

Elab.
N. 1

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

Marzo 2026 - Adozione definitiva

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

Relazione Illustrativa.....	3
Adozione definitiva	3
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	4
Avviso preliminare	4
Adeguamento normativo.....	6
Metodologia per la conversione degli indici edificatori	7
Parametri edificatori utilizzati per la conversione degli indici.....	7
Valore di conversione da IFF a Uf.....	14
Valori di IFF del PRG in vigore	14
Rapporto di conversione.....	15
Zone alberghiere	15
Altezze	15
Altezza massima	15
He Altezza del fronte:	16
Hp in numero di piani:	16
Hf Altezza a metà falda.....	17
Nuovi indici edificatori.....	17
Valore di conversione da VI a Sun	17
Valore di ampliamento una tantum applicato.....	18
Distanze delle costruzioni.....	18
Adeguamento normativo del settore commerciale	18
Adeguamento ai Piani sovraordinati	19
PTC Stralcio - Aree produttive secondarie di livello provinciale	19
PTC Stralcio - Aree del settore commerciale	19
Manuali tipologici	19
Opere di interesse pubblico.....	19
Insedimento storico.....	21
PU.1 - Piano di riqualificazione urbana lungo via Cionca.....	21
Varianti attinenti le norme di tutela storico-paesaggistica	22
Modifica della categoria di intervento	22
Edifici storici isolati,.....	22
Materiali	23
Piani di recupero.....	23
Nuovi balconi	24
PEM - Patrimonio edilizio montano	25
Premessa	25
Le varianti promosse con la variante 2024.	25
Integrazione del manuale tipologico.....	26
Requisiti richiesti per le nuove ricostruzioni	27
Varianti M.....	27
Manuale tipologico di intervento	27
Punti a sostegno dei contenuti della variante in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale	27

Sistema ambientale	29
Sistema insediativo.....	29
Aree residenziali.....	29
Aree produttive	30
Variante v10.....	30
Varianti introdotte in adozione definitiva	32
Variante c35 - Cancellazione PA Parco del fiume Sarca.....	32
Variante c36 - Percorso pedonale esistente	32
Variante c37 - Cancellazione PR.....	32
Variante c38 - Cancellazione shape E108.....	33
Variante c39 - area a verde pubblico.....	33
Standard urbanistici	34
Conclusione.....	35
Norme di attuazione.....	36
Nuovi balconi in centro storico per gli edifici soggetti a risanamento	36
Costruzioni accessorie.....	36
Edifici pertinenziali	36
Zone alberghiere	36
Dimensionamento residenziale	38
Residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze	38
Aggiornamento del dimensionamento residenziale.....	39
Grafico dell'andamento demografico netto	39
Dati demografici per anno.....	39
Consistenza posti letto turistici	40
Stima dell'andamento demografico per il prossimo decennio	40
Dimensionamento al 2034	40
Capacità insediativa del PRG in vigore	41
Consumo di suolo	43
Nuove zone insediate	43
Ampliamento dell'area sportiva alle Masere	43
Autovalutazione :	46
Riduzione delle aree agricole di pregio.	46
Rapporto fra aree agricole ed aree insediate.....	46
Usi civici	48
Varianti c26, c27 c28: riconfinamento delle aree boschive e pascolive di malga Barusela	48
Variante v23: nuova catalogazione di edifici storico isolato	49
Variante c33:.....	49
– ♦ Procedura	49
– ♦ Conclusione	50
Valutazione osservazioni.....	50
 ALLEGATI	 51

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione definitiva

Si giustifica il superamento dei 120 giorni al fine di effettuare le opportune verifiche ed approfondimenti con particolare riferimento alla carta di sintesi della pericolosità, prendendo atto della richiesta espressa in sede di conferenza dei servizi della predisposizione di studio di compatibilità per la variante 10 sulla quale la carta di sintesi esprimendo un grado di penalità P2 non poteva essere predisposta in vasi precedenti.

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.

Come indicato nel verbale della Conferenza dei Servizi n. 17 dd. 12.08.2025, a seguito della sentenza n. 154/2024 dd. 21.10.2024 del TRGA di Trento, notificata al Comune di Pelugo in data 27.12.2024, di annullamento delle delibere del Consiglio Comunale n. 1 dd. 08.02.2024, n. 8 dd. 18.04.2004 e m. 11 dd. 29.05.2024 relative al "Piano Attuativo denominato Baltarin inerente il procedimento di variante non sostanziale ed è da intendersi concluso e improcedibile da parte dell'amministrazione comunale di Pelugo

- - - ◆ ◆ ◆ - - -

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 dalle 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.

G429-0003749-25/10/2022 P


COMUNE DI PELUGO
 PROVINCIA DI TRENTO

Prot. n. 3749

li, 25 OTT. 2022

AVVISO**Variante al Piano Regolatore Generale**

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.

Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:

- 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;
- 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;
- Aggiornamento cartografico sulla base della carta catastale aggiornata;
- Adeguamento del PRG con il Piano Territoriale della Comunità delle Giudicarie PTC relativamente alle aree agricole ed al parco fluviale;
- Revisione e classificazione dei piani attuativi;
- Aggiornamento cartografico delle zone soggette a cambio di coltura;
- Aggiornamento del sistema produttivo ed insediativo;
- Varianti per opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Opere ed infrastrutture pubbliche;
- Aggiornamento delle previsioni relative al sistema infrastrutturale e viabilità;
- Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 48 della L.P. 15/2015;
- Aggiornamento del sistema insediativo produttivo e residenziale e adeguamento ai sensi articolo 45, comma, 4, L.P. 15/2015;

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.

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.


IL SINDACO
 Mauro Chiodega

G429-0001545-04/05/2023 P


COMUNE DI PELUGO
 PROVINCIA DI TRENTO

Prot. n. 1545

Pelugo, li 4 maggio 2023

AVVISO**Variante al Piano Regolatore Generale**

- Proroga termine per presentare proposte non vincolanti -

Con avviso di data 25 ottobre 2022 prot. n. 3749 l'amministrazione comunale di Pelugo informava 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.

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.

Alla luce di quanto sopra l'amministrazione comunale ritiene di provvedere ad una proroga del suddetto termine, utile per la presentazione delle proposte testé citate, fissando il termine ultimo e improrogabile al giorno 31 maggio 2023.

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 **31 maggio 2023**.


IL SINDACO
 Mauro Chiodega

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^3 , alla superficie utile netta calcolata in m^2 . 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_l ed la sua superficie utile netta Sun, applicando per entrambi le nuove definizioni contenute nel DPP 8-61/leg. che ricordiamo brevemente:

V_l	m^3	Volume lordo fuori terra		volume urbanistico emergente dal piano di spiccato
-------------------------	-------------------------	---------------------------------	--	--

quindi per conoscere il V_l occorre risalire prima al Volume edilizio:

V_e	m^3	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_i	m^3	Volume entro terra o interrato	= $V_e - V_l$	volume edilizio completamente interrato;

nella pratica comune il V_l corrisponde alla vecchia definizione di Volume urbanistico il cui limite veniva definito dalla formula $V_u = I.e. * \text{Superficie edificabile}$.

Occorre evidenziare che la nuova definizione di Volume urbanistico **V_e** 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.

V_e	m^3	Volume urbanistico	= $\sum \text{Sun} * h_u$	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:

h_u	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^2	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 ²	Superficie utile lorda	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: 1. dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico; 2. dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra 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; 4. delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri; 5. dei volumi tecnici; 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 spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie 6bis. della parte di piano, corrispondente in ogni punto a un volume completamente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie. 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; 8. dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
-----	----------------	------------------------	---

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.

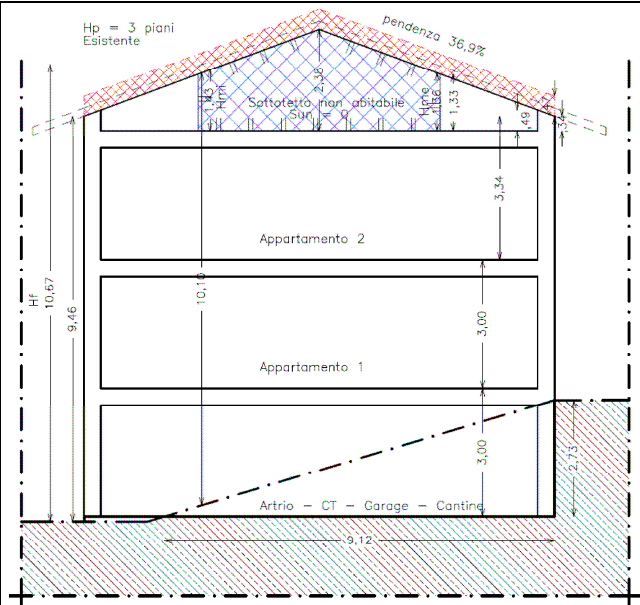
Se invece si volesse applicare la percentuale alla Sun esistente non è possibile determinare un rapporto parametrico coerente.

