

*Elab.
N. 14*

COMUNE DI PELUGO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE 2024**

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

**RECEPIMENTO PRESCRIZIONI
E
CONTRODEDUZIONI**

**AL VERBALE DI CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE
N. 17/2025 DI DATA 12/08/2025**

Marzo 2026 - Adozione definitiva

dott. arch. Remo Zulberti



SOMMARIO

Premessa.....	2
Contenuti della variante	2
Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015	3
Elementi del piano	4
Usi civici	4
Analisi degli elaborati cartografici di piano.....	4
Note sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale:	4
Note Insediamenti Storici:	8
Note legenda:	11
Verifica preventiva del rischio idrogeologico.....	12
Servizio Foreste.....	12
Servizio Foreste.....	13
Servizio Bacini montani.....	15
Elenco dei pareri espressi da Servizio Geologico e Servizio Bacini Montani.....	15
Piano territoriale della Comunità delle Giudicarie	19
Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale	19
Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico	20
CENTRO STORICO.....	20
PEM	24
VARIANTI SISTEMA INSEDIATIVO.....	25
Norme di attuazione	26
Art. 23. Zone Agricole art. 37 del PUP , comma 5.....	28
Art. 36 bis Criteri e guida metodologica agli interventi negli insediamenti storici - 1 - Materiali.	28
Art. 37.4 Risanamento conservativo - comma 2 balconi	29
Allegato schema compositivo	29
Art. 37.4 Risanamento conservativo - comma 2 aperture.....	29
ALTRI SERVIZI PROVINCIALI.....	30
APPA	30
Servizio turismo	30
Servizio artigianato e commercio	31
Aree Protette	32
APOP	33
BENI CULTURALI.....	34
“Per gli aspetti relativi ai beni architettonici.....	34
Per gli aspetti relativi ai beni archeologici.....	35

Legenda:

In nero i paragrafi relativi al Verbale di Pianificazione

In blu corsivo le note e risposte al verbale con accoglimento prescrizioni e/o controdeduzioni

Il Presidente, in relazione alle disposizioni in materia di anticorruzione, chiede a ogni soggetto presente di dichiarare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse ovvero eventuali ragioni di convenienza o di sconvenienza in relazione alla propria presenza e partecipazione all'esame della variante al PRG in argomento.

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla variante in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 10.03.

Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2024 di data 15.10.2024 è stata adottata in via preliminare la Variante generale 2024 al Piano Regolatore Generale del Comune di Pelugo ai sensi degli artt. 37 e 39, della L.P. 04 agosto 2015 n. 15 e ss.mm.ii..

Gli atti relativi alla variante in esame sono stati trasmessi da parte del Comune allo scrivente Servizio in data 22 novembre 2024 prot. PAT n. 0876084, dando così avvio al relativo procedimento previsto dalla normativa provinciale.

In data 3 dicembre 2024, la variante risulta essere stata sospesa dallo scrivente Servizio per richiesta integrazione poi pervenuta in data 5 dicembre 2024. Al fine di garantire l'idonea istruttoria necessaria per la valutazione della variante, lo scrivente Servizio in data 17 febbraio 2025 ha comunicato all'Amministrazione comunale la necessità di sospendere il procedimento di valutazione della stessa per un periodo di 200 giorni ai sensi dell'articolo 3, comma 7 della l.p. 23/1992. Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 37, commi 5-6 della legge urbanistica provinciale n. 15 del 2015, per la verifica della variante adottata rispetto al Piano urbanistico provinciale, ha indetto una **conferenza di pianificazione** per il giorno **12 agosto 2025**, così da consentire all'Amministrazione comunale di illustrare la variante adottata ed ai servizi provinciali competenti di verificare la coerenza del Piano regolatore generale rispetto al Piano urbanistico provinciale e al Piano territoriale della comunità. I servizi provinciali invitati, pur non partecipando alla Conferenza di pianificazione, hanno ritenuto opportuno trasmettere i relativi pareri di competenza, oppure hanno espresso il proprio parere in sede di Conferenza dei servizi ai fini del rischio idrogeologico indetta in data 31 luglio 2025. In sede di Conferenza si è data pertanto lettura dei pareri arrivati allo scrivente Servizio pervenuti entro la data della Conferenza oltre che del verbale della Conferenza dei servizi ai fini idrogeologici e che di seguito si richiamano, facendo altresì presente che risulta ancora in itinere l'approvazione della variante non sostanziale denominata "ex Balterin".

Contenuti della variante

In sede di Conferenza di pianificazione, il Sindaco ha inizialmente delineato gli obiettivi che l'Amministrazione ha inteso promuovere con la presente variante urbanistica.

Oltre all'adeguamento del PRG al PUP e al PTC, si è posto l'obiettivo di promuovere la riqualificazione di un'area del centro storico caratterizzata dalla presenza di edifici che necessitano da anni di interventi, alcuni dei quali in stato di abbandono, disabitati e in parte pericolanti cercando, con nuove previsioni, di dare un impulso ai proprietari ai fini di un loro recupero; il tutto, senza l'obbligo di ricondurre tali interventi ad un piano generale di recupero che potrebbe non risultare funzionale allo scopo in quanto le singole proprietà potrebbero avere disponibilità economiche e tempistiche di intervento diverse e non coincidenti, diventando il piano stesso uno strumento penalizzante/paralizzante anziché un reale incentivo alla riqualificazione dell'area.

Altro obiettivo è stata la razionalizzazione delle previsioni dei parcheggi rispetto al prg vigente, tenendo presente le problematiche esistenti in alcune zone residenziali e individuando quelle maggiormente deficitarie.

Si è inoltre voluta dare possibilità di ricostruzione per alcuni edifici del Pem, al fine di favorire gli interventi manutentivi e di tutela del territorio e dell'ambiente montano.

Non sono state ampliate le zone residenziali, mentre risultano essere stati ridefiniti alcuni parametri delle aree alberghiere per consentire l'utilizzo di tutte le aree aventi tale destinazione e al contempo la sostenibilità economica di potenziali interventi. Si è altresì accolta la possibilità di ampliare a nord di Pelugo l'area produttiva esistente, ma solamente ai fini produttivi e non misti.

Altra tematica affrontata dalla variante riguarda il collegamento tra gli abitati di Pelugo e di Spiazzo, soprattutto ai fini della sicurezza, in considerazione della lontananza dall'abitato di Pelugo della pista ciclabile esistente in sx Sarca.

Vista la pericolosità della strada statale si è evidenziata la necessità di recuperare gli obiettivi del cosiddetto "Piano Attuativo Balterin", limitatamente alla realizzazione del percorso ciclopedonale in dx Sarca, in considerazione dell'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 dd. 08.02.2024 a seguito sentenza n. 154/2024 dd. 21.10.2024 del TRGA di Trento, notificata in data 27.12.2024.

Il progettista della variante segnala innanzitutto che in termini di consumo di suolo la variante ha limitato al minimo l'erosione delle aree agricole ai fini residenziali.

Rispetto a tale tematica, la maggiore problematica evidenziata dal progettista, risulta essere l'individuazione dell'area produttiva di espansione a nord dell'abitato di Pelugo, tuttavia interessando - secondo il progettista - un ambito in parte già sacrificato, se si tiene conto che il PRG in vigore prevede la realizzazione di nuova viabilità.

Ulteriori varianti significative interessano il centro storico con la revisione delle categorie di intervento di alcuni edifici in zona Cionca, facendo sì che gli interventi di recupero degli stessi possano essere realizzati anche senza piano di recupero, peraltro sfruttando lo stralcio di edificabilità di lotti residenziali contermini al fine di incentivare il recupero di volumi pertinenziali.

Segnala poi le previsioni di nuove aree destinate a parcheggi con stralcio di altre aree a parcheggio già individuate dal PRG vigente ma ritenute di difficile attuazione.

Richiama infine che risultano essere pervenute delle osservazioni relativamente allo stralcio di edificabilità per il territorio montano in particolar modo relativamente ai manufatti del PEM, con richiesta di recuperare ulteriori ruderi rispetto a quelli già previsti dalla variante, rispetto alle quali si valuterà l'ammissibilità o meno rispetto ai criteri e indirizzi che l'amministrazione si è data al fine di accogliere tali proposte.

In sede di conferenza sono stati poi brevemente elencati i contenuti dell'avviso preliminare pubblicato ai sensi del comma 1, dell'art. 37 della L.P. 15/2015, rispetto ai quali è stato richiesto di verificare in sede di adozione definitiva la corrispondenza delle varianti introdotte.

Valutazione del piano ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015

La delibera di adozione della variante in esame da atto di quanto contenuto nell'allegato documento redatto ai sensi dell'articolo 20 della l.p. n. 15/2015.

Tale documento prende in considerazione tre distinti aspetti:

1. Influenze dirette ed indirette su aree Rete Natura 2000, dove si esplicita che nessuna variante interessa il sistema Rete Natura 2000;
2. Effetti significativi sull'ambiente, specificando che l'attuazione degli interventi previsti dalla variante non interessano le fattispecie elencate dalla normativa di valutazione di Impatto Ambientale, escludendo per le stesse anche le procedure di Screening;
3. Coerenza interna con il PRG in vigore ed esterna con PUP e PTC, evidenziando che le varianti non interferiscono con le previsioni relative al sistema insediativo del PUP.

L'unica variante che interessa le aree agricole di pregio prevede l'ampliamento della zona sportiva delle Masere (variante c16) che risulta ampiamente compensata con la riduzione dell'area a verde pubblico attrezzato che verrà trasformata in area agricola di pregio (variante c17).

Rispetto a tale documento di valutazione, si ritiene sia opportuno che la verifica di assoggettabilità approfondisca gli aspetti paesaggistici dell'introduzione di una nuova area produttiva a nord dell'abitato di Pelugo e della relativa forma di consumo di suolo.

*Si rinvia alla **Relazione illustrativa ed alla Valutazione di piano integrate con specifico riferimento alla variante v10 relativa alla nuova zona produttiva di livello locale.***

Le previsioni individuate come forma di ristrutturazione urbanistica, sono invece da approfondire all'interno della tematica del "Patrimonio storico e culturale".

Elementi del piano

La cartografia della variante risulta costituita da n. 2 tavole del "Sistema Ambientale", da n. 5 tavole del "Sistema Insediativo", da n. 1 tavola che individua l'edificato storico, da n.1 tav. che individua la Legenda, e da n. 5 tavole di raffronto.

La variante risulta descritta da una "Relazione illustrativa" e verificata dal "Rapporto ambientale".

La normativa comprende le NTA e il relativo raffronto rispetto alle norme vigenti. Risulta allegato un elenco delle varianti con verifica preliminare del grado di penalità CSP.

L'edificato storico è interessato dalla modifica delle schede oggetto di variante, così come il PEM.

Il vigente Regolamento di Attuazione con manuale di intervento risulta modificato con l'introduzione di nuove categorie di intervento afferenti al recupero tipologico. Infine, la variante risulta corredata da uno studio di compatibilità afferente ad una variante che interessa una scheda del PEM.

Usi civici

La delibera di adozione attesta che la variante comporta mutamento della destinazione in atto dei beni assoggettati al vincolo di natura di terre di uso civico di cui alla legge 16 giugno 1927 n. 1766 e che pertanto necessita l'applicazione della norma contenuta nell'art. 18 della legge provinciale 14 giugno 2005 n. 6. La delibera dà atto che l'amministrazione degli stessi compete al Comune esprimendo allo stesso tempo parere favorevole in merito alle modifiche di destinazione di uso civico interessati dalla variante.

Il documento di autovalutazione -pur erroneamente riferendosi ad altro Comune amministrativo -

Corretto

richiama che in coerenza con le disposizioni provinciali, è stata puntualmente verificata l'insussistenza di soluzioni alternative che siano meno penalizzanti e onerose per i beni gravati da uso civico, valutando e confermando le scelte pianificatorie alla luce del principio del beneficio per la collettività.

Analisi degli elaborati cartografici di piano

L'istruttoria dello scrivente Servizio in merito alla verifica di coerenza degli elaborati cartografici della variante in esame, evidenzia i seguenti aspetti da approfondire in sede di adozione definitiva.

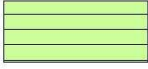
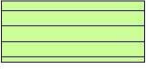
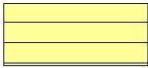
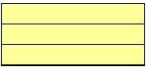
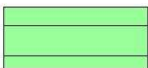
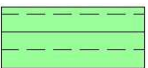
Note sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale:

Non risulta completa la rappresentazione dell'idrografia lineare rispetto al PUP;

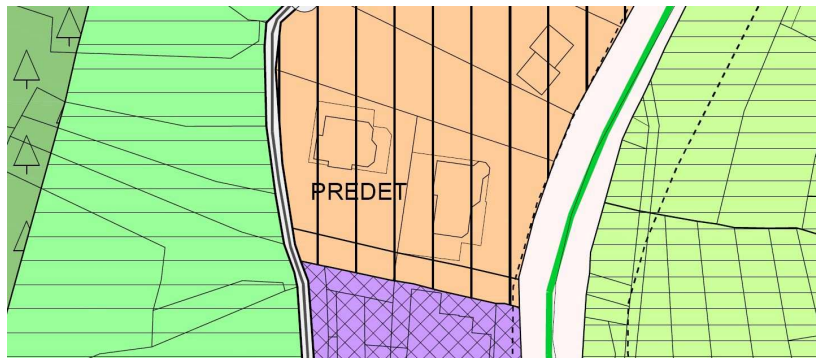
Le aree agricole locali (art.23bis) sono indicate con codice E109 ed errata campitura (nella legenda standard E109= area agricola pregiata di rilevanza locale [color verde con righe intere])

La leggera differenza della campitura, righe interrotte (PRGTANSI33) anziché righe continue (PRGTANSI31), utilizzata per le zone agricole locali è necessaria per distinguere le zone agricole locali da quelle di pregio.

