

# COMUNE DI PELUGO

(Provincia Autonoma di Trento)



## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE 2024

AI SENSI ART. 37 L.P. 15/2015

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Agosto 2024 - Adozione preliminare*

---

**dott. arch. Remo Zulberti**  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A . ARCHITETTURA

## SOMMARIO

<b>Relazione Illustrativa</b> .....	<b>3</b>
PRG in vigore e adeguamenti obbligatori	3
Coordinamento con la variante non sostanziale in corso - PA Balterin	3
Adeguamento al PTC Stralcio della Comunità di Valle	3
Avviso preliminare	4
<b>Adeguamento normativo</b> .....	<b>6</b>
<i>Metodologia per la conversione degli indici edificatori</i> .....	6
Parametri edificatori utilizzati per la conversione degli indici.....	6
Valore di conversione da IFF a Uf.....	13
Valori di IFF del PRG in vigore.....	13
Rapporto di conversione.....	14
Zone alberghiere.....	14
Altezze.....	14
Altezza massima.....	14
He Altezza del fronte:.....	15
Hp in numero di piani:.....	15
Hf Altezza a metà falda.....	16
Nuovi indici edificatori.....	16
Valore di conversione da VI a Sun.....	16
Valore di ampliamento una tantum applicato.....	17
Distanze delle costruzioni.....	17
Adeguamento normativo del settore commerciale.....	17
<b>Adeguamento ai Piani sovraordinati</b> .....	<b>18</b>
PTC Stralcio - Aree produttive secondarie di livello provinciale.....	18
PTC Stralcio - Aree del settore commerciale.....	18
Manuali tipologici.....	18
<b>Opere di interesse pubblico</b> .....	<b>18</b>
<b>Insedimento storico</b> .....	<b>20</b>
Varianti attinenti le norme di tutela storico-paesaggistica.....	20
Modifica della categoria di intervento.....	20
Edifici storici isolati,.....	20
<b>Patrimonio edilizio montano</b> .....	<b>21</b>
Coerenza con i requisiti previsti all'art. 107.....	22
Manuale di intervento.....	22
Varianti M.....	22
<b>Sistema insediativo</b> .....	<b>22</b>
Aree residenziali.....	22
<b>Standard urbanistici</b> .....	<b>23</b>
Conclusione.....	24
<b>Norme di attuazione</b> .....	<b>25</b>
Nuovi balconi in centro storico per gli edifici soggetti a risanamento.....	25
Costruzioni accessorie.....	25
Edifici pertinenziali.....	25
<b>Dimensionamento residenziale</b> .....	<b>26</b>
Residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze.....	26

Aggiornamento del dimensionamento residenziale.....	27
Grafico dell'andamento demografico netto .....	27
Dati demografici per anno.....	27
Consistenza posti letto turistici.....	28
Stima dell'andamento demografico per il prossimo decennio.....	28
Dimensionamento al 2034 .....	28
Capacità insediativa del PRG in vigore .....	29
<b>Consumo di suolo .....</b>	<b>30</b>
Ampliamento dell'area sportiva alle Masere .....	30
Autovalutazione :	32
Riduzione delle aree agricole di pregio. ....	32
Rapporto fra aree agricole ed aree insediate.....	32
<b>Usi civici .....</b>	<b>35</b>
<b>Varianti c26, c27 c28: riconfinamento delle aree boschive e pascolive di malga Barusela</b> .....	35
<b> Variante v23: nuova catalogazione di edifici storico isolato .....</b>	36
– ◆ Procedura .....	36
– ◆ Conclusione .....	37
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>0</b>
Consumo di suolo .....	0
<b>Quadro analitico con la suddivisione delle aree urbanizzate ed il suolo agricolo .....</b>	<b>0</b>
Dimensionamento residenziale e standard urbanistici .....	1

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### *PRG in vigore e adeguamenti obbligatori*

Il **PRG in vigore** è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 317 di data 2 marzo 2015.

Le norme di attuazione **non risultano adeguate** alle previsioni dell'articolo 3 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale approvato con D.P.P. di data 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. (RUEP).

Sulla base delle indicazioni contenute nella circolare di data 11 marzo 2019 la variante di adeguamento può essere adottata anche tardivamente rispetto alla scadenza prevista originariamente per il 31 marzo 2019, ma in questo caso occorre che vengano attentamente valutati gli impatti che tale ritardo può comportare nell'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG in vigore.

Ciò non toglie che l'adeguamento costituisce atto obbligatorio e il mancato assolvimento preclude alle amministrazioni di procedere alla formazione di varianti al PRG, **fatte salve le varianti al PRG non sostanziali**, come elencate all'art. 39 della L.P. 15/2015, in attesa dell'adeguamento del piano al RUEP.

### *Coordinamento con la variante non sostanziale in corso - PA Balterin*

L'Amministrazione comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 di data 08/02/2024 ha provveduto ad adottare definitivamente la variante non sostanziale denominata "PA Balterin" che si pone come obiettivo la disciplina del piano attuativo subordinato al PRG stesso, già previsto all'articolo 28 dalle norme di attuazione in vigore.

Le modifiche al PRG introdotte con la variante 2023 relative al piano attuativo Balterin non sono riportate nella presente variante.

Solo successivamente alla conclusione dell'iter procedimentale di approvazione della variante Balterin da parte della giunta Provinciale si potrà provvedere a redigere la documentazione di PRG coordinata secondo quanto previsto dal PRG in vigore.



### *Adeguamento al PTC Stralcio della Comunità di Valle*

La presente variante contiene l'adeguamento del PRG in vigore al PTC stralcio approvato dalla Giunta provinciale in tema di aree agricole e protezione fluviale che costituisce atto obbligatorio.

- **Aree di protezione fluviale e reti ecologiche ambientali, aree agricole ed agricole di pregio provinciale**  
approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1425 di data 24 agosto 2015;

Si rendono inoltre necessari gli adeguamenti al Piano della Comunità delle Giudicarie per anche per i seguenti Piani Stralcio che non comportano modifiche cartografiche ma solo adeguamento normativo:

- **Aree produttive secondarie di livello provinciale**  
approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 di data 2 marzo 2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1766 di data 6 novembre 2020;
- **Aree del settore commerciale**  
approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 928 di data 1 giugno 2015;
- **Manuali tipologici "Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie"**  
approvati con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22 giugno 2015;



### **Avviso preliminare**

---

L'amministrazione comunale, consapevole dell'attuale stato della pianificazione comunale che necessita di adeguamento ed aggiornamento, nel corso del 2022, ha avviato le procedure per una revisione generale del PRG i cui obiettivi riportati nell'Avviso preliminare pubblicato ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della L.P. 15/2015, prevede:

- a) *Adeguamento normativo con la nuova L.P. 15/2015 ed al regolamento attuativo Dpp 8-61/Leg./2017 con conversione degli indici ed inserimento del nuovo parametro edilizio della Superficie utile netta (Sun) e dell'altezza in numero piani;*
- b) *Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;*
- c) *Aggiornamento cartografico sulla base della carta catastale aggiornata;*
- d) *Adeguamento del PRG con il Piano Territoriale della Comunità delle Giudicarie PTC relativamente alle aree agricole ed al parco fluviale;*
- e) *Revisione e classificazione dei piani attuativi;*
- f) *Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura;*
- g) *Aggiornamento del sistema produttivo ed insediativo*
- h) *Varianti per opere pubbliche e di interesse pubblico;*
- i) *Opere ed infrastrutture pubbliche;*
- j) *Aggiornamento delle previsioni relative al sistema infrastrutturale e viabilità;*
- k) *Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;*
- l) *Aggiornamento del sistema insediativo produttivo e residenziale e adeguamento ai sensi articolo 45, comma, 4, L.P. 15/2015;*

L'avviso è stato pubblicato nel mese di ottobre del 2022 e reiterato nel 2023 fissando quale termine ultimo per la presentazione delle proposte collaborative il 31/05/2023.

Tutte le proposte collaborative presentate entro i termini suddetti sono state trasmesse al tecnico incaricato per la redazione della variante al fine di verificarne i contenuti e valute la coerenza delle proposte sia con gli obiettivi contenuti nell'avviso preliminare, sia con le norme preordinate al PRG, con particolare riferimento alle zone agricole del PTC Stralcio e ai vincoli di natura idrogeologica contenuti nella Carta di sintesi della pericolosità (CSP) come disciplinata dalla norme del Piano urbanistico provinciale (PUP) articoli 14-18 delle Nda testo approvato dalla L.P. 5/2008.

Successivamente alla valutazione di coerenza si è provveduto ad effettuare una rilettura delle norme di attuazione al fine dell'adeguamento alle definizioni della L.P. 15/2015 e del RUEP.

Inoltre sono state raccolte presso l'Amministrazione comunale tutte le informazioni necessarie ad effettuare una revisione anche cartografica delle previsioni relativi ad opere di interesse pubblico perseguendo tre obiettivi:

- ✓ Garantire il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e dall'art. 10 del RUEP.
- ✓ Verificare i vincoli di natura espropriativa ridefinendo le previsioni relative alle dotazioni infrastrutturali;
- ✓ Rettificare le indicazioni cartografiche del PRG in vigore allo stato attuale d'uso dei suoli.

La stesura degli elaborati proposti per l'adozione preliminare contengono quindi le varianti al sistema insediativo ed infrastrutturale in stretta relazione fra di loro applicando criteri di omogeneità e uniformità per i quali non vale tanto la verifica della rispondenza con la singola proposta collaborativa ma la visione generale della variante che si è posta quale obiettivi fondanti:

- ✓ il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ✓ la razionalizzazione delle opere di infrastrutturazione;
- ✓ la riduzione del consumo di suolo.

<p style="color: red; font-size: small;">G429-0003749-25/10/2022 P</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>COMUNE DI PELUGO</b> PROVINCIA DI TRENTO</p> </div> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Prot. n. <u>3749</u></span> <span>li, <u>25 OTT. 2022</u></span> </p> <p style="text-align: center;"><b>AVVISO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Variante al Piano Regolatore Generale</b></p> <p>L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale a Variante ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato.</p> <p>Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Adeguamento normativo con la nuova L.P. 15/2015 ed al regolamento attuativo Dpp 8-61/Leg./2017 con conversione degli indici ed inserimento del nuovo parametro edilizio della Superficie utile netta (Sun) e dell'altezza in numero piani;</li> <li>b) Aggiornamento della normativa con riferimento alla nuova Carta di Sintesi della Pericolosità approvata dalla Giunta Provinciale con delibera 1306 di data 04/09/2020 ed entrata in vigore il 2 ottobre 2020;</li> <li>c) Aggiornamento cartografico sulla base della carta catastale aggiornata;</li> <li>d) Adeguamento del PRG con il Piano Territoriale della Comunità delle Giudicarie PTC relativamente alle aree agricole ed al parco fluviale;</li> <li>e) Revisione e classificazione dei piani attuativi;</li> <li>f) Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura;</li> <li>g) Aggiornamento del sistema produttivo ed insediativo;</li> <li>h) Varianti per opere pubbliche e di interesse pubblico;</li> <li>i) Opere ed infrastrutture pubbliche;</li> <li>j) Aggiornamento delle previsioni relative al sistema infrastrutturale e viabilità;</li> <li>k) Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;</li> <li>l) Aggiornamento del sistema insediativo produttivo e residenziale e adeguamento ai sensi articolo 45, comma, 4, L.P. 15/2015;</li> </ol> <p>Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.</p> <p>Si precisa che non potranno essere prese in considerazione richieste attinenti trasformazione urbanistica di aree già valutate in occasione dell'ultima variante e per le quali era stato espresso parere negativo da parte dei Servizi provinciali competenti.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p><b>IL SINDACO</b> Mauro Chiodega</p> </div>	<p style="color: red; font-size: small;">G429-0001545-04/05/2023 P</p> <div style="text-align: center;">  <p><b>COMUNE DI PELUGO</b> PROVINCIA DI TRENTO</p> </div> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Prot. n. 1545</span> <span>Pelugo, li 4 maggio 2023</span> </p> <p style="text-align: center;"><b>AVVISO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Variante al Piano Regolatore Generale</b> - Proroga termine per presentare proposte non vincolanti -</p> <p>Con avviso di data 25 ottobre 2022 prot. n. 3749 l'amministrazione comunale di Pelugo informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale a Variante ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative di carattere pubblico e di carattere privato.</p> <p>Con il medesimo avviso si precisava che nel periodo di esposizione dello stesso (30 giorni) chiunque poteva presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.</p> <p>Alla luce di quanto sopra l'amministrazione comunale ritiene di provvedere ad una proroga del suddetto termine, utile per la presentazione delle proposte testè citate, fissando il termine ultimo e improrogabile al giorno 31 maggio 2023.</p> <p>In tal senso si avvisa che possono essere presentate proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante, entro il termine ultimo ed improrogabile del <b>31 maggio 2023</b>.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p><b>IL SINDACO</b> Mauro Chiodega</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>
---	--

## Adeguamento normativo

L'adeguamento normativo alla L.P. 15/2015 ed al DPP 8-61/Leg contiene in termini di carattere generale:

- revisione delle definizioni con particolare riferimento alle categorie di intervento;
- aggiornamento dei riferimenti normativi;
- eliminazione dei contrasti con le norme preordinate;
- adeguamento dei parametri edificatori con particolare riferimento alla conversione degli indici edificatori da IFF a UF, indicazione degli ampliamenti con riferimento alla Sun e non più al volume

Per tutti gli adeguamenti normativi si rinvia alla lettura del testo di raffronto delle norme di attuazione.

