



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Comune di Palù del Fersina Gamoa' va Palai En Bersntol

PRG comunale

1° adozione delibera Commissario
ad ACTA n.1 d.d. 10.08.2022

2° adozione delibera n.

approvazione G.P. delibera n.

pubblicazione su B.U.

Progettazione:
SERVIZIO URBANISTICA
COMUNITA' ALTA
VALSUGANA E BERSNTOL

Il Responsabile di servizio:
arch. Claudio Gardelli

VARIANTE GENERALE 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Raffronto

data: maggio 2023



Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Tolgamoaschoft Hoa Valzegù ont Bersntol

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI PALU' DEL FERSINA
GAMOA' VA PALAI EN BERSNTOL



PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante generale 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOCUMENTO DI RAFFRONTO

Raffronto con la relazione di adozione preliminare:

testo stralciato
testo integrato

Progettazione: COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
Tolgamoà' schòft Hoa Valzegu' ont Bersntol

Servizio Urbanistica
Il Responsabile del Servizio – arch. Claudio Gardelli

Pergine Valsugana, maggio 2023

Prima adozione - delibera del Commissario ad acta n. 1 dd. 10.08.2022
Seconda adozione - delibera del Commissario ad acta n. dd.
Approvato dalla Giunta provinciale con delibera n. dd.
Pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione n. dd.

SOMMARIO

Parte prima – CARATTERI GENERALI	1
1.1 Premessa	1
1.2 La situazione urbanistica vigente.....	2
Parte seconda – GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	3
2.1 Il rapporto con la legge urbanistica provinciale.....	4
2.2 Il rapporto con il Piano urbanistico provinciale.....	6
2.3 Il rapporto con il Piano territoriale della Comunità.....	7
Parte terza – IL PROGETTO DI VARIANTE	8
3.1 Metodologia di piano	8
3.2 Le specificazioni provinciali per l’uniformità e omogeneità dei piani	9
3.3 La cartografia.....	10
3.4 Le norme di attuazione	11
3.5 Il regolamento di attuazione	12
3.6 I prontuari tipologici	13
3.7 La schedatura tecnica degli edifici.....	14
3.8 La VAS – rendicontazione urbanistica	15
3.9 Dimensionamento residenziale	15
3.10 Gli elaborati di Piano	15
3.11 Usi civici	16
Parte quarta – LE PREVISIONI	18
4.1 Insediamenti storici ed edifici storici sparsi	18
4.2 Patrimonio edilizio tradizionale montano.....	21
4.3 Zone per insediamenti residenziali	24
4.4 Zone miste rurali (ex agricole speciali)	25
4.5 Attività produttive del settore secondario	26
4.6 Attrezzature ed impianti turistici	26
4.7 Aree agricole.....	27
4.8 Aree pascolive, boschive ed alpestri.....	28
4.9 Attrezzature e servizi pubblici	28
4.10 Verde pubblico-parco	28
4.11 Infrastrutture relative alla mobilità	29
4.12 Piazzole per elicottero.....	30
Parte quinta – RELAZIONE INTEGRATIVA PER L’ADOZIONE DEFINITIVA ..	31
5.1 Il progetto PNRR	31
5.2 Metodologia di conversione di indici e parametri edilizi	35

Parte prima – CARATTERI GENERALI

1.1 Premessa

L'Amministrazione comunale di Palù del Fersina nel corso del 2015 ha deciso di avviare una variante al PRG comunale ai fini di perfezionare il sistema insediativo dell'intero territorio, di rispondere alle istanze della popolazione e di adeguare la cartografia e le norme di attuazione alle disposizioni provinciali e alla pianificazione di grado sovraordinato.

Sulla base di tale obiettivo ha chiesto alla Comunità la collaborazione del Servizio Urbanistica per redigere la variante secondo i contenuti disciplinati da apposita convenzione.

L'iter amministrativo della variante al PRG è stato avviato secondo quanto stabilito dalla vigente "Legge provinciale per il governo del territorio", L.P. 15/2015, con la pubblicazione all'albo pretorio comunale di un avviso pubblico per 30 giorni, ed indicando sinteticamente gli obiettivi della variante in modo da poter consentire a chiunque di collaborare al progetto di piano presentando proposte non vincolanti.

Nei termini previsti dall'avviso pubblicato il 25 marzo 2016 sono pervenute circa 45 osservazioni da parte di privati cittadini, valutate nel corso del 2017 da una Commissione Urbanistica Territorio ed Ambiente, istituita dal Comune per sostenere l'Amministrazione comunale nella verifica di coerenza delle singole istanze rispetto all'assetto territoriale e rispetto agli obiettivi condivisi.

Prima di poter avviare la redazione della variante, l'Amministrazione comunale si è trovata nella necessità di procedere ad una rettifica urgente delle previsioni del PRG (art. 44, comma 3 della L.P. 15/2015) per adeguare la documentazione di piano all'art. 22 del PUP e disciplinare correttamente l'area di protezione del lago di Erdemolo al fine di consentire l'attuazione di un progetto di riqualificazione del rifugio omonimo, e per adeguare gli elaborati di piano al progetto di completamento del marciapiede lungo la S.P. 8 della Valle dei Mòcheni approvato dalla Conferenza dei Servizi provinciali. Variante redatta dal Servizio Urbanistica della Comunità nel dicembre 2017.

Di fatto solo nel 2018 è stato possibile riprendere la redazione della variante, stipulando nel mese di settembre la convenzione tra Servizio Urbanistica della Comunità e Comune di Palù del Fersina per la collaborazione nell'attività, tenendo conto che il piano vigente è stato approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 189 del 01.02.2008 e che successivamente lo stesso è stato oggetto di alcune varianti finalizzate a ridefinire l'assetto del territorio rispetto a specifiche esigenze sopraggiunte.