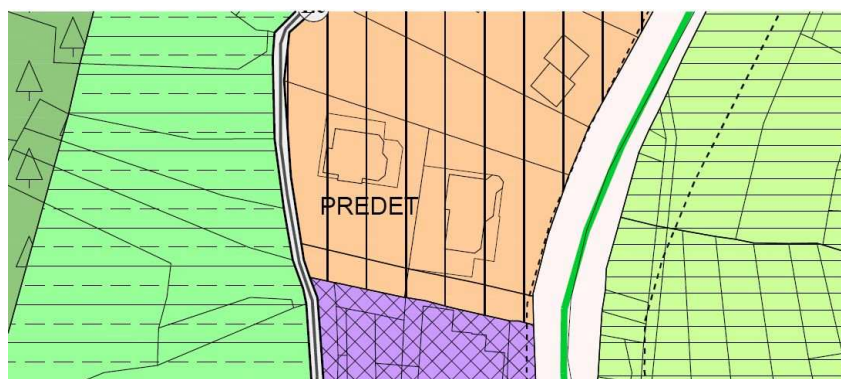
Dal punto di vista sostanziale non vi è nessuna differenza in quanto i dati shape non contengono definizione di stile, ed al momento della apertura o inserimento all'interno di sistemi GIS l'operatore può definire ogni la migliore grafica da utilizzare.

Legenda PRG Tools	Legenda PRG
	Zone agricole, forestali, alpine
E104 	E104  Agricole di pregio Art. 22bis
E103 	E103  Agricole del PUP art. 37 PUP Art. 23
E109 	E109  Agricole locali Art. 22bis

Nella legenda PRG Tools le zone E104 ed E109 sono molto simile. In fase di stampa di estratti della cartografia se queste aree non sono contigue difficilmente vengono distinte, soprattutto se utilizzate da persone o tecnici non esperti del settore.



Legenda PRGTools



Legenda PRG

E110= area agricola locale [color giallo con righe tratto/intero]);

Si da atto che la zona E110 non è presente nel PRG di Pelugo

Nell'area residenziale di p.f. p.ed. 227 è presente nei dati shp l'indicazione puntuale di "sopraelevazione mezzo piano" Z601_N non visibile nella cartografia;

*Si tratta di un refuso presente nel PRG in vigore. L'edificio è stato oggetto di trasformazione con una variante precedente quella del 2024, dove il perimetro dell'insediamento storico è stata ridotto escludendo la p.ed. 227 e la sua pertinenza. Si provvede a cancellare il richiamo puntuale *1.*

L'indicazione lineare di "pista ciclabile di progetto" F421_L viene confermata come da PRG vigente in maniera errata (linea che circonda tutto il poligono anziché unica linea);

Lo shape F421 costituisce un refuso (invisibile nelle tavole pdf in quanto sottotraccia). Verificato che lo stesso non rappresenta nessun percorso ciclabile di progetto e si provvede a cancellarlo.

(lo stesso shape viene ora utilizzato per un nuovo tracciato inserito in località Balterin in accoglimento delle osservazioni).

Lo shape F420 risulta corretto come posizione del PRG in vigore e si provvede a rettificare l'aspetto grafico all'interno del pdf in adeguamento al colore utilizzato nella legenda tipo.

E' stata classificata Z501_P (codice non utilizzato nel vigente PRG) "Piano attuativo del parco fluviale" con rif. art.28 c3 (all'interno ricadono anche le var. C17 e C30) l'area che nel PRG vigente è indicata come Z312_P ambito fluviale, lungo il Sarca.

Da chiarire posto che il codice Z312_P viene ora correttamente utilizzato per l'area di protezione fluviale del PTC.

Il PRG è ora adeguato al PTC con cancellazione del PA art.28 (ex Z501) ed inserimento delle aree di protezione fluviale (Z312) a valere quale ambito ove opera il Parco Fluviale della Sarca istituito con delibera di giunta provinciale (Del.GP 1816 dd 13/11/2020).

Lo shape Z312 corrisponde alle aree di protezione fluviale del PTC.

Si tratta di due destinazioni distinte graficamente a seguito dell'adeguamento obbligatorio al PTC che ha ridefinito le aree di protezione fluviale alle quali il PRG è stato adeguato utilizzando il codice Z312.

Nel piano previgente (GP2007) che contiene la tavola del sistema ambientale (da considerare quindi vigente poiché il PRG approvato nel 2015 non contiene il sistema ambientale) è indicata l'area a "Parco intercomunale fluviale del Sarca" ma solo nella sponda dx quindi area ridotta rispetto a quanto indicato ora in cartografia;

Si rinvia alla nota sopra.

Il Parco fluviale richiamato all'articolo 28 è stato cancellato in accoglimento della osservazione presentata dall'Amministrazione comunale.

Vedasi variante v35 inserita in adozione definitiva e Allegato 5 che riporta il sistema ambientale del PRG in vigore con evidenza grafica del piano stralciato).

La parte in sponda sx del Sarca era stralciata nella variante in itinere 3050 Piano attuativo Baltarin;

La variante Balterin risulta annullata. Gli elaborati della variante generale 2024 non tengono in nessun conto le modifiche prima introdotte e poi annullate con la variante "Balterin".

P.ed.227 area residenziale di completamento: nel solo dato SHP Z601_N è presente indicazione puntuale di "sopraelevazione di mezzo piano" (da PRG previgente quando era edificio in centro storico - scheda33);

Il dato shp è stato corretto, Vedi quanto riportato sopra.

Nelle schede PEM sono state aggiunte, rispetto alle schede vigenti, le tipologie di intervento: Ripristino Filologico (IRF) e Ripristino Tipologico (IRT) che quindi sono presenti solo nelle allegate schede oggetto di variante.

In tema di PEM occorre fare una 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 colturale e del rimboschimento spontaneo delle radure prative che, create dall'uomo nel corso dei secoli, rischiano oggi di scomparire nell'arco di pochi decenni.]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

[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.

Ben vero che negli allegati alla deliberazione di Giunta Provinciale di data 26/10/2007 si provvedeva a cancellare il riferimento alla ricostruzione tipologica, ma appare chiaro che tale intervento non sia più negato dalla L.P. 2015 dove:

- **Il PRG non deve più escludere in via generale i ruderi dalla ricostruzione**, ma può semmai individuare singolarmente quelli per cui la ricostruzione non sia ammissibile, escludendoli espressamente dall'art. 107;
- **La documentazione fotografica contenuta nelle schede del PEM** è ritenuta sufficiente a definire ragionevolmente la tipologia e la dimensione originaria, applicando gli stessi criteri già contenuti nel PEM vigente;
- La ricostruzione tipologica trova quindi la sua base nell'**art. 107 LP 15/15**, che disciplina la ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti su basi più flessibili rispetto al vecchio art. 24 bis della LP 22/91.

La variante contiene inoltre, per ogni singolo edificio, la tipologia strutturale e dimensionale cui occorre riferire rigorosamente il progetto di "ripristino tipologico".]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

[Per l'adozione definitiva si provvede ad integrare il manuale con gli schemi utilizzabili per il ripristino tipologico accompagnato 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, vengono integrate con schemi grafici delle diverse tipologie, in analogia a quanto già contenuto nelle schede di catalogazione del PEM in vigore (M.39 C).]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

Inoltre nella parte destinazione d'uso è stata sostituita la dicitura Abitativo con Abitativo non permanente;

La definizione di abitativo non permanente è prevista dalla norma provinciale ed è necessario precisare questo limite per ogni nuova scheda.

da verificare la rappresentazione cartografica degli edifici M.60 e M.61 (aggiornate rispetto alla vigente cartografia) che sembrano tuttavia invertite rispetto alle p.ed. indicate nelle vigenti schedature;

Si provvede a rettificare la posizione dei due edifici in adeguamento allo stato reale dei luoghi (chiaramente visibile nelle ortofoto) evidenziando l'errata indicazione catastale della scheda 61 B in vigore che viene corretta senza che ciò costituisca variante.



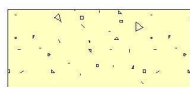
Ortofoto 2023 (evidenza dello sfasamento esistente fra catasto e posizione reale degli edifici)

Note Insediamenti Storici:

Il tematismo A404_P usato con "dicitura" e "campitura" non standard (vedi var. C23) sembra non trovare riscontro nel testo Nda;

Le zone contraddistinte con lo shape A404 corrispondono all' Art. 38 Aree libere pertinenziali in centro storico.

A404



Aree libere pertinenziali

Art. 38

SPAZIO PRIVATO DEGLI EDIFICI

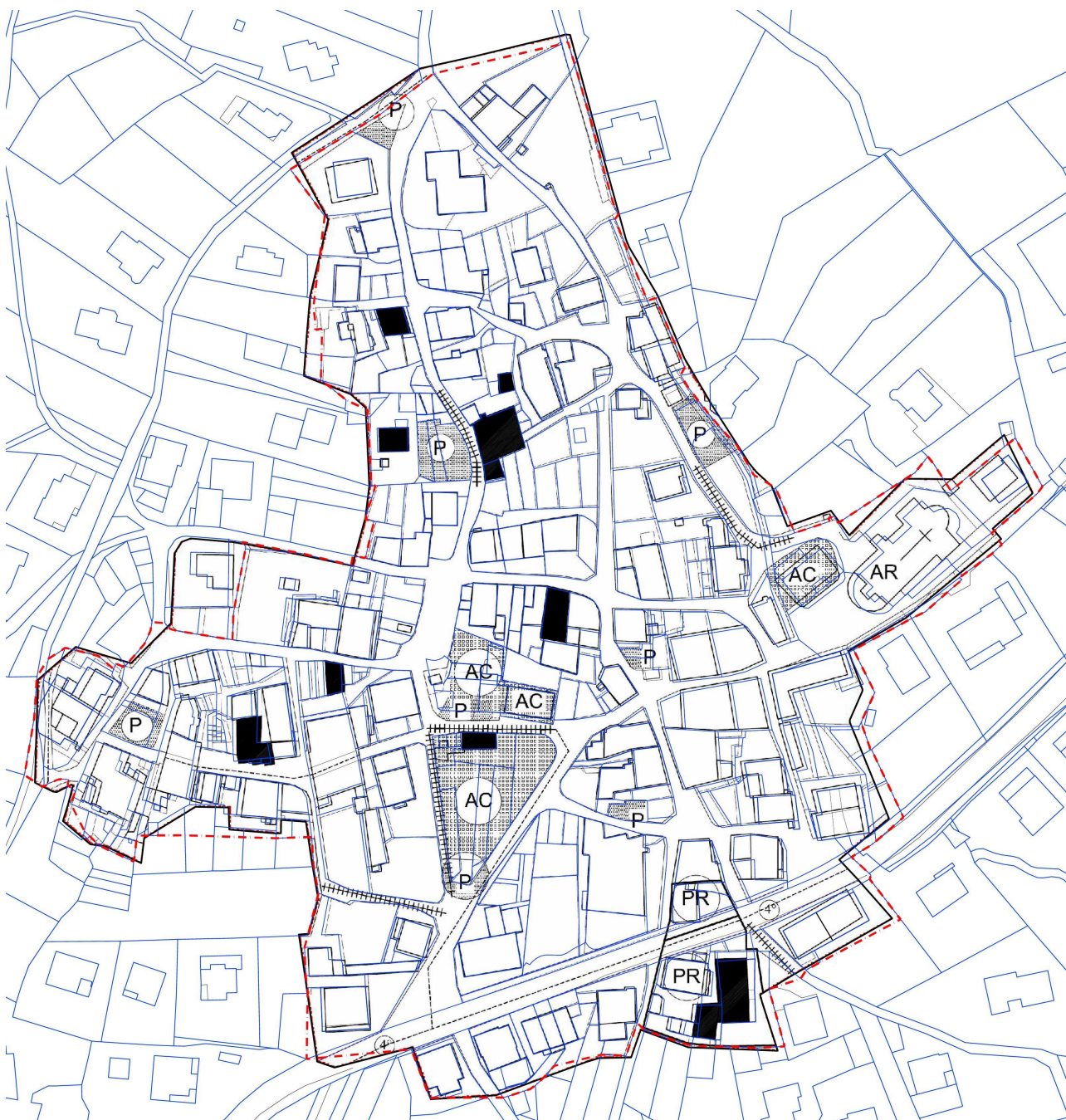


A404_P

Il sistema PRGtools restituisce un colore "giallino" di fondo (rgb 255 255 194) che permette di distinguere questi spazi dalle zone del centro storico comunemente utilizzate per le aree libere di uso pubblico (A401).