Per quanto riguarda la conversione degli indici edificatori si provvedere ad effettuare una valutazione e verifica degli impatti come descritto al successivo capitolo.

### **Metodologia per la conversione degli indici edificatori**

Il DPP 8-61/Leg/2017, come modificato dal DPP 6-81/Leg/2018, prevede la definizione per le aree residenziali ed alberghiere dei nuovi parametri edilizi ed urbanistici di: Sun = Superficie utile netta e Hp = Altezza in numero di piani

La modifica dei parametri proposta dalla nuova disciplina provinciale tende essenzialmente a consentire maggiori qualità progettuali e poter scegliere fra diverse opportunità garantendo sia uno stile consolidato tradizionale, sia sperimentare nuove tecniche costruttive maggiormente virtuose nei confronti degli spetti legati alla qualità del vivere, al risparmio energetico, al minore impatto ambientale.

#### Parametri edificatori utilizzati per la conversione degli indici

Il primo impegno riguarda stabilire un ordine di grandezza, o fattore di conversione, per passare dalla indicazione progettuale di volume lordo fuori terra, calcolato in m<sup>3</sup>, alla superficie utile netta calcolata in m<sup>2</sup>. Prima di determinare il fattore di conversione procediamo con la verifica puntuale e tecnica di ipotesi progettuali e casi pratici.

Il metodo utilizzato prevede quindi di calcolare per un dato edificio esistente il suo volume lordo fuori terra V<sub>l</sub> ed la sua superficie utile netta Sun, applicando per entrambi le nuove definizioni contenute nel DPP 8-61/leg. che ricordiamo brevemente:

<b>V<sub>l</sub></b>	m <sup>3</sup>	<b>Volume lordo fuori terra</b>		volume urbanistico emergente dal piano di spiccato
----------------------	----------------	---------------------------------	--	--

quindi per conoscere il V<sub>l</sub> occorre risalire prima al Volume edilizio:

V <sub>e</sub>	m <sup>3</sup>	Volume edilizio		volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio
V <sub>i</sub>	m <sup>3</sup>	Volume entro terra o interrato	=V <sub>e</sub> -V <sub>l</sub>	volume edilizio completamente interrato;

nella pratica comune il V<sub>l</sub> corrisponde alla vecchia definizione di Volume urbanistico il cui limite veniva definito dalla formula V<sub>u</sub> = I.e. \* Superficie edificabile.

Occorre evidenziare che la nuova definizione di Volume urbanistico **Ve** non corrisponde più alla vecchia definizione, ma deriva da un calcolo parametrico e lo stesso non è rilevante ai fini urbanistici ma può essere utile per aspetti legati all'edilizia sostenibile indicando di fatto il volume d'aria riscaldabile di un edificio.

Ve	m <sup>3</sup>	Volume urbanistico	= $\Sigma \text{Sun} \cdot \text{hu}$	volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili
----	----------------	--------------------	---------------------------------------	---

dove per altezza utile si intende:

hu	m	altezza utile		differenza tra la quota dell'intradosso del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale, senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si considera l'altezza media ponderale data dal rapporto tra il volume e la superficie corrispondente misurati dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura;
----	---	---------------	--	--

Per Superficie utile netta la definizione contenuta nel regolamento attuativo riporta:

Sun	m <sup>2</sup>	Superficie utile netta		è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi: 1. muri perimetrali dell'edificio; 2. vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni; 3. ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
-----	----------------	------------------------	--	--

dove per Superficie utile lorda si intende:

Sul	m <sup>2</sup>	Superficie utile lorda	<p>somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;</li> <li>2. dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra</li> <li>3. dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;</li> <li>4. delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;</li> <li>5. dei volumi tecnici;</li> <li>6. di piani totalmente interrati e dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccatto e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie</li> <li>6bis. della parte di piano, corrispondente in ogni punto a un volume completamente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie.</li> <li>7. del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;</li> <li>8. dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.</li> </ol>
-----	----------------	------------------------	--

Sulla base di queste definizioni si passa ora ad analizzare i casi concreti valutati partendo da progetti reali.

### Esempi progettuali

Vengono illustrati quattro esempi.

Per ognuno si procede al calcolo del **rapporto Sun/VI** per verificare quanto lo stesso può variare sulla base della tipologia edilizia realizzata.

Viene poi calcolata la superficie del corrispondente **lotto saturato**, ossia la superficie edificabile che deve essere considerata satura in applicazione degli indici edilizi tradizionalmente utilizzati.

Poi per ogni esempio viene calcolato il **rapporto Sun/VI**.

Nella seconda parte delle tabelle si è proceduto ad effettuare una verifica su quale possa essere la modalità più semplice per assegnare ad ogni edificio esistente in zona satura, parametri univoci che consentano il **recupero abitativo del sottotetto**.

Ossia se per garantire un **bonus edilizio**, ulteriore rispetto alla saturazione del lotto, necessario ed utile al recupero abitativo del sottotetto, contenendo al minimo l'impatto volumetrico dell'edificio stesso.

Numerosi sono i casi dei PRG in vigore dove nel caso di edifici esistenti in zone sature dove non si applicano indici edilizi, o edifici esistenti in zona di completamento dove il lotto risulta saturato, si prevedono incrementi una tantum in percentuale del volume lordo fuori terra esistente.

Tali misure sono calcolate in percentuali variabili generalmente dal 5% al 20% ed applicate in misura fissa, proporzionale o a scaglioni.

La stessa metodologia di "bonus volumetrico una tantum" in percentuale agli indici edilizi, o al volume esistente, viene applicata anche dalla legislazione provinciale in tema di edilizia sostenibile (dPP 11-13/Leg./2009) dove a fronte di interventi migliorativi nei riguardi del risparmio energetico vengono applicati

Le tabelle riportano quindi il calcolo della percentuale una tantum necessaria per garantire il recupero abitativo del sottotetto. Percentuale calcolata sia con riferimento al VI esistente, sia con riferimento alla Sun esistente.

Preme da subito evidenziare come detta percentuale se applicata al VI, si ottengono valori coerenti con gli obiettivi di recupero abitativo riducendo al minimo l'impatto architettonico e paesaggistico.

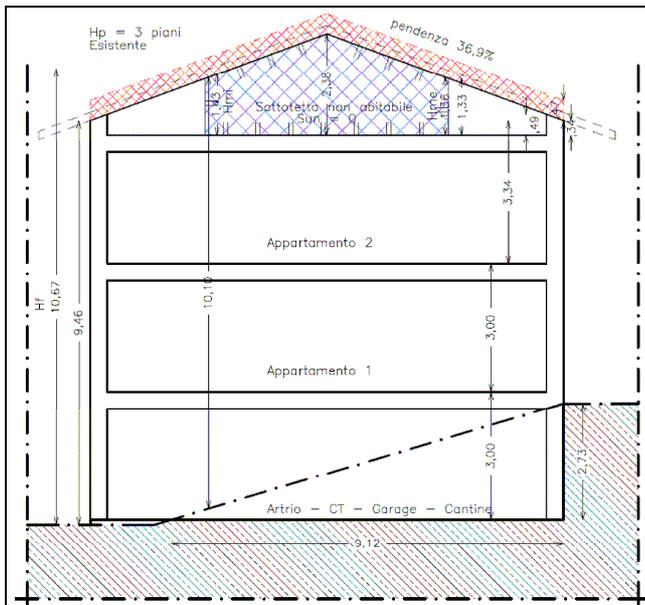
Se invece si volesse applicare la percentuale alla Sun esistente non è possibile determinare un rapporto parametrico coerente.

Le alternative per i **bonus una tantum per il recupero abitativo del sottotetto** risultano quindi essere di tre tipi:

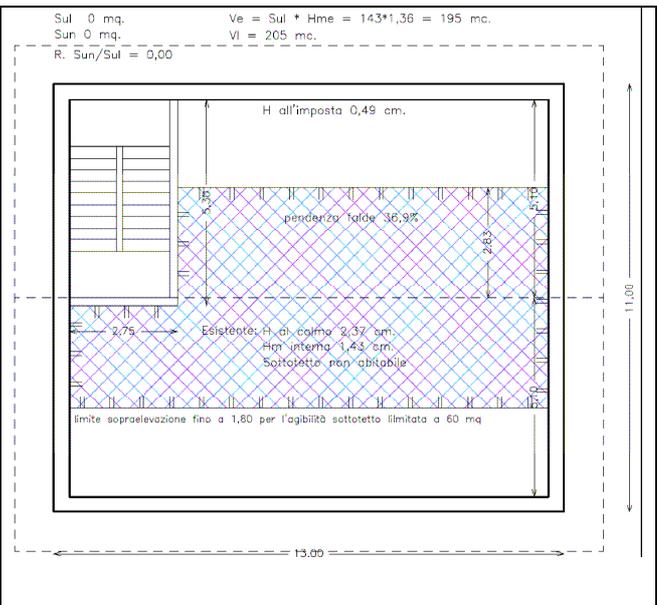
- a) Incremento una tantum in percentuale del VI esistente;
- b) Sopraelevazione del sottotetto in misura massima fissa e comunque nei limiti sufficienti per il raggiungimento dell'altezza minima utile, utilizzando i criteri fissati dall'art. 105 della L.P. 15/2015;
- c) Incremento una tantum espressa in valore assoluto di Sun o di VI.

### **Esempio 1 - Edificio plurifamiliare con tre piani e sottotetto non rilevante ai fini della Sun e Sun**

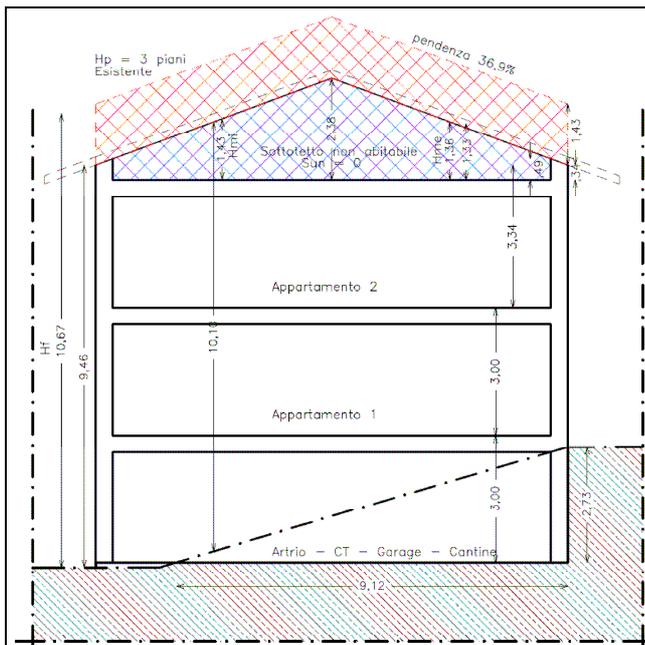
<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>					
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	IIf 10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He 9,46
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf 1.526 mc.
Sun complessiva		302	mq.	Vi interrato	162
Sun/Sul		0,70		Vl volume lordo fuori terra	1.364 mc.
				rapporto Vl/Ve	0,89
				rapporto Sun/Vl	<b>0,22</b>
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard					
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.		
L lotto saturato	= Vl / i.e.	909	mq.		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3321	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =	<b>0,22</b>
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>					
<i>Applicazione della percentuale alla Sun esistente</i>					
Ampliamento percentuale del		20%	applicabile a:		
Sun in ampliamento = Sun * %		60,4	Dh Sopraelevazione:	0,47 m.	
Considerando l'altezza minima abitabile interna di 1,80 devo limitare la sopraelevazione al raggiungimento di 60,4 mq di superficie abitabile. Ciò si ottiene sopraelevando il tetto di 0,47 corrispondente ad un incremento volumetrico					
La sopraelevazione viene limitata dall'impossibilità di salire oltre l'altezza minima ponderale per l'agibilità fissata in 1,80 m.					
Calcolo dell'incremento di volume Vl corrispondente:					
Valore assoluto	= Se * Dh	67,21	mc.		
Valore percentuale	= Se*Dh/Vl	4,9%			
Per consentire l'intera agibilità del sottotetto dovrei poter sopraelevare di una misura minima l'imposta di 1,31 m.					
Corrispondente ad un volume di 187 mc pari al 13,70 % del Vl esistente.					
<i>Applicazione della percentuale al Vl esistente</i>					
Ampliamento percentuale del		15%	applicabile a:		
Vl		1.364	204,6 Dh Sopraelevazione:	1,43 m.	
La sopraelevazione permette di ottenere all'imposta un'altezza di 1,92 m. garantendo l'agibilità di 110 mq.					
Calcolo dell'incremento di Sun corrispondente:					
Valore assoluto		110	mq.		
Valore percentuale	= Se*Dh/Vl	36,4%			