Di recente però l'Amministrazione comunale di Palù del Fersina, anche in considerazione di quanto disciplinato dall'articolo 42 della L.P. 15/2015 "Limiti all'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale", ha ritenuto necessario anticipare uno dei temi strategici della nuova variante, per consentire l'attuazione di un progetto con finalità pubbliche e private. E' stato chiesto quindi al Servizio Urbanistica della Comunità, in qualità di estensore della variante, di redigere una variante urbanistica legata alla trasformazione della sola area del Redebus, entro il mese di ottobre 2019 al fine di dare atto all'iter regolamentato dalla norma provinciale. La variante è stata approvata in data 30 ottobre 2020 con delibera della Giunta provinciale n. 1710. In realtà lo studio su tale area e sulla relativa pianificazione era stato già affrontato dalla Commissione urbanistica istituita dal Comune nel 2016 per vagliare le richieste di variante al

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

PRG pervenute a seguito dell'avviso (inclusa quella dei proprietari del compendio situato in località Redebus), e nel merito la Commissione si era espressa favorevolmente alla modifica della destinazione urbanistica in tale area.

(L'ultima variante al PRG comunale è stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 40 del 22.01.2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 28.01.2021 ed è relativa alla disciplina urbanistica provinciale di cui alla legge 4 agosto 2015 n. 15, articolo 45 "Durata ed effetti degli strumenti urbanistici").

Nei primi mesi del 2021 l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno riaprire i termini per la presentazione di contributi e proposte non vincolanti per la redazione del PRG, pubblicando un nuovo avviso, tenendo conto che i tempi della pianificazione si sono amplificati anche a seguito dell'emergenza sanitaria.

1.2 La situazione urbanistica vigente

Il vigente PRG di Palù del Fersina, nonostante le numerose varianti apportate nel corso degli anni, deriva dal Piano urbanistico comprensoriale (PUC) redatto negli anni '80 dal Comprensorio Alta Valsugana - C4. Questo Piano ha costituito per il Comune il primo strumento urbanistico di livello locale, seppur realizzato a dimensione sovracomunale. Al PUC era affiancato il PGTIS (piano generale di tutela degli insediamenti storici), anch'esso d'impostazione comprensoriale e relativo esclusivamente alla pianificazione dei centri storici di cui alla L.P. 44/78. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati equiparati, per effetto della legge provinciale 22/91 e per quanto riguarda il territorio dei rispettivi comuni, a Piano Regolatore Generale.

Tra le varianti apportate negli ultimi anni al PRG di Palù del Fersina, le più significative sono:

- quella improntata sul censimento del Patrimonio edilizio montano di cui all'art. 24 bis della L.P. 22/91, approvata con delibera della Giunta provinciale n. 1202 del 10.06.2005;
- quella di carattere generale, approvata con delibera della Giunta provinciale n. 189 del 01.02.2008. Questa variante, oltre ad introdurre alcune modifiche al sistema insediativo, ha profondamente rinnovato la cartografia, con il passaggio dal sistema cartaceo a quello digitale.

Nel frattempo sono anche state redatte alcune varianti puntuali finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche ed all'accoglimento di particolari richieste insediative ed una specifica variante attivata per recepire puntualmente due richieste di intervento nell'ambito del *"Patto territoriale della Valle dei Mòcheni"*.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Parte seconda – GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il PRG attualmente in vigore nel comune Palù del Fersina deriva dall'impianto pianificatorio del Piano Urbanistico Comprensoriale degli anni ottanta, seppur modificato più volte con varianti mirate principalmente a soddisfare specifiche esigenze inerenti la realizzazione di opere pubbliche e per accogliere richieste puntuali di privati cittadini.

Ora a più di 10 anni dall'approvazione della precedente *variante generale* è doveroso procedere ad una revisione complessiva dello strumento urbanistico comunale, spaziando sulle diverse tematiche di competenza con uno sguardo rivolto anche agli indirizzi strategici della nuova pianificazione di grado intermedio, il PTC della Comunità Alta Valsugana e Bersntol.

Questo processo di aggiornamento ed innovazione non intende comportare stravolgimenti all'impianto pianificatorio comunale esistente, tutt'ora pienamente valido nei suoi caratteri fondanti, bensì operare una serie di modifiche che nello specifico riguardano principalmente i seguenti aspetti:

- 1) lettura dei connotati paesaggistici attuali del territorio comunale, attraverso l'analisi delle sue evoluzioni nel corso degli ultimi trent'anni (post PUC), con riguardo alla viabilità, allo sviluppo insediativo, all'alternanza delle superfici ad uso agricolo e forestale ed al loro grado di utilizzo;
- 2) monitoraggio di tutto il patrimonio edilizio esistente, del suo stato di consistenza, utilizzo e degrado, approfondendo in particolare la consistenza e lo stato del patrimonio edilizio tradizionale montano con un aggiornamento generale delle schede tecniche;
- 3) individuazione degli insediamenti storici a carattere sparso, attingendo soprattutto all'interno dei fabbricati già censiti come patrimonio edilizio montano;
- 4) valutazione delle richieste di variante presentate all'Amministrazione comunale dai soggetti privati interessati ed accoglimento di tutte quelle coerenti con i criteri di piano;
- 5) adeguamento alle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizia. In particolare, oltre alla disciplina relativa al già citato patrimonio edilizio storico-tradizionale, anche le disposizioni riguardanti:
 - il Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 5/2008), con particolare riferimento alle aree agricole da esso individuate e precisate nel PTC;
 - la disciplina in materia di commercio secondo i criteri di cui alla Del.G.P. n. 1339 dd. 01.07.2013;
 - la Legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015) e relativa disciplina attuativa di cui al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (decreto del Presidente della Provincia del 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg.);
 - le specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio di cui alla Del.G.P. n. 1227 dd. 22.07.2016;
 - la disciplina degli ambiti fluviali del PGUAP sulla base dell'approfondimento effettuato dal PTC.

Tutto questo, supportato da una adeguata restituzione cartografica e normativa di raffronto che evidenzia tutte le modifiche significative.

Il progetto di variante ha comportato una cospicua attività caratterizzata sia da sopralluoghi sul territorio che da informatizzazione e studio dei dati raccolti, nonché dalla redazione dei vari elaborati cartografici e normativi. Lo studio di piano è stato corredato dal documento di

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

valutazione degli effetti sull'ambiente, a sensi del D.P.P. 14.09.2006 n. 15-68/Leg. e della Del.G.P. n. 349 dd. 26.02.2010 (rendicontazione urbanistica) nonché dall'analisi del dimensionamento residenziale. Ogni scelta pianificatoria è stata valutata attentamente anche in riferimento ai pericoli di natura geologica, idrogeologica e valanghiva ed alla compatibilità con la disciplina della Carta di sintesi della pericolosità.