Modificata perimetrazione del centro storico in corrispondenza di viabilità locale esistente;

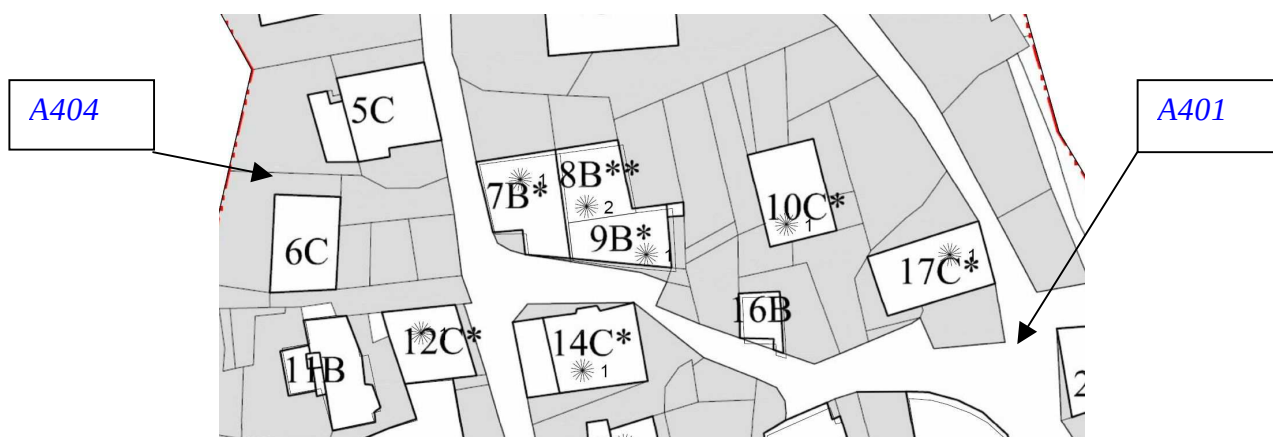
Il PRG è stato adeguato al catasto georeferenziato ed occorre ammettere che si possono riscontrare minime modifiche rispetto al PGIS in vigore considerando che lo stesso risulta disegnato su un catasto manuale.



**Sovrapposizione fra il PGIS in vigore e la mappa catastale attuale
con adattamento del confine del perimetro del centro storico**

Da una attenta revisione degli elaborati non sono state riscontrate modifiche tali da dovere essere segnalate come varianti sostanziali.

Edificio p.ed. 431 (scheda 8 non oggetto di modifica) manca in cartografia l'indicazione di "sopraelevazione di 1 piano" correttamente presente nel dato SHP Z601_P;



Sovrapposizione fra il PGIS in vigore e l'indicazione delle sopraelevazioni ammesse

L'asterisco in fase di stampa è risultato in secondo piano, e quindi nascosto, rispetto la retino del risanamento e si è provveduto a renderlo visibile.

E' stato utilizzato A401 con dicitura "viabilità e spazi pubblici" (senza specifico articolo nelle NdA) mentre nella legenda standard A401 indica "area libera nel centro storico";

E' stato utilizzato A404 con dicitura "aree libere pertinenziali art.38" mentre nella legenda standard A404 indica "spazio privato degli edifici";

Si conferma l'utilizzo dei codici A401 e A404, non disponendo in legenda tipo di soluzioni alternative.

Inserito vincolo diretto manufatti e siti Z301 (vicino a p.ed. 446) nei dati SHP, non indicato tuttavia nella tavola PdF del centro storico cfr.allegato32;

Sono stati introdotti i "fronti di pregio" A407_L non presenti nel vigente piano dei centri storici (nuovo art.37.9) ma con campitura diversa rispetto alla legenda standard, indicati come varianti C7A, C7B; C7C, C7D, C7E, C7F, C7G da chiarire;

In adozione definitiva si è provveduto a stralciare la variante c7a, che prevedeva la definizione dei fronti da riqualificare, in quanto non utile. La norma come scritta in adozione preliminare prevedeva la possibilità di interventi anche importanti in quanto gli edifici posti lungo la strada statale 239 non presentano caratteristiche di particolare valore. Al fine di semplificare le norme si è quindi provveduto ad eliminare la previsione lungo la strada statale confermando le norme relative alle categorie del risanamento e della ristrutturazione.

Per quanto riguarda le varianti c7b, c7c, c7d, c7e, c7f, c7g si provvede a modificare il simbolo grafico rendendolo uniforme allo shape A407.

Per l'edificio p.ed. 462 (scheda 45 R1, chiesa di Pelugo, non oggetto di modifica) viene introdotto in cartografia vincolo di: area di tutela archeologica Z303, bene storico non vincolato n.3 Z327 e nella sola cartografia PdF (tav.IS1) è presente anche la simbologia di vincoli diretti (non presente tuttavia nel dato shp Z301);

Si provvede a rettificare in base agli ultimi dati disponibili sul webgis provinciale. (si precisa che il dato webgis non distingue i beni oggetto di vincolo da quelli con scheda sospesa).

Per quanto riguarda il vincolo indiretto si segnala l'errore dei dati del WEB GIS ed anche delle SHCE PDF fornite dalla soprintendenza.

L'esatto areale dei beni soggetti a vincolo indiretto a tutela della chiesa di San Antonio è quello del PRG !!!

Sembra eliminato senza evidenza di modifica (realizzato?) il piano di recupero presente nella vigente cartografia del centro storico (GP 2339/2007) in corrispondenza degli edifici schede n.79, 91, 92 e 93 che non sono oggetto di modifica nella presente variante ma vengono classificate R3 nella cartografia di adozione preliminare.

Tali schede vigenti riportano come categoria di intervento la sola indicazione di "modalità di intervento definite dal P.R." quindi è necessario chiarire lo stralcio del piano di recupero e/o il mancato aggiornamento delle schede citate; Edificio scheda 84/2: sembra modificata la categoria di intervento rispetto al vigente PRG che indica "ristrutturazione" sia in cartografia che nella scheda (non oggetto di variante): da verificare;

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 logico, e supportato dai 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.

Note legenda:

Le diciture di legenda non sempre corrispondono a quanto indicato nelle NdA es. Pascoli vs Aree a pascolo, Tutela del paesaggio vs Aree di tutela ambientale, valenza paesaggistica PTC vs ambito paesaggistico, ecc. da uniformare;

Errato rif. normativo per alcuni tematismi: aree agricole locali (art 23 bis), aree a verde privato (nuovo art.18), studio di compatibilità idrogeologica (nuovo art.35) ecc.;

E stata fatta una revisione generale per l'adozione definitiva correggendo gli errori.

Si è provveduto a correggere i titoli dei singoli tematismi.

Note Sistema Ambientale: L'area a parco naturale non è rappresentata nelle tavole PdF della cartografia (sono visibili invece gli altri tematismi: tutela ambientale, ZPS, ZSC, protezione fluviale, ambito paesaggistico PTC ecc.);

Non risulta possibile rappresentare compiutamente il tematismo coprente del parco naturale che coincide per lo più con le zone ZPS e ZSC.

Il perimetro del parco, quale tema complementare, viene riportato nel sistema insediativo.

Le ZPS ZSC tutela ambientale vengono riportate nel sistema ambientale.

Correttamente perimetrata l'Area di Tutela ambientale come da vigente PRG (approvato con del.GP 2007 -variante di adeguamento PUP2000);

Nelle NdA gli "ambiti fluviali ecologici" sono normati in art.28, art.28.2 e art.28.3 da chiarire;

Il PRG viene adeguato al PTC in vigore ed integrato con gli ambiti fluviali ecologici come definiti dal PGUAP che differiscono dai primi.

Le norme di attuazione sono state integrate come da PTC e PGUAP.

L'area "Piano attuativo del Parco Fluviale" Z501_P sembra non corrispondere alla previgente pianificazione del sistema ambientale (vedi note nella sezione: Sistema insediativo);

Per quanto riguarda invece la prima parte dell'articolo 28, che fa riferimento al piano del Sarca, esso viene stralciato con variante c35 introdotta in adozione definitiva.

Vedasi punti trattati in precedenza.

Sempre in legenda si è provveduto ad eliminare i richiami alla variante non sostanziale Balterin (annullata).

Inoltre si evidenzia che per superare l'impossibilità di sovrapporre la destinazione di uso pubblico (F203) relativa all'edificio storico tutelato in località Masere, è stato necessario "forare" la zona agricola di pregio in corrispondenza del sedime dell'edificio classificato come Insedimento storico isolato con la scheda 96 (A102) e assoggetto alla categoria del restauro (A203).

Verifica preventiva del rischio idrogeologico

Con nota del 24 luglio 2025 prot. 592981, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha convocato per il giorno 31 luglio 2025 a ore 09.00, la Conferenza per la verifica delle nuove previsioni urbanistiche rispetto alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità.

Nell'ambito del procedimento di esame dei piani regolatori e relative varianti adottati, di cui agli articoli 37 e 39 della l.p. n. 15/2015, la Conferenza verifica le interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con le disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità secondo quanto indicato nell'allegato C, punto 8.3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 379 del 18 marzo 2022. Sotto il profilo della verifica preventiva del rischio idrogeologico determinato dalla proposta di nuove previsioni urbanistiche, in tale sede i Servizi provinciali competenti hanno espresso il proprio parere di competenza in merito alla variante al PRG di Pelugo che di seguito si riporta:

Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:-le cartografie di piano devono assicurare la rappresentazione dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale. A tal proposito la rete idrografica del Trentino è reperibile dal sito "DATI.TRENTINO.IT" -"IDROGRAFIAPRINCIPALE-PUP";

- gli interventi che ricadono nelle fasce di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque Pubbliche (10 m di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale devono sottostare al dettato della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali" e relativo Regolamento di attuazione (Decreto del Presidente della Provincia d.d. 20/09/2013 n. 22-124/Leg). Eventuali interventi sono in ogni caso autorizzati o concessi dallo scrivente Servizio, solamente se le condizioni idrauliche, patrimoniali o le necessità di gestione del corso d'acqua lo consentono; -gli interventi in fregio ai corsi d'acqua, inoltre, devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette"; -gli interventi sui corsi d'acqua devono rispettare i contenuti degli artt. 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche; -gli interventi di sistemazione idraulico-forestale compresi quelli di manutenzione sui corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 89 della legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11, "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette".

Le norme di attuazione della varianti al PRG in esame vanno aggiornate rinviando la disciplina di tutela dal pericolo idrogeologico alle disposizioni della Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP, i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG vigenti o adottati, come stabilito dall'articolo 22, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

La Conferenza, per ognuna delle varianti evidenziate dall'Amministrazione comunale nell'elaborato di raffronto per la verifica rispetto alla CSP, esprime il proprio parere, dopo aver effettuato un'analisi congiunta anche con l'ausilio dei sistemi GIS in uso presso l'Amministrazione.

Servizio Foreste

Per il Servizio Foreste, non presente in Conferenza, si fa riferimento al parere espresso con nota prot. n.609985 di data 31 luglio 2025, nel quale sono state espresse le seguenti considerazioni:

"Relativamente alla verifica delle interferenze delle richieste in ordine del giorno con la penalità P4 per incendio boschivo, si comunica che non vi sono aree interessate da tale penalità. Per quanto riguarda gli altri aspetti di competenza, si comunica che alcune varianti del Comune di Pelugo interessano aree boscate, così definite dalla L.P. 11/2007: pertanto, in caso di modifica dello stato dei luoghi sarà necessario inoltrare allo scrivente le eventuali istanze di autorizzazione.

Tali varianti sono: C6, C9, C13, C15, C21, C25, C26, C28, C33 e V10.

Servizio Foreste

Per quanto riguarda la variante **V22A** (che prevede la modifica da zona residenziale a zona agricola locale), dato che è previsto lo stralcio della vigente previsione e una nuova destinazione agricola, si chiede di riportare lo stato dei luoghi con la destinazione a bosco, data la norma relativa all'art.88 del RUEP.

L'articolo 88 disciplina esclusivamente i cambi di coltura e non si applica alla fattispecie di variante in esame. La riconversione dell'area da 'residenziale' ad 'agricola' risulta coerente con il contesto rurale di riferimento e riflette le legittime scelte programmatiche dell'amministrazione locale.

L'area in oggetto è costituita da un fondo agricolo in stato di recente abbandono, interessato da una ripresa boschiva spontanea di modesta entità. Tale vegetazione, composta prevalentemente da nocciolo e altre essenze infestanti, appare priva dei requisiti strutturali e funzionali tipici di una formazione forestale consolidata. Sotto il profilo paesaggistico e urbanistico, si ritiene pertanto opportuno ripristinare l'originaria destinazione agricola del sito, in armonia con l'assetto storico del territorio e con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario.

Restano ferme le disposizioni della L.P. 11/2007, che subordinano qualsiasi intervento o utilizzo delle aree alla preventiva attivazione delle procedure di ripristino dello stato agricolo originario.

