibilità di valorizzare e riqualificare i beni ed il territorio sul quale insistono.