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

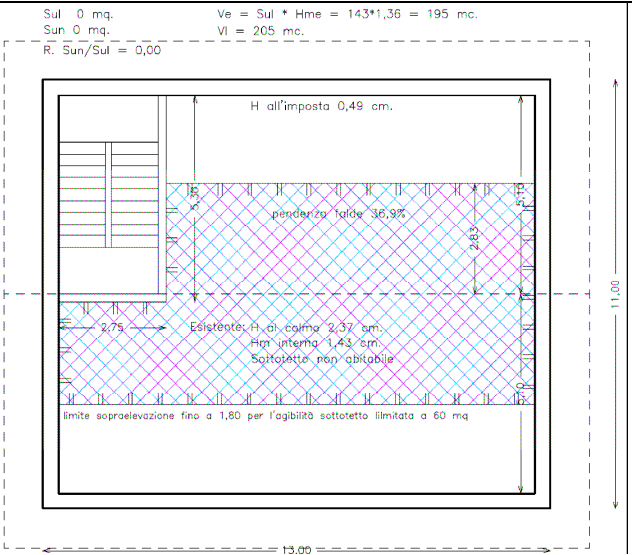
- a) Incremento una tantum in percentuale del VI esistente;
- b) Sopraelevazione del sottotetto in misura massima fissa e comunque nei limiti sufficienti per il raggiungimento dell'altezza minima utile, utilizzando i criteri fissati dall'art. 105 della L.P. 15/2015;
- c) Incremento una tantum espressa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

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

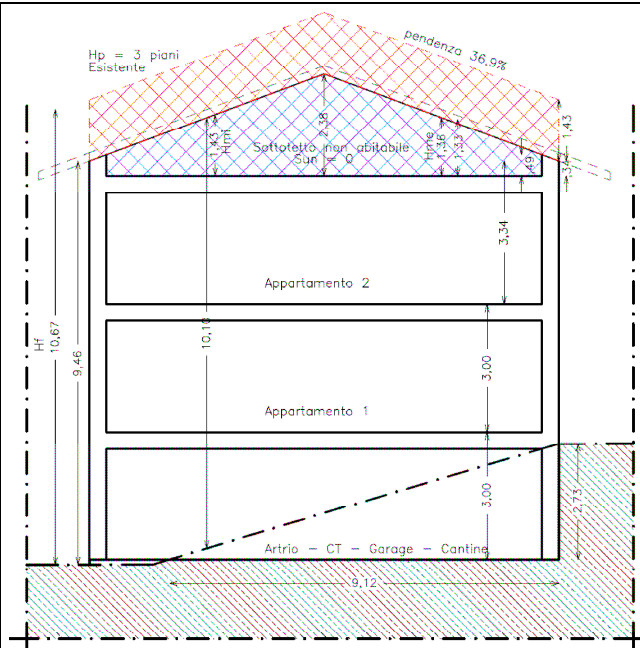
Calcolo del rapporto di conversione da IFF a Uf					
Se sedime		143 mq.	Altezza metà falda	IIf	10,67
Numero di piani (esistenti) Hp		3 nr.	Altezza fronte	He	9,46
Sul complessiva		429 mq.	Ve volume totale	Sc * Hf	1.526 mc.
Sun complessiva		302 mq.	Vi interrato		162
Sun/Sul		0,70	Vl volume lordo fuori terra		1.364 mc.
			rapporto Vl/Ve		0,89
			rapporto Sun/Vl		0,22
Calcolo del lotto necessario per potere disporre della Vl 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 =	0,22	
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto					
Applicazione della percentuale alla Sun esistente					
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.					
Applicazione della percentuale al Vl esistente					
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%				



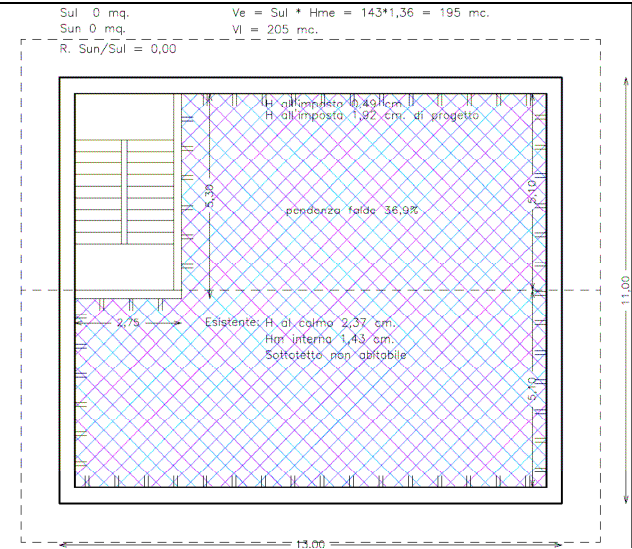
Ampliamento 20% della Sun esistente



Recupero di 60,4 m² del sottotetto resi agibili.



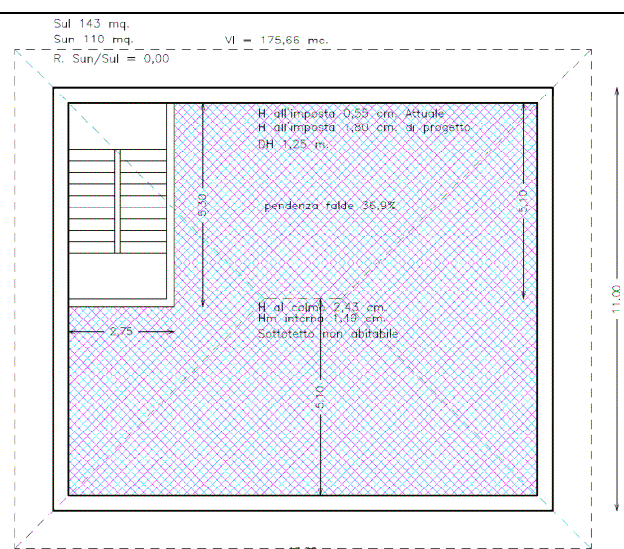
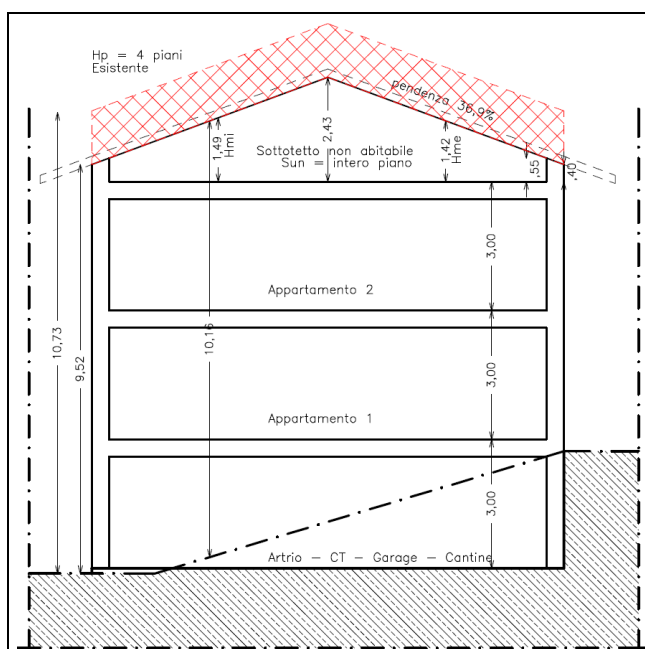
Ampliamento 15% del VI esistente



Recupero dell'intera superficie del sottotetto pari a 109 m²

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	Se * 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	0,31
(*) 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	0,31
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 Sule 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 queto 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 m²

Esempio 3 - Edificio monofamiliare con due 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	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		0,27	
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 =	0,27	
Calcolo dell'ampliamento necessario per rendere abitabile il sottotetto						
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).						
Applicazione della percentuale al VI esistente			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%		
Calcolo degli indici successivi all'ampliamento						
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		0,27	
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 =	0,32	