A ulteriore supporto della destinazione agricola (preferita a quella boschiva), si evidenzia come tale classificazione impedisca che la superficie venga impropriamente utilizzata, in futuro, come area di compensazione per varianti che comportino la riduzione di terreni agricoli di pregio. Il mantenimento della destinazione agricola permette infatti di arginare il rischio che la trasformazione massiva di aree marginali — non classificate come di pregio dal PUP — in nuove zone boschive possa alterare gli equilibri e le tutele del territorio rurale

Per quanto riguarda, infine, le previsioni di recupero di ruderi classificati nel PEM, si specifica che per quelli ricadenti in area boscata, così definita dalla L.P. 11/2007, è applicata, come primo criterio generale di valutazione, la Deliberazione del Comitato Tecnico Forestale n. 376 del 18 novembre 1996. Pertanto si specifica quanto segue:

M18, M33, M34, M37, M101: il parere è positivo. Si sottolinea la necessità del rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione di coltura in fase di redazione di progetto definitivo;

Si provvede ad integrare le schede di catalogazione con la prescrizione di richiesta preventiva di autorizzazione al cambio di coltura ai sensi della Lp 11/2007

M82, M83 e M84: il parere è **NEGATIVO**, in quanto non sono rispettati i criteri generali della Deliberazione del CTF citata;

Le varianti M82, M83 e M84 sono state introdotte a seguito di una attenta valutazione del grado di rischio idrogeologico, delle caratteristiche dei singoli edifici (ruderi) esistenti, del contesto, e la scelta di introdurre le varianti appare coerente con i criteri descritti in relazione illustrativa ove è precisato:

Coerenza con i requisiti previsti all'art. 107

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

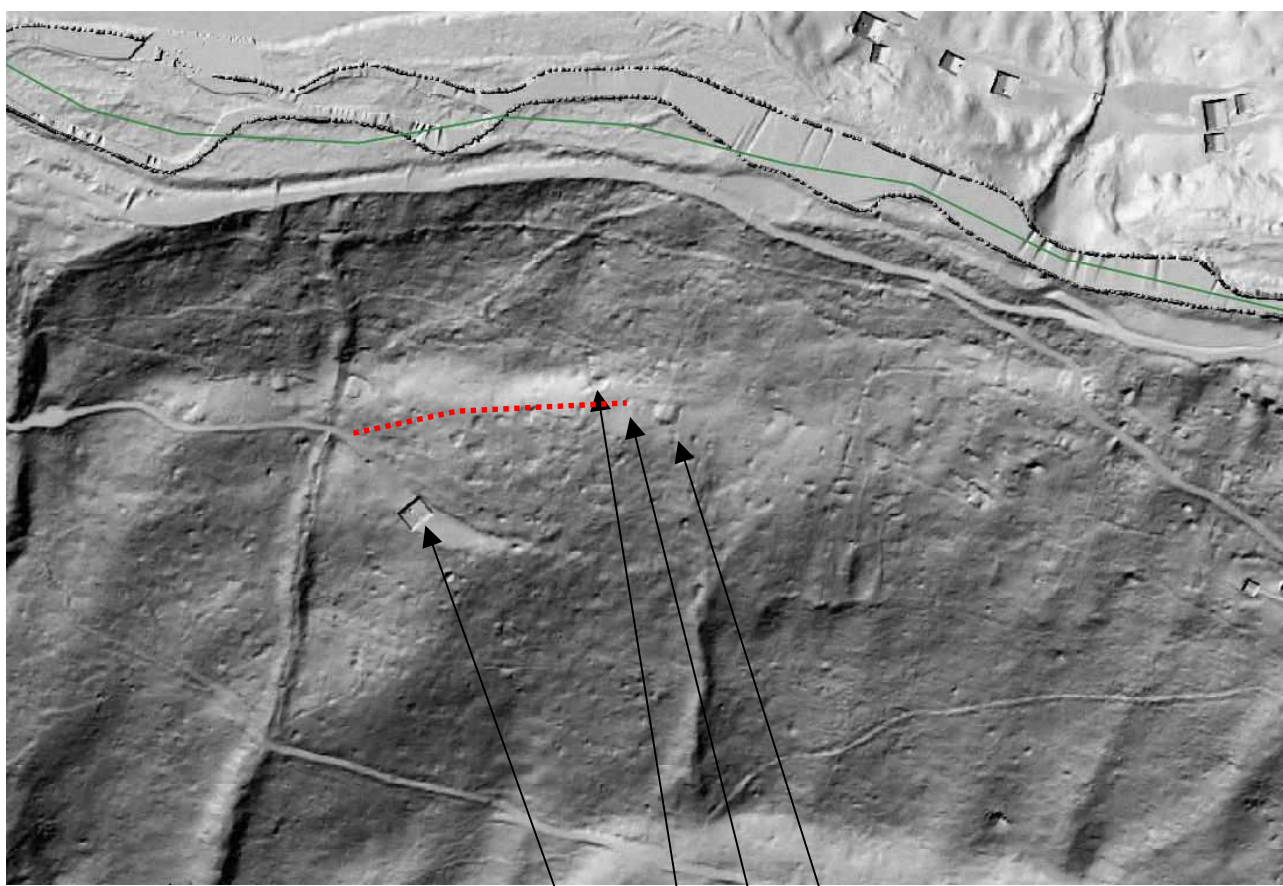
- individuazione catastale alla data del 1977;
- esistenza documentata dell'edificio;
- presenza di documentazione fotografica dettagliata;
- indicazione della tipologia in coerenza con il manuale del PEM;

La scelta di introdurre le modifiche non appare nemmeno in contrasto con la delibera CTF citata, tenendo in dovuta considerazione che la stessa risulta essere assai datata ed in parte superata da norme di settore più specifiche quali: l'articolo 107 della Legge provinciale 15 del

2015, i criteri per il recupero del patrimonio edilizio montano del 2002, la nuova carta di sintesi della pericolosità del 2020.

Occorre infatti precisare che molti degli edifici (ruderi) catalogati nel patrimonio edilizio montano di Pelugo sono stati esclusi non tanto per aspetti paesaggistici ma per contrasti con i criteri della vecchia carta del PGUAP, oggi superata e sostituita con la CSP che ha ridefinito, anche in maniera sostanziale, gli ambiti di elevata e moderata pericolosità.

Al fine di sostenere e confermare le varianti M82, M83 e M84 in adozione definitiva, si provvede ad integrare le schede con le raccomandazioni relative alla necessità di chiedere autorizzazione alla trasformazione di coltura ed al rispetto dei presupposti specifici relativi alla riduzione degli impatti derivanti dalla realizzazione delle opere di infrastrutturazione precisando che già attualmente gli edifici si pongono a distanze inferiori di 100 metri da aree già accessibili con le autovetture.



Lidar: M.85 M.84 M.83 M.82 con ipotesi di tracciato di accesso

Come risulta evidente dalla carta lidar l'accessibilità ai tre edifici può essere effettuata con un unico tracciato di massimo 90 m che percorre un'area di limitata acclività.

M94: il parere è **NEGATIVO**, in quanto non sono rispettati i criteri generali della Deliberazione del CTF citata e la variante è inserita in un'area boscata classificata di protezione diretta per caduta massi e valanghe. Inoltre, per quanto riguarda le Norme di Attuazione, si rileva che alla lettera a) del comma 2 dell'art. 26 "Zone a bosco", il contenuto non è coerente con quanto previsto dalla L.P. 11/2007 e se ne chiede lo stralcio, specificando che i prati in area bosco sono soggetti a tale normativa qualora non superino i 2.000 mq di superficie, come indicato all'art. 2 della L.P. 11/2007 (definizione di bosco)".

A seguito del mancato aggiornamento dello studio di compatibilità da parte della proprietà, si provvede a stralciare la variante.

Servizio Bacini montani

Sotto il profilo di specifica competenza, il Servizio Bacini montani, riporta nel seguito una nota a carattere generale che integra e chiarisce il parere espresso nella tabella per le singole varianti.

-In base alla normativa della CSP, non sono ammesse varianti urbanistiche che determinino un aggravio (in termini di esposizione alla pericolosità) rispetto alla situazione vigente in aree a penalità P4, P3 e APP, a meno che non siano supportate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa di riferimento, in fase di pianificazione, come specificato al Capitolo 8.3 3 'Approvazione degli strumenti urbanistici' dell'Allegato C della Delibera della G.P. 379 d.d.18 marzo 2022. **E' comunque "facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l'ammissibilità delle varianti proposte"** (cfr. Cap. 8.3) anche in aree a penalità P2, P1 o assente.

La necessità di predisporre lo studio di compatibilità per la variante v10, non preventivabile in fase di adozione preliminare, ha comportato la necessità di prolungare i tempi necessari alla predisposizione degli elaborati per l'adozione definitiva, superando il periodo di 120 indicato all'articolo 37 della L.P. 15/2015.

Sottolinea che, tale studio, deve analizzare la pericolosità gravante sul sito di interesse e valutare la compatibilità della destinazione di progetto (sia per quanto attiene l'utilizzo che per l'eventuale realizzazione di opere e infrastrutture) con le criticità riscontrate, individuando, se necessario, idonee misure di mitigazione. Tali misure, nella fase di pianificazione, possono configurarsi talvolta quali indicazioni ancora non definite nel dettaglio, qualora la loro puntuale definizione necessiti di una progettazione vera e propria. Rimane fermo il fatto che, già in questa fase, deve essere verificata la fattibilità ed efficacia di tali misure in relazione alla variante proposta. Lo studio di compatibilità deve analizzare altresì se le opere di mitigazione sono compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante; si sottolinea che, la messa in opera di qualsivoglia misura di mitigazione della pericolosità finalizzata alla messa in sicurezza di un'area, non deve comportare un aggravio per le aree circostanti. Tali misure di mitigazione, qualora si configurino come opere di difesa attiva, devono localizzarsi su proprietà del richiedente e all'interno dell'area variata, salvo specifici casi in cui vi sia un espresso accordo tra le parti interessate. In merito agli studi di compatibilità redatti in fase di pianificazione, il Servizio sottolinea che gli stessi costituiscono parte integrante della documentazione di Piano. La fase progettuale deve poi recepire, verificare, approfondire e dettagliare tali accorgimenti di carattere costruttivo, strutturale, localizzativo e gestionale, atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, secondo quanto previsto dalla normativa della Carta di Sintesi della Pericolosità. Per le varianti interessate da diverse penalità, è opportuno che lo studio di compatibilità si estenda a tutta l'area di variante, anche se, parte di essa, è gravata da penalità che in base alla normativa non richiedono approfondimento in fase di piano. Si ritengono eventualmente ammissibili le varianti, ancorché peggiorative rispetto alla destinazione attuale, in virtù delle modeste estensioni delle medesime.

- Qualora, invece, **le destinazioni urbanistiche di progetto siano migliorative o equiparabili rispetto a quelle in vigore e ricadano in aree a penalità della CSP, eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, redatto in fase progettuale**, "fermo restando la facoltà delle strutture competenti di richiedere specifici approfondimenti qualora ritenuti necessari per l'ammissibilità delle varianti proposte" (cfr. Cap. 8.3 di cui sopra). Tale studio deve valutare la compatibilità del progetto con le criticità idrauliche riscontrate, verificando in primis la fattibilità dell'intervento e prevedendo, se necessario, idonee misure di mitigazione della pericolosità. Come esplicitato nel punto precedente, lo studio di compatibilità deve verificare che le opere di mitigazione siano compatibili con le zone limitrofe a quella oggetto di variante.

-In corrispondenza del demanio idrico provinciale, salvo specifici e particolari casi, va individuata una destinazione urbanistica compatibile e coerente con il significato di demanio idrico ('corso d'acqua', 'elevata integrità o simili). L'utilizzo del demanio idrico è eventualmente soggetto a concessione ai sensi della L.P.18/76 e s.m. solo se le condizioni idrauliche e/o patrimoniali lo consentono. -La fascia di rispetto pari a 10 m., prevista dalla L.P.18/76 e s.m., è ritenuta in linea di massima inderogabile per la realizzazione di nuove costruzioni (interrati ed ampliamenti compresi); comunque, qualsiasi intervento in corrispondenza delle medesima, è soggetto ad autorizzazione da parte del Servizio. -Per le varianti che comportano interventi su edifici esistenti, ricadenti in aree critiche per fenomeni alluvionali, si rimanda in generale ad un'eventuale fase progettuale lo studio di compatibilità se previsto dalla normativa, in quanto la compatibilità relativa ad interventi su edifici esistenti è strettamente legata alle scelte progettuali e costruttive.

Elenco dei pareri espressi da Servizio Geologico e Servizio Bacini Montani

n. VAR. PRG	PARERE CONFERENZA DI SERVIZI
V8	POSITIVO
V9	POSITIVO

V10	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Considerata la destinazione proposta e la criticità dell'area posta all'intradosso della curva del corso d'acqua e nelle vicinanze dello stesso, il Servizio chiede che la variante sia supportata in fase di pianificazione da uno 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. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per i contenuti dello studio. <i>Si conferma la variante supportata dello studio di compatibilità del Rio Bedù allegato alla documentazione di adozione definitiva</i>
V11	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale e sugli edifici esistenti.
V12	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale e sugli edifici esistenti.
V13	POSITIVO
V14	POSITIVO
V15	POSITIVO
V16	POSITIVO
V17	POSITIVO
V18	POSITIVO
V19	POSITIVO
V20	POSITIVO
V21	POSITIVO
V22A	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante, strettamente legata alla V22B, che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
V22B	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante, strettamente legata alla V22A, che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
V23	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. La fase progettuale, deve essere supportata da studio di compatibilità, ponendo particolare attenzione alla localizzazione dell'edificio, posto alla confluenza tra due corsi d'acqua e considerando il futuro utilizzo che comporta una fruizione pubblica. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C1	POSITIVO
C2	POSITIVO
C3	POSITIVO
C4	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C5	Il Servizio Bacini montani rileva che la variante ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.

