

G419/REG-419-06/02/2025-0001121/A - Allegato Utente 5 (A05)

[197495]

Anno 2025

Sezione generale - Parte prima

DELIBERAZIONI

Provincia autonoma di Trento

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

del 17 gennaio 2025, n. 17

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI PEIO - Variante non sostanziale, modifica delle norme relative al piano attuativo TP4 C.C. Celledizzo di Peio art. 39, comma 2, lettera j bis), L.P. 04/08/2015 n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Continua >>>

Sezione generale**Provincia autonoma di Trento****DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE**

del 17/01/2025, n. 17

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI PEIO - Variante non sostanziale, modifica delle norme relative al piano attuativo TP4 C.C. Celledizzo di Peio art. 39, comma 2, lettera j bis), L.P. 04/08/2015 n. 15 - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Omissis

LA GIUNTA PROVINCIALE

omissis

- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

1) di approvare la variante non sostanziale al PRG del Comune di Peio, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 9 di data 9 aprile 2024, con le modifiche apportate a seguito del parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 8/2024 di data 4 marzo 2024 e successivamente ulteriormente modificata sulla base della nota del Servizio preposto del giorno 5 agosto 2024, protocollo provinciale n. 9607304, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati digitali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come elencati nell'Allegato C) e conservati nel sistema informatico di protocollo della Provincia Pitre;

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio n. 8/2024 di data 4 marzo 2024, corrispondente all'allegato A), la nota del giorno 5 agosto 2024, corrispondente all'allegato B) e l'elenco degli elaborati digitali, corrispondente all'Allegato C), che riporta per ciascun elaborato i riferimenti al protocollo informatico provinciale e l'impronta informatica, calcolata con l'algoritmo SHA256;

3) dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della L.P. n. 15/2015.

IL PRESIDENTE
MAURIZIO FUGATTI

IL DIRIGENTE
NICOLA FORADORI

Allegati:



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

(art. 39 – comma 2 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)

Trento, 4 marzo 2024

Prat. n. 3069 – parere n. 8/2024

OGGETTO: COMUNE DI PEIO: variante non sostanziale art. 39, comma 2 lettera J bis L.P. 04/08/2015 n. 15 – modifica delle norme relative al piano attuativo TP4 C.C. Celledizzo – Del. Cons. com. n. 69 del 28/12/2023 - (prat. n.3069) – adozione preliminare

IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio".
- visto il D.P.P. 19.05.2017, n. 8-61/Leg, "Regolamento urbanistico-edilizio provinciale";

esprime il seguente parere.

Premessa

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 28 dicembre 2023, pervenuta in data 24 gennaio 2024, il Comune di Peio ha adottato in prima adozione la variante al PRG al fine della "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", con effetto di variante non sostanziale al PRG ai sensi del c. 2, lett. j) dell'art. 39 della LP 4 agosto 2015, n.15 e s.m."

In considerazione dei contenuti esclusivamente urbanistici e paesaggistici della variante, tenuto conto che la variante comporta una riduzione del carico urbanistico e che la pianificazione sovraordinata non risulta aver introdotto per l'ambito interessato particolari e specifiche nuove previsioni territoriali, lo scrivente Servizio non ha ritenuto di richiedere i pareri di competenza di altre strutture provinciali.

Contenuti della variante

Il PRG vigente prevede a monte dell'abitato di Cogolo, un'area di espansione residenziale soggetta a Piano Attuativo TP4, 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. L'art. 14 delle NdA in vigore 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 m² /m² ; c) altezze: 3 piani, con He 7,0 m e Hf 8,0 m.

L'Amministrazione comunale 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 m² /m² in sostituzione del precedente valore di 0,45 m² /m² . 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.

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.

Il processo di autovalutazione ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015 attesta che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente, risulta coerente con le scelte operate dagli indirizzi strategici del PUP e del PTC, la variante non comporta nessun incremento di rischio con riferimento alla carta di sintesi della pericolosità e con la carta delle risorse idriche, concludendo quindi che la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA.

Verifica rispetto al quadro strutturale del nuovo Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo Piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP. Si riportano di seguito, suddivise per ambiti tematici, le osservazioni riportate dai vari Servizi provinciali in merito alle relazioni tra i contenuti della variante in esame e gli elementi caratterizzanti l'inquadramento strutturale del nuovo piano urbanistico provinciale, integrate con eventuali contributi emersi nel corso della Conferenza di servizi.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

La variante in esame non introduce previsioni urbanistiche che determinano particolari modificazioni nell'assetto del sistema insediativo di Peio.

Di fatto, la cartografia in variante del vigente PRG rimane la stessa al PRG vigente, relativamente all'individuazione del Piano attuativo TP4, e risulta modificato il solo articolo normativo delle NTA di riferimento.

Relativamente alle modifiche introdotte all'art. 14 delle NTA del PRG vigente, si evidenzia in particolar modo l'introduzione del comma 6.