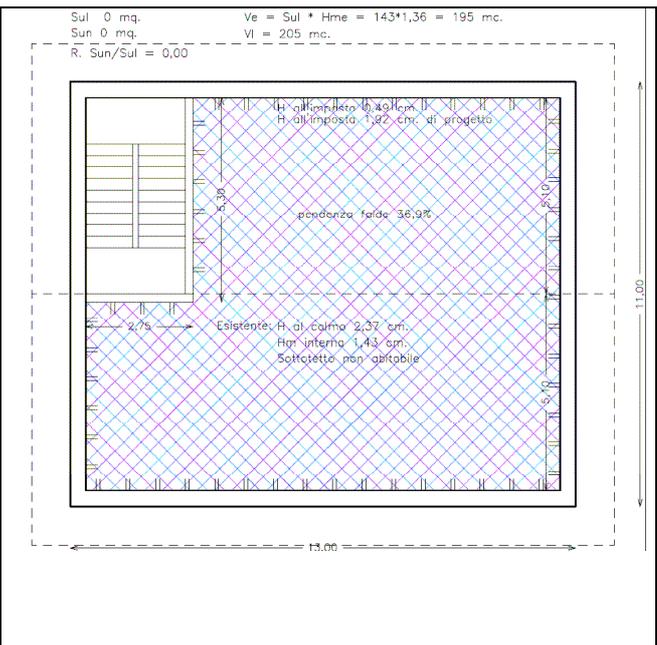
Ampliamento 20% della Sun esistente



Recupero di 60,4 m<sup>2</sup> del sottotetto resi agibili.



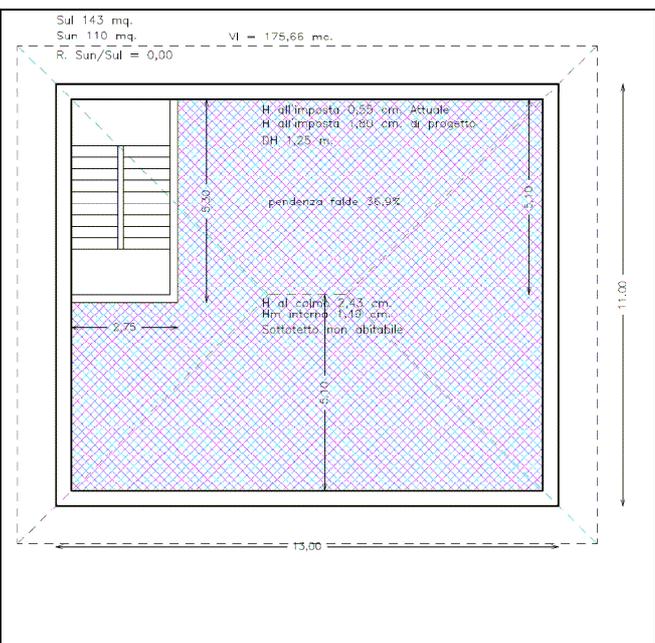
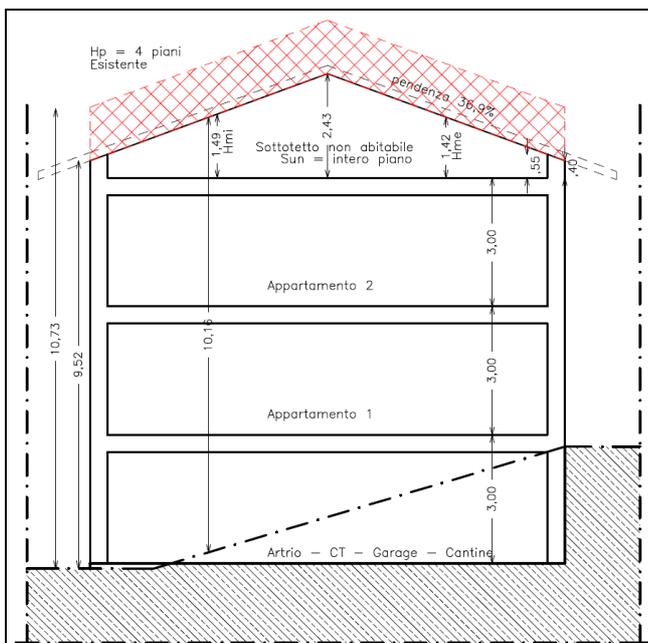
Ampliamento 15% del VI esistente



Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 m<sup>2</sup>

**Esempio 2 - Edificio plurifamiliare con quattro piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	Hf	10,73
Numero di piani (esistenti) Hp		4 nr.	Altezza fronte	He	9,52
Sul complessiva		572 mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.494 mc.
Sun complessiva		412 mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,72	VI volume lordo fuori terra		1.333 mc.
			rapporto VI/Ve		0,89
			rapporto Sun/VI		<b>0,31</b>
(*) volume ridotto di 40 mc rispetto al caso precedente in quanto tetto a 4 falde					
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard					
i.e. o IFF		1,5 mc./mq.			
L lotto saturato = VI / i.e.		888 mq.	(leggermente superiore al dato precedente)		
Uf di saturazione = Sun / L		0,4638 mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun		<b>0,31</b>
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto					
Applicazione della percentuale alla Sun esistente					
Ampliamento percentuale del		0% applicabile a:			
Sun in ampliamento = Sun * %		0 Dh Sopraelevazione:	1,25 m.	(hi da 0,55 a 1,80)	
Considerando che il sottotetto risulta già contabilizzato nella Sul e nella Sun, per renderlo agibile non serve incrementare la Sun ma solo garantire (con norma) la possibilità di sopraelevare fino alla quota di imposta di 1,80.					
Applicazione della percentuale al VI esistente					
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:			con timpani		
Valore assoluto = Se * Dh		178,75 mc.		218	
Valore percentuale = Se*Dh/VI		13,4%		16,4%	
In questo caso si ottiene una sopraelevazione costante che comporta un incremento in termini di volume pari a 178,75, che potrebbe essere incrementato di ulteriori 40 mc nel caso di creazione di controtimpani o timpani frontali.					



La trasformazione del sottotetto abitabile senza incremento di Sun comporta un ampliamento del VI esistente con percentuali variabili dal 13,4% al 16,4% in funzione della tipologia di copertura a due o quattro falde.

Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 m<sup>2</sup>

**Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due piani fuori terra e sottotetto rilevante ai fini della Sun.**

<b>Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf</b>						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	7,67
Numero di piani (esistenti) Hp		2	nr.	Altezza fronte	He	6,46
Sul complessiva		286	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.097 mc.
Sun complessiva		248	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,87		VI volume lordo fuori terra		935 mc.
				rapporto VI/Ve		0,85
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard						
i.e. o IFF		1,5	mc./mq.			
L lotto saturato	= VI / i.e.	623	mq.	(leggermente superiore al dato precedente)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,3979	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		<b>0,27</b>
<b>Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto</b>						
In questo caso si effettua il calcolo esclusivamente impostando la percentuale di ampliamento sul VI esistente per raggiungere una altezza minima interna di 1,80 (anche se vita la ridotta altezza del fabbricato esistente dovrebbe essere possibile anche una maggiore sopraelevazione).						
<b>Applicazione della percentuale al VI esistente</b>				Sopraelevazione prevista		1,31
Calcolo dell'incremento di volume VI corrispondente:				con eventuali timpani		
Valore assoluto	= Se * Dh	187,33	mc.	217,33		
Valore percentuale	= Se*Dh/VI	20,0%		23,2%		
<b>Calcolo degli indici successivi all'ampliamento</b>						
Se sedime		143	mq.	Altezza metà falda	Hf	8,98
Numero di piani (esistenti) Hp		3	nr.	Altezza fronte	He	7,77
Sul complessiva		429	mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.284 mc.
Sun complessiva		302	mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,70		VI volume lordo fuori terra		1.122 mc.
				rapporto VI/Ve		0,87
				rapporto Sun/VI		<b>0,27</b>
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della VI con IFF standard						
L lotto disponibile		623	mq.	(uguale al dato risultante dallo stato attuale)		
Uf di saturazione	= Sun / L	0,4848	mq./mq.	Rapporto conversione da i.e. a Sun =		<b>0,32</b>

Valore di conversione da IFF a Uf

Diversi possono essere gli approcci metodologici per potere addivenire ad un criterio di conversione che garantisca il rispetto dei seguenti obiettivi:

- 1) garantire la condizione minima di conservare la capacità edificatoria già prevista dalle norme in vigore;
- 2) incrementare le possibilità di sviluppare soluzioni progettuali finalizzate al miglioramento delle condizioni di abitabilità (isolazione termica, confort abitativo, spazi comuni, ecc...);
- 3) ottimizzare l'utilizzo delle aree edificabili ed edificate esistenti, anche attraverso azioni di densificazione, per facilitare la realizzazione di interventi che possano garantire un incremento della capacità edificatoria, collegato anche all'incremento del carico antropico localizzato, evitando il consumo di suolo.

Verificato che la pianificazione in vigore presenta oggi una distribuzione delle zone edificabili su diversi ambiti territoriali mantenendo la capacità edificatoria all'interno di valori minimi e massimi abbastanza contenuti, risulta abbastanza semplice, e democraticamente accettabile senza porre valutazioni di tipo soggettivo, applicare per tutte le zone residenziali un unico parametro di conversione dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Valori di IFF del PRG in vigore

Il PRG in vigore prevede per la diversa classificazione delle zone residenziali ed alberghiere i seguenti limiti edificatori:

**Stato attuale: indici edificatori**

	<i>parametro ed edilizio:</i>	<i>u.m.</i>	<i>Art. 15 B103</i>	<i>Art. 16 B103</i>	<i>Art. 20 D110 Miste</i>	<i>Art. 21 D201 Alberghiere</i>
<b>IFF</b>	<i>indice edilizio fondiario (i.e.)</i>	$m^3/m^2$	1,2	1,2	2,5	2,4
<b>VI</b>	<i>Volume minimo</i>	$m^3$	--	--	500	--
<b>VI</b>	<i>Volume massimo</i>	$m^3$	--	--	5.000	5.000
<b>Lm</b>	<i>lotto minimo</i>	$m^2$	600	600		1000
<b>Hf</b>	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	<i>m</i>	9,00	9,0	9,0	10,50
<b>RC</b>	<i>rapporto di copertura</i>	%	30	30	50	40%

Gli indici edificatori fino ad oggi utilizzati nella pianificazione dei comuni trentini nella maggioranza dei casi venivano così suddivisi:

- Estensiva indici edificatori da 0,5 a 1,0  $m^3/m^2$
- Semiestensiva da 1,0 a 1,5  $m^3/m^2$
- Semintensiva da 1,5 a 2,0  $m^3/m^2$
- Intensiva superiore a 2,0 ed inferiore a 3,0  $m^3/m^2$

Nel caso di Pelugo i valori sono standardizzati in unica misura semiestensiva per le zone residenziali. Per le zone alberghiere e artigianali miste sono previsti indici intensivi

Il valore di utilizzazione fondiaria medio risultante da schemi grafici e simulazioni si aggira sul valore  $0,30/0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di Sun.

Il valore di conversione viene determinato anche dal calcolo effettuato partendo dal Volume lordo fuori terra per ricavare il valore medio della Superficie utile netta corrispondente considerando l'altezza media di interpiano pari a 3,0 m e la percentuale della Sun, in rapporto alla Sul, pari al 90 %.