Valore di conversione da IFF a U_f

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

	parametro ed edilizio:	u.m.	Art. 15 B103	Art. 16 B103	Art. 20 D110 Miste	Art. 21 D201 Alberghiere
IFF	<i>indice edilizio fondiario (i.e.)</i>	m^3/m^2	1,2	1,2	2,5	2,4
VI	<i>Volume minimo</i>	m^3	--	--	500	--
VI	<i>Volume massimo</i>	m^3	--	--	5.000	5.000
Lm	<i>lotto minimo</i>	m^2	600	600		1000
Hf	<i>altezza massima edificio metà falda</i>	<i>m</i>	9,00	9,0	9,0	10,50
RC	<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 m²/ m² 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	m ²
✓ Indice di fabbricabilità fondiaria:	IFF	1,0	m ³ /m ²
✓ Altezza interpiano:	hi	3,0	m

Calcoli:

✓ Volume lordo fuori terra realizzabile	VI = S * IFF	VI	1.000	m ³
✓ Superficie utile lorda corrispondente	Sul = VI / hi	Sul	333,33	m ²
✓ Superficie utile netta	Sun = Sul * 90%	Sun	300,00	m ²

Rapporto:

✓ Rapporto conversione	Sun = VI * R	Sun	300,00	m ²
✓ Rapporto conversione	R = Sun / VI	R	0,30	1/ m ²
✓ Calcolo della Sun con nuovi indici	Sun = Uf * Sup.			
✓ Utilizzazione fondiaria corrispondente	Uf = Sun. / Sup	Uf	0,30	m ² / 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:

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

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.

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

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 (H_e e H_f) differenziate, rapportate al numero di piani (H_p), 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:

$H_e = H_f - 0,50$ metri per le altezze H_f fino a 8,50 metri

$H_e = H_f - 1,0$ m per le altezze H_f maggiori di 8,50 metri ed inferiori a 11,50;

$H_e = H_f - 1,5$ m per le altezze H_f maggiori di 11,50

H_p 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 H_e/h_i approssimando il valore al numero intero superiore.

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

$H_p = 2$ per le altezze H_e del fronte inferiore a 6,0 metri

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

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

H_f 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.

H_f = H_f 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

	parametro ed edilizio:	u.m.	Art. 15 B103	Art. 16 B103	Art. 20 D110 Miste	Art. 21 D201 Alberghiere
U_f	indice di utilizzazione fondiaria	m ² /m ²	0,36	0,36	0,75	0,72
VI	Volume minimo	m ³	--	--	500	--
VI	Volume massimo	m ³	--	--	5.000	5.000
L_m	lotto minimo	m ²	600	600		1000
H_p	altezza massima in numero di piani	m	3	3	3	4
H_e	altezza massima del fronte	m	8,50	8,50	8,50	9,50
H_f	altezza massima edificio metà falda	m	9,50	9,50	9,50	10,50
RC	rapporto di copertura	%	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 VI m ³ /m ²	Rapporto di conversione R 1/m ²	Superficie utile netta Sun m ² /m ²	
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 m³ a 120 m²
- ✓ Abitazione per l'agricoltore da 400 m³ a 120 m²

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 m^3 a 350 m^2

Valore di ampliamento una tantum applicato

L'ampliamento degli edifici esistenti viene determinato in termini di percentuale rispetto alla S_{un} 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 (*) Hf m	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 tempo

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 motivazioni 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.

Insedimento storico

PU.1 - Piano di riqualificazione urbana lungo via Cionca

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

Lungo via Cionca, è stato inserito il perimetro di un piano di riqualificazione urbana (ex 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.

Il Piano di Riqualificazione Urbana PU.1 non è un **canale obbligatorio ed esclusivo** per intervenire sugli edifici di Via Cionca.

Gli obiettivi del Piano di riqualificazione urbana PU.1 di Via Cionca sono quelli di fornire un doppio binario di intervento:

Binario A — Intervento diretto edilizio sul singolo edificio, abilitato dalle nuove categorie di intervento assegnate dalla variante (ristrutturazione anziché risanamento conservativo);

Binario B — Piano di Riqualificazione Urbana PU.1, attivabile su iniziativa pubblica o privata per interventi di maggiore complessità che coinvolgono l'ambito nel suo insieme.

A supporto delle scelte di piano si riportano le seguenti considerazioni:

1. *La L.P. 15/2015 art. 49: il piano attuativo non è sempre obbligatorio*

Il PRG ai sensi della L.P. 15/2015 prevede l'attuazione delle proprie previsioni o attraverso interventi diretti (titolo abilitativo diretto) o attraverso la preventiva approvazione di un piano attuativo.

La congiunzione "o" è la chiave: la legge provinciale stessa ammette i due canali come alternativi, e non impone il piano attuativo se il PRG non lo prevede espressamente come obbligatorio per quella zona. Se le NTA della variante al PRG assegnano ai singoli edifici una categoria di intervento (ristrutturazione) esercitabile per intervento diretto, il piano attuativo resta uno strumento *aggiuntivo e facoltativo*, non sostitutivo.

2. La L.P. 15/2015 art. 50: i Piani di Riqualificazione Urbana hanno natura facoltativa salvo diversa previsione

I Piani di riqualificazione urbana sono piani il cui scopo è quello di perseguire una riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio o programmare interventi di ristrutturazione edilizia di particolare complessità.

La norma li descrive come uno strumento di *programmazione* per interventi complessi, non come pre-condizione obbligatoria per ogni intervento edilizio nell'ambito.

Nulla impedisce al PRG di prevedere il Piano di Riqualificazione come **opzione aggiuntiva**, mantenendo l'intervento diretto sul singolo edificio come percorso ordinario.

3. Legge 457/1978 (L. Bucalossi) — norma statale fondante dei piani di recupero

La normativa di riferimento che regola la procedura per l'adozione e l'approvazione del piano di recupero è la legge 457/78. Per le aree e per gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Questo principio — norma madre a livello nazionale — sancisce che la mancata attivazione del piano di recupero non blocca gli interventi edilizi diretti conformi al PRG. I due strumenti sono concorrenti e non escludenti.

4. La relazione di variante conferma

I documenti progettuali di variante precisano esplicitamente che tutti gli edifici di Via Cionca sono oggetto di revisione della categoria di intervento per consentire interventi *per intervento edilizio diretto*, e che il Piano di Recupero ha il diverso e autonomo obiettivo di coinvolgere l'Amministrazione Comunale nella riqualificazione degli spazi pubblici e dell'accessibilità.

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		Variante 2024 - v11	
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.

Materiali

Il richiamo all'utilizzo di materiali tradizionali è costante nelle norme riferite alle diverse categorie di intervento. Preso atto che la tradizione è un complesso di memoria mutevole nel tempo l'obiettivo delle presenti norme non è quello di congelare l'immagine e/o soprattutto la funzione e le modalità di fruizione degli edifici e degli spazi urbani che devono tenere conto delle esigenze delle famiglie residenti, delle loro aspettative e degli interventi che dovranno essere realizzati per fare fronte agli effetti del cambiamento climatico.

Sulla base di questi motivi occorre aprire i propri orizzonti e saper valutare soluzioni innovative di tipo architettonico, tipologico. di uso dei materiali che si possano inserire armonicamente all'interno dell'insediamento storico.

Piani di recupero

Il PRG in vigore contiene l'indicazione cartografica di un PR disciplinato dall'art. 4, ex commi 7, 8 e 9.

Con la variante c37, evidenziata in adozione definitiva, si provvede a cancellare il perimetro e le norme corrispondenti.

La presenza del piano di recupero nella cartografia del PGIS in vigore non risulta più essere necessaria in quanto:

la superficie complessiva è inferiore a 2.500 mq

Gli interventi di ristrutturazione cui possono essere assoggettati tutti gli edifici (come risulta dal punteggio attribuito in scheda) assolvono a quanto previsto nelle norme del PR.

Il PR è stato introdotto quando ancora la ristrutturazione non prevedeva la possibilità di demoricostruzione, ed il PR era finalizzato proprio a consentire questo tipo di interventi.

Le schede in vigore riportano i seguenti dati:

- Scheda 79 - Punteggio 12, Categoria di intervento: definita dal PR
- Scheda 91 - Punteggio 13, Categoria di intervento: definita dal PR -
- Scheda 92 - Punteggio 4, Categoria di intervento: definita dal PR -
- Scheda 93 - Punteggio 9, Categoria di intervento: definita dal PR -

Confrontando i dati relativi ai punteggi degli edifici interni al perimetro dell'ex PR e quelli esterni si nota che tutti quelli che hanno punteggi inferiori a 14 sono assoggettati alla categoria di intervento della ristrutturazione.