Il suddetto articolo prevede che per le aree del territorio del Comune di Peio, individuate dalla cartografia del PRG come Aree residenziali di nuova espansione C dal TP4 al TP8, risultano soggette a trasformazione perequativa (TP), con Piano Attuativo o con permesso di costruire convenzionato.

Rispetto a quanto previsto, vi è da osservare che il termine "perequativo" ai fini urbanistici risulta in tale norma del PRG non del tutto coerente con il concetto di perequazione urbanistica introdotta dall'art. 26 della LP 15/15.

Tuttavia, la previsione insediativa in essere, risulta essere modificata dalla variante in esame dal punto di vista urbanistico, con la riduzione dell'indice di utilizzazione fondiario da 0,45 m² /m² a 0,35 m² /m², e con l'incremento sia dell'altezza del fronte massimo da 7 m. a 8 m. che dell'altezza massima da 8m a 9m; dal punto di vista compensativo, la variante prevede la riduzione della quota di aree da cedere alla amministrazione comunale del 20%, abbassando la quota da cedere dal 30% al 10%.

Trattandosi di un ambito di 10.780 m², all'Amministrazione, con la variante in esame, sulla base della riduzione del 20% appena sopra richiamata, dovrebbe essere riconosciuto un lotto di 1.078 mq con una relativa edificabilità pari a 377,30 mq.

Tenuto conto degli aspetti perequativi oltre che compensativi della Piano attuativo TP4, si ritiene che la documentazione della variante in esame, a fronte della notevole riduzione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale, avrebbe dovuto approfondire tali aspetti, ovvero verificare l'equità della proposta di variante rispetto ai contenuti perequativi del vigente PRG.

Ai fini paesaggistici, la modifica del parametro delle altezze, si può ritenere in via generale accettabile, in considerazione del fatto che rimangono invariati il numero dei piani fuori terra, e che tale previsione risulta altresì giustificata dagli estensori della variante al fine di limitare gli scavi di sbancamento oltre che di modifica della morfologia nell'intorno del sedime degli edifici.

A tal proposito, si ritiene opportuno che la limitazione degli scavi di sbancamento oltre che di modifica della morfologia nell'intorno del sedime degli edifici, sia esplicitamente individuata come orientamento alla pianificazione attuativa all'interno dell'articolo 14 delle NTA oggetto di variante.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra riportate alla variante al PRG adottata dal Comune di Peio al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

VISTO: IL DIRETTORE
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE
- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee Guida AgID (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

AC



PAT/RFS013-05/08/2024-0607304



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio
Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio
Via Mantova 67 - 38122 Trento
T +39 0461 497013
F + 39 0461 497079
pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it
@ serv.urbanistica@provincia.tn.it
web www.urbanistica.provincia.tn.it

AL COMUNE DI
PEIO

S013/2022/18.2.2-2024-14 /AC

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo. Negli esemplari cartacei segnatura di protocollo in alto a destra (da citare nella risposta).

Oggetto: COMUNE DI PEIO: VARIANTE NON SOSTANZIALE ART 39, COMMA 2 LETTERA J BIS LP 04/08/2015 N. 15 - MODIFICA DELLE NORME RELATIVE AL PIANO ATTUATIVO TP4 C.C. CELLEDIZZO DI PEIO - ADOZIONE DEFINITIVA (prat. n.3069).

Premessa

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 di data 28 dicembre 2023, pervenuta in data 24 gennaio 2024, il Comune di Peio ha adottato in prima adozione la variante al PRG al fine della "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", con effetto di variante non sostanziale al PRG ai sensi del c. 2, lett. j) dell'art. 39 della LP 4 agosto 2015, n.15 e s.m."

In considerazione dei contenuti esclusivamente urbanistici e paesaggistici della variante, tenuto conto che la variante comporta una riduzione del carico urbanistico e che la pianificazione sovraordinata non risulta aver introdotto per l'ambito interessato particolari e specifiche nuove previsioni territoriali, lo scrivente Servizio non ha ritenuto di richiedere i pareri di competenza di altre strutture provinciali.

In data 11 marzo 2024 lo scrivente Servizio ha pertanto trasmesso all'Amministrazione comunale di Peio il parere di competenza al fine di approfondire alcuni dei contenuti degli elaborati di variante.

In data 9 aprile 2024, il comune di Peio ha provveduto ad adottare definitivamente la variante in oggetto, che risulta essere pervenuta allo scrivente Servizio in data 24 aprile 2024.

Contenuti della variante

Come già evidenziato in sede di prima adozione, il PRG vigente prevede a monte dell'abitato di Cogolo, un'area di espansione residenziale soggetta a **Piano Attuativo TP4**, destinata a soddisfare esigenze abitative di prima abitazione con estensione territoriale pari a 10.780 mq, disciplinate dall'art. 14 delle Norme di attuazione che assegna all'area un **indice di utilizzazione fondiaria di 0,45 mq/mq**. L'art. 14 delle NdA in vigore 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 U_f pari a 0,45 mq/mq ; c) altezze: 3 piani, con H_e 7,0 m e H_f 8,0 m.

