

Elab.
N. 09

COMUNE DI PELUGO
(Provincia Autonoma di Trento)



**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2024**

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

VALUTAZIONE OSSERVAZIONI

CON VALUTAZIONE DI COERENZA E DETERMINAZIONI ASSUNTE PER LE INTEGRAZIONI DI ADOZIONE DEFINITIVA

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

Numero osservazione Oss.1 di data: 08/01/2025		Protocollo n. 49 di data: 09/01/25	
Comune Catastale:	Pelugo	Particelle catastali:	1360
Richiedente:	Morandini Irma		
Sintesi della Osservazione	Recupero dell'edificio		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione	M.21		
Descrizione completa	Si chiede di recuperare l'edificio del PEM ora rudere in stato di abbandono		
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 26. Zone a bosco [E106]		
Esito della valutazione:	Accolta	Nuova Variante n.	
Motivazioni	La documentazione prodotta in sede di osservazione è stata ritenuta sufficiente a motivare la riapertura della variante, verificata la presenza del manufatto nella mappa storica del 1860 e la consistenza delle mura esistenti e raffigurate in foto tali da facilitare la definizione della tipologia originaria.		

Numero osservazione Oss.2 di data: 08/01/2025		Protocollo n. 53 di data: 09/01/25	
Comune Catastale:	Pelugo	Particelle catastali:	714 715 715/1 716/2 647 648 651 645/3 734 735
Richiedente:	Scarazzini Nicola		
Sintesi della Osservazione	Ampliamento della zona per attività agricole produttive-Azienda zootecnica		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione			
Descrizione completa	Si chiede l'ampliamento dell'area visto la recente costruzione della stalla. Inoltre si chiede la possibilità di traslazione dell'area della parte est nelle immediate vicinanze del fiume Sarca e di una parte ad ovest inutilizzabile (per un totale di ca. 750mq), aggiungendola lungo il lato sud della proprietà per eventuali lavori di ampliamento e riqualificazione della stalla già precedentemente esistente (vedi planimetria allegata)		
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 22bis. Zone Agricole di Pregio [E104] Art. 24. Zone per attività produttive agricole [E203]		
Esito della valutazione:	Accolta	Nuova Variante n.	v24
Motivazioni	L'osservazione viene accolta con una limitazione per la parte che interessa l'area di protezione fluviale		

Numero osservazione Oss.3 di data: 24/12/2024		Protocollo n. 69 di data: 09/01/25	
Comune Catastale:	Pelugo	Particelle catastali:	.762 .763
Richiedente:	Chiodega Luciano		
Sintesi della Osservazione	Recupero degli edifici		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	is.20
Schede catalogazione inerenti l'osservazione	M.98 M.99		
Descrizione completa	Ricorso avverso con richiesta di inserimento di riedificabilità dei ruderi. La zona circostante è dotata di tutte le infrastrutture (strade, acquedotti ecc) richiamando le procedure di cambio coltura effettuate ai sensi della normativa provinciale L.P. 1/2007 e fine lavori ai sensi art. 88 RUEP.		
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 26. Zone a bosco [E106] Art. 23. Zone Agricole art. 37 del PUP [E103]		
Esito della valutazione:	Parzialmente accolta solo per la parte relativa al cambio di coltura. Non accolta per la ricostruzione ruderi	Nuova Variante n.	v27 / ..
Motivazioni	L'Osservazione viene attentamente valutata alla luce degli elementi integrativi presentati, procedendo all'esame di due aspetti distinti: il primo relativo al cambio di coltura e il secondo concernente la richiesta di ricostruzione dei ruderi. 1. CAMBIO DI COLTURA Vista la nota del Servizio Foreste dd. 31/03/2026, attestante lo stato agricolo dei luoghi, si procede all'inserimento di una nuova zona agricola in sostituzione della precedente destinazione a bosco. Tale modifica è determinata sulla base della sovrapposizione tra il PRG vigente e la planimetria del cambio di coltura autorizzato. L'area oggetto di variante (che interessa solo una porzione della superficie complessiva del cambio di coltura) viene assegnata alla destinazione di "area agricola ai sensi dell'articolo 37 del PUP". Ciò in analogia e omologazione con la destinazione già prevista dal PTC e dal PUP, che interessa tuttora parte delle particelle fondiarie (p.f.) in questione. La variante, estesa su 82 mq, coinvolge quindi solo parzialmente la p.f. 1402/1 e le particelle edificiali (p.ed.) 762 e 763, essendo la restante porzione già destinata dal PTC ad area agricola ex art. 37 del PUP. 2. RIPRISTINO FILOLOGICO/TIPOLOGICO DEI RUDERI ESISTENTI La documentazione prodotta in sede di osservazione non è stata ritenuta sufficiente a motivare la riapertura della variante su una tematica già oggetto di parere collegiale espresso in Conferenza di Pianificazione preliminare. L'osservazione non viene accolta per il persistere di criticità e profili di contrasto con i criteri della normativa provinciale in materia di ricostruzione. Nello specifico, si rilevano: l'assenza degli edifi di nella carta storica del 1860, l'assenza di riscontri catastali antecedenti al 1977 (come previsto dall'art. 107, comma 2 della L.P. 15/2015) e la mancata presentazione di documentazione storica o fotografica idonea a comprovare la consistenza volumetrica originaria. Essendo mancanti tutti gli elementi la richiesta non può essere accolta.		