L'iter amministrativo della variante ha richiesto preliminarmente la pubblicazione ai sensi dell'art. 37, comma 1 della L.P. 15/2015 di un avviso pubblico riportante gli obiettivi prioritari fissati dall'Amministrazione comunale, che in sintesi sono:

- adeguare la cartografia e le norme tecniche di attuazione in funzione delle disposizioni normative emanate dalla Provincia Autonoma di Trento ed in particolare la L.P. 4 agosto 2015 n. 15, assicurando altresì la valutazione dello strumento urbanistico secondo quanto previsto dalla normativa vigente (VAS/rendicontazione urbanistica);
- ridefinire il censimento del patrimonio edilizio tradizionale montano con particolare attenzione alla ricognizione dei ruderi presenti sul territorio;
- digitalizzare il PRG adeguandolo alle specificazioni tecniche e informatiche stabilite dalla Giunta provinciale per garantire l'uniformità e l'omogeneità degli strumenti di pianificazione territoriale;
- valutare le richieste dei privati compatibilmente con la situazione urbanistica e/o con le norme urbanistiche vigenti sulle aree interessate;
- verificare le esigenze e necessità dell'Amministrazione in ordine a servizi e infrastrutture pubbliche;
- adeguare il PRG alla pianificazione di grado sovraordinato ed in particolare al PUP, nonché alla disciplina provinciale del commercio in conformità al piano stralcio del PTC in vigore dal 15 luglio 2015;
- effettuare una verifica orientativa di coerenza del PRG in itinere rispetto ai contenuti del PTC della Comunità Alta Valsugana e Bersntol;
- definire il carico insediativo massimo del territorio e il dimensionamento residenziale del PRG.

A seguito di quest'avviso sono state presentate diverse proposte di modifica al PRG, improntate quasi esclusivamente a rispondere alle esigenze specifiche dei proponenti, alle quali si è cercato di dare risposta affermativa ogni qualvolta si riscontrava la coerenza con gli obiettivi della variante.

Successivamente, con secondo avviso pubblicato nel febbraio 2021, sono pervenute nuove osservazioni, sempre riconducibili ai temi sopra indicati.

2.1 Il rapporto con la legge urbanistica provinciale

Negli ultimi anni la Provincia Autonoma di Trento ha apportato svariate modificazioni alla disciplina urbanistica di propria competenza, in particolare quelle introdotte con la nuova Legge 4 agosto 2015, n. 15 *"Legge provinciale per il governo del territorio"* e le relative norme attuative del *"Regolamento urbanistico-edilizio"* approvato con D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. Queste disposizioni sono andate a sostituire, quasi per intero, quelle della L.P. 1/2008 e della raccolta delle norme provinciali che si occupano della stessa materia contenute nel *"Codice dell'urbanistica"*.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Rispetto alla normativa del piano vigente, le disposizioni provinciali hanno modificato in modo sostanziale la definizione di *“ristrutturazione edilizia”*, in primo luogo con la L.P. 25/2012 che, rivedendo l'art. 99 della L.P. 1/2008, ha ricompreso in questo intervento la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto dell'ingombro planivolumetrico preesistente (ex sostituzione edilizia). La L.P. 15/2015 ha poi esteso il concetto di *“ristrutturazione edilizia”* anche agli interventi di demolizione e ricostruzione nel senso più ampio del termine, nonché all'ampliamento di superficie utile netta e volume dell'edificio esistente entro determinati limiti. Il recepimento di questa novità legislativa provinciale interessa le norme di piano sotto diversi aspetti. La sua incisività sarà presumibilmente maggiore riguardo agli interventi di ristrutturazione dell'edilizia *“ordinaria”* nelle zone agricole ovvero relativa a quelli edifici aventi come limite massimo di opere consentite quelle riconducibili a questa specifica categoria. Diversamente, nelle zone prevalentemente destinate all'insediamento, le possibilità di trasformazione urbana erano già sostanzialmente illimitate, pur nel rispetto degli indici stabiliti, e pertanto già si poteva eseguire la demolizione e ricostruzione dei fabbricati. Per quanto riguarda gli insediamenti storici e il patrimonio edilizio tradizionale montano gli interventi di recupero rimarranno condizionati al rispetto dei rispettivi prontuari ed altri eventuali vincoli (di facciata, tipologici, strutturali, ecc.) previsti dalla norma di Piano.

Fra le altre novità della L.P. 15/2015 spicca quanto stabilito all'art. 105, comma 1 e cioè la possibilità di sopraelevazione fino ad un metro (comunque lo stretto necessario al raggiungimento dell'altezza minima utile) per il recupero dei sottotetti a fini abitativi di tutti gli edifici soggetti a risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, in alternativa (se più favorevole) alle possibilità d'ampliamento previste dal PRG. La variante ha operato la scelta di recepire queste nuove disposizioni provinciali in aggiunta alle tipologie di ampliamento già previste, attingendo alla possibilità di derogare dalla norma *“su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche”* data dal comma 2 dell'art. 105 della L.P. 15/2015 per alcuni casi particolari. Nello specifico questi casi riguardano le unità edilizie n. 40, 41, 42 e 43, già individuate come *“Beni ambientali”* di cui all'art. 65 della L.P. 15/2015. Fatta salva l'applicazione della norma provinciale sopra citata, la disciplina di Piano relativa agli insediamenti storici rimane sostanzialmente immutata e viene estesa agli *“Edifici storici sparsi”* di nuova individuazione (vedi 3.1).