L'Amministrazione comunale, in prima adozione, ha proposto 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 m² /m² in sostituzione del precedente valore di 0,45 mq/mq ; 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.

Per quanto di competenza sono state pertanto richiamate le modifiche introdotte all'art. 14 delle NTA del PRG vigente, per le quali si evidenzia in particolar modo l'introduzione del comma 6.

Rispetto a quanto previsto in adozione definitiva, si prende atto delle controdeduzioni fatte dall'Amministrazione comunale rispetto al termine "perequativo" che, ai fini urbanistici, non risulta del tutto coerente con il concetto di perequazione urbanistica introdotta dall'art. 26 della LP 15/15.

Rispetto alle principali modifiche attuate dalla variante in esame al piano attuativo TP4 (relativamente alla riduzione dell'indice di utilizzazione fondiario da 0,45 m² /m² a 0,35 m² /m², all'incremento sia dell'altezza del fronte massimo da 7 m a 8 m che dell'altezza massima da 8m a 9m, alla riduzione dal punto di vista compensativo della quota di aree da cedere alla amministrazione comunale del 20%, abbassando la quota da cedere dal 30% al 10%), si osserva che, in adozione definitiva, l'Amministrazione comunale, al fine di adeguare il PRG alle indicazioni di carattere orientativo contenute nel parere dello scrivente, ha inteso tramutare l'Indice Fondiario in Indice Territoriale, rimanendo tuttavia invariato l'indice di utilizzazione di 0,35 m²/m².

Ai fini paesaggistici, in prima adozione, si osservava inoltre che la modifica del parametro delle altezze degli edifici, giustificata al fine di limitare gli scavi di sbancamento oltre che di modifica della morfologia nell'intorno del sedime degli edifici, dovesse corrispondere un riferimento normativo, che risulta così essere stato introdotto in adozione definitiva integrando il comma 6 dell'art.14 delle NTA.

Premesso quanto sopra si deve richiamare che, alla base della variante e delle relative modifiche normative inerenti al Piano Attuativo TP4, la previsione di prima adozione di riduzione del dimensionamento delle zone di espansione in termini di capacità insediativa, risultava discriminante ai fini della valutazione urbanistica e paesaggistica di competenza dello scrivente Servizio. In particolar modo al fine di ritenere coerente sia la previsione di incremento di un metro dell'altezza del fronte e dell'altezza massima degli edifici da insediare, sia la riduzione della capacità residenziale da cedere all'Amministrazione ai fini cosiddetti "perequativi" introdotti dal PRG vigente.

La modifica da Indice fondiario a Indice territoriale, introdotto in adozione definitiva, sulla base dello schema contenuto nella relazione illustrativa, farebbe al contrario intendere, invece, che l'indice fondiario previsto dal vigente PRG, pari a 0,45 mq/mq, rimanga praticamente immutato con la variante adottata definitivamente, tenuto conto che il conteggio dell'Indice fondiario - desumibile dall'Indice territoriale pari a 0,35 mq/mq - risulta pari a 0,43 mq/mq, venendo così meno la prevista riduzione del carico insediativo di prima adozione della variante.

In definitiva, la trasformazione avvenuta in adozione definitiva da Indice Fondiario a Indice Territoriale, rimanendo tuttavia invariato l'indice di utilizzazione pari a 0,35 mq/mq, comporta il mantenimento del medesimo carico insediativo previsto dal PRG vigente (indice fondiario 0,45 mq/m). Da questo punto di vista bisogna quindi osservare che la riduzione del carico urbanistico previsto per il Piano Attuativo TP4 con la conseguente riduzione delle aree da cedere al comune a

titolo compensativo prevista dal vigente PRG dal 30% al 10% era da ritenersi uno dei presupposti della variante che sembrerebbe non essere confermato in adozione definitiva.

CONCLUSIONI

Ciò premesso, si prospetta l'approfondimento dell'osservazione sopra riportata rispetto alla variante al PRG adottata in via definitiva dal Comune di Peio al fine del prosieguo dell'iter di approvazione.

VISTO: IL DIRETTORE

- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE

- arch. Andrea Piccioni -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis, e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Codici Hash - Comune di Peio - 3069	
Impronta	Nome Originale
V1 9D5CAE643000E44B17850C340DA9301834E342BF93F126EB0A30419F03CD1600	03 Valutazione_xGP-signed-signed.pdf
V1 66351462FE37D607309AFF0EDE13026BD0DB68121F046DA9C8AB958A7E41E995	02 NdA Estratto con raffronto_xGP-signè.pdf
V1 3974BAB6D4A13C493555757CEFE78796901A7419EC9CD9782694A4841C7BA625	01 Relazione illustrativa_xGP-signed-si.pdf