Appare quindi conseguentemente logico, essendo supportato dall'analisi dei dati del PGIS in vigore, attribuire a tutti e quattro gli edifici la categoria della ristrutturazione, cancellando il perimetro del PR che non trova nessuna indicazione o riferimento normativo specifico nelle norme di attuazione.

La modifica viene segnalata ora con variante c37 e si provvede ad aggiornare le schede.

Le schede 79 91 92 93 sono state quindi aggiornate.

Nuovi balconi

Le norme di attuazione vengono integrate con la previsione di ammettere balconi di limitate dimensioni e tipologie consone al tessuto storico anche per gli edifici soggetti a risanamento, escludendo i fronti di pregio, anche in assenza di una specifica previsione nella scheda di catalogazione.

A supporto della modifica si riportano le seguenti considerazioni.

1. La finalità della norma: prevenire il declassamento degli edifici storici

La norma non introduce una deroga alla LP 15/2015, bensì risponde a una specifica e documentata esigenza del territorio. Numerose istanze pervengono all'Amministrazione da parte di proprietari di edifici soggetti a risanamento conservativo, i quali richiedono il declassamento alla categoria della ristrutturazione con il solo e unico scopo di poter realizzare un balcone. Consentire tale prassi significherebbe, di fatto, incentivare il declassamento sistematico della categoria di tutela più alta, con un danno al patrimonio storico di Pelugo ben più grave e irreversibile rispetto all'inserimento di un balcone di limitate dimensioni, progettato con criteri di coerenza tipologica. La norma ha dunque una funzione conservativa del patrimonio storico, non lesiva di esso.

2. La previsione normativa non è generalizzata ma operativamente limitata

La norma, così come formulata, è tutt'altro che indiscriminata. Essa pone condizioni stringenti: utilizzo di tipologie tradizionali coerenti con l'impianto tipologico e architettonico dell'edificio; numero e dimensioni limitate (lunghezza massima 5,0 m, larghezza massima 1,20 m); collocazione esclusiva sui fronti secondari e al di sopra di aree pertinenziali private; divieto assoluto sui fronti di pregio prospicienti piazze e vie pubbliche. La commissione edilizia comunale è preposta alla verifica di coerenza di ogni singolo intervento. Si tratta dunque di una norma-cornice che definisce le condizioni necessarie, ferma restando la valutazione caso per caso in sede di procedimento edilizio.

3. Le mutate condizioni climatiche e sociali impongono un aggiornamento del modello insediativo

Il modello del centro storico alpino tradizionale, caratterizzato da facciate compatte con aperture ridotte e assenza di balconi, rispondeva a condizioni climatiche e stili di vita profondamente diversi da quelli attuali. L'incremento costante delle temperature medie, anche negli ambienti montani, ha trasformato il fabbisogno abitativo: il balcone non è più un elemento di lusso ma uno strumento essenziale per garantire l'areggiamento naturale dei locali, la riduzione del carico termico estivo e il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli alloggi. Gli eventi straordinari connessi alla pandemia da Covid-19 hanno reso plasticamente

evidente quanto lo spazio esterno di pertinenza privata — anche nella sola forma di un piccolo affaccio — sia determinante per la qualità della vita delle famiglie, in particolare nei periodi di permanenza

4. Il balcone come condizione per il recupero abitativo del centro storico prolungata in casa

Nei centri storici di comuni a bassa tensione abitativa e a ridotta attrattività turistica, come Pelugo, la decisione di investire nel recupero di un edificio storico è strettamente correlata alla possibilità di dotare l'alloggio di uno spazio esterno di relazione. In assenza di questa possibilità, la scelta del proprietario ricade sistematicamente sull'abbandono dell'edificio, con conseguente degrado progressivo del tessuto edilizio storico. Negare in via normativa tale possibilità equivarrebbe a ratificare l'abbandono come unico destino praticabile per una quota rilevante degli edifici soggetti a risanamento.

In recepimento parziale dell'indicazione del Servizio, e al fine di rafforzare le garanzie di coerenza tipologica, l'Amministrazione provvede a: (a) integrare le NdA con il richiamo esplicito alla necessità che l'intervento sia coerente con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio e del contesto; (b) produrre l'allegato con lo schema compositivo di facciata richiamato nella norma; (c) prevedere che la commissione edilizia esprima parere obbligatorio su ogni richiesta di inserimento di nuovi balconi in edifici soggetti a risanamento conservativo.

PEM - Patrimonio edilizio montano

Premessa

Il PEM (Patrimonio Edilizio Montano) costituisce lo strumento urbanistico di dettaglio finalizzato al recupero dei fabbricati di origine rurale insediati nel territorio montano. Tali manufatti risultano in parte già ristrutturati con destinazione abitativa non permanente; spesso, tuttavia, il piano deve intervenire su strutture abbandonate, in stato di avanzato degrado o parzialmente crollate. Per tali categorie di intervento, dato lo stato di ruderizzazione, il recupero esula dall'ordinaria manutenzione straordinaria, dal risanamento conservativo o dalla ristrutturazione edilizia, richiedendo l'applicazione rigorosa delle tecniche di **Ripristino Filologico** o di **Ripristino Tipologico**.

Il recupero strutturale e funzionale degli edifici esistenti e dei ruderi ricostruibili rappresenta un elemento essenziale per garantire la continuità della presenza umana nel territorio montano. Tale presidio antropico è ritenuto necessario per il perseguimento delle seguenti finalità:

- **Sicurezza e gestione del territorio:** monitoraggio e prevenzione del dissesto idrogeologico;
- **Valorizzazione delle risorse locali:** tutela del patrimonio sia naturale sia storico-antropico;
- **Tutela ambientale:** conservazione degli specifici elementi di biodiversità legati agli ecosistemi montani;
- **Contrasto al degrado paesaggistico:** contenimento dell'abbandono culturale e del rimboschimento spontaneo delle radure prative che, create dall'uomo nel corso dei secoli, rischiano oggi di scomparire nell'arco di pochi decenni.

Le varianti promosse con la variante 2024.

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.

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.

Integrazione del manuale tipologico

Entrando nello specifico occorre evidenziare che l'integrazione nel manuale tipologico delle modalità di intervento per la ricostruzione dei ruderi del PEM (Patrimonio Edilizio Montano), orientate al ripristino tipologico e filologico, discende dal richiamo contenuto nell'art. 107 della L.P. 15/2015. Tale specifica è necessaria per definire criteri operativi distinguendo tra i due approcci:

Ripristino filologico: ricostruzione fedele dell'edificio originario sulla base di documentazione storica certa (progetti originali, rilievi, fotografie d'epoca, descrizioni archivistiche). L'obiettivo è la restituzione dell'opera nella sua configurazione storica documentata, seguendo i principi del restauro scientifico. Questo approccio è più vicino alla tradizione del restauro architettonico derivata dalla dottrina di Cesare Brandi, evitando il "falso storico", e richiede un apparato documentale rigoroso.

Ripristino tipologico: ricostruzione che rispetta i caratteri tipologici, costruttivi e formali della tradizione edilizia locale, senza necessariamente replicare l'edificio preesistente in modo fedele. Si basa sull'applicazione di regole costruttive, materiali, proporzioni e linguaggi architettonici propri del contesto territoriale. È un approccio più flessibile, che consente margini interpretativi maggiori.

L'inserimento del ripristino tipologico, nell'ambito della variante in corso, non comporta modifica alle schede in vigore non oggetto di variante, in quanto i contenuti delle stesse non vengono contraddetti dalle nuove norme.

La documentazione fotografica contenuta nelle schede del PEM è da ritenersi sufficiente a definire ragionevolmente la tipologia e la dimensione originaria, applicando gli stessi criteri già contenuti nel PEM vigente.

Il Manuale tipologico è integrato con allegati riportanti gli schemi utilizzabili per il ripristino tipologico oltre che da un elenco completo degli edifici catalogati al fine di facilitare la ricerca delle diverse tipologie e le verifiche comparative.

Le singole schede di catalogazione oggetto di variante, che prevedono la ricostruzione tipologica, sono integrate con schemi grafici delle diverse tipologie, in analogia a quanto già contenuto nelle schede di catalogazione del PEM in vigore (M.39 C).

Requisiti richiesti per le nuove ricostruzioni

Per tutti gli edifici dove è ammessa la ricostruzione ed introdotti nel piano del PEM ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015, sono stati verificati gli elementi previsti dal disciplinare allegato alla delibera di Giunta Provinciale n. 611 di data 22/03/2002, oltre che verificare in via integrativa, a ulteriore garanzia, anche i criteri 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;

Varianti M

Le schede oggetto di variante sono in totale 16 di cui 13 per edifici destinabili a funzioni abitative non permanenti e 3 destinati ad un uso rurale, pertinenziale.