C6	POSITIVO
C7A	POSITIVO
C7B	POSITIVO
C7C	POSITIVO
C7D	POSITIVO
C7E	POSITIVO
C7F	POSITIVO
C7G	POSITIVO
C8	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in parte in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C9	Il Servizio Geologico osserva che la variante, da parcheggio ad agricola, ricade in area classificata a penalità P2 per crolli rocciosi. Si rimanda, pertanto, al rispetto dell'art.17 delle N.d.A. della CSP in caso di eventuali interventi.
C10	Il Servizio Geologico osserva che la variante, da residenziale a parcheggio pubblico, ricade in area classificata a penalità P2 per crolli rocciosi. Si rimanda, pertanto, al rispetto dell'art.17 delle N.d.A. della CSP in caso di eventuali interventi.
C11	Il Servizio Geologico prende atto dello stralcio.
C12	POSITIVO
C13	POSITIVO
C14	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P3 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.16 delle N.d.A. della CSP. <i>[Destinazione urbanistica della variante equiparabile a quella in vigore]</i>
C15	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
C16	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C17	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in gran parte in area a penalità P2 della CSP e in minima parte in aree a penalità P3 e P4 e, pertanto, soggetta alla disciplina degli artt.15, 16 e 17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rileva inoltre che la variante intercetta il demanio idrico provinciale; rimanda alla nota introduttiva a carattere generale sia per gli studi di compatibilità in fase progettuale che per gli aspetti legati alla demanialità dell'area. <i>[Destinazione urbanistica della variante migliorativa rispetto a quella in vigore]</i>
C18	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C19	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C20	POSITIVO
C21	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale, sottolineando che la variante, ancorché in area a penalità bassa P2 , si localizza nelle immediate vicinanze del corso d'acqua e di un'area a penalità elevata P4 .

C22	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
C23	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C24	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa. Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale
C25	Il Servizio Bacini montani prende atto dello stralcio di una previsione di viabilità di progetto, rilevando che la variante ricade in minima parte in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP.
C26	POSITIVO
C27	POSITIVO
C28	POSITIVO
C29	Il Servizio Bacini montani prende atto dell'aggiornamento della viabilità, rilevando che la variante ricade in minima parte in area a penalità P4 , in gran parte in area a penalità P2 della CSP.
C30	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa, considerando la vicinanza al corso d'acqua ed ad aree a penalità maggiori . Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale.
C31	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che riconosce dei parcheggi esistenti, sottolineando, tuttavia, che ricade in area a penalità P2 della CSP, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP; sottolinea anche che la variante si localizza nelle immediate vicinanze del corso d'acqua e ad un'area a penalità P4 della CSP.
C32	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che ricade in area a penalità P2 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.17 delle N.d.A. della CSP. Eventuali interventi, dovranno essere supportati da studio di compatibilità, se previsto dalla normativa, considerando la vicinanza al corso d'acqua ed ad aree a penalità maggiori . Rimanda alla nota introduttiva a carattere generale per gli studi di compatibilità in fase progettuale. Ricorda, altresì, che eventuali interventi in fascia di rispetto idraulico sono soggetti alla L.P. 18/76 e s.m..
C33	Il Servizio Bacini montani prende atto della variante che riconosce un tratto di viabilità esistente, sottolineando, tuttavia, che ricade in parte in area a penalità P4 della CSP e, pertanto, soggetta alla disciplina dell'art.15 delle N.d.A. della CSP; parte della variante, inoltre, intercetta il demanio idrico provinciale per il quale si rimanda alla nota introduttiva a carattere generale.
C34	Il Servizio Geologico prende atto dell'esistente.
M18	POSITIVO
M33	POSITIVO
M34	POSITIVO
M37	POSITIVO
M44	POSITIVO
M51	POSITIVO
M82	POSITIVO
M83	POSITIVO

M94	Il Servizio Geologico evidenzia che la variante, la quale prevede il cambio di destinazione d'uso da stalla a residenziale non permanente, di un edificio del PEM, ricade nella cartografia della CSP, in penality P3 per crolli rocciosi. La variante è supportata dallo studio di compatibilità datato 2023, a firma del dott. geol. Giuliano Lorenzetti, il quale prescrive ai fini della compatibilità, la necessità di intervenire con opere di consolidamento attive in parete, previo disaggio controllato, in corrispondenza delle aree sorgenti di crollo rilevate nello studio. La stabilizzazione viene prescritta tramite chiodature puntuali o imbragature per i massi di volumetria maggiore. Si richiedono, pertanto, alcune precisazioni ed integrazioni da valutare in fase definitiva: ☐ non è chiaro a chi competono gli interventi di consolidamento e la proprietà del terreno sul quale vengono realizzati. Si chiede quindi di specificare l'effettiva possibilità che questi possano essere realizzati. In tal caso, la prescrizione va inserita nella scheda di riferimento dell'edificio. er quanto riguarda il monitoraggio periodico del versante prescritto dal geologo, a seguito di eventi meteo di particolare intensità, si evidenzia che non è indicato a chi spetta l'onere e tramite quale metodo vada eseguito. Fermo restando ciò, non si condivide comunque la scelta di inserire la suddetta prescrizione all'interno della scheda PEM, in quanto in questo contesto di pianificazione risulterebbe un'attività vincolante e difficilmente accertabile. <i>Non è stato prodotto lo studio di compatibilità e visto anche il parere negativo espresso dal Servizio Foreste si provvede a stralciare la variante M94</i>
M100	POSITIVO
M101	POSITIVO

Si specifica che, dove ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e dell'articolo 16, comma 4 delle norme di attuazione del PUP, la Conferenza ha espresso un parere negativo in attesa dello studio di compatibilità richiesto, le varianti potranno essere riammesse a istruttoria una volta presentato detto studio di compatibilità. Al fine della predisposizione dello studio si raccomanda al Comune proponente di prendere contatti diretti con i Servizi competenti per tipologia di pericolosità che

interessa le specifiche previsioni, in modo da poter approfondire gli aspetti essenziali dei fenomeni idrogeologici presenti.

Piano territoriale della Comunità delle Giudicarie

In merito alla verifica di coerenza con i piani stralcio al PTC approvati, ed in merito alle ricadute di carattere territoriale della variante, in data 24 luglio 2025 prot. 592414 la Comunità delle Giudicarie evidenzia, con un allegato cartografico, che l'area agricola a sud dell'abitato di Pelugo compresa tra la Strada statale e il corso del Sarca non prevista in variante, risulta indicata come "agricola locale", mentre per il PTC e il PUP è "agricola di pregio". Con altri allegati evidenzia le varianti che interessano le aree agricole di pregio e le agricole del PUP, osservando che " l'area agricola di pregio sottratta viene compensata con la nuova area agricola di pregio inserita nel PRG", esprimendo dunque parere favorevole alla variante, "purché l'area sopra menzionata ancora individuata secondo la Comunità come "agricola locale" sia corretta secondo le previsioni del PUP e del PTC. Infine la Comunità segnala che "il PTC approvato per stralci tematici, è corredato da una Valutazione Ambientale Strategica che delinea, seppur parzialmente e settorialmente, un quadro strategico entro cui le previsioni dei piani regolatori generali si inseriscono".

Le diverse fasi di adozione della precedente variante Balterin hanno permesso di constatare che l'indicazione contenuta nella delibera di giunta provinciale che richiamava la necessità di adeguare il PTC alle previsioni del PRG non è stata successivamente confermata dal PTC stesso, il quale ora prevale sulle precedenti indicazioni del PRG

Si è quindi provveduto a riportare nel PRG le agricole art. 37 e le aree agricole di Pregio come indicato nelle cartografie del PTC e del PUP in vigore (al netto delle varianti c16 e c17).

Verifica di coerenza con il Piano urbanistico provinciale

Premesso che con la l.p. 27 maggio 2008, n. 5 è stato approvato il nuovo piano urbanistico provinciale, entrato in vigore il 26 giugno 2008, la variante in esame deve assicurare la coerenza sia sotto il profilo ambientale che insediativo e infrastrutturale con il quadro definito dal nuovo PUP.

Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

A tale riguardo si evidenzia che la maggior parte delle variazioni urbanistiche apportate dalla presente variante derivano dalle nuove previsioni relative all'edificato storico, dall'introduzione di nuove schede del PEM, dallo stralcio di parcheggi pubblici previsti dal vigente prg comunque in coerenza con gli standard urbanistici, e da nuove previsioni insediative tra le quali un'area produttiva in ampliamento ed una nuova area sportiva in agricola di pregio adeguatamente compensata dallo stralcio di aree sportive contermini trasformate in nuove agricole di pregio.

L'adeguamento al RUEP ha comportato peraltro una verifica degli indici attualmente vigenti e la commutazione con coefficiente di trasposizione medio 0,30 dell'indice di utilizzazione fondiaria U_f e dell'altezza degli edifici in numero di piani per le aree residenziali, adeguamento che si ritiene sostanzialmente corretto oltre che in linea con i vigenti PRG del territorio. **Si ritiene sostanzialmente corretto lo stesso adeguamento al RUEP** per quanto attiene la realizzazione delle costruzioni accessorie, le quali risultano essere state oggetto di revisione per la parte normativa introducendo nuove previsioni dimensionali e tipologiche, differenziando tali previsioni a seconda che l'insediamento della costruzione ricada in centro storico o meno.

Lo stralcio di aree a destinazione pubblica quali parcheggi pubblici e aree a verde pubblico, da quanto dichiarato nella relazione illustrativa, risulta adeguatamente compensato ai fini degli standard urbanistici dalle altre previsioni vigenti di carattere pubblico.

CENTRO STORICO

-**Variante C20** riguarda un piano di recupero in Via Cionca. Si condividono le finalità del piano, meno le categorie di intervento previste oltre che il trasferimento di indici edificatori da aree di espansione contermini. A tal proposito si ritiene che la previsione non rientri tra quelle individuate dall'art. 27 della LP 15 in tema compensazione urbanistica, quando "il piano regolatore può riconoscere, attraverso la compensazione urbanistica, diritti edificatori nella forma di credito edilizio, da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento, per promuovere interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione o nel caso di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e).

Si provvede ad eliminare il trasferimento della capacità edificatoria confermando per gli edifici esistenti la categoria di intervento della ristrutturazione necessaria per consentire il recupero e la riqualificazione degli edifici sfruttando la possibilità di effettuare ampliamenti del 20% della SUN.

Relativamente alle stesse Varianti **V20** e **V21** che interessano l'ambito attuativo di Via Cionca denominato "Piano di Riqualificazione urbana PU.1" – ovvero di edifici attualmente schedati in "risanamento conservativo" che con la variante sono destinati a "ristrutturazione urbanistica" al fine di creare uno slargo all'interno dell'ambito – va osservato che gli interventi di "ristrutturazione urbanistica" ai sensi della LP 15/15 non sono da intendere come delle categorie di intervento rivolti al singolo edificio come nel caso della variante in esame, bensì sono gli interventi rivolti a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto insediativo ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale o con la suddivisione di fabbricati esistenti in più edifici. Peraltro, si deve richiamare che, in assenza di Piano di Riqualificazione urbana PU.1 di Via Cionca così come previsto dalla variante al PRG, fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volume, compreso il cambio di uso, quando è previsto nell'ambito delle predette categorie di intervento, nonché la realizzazione, senza aumento del volume urbanistico esistente, delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e pubblici.

Gli interventi lungo via Cionca vengono rivisti completamente: viene stralciata la previsione del piano di recupero poiché la sua obbligatorietà, e conseguente limitazione degli interventi sui singoli edifici, porterebbe ad un ulteriore aggravio insostenibile (in termini di costi, tempi, difficoltà burocratiche) a carico dei soggetti privati intenzionati ad effettuare intervento di recupero. Gli obietti dell'amministrazione comunale sono quelli di incentivare e consentire anche soluzioni alternative e la previsione del piano di riqualificazione urbana era indirizzato a questo fine.

Vista l'interpretazione data dal Servizio Urbanistica con la quale si richiama alla impossibilità di permettere interventi di recupero sui singoli edifici anche se il piano di recupero non viene predisposto, obbliga consegue la necessità di stralciare detta previsione.

La preoccupazione del Servizio Urbanistica provinciale nasce probabilmente da una lettura circostanziata della variante, come se il Piano di Riqualificazione Urbana PU.1 fosse il **canale obbligatorio ed esclusivo** per intervenire sugli edifici di Via Cionca.

Ma questa non è l'intenzione dell'Amministrazione, e la normativa provinciale non lo impone. Il sistema che si vuole costruire è invece un **doppio binario facoltativo**:

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.

Rimane comunque la possibilità di attivare piani di recupero, e/o comparti edificatori, in applicazione delle norme provinciali (art. 4 del RUEP) e nazionali.

[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. BibLus 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 stessa relazione di variante lo conferma

I documenti progettuali di variante precisano esplicitamente che tutti gli edifici di Via Cionca sono stati 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.]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

Si provvede a specificare la duplice possibilità nell'articolo 4.1 delle NdA

Nel caso il servizio urbanistica non accetti questa interpretazione normativa il piano di recupero dovrà essere stralciato.

La stessa Variante V18, come negli altri casi, contempla l'ammissibilità di demolizione senza ricostruzione di un edificio soggetto attualmente alla categoria di "risanamento conservativo", che si ritiene possa determinare una potenziale forma di banalizzazione del tessuto storico di Pelugo che, in quanto non particolarmente esteso, è importante confermare nella sua attuale configurazione.

Si tratta di prevedere la demolizione parziale solo per consentire l'allargamento della viabilità di accesso all'interno di Via Cionca, accesso che oggi risulta precluso per i mezzi di soccorso visto che l'are interna è chiusa fra due portici soggetti a vincolo di conservazione. (schede 61 e 70).

-Variante C7 corrispondente all'introduzione di "fronti di pregio" che, essendo tali, la variante non permette lungo gli assi così individuati l'introduzione di nuovi balconi/poggioli in aggetto. Anche in questo caso si condivide la scelta di introdurre "fronti di pregio", soprattutto in quanto in diretta relazione insediativa con lo spazio pubblico, tuttavia per gli edifici non individuati come "fronti di pregio", indirettamente, sembra risultare sempre ammissibile l'introduzione di nuovi balconi in aggetto, anche per gli edifici individuati come categoria di intervento a risanamento conservativo.