#### Dati:

✓ Superficie del lotto edificabile:	Sup.	1.000	$\text{m}^2$
✓ Indice di fabbricabilità fondiaria:	IFF	1,0	$\text{m}^3/\text{m}^2$
✓ Altezza interpiano:	hi	3,0	m

#### Calcoli:

✓ Volume lordo fuori terra realizzabile	$Vl = S * IFF$	Vl	1.000	$\text{m}^3$
✓ Superficie utile lorda corrispondente	$Sul = Vl / hi$	Sul	333,33	$\text{m}^2$
✓ Superficie utile netta	$Sun = Sul * 90\%$	Sun	300,00	$\text{m}^2$

#### Rapporto:

✓ Rapporto conversione	$Sun = Vl * R$	Sun	300,00	$\text{m}^2$
✓ Rapporto conversione	$R = Sun / Vl$	R	0,30	$1/\text{m}^2$
✓ Calcolo della Sun con nuovi indici	$Sun = Uf * Sul$			
✓ Utilizzazione fondiaria corrispondente	$Uf = Sun. / Sul$	Uf	0,30	$\text{m}^2/\text{m}^2$

#### Rapporto di conversione

Tenendo in considerazione che nella definizione di Sun rientrano anche le terrazze coperte che nel precedente calcolo di volume lordo fuori terra non erano comprese, si conviene nell'effettuazione di una approssimazione del valore medio fissando quale rapporto di conversione il valore unico:

$$R = 0,30 [1/\text{m}^2]$$

#### Zone alberghiere

Per le zone alberghiere, vista la definizione degli elementi che concorrono al calcolo della Sul e di quelli che possono essere esclusi per il calcolo della Sun (scale, ascensori, hall di ingresso, centri benessere) si propone di mantenere anche per essi lo stesso rapporto di conversione determinato per le zone residenziali.

$$R = 0,30 [1/\text{m}^2]$$

#### Altezze

##### Altezza massima

Il dPP 8-61/Leg. si è posto quale obiettivo primario quello di favorire la libera progettazione nel rispetto di canoni progettuali di qualità.

Per questo motivo la prima valutazione dell'altezza dell'edificio non viene più parametrizzato in metri ma in numero di piani massimo, tenendo come piano rilevante al fine di questo computo, il piano come definito dal dPP stesso.

non costituisce quindi piano il seminterrato che non sporge, in nessun punto, più di 1,50 m dal piano naturale del terreno, come anche non rientra nel novero di piano il sottotetto con altezza interna inferiore a 0,5 all'imposta e inferiore a 2,40 al colmo (misure effettuate all'imposta ossia all'intradosso della soletta o della struttura portante).

A questa definizione di limite edificatorio è però stato necessario aggiungere un'altezza massima del fronte di riferimento al fine di evitare che, per qualsiasi motivo, l'altezza di interpiano potesse essere strumentalmente incrementata senza limiti, portando l'edificio ad altezze incontrollabili.

Si è quindi provveduto sempre con il dPP 8-61/Leg/2017 ad introdurre un nuovo parametro urbanistico: l'altezza massima della facciata o del fronte, che deve essere misurata in ogni singolo prospetto e parte dal punto più basso del piano di spiccato fino all'imposta del tetto.

A queste due nuove definizioni il dPP 6-81/Leg/2018 ha provveduto ad integrare il dPP 8-61/Leg, con l'ulteriore misura dell'altezza del fabbricato, riproponendo di fatto l'altezza fino ad oggi conosciuta come altezza del fabbricato partendo dal piano di spiccato fino alla metà falda.

Tale ulteriore misura ha praticamente indicato la bontà dei propositi iniziali, obbligando di fatto a reinserire nelle norme il valore metrico necessario per definire le distanze minime da fabbricati e confini, in quanto l'Allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010, non adeguata alle nuove definizioni del dPP/8-61/Leg, richiede ancora la misura dell'altezza di zona riferita alla metà falda per determinare le distanze minime che devono essere incrementate, rispetto al minimo di 5 e 10 metri, nel caso le altezze di zona urbanistica siano superiori a 10,0 metri.

Nella circolare esplicativa del 13/03/2019, si raccomanda nel possibile di inserire possibilmente la stessa misura metrica per la definizione di altezza del fronte ed altezza dell'edificio.

Ciò, pur essendo giustificato dalla necessità di non infarcire le norme di innumerevoli parametri, risulterebbe comunque fuorviante in quanto risulterebbe palese che parificando le due misure verrebbe incentivata la realizzazione di tetti piani a discapito delle norme di tutela paesaggistica contenute nelle stesse norme di PRG e per le quali l'Amministrazione non intende mettere manto.

Per questo motivo si propone ancora di mantenere le due misure (He e Hf) differenziate, rapportate al numero di piani (Hp), e calcolate in base a scaglioni predisposti sulla base di valutazioni il più possibile oggettive.

#### He Altezza del fronte:

Data l'altezza massima del fabbricato del PRG in vigore si provvede a determinare l'altezza massima del fronte sulla base dei seguenti scaglioni:

He = Hf - 0,50 metri per le altezze Hf fino a 8,50 metri

He = Hf - 1,0 m per le altezze Hf maggiori di 8,50 metri ed inferiori a 11,50;

He = Hf - 1,5 m per le altezze Hf maggiori di 11,50

#### Hp in numero di piani:

L'altezza massima in numero di piani viene calcolata sulla base dell'altezza media di interpiano che può essere dai 2,8 ai 3,0 m .

Considerando inoltre che può essere considerato piano il seminterrato se sporgente anche in un solo punto oltre 1,50 dal piano di spiccato e del sottotetto con altezza interna superiore a 0,50, occorre considerare che il numero di piani possa essere determinato dalla divisione di He/hi approssimando il valore al numero intero superiore.

Quindi il numero di piani massimo viene determinato sulla base dei seguenti scaglioni:

Hp = 2 per le altezze He del fronte inferiore a 6,0 metri

Hp = 3 piani per le altezze da 6,0 m fino al valore inferiore di 9,0 metri

Hp = 4 piani per le altezze da 9,0 m fino al valore inferiore di 12,0 m

### Hf Altezza a metà falda

L'altezza a metà falda viene modificata in quasi tutte le zone edificabili incrementando la stessa di 0,5m per favorire il recupero degli edifici esistenti.

Hf = Hf del PRG in vigore + 0,50 m

(\*) misura utilizzata esclusivamente al fine della determinazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici ai sensi dell'allegato 2 della Del GP 2023/2010.

## Nuovi indici edificatori

### Stato attuale: indici edificatori

	<i>parametro ed edilizio:</i>	<i>u.m.</i>	<i>Art. 15 B103</i>	<i>Art. 16 B103</i>	<i>Art. 20 D110 Miste</i>	<i>Art. 21 D201 Alberghiere</i>
<b>Uf</b>	<i>indice di utilizzazione fondiaria</i>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36	0,36	0,75	0,72
<b>VI</b>	<i>Volume minimo</i>	m <sup>3</sup>	--	--	500	--
<b>VI</b>	<i>Volume massimo</i>	m <sup>3</sup>	--	--	5.000	5.000
<b>Lm</b>	<i>lotto minimo</i>	m <sup>2</sup>	600	600		1000
<b>Hp</b>	<i>altezza massima in numero di piani</i>	m	3	3	3	4
<b>He</b>	<i>altezza massima del fronte</i>	m	8,50	8,50	8,50	9,50
<b>Hf</b>	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	m	9,50	9,50	9,50	10,50
<b>RC</b>	<i>rapporto di copertura</i>	%	30	30	50	40%

### Valore di conversione da VI a Sun

Per la conversione dei valori di Volume lordo fuori terra previsto in termini assoluti nelle norme di attuazione (e non in applicazione di indice) si propone di applicare il seguente rapporto di conversione:

$$R = 0,30 [1/m^2]$$

Valori assoluti in termini di Volume	Volume lordo fuori terra <b>VI</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Rapporto di conversione <b>R</b> 1/m <sup>2</sup>	Superficie utile netta <b>Sun</b> m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Abitazione del conduttore aziendale	400	0,3	120	

Si evidenzia che lo stesso rapporto di conversione è stato utilizzato dagli uffici provinciali in occasione della trasformazione del volume in Sun per i seguenti casi:

- ✓ Esenzione contributo di concessione per prima abitazione da 400 m<sup>3</sup> a 120 m<sup>2</sup>
- ✓ Abitazione per l'agricoltore da 400 m<sup>3</sup> a 120 m<sup>2</sup>

mentre per gli interventi finalizzati all'agriturismo è stato fissato un fattore di conversione approssimato a 0,3:

- ✓ Limite massimo per gli agriturismi ( $R = 0,291$ ) da  $1.200 \text{ m}^3$  a  $350 \text{ m}^2$

#### Valore di ampliamento una tantum applicato

L'ampliamento degli edifici esistenti viene determinato in termini di percentuale rispetto alla Sun esistente con deroghe nel caso di sopraelevazione dei sottotetti.

#### Distanze delle costruzioni

Calcolo delle distanze minime da edifici e confini in applicazione dell'Allegato 2 Del. G.P. 2023/2010

Valori assoluti in termini di Volume	Altezza a metà falda (*) <b>Hf m</b>	Distanza minima dai fabbricati	Distanza minima dai confini
Zone B1 Residenziali	9,50	10,0	5,0
Zone B2 Residenziali	9,50	10,0	5,0
Zone D110 Miste	9,50	10,0	5,0
Zone D201 Alberghiere	10,50	10,25	5,13

#### **Adeguamento normativo del settore commerciale**

Il PTC Stralcio per il territorio di Pelugo non prevede nessuna assegnazione di contingente per attività commerciali di dimensione superiore alla media struttura di vendita.

ALL'interno delle zone urbanistiche sono quindi ammesse le attività commerciali come definite dalla legge provinciale in applicazione dei criteri urbanistici di settore.

Unico dispositivo di competenza del PRG rimane la possibilità di decidere ove è ammesso il commercio all'ingrosso.

Valutata la localizzazione delle aree produttive miste presenti sul territorio la disciplina viene quindi integrata offrendo la possibilità di attivare il commercio all'ingrosso all'interno delle zone miste esistenti previste dal PRG.

Si rinvia alla lettura degli articoli 39 e 39 bis delle norme di attuazione.

---

## ***Adeguamento ai Piani sovraordinati***

---

### **PTC Stralcio - Aree produttive secondarie di livello provinciale**

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 di data 2 marzo 2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1766 di data 6 novembre 2020;

Il piano stralcio non prevede per il territorio del comune di Pelugo nessuna modifica cartografica in quanto non esistono zone produttive di livello provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi si è provveduto all'adeguamento ai sensi delle norme del PUP e della L.P. 15/2015 e del RUEP per quanto riguarda le funzioni ammesse e la definizione delle zone produttive locali multifunzionali al fine del coordinamento con le norme provinciali del settore commerciali.

### **PTC Stralcio - Aree del settore commerciale**

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 928 di data 1 giugno 2015;

Anche per il settore commercio le cartografie del PRG non sono interessate in quanto non esistono aree commerciali di livello sovracomunale o aree assegnatarie di contingente per i nuovi centri commerciali e/o grandi strutture di vendita.

Le norme di attuazione sono state adeguate sulla base delle indicazioni contenute nell'ultima circolare del Consorzio dei comuni Trentini di data 8 luglio 2022.

Le stesse norme sono state coordinate con il Piano territoriale della comunità per quanto riguarda l'aspetto relativo alla scelta di collocazione delle zone per il commercio all'ingrosso.

### **Manuali tipologici**

"Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" approvati con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22 giugno 2015;

Si è provveduto ad inserire nelle norme di attuazione il richiamo ai manuali quale documentazione critica di riferimento per la progettazione e la verifica di coerenza dei progetti con gli obiettivi di tutela del paesaggio e tutela della caratterizzazione degli insediamenti storici, precisando che detti manuali hanno una valenza ricognitiva e di guida progettuale ed il loro obiettivo non è quello di porre vincoli o divieti assoluti.

---

## ***Opere di interesse pubblico***

---

Il piano è stato oggetto di una revisione generale delle previsioni di interesse pubblico con particolare riferimento alla viabilità ed ai parcheggi.

Molti sono i parcheggi previsti dal PRG in vigore che risultano inattuabili a causa della difficile condizione di accessibilità, della dimensione, della giacitura e conseguentemente, verificata anche la antieconomicità dell'intervento, si è provveduto allo stralcio delle previsioni.

Inoltre in alcuni casi, su sollecitazione espressa da parte dei proprietari privati dove la previsione di progetto era presente da oltre 10 anni, si è dovuto procedere allo stralcio delle previsioni in quanto l'eventuale reiterazione del vincolo avrebbe comportato da una lato la determinazione dell'indennizzo, qualora dovuto nei termini di legge, e dall'altro avrebbe comunque obbligato l'amministrazione a procedere con l'attuazione dell'intervento in tempio

brevi (massimo 5 anni) proprio in relazione a situazioni che l'amministrazione nel tempo aveva valutato come non attuabili.