Numero osservazione Oss.4 di data: 20/01/2025		Protocollo n. 207 di data: 20/01/25	
Comune Catastale: Pelugo		Particelle catastali:	
Richiedente:		Gruppo Consiliare uniti per Pelugo	
Sintesi della Osservazione		Aggiornamenti normativi e cartografici	
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione			
Descrizione completa		Aggiornare l'art.28 sulla base delle novità pianificatorie introdotte dal Piano di stralcio del PTC della Comunità delle Giudicarie. Introdurre nelle NdA e in cartografia l'individuazione del tracciato di una pista ciclopedonale che colleghi la località Balterin con l'abitato di Borzago lungo la sponda destra del fiume Sarca, al fine di consentire la sua progettazione e realizzazione senza provvedere ad un piano attuativo	
Articoli delle NdA di riferimento		Art. 28. Zone a parco fluviale della Sarca e ambiti fluviali ecologici Art. 9.2 Percorsi pedonali e Ciclovie [F418 F419 F420 F421]	
Esito della valutazione:		Parzialmente coerente Nuova Variante n.	c35 c36
Motivazioni	Aggiornare l'art.28 sulla base delle novità pianificatorie introdotte dal Piano di stralcio del PTC della Comunità delle Giudicarie. Introdurre nelle NdA e in cartografia l'individuazione del tracciato di una pista ciclopedonale che colleghi la località Balterin con l'abitato di Borzago lungo la sponda destra del fiume Sarca, al fine di consentire la sua progettazione e realizzazione senza provvedere ad un piano attuativo		

Numero osservazione Oss.5 di data: 21/01/2025		Protocollo n. 224 di data: 21/01/25	
Comune Catastale:	Pelugo	Particelle catastali:	905 906 e limitrofe
Richiedente:	Chiodega Luciano		
Sintesi della Osservazione	Riduzione dell'area edificabile		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione			
Descrizione completa	Si chiede Che la superficie edificabile venga ridotta a 1930 mq e che la superficie resa non edificabile sia destinata a verde privato o destinazione simile (vedi planimetria allegata)		
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 15. Zone B1 - Zone residenziali di completamento parzialmente edificate [B103]		
Esito della valutazione:	parzialmente accoglibile	Nuova Variante n.	v25
Motivazioni	Stralcio della capacità edificatoria sulla p.f. 913 e parte della p.f. 904, considerando tale zona effettivamente destinate ad un uso esclusivamente pertinenziale non edificabile della p.ed. 727.		

Numero osservazione Oss.6 di data: 21/01/2025		Protocollo n. 243 di data: 22/01/25	
Comune Catastale: Pelugo		Particelle catastali: .673	
Richiedente:		Cozzio Gliberto e Campidelli Silvano	
Sintesi della Osservazione		Recupero dell'edificio	
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. : is.6b	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione		M.103	
Descrizione completa		Si chiede di rivalutare la domanda di ricostruzione del rudere valutata non coerente per mancanza di elementi che possano consentire la corretta applicazione dei criteri previsti dall'art.106 della L.P 15/2015. I richiedenti ripresentano l'osservazione portando altre considerazioni: -l'immobile è antecedente all'anno 1860 e quindi non può essere considerata recentemente costituita -L'esistenza e la geometria del fabbricato possono essere visti dagli abbozzi 10 e 37 del 1912; -Negli estratti storici del Libri dell'Ufficio Tavolare di Tione la particella era destinata a cascino -per quanto riguarda la distanza del sedime rispetto agli edifici esistenti inferiore ai 10 m, si chiarisce che la posizione storica può essere aggiornata con le modalità previste dalla normativa urbanistica vigente	
Articoli delle NdA di riferimento		Art. 27. Zone a pascolo [E107]	
Esito della valutazione:		Accolta	Nuova Variante n. M.103
Motivazioni	La documentazione prodotta in sede di osservazione è stata ritenuta sufficiente a motivare la riapertura della variante, anche a seguito di una verifica incrociata con l'ufficio del catasto che ha certificato la esistenza storica della p.ed. .673 nella posizione correttamente indicata dal catasto attuale.		

Numero osservazione Oss.7 di data: 21/01/2025		Protocollo n. 244 di data: 22/01/25	
Comune Catastale:	Pelugo	Particelle catastali:	.395
Richiedente:	Campidelli Norman e Violi Lucia		
Sintesi della Osservazione	Possibilità di ampliamento dell'edificio		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :		L'area è stata oggetto di istanza a seguito di avviso preliminare n. :	
Schede catalogazione inerenti l'osservazione			
Descrizione completa	Si chiede di poter ampliare l'edificio lateralmente secondo gli indici urbanistici delle zone B1 di proprietà (pp.ff. 134/1 134/2)		
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 37.4 Risanamento conservativo [A204] Scheda nr.13		
Esito della valutazione:	Accolta	Nuova Variante n.	v26
Motivazioni	La richiesta di densificazione dell'abitato esistente viene accolta prevedendo all'interno della p.f. 136 di realizzare un nuovo edificio in aderenza alle unità abitative dell'edificio esistente (p.ed. 395) di dimensioni massime di 80 mq di Sun ed altezza massima due piani.		