Con questa variante si è anche cercato di rispettare:

- a) il *“principio di non duplicazione della disciplina”* di cui all'art. 17, comma 6 della L.P. 15/2015. A tal fine sono state stralciate dall'elaborato delle norme di attuazione tutte le riproduzioni dei contenuti della disciplina provinciale, introducendovi nel contempo i rinvii espressi alla medesima in tutti i casi ritenuti necessari per facilitare una corretta applicazione del PRG;
- b) l'obbligo di adeguamento alle definizioni e ai metodi di misurazione della disciplina provinciale di cui all'art. 104, comma 3 del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. nonché il principio generale di conversione degli indici edilizi in superficie utile netta e numero di piani nelle aree prevalentemente destinate alla residenza, di cui al comma 5 del medesimo articolo del regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Come già evidenziato in precedenza, la variante viene redatta nel massimo impegno di rispettare *“le specificazioni tecniche e informative che la Provincia, le comunità e i comuni devono rispettare nella redazione degli strumenti di pianificazione territoriale, per garantire l'uniformità e l'omogeneità e per assicurarne l'integrazione con il SIAT”*, in conformità con l'art. 10, comma 4 della L.P. 15/2015 (ex art. 9, comma 5 L.P. 1/2008), concretizzandosi nelle disposizioni della Del.G.P. n. 1227 del 22.07.2016. Ciò ha comportato una completa rivisitazione della rappresentazione cartografica e l'attribuzione ad ogni elemento significativo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

della disciplina del PRG (zone urbanistiche, aree di protezione, vincoli puntuali, ecc.) dello *shape-file* più appropriato.

2.2 Il rapporto con il Piano urbanistico provinciale

Come già accennato, con questa variante il Piano regolatore comunale viene adeguato al Piano urbanistico provinciale (PUP) approvato con Legge provinciale n. 5 del 27 maggio 2008, anche in merito alle scelte ed ai criteri esplicitati nella sua relazione illustrativa (Allegato A della L.P. 5/2008). Un adeguamento che non prescinda dagli approfondimenti, precisazioni, specificazioni,... contenuti nel PTC (Piano Territoriale della Comunità) ai sensi dell'art. 23 della L.P. 15/2015, quale piano d'indirizzo strategico approvato dalla Giunta provinciale.

Per il PRG di Palù del Fersina, le principali modifiche apportate in adeguamento al PUP consistono nel recepimento delle *"invarianti"*, delle aree agricole, aree a pascolo, aree a bosco e delle aree di protezione fluviale di cui agli artt. 8, 23, 37, 38, 39 e 40 delle rispettive norme di attuazione. Per quanto riguarda l'adeguamento di Piano alla *"Carta del paesaggio"* del PUP (art. 9 delle norme di attuazione) s'è fatto riferimento alla Carta di Regola del PTC, ponendo l'attenzione alle linee di contenimento del sistema insediativo ed ai fronti di pregio. Un maggior approfondimento, in termini di salvaguardia e valorizzazione degli elementi strategici indicati dal PTC e delineati negli elaborati di studio specifici e nelle schede linee d'azione, sarà possibile tuttavia solo successivamente alla elaborazione degli abachi e manuali previsti ai sensi dell'articolo 30 delle relative norme di attuazione.

Con questa variante si è operata una profonda revisione della zonizzazione delle aree agricole, a pascolo e boscate, recependo in primo luogo le aree agricole del PUP secondo la delimitazione effettuata dal PTC a seguito dei propri approfondimenti e precisazioni. A completamento della zonizzazione del contesto agricolo sono state individuate le *"zone agricole di tutela ambientale"* quali aree di rilevanza locale a destinazione agricola.

Discorso a parte viene fatto in seguito (vedi punto 3.3.3) per le *"zone agricole speciali"*, già individuate nel PRG vigente come *"zone specificatamente destinate all'insediamento"*. In tema di invarianti non sono stati individuati i *"boschi di pregio"*, rimandando la loro definizione ai successivi studi previsti nell'ambito della redazione dei piani forestali e montani previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste. Le aree non individuate come agricole o boscate e nemmeno come aree insediative rappresentano le *"zone a pascolo"* o le *"zone ad elevata integrità"*, a seconda delle loro caratteristiche prevalenti.

Per quanto riguarda infine le aree di protezione fluviale la variante recepisce le previsioni del PTC, effettuate in coerenza con gli ambiti fluviali di cui agli artt. 32 e 33 del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche (PGUAP) e le aree di protezione fluviale di cui all'art. 23 del PUP. Tali aree sono distinte in base alla loro funzionalità ecologica come: aree di protezione fluviale a funzionalità ecologica elevata ed aree di protezione fluviale a funzionalità ecologica compromessa, le quali a loro volta si distinguono in aree prioritariamente o secondariamente recuperabili a seconda del grado di recuperabilità della loro funzionalità ecologica.

Delle scelte pianificatorie della variante è stata verificata anche la compatibilità con i contenuti della nuova Carta di sintesi della pericolosità di cui al Capo IV delle norme di attuazione del PUP. Come era prevedibile, vista la complessità del territorio montano di Palù del Fersina dal punto di vista idrogeologico, alcune previsioni urbanistiche interferiscono con aree con penalità media o elevata e devono essere supportate da apposito studio di compatibilità.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

2.3 Il rapporto con il Piano territoriale della Comunità

La Giunta provinciale, con delibera n. 531 dd. 19.04.2019, ha approvato il Piano territoriale della Comunità (PTC). Questo nuovo strumento urbanistico è stato redatto dalla Comunità Alta Valsugana e Bersntol ed adottato in via preliminare con propria delibera assembleare n. 18 dd. 30.06.2015. La Comunità aveva poi provveduto alla seconda e definitiva adozione di questo Piano con delibera consigliere n. 14 dd. 24.07.2017.

Anche il Comune di Palù del Fersina è stato coinvolto attivamente nel procedimento partecipativo preliminare all'elaborazione ed adozione di questo nuovo strumento urbanistico. A seguito della sua approvazione è necessario adeguare la presente variante a questo piano di grado sovraordinato, ricercando la coerenza con gli orientamenti strategici in esso delineati.