Le schede M.21 e M.103 sono state aggiunte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Le schede M.33 e M.51 sono state modificate nella destinazione d'uso ammettendo la abitativa non permanente in accoglimento delle osservazioni private, verificata l'analogia e coerenza con le destinazioni già ammesse dal PEM in vigore.

Uso abitativo non permanente:	M.21	M.33	M.34	M.37	M.44	M.51	M.82
	M.84	M.94	M.98	M.99	M.101	M.103	

Uso rurale per fienile e/o legnaia:	M.18	M.83	M.100
-------------------------------------	------	------	-------

Si segnala inoltre che in risposta di un quesito contenuto nel verbale di conferenza di pianificazione si è provveduto ad aggiornare le schede M.60 e M.61 aggiornando l'estratto mappa.

Manuale tipologico di intervento

L'integrazione nel Manuale tipologico delle modalità di intervento per la ricostruzione dei ruderi del **PEM (Patrimonio Edilizio Montano)**, orientate al ripristino tipologico e filologico, discende dal richiamo contenuto nell'**art. 107 della L.P. 15/2015**. Tale specifica è necessaria per definire criteri operativi basati su pratiche consolidate del restauro, distinguendo tra i due approcci del Ripristino filologico e ripristino tipologico sopra richiamati.

Punti a sostegno dei contenuti della variante in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale

L'art. 107 L.P. 15/2015 è strutturalmente pensato per regolare la ricostruzione di edifici *non classificati* dai piani regolatori. Il fatto che il Servizio suggerisca che "il PRG potrà individuare quei ruderi la cui ricostruzione non sia ammissibile, escludendoli dall'applicazione dell'art. 107" conferma involontariamente che il PRG ha potestà autonoma di disciplina: se il PRG può *escludere*, a maggior ragione può *ammettere* in modo più specifico e articolato.

L'art. 105 L.P. 15/2015 disciplina gli edifici classificati dal PRG (centri storici e insediamenti storici). I ruderi del PEM rientrano pienamente in questa categoria: sono stati schedati, classificati e dotati di categoria di intervento. L'art. 107 stesso "riconosce la prevalenza normativa dell'articolo 105", limitando il proprio campo di applicazione agli edifici *non classificati*. Applicare l'art. 107 a edifici già classificati nel PEM sarebbe quindi un errore di metodo.

Il Comune di Pelugo è dotato di un PEM (Piano del Patrimonio Edilizio Montano) che costituisce piano di dettaglio del PRG. Il PEM è stato formato sulla base della Delibera del Comitato Tecnico Forestale n. 376 del 18 novembre 1996, che aveva già definito criteri analitici di ammissibilità (distanza dal bosco, caratteristiche forestali, accessibilità viaria) applicati edificio per edificio. Quei criteri erano però *condizionati da valutazioni geologiche oggi superate* per effetto della nuova carta di sintesi della pericolosità. La variante al PEM opera quindi una revisione fondata su un quadro conoscitivo aggiornato e più accurato grazie alla nuova Carta di Sintesi della pericolosità del 2020.

Come emerge dall'Elenco Varianti, tutti i 12 edifici oggetto di richiesta sono già classificati nel PEM vigente con codici tipo "37-C", "44-Ri", "51-Ri", "84-Ri", "101-R" ecc. Non si tratta di edifici privi di classificazione, bensì di edifici già schedati per i quali la variante modifica (o integra) la categoria di intervento ammessa, passando da una previsione restrittiva o silente a una di ripristino filologico/tipologico. Ciò avviene nell'esercizio fisiologico del potere pianificatorio del Comune, non in deroga.

Le schede di variante contengono elementi di rilievo e documentazione fotografica che definiscono forma, dimensioni, tipologia storica e schizzi di progetto con indicazione delle dimensioni massime nel rispetto dei criteri del disciplinare del 2002. Si tratta di documentazione funzionalmente equivalente – se non superiore – a quanto richiesto dall'art. 107 per gli edifici non classificati, che è norma di minor dettaglio proprio perché interviene in assenza di pianificazione specifica del PEM.

Sistema ambientale

L'aggiornamento al PTC della comunità delle Giudicarie per quanto riguarda gli aspetti relativi alle zone di protezione fluviale è stato accompagnato anche dalla rivisitazione dei contenuti dell'articolo 28 dove nel vecchio PRG si prevedeva che l'amministrazione comunale si dotasse di un piano attuativo per potere effettuare interventi di riqualificazione ambientale e fruizione delle aree perifluviali e golenali.

Ora con il Parco Fluviale della Sarca, istituito ai sensi della L.P. 11/2007, tale previsione non risulta più essere necessaria in quanto gli interventi vengono ora promossi dall'ente sovracomunale che opera lungo tutta l'asta del Fiume Sarca.

Si provvede in adozione definitiva a cancellare il perimetro del piano attuativo, che risultava anche in parte errato secondo l'interpretazione della carta del sistema ambientale in vigore.

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 m²);

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 m² di Sun con incremento netto di 56 m².

Aree produttive

Variante v10

La variante V10 prevede l'inserimento di una nuova zona produttiva artigianale di tipo locale a nord dell'abitato di Pelugo, in località Naft, di superficie 3.110 m² ca. posta in adiacenza alla zona produttiva locale multifunzionale esistente.

Finalità:

La nuova area artigianale si rende necessaria per diverse finalità:

- soddisfare la necessità di insediamento di nuove attività artigianali del settore secondario o di trasformazione di prodotti del settore primario;
- Servire aziende locali che non trovano aree idonee per l'avviamento della propria attività;
- Supportare il ricambio generazionale degli operatori economici locali.

Localizzazione ed aspetti paesaggistici e ambientali:

L'area viene individuata in ampliamento di una zona produttiva multifunzionale esistente utilizzando per la sua accessibilità la strada esistente, fatta salva la necessità di completare l'ultimo tratto conformemente a quanto già previsto da PRG in vigore.

Per quanto riguarda le visuali prospettiche l'area risulta nascosta sia nei confronti dell'abitato esistente sia nei confronti dalla viabilità principale di fondovalle, non si frappone alla visuale dell'insediamento storico o a edifici storici vincolati, e non comporta saldatura di tessuti urbani consolidati, come richiesto dagli indirizzi del PUP.

Si nota inoltre che la zona risulta già sufficientemente schermata da cortine verdi alberate poste in fregio al fiume e che sulle stesse si prevede espressamente un vincolo di conservazione esplicitato nella norma di zona.

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico si prevede di conservare le fasce alberate poste sul lato est del lotto, verso il Rio Bedù, e sul lato ovest, verso il paese.

Inoltre le norme di attuazione prevedono altezze limitate dei fabbricati pari a 8,50 m e obbligo a mantenere una superficie minima a verde per ridurre gli impatti sulla impermeabilizzazione dei suoli.

(Vedasi allegato 3)

Verifica dell'assenza di soluzioni alternative:

L'articolo 18 della L.P. 15/2015 dispone che nuove aree destinate a insediamenti produttivi possano essere previste solo se è dimostrata, con la valutazione dello strumento di pianificazione territoriale prevista dall'articolo 20, sulla base dei contenuti del quadro conoscitivo di cui all'articolo 23, comma 2, lettera a), l'assenza di soluzioni alternative con riferimento al possibile e razionale utilizzo delle aree esistenti o già insediate, nell'ambito del territorio della comunità.

Prima di introdurre nella pianificazione locale la nuova area produttiva, è stata effettuata un'attenta ricognizione delle disponibilità sul territorio locale per soddisfare le esigenze espresse dai richiedenti. Tale verifica ha evidenziato i seguenti elementi:

Stato dell'attuale zona produttiva multifunzionale: L'attuale zona produttiva locale di tipo multifunzionale risulta già frazionata ed utilizzata con diverse tipologie: preminentemente miste terziarie verso la strada statale, più specificatamente destinate alle attività artigianali nelle parti interne.

Assenza di spazi unitari adeguati: All'interno delle zone già destinate ad attività multifunzionali non esistono spazi unitari da destinare ad aziende che necessitano di superfici adeguate pari a circa 3.000 m².

Indisponibilità dei lotti esistenti: Per i lotti oggi ancora potenzialmente utilizzabili non si prevede la possibilità di insediare attività produttive di tipo artigianale in quanto:

- Costituiti da lacerti territoriali frammentati
- Appartenenti a soggetti che mirano ad un utilizzo multifunzionale e non esclusivamente produttivo

Sono state anche valutate soluzioni alternative esterne al territorio comunale, ma da un'analisi delle aree esistenti nei comuni limitrofi di Spiazzo e Porte di Rendena, non si sono manifestate soluzioni che possano soddisfare le esigenze insediative delle attività che necessitano di operare prevalentemente all'interno del territorio comunale di Pelugo.