In sostituzione delle previsioni cancellate, anche al fine di mantenere il grado minimo dello standard previsto dalla legge, ma soprattutto per cercare di localizzare gli interventi in ambiti prossimi al centro abitato anche nell'ottica di favorire il recupero degli insediamenti storici (ove opera la possibilità di deroga dalla individuazione dei parcheggi da parte dei privati), si è provveduto ad individuare una serie di microinterventi attuabili con progetti semplici a ridotto impatto interni al tessuto storico, oltre che a parcheggi perimetrali che possano essere utilizzati dai residenti.

Le varianti che interessano le infrastrutture pubbliche e le aree sportive sono riportate nell'elenco con la lettera **c** possono essere raggruppate come segue:

**c1, c30:** Rettifiche ed adeguamenti allo stato attuale dei luoghi relativamente alle **aree** a destinazione pubblica.

**c2:** nuova disciplina che definisce gli interventi sull'area di proprietà comunale posta a sud del **municipio** dove si vuole promuovere un progetto di interesse pubblico. (riferimento articolo 29bis).

**c12, c13, c14, c19, c22, c24, c25, c29:** Rettifiche ed adeguamenti allo stato attuale dei luoghi relativamente alla **viabilità** con cancellazione dei tratti inesistenti o dei tratti di progetto non realizzabili, ed inserimento di viabilità esistente lungo i tratti di potenziamento e/o di progetto già realizzati;

**c33:** Lungo il Rio Bedù in Val di Borzago viene inserito un tratto di viabilità locale esistente con il ponte sul Rio. L'opera è già realizzata.

**c3, c23:** Sempre per la **viabilità** sono previsti nuove previsioni di potenziamento e conferma del tratto di progetto posto sul retro della chiesa.

**c15:** La variante è relativa allo stralcio dalla cartografia di un vetusto tracciato di **acqua pubblica** dismesso, sdemanializzato e ceduto dalla provincia ai privati proprietari dei terreni limitrofi;

**c6, c9, c11, c18, c30, v8, v9:** Stralcio di previsioni relative a **parcheggi non realizzabili** entro e fuori centro storico.

**c4, c5, c8, c10:** si tratta di varianti che individuano nuove zone a **parcheggio di progetto** di piccole dimensioni interne all'insediamento storico, o di dimensioni maggiori come per la variante v10 posta ad ovest del centro storico che si pone all'interno di zone già destinate all'edificazione.

**c31, c32:** In località Masere in destra del rio Bedù vengono individuate due zone di parcheggio esistenti;

**c16, 17:** modifica delle aree sportive e verde pubblico in **località Masere**. Si rinvia alla lettura delle motivazione riportate nel capitolo relativo al consumo di suolo e compensazione aree agricole di pregio.

**c26, c27 c28:** modifiche alla perimetrazione delle aree boschive in località Malga Barusela. Si rinvia al capitolo relativo agli usi civici.

---

## ***Insediamiento storico***

---

**Varianti: c20, v13, v14, v15, v16, v17, v18, v19, v20, v21.**

Lungo via Cionca, è stato inserito il perimetro di un piano di recupero, disciplinato all'articolo 4.1, finalizzato a favorire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio storico esistente finalizzato al recupero abitativo.

Tutti gli edifici poste all'interno del perimetro sono stati oggetto di revisione della categoria di intervento e di proposte progettuali finalizzate a favorire il recupero e la riqualificazione da realizzarsi con intervento edilizio diretto,

Il Piano di recupero ha l'obiettivo di potere coinvolgere nelle iniziative di recupero anche l'amministrazione comunale alla quale spetterà di valutare l'opportunità di realizzare interventi di riqualificazione degli spazi pubblici con miglioramento dell'accessibilità e realizzazione di piccoli spazi di sosta in accordo con i proprietari degli immobili.

Sempre nello stesso ambito sono state inserite alcune varianti puntuali che hanno rivisto l'assegnazione di capacità edificatoria del PRG in vigore sulla aree pertinenziali del centro storico.

Le modifiche cartografiche, normative e di catalogazione dei singoli edifici permettono di potere recuperare la capacità edificatoria già assegnata dal PRG in vigore, non per realizzare nuovi edifici, ma eventualmente per ampliare quelli esistenti il tutto per favorire l'attuazione di interventi di riqualificazione architettonica dei fronti interessati dalla presenza di superfetazioni ed il riuso abitativo degli edifici principali.

### *Varianti attinenti le norme di tutela storico-paesaggistica*

**c7:** La variante, suddivisa in sette parti, individua fronti di pregio lungo i quali non sono ammesse la realizzazione di nuovi balconi. Le stese aree vengono individuate lungo i viali principali, lungo la strada statale, di fronte alla chiesa, e al di sopra di porticati pubblici che devono mantenere l'attuale configurazione.

Il vincolo viene posto in considerazione delle modifiche normative introdotte all'articolo 37.4 del risanamento dove sono ammessi, sui prospetti secondari, anche la realizzazione di nuovi balconi.

### *Modifica della categoria di intervento*

**v12:** la variante prevede la modifica di categoria di intervento della p.ed. .39, scheda di catalogazione 53 al fine di favorire un intervento di riqualificazione edilizia ed energetica dell'edificio. La norma permette la realizzazione di nuovi balconi con esclusione dei fronti nord ed est che prospettano sulla piazza della chiesa e ricadono all'interno della zona di vincolo di facciata già descritto con la variante c7.

### *Edifici storici isolati,*

Con le varianti **v11 e v23** vengono introdotte due nuove schede di catalogazione.

La prima prevede l'inserimento nella catalogazione con possibilità di trasformazione in residenza dell'interno edificio storico

SCHEDA		<i>Variante 2024 - v11</i>	
NUMERO	95c	FOGLIO MAPPA	16b
COMUNITA' DI VALLE	delle Giudicarie	PARTICELLA P.ED. / P.F.	.463
COMUNE AMMINISTRATIVO	Pelugo	RILIEVO	
COMUNE CATASTALE	Pelugo	DATA RILIEVO	giugno 2023
INDIRIZZO/LOCALITA'	Loera	RILEVATORE	RZ




La seconda prevede l'inserimento nella catalogazione dell'edificio storico tutelato di proprietà per 2/3 ca. del Comune di Pelugo meglio descritta nel capitolo relativo agli usi civici.

### ***Patrimonio edilizio montano***

Numerose sono le modifiche introdotte al piano di recupero e riuso del patrimonio edilizio montano.

Il PEM in vigore classifica numerosi edifici montani e definisce anche per tutti i ruderi o edifici in rovina, le categorie di intervento ammesse e le funzioni d'uso (abitativo non permanente o uso rurale) attuabili sui singoli edifici.

molte schede del PEM in vigore, pur rappresentando numerosi edifici che rientrano nelle fattispecie previste all'art. 107 comma 2 della L.P. 15/2015, nella parte di progetto non contengono assegnazione di categoria, tanto da fare comprendere che per questi edifici non sia possibile effettuare interventi di recupero applicando i criteri del ripristino filologico o tipologico.

Fra gli obiettivi della variante vi è quello di rivedere parte delle previsioni del PEM al fine di favorire il recupero degli edifici storici ritenendo irrinunciabile mantenere la presenza dell'uomo sul monte al fine di presidiare il vastissimo territorio che altrimenti se abbandonato troverebbe quale unico destino la propria rovina non solo metaforica, ma anche fisica con implementazione delle situazioni di pericolo verso il fondovalle urbanizzato, dove rivi e coste abbandonate non potrebbero che franare a valle, soprattutto in prospettiva degli eventi atmosferici sempre più intensi a causa delle mutazioni climatiche in corso.

La volontà dell'Amministrazione è quindi quella di favorire ed incentivare gli interventi di recupero e ricostruzione dei manufatti storici considerando che le opere di infrastrutturazione già esistono e l'incremento degli edifici permetterà all'amministrazione di ottenere importanti risorse finanziarie per la manutenzione delle infrastrutture ottimizzando gli investimenti.

Per questo motivo si è voluto accogliere tutte le richieste che prevedono il recupero di edifici e ruderi esistenti, distinguendo i casi dove si ammetteranno la realizzazioni di nuove

abitazioni non permanenti, da quelli dove si prevede il recupero del rudere a scopi esclusivamente rurale.

Per gli edifici che ricadono in aree a penalità medie o elevata o da approfondire si è richiesta la preparazione dello studio di compatibilità che viene allegato alla variante. (vedasi variante M.94)

#### Coerenza con i requisiti previsti all'art. 107

Per tutti gli edifici ammessa alla ricostruzione è stata verificata la coerenza con i requisiti previsti all'art. 107, comma 2, della L.P. 15/2015:

- individuazione catastale alla data del 1977;
- esistenza documentata dell'edificio;
- presenza di documentazione fotografica dettagliata;
- indicazione della tipologia in coerenza con il manuale del PEM;

#### Manuale di intervento

Integrazione del manuale tipologico con la definizione dell'intervento di ripristino tipologico nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.P. 15/2015.

#### Varianti M

Le schede oggetto di variante sono in totale 12 di cui 7 per edifici destinabili a funzioni abitative non permanenti e 5 destinati ad un uso rurale, pertinenziale.

Uso abitativo non permanente:	M.34	M.37	M.44	M.82	M.84	M.94	M.101
Uso rurale per fienile e/o legnaia:	M.18	M.33	M.51	M.83	M.100		

---

### ***Sistema insediativo***

---

Il sistema insediativo è interessato da modifiche di limitata estensione ed impatto.

Si segnala in particolare la variante **v10** che prevede l'ampliamento dell'area produttiva artigianale locale, descritta puntualmente nel capitolo relativo al consumo di suolo.

Altre varianti di minore impatto sono:

**c21:** modifica di destinazione da verde pubblico ad area produttiva multifunzionale, di una piccola area (158 m<sup>2</sup>);

**c34:** la variante prevede una rettifica cartografica dove per errore è stata inserita in zona produttiva una porzione di area pertinenziale di edifici residenziali esistenti.

#### Aree residenziali

L'unica variante che prevede ampliamento della capacità insediativa è la variante **v22** che prevede la cancellazione di una zona residenziale posta a monte della p.f. 181/2 ed il suo reinserimento in posizione centrale con un piccolo ampliamento della capacità edificatoria passando da 211 a 267 m<sup>2</sup> di Sun con incremento netto di 56 m<sup>2</sup>.

---

### Standard urbanistici

---

La variante 2024 prevede una revisione completa delle aree a parcheggio pubblico, una riduzione di zona verde compensata in parte dall'incremento della zona sportiva.

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

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m<sup>2</sup>

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

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m <sup>2</sup>	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m <sup>2</sup>	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m <sup>2</sup>	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m <sup>2</sup>	2,5
<b>TOTALE MINIMO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18,0</b>

Anno	2022	2034
Popolazione residente:	408	446
<u>Popolazione turistica (posti letto):</u>	<u>1.070</u>	
<b>TOTALE popolazione presente</b>	<b>4.033</b>	

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

Infatti i valori di variante relativamente ai **parcheggi** raggiungono uno standard di 12.34 m<sup>2</sup>/abitante con riferimento ai soli residenti e di 4,74 m<sup>2</sup>/ab. con riferimento alla punta massima di presenze turistiche. (Il minimo di legge è fissato in 2,5 m<sup>2</sup>/ab.)

Per le **zone verdi e le zone sportive** lo standard risulta ampiamente superato, dove a fronte di un valore minimo di legge pari a 9,0 m<sup>2</sup>/ab. si raggiunge il valore di 55,72 m<sup>2</sup>/ab. pari a 6 volte superiore il minimo di legge.

Per le strutture civili amministrative il dato risulta coerente in quanto è da riferirsi unicamente alla popolazione residente e si assesta sullo standard di 4,49 2,5 m<sup>2</sup>/ab. residenti, mentre il dato riferito alla popolazione potenzialmente presente non è rilevante.

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

La popolazione scolastica trova infatti collocazione presso i plessi scolastici presenti nei comuni più grandi limitrofi o di valle come a Spiazzo per la scuola materna ed elementare, Pinzolo e Tione per le scuole medie, Tione e Trento per le scuole di livello superiore.

#### Conclusioni

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

Inoltre la verifica ai sensi dell'art. 10 del dpp 8-61/Leg/2017 risulta rispettata per tutti i singoli centri abitati verificato che il comune è composto da un unico centro aggregato.

---

## *Norme di attuazione*

---

Le norme di attuazione sono state aggiornate non solo per le parti obbligatorie in adeguamento al RUEP e alle definizioni della L.P. 15/2015, ma anche in tutte quelle parti ove si è ravvisata la necessità di semplificare e di favorire gli interventi di recupero degli edifici esistenti.

In particolare sono state aggiornate le norme relative ai centri storici inserendo specifici commi che garantiscano migliori condizioni di agibilità e fruibilità degli edifici come per esempio l'utilizzo di materiali innovativi per le ristrutturazioni, oppure dare la possibilità di realizzare balconi anche nei casi dei risanamenti, fatti salvi gli specifici casi in cui sono vietati, sulla base non solo delle indicazioni contenute nelle schede di catalogazione ma anche per particolari condizioni e criteri fissati appunto dalle norme di attuazione previa verifica di coerenza degli interventi proposti da parte della commissione edilizia comunale.