In particolare il processo di pianificazione del PTC risulta orientato ai principi contenuti nell'accordo-quadro di programma ossia: identità, sostenibilità, integrazione e competitività. Secondo questi principi le strategie del PTC maggiormente considerate nello studio della presente variante sono state quelle che tendono a:

- tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale e storico culturale;
- promuovere la tutela del paesaggio secondo progetti che stimolino il senso di appartenenza e di responsabilità delle comunità locali;
- adeguare il sistema insediativo alle nuove esigenze, evitando il consumo di suolo e recuperando l'edificato esistente, con valutazioni che tengano conto del fenomeno dello spopolamento e del modello insediativo esistente nei territori di montagna;
- creare le condizioni per l'integrazione del territorio nel più ampio sistema territoriale, mediante il miglioramento delle connessioni infrastrutturali;
- stimolare il recupero delle aree agricole abbandonate;
- creare le condizioni per la promozione di attività economiche innovative e compatibili con l'ambiente;
- valorizzare le opportunità turistiche presenti e fare emergere quelle inesprese del territorio favorendo l'integrazione con le attività agricole.

Il progetto di variante intende concretizzare tali strategie operando in quest'ottica su vari fronti. Gli aggiornamenti più significativi in tal senso, al di là dell'impostazione generale data al progetto di variante, riguardano la revisione delle aree agricole del PUP e le aree di protezione fluviale. Quest'ultime sono rivolte ai principali corsi d'acqua presenti sul territorio comunale per i quali il PGUAP non aveva individuato ambiti fluviali cartograficamente definiti. Come già accennato, le aree di protezione fluviale sono distinte in base alla loro funzionalità ecologica, ritenuta *"elevata"* o *"compromessa"*. Queste ultime sono a loro volta distinte a seconda della loro funzionalità ecologica, ritenuta *"prioritariamente"* o *"secondariamente"* recuperabile. L'individuazione delle aree di protezione fluviale è coerente con l'attuale conformazione dell'alveo dei corsi d'acqua conseguente all'esecuzione delle opere di regimentazione degli ultimi decenni.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Parte terza – IL PROGETTO DI VARIANTE

3.1 Metodologia di piano

Come già accennato in premessa, le basi dello studio di variante sono state diverse ed hanno portato ad un'analisi accurata dell'attuale situazione del territorio comunale nella sua globalità e delle evoluzioni in atto al suo interno, raffrontandole con gli indirizzi e criteri d'impostazione del PRG. Nel contempo si è valutata la capacità dello strumento pianificatorio vigente di rispondere all'accelerazione imposta nel periodo recente dal legislatore provinciale nella materia urbanistico-edilizia ed alle aspettative più diversificate della popolazione.

Dall'analisi territoriale, svolta tramite l'ausilio degli strumenti informatici e delle cartografie a disposizione (SIAT, ortofotocarta, PUP,...) si è così sviluppata un'accurata verifica della consistenza del territorio, in particolare per quanto riguarda il rapporto tra aree agricole e boschive e le dinamiche insediative, soprattutto nell'ottica della sostenibilità ambientale e paesaggistica delle scelte pianificatorie. La compatibilità delle previsioni insediative, sia vigenti che nuove, con gli aspetti legati alla tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica è stata valutata quindi con particolare attenzione, tendendo a favorire il miglior assetto del territorio.

Punto focale degli obiettivi della variante è l'aumento del grado d'attrattività del territorio comunale, da perseguire con elevati livelli di sostenibilità e competitività delle attività insediate, attraverso strategie fondate principalmente sulla valorizzazione delle risorse e delle identità locali. L'intento è quello di discostarsi definitivamente da quelle dinamiche che hanno condizionato negativamente il passato, portando al calo significativo della popolazione, e ribadire la linea tracciata dal PUC, aggiornandone gli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica con le dovute integrazioni e correzioni.

Questo progetto di aggiornamento del PRG vuole e deve essere conforme con la legislazione provinciale vigente, nonché coerente con gli orientamenti strategici del PTC, richiamati al precedente punto 2.3.

Il progetto di variante al PRG di Palù del Fersina intende fare proprie le strategie del PTC su varie linee operative tra le quali principalmente:

- a) il recupero del patrimonio edilizio tradizionale montano, come volano di sviluppo sotto diversi aspetti:
- evidenziare il valore storico-culturale dei manufatti censiti, attraverso l'analisi delle caratteristiche tipologico-costruttive e destinazioni d'uso e l'indagine dei loro legami con l'evoluzione socio-economica del passato e con l'ambiente naturale;
 - riscoprire le modalità di lavorazione e messa in opera di materiali tradizionali come la pietra e il legno stimolando lo sviluppo di attività economiche che mobilitino energie e competenze locali;
 - qualificare il paesaggio con interventi di recupero rispettosi della tradizione locale e ben inseriti nel contesto rurale;
 - favorire il riutilizzo a fini abitativi di costruzioni che comunque non sarebbero più in grado di assolvere in maniera sostenibile il loro compito di servizio all'agricoltura di montagna, permettendo destinazioni d'uso in grado di innescare fenomeni di turismo in baita/alloggi per vacanze con notevoli potenzialità;
 - promuovere il recupero delle aree agricole mediante l'obbligo di manutenzione e coltivazione delle aree a verde pertinenziale.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

La maggior parte di questi aspetti sono comuni alla disciplina degli insediamenti storici, per i quali la variante conferma, aggiornandola, la linea di tutela e valorizzazione del piano vigente.

- b) la valorizzazione degli insediamenti storici a carattere sparso, per incentivarne il recupero ai fini abitativi, anche come residenza ordinaria, mediante interventi edilizi che garantiscano la tutela delle loro caratteristiche tipologico-costruttive e del loro legame storico con il territorio.
- c) la revisione del sistema insediativo, assecondando, per quanto possibile, le richieste puntuali della popolazione, sia con lo stralcio di aree destinate all'edificazione che con qualche nuova previsione. Ciò a completamento ed integrazione di una capacità insediativa di piano comunque sovradimensionata ed improntata prioritariamente all'utilizzo dell'edificato esistente, nell'intento di diversificare al massimo l'offerta edificatoria e scongiurare lo spopolamento del territorio comunale tutt'ora in atto. Con tale obiettivo la variante approfondisce il sistema delle aree agricole speciali, che consentono l'edificazione di prime case secondo specifiche modalità e nel rispetto di determinati requisiti, trasformandole nelle "zone miste rurali";
- d) l'aggiornamento e revisione delle aree agrosilvopastorali al fine di migliorare il paesaggio ed incrementare la biodiversità dell'ambiente rurale, stimolando nel contempo il recupero e la coltivazione dei fondi nell'ottica di sviluppo del settore economico primario.
- e) il recepimento degli ambiti fluviali del sistema idrografico sviluppati anche lungo il corso dei principali affluenti del torrente Fersina, al fine di salvaguardare "alla fonte" i corsi d'acqua quali beni fondamentali per la tutela dell'ambiente. La variante distingue anche le aree a funzionalità ecologica elevata o compromessa e, tra quest'ultime, quelle con recuperabilità prioritaria o secondaria;
- f) l'individuazione dei percorsi di mobilità lenta d'alta quota, volta a favorire nuove forme di "turismo emozionale" che trova nelle specificità e nei valori del territorio montano di Palù del Fersina il motore principale.