(Vedasi allegato 4)

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

L'area oggetto di variante risulta interessata da un grado di penalità massimo P2 derivante da un grado di pericolosità alluvionale torrentizio H2.

Il Servizio Bacini Montani, in sede di conferenza servizi CSP di adozione preliminare, considerato che l'area si pone all'interno della curva del corso d'acqua ha richiesto la predisposizione di specifico "studio di compatibilità al fine di verificare la fattibilità della destinazione di progetto con le criticità di natura alluvionale e definire le eventuali misure di mitigazione atte a rendere compatibile l'utilizzo 'produttivo' con le criticità idrauliche riscontrate".

Lo studio di compatibilità, promosso dalla proprietà dell'area interessata dalla trasformazione urbanistica, contiene un'attenta e dettagliata analisi oggettiva degli elementi inerenti il rischio idrogeologico e si conclude dichiarando la compatibilità della previsione urbanistica relativa alla variante v10 con la pericolosità torrentizia dei fenomeni attesi nell'area in oggetto escludendo la necessità di realizzare interventi di mitigazione.

(Vedasi allegato Studio di Compatibilità redatto dall'ing. Anna Vecchietti)

Conclusione e valutazione relativa alla variante v10

Tutto ciò premesso verificato che non esistono soluzioni alternative di minore impatto o maggiore efficienza, l'amministrazione comunale **conferma la previsione urbanistica.**

Varianti introdotte in adozione definitiva

Variante c35 - Cancellazione PA Parco del fiume Sarca

Stralcio della norma che prevedeva la predisposizione di un piano attuativo per il parco del Fiume Sarca.

La modifica normativa, promossa dall'Amministrazione comunale con osservazione, viene accolta in quanto si ritiene non più necessario il piano attuativo per la definizione di interventi di riqualificazione ambientale lungo le sponde del Fiume Sarca, stante anche l'adeguamento del PRG al PTC delle Giudicarie che ha provveduto a ridefinire i perimetri della protezione fluviale, area all'interno della quale potranno essere attuati gli interventi previsti dal "Parco Fluviale della Sarca" come definito con delibere di Giunta Provinciale n. 1816 di data 13/11/2020 e n. 653 di data 14/04/2023.

Lo stralcio del perimetro non fa venire meno la possibilità di realizzare percorsi ciclopeditoni lungo le sponde del fiume, in coordinamento con Il Parco Fluviale della Sarca, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 4, comma 6, della L.P. 12/2010 "Legge provinciale sulle piste ciclabili".

Variante c36 - Percorso pedonale esistente

Su osservazione dell'Amministrazione comunale viene riportato in cartografia il tracciato di un percorso pedonale esistente che collega la passeggiata dal paese verso Sant'Antonio ed il fiume Sarca.

Variante c37 - Cancellazione PR

Si provvede a cancellare la perimetrazione del Piano di Recupero ed assegnare agli edifici in esso compresi la categoria di intervento della ristrutturazione.

Il Piano di recupero indicato in cartografia non è mai stato approvato. La sua superficie complessiva è di 1.515 mq.

La norma di attuazione prevede per gli edifici interni al PR la possibilità di interventi di demolicostruzione. Si tratta di norme antiche rese di fatto inefficaci o inutili grazie alle nuove disposizioni della legge provinciale.

Ad una attenta rilettura delle schede del PRG in vigore si rilevano i seguenti dati:

Scheda 79 - Punteggio 12, Categoria di intervento: definita dal PR

Scheda 91 - Punteggio 13, Categoria di intervento: definita dal PR - Esterno al centro storico

Scheda 92 - Punteggio 4, Categoria di intervento: definita dal PR - Esterno al centro storico

Scheda 93 - Punteggio 9, Categoria di intervento: definita dal PR - Esterno al centro storico

Dal confronto con gli edifici aventi caratteristiche analoghe (punteggio inferiore a 14), emerge che l'attribuzione della categoria 'ristrutturazione' risulta coerente sia con la normativa generale, sia con le analisi contenute nelle schede rilevamento. Gli edifici 56, 57 e 64 confermano tale impostazione: sebbene presentino un punteggio superiore a 14, il P.G.I.S. vigente li classifica comunque sotto la categoria della ristrutturazione. Ciò dimostra che il punteggio non costituisce un automatismo vincolante, bensì uno strumento analitico volto a supportare il pianificatore nell'individuazione della categoria d'intervento più aderente allo stato di fatto, al contesto urbano e agli obiettivi programmatici dell'Amministrazione.

In conclusione, l'attribuzione della categoria della **ristrutturazione** ai quattro edifici in oggetto, risulta la scelta più coerente con le risultanze del P.G.I.S. vigente e con i criteri di analisi precedentemente esposti. Poiché il punteggio numerico non costituisce un automatismo rigido ma uno strumento di supporto alla discrezionalità tecnica, si ritiene che tale

classificazione risponda correttamente alle reali condizioni degli immobili e del contesto urbano edificio non ravvisando, tra l'altro, elementi di carattere tipologico-storico-paesaggistico di tale rilevanza o valore da giustificare l'imposizione di vincoli della pianificazione attuativa subordinata.

Si vedano le schede di variante inserite nel fascicolo allegato alla documentazione di variante.

Variante c38 - Cancellazione shape E108

A seguito della rettifica e coordinamento fra le norme di attuazione e la cartografia si è notato come nel PRG in vigore esista una piccolissima zona definita come "improduttiva" nel PRG.

La p.f. 1791/2 fa parte del demanio acque del Rio Bedù e si provvede a correggere la destinazione di zona inserendo lo shape Z102, e cancellando dalla cartografia e dalla legenda lo shape E108 in quanto non presente in nessuna altro punto della cartografia.

Variante c39 - area a verde pubblico

Rettifica della destinazione d'uso pubblica di una piccolissima porzione posta lungo la strada statale

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 m²

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 ²	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 ²	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 ²	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m ²	2,5
TOTALE MINIMO	m ²	18,0

Anno	2022	2034
Popolazione residente:	408	446
Popolazione turistica (posti letto):	1.070	
TOTALE popolazione presente	4.033	

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 m²/abitante con riferimento ai soli residenti e di 4,74 m²/ab. con riferimento alla punta massima di presenze turistiche. (Il minimo di legge è fissato in 2,5 m²/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 m²/ab. si raggiunge il valore di 55,72 m²/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 m²/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.

Conclusione

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 alla definizione 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.

Zone alberghiere

In adozione definitiva si propone la modifica del parametro relativo al lotto minimo in coerenza con i dati relativi alla capacità edificatoria, al fine di garantire l'utilizzo di tutti i lotti mantenendo il vicolo dimensionale massimo di 5.000 di volume lordo fuori terra

Si propone quindi di ridurre la dimensione del lotto minimo da 3.000 mq a 2.000 mq.

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

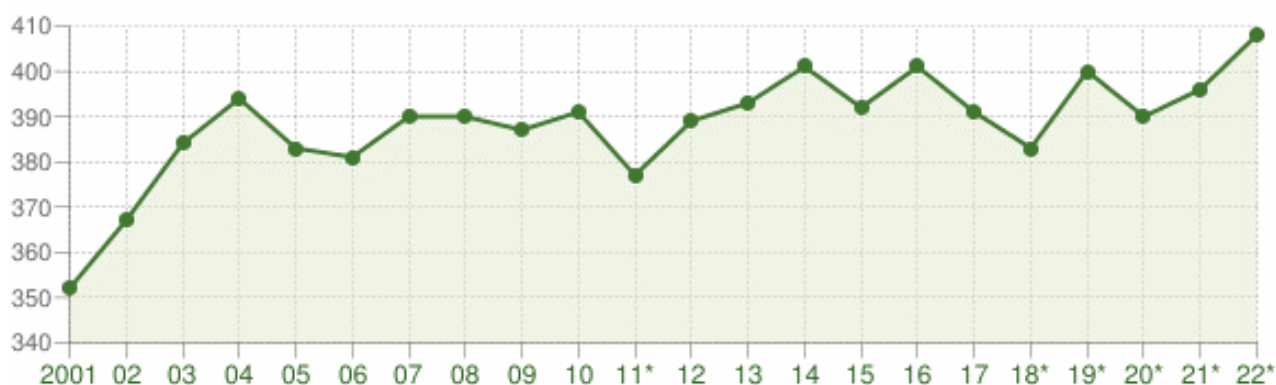
prevedevano quote di residenzialità da destinare specificatamente alla mano d'opera impiegata nel settore turistico.