### *Nuovi balconi in centro storico per gli edifici soggetti a risanamento*

L'apertura a nuovi balconi appare una scelta obbligata al fine di favorire il recupero degli edifici storici a fini abitativi. La modifica tende a dare una risposta concreta a numerosissime istanze della popolazione che spesso richiedono il declassamento da risanamento a ristrutturazione proprio ed esclusivamente per potere realizzare dei nuovi balconi necessari per garantire migliori condizioni di agibilità dei locali.

Nuovi stili di vita, mutate condizioni climatiche, eventi estremi come quelli passati durante il periodo delle restrizioni connesse con la pandemia, evidenziano quanto importate è per le famiglie disporre dell'utilizzo di un balcone, e oggi chiunque si propone di recuperare nuovi alloggi in centro storico o vuole migliorare le condizioni di quelli esistenti, per prima cosa desidera sapere se si potranno realizzare nuovi balconi e questa condizione spesso, soprattutto nei centri storici posti in territori a ridotta tensione abitativa e a scarso o ridotto interesse turistico, risulta determinante nella scelta di intervenire con il recupero o abbandonare l'edificio al suo destino, che inevitabilmente sarà quello di abbandono e progressivo degrado.

### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione delle costruzioni accessorie è stata oggetto di revisione per la parte normativa, dimensionale e tipologica. In particolare è stato eliminato il testo già inserito all'articolo 11 delle NdA in vigore e predisposto un nuovo articolo 10 bis che definisce esclusivamente le costruzioni accessorie come definite all'art. 3 del RUEP.

### *Edifici pertinenziali*

Le norme vengono inoltre integrate con la definizione degli interventi ammessi per gli edifici pertinenziali che si differenziano dalle costruzioni accessorie in quanto rilevano ai fini degli indici e delle distanze come ogni costruzione, ma per i quali sono previste limitazioni ai cambi di destinazione e alla sopraelevazione in quanto in ogni caso non possono essere annoverati come edifici esistenti destinati alla residenzialità.

---

## *Dimensionamento residenziale*

---

### **Residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze**

Il PRG di Pelugo risulta adeguato alla L.P. 16/2005 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" e non sono previsti nuovi alloggi destinati a tempo libero e vacanze essendo stato congelato il contingente potenzialmente assegnabile in sede di adeguamento normativo.

Nel calcolo del dimensionamento **non possono** essere aggiunte alle esigenze abitative primarie ulteriori richieste finalizzate alla realizzazione, tramite nuova costruzione, di alloggi per il tempo libero e vacanze.

I dati da tenere in considerazione nel calcolo del dimensionamento sono quindi due:

1. Le aree destinate all'insediamento non ancora utilizzate sono volte nella loro interezza soddisfare le necessità della popolazione residente e quindi a coprire il fabbisogno abitativo derivante dalla crescita demografica;

2. La richiesta di alloggi per il tempo libero e vacanze può essere soddisfatta solo attraverso iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitando di fatto la disponibilità di immobili per le nuove famiglie che desiderano stabilirvi la propria residenza.

Le aspettative che sta creando il settore turistico verso i proprietari di immobili sfitti è enorme e fuorviante.

Pur di non cedere il proprio locale ad una famiglia stabile che promette una rendita di posizione stabile nel tempo, ma relativamente basse nel lungo termine, i proprietari preferiscono attendere le occasioni che potranno generarsi dal settore turistico, il quale promette, ai limitati casi di interesse, redditività più alte, anche se concentrate in periodi più brevi, oppure plusvalenze di rilievo nel caso di vendita finalizzata al settore turistico, che una famiglia tradizionale non può economicamente sostenere.

L'azione conseguente da parte dei proprietari degli immobili è quella di ridurre, se non eliminare, l'affitto a favore delle famiglie residenti, privilegiando l'utilizzo degli immobili esistenti per gli affitti brevi esclusivamente dedicati al settore turistico, che in questi ultimi anni, grazie all'utilizzo dei nuovi canali promozionali (Airbnb, booking, ecc.) ha stravolto il mercato immobiliare delle aree a forte attrattiva turistica.

Aree che un tempo si ritenevano sufficientemente garantite dall'assalto turistico grazie l'applicazione della disciplina di cui alla L.P. 16/2005.

Il divario oggi instaurato, all'interno di vaste aree a forte attrazione turistica, fra il mercato immobiliare per il settore abitativo residenziale ed il settore prettamente stagionale, temporaneo e saltuario, crea disequilibri non più sostenibili, fra chi vive direttamente di economia turistica e chi è dedito ad altre attività o si trova comunque marginalizzato dal mercato del lavoro (pensionati, inabili al lavoro, operatori del terzo settore). [NdR: il PIL della Provincia autonoma di Trento del settore turistico si aggira fra il 7 ed il 10% dell'intero sistema economico, ma condiziona lo stile di vita (di benessere o di disagio) ad una percentuale cinque volte superiore della popolazione provinciale].

Le prospettive sono quelle di creare villaggi dediti allo svago, popolati solo in alcuni periodi dell'anno, dove al loro interno solo gli operatori economici del settore turistico potranno convivere. Per contro verranno a crearsi villaggi periferici, posti a distanze considerevoli dai luoghi di attrazione, dove potranno risiedere chi non si occupa di turismo.

Sempre nell'ambito delle valutazioni relative al dimensionamento residenziale turistico, in passato con la L.P. 16/2005 e con i criteri utilizzati per il calcolo del fabbisogno abitativo si

prevedevano quote di residenzialità da destinare specificatamente alla mano d'opera impiegata nel settore turistico.

Oggi questo dato deve essere concretamente annullato verificato che la manodopera di medio e baso livello, impiegata nel settore turistico incide in maniera infinitesimale sul settore abitativo in: si tratta prevalentemente di prestatori di mano d'opera provenienti da province lontane o stati stranieri, che trovano dimora temporanea in alloggi di fortuna, e che trasferiscono le proprie capacità di spesa al di fuori del territorio provinciale, senza portare nessuna ricaduta locale economica e/o sociale.

### Aggiornamento del dimensionamento residenziale

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Pelugo** dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

#### Grafico dell'andamento demografico netto



#### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PELUGO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

#### Dati demografici per anno

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	352	-	-	-	-
2002	367	+15	+4,26%	-	-
2003	384	+17	+4,63%	173	2,22
2004	394	+10	+2,60%	184	2,14
2005	383	-11	-2,79%	175	2,19
2006	381	-2	-0,52%	175	2,18
2007	390	+9	+2,36%	178	2,19
2008	390	0	0,00%	174	2,24
2009	387	-3	-0,77%	170	2,28
2010	391	+4	+1,03%	173	2,26
2011	377	-14	-3,58%	183	2,06
2012	389	+12	+3,18%	186	2,09
2013	393	+4	+1,03%	185	2,12
2014	401	+8	+2,04%	189	2,12
2015	392	-9	-2,24%	175	2,24

2016	401	+9	+2,30%	173	2,32
2017	391	-10	-2,49%	173	2,26
2018	383	-8	-2,05%	170,22	2,25
2019	400	+17	+4,44%	183,85	2,18
2020	390	-10	-2,50%	183,00	2,13
2021	396	+6	+1,54%	182,00	2,18
2022	408	+12	+3,03%	191,00	2,14

### Consistenza posti letto turistici

Dall'annuario statistico della PAT:

**TAV.** Consistenza degli esercizi alberghieri ed extralberghieri, degli alloggi turistici e  
**XIII.01** – degli alloggi a disposizione per comune (2023)  
**Comune di Pelugo:**

Attività ricettive:

Alberghi		Extralberghiero		Alloggi turistici in affitto		Altri alloggi seconde case		TOTALE
numero	posti letto	numero	posti letto	numero	posti letto	numero	posti letto	posti letto
-	-	2	138	16	64	118	506	708

### **Stima dell'andamento demografico per il prossimo decennio**

Per il prossimo decennio, si può ipotizzare un tasso di crescita medio annuo che possa confermare la media degli ultimi 20 anni, pari a ca. 0,71% annui, ipotizzando un incremento massimo di 38 unità nei prossimi anni per raggiungere il numero di 444 abitanti nel 2034.

### **Dimensionamento al 2034**

Sulla base dei numeri statistici si provvede ad effettuare il calcolo empirico del dimensionamento residenziale applicando i criteri previsti dalla del GP 1281/2006.

Numero abitanti al 2022	408	ab.
Incremento in percentuale stimato per il prossimo decennio	0,71	%
Periodo temporale massimo al 2034	12	anni
Incremento abitanti	38	ab.
Numero abitanti al 2034	446	ab.
Numero componenti per famiglia	3	fam.
Numero nuove famiglie al 2034	13	fam.
Numero alloggi per non residenti [1]	2	alloggi
Numero alloggi derivanti da modifiche del patrimonio esistente [2]	5	alloggi
Totale fabbisogno alloggi per residenza ordinaria	<b>20</b>	<b>alloggi</b>
Volume unitario dell'alloggio per la residenza ordinaria [3]	675	m <sup>3</sup>
<b>Volume totale per residenza ordinaria = 675 x 20 =</b>	<b>13.500</b>	<b>m<sup>3</sup> (VI)</b>
Pari ad una superficie utile netta calcolata applicando il coefficiente di conversione 0,30 x 13.500	<b>4.050</b>	<b>m<sup>2</sup> (Sun)</b>

[1] numero alloggi da destinare a lavoratori domiciliati per servizi terziari turistici e trasformazione prodotti agricoli provenienti da fuori regione calcolati sulla base del trend degli occupati degli ultimi anni.

16 lavoratori che possono trovare alloggio in un numero non inferiore a 4 unità abitative di dimensioni ridotte del 50% rispetto agli alloggi per i residenti.

[2] numero alloggi stimato derivante da cambi d'uso di edifici in centro storico e destinati al mercato immobiliare turistico con conseguente riduzione degli alloggi per residenti.

[3] Standard abitativo medio: La capacità edificatoria da soddisfare viene calcolata sulla media di volume stimato per ogni singolo intervento edificatorio, pari a 550 m<sup>3</sup> di volume lordo fuori terra per ogni singolo alloggio destinato all'abitazione oltre ad una percentuale del 40% da destinare a servizi pertinenziali connessi al singolo alloggio (garage, cantine)

Abitanti in media 3 - VI Volume corrispondente 360 m<sup>3</sup> - coefficiente 1,875 = 675 m<sup>3</sup>

(Per la metodologia di calcolo si rinvia alla circolare n.560/2007)

### Capacità insediativa del PRG in vigore

Da una analisi del dato catastale del PRG e della situazione reale visibile con le ortofoto del 2023 si è provveduto ad enucleare le zone potenzialmente edificabili non ancora utilizzate.

Lotto	Zona	Superficie	Indice Uf	Sun	p.f.
L.1	Art. 16. Zone B2 - Zone residenziali di completamento di espansione	2.434	0,36	876	881, ...
L.2	Art. 16. Zone B2	1.393	0,36	501	495, ...
L.3	Art. 15. Zone B1 - zone residenziali di completamento parzialmente edificate	2.353	0,36	847	899, ...
L.4	Art. 15. Zone B1 -	2.512	0,36	904	913, ...
L.5	Art. 15. Zone B1 -	995	(*) 0,45	448	411/9, ...
L.6	Art. 15. Zone B1 -	980	0,36	352	415, ...
L.7	Art. 15. Zone B1	2.044	0,36	735	1257, ...
L.8	Art. 15. Zone B1	1.078	0,36	388	1274/2, ...
L.9	Art. 15. Zone B1	1.095	0,36	394	178
L.10	Art. 15. Zone B1	586 (741)	0,36	211	182/1
	<b>TOTALE</b>	<b>15.470</b>		<b>5.659</b>	

Dal calcolo della capacità insediativa del PRG in vigore sono state esclusi i lotti interclusi o di dimensioni ridotte tali da far ritenere una difficile attuazione degli interventi nel breve-medio periodo.

E' stata esclusa anche parte dei lotti all'interno dei quali, pur non essendo ancora stati conclusi i lavori, sono state rilasciati i titoli abilitativi per l'edificazione o è stato già approvato il piano attuativo con la definizione degli interventi.

Rientrano in questa situazione i lotti:

Lotto	Zona	Superficie	Indice Uf	Sun	p.f.
L.11	Art. 15. Zone B1 - zone residenziali di completamento parzialmente edificate	1.195	0,36	430	927, ...
L.12	Art. 15. Zone B1 - - P.L. 1 Closerini	4.270	(*) 0,45	1.921	495, ...