Con delibera della Giunta provinciale n. 1317 di data 04.09.2020 è stata approvata la "Carta di sintesi della pericolosità". La variante è stata verificata pertanto anche sulla base dei contenuti di tale disciplina provinciale, con l'aiuto di appositi elaborati di raffronto e relative tabelle riportanti i dati significativi, apportando alle scelte urbanistiche le dovute modifiche.

3.2 Le specificazioni provinciali per l'uniformità e omogeneità dei piani

La legge provinciale per il governo del territorio dispone che la Provincia, attraverso il sistema informativo ambientale e territoriale (SIAT), curi la raccolta, l'elaborazione e l'aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni relative al territorio e all'ambiente.

Al fine di costituire il SIAT, quale sistema informativo integrato e unitario a supporto dell'intero sistema della programmazione della Provincia, gli enti territoriali titolari ai vari livelli di competenze in tema di programmazione urbanistica, forniscono le informazioni in materia di pianificazione territoriale che sono in loro possesso.

L'art. 10, comma 4 della L.P. 15/2015 prevede che, con deliberazione della Giunta provinciale, sono stabiliti:

- a) i contenuti del SIAT e le sue articolazioni;
- b) i criteri e le modalità per la trasmissione, lo scambio e l'integrazione di dati e informazioni e per il collegamento dei sistemi informativi tra le strutture provinciali

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

competenti in materia di territorio e ambiente, gli enti territoriali e gli altri soggetti interessati ai processi di pianificazione territoriale;

- c) i criteri di validazione dei dati acquisiti dal SIAT;*
- d) le specificazioni tecniche e informative che la Provincia, le comunità e i comuni devono rispettare nella redazione degli strumenti di pianificazione territoriale, per garantirne l'uniformità e l'omogeneità e per assicurarne l'integrazione con il SIAT."*

L'art. 11 della stessa L.P. 15/2015 prevede che la Provincia promuove l'informatizzazione delle procedure urbanistiche ed edilizie per:

- "a) la semplificazione e la dematerializzazione della gestione delle pratiche e dell'attività istruttoria;*
- b) la consultazione e la gestione digitale degli strumenti urbanistici e delle pratiche edilizie;*
- c) il monitoraggio dell'attività urbanistica ed edilizia per la gestione efficace delle politiche di trasformazione del territorio."*

Il medesimo articolo stabilisce inoltre che la documentazione dei piani urbanistici sia presentata anche in formato digitale secondo le specifiche tecniche e informative di cui all'art. 10, comma 4, lettera d) sopra riportato.

Alla luce di tutto ciò la Provincia, con delibera n. 1227 dd. 22.07.2016, ha provveduto all' *"Approvazione delle specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del Sistema Informativo Ambientale e Territoriale (SIAT) e nel sistema software per la gestione dei piani urbanistici (GPU) della Provincia Autonoma di Trento ai fini dell'uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio"*.

Tale quadro disciplinare riprende la linea tracciata precedentemente dalla Del. G.P. n. 2129 dd. 22.08.2008 ai sensi dell'art. 9 della L.P. 1/2008, integrandola in particolare con il sistema software per la gestione dei piani urbanistici GPU.

I comuni e le comunità di valle devono pertanto, in caso di elaborazione degli strumenti urbanistici di loro competenza, attenersi alle suddette specificazioni tecniche quale insieme di regole e di linee guida fondamentali per attuare un corretto recepimento ed interscambio dei dati e delle informazioni secondo modalità e procedure standard.

3.3 La cartografia

Le specificazioni tecniche provinciali incidono profondamente sulla cartografia del PRG poiché richiedono delle modifiche per vari aspetti sostanziali:

- l'adozione della mappa catastale aggiornata come nuova base cartografica di riferimento dei dati;*
- la definizione della legenda standard, in grado di rappresentare tutte le destinazioni urbanistiche funzionali alla disciplina d'uso del territorio e alle norme di settore;*
- il formato di scambio per la gestione dei dati con sistemi GIS, rappresentato dalla sistematizzazione dei dati del PRG in formato ".shp" con una serie di codici predeterminati.*

I contenuti del piano, come richiesto dalla deliberazione della Giunta provinciale, sono stati rappresentati facendo riferimento alle voci, alla grafia ed ai simboli previsti nella legenda standard elaborata dalla Provincia nonché ai relativi codici informativi, mediante l'utilizzo del software *Qgis*.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Sulla carta catastale aggiornata sono state riportate le destinazioni urbanistiche previste sul territorio comunale, con dati georeferenziati e le simbologie adottate nelle specificazioni tecniche, sia per quanto riguarda le zonizzazioni *complementari* e *compatibili* che l'insieme degli ulteriori vincoli.

Ogni indicazione cartografica trova riscontro nella rispettiva legenda mediante identica rappresentazione grafica, codice di riferimento del file in formato *shape* nonché numerazione e denominazione dell'articolo corrispondente delle norme di attuazione.

Nell'adeguamento alle specificazioni tecniche della Provincia, si è cercato di non stravolgere la suddivisione in zone e le opzioni specifiche del piano vigente. Va da sé, tuttavia, che l'adeguamento alle specificazioni provinciali non può essere considerato indifferente, poiché comporta in ogni caso la revisione delle vigenti zonizzazioni, la comparazione tra simbologie grafiche preesistenti e nuove, il raggruppamento di aree omogenee o simili. Tutto ciò incide, in modo più o meno rilevante, sulle norme del PRG e determina scostamenti anche sensibili dell'impianto strutturale del piano regolatore rispetto all'assetto attuale.