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	20	alloggi
Volume unitario dell'alloggio per la residenza ordinaria [3]	675	m ³
Volume totale per residenza ordinaria = 675 x 20 =	13.500	m³ (VI)
Pari ad una superficie utile netta calcolata applicando il coefficiente di conversione 0,30 x 13.500	4.050	m² (Sun)

[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 m³ 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 m³ - coefficiente 1,875 = 675 m³

(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
	TOTALE	15.470		5.659	

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 m², viene ridotta una zona limitrofa (insistente sulla stessa p.f. 181/2) di 586 m².

La variante comporta una riduzione di suolo agricolo di 155 m², ed un incremento della capacità insediativa di 56 m² di Sun.

La riduzione di area agricola prevista dalla variate v22a è compensata con la trasformazione della zona corrispondente v22b da residenziale ad agricolo locale.

L'area interessata è costituita da un fondo agricolo attualmente in stato di abbandono recente, all'interno del quale si rileva una ripresa boschiva spontanea di scarsa qualità, composta prevalentemente da nocciolo ed altre essenze di carattere infestante, priva dei requisiti strutturali e funzionali propri di una formazione forestale consolidata.

Sotto il profilo paesaggistico e urbanistico, si ritiene pertanto necessario restituire l'area alla sua originaria destinazione agricola, coerentemente con l'assetto storico del territorio e con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.

Restano in ogni caso pienamente valide e applicabili le disposizioni della L.P. 11/2007, che prevedono, per qualsiasi intervento o utilizzo delle aree interessate, la preventiva attivazione delle procedure di ripristino dello stato agricolo originario.

A ulteriore giustificazione della scelta di mantenere la destinazione agricola, e non boschiva, si evidenzia come tale previsione urbanistica consenta di evitare che, in futuro, la superficie in oggetto possa essere impropriamente utilizzata quale area di compensazione per varianti che comportino la riduzione di superfici agricole di pregio. La classificazione come area agricola permette infatti di escludere tale eventualità, che risulterebbe particolarmente critica qualora si estendesse, su larga scala, il processo di trasformazione delle aree agricole marginali – non già individuate come di pregio dal PUP – abbandonate negli ultimi decenni in nuove aree boschive.

Variante	Superficie	Modifica	Capacità insediativa SUN
v22a	741 mq	da Agricolo locale a residenziale di completamento	267 mq
v22b	586 mq	da Residenziale di completamento ad Agricolo locale a	211 mq
Differenze	+ 155 mq		+ 56 mq

Consumo di suolo

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

La variante 2024 al PRG del Comune di Pelugo prevede una sostanziale conservazione del rapporto del consumo di suolo e le modifiche che incidono sull'incremento della capacità insediativa sono ampiamente compensate con la cancellazione di aree già destinate all'insediamento ed ora trasformate in zona agricola.

Le varianti che maggiormente incidono sul consumo di suolo sono le varianti:

- v22 (spostamento di un'area residenziale con leggero ampliamento);
- v10 (nuova zona artigianale);
- c16 (ampliamento zona sportiva).

In compensazione occorre evidenziare le varianti:

- v17 (cancellazione di un'area destinata a parco pubblico);
- v25 (cancellazione della capacità insediativa ai sensi art. 45 comma 4 LP 15/2015);
- c9, c11 (Cancellazione di parcheggi di progetto);

Nuove zone insediative

La variante **v22** prevede lo spostamento di una zona residenziale di completamento con ampliamento della stessa passando da 586 a 741 m² edificabili con un consumo di suolo limitato a 155 m².

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 m².

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;

Si rinvia al precedente capitolo relativo alle aree produttive che illustra l'inserimento paesaggistico dell'area e l'allegato 3.

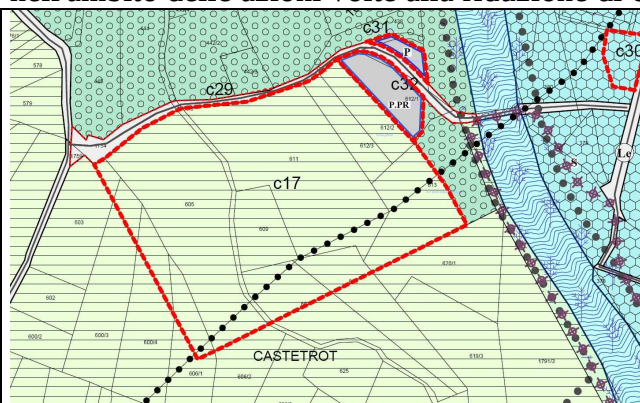
Ampliamento dell'area sportiva alle Masere

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^2 .

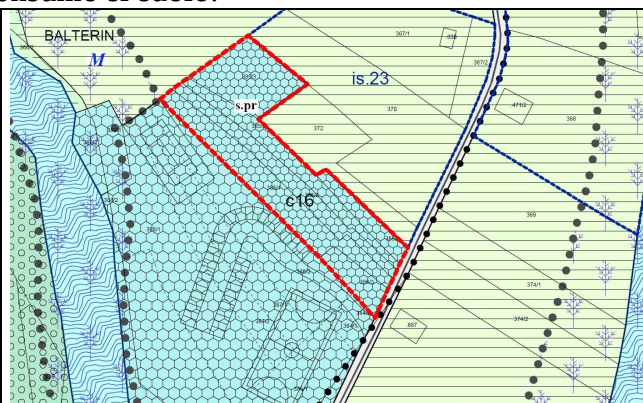
La riduzione dell'area agricola di pregio viene compensata dalla corrispondente mutata destinazione urbanistica di parte del verde pubblico ubicato ad ovest del parco Masere.

La modifica di destinazione di zona di queste due aree deve essere considerata positiva nell'ambito delle azioni volte alla riduzione di consumo di 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^2



Variante c16

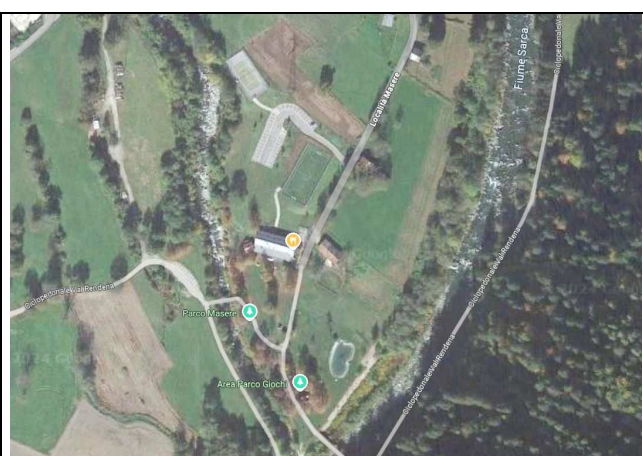
Ampliamento della zona sportiva delle Masere è necessaria per implementare le aree a disposizione del pubblico per realizzare giochi di diverso genere e aree attrezzate con riduzione della zona agricola di pregio per una superficie pari a 3.287 m^2

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.

Dalla tabella allegata si nota come il consumo di suolo complessivo si mantiene al di sotto della percentuale del 25% considerando le zone destinate all'insediamento in rapporto al complesso delle aree di fondovalle ed aree agricole del PUP idonee alle attività umane.

L'area di fondovalle idonea all'insediamento e per le attività agricole risulta essere oggi complessivamente pari a 89,27 ettari, su 2.286,3 totali dell'intero territorio comunale.

La zona antropizzabile risulta quindi essere del 3,9% del totale.

La restante parte è costituita da boschi, pascoli, improduttivi, acque e dall'areale del Parco Adamello Brenta che da solo occupa il 70,3 % del territorio comunale.

Della quota di fondovalle, pari a ca 89,27 ettari il 24% risulta essere già utilizzato per aree destinate all'insediamento ed aree infrastrutturate (compresa la viabilità).

Dal raffronto contenuto nella tabella notano le seguenti principali modifiche:

Incremento delle aree agricole di pregio del 2% grazie alla variante c17 che permette di compensare ampiamente il sacrificio richiesto con la variante c16.

Incremento delle aree artigianali del 16,6%

Incremento delle zone destinate ad area sportiva del 18,4%

Riduzione delle aree destinate alla residenza del 2,6%

Riduzione delle zone destinate a parco pubblico del 26,6%

In sintesi la percentuale con la variante subisce un leggero incremento per raggiungere il 24,60%, percentuale che si pone al di sotto del limite ideale fissato dai criteri provinciali approvati con delibera del 2006, pari al 25%, soglia di attenzione da tenere in considerazione ogni qualvolta si vada ad incidere sul rapporto aree insediate/aree libere.