Per gli edifici non interessati dai fronti di pregio si applicano le norme stabilite dalle categorie di intervento che prevedono per la ristrutturazione la possibilità di introdurre sempre nuovi balconi (fatta salva sempre la verifica di coerenza con il modello insediativo dell'insediamento storico valutabile in fase di ottenimento delle autorizzazioni di tipo paesaggistico), mentre per gli edifici soggetti a risanamento i balconi sono ammessi in forma molto limitata come indicato al comma 2 articolo 37.4.

In merito all'introduzione di tali elementi edilizi quali i balconi, si deve fare presente che, ai sensi della LP 15, gli interventi di risanamento conservativo sono quelli diretti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e all'adeguamento dell'unità edilizia, o di una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale. Pertanto l'introduzione di nuovi balconi non può non discendere da un legame tipologico-organizzativo iniziale, da valutare -si ritiene- edificio per edificio tramite schedatura.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio osserva nel presente verbale che, ai sensi della LP 15/2015, il risanamento conservativo è finalizzato al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale e che, pertanto, l'introduzione di nuovi balconi ed aperture finestrate dovrebbe essere valutata edificio per edificio tramite schedatura, senza possibilità di una norma di carattere generale.

L'Amministrazione comunale, al fine del perseguimento degli obiettivi indicati fin dall'avviso preliminare, conferma la necessità di confermare le innovazioni normative, per le seguenti motivazioni.

[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'areeggiamento 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 risa

5. Integrazione procedurale a garanzia della coerenza tipologica

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.]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

La previsione normativa viene pertanto confermata e integrata nei termini sopra indicati.

Per quanto riguarda la Variante C2, si ritiene di verificare l'opportunità di estendere a tutta l'area la destinazione a "spazi pubblici", rinviando ad un eventuale futuro piano attuativo o progetto particolareggiato, la precisa definizione degli spazi aperti centrali rispetto all'abitato di Pelugo, che così come previsto dalla variante sembra precludere alternative di carattere progettuale.

L'art 29bis, leggermente modificato, garantisce ampia discrezionalità progettuale distributiva planialtimetrica, pur nei limiti delle funzioni d'uso ammesse.

PEM

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO Relativamente al PEM, si evidenzia che per 12 ruderi per i quali il vigente PRG non ammette la ricostruzione, la variante ammette invece la possibilità di ricostruzione che, da quanto illustrato nella relazione allegata, risultano essere stati ricondotti alla possibilità di applicazione dell'art. 107 della LP 15/15. Tuttavia, per tali 12 ruderi schedati, non risultano individuati con idonea documentazione storica fotografica così come contemplato dall'art. 107.

La documentazione fotografica di ogni singolo edificio è contenuta nella scheda e la stessa, ragionevolmente ed ai sensi dell'art. 107, risulta sufficiente a definire la tipologia e la dimensione originaria, introducendo specifiche indicazioni grafiche da rispettare in fase di progettazione dell'intervento in analogia alle indicazioni già contenute nel PEM in vigore.

Circa la possibilità di ricostruzione dei ruderi, in sede di Conferenza di pianificazione è stato precisato innanzitutto che il regolamento urbanistico definisce rudere i resti di edificio non recuperabili in quanto privi dei requisiti previsti per la ricostruzione degli edifici danneggiati o distrutti. In via generale, lo scrivente Servizio ritiene opportuno che la ricostruzione dei ruderi sia rinviata all'eventuale possibilità di applicazione dell'art.107 della LP 15/15. Il PRG potrà, eventualmente, individuare quei ruderi la cui ricostruzione non sia ammissibile, e quindi, di fatto, escluderli dall'applicazione dell'art. 107 della LP 15/15.

Si confermano le prerogative pianificatorie del PEM definite dall'articolo 104.

In subordine per gli edifici non classificati, non censiti, non individuati ai sensi dell'art. 104, risulta applicabile l'articolo 107, salvo che lo stesso PEM non ne escluda la ricostruzione.

Il manuale del PEM in vigore e la relazione illustrativa di variante si basa su criteri assolutamente coerenti, anche se non necessariamente identici, a quanto indicato all'art. 107.

Nella relazione è infatti scritto:

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

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

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.]

[testo riportato anche in relazione illustrativa]

Si vedano le ulteriori considerazioni riportate ne precedenti paragrafi e ricondotte alla relazione illustrativa di PRG. (innovazioni evidenziate nel testo di raffronto).

VARIANTI SISTEMA INSEDIATIVO

*-Variante **V10**, da area agricola ad area produttiva locale; l'ambito è ubicato a monte di un'area produttiva multifunzionale esistente e presenta caratteri ambientali e paesaggistici che si ritiene opportuno mantenere in relazione all'abitato di Pelugo. Rispetto a tale proposta, lo strumento di rendicontazione dovrebbe, quantomeno, verificare le potenzialità edificatorie ancora presenti nell'area produttiva esistente, eventualmente verificando la possibilità di densificare la stessa area produttiva, così da scongiurare una forma significativa di consumo di suolo peraltro in un ambito paesaggistico delicato in relazione alla particolare morfologia dei luoghi.*

A tal proposito si richiama l'art. 18 della LP 15/15 inerente al consumo di suolo che dispone che "nuove aree destinate a insediamenti produttivi -comprese quelle destinate alla lavorazione e trasformazione e conservazione su scala industriale di prodotti agroalimentari e forestali, ai sensi delle norme di attuazione del PUP – commerciali o misti, 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".

La variante viene confermata, anche grazie al supporto derivante dallo studio di compatibilità che ha accertato l'idoneità dell'area ad un uso insediativo per quanto riguarda gli aspetti della sicurezza idrogeologica del territorio.

Si rinvia inoltre agli assetti paesaggistici trattati nella valutazione e negli allegati della relazione

-Variante C21, si deve osservare che il pur non esteso ampliamento di superficie produttiva sfrangia l'attuale e ben definito limite dell'ambito produttivo rispetto ad una area destinata a verde di protezione, determinando peraltro un'area a verde di protezione di "risulta" così riducendo la fascia di protezione lungo il corso del Sarca;

Si conferma la variante che è posta a 10 metri dal demanio acque e non interessa le aree di protezione fluviale del PTC.

-Variante C16 si condivide chiaramente lo stralcio dell'area destinata a verde attrezzato e la sua trasformazione in agricola di pregio (C17), mentre per la variante C16 si ritiene opportuna una previsione della effettiva superficie necessaria per ampliare l'attuale area sportiva, eventualmente individuando un preciso e lineare limite di separazione tra l'ambito agricolo di pregio e l'area sportiva in variante.

L'estensione e la morfologia del sedime corrispondono alle aree nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Tali superfici risultano idonee alla creazione di zone a verde e strutture sportive outdoor (percorsi vita, aree pic-nic) le quali, anziché essere delimitate da perimetri rigidi, si integrano armoniosamente nel contesto agricolo circostante.

Norme di attuazione

NTA -si osserva che le aree agricole risultano equiparate alle attività produttive;

Non si comprende questo rilievo critico.

-nel caso di un edificio insediato al di fuori del perimetro del centro abitato, l'eventuale trasformazione d'uso per usi abitativi è ammessa solo per usi abitativi di tipo non permanente, applicando gli stessi criteri, deroghe sui requisiti igienico sanitari, deroghe sugli standard urbanistici, previsti per il recupero degli edifici del Patrimonio Edilizio Montano.

Tale previsione si ritiene ammissibile per gli edifici del PEM, non potendo invece essere generalizzata come previsto dalla variante;

L'obiezione secondo cui il PRG non potrebbe estendere il limite dell'uso abitativo non permanente agli edifici in zona agricola non serviti da opere di urbanizzazione primaria, poiché tale disciplina sarebbe riservata esclusivamente al patrimonio edilizio montano ex articolo 104 LP 15/2015, muove da una lettura parziale del sistema normativo provinciale e del rapporto tra legge e pianificazione comunale.

1. Competenza autonoma del PRG in materia di destinazioni d'uso

L'articolo 24, comma 3, lettera g) della LP 15/2015 attribuisce espressamente al PRG il compito di "disciplinare l'uso delle aree destinate all'agricoltura e definire i parametri edilizi per gli interventi eventualmente ammessi". Tale competenza è ampia e discrezionale, subordinata unicamente al rispetto degli indirizzi provinciali e ai criteri generali di razionalità e sostenibilità territoriale. Il PRG non si limita a recepire passivamente le previsioni di legge, ma le declina e specifica in funzione delle concrete caratteristiche del territorio comunale.

2. L'articolo 104 come applicazione di un principio generale, non come eccezione

La disciplina dell'articolo 104 LP 15/2015 sul patrimonio edilizio montano non costituisce una deroga eccezionale al regime ordinario, bensì l'applicazione coerente di un principio generale che permea l'intera legislazione urbanistica: la subordinazione dell'edificabilità e delle destinazioni d'uso all'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria.

Tale principio è esplicitato:

- Dall'articolo 12 del DPP RUEP, che definisce le opere di urbanizzazione primaria come "infrastrutture essenziali per la realizzazione di ogni intervento edilizio con particolare riferimento agli aspetti igienico-sanitari degli edifici"
- Dall'articolo 10 del DPP RUEP sugli standard urbanistici, che impone al PRG di dimensionare i servizi anche in funzione dell'"accessibilità" e della "presenza di adeguate infrastrutture di collegamento viario"
- Dalla stessa logica dell'articolo 104, comma 6, che prevede interventi di recupero del patrimonio montano "di norma, senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione"

Se il legislatore provinciale ha ritenuto che l'assenza di infrastrutture giustifichi la limitazione alla sola residenza non permanente per gli edifici montani tradizionali, **a maggior ragione** tale principio deve applicarsi agli edifici in zona agricola privi di collegamento con le reti essenziali.

3. Igiene, sicurezza e sostenibilità

- **Igienico-sanitarie:** l'assenza di allacciamento fognario, di rete idrica potabile, di energia elettrica rende incompatibile un'occupazione continuativa dell'immobile con gli standard di salubrità richiesti per la residenza permanente
- **Di sicurezza:** strade inadeguate o inesistenti impediscono l'accesso ai mezzi di soccorso, pompieri, servizi sanitari d'emergenza
- **Di sostenibilità economica:** evitare la proliferazione di residenze permanenti in aree remote che richiederebbero costose opere di infrastrutturazione a carico della collettività

Queste esigenze sono **identiche**, se non più marcate, per gli edifici rurali in zona agricola rispetto al patrimonio edilizio montano catalogato, che spesso beneficia almeno di un minimo di accessibilità veicolare.

4. Facoltà del PRG di introdurre discipline più restrittive

Il sistema gerarchico della pianificazione territoriale (PUP → PTC → PRG) opera secondo il principio di **sussidiarietà e specificazione progressiva**. Il PRG non solo può, ma deve adattare le previsioni di livello superiore alle specificità del territorio comunale, introducendo se necessario discipline più restrittive quando giustificate da concrete condizioni locali.

La giurisprudenza amministrativa ha costantemente riconosciuto che gli strumenti urbanistici possono legittimamente:

- Limitare destinazioni d'uso in funzione della dotazione infrastrutturale (TAR Lombardia, Consiglio di Stato)
- Subordinare l'edificabilità alla presenza di opere di urbanizzazione (art. 12 D.P.R. 380/2001 e giurisprudenza costante)
- Introdurre vincoli funzionali alla tutela dell'interesse pubblico, purché adeguatamente motivati

5. Interpretazione sistematica: l'articolo 104 come conferma, non come limite

Se l'articolo 104 fosse l'unico fondamento normativo per limitare l'uso abitativo permanente in assenza di infrastrutture, ne deriverebbe l'assurdo che:

- Un rudere montano catalogato nel PEM potrebbe essere recuperato solo per uso non permanente
- Un edificio rurale di recente costruzione in zona agricola, ugualmente privo di infrastrutture, dovrebbe essere destinato a residenza permanente

Tale conclusione contraddirebbe ogni logica di coerenza del sistema e vanificherebbe proprio quegli obiettivi di tutela igienico-sanitaria e di contenimento dell'urbanizzazione diffusa che permeano la LP 15/2015.

L'articolo 104 va quindi letto come **conferma legislativa espressa** di un principio generale, non come norma eccezionale che esaurisce le possibilità di intervento del PRG. La disciplina del patrimonio edilizio montano costituisce un precedente applicativo del principio "niente infrastrutture = niente residenza permanente", che il PRG può e deve estendere ad altre situazioni analoghe.

Conclusione

Il PRG non solo può, ma è tenuto a disciplinare l'uso abitativo degli edifici esistenti in zona agricola in coerenza con la dotazione infrastrutturale effettiva. Limitare alla sola residenza non permanente gli edifici non serviti da opere di urbanizzazione primaria non costituisce un'estensione indebita dell'articolo 104, ma l'applicazione razionale e coerente dei principi generali dell'ordinamento urbanistico provinciale.

Tale scelta pianificatoria risponde agli obiettivi fondamentali della LP 15/2015: sviluppo sostenibile del territorio, tutela della salute pubblica, contenimento del consumo di suolo e razionalizzazione dell'uso delle risorse collettive destinate all'infrastrutturazione.

<i>Si conferma la norma di adozione preliminare</i>

Art. 23. Zone Agricole art. 37 del PUP, comma 5.