Dal punto di vista cartografico il progetto di variante ha prestato attenzione anche a rappresentare il più correttamente possibile i limiti fisici degli elementi naturali e delle infrastrutture che segnano il territorio. In particolare si è cercato di riportare in cartografia i corsi d'acqua e la rete stradale nel modo più aderente alla realtà, anche discostandosi sensibilmente dalla base catastale di riferimento. A riguardo preme evidenziare la modifica relativa alla centralina idroelettrica situata in prossimità del confine con il Comune di Sant'Orsola Terme. Tale rettifica cartografica ha comportato la traslazione significativa della zona per infrastrutture tecnologiche nella quale ricade l'edificio di produzione dell'energia elettrica e dell'attigua viabilità locale.

La viabilità rurale-boschiva non è più rappresentata in termini di zonizzazione urbanistica bensì con delle linee che indicano approssimativamente la delimitazione della carreggiata allo scopo di evidenziare la loro presenza sul territorio comunale e rimarcare l'importanza.

Tutte le modifiche apportate alla cartografia, ad eccezione di quelle estremamente contenute, sono state evidenziate negli elaborati di raffronto, realizzati sia su base cartografica del sistema insediativo e infrastrutturale che della carta di sintesi della pericolosità provinciale.

3.4 Le norme di attuazione

Le norme di attuazione hanno il compito di esplicitare i contenuti della pianificazione e di definirne gli aspetti giuridici e tecnico attuativi. Le norme della variante al PRG di Palù del Fersina modificano in maniera sostanziale i contenuti della pianificazione vigente, sia a seguito delle modifiche attinenti la revisione di alcune previsioni urbanistiche (vedi patrimonio edilizio storico-tradizionale,), sia per adeguare il Piano alle numerose novità introdotte nella disciplina provinciale in materia, ivi comprese quelle relative alle specificazioni tecniche di cui alla Del.G.P. 1227/2016. Come già accennato in precedenza, l'intero apparato normativo è stato infatti aggiornato alla disciplina provinciale della L.P. 15/2015, ai relativi provvedimenti attuativi ed al nuovo Regolamento urbanistico - edilizio provinciale, nonché alle disposizioni del PUP e della deliberazione giunta in materia di urbanistica commerciale.

Le principali variazioni, evidenziate puntualmente nell'elaborato di raffronto delle norme di attuazione, riguardano:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- rivisitazione completa delle definizioni e dei parametri ed indici urbanistici, allineandosi alle disposizioni della legge provinciale e relativo regolamento e rimandando alle loro previsioni senza duplicarle;
- stralcio delle disposizioni in materia di distanze riguardanti le costruzioni, rimandando direttamente alle disposizioni provinciali;
- revisione delle disposizioni sulle fasce di rispetto stradale, prevedendo la riduzione delle distanze minime all'interno del perimetro degli insediamenti storici e del piano di lottizzazione;
- rivisitazione delle disposizioni sulle costruzioni accessorie, prevedendo la possibilità di utilizzo come deposito oltretutto a legnaia;
- nuova definizione di disposizioni e prescrizioni di carattere generale;
- introduzione dell'articolo che richiama alle disposizioni delle *"Aree di protezione fluviale"* del PTC e dell'articolo relativo alle *"Aree di interesse mineralogico"* del PUP;
- aggiornamento della parte specifica agli insediamenti storici, con particolare riferimento agli edifici storici sparsi;
- aggiornamento degli articoli delle zone residenziali, sostituendo indici di fabbricabilità ed altezze degli edifici;
- trasformazione delle vigenti *"zone agricole speciali"* nelle nuove *"zone miste rurali"*;
- introduzione dell'articolo relativo alle *"zone di sosta attrezzate per autocaravan"*;
- revisione delle zone agricole recependo l'impostazione del PUP con l'individuazione della tipologia di aree agricole di rilevanza provinciale (non sono individuate aree agricole di pregio) ed una di rilevanza locale;
- revisione delle *"zone per aziende agricole ed attrezzature di supporto"* (ex zone agricole integrate) ed introduzione dell'articolo relativo alle nuove *"zone per impianti agricoli-ittici"*;
- introduzione dell'articolo relativo alle *"zone a servizio dell'escursionismo montano"*;
- rivisitazione della disciplina in materia di viabilità, parcheggi, infrastrutture tecnologiche e di smaltimento rifiuti;
- aggiornamento generale dei vari articoli di zona, sostituendo in diversi casi l'indice di riferimento volumetrico per gli interventi edilizi ammessi con quello della superficie utile netta (Sun) degli edifici;
- aggiornamento del capitolo (Titolo 10°) relativo ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale;
- introduzione di uno specifico capitolo (Titolo 11°) con la definizione dei *"Criteri di tutela ambientale, culturale e paesaggistica"* del PRG, fatte salve le disposizioni specifiche contenute nei Prontuari degli insediamenti storici e del patrimonio edilizio tradizionale montano;

Tutte le modifiche apportate alle norme di attuazione sono state evidenziate nello specifico elaborato di raffronto.

3.5 Il regolamento di attuazione

Tra gli elementi costitutivi del PRG la presente variante ha aggiornato il *"Regolamento di attuazione"* quale elaborato normativo di riferimento per gli interventi sul *"Patrimonio edilizio tradizionale montano"*. In analogia con le modifiche apportate alle norme di attuazione, anche il regolamento che disciplina il patrimonio edilizio tradizionale montano è stato aggiornato alla disciplina provinciale della L.P. 15/2015 e relativi provvedimenti attuativi.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Le principali variazioni, evidenziate puntualmente nell'elaborato di raffronto del regolamento di attuazione, riguardano:

- rivisitazione generale delle definizioni e dei criteri di intervento, allineandosi alle disposizioni della legge provinciale;
- stralcio di alcuni articoli poco significativi;
- introduzione dei richiami al rispetto della *“Carta di sintesi della pericolosità”* e della *“Carta delle risorse idriche”* provinciali;
- revisione delle disposizioni relative alla destinazione d'uso dei manufatti censiti, stralciando la possibilità di recupero ai fini di residenza primaria;
- aggiornamento delle disposizioni relative alle categorie d'intervento, in coerenza con quanto stabilito all'art. 77 della L.P. 15/2015;
- individuazione delle prescrizioni da osservare negli interventi di ripristino degli *“edifici da recuperare”*;
- revisione delle disposizioni relative agli ampliamenti ed ai requisiti igienico-sanitari **in coerenza con quanto disposto dalla D.G.P. n. 611 del 22/03/2002**;
- introduzione della possibilità di realizzare legnaie a servizio dei manufatti adibiti ad abitazione temporanea.