(\*) calcolato applicando il coefficiente 0,3 all'IFF ancora in vigore all'interno del perimetro di PL

Il dati dimostrano come il PRG in vigore preveda espansioni residenziali superiori alla necessità che potrà scaturire dalla richiesta di edilizia residenziale ordinaria.

La pressione demografica e le istanze verso l'espansione residenziale non permettono oggi di potere prevedere un'ulteriore incremento delle aree residenziali.

L'unica variante introdotta che prevede un incremento di capacità insediativa è quella individuata con il numero v22 dove a fronte della richiesta di individuare una nuova zona residenziale di complessivi 741 m<sup>2</sup>, viene ridotta una zona limitrofa (insistente sulla stessa p.f. 181/2) di 586 m<sup>2</sup>.

La variante comporta una riduzione di suolo agricolo di 155 m<sup>2</sup>, ed un incremento della capacità insediativa di 56 m<sup>2</sup> di Sun.

---

### ***Consumo di suolo***

---

*(Riferimento art. 18 della L.P. 15/2015)*

La variante prevede piccolissime erosioni di consumo di suolo.

Si segnalano la variante **v22** che prevede lo spostamento di una zona residenziale di completamento con ampliamento della stessa passando da 586 a 741 m<sup>2</sup> edificabili con un consumo di suolo limitato a 155 m<sup>2</sup>.

La modifica consente di ubicare la parte abitativa in una posizione più coerente con il contesto del centro abitato in zone già dotate delle infrastrutture urbanistiche necessarie alla edificazione.

Particolarmente importante appare la variante **v10** che prevede una espansione a nord dell'area artigianale locale, in località NAFT, occupando un'area di circa 3.000 m<sup>2</sup>.

La variante è finalizzata alla collocazione di aree artigianali a servizio di aziende locali di piccola dimensione che non trovano aree idonee all'avviamento o al trasferimento e potenziamento della propria attività. La zona risulta accessibile grazie alla viabilità esistente e viene definita in modo da non interessare le zone limitrofi al Rio Bedù.

Pur valutando eventuali soluzioni alternative le stesse non possono soddisfare tutti gli elementi di coerenza:

- disponibilità dell'area da parte dei proprietari;
- accessibilità veicolare con collegamento diretto alla strada statale;
- distanza da zone residenziali esistenti;
- continuità con una zona produttiva artigianale esistente;

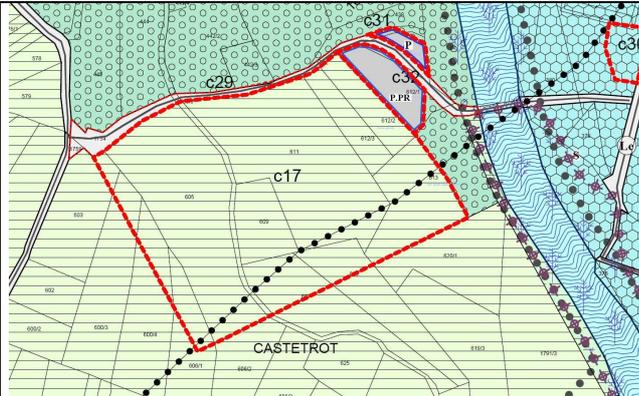
#### ***Ampliamento dell'area sportiva alle Masere***

Con la variante c16 l'Amministrazione comunale promuove un ampliamento dell'area sportiva alle Masere necessaria per implementare gli spazi necessari alla fruizione del Parco Masere.

La variante interessa una zona agricola di pregio e presenta una superficie in ampliamento 3.287 m<sup>2</sup>.

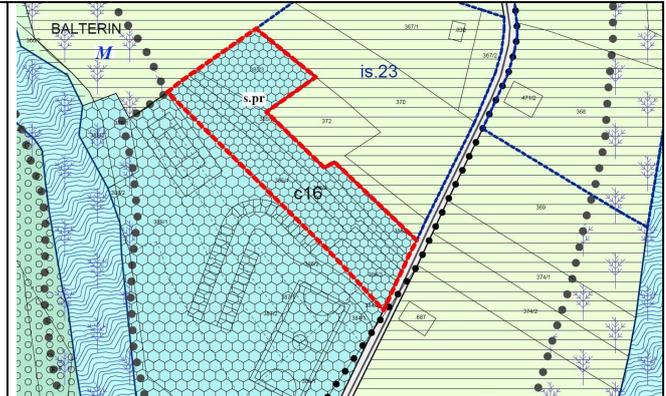
La riduzione dell'area agricola di pregio viene compensata dalla corrispondente mutata destinazione urbanistica di parte del verde pubblico ubicato ad ovest del parco Masere.

La modifica di destinazione di zona di queste due aree deve essere considerata positiva nell'ambito delle azioni volte alla riduzione di consumo si suolo.



Variante c17

Riduzione della zona a verde pubblico urbano con ampliamento della zona agricola di pregio per una superficie pari a 9.969 m<sup>2</sup>



Variante c16

Ampliamento della zona sportiva delle Masere è necessaria per implementare le aree a disposizione del pubblico per realizzare giochi di diverso genere e aree attrezzate con riduzione della zona agricola di pregio per una superficie pari a 3.287 m<sup>2</sup>

Il progetto di ampliamento del parco Masere costituisce uno degli obiettivi principali dell'azione amministrativa, collegato con interventi di recupero dell'edificio p.ed. .472 (scheda edificio storico isolato n. 96 - variante v23) ed il collegamento con la pista ciclabile lungo la Sarca.

Le aree destinate alla funzione sportiva dal PRG in vigore risultano utilizzate a seguito di importanti interventi realizzati negli ultimissimi anni.



Le previsioni del PRG in vigore e la situazione attuale con ortofoto del 2015



La situazione oggi con le aree sportive saturate dagli interventi di realizzazione di due campi da gioco e dei parcheggi a servizio dell'intera area.

Si chiede al servizio urbanistica di valutare positivamente l'iniziativa di variante che prevede la restituzione di un'ampia area alla destinazione agricola, garantendo in questo modo la possibilità di realizzare le iniziative di ampliamento dell'area parco Masere mantenendo integra la zona agricola in destra orografica del Rio Bedù.

## ***Autovalutazione :***

---

### **Riduzione delle aree agricole di pregio.**

La riduzione dell'area agricola di pregio proposta con la variante c16 risulta necessaria al fine di realizzare importanti interventi di pubblico interesse finalizzati al potenziamento dei servizi pubblici ricreativi e sportivi dell'area Masere.

La soluzione prevista con la variante v16, che deve essere valutata unitamente alla variante v17, mostra un netto miglioramento della previsioni urbanistiche sull'intera area agricola.

L'ampliamento permette di ridurre la zona per verde pubblico posta a destra del Rio Bedù e restituire alla funzione agricola un'ampia zona di circa un ettaro, ossia grande tre volte l'area prevista in riduzione sulla parte sinistra del Rio Bedù.

Le aree interessate dalle varianti presentano entrambe caratterizzazioni tipicamente riconosciute dal comma 2 dell'art. 38 del PUP, ma l'operazione sia in termini di localizzazione sia in termini di superfici compensate risulta sicuramente positiva sotto tutti i profili: paesaggistico, ambientale, di valorizzazione del comparto agricolo, di valorizzazione delle aree destinate a servizi pubblici.

Occorre inoltre sottolineare che l'area proposta in variante con riduzione dell'area agricola di pregio risulta già accessibile ai veicoli e servita da un ampio parcheggio, mentre l'area in ampliamento presenta situazioni diametralmente opposte.

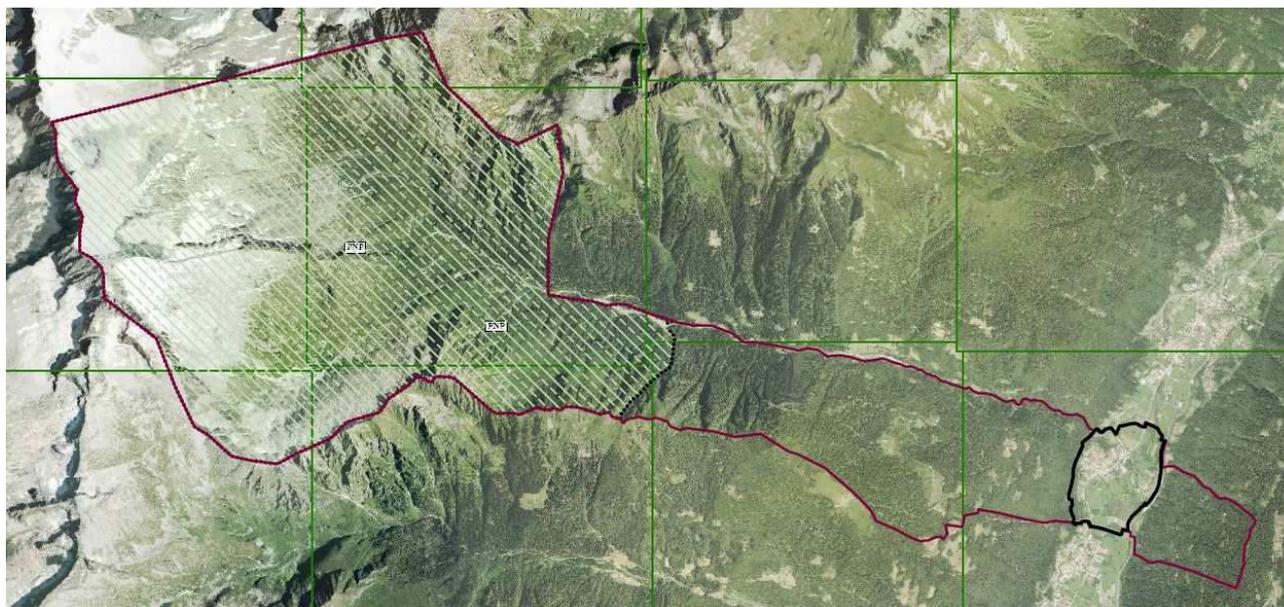
Non esistono soluzioni alternative alla localizzazione degli interventi considerando che l'intera zona sportiva risulta circondata da zone agricole di pregio.

### **Rapporto fra aree agricole ed aree insediate.**

Il territorio del comune di Pelugo presenta una superficie complessiva di ca. 2286 ettari.

la porzione di fondovalle da considerarsi utilizzabile a fini produttivi e residenziali risulta essere assolutamente minoritaria e copre circa 76,9 ettari (3,5% della superficie territoriale).

Calcoli e proporzioni fra le diverse destinazioni di zona devono essere effettuate solo sulla parte di fondovalle tralasciando quindi il versante in sinistra orografica della Sarca, i prati e pascoli caratterizzati dalla presenza del PEM, comunemente definito patrimonio edilizio montano utilizzabile a fini abitativi solo in modo salutare o, gli alpeggi, i boschi, le rupi ed i ghiacciai che rientrano in gran parte all'interno del Parco Naturale Adamello Brenta.



*Intero territorio comunale*

Con la parte ovest, verso i ghiacciai del Caré Alto, ricadente nel Parco Naturale Adamello Brenta.



*Area urbanizzata di fondovalle di 76,9 ha pari al 3.5% dell'intera superficie territoriale.*

Il fondovalle di Pelugo all'interno del quale si trovano il centro storico, le zone di espansione residenziale, le aree produttive secondarie, le infrastrutture lineari e zonizzate, i servizi pubblici con le aree verdi e sportive, le zone agricole.

Per i dati di dettaglio sulle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione si rinvia al capitolo relativo al calcolo degli standard urbanistici.

In questa fase di autoanalisi è importante conoscere in termini il rapporto esistente fra le diverse funzioni al fine di definire le linee guida che devono essere utilizzate nella programmazione urbanistica.

Nella parte di territorio evidenziata nella foto paria a 76,90 trovano collocazione tutte le attività umane, ad esclusione di quelle stagionali legate alla selvi-coltura.

La variante, come dimostrano i dati, prevede una sostanziale conferma del quadro insediativo, con una riduzione netta di superficie destinata all'insediamento di ca. 1.278 m<sup>2</sup> pari allo 0,17% della superficie di fondovalle.

La riduzione deriva essenzialmente dal differenziale ottenuto con la riduzione dell'area a parco urbano (c17), la riduzione di alcuni parcheggi posti ad est dell'abitato (c6 c9 c11) e la riduzione delle aree residenziali ed insediative con inserimento di zone a parcheggio (c4 c5 c10), a fronte di due varianti che prevedono consumo di suolo in modo sostanziale, corrispondenti all'ampliamento della zona produttiva artigianale (v10) e ampliamento della zona sportiva alle Masere (c16).