-per gli edifici esistenti con indirizzo rurale prevalente è ammesso un ampliamento per funzioni connesse con l'attività agricola svolte da imprenditori iscritti all'APIA in prima o seconda classe, nella misura del 50% della Sun esistente e purché l'intervento venga realizzato in aderenza all'edificio esistente, con possibilità di realizzare nella parte in espansione anche un magazzino o deposito o rimessa interrati, il tutto al fine di limitare il consumo di suolo ed evitare la realizzazione di nuovi edifici in territorio aperto.

Si ritiene che tale indicazione dovrebbe risultare analizzata nel documento di rendicontazione, eventualmente individuando gli edifici interessati dalla norma tenuto conto della limitata estensione del territorio;

Effettuata una ricognizione sul territorio e verificato il ridotto impatto della previsione, si conferma la norma riducendo però l'ampliamento al 30%. Nel caso di giustificati motivi e nel rispetto delle norme provinciali è sempre ammessa la deroga urbanistica.

Si rinvia alla valutazione integrata con quanto richiesto.

Art. 36 bis Criteri e guida metodologica agli interventi negli insediamenti storici - 1 - Materiali.

-Per gli interventi di secondo genere la CEC potrà consentire anche l'utilizzo di materiali innovativi che potranno agevolare gli interventi di recupero a fini abitativi degli insediamenti esistenti. Sono da evitare in ogni caso inserimenti di materiali con finiture finto legno. Il PVC è ammesso solo nei casi di interventi di ristrutturazione e solo quando sia dimostrata l'impossibilità tecnico/economica di utilizzare altro tipo di materiale.

Tale previsione risulta da approfondire negli esiti, in quanto potenzialmente apre all'introduzione di più svariati materiali tradendo il criterio di uniformità previsti dai criteri di tutela del PUP.

La norma introdotta dall'Art. 36 bis non contraddice i criteri di tutela del PUP, ma ne persegue la finalità ultima: la conservazione del patrimonio edilizio storico. Un edificio

recuperato con serramenti in materiale durevole e a basso costo manutentivo è infinitamente più coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica di un edificio abbandonato al degrado strutturale.

La previsione normativa non apre ad un uso indiscriminato di materiali estranei alla tradizione: la valutazione della CEC garantisce il controllo caso per caso, con la possibilità di prescrivere forme, colori e finiture compatibili con il contesto storico. L'uniformità del risultato visivo — che è il valore che il PUP intende tutelare — può essere garantita indipendentemente dal materiale impiegato, purché le caratteristiche estetiche siano coerenti con il contesto.

Serramenti e parapetti sono elementi di finitura reversibili e intercambiabili, che non incidono sulla struttura muraria né sull'impianto tipologico dell'edificio: la loro sostituzione, in qualsiasi momento e con qualsiasi materiale, non altera in modo permanente il patrimonio edilizio. Proprio questa caratteristica di reversibilità li distingue dagli interventi strutturali e giustifica un approccio normativo più flessibile, funzionale a non precludere interventi di recupero che altrimenti non verrebbero realizzati.

La norma viene pertanto confermata, pur cancellando il riferimento al PVC e vietando l'utilizzo del finto legno, nella consapevolezza che il miglior strumento di tutela del patrimonio storico è consentirne il recupero e la piena funzionalità abitativa.

Art. 37.4 Risanamento conservativo - comma 2 balconi

-le norme danno la possibilità di inserire nuovi balconi, utilizzando tipologie tradizionali del centro storico e coerenti con l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio, in numero e dimensioni limitate, salvaguardando i fronti di pregio prospicienti piazze e vie pubbliche, da realizzare sui fronti secondari ed al di sopra di aree pertinenziali private, di lunghezza massima di 5,0 m. e larghezza massima 1,20 m.

Si rinvia a quanto controdedotto in un paragrafo precedente ai balconi e serramenti.

Allegato schema compositivo

Si fa un riferimento ad un allegato con relativo schema compositivo di facciata che risulta mancante. Si ritiene fare presente che tali elementi siano individuati caso per caso dalla schedatura evitando una introduzione generalizzata.

La stessa non inerente alla possibilità di introdurre in modo generalizzato balconi in legno con graticcio al piano sottotetto è da ponderare in quanto si ritiene che possa modificare in modo sostanziale il carattere edificato storico di Pelugo generalmente non interessato da tale tipologia edilizia.

Si provvede ad integrare.

Art. 37.4 Risanamento conservativo - comma 2 aperture

-l'inserimento o modifica dei fori è ammesso nel caso di ripristino di preesistenti aperture o nel caso di completamento degli assi di composizione delle facciate necessari per migliorare le condizioni di agibilità;

Si rinvia a quanto controdedotto in un paragrafo precedente relativo ai balconi e serramenti, precisando che la modifica delle aperture finestrate è comunque ammessa anche dai criteri tipologici in vigore qualora motivato da esigenze abitative contingenti al recupero funzionale degli edifici.

- verificare opportunità di inserire tale norma all'interno della schedatura degli edifici del centro storico.

Non risulta possibile prevedere in anticipo con variante al PRG come potrà essere modificato il prospetto di un edificio. Occorre che la norma permetta, previa valutazione di coerenza della CEC, la realizzazione di tali interventi nel limite di quanto necessario dalle nuove esigenze abitative.

Infine, si segnala l'entrata in vigore della Legge provinciale 8 luglio 2025, n.3, che ha apportato delle modificazioni alla legge provinciale per il governo del territorio del 2025; si ritiene quindi opportuno che in sede di adozione definitiva l'apparato normativo del PRG di Pelugo sia integrato sulla base delle nuove disposizioni introdotte dalla summenzionata legge.

Si provvede ad adeguare le norme in materia di distanze introducendo le eccezioni previste per specifiche zone del territorio quali le aree produttive ed il recupero delle edifici pertinenziali in centro storico.

ALTRI SERVIZI PROVINCIALI

APPA

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente Settore qualità ambientale in data 18 luglio 2025 prot. n. 0577032 comunica quanto segue.

"TUTELA DELL'ARIA ED AGENTI FISICI Matrice Rumore

Visto il potenziamento di alcuni tratti stradali e l'inserimento di alcuni **parking** è opportuno tenere presente l'art. 6 comma 4 del d.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della L. 26 ottobre 1995, n. 447" che dispone che "per i ricettori inclusi nella fascia di pertinenza acustica di cui all'articolo 3, devono essere individuate ed adottate opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura, con l'adozione delle migliori tecniche disponibili, tenuto conto delle implicazioni di carattere tecnico-economico." In altre parole si dovrà seguire quanto previsto dall'art. 8, comma 3 della L. 447/95 per la **valutazione previsionale del clima acustico** e dai risultati di tale valutazione sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica secondo quanto disposto dall'art. 2 del d.P.R. n. 142/2004".

Si provvede ad inserire la prescrizione nelle norme di attuazione con il nuovo articolo 7bis.

Servizio turismo

Il Servizio turismo e sport Ufficio Interventi tecnici, patrimonio alpinistico e termale con nota di data 11 agosto 2025 prot. 0633353 trasmette il seguente parere.

"(...)Per quanto di competenza dello scrivente Servizio, si segnalano i seguenti aspetti relativi alle norme di attuazione:

○ Art. 21 -Zone per attività alberghiere [D201 D205]

Si evidenzia che la previsione di limitare tali zone alle sole attività alberghiere risulta incoerente con quanto previsto dall'art. 10 (Definizione delle zone), che individua invece le "Zone C: aree per attrezzature ed impianti turistici (alberghiera ed extra alberghiera)".

Qualora l'Amministrazione valutasse opportuno consentire la realizzazione di entrambe le tipologie di esercizi ricettivi (alberghieri e extra-alberghieri), si suggerisce di modificare la denominazione dell'art. 21 e la dicitura all'art. 10 in "Zone turistico-ricettive".

Si provvede a modificare il titolo dell'articolo definendo in forma maggiormente aderente agli obiettivi della variante la specifica destinazione alberghiera, eliminando la possibilità di realizzare ulteriori alloggi di tipo turistico.

Si evidenzia inoltre che, in accordo con la "Legenda standard per gli strumenti di pianificazione territoriale", tali ambiti dovrebbero ricadere tra le zone D e non tra le zone C, come indicato all'art. 10.

L'indicazione in zona C non risulta rilevante ai fini del PRG e si provvede quindi a togliere la sigla, mantenendo unicamente il riferimento allo shape D201.

A margine della nota (e solo in forma collaborativa) si è provveduto ad effettuare una ricerca normativa e giurisprudenziale e in riferimento alla corretta equiparazione delle zone alberghiere con la classifica del DM 1444. Da tale ricerca risulterebbe che:

Il DM 1444/1968 individua 6 zone territoriali omogenee (A, B, C, D, E, F), ma non prevede una zona specifica per le destinazioni turistico-alberghiere. La destinazione alberghiera, nella logica del decreto, è una funzione ammessa all'interno di più zone, non una zona autonoma.

In base alla prassi consolidata e alla giurisprudenza amministrativa, le zone del PRG destinate ad alberghi si classificano nel DM 1444 così:

Zona B → se la zona alberghiera si trova in un tessuto già edificato (es. alberghi in centro abitato, in aree consolidate), anche con densità medio-alta. Si tratta del caso più comune per alberghi storici o inseriti nel costruito esistente.

Zona C → se la zona alberghiera è prevista come nuovo insediamento, cioè in aree non ancora urbanizzate destinate a nuovi complessi edilizi (inclusi quelli ricettivi). Questo vale per le nuove zone alberghiere di espansione.

Zona D → solo se la zona alberghiera è associata a impianti produttivi o è assimilabile a un'area di completamento a carattere produttivo-commerciale-ricettivo. Questa assimilazione è meno frequente ma possibile per strutture di grande dimensione con carattere produttivo prevalente (es. villaggi turistici integrati).

Il tema era particolarmente discusso durante la fase di applicazione del superbonus facciate e risulta ad oggi non più rilevante. Ciò non toglie la necessità di fare una scelta che viene esplicitata all'interno dell'articolo 8ter.

Si suggerisce inoltre di modificare il testo dell'art. 21 come segue.

Sono le zone destinate ad ospitare esercizi alberghieri (verificare se inserire gli esercizi extra alberghieri), così come definiti e disciplinati dalla normativa provinciale sulla ricettività turistica, ed infrastrutture ad essi strettamente connesse, quali ristoranti, bar, piscine, ecc.

Negli esercizi alberghieri il volume destinato ad attrezzature e servizi comuni (hall, bar, ristorante, sale da pranzo, cucine, locali per riunioni, servizi igienici comuni, lavanderia, dispense, magazzini, depositi), rappresenta una percentuale del volume complessivo dell'esercizio non minore al 30%.

Si provvede a corregge ed integrare le norme in funzione degli obiettivi dell'amministrazione che sono sempre stati volti a favorire l'insediamento di nuova attività alberghiere di tipo tradizionale escludendo interventi che possano fare sorgere nuovi complessi residenziali con tipologie prossime più alle CAV che non alla ricettività alberghiera tradizionale, Si provvede inoltre anche a correggere anche il dato relativo alla dimensione minima del lotto passando da 3.000 a 2.000 al fine di consentire la piena utilizzazione degli indici edificatori previsti allo stesso articolo del PRG in vigore.

5. È ammessa la realizzazione dell'abitazione del gestore [l'art. 119 della lp. n. 15/2015 ammette la sola residenza del gestore] per un volume non maggiore di 120 m² di Sun per un alloggio, da realizzarsi esclusivamente all'interno delle strutture principali; tale volume può superare gli indici di utilizzo massimo prescritti per la zona. (...) E' ammesso il mutamento d'uso degli edifici ricadenti in zona alberghiera con destinazione residenziale solo al fine di soddisfare esigenze di prima abitazione.

Corretto l'articolo 21, comma 5.

7. il PRG individua anche due edifici che possono essere destinati ad attività ricettiva per ostello o (...) (inserire la denominazione di una tipologia di struttura ricettiva prevista normativa provinciale sulla ricettività turistica).

Inserito il codice shape d205

In base alle considerazioni sopra esposte, si esprime parere favorevole alla variante al PRG del Comune di Pelugo subordinatamente alle indicazioni riportate".

Servizio artigianato e commercio

Il Servizio artigianato e commercio con nota di data 14 luglio 2025 prot. n. 0563187 esprime per quanto di competenza le seguenti valutazioni di merito.

"Con riferimento alla Vostra nota pari oggetto, prot. 552296 di data 10 luglio 2025, relativamente alla variante generale al

P.R.G. del comune di Pelugo, questo Servizio ritiene che le disposizioni contenute negli articoli 39 e 39-bis nel Titolo "Pianificazione urbanistica del settore commerciale" delle NdA risultino non conformi e inadeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1 luglio 2013 e ss.mm..

In particolare, pur facendo espresso e corretto riferimento alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 1 luglio 2013 e ss.mm., il Titolo "*Pianificazione urbanistica del settore commerciale*" non declina la normativa e non raggruppa tutte le disposizioni al suo interno, lasciandone alcune sparpagliate nel corpo del testo.

Per adeguare le NdA del PRG alla vigente normativa, in particolare a quella recata dalla legge provinciale sul commercio (LP n. 17/2010), dal suo Regolamento di esecuzione (DPR n. 6-108/Leg del 23 aprile 2013), dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (Allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1° luglio 2013), dalla legge provinciale per il governo del territorio (LP n. 15/2015) e dal Piano Urbanistico Provinciale (approvato con LP n. 5/2008), si **suggerisce di declinare in modo puntuale i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale**, se del caso avvalendosi anche della Guida redatta in collaborazione con il Consorzio dei comuni trentini di cui al protocollo PITRE n. 485063 dell'8 luglio 2022, e, conseguenzialmente, coordinare con lo stesso le disposizioni in materia di urbanistica commerciale contenute nel resto del PRG.