Tutte le modifiche apportate al regolamento di attuazione sono state evidenziate nello specifico elaborato di raffronto.

3.6 I prontuari tipologici

Tra gli elementi costitutivi del PRG vigente vi sono due *“prontuari”* che integrano le previsioni cartografiche e normative inerenti il patrimonio storico-tradizionale, definendone le diverse tipologie edilizie ed il corretto approccio progettuale d'intervento. Nello specifico questi elaborati di Piano consistono in:

- 1) *“Il Prontuario delle tipologie”* che definisce nel dettaglio, con schemi grafici/descrittivi e criteri di analisi, le tipologie edilizie riconosciute nel corso del censimento dei fabbricati identificabili come patrimonio edilizio montano. Questo prontuario, in vigore dall'anno 2005, individua tre modelli tipologici di manufatto: deposito, baita e maso. Per ogni tipologia edilizia, i manufatti vengono suddivisi verticalmente in più parti (attacco a terra, strutture in elevazione, tamponamenti, ecc.) al fine di analizzarne i caratteri costruttivi e gli elementi architettonici e suggerire le corrette forme di intervento sulle stesse e le soluzioni incongrue. Il prontuario si sofferma su numerosi elementi del fabbricato (porte, finestre, scale esterne, sporti, ballatoi, copertura, ...), approfondendo forme, materiali, particolari costruttivi ecc.
- 2) il *“Prontuario delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici per i centri storici”* che definisce sulla base di un'impostazione simile a quella dell'elaborato sopra descritto nel dettaglio, con schemi grafici/descrittivi e criteri di analisi, i tipi edilizi riconosciuti nel corso del censimento delle unità edilizie identificabili come insediamenti storici. Questo prontuario, in vigore dall'anno 2008, individua diversi modelli tipologici di fabbricato: baita, casa rurale, casa civile, edifici religiosi, depositi e garages, nonché degli spazi e accessori di pertinenza, riportando per ognuno di essi i sistemi costruttivi e le indicazioni e prescrizioni di intervento. I modelli baita e deposito sono praticamente identici a quelli identificati nell'ambito del patrimonio edilizio montano, mentre la tipologia casa rurale presenta caratteristiche simili a quelle del maso rilevate nel precedente censimento. Il prontuario inoltre descrive i principali elementi architettonici riscontrabili sui fabbricati (fori di

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

accesso e illuminazione, strutture a blockbau, wiroch, ecc.), proponendo degli esempi positivi e negativi (SI/NO) d'intervento eseguiti sugli stessi.

La variante mantiene inalterati entrambi gli elaborati, conservando la loro funzione di elementi costitutivi del PRG specificatamente rivolti alla disciplina relativa al patrimonio edilizio tradizionale montano ed agli insediamenti storici. Con la variante il *“Prontuario delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici per i centri storici”* viene assunto ad elaborato normativo di riferimento anche per gli *“Edifici storici sparsi”*, di nuova individuazione, oltreché per gli edifici ricadenti all'interno degli insediamenti storici perimetrati come nel Piano vigente.

3.7 La schedatura tecnica degli edifici

Per disciplinare nel modo più opportuno gli insediamenti storici perimetrati, gli edifici storici sparsi ed il patrimonio edilizio tradizionale montano, il PRG si avvale di una schedatura di ogni fabbricato coinvolto. Già il Piano vigente contiene delle *“schede tecniche”* associate ad ogni unità edilizia classificata di interesse storico-tradizionale.

La variante non intende intervenire nell'ambito degli insediamenti storici perimetrati se non lo stretto necessario per adeguare cartografia e normativa alla Legge provinciale. In quest'ottica mantiene inalterati i contenuti delle schede tecniche delle unità edilizie ricadenti all'interno delle aree perimetrare, limitandosi ad effettuarne la nuova numerazione in maniera progressiva e univoca. All'esterno dei perimetri degli insediamenti storici invece, la variante rivede la schedatura degli edifici di interesse storico-tradizionale in adeguamento alle disposizioni vigenti. A tal fine provvede alla schedatura della nuova tipologia di edifici classificati come insediamenti storici a carattere sparso denominata *“Edifici storici sparsi”* e rivede quella vigente relativa al patrimonio edilizio montano. In coerenza con le disposizioni provinciali anche queste nuove schede hanno numerazione progressiva univoca e nomenclatura distinta per classi di edifici. Le schede si distinguono pertanto nel modo seguente:

- sigla “EDI_nn°” per gli edifici ricadenti negli insediamenti storici perimetrati;
 - sigla “EDA_nn°” per gli edifici storici a carattere sparso;
 - sigla “PEM_nn°” per gli edifici del patrimonio edilizio tradizionale montano.
- I tre tipi di schedatura riguardano rispettivamente il numero di 145, 71 e 148 unità edilizie.

Le nuove schede degli edifici storici sparsi e del patrimonio edilizio tradizionale montano illustrano ogni fabbricato classificato in modo esaustivo, basandosi su una documentazione fotografica diversificata in due termini temporali ed una serie di dati di analisi e di progetto. Salvo rare eccezioni la scheda tecnica è infatti composta da:

- una prima parte che riporta delle fotografie del manufatto acquisite nell'anno 1993 ed un estratto della mappa catastale dell'epoca con evidenziati i punti di ripresa fotografica. Queste foto sono state prodotte in occasione del progetto di Piano regolatore intercomunale della Valle