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 area interessata 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 positivi 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.

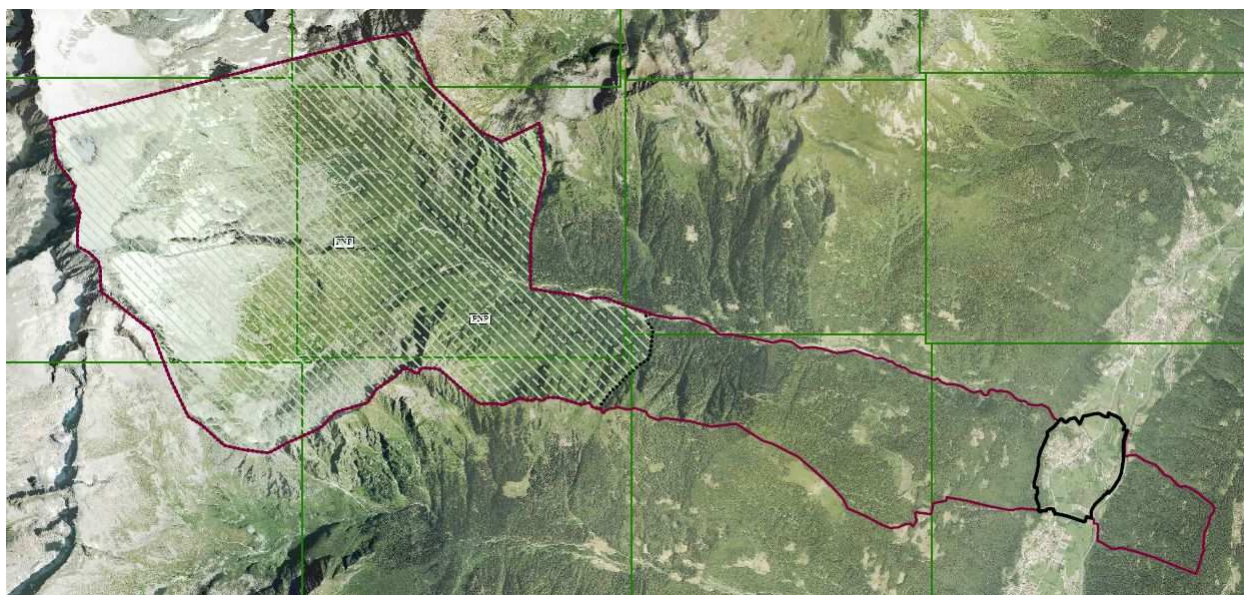
Non esistono soluzioni alternative alla localizzazione degli interventi considerando che l'intera zona sportiva risulta circondata da zone agricole di pregio.

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 e 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.

La variante, come dimostrano i dati, prevede una sostanziale conferma del quadro insediativo.

In Allegato alla presente relazione viene riportato 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.

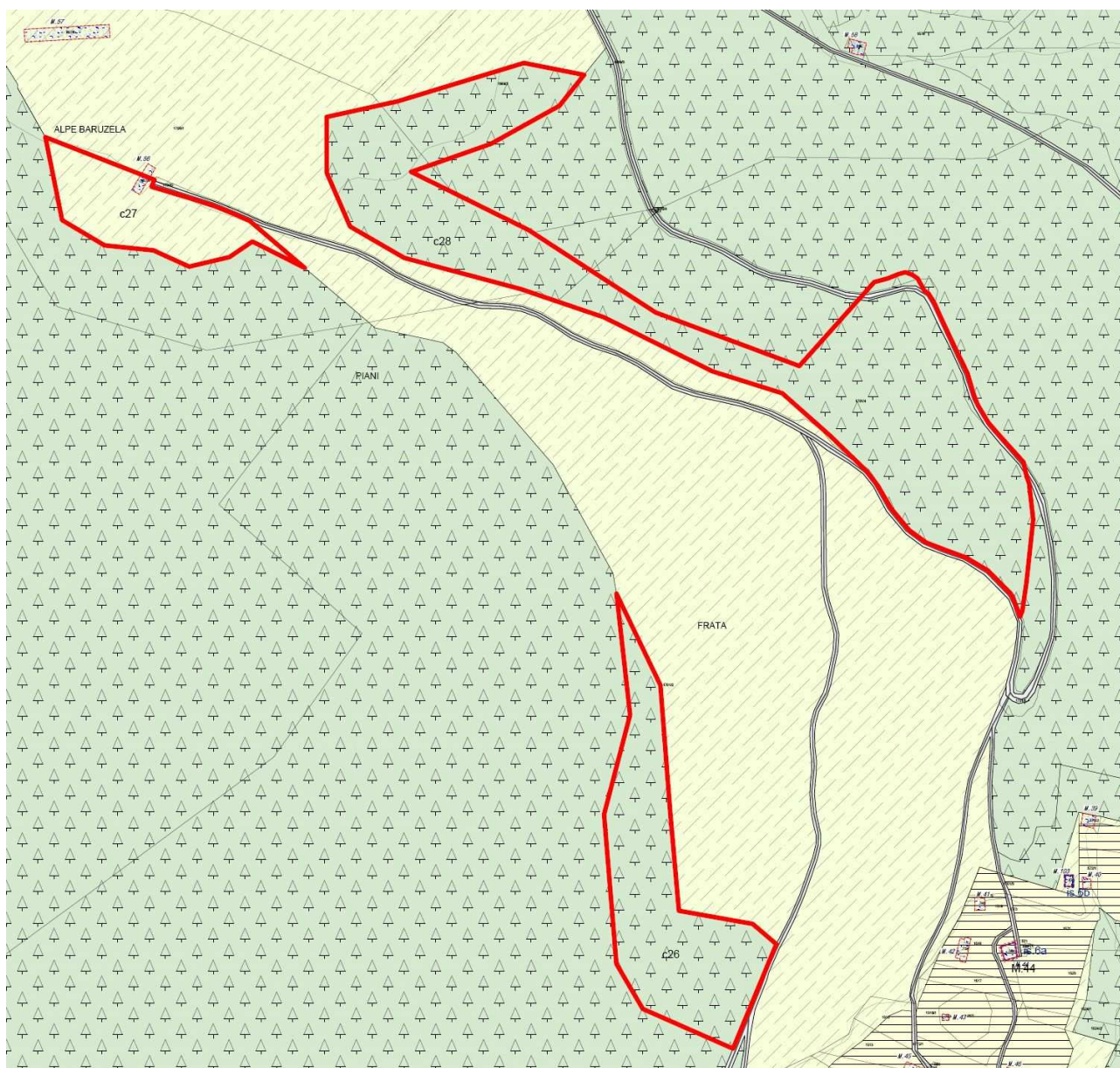
Varianti c26, c27 c28: riconfinamento delle aree boschive e pascolive di malga Barusela

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

Variente 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		Variente 2024 - v23	
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

Variente 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.

Valutazione osservazioni

Durante il periodo di pubblicazione della variante di adozione preliminare sono state presentate all'amministrazione comunale 6 osservazioni da parte di cittadini. E' stata inoltre protocollata una osservazione presentata da parte dell'amministrazione comunale.

Tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate e valutate al fine di verificarne la coerenza con gli obiettivi della variante e la possibilità di ricondurre i diversi interessi collettivi espressi nelle richieste a un concreto interesse pubblico. Tale valutazione ha tenuto conto della necessità di dare attuazione alle previsioni del PRG, sostenere l'economia locale, incentivare la residenzialità e favorire la ripresa demografica, nonché di conservare e valorizzare l'ambiente rurale montano attraverso attività compatibili con il paesaggio e di garantire adeguate condizioni di manutenzione del territorio, finalizzate al miglioramento della sicurezza e alla fruibilità delle aree montane.

Per una verifica dettagliata delle diverse osservazioni presentate, delle valutazioni di coerenza e delle misure applicate in caso di accoglimento delle stesse si rinvia alla lettura del fascicolo allegato: Valutazione Osservazioni

ALLEGATI

Allegato 1 - Tabella sul consumo di Suolo

Allegato 2 - Standard urbanistici

Allegato 3 - Variante v10 - Inserimento paesaggistico

Allegato 4 - Variante v10 - Soluzioni alternative

Allegato 5 - Sistema ambientale in vigore

Allegato 6 - Balconi in legno

Allegato 7 - Programmazione urbanistica del settore commerciale