Appare opportuno sottolineare che:

-conformemente a quanto stabilito dal punto n. 8 dell'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013, il Piano stralcio del settore commerciale della Comunità della Giudicarie demanda ai PRG la localizzazione e la disciplina del commercio all'ingrosso (art. 3 del piano stralcio del PTC). Si rammenta, pertanto, che qualora l'Amministrazione comunale non localizzi il commercio all'ingrosso, esercitato in modo autonomo senza il commercio al dettaglio, esso potrà essere esercitato solo congiuntamente al commercio al dettaglio, conformemente a quanto stabilito dall'articolo 35 della legge provinciale n. 17 del 2010;

-l'Amministrazione comunale può valutare di aumentare gli *standard* minimi di parcheggio previsti dall'allegato n. 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339/2013;

Al fine di evitare duplicazioni di norme provinciali si provvede ad integrare il testo richiamando espressamente il testo predisposto dal consorzio dei comuni ed allegato alla relazione illustrativa di variante.

- si consiglia, per una trattazione omogenea della materia, di riportare le disposizioni con natura urbanistico-commerciale all'interno del Titolo "*Pianificazione urbanistica del settore commerciale*", tenendo a mente che nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale di regola non è ammesso il commercio, salvo quello dei propri prodotti ed affini (salva la prevalenza dell'attività produttiva -art. 33, comma 2 PUP), nonché di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni (art. 33, comma 1, lett. g PUP) e la vendita di autoveicoli (art. 33, comma 6, lett. c PUP). Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammesso il commercio all'ingrosso, la vendita diretta dei prodotti agricoli e di prodotti ad essi accessori da parte di produttori agricoli e la vendita di materiali che richiedono rilevanti spazi e volumi quali la vendita di veicoli (incluse macchine edili, macchinari per l'agricoltura, macchine utensili e mobili

-art. 118, comma 3 LP n. 15/2015), nel limite dimensionale delle medie strutture di vendita. Le aree produttive del settore secondario di livello locale possono assumere destinazioni diverse da quelle strettamente produttive di beni quando il PRG ha attribuito loro il carattere di "multifunzionali".

Qualora il comune abbia individuato nel proprio PRG aree produttive multifunzionali (o miste), esse possono essere destinate anche all'insediamento di piccole (max 150 mq) e medie strutture di vendita (max 800 mq) di qualsiasi settore merceologico, con esclusione di quelle grandi".

Si provvede alla rettifica di tutto quanto riportato introducendo il nuovo articolo 40.

Aree Protette

Il Servizio Sviluppo Sostenibile e Aree Protette con parere di data 24 luglio 2025 n. prot. 0592292, "evidenzia la necessità di correggere ed aggiornare alla normativa vigente l'art. 25 comma 3 delle norme di attuazione.

Nel dettaglio va eliminata la parte riferita all'art. 15 del d.P.P. 50-157/leg del 2008, in quanto nel 2023 è stata fatta una modifica normativa al decreto con l'abrogazione di questo articolo. Nel comma 3 basta quindi indicare i due riferimenti normativi vigenti (l.p. 11/2007 e d.P.P. 50-157/leg del 2008) senza ulteriori specifiche. Si consiglia inoltre, per maggior chiarezza, di invertire il comma 4 con il comma 3 del medesimo art. 25".

Modificato il comma 3, articolo 25.

Il Servizio Agricoltura Ufficio Economia e Politica Agraria con nota di data 11 agosto 2025 prot. n. 0635500 comunica che "relativamente alla norme di attuazione pare singolare limitare le possibilità di trasformazione in abitazione solo "di tipo non permanente" (ossia seconde case)".

Non si intendono Seconde case per turisti. Si tratta per lo più di seconde case utilizzate dai residenti. La norma viene integrata e rivista specificando che l'abitativo non permanente viene previsto nelle zone dove l'amministrazione comunale non può garantire i servizi essenziali durante tutto il periodo dell'anno quali: apertura strade, pulizia delle stesse, acquedotto, ecc. (vedasi comma 3 articolo 23).

Inoltre "nel cartiglio E109 si segnala un refuso, dove di si riferimento all'art. 22 bis" anziché all'art. 23 bis. Relativamente alle varianti proposte si esprime parere favorevole, considerando il bilancio favorevole all'agricoltura".

Si corregge il refuso

APOP

L' Agenzia Provinciale per le Opere Pubbliche Servizio Opere Stradali e Ferroviarie con parere di data 13 agosto 2025, prot. n. 0640596 trasmette le seguenti valutazioni di merito.

"Con riferimento alla richiesta n. prot. 552296 di data 10.07.2025, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla pratica richiamata in oggetto, subordinato alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni: 1) Al fine di salvaguardare la sicurezza della circolazione e la conservazione in efficienza del patrimonio stradale è opportuno che le norme di attuazione del P.R.G. siano integrate con una previsione del seguente tenore: "L'eventuale impianto di alberi, siepi vive o piantagioni lateralmente alle strade deve in ogni caso rispettare le disposizioni stabilite dal Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 -articoli 16, 17, 18, 19, 29, 31) per le fasce di rispetto stradale entro e fuori dai centri abitati, come meglio precisate nel relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 -articolo 26).";

Vedasi comma 7, articolo 9 integrato

2) in merito ad ogni tipo d'intervento previsto in fascia di rispetto stradale, si raccomanda di attenersi a quanto prescritto nella delibera della giunta provinciale n. 909 d.d. 3 febbraio 1995 come riapprovato con delibera della giunta provinciale n. 890 d.d. 5 maggio 2006, e successivamente modificato con deliberazioni n. 1427 d.d. 1 luglio 2011 e n. 2088 d.d. 04 ottobre 2013. Dovrà altresì essere evidenziato graficamente negli elaborati di piano, per lo meno lungo le sedi viarie di competenza provinciale, l'ingombro determinato dalle relative fasce di rispetto, determinate ai sensi delle sopraccitate delibere. Dette fasce devono essere riportate in maniera continua e con il corretto rapporto scalare anche all'interno dei centri abitati;

Il testo appare completo con le indicazioni dettate.

3) indipendentemente dal parere qui espresso, qualora gli interventi previsti dalla variante in esame riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali e/o opere che interferiscono con la fascia di rispetto delle arterie viarie sopra citate, dovranno essere acquisiti i necessari nullaosta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti;

La cartografia riporta le fasce di rispetto stradale della viabilità principale

4) nelle norme di attuazione, art. 9.2, comma 4, sostituire la dicitura "inferiore a 3 metri complessivi" con "non superiore a 3 metri complessivi" come indicato nell'art. 4 comma 6, della citata LP 12/2010;

Corretto facendo rinvio alla legge

5) valutare l'opportunità di inserire il nuovo tracciato della Ciclovia provinciale della Val Rendena (denominata CV TN06 RENDENA) nei pressi della località Masere come da tavola allegata, in seguito all'intervento di ampliamento della foce del rio Bedù eseguito dal Servizio Bacini Montani e alla realizzazione del nuovo ponte ciclopeditone, attualmente in fase di collaudo;

Il tracciato appare corretto come da dati desumibili dal webgis. (il parere non è corredato di tavole).

6) al fine di incentivare la mobilità sostenibile, anche in considerazione della presenza della sopracitata Ciclovia, prevedere sempre per le nuove aree per servizi pubblici e parcheggi, residenza, terziarie o produttive un'adeguata dotazione di spazi attrezzati e sicuri per il deposito delle biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio;

[Vedasi comma 6 articolo 9.2](#)

a questo riguardo, si ricorda che la sopracitata L2/2018 tra le altre cose prevede all'art.8, commi 4 e 5, quanto segue: "4. I comuni prevedono nei regolamenti edilizi misure finalizzate alla realizzazione di spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti a residenza e ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche." "5. In sede di attuazione degli strumenti urbanistici i comuni stabiliscono i parametri di dotazione di stalli per le biciclette destinati ad uso pubblico e ad uso pertinenziale." Riguardo agli edifici pubblici e di interesse pubblico, questi aspetti sono evidenziati anche nell'allegato A della L.P.6/2017 "Pianificazione e gestione degli interventi in materia di mobilità sostenibile".

[Vedasi comma 1 articolo 29.8](#)

BENI CULTURALI

"Per gli aspetti relativi ai beni architettonici"

La presente variante introduce un Piano di Recupero lungo via Cionca, per favorire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio storico esistente finalizzato all'utilizzo abitativo. Si ricorda che qualora gli immobili divenissero di proprietà pubblica per qualsivoglia motivo (esproprio, donazione, compravendita etc.) su di essi dovrà essere effettuata verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e che fino ad avvenuta verifica, ogni intervento su detti beni di proprietà pubblica saranno soggetti ad autorizzazione lavori da parte dell'UMSt soprintendenza. Analogo discorso vale anche per la parte della p.ed. 472 C.C. Pelugo di proprietà del Comune di Pelugo.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, laddove viene citata la *Soprintendenza*, si prega controllarne il nome, in quanto a decorrere dal 16 aprile 2023 la denominazione dell'ente preposto alla tutela è "*UMSt soprintendenza per i beni e le attività culturali*", che ha in sé l'Ufficio beni architettonici, l'Ufficio per i beni storico-artistici e l'Ufficio beni archeologici.

[*Si propone una definizione generica \(struttura provinciale competente\) che non debba essere sempre oggetto di modifica.*](#)

Il comma 3. dell'Art. 33.2 Manufatti e siti soggetti a tutela storico culturale ai sensi D.Lgs. 42/2004 deve essere corretto come segue: "*Gli altri manufatti storici non vincolati direttamente o indirettamente, che presentano elementi di valore storico artistico e che abbiano più di 70 (settanta) anni, quando di proprietà pubblica o di enti e società con caratteristiche di pubblica utilità, devono essere assoggettati alla procedura di Verifica dell'interesse culturale di beni immobili espletata ai sensi dell'Art. 12 d.lgs. 42/2004 al fine di verificare la sussistenza, o meno, dell'interesse storico artistico.*"

Corretto

L' Art. 37.12 *Sopraelevazioni* venga riscritto al punto a) nel seguente modo: a) edifici posti a fianco (confinanti) con edifici soggetti a tutela diretta ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* o comunque soggetti ad esso (es. immobili pubblici o assimilati risalenti a più di settant'anni), salvo autorizzazione di competenza dell'*UMSt soprintendenza per i beni e le attività culturali* ai sensi dell'art. 21 del citato decreto;

[*Vedi lettera a\), comma , art. 37.12 riscritta*](#)

- a) [*edifici posti a fianco \(confinanti\) con edifici soggetti a tutela diretta ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio o comunque soggetti ad esso \(es. immobili pubblici o assimilati come richiamati al comma 3 dell'articolo 33.2\), salvo autorizzazione della struttura provinciale competente ai sensi dell'art. 21 del citato decreto*](#)

Nelle **schede di rilievo degli edifici del centro storico**, tutte le volte che vi è la presenza sul manufatto di affreschi comunque catalogati, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti esposti o non alla pubblica vista (sia con scheda propria sia all'interno della scheda che riguarda l'edificio), nella sezione *Vincoli particolari* alla voce "*12.1 Tipo di vincolo*" venga apposto il richiamo agli artt. 11 e 50 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che ne stabiliscono il restauro e le procedure per eventuali interventi di spostamento, da autorizzarsi dalla UMSt soprintendenza

Il mandato della variante non prevede il rifacimento di tutte le schede del centro storico. La ricognizione richiesta potrà essere effettuata solo con successive varianti che prevedano dall'inizio tale procedura.

(es. schede 71 e 72, per la presenza rispettivamente di un affresco in facciata e di una nicchia con affresco, riportano nella scheda la dicitura “*Tutela preventiva*”, dicitura non conforme al citato Codice).

Nelle nuove schede 71 e 72 gli elementi sono evidenziati.

Si chiede di inserire gli elementi vincolati aggiornati e la loro corretta consistenza scaricandoli direttamente dal portale geocartografico WebGis della Provincia di Trento, caricando i layer “Beni architettonici”, “Vincoli diretti dei Beni architettonici e Beni architettonici riconosciuti di interesse culturale”, “Vincoli indiretti dei Beni architettonici” oppure richiedendoli al geom. Lisa Sollecito dell'Ufficio beni architettonici (tel. 0461 496692 e-mail: lisa.sollecito@provincia.tn.it).

Solo per quanto riguarda il vincolo indiretto relativo alla chiesa di Sant'Antonio a Borzago, si allega planimetria del vincolo apposto nel 1953, che per errore materiale al momento attuale non corrisponde a quanto riportato tavolarmente e nel WebGis provinciale. L'UMSt soprintendenza ha già contattato gli uffici tavolari competenti e quanto prima allineerà i dati tavolari e digitali alla corretta perimetrazione; nel frattempo si invita a riportare nelle tavole del PRG il limite del suddetto vincolo indiretto secondo l'allegata planimetria.

L'allegato planimetri non è stata fornita all'amministrazione comunale. Si è comunque proceduto con l'estensione del vincolo anche ai terreni erroneamente esclusi dal web-gis.

Per gli aspetti relativi ai beni archeologici

Si comunica che non ci sono osservazioni alla variante in oggetto”.