In coda alla presente relazione viene allegata il quadro completo con i dati analitici relativi alla suddivisione e raffronto delle zone dalla quale si dimostra la piena conformità della variante con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

## Usi civici

Nell'elaborato "**Elenco varianti**" sono riportate le varianti che comportano interessamento di terreni per uso civico.

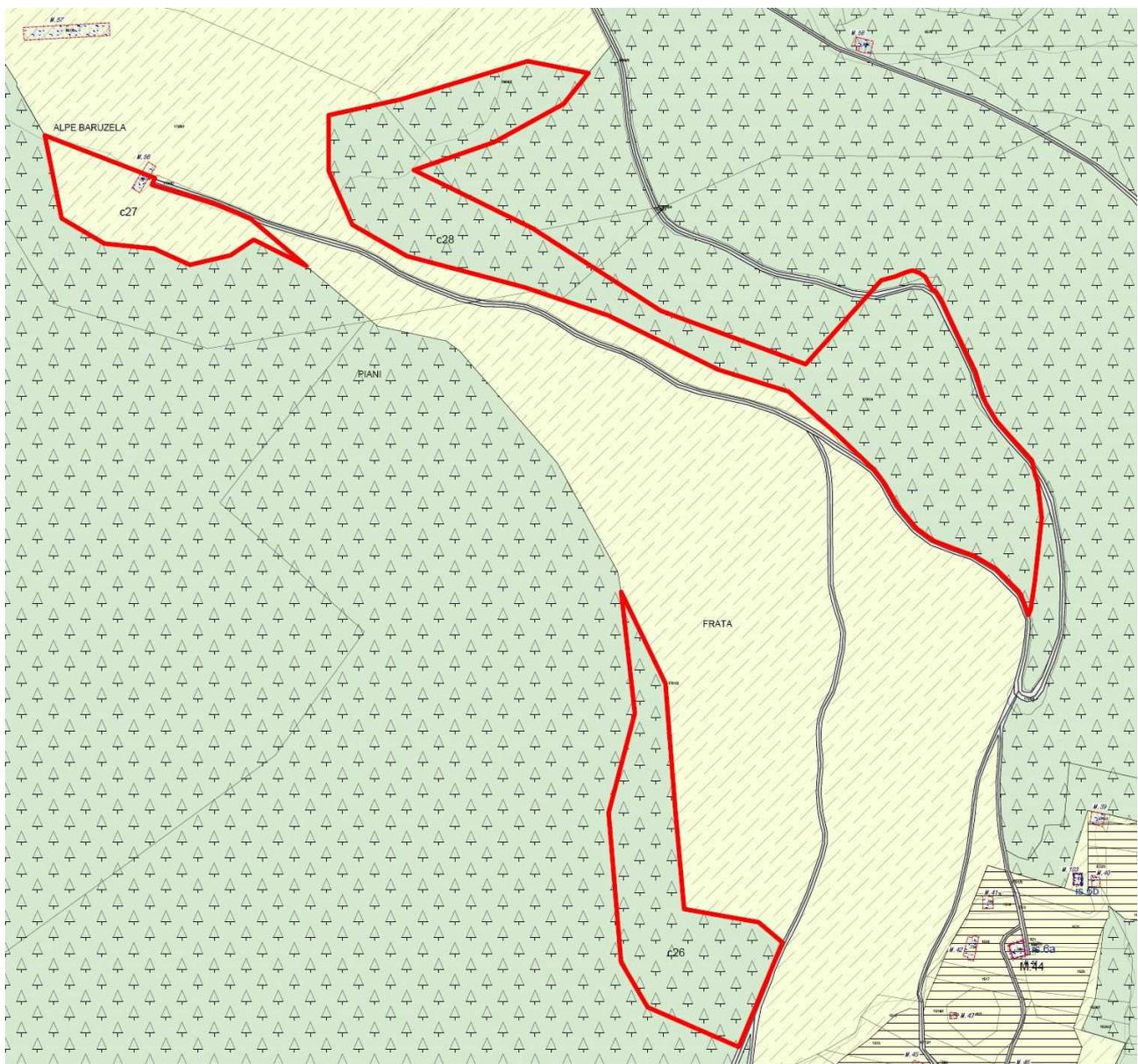
### Varianti c26, c27 c28: riconfinamento delle aree boschive e pascolive di malga Barusela

Il riconfinamento delle aree è stato effettuato seguendo lo stato reale dei luoghi come risultante dalle foto aeree e come accertato anche da sopralluoghi congiunti i responsabili della stazione forestale locale.

La modifica urbanistica non comporta nessun mutamento dello stato di diritto e di utilizzo dei terreni in funzione dell'uso civico.

Le destinazioni d'uso sono assolutamente compatibili con gli obiettivi gestionali dei beni di uso civico.

Il carattere delle varianti non permette di valutare nessuna soluzione alternativa.



*PRG di variante*

Variante v23: nuova catalogazione di edifici storico isolato

Si segnala inoltre la variante relativa alla p.ed. .472 in località Masere, edificio rurale storico sottoposto a tutela preventiva ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L'edificio risulta essere oggi di proprietà comunale in quota parte (circa 2/3) e sullo stesso occorre valutare la presenza o meno del vincolo di uso civico.

La variante consiste nell'inserimento dell'edificio nella catalogazione degli edifici storici assegnando allo stesso la categoria di intervento del Restauro in applicazione delle più elementari norme di precauzione dovuta anche alla verifica della natura del vincolo storico-architettonico del bene.

La modifica non comporta nessun mutamento dello stato dell'immobile rispetto all'attuale utilizzo e sulla stessa, anche per evidenti obblighi di legge, non è possibile valutare nessuna altra soluzione alternativa.

SCHEDA		<i>Variante 2024 - v23</i>	
NUMERO	96	FOGLIO MAPPA	16
COMUNITA' DI VALLE	delle Giudicarie	PARTICELLA P.ED. / P.F.	.472
COMUNE AMMINISTRATIVO	Pelugo	RILIEVO	
COMUNE CATASTALE	Pelugo	DATA RILIEVO	giugno 2023
INDIRIZZO/LOCALITA'	Maso Balterin	RILEVATORE	RZ

	
sud	nord ovest

*Estratto della scheda 96*

**Variante c33:**

Si prevede l'inserimento in cartografia di un ponte esistente carrabile lungo il Rio Bedù in Val di Borzago.

La variante interessa solo marginalmente alcune particelle bosco poste lungo il Rio Bedù.

**◆ Procedura**

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

In particolare non essendo costituito all'interno del territorio comunale di Pelugo nessuna Associazione separata usi civici, la gestione dei beni è affidata direttamente al comune e soggetto deliberante è il Consiglio comunale.

All'interno della deliberazione di Consiglio comunale occorre dare atto della valutazione sui beni di uso civico contenuti nella documentazione di piano ed esprimere parere favorevole alla sua approvazione.

◆ **Conclusione**

L'amministrazione comunale esprime parere positivo alla variante nell'ambito delle proprie competenze stabilite dalla L.P. 5/2006 dandone atto anche all'interno della delibera del Consiglio Comunale di adozione della variante.

## ALLEGATI

### Consumo di suolo

#### Quadro analitico con la suddivisione delle aree urbanizzate ed il suolo agricolo

shp		Variante			In vigore			Raffronto			
		mq	ha	%	mq	ha	%	mq	ha	% relativo	% assoluto
	Superficie totale fontovalle	769.000	76,90	100,0%	769.000	76,90	100,0%				
A101	Centro storico	48.609	4,86	6,3%	48.609	4,86	6,3%				
Z102	Acqua	25.258	2,53	3,3%	25.258	2,53	3,3%				
E104	Agricolo di pregio	374.588	37,46	48,7%	374.588	37,46	48,7%				
E103	Agricolo art. 37	19.414	1,94	2,5%	19.414	1,94	2,5%				
E109 E108	Agricolo locale + elevata naturalità	94.186	9,42	12,2%	92.720	9,27	12,1%	1.466	0,15	1,6%	0,19%
F201 F205	CA (+CS)	2.003	0,20	0,3%	2.003	0,20	0,3%	0	0,00	0,0%	0,00%
F207 F208	Aree sportive	23.148	2,31	3,0%	19.861	1,99	2,6%	3.287	0,33	16,6%	0,43%
F305 F306	Parcheggi (+ CS)	5.504	0,55	0,7%	6.466	0,65	0,8%	-962	-0,10	-14,9%	-0,13%
F303	Verde Attrezzato	33.338	3,33	4,3%	44.774	4,48	5,8%	-11.436	-1,14	-25,5%	-1,49%
F301 F302	Verde pubblico	1.963	0,20	0,3%	1.385	0,14	0,2%	578	0,06	41,7%	0,08%
F601 F602	Viabilità locale	16.458	1,65	2,1%	15.250	1,53	2,0%	1.208	0,12	7,9%	0,16%
F501 F502	Viabilità principale	11.800	1,18	1,5%	11.800	1,18	1,5%				
D204 D110	Aree artigianali/commerciali	24.781	2,48	3,2%	21.709	2,17	2,8%	3.072	0,31	14,2%	0,40%
L101	Area discarica	5.025	0,50	0,7%	5.025	0,50	0,7%				
D201	Alberghiero	6.501	0,65	0,8%	6.501	0,65	0,8%				
B103	Aree residenziali	77.008	7,70	10,0%	76.496	7,65	9,9%	512	0,05	0,7%	0,07%
H101	Verde privato	1.689	0,17	0,2%	0	0,00	0,0%	1.689	0,17	--	0,22%
	<b>Totale aree insediate</b>	<b>254.869</b>	<b>25,49</b>	<b>33,1%</b>	<b>256.147</b>	<b>25,61</b>	<b>33,3%</b>	<b>-1.278</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,17%</b>
	<b>Totale suolo agricolo</b>	<b>514.131</b>	<b>51,41</b>	<b>66,9%</b>	<b>512.853</b>	<b>51,29</b>	<b>66,7%</b>	<b>1.278</b>	<b>0,13</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,17%</b>
<i>Altre aree in sovrapposizione</i>											
E203	Stalle in agricolo di pregio E104	6.183	0,62	0,8%	6.183	0,62	0,8%				
F305 F306	Parcheggi in zona sportiva F207	1.311	0,13	0,2%	1.311	0,13	0,2%				
F305	Parcheggi in centro storico A101	1.119	0,11	0,1%	2.081	0,21	0,3%	-962	-0,10	-46,2%	-0,13%
F302	Verde attrezzato in A101	627	0,06	0,1%							
F201	Civile amministrativo in A101	586	0,06	0,1%							
F442	Pedonale (in viabilità)	217	0,02	0,0%							

**Dimensionamento residenziale e standard urbanistici**

Standard nella situazione del PRG in vigore

**VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL DM 1444/68**

COMUNE DI PELUGO	Anno	2022	2034
	Popolazione residente	408	446
	Posti letto turistici:		
	Alberghieri	0	0
	Altre strutture	138	154
	Alloggi turistici	64	42
	Seconde case	506	518
	Popolazione turistica	708	714
	Totale popolazione presente	1116	1160

**conforme** valore superiore al minimo previsto di legge**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM**non rilevante** valore che non rileva ai fini della verifica degli standard in quanto detti servizi sono indispensabili solo per i residenti**VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI ALLO STATO ATTUALE DEL PRG IN VIGORE CON IL DATO DELLA POPOLAZIONE DEL 2022**

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2022 residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
4,5	a) istruzione	500	408	1116	1,23	0,45
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA) zone sportive verde pubblico e attrezzato	2.003 19.861 44.774	408	1116	4,91	1,79
9,0	c) aree verdi e sprot parcheggi zonizzati in centro storico	64.635 4.385 2.081	408	1116	158,42	57,92
2,5	d) totale parcheggi	6.466	408	1116	15,85	5,79
Totale					Totale	Totale
18,0					180,40	65,95

**conforme** valore superiore al minimo previsto di legge

**non conforme** valore che non rispetta il minimo previsto dal DM

**non rilevante** valore che non rileva ai fini della verifica degli standard in quanto detti servizi sono indispensabili solo per i residenti

VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE STIMATA ALL'ANNO 2033  
ALLO STATO DI VARIANTE DEL PRG CON IL DATO DELLA POPOLAZIONE STIMATO AL 2034

Valori minimi DM 1444/68		A superficie	B 2034 residente	C presente	A/B rapporto	A/C rapporto
4,5	a) istruzione	500	446	1160	1,12	0,43
2,0	b) attrezzature pubbliche <i>zone sportive</i>	2.003 23.148	446	1160	4,49	1,73
	<i>verde pubblico e attrezzato</i>	33.338				
9,0	c) aree verdi e sprot parcheeggi zonizzati in centro storico	64.635 4.385 1.119	446	1160	144,92	55,72
2,5	d) totale parcheggi	5.504	446	1160	12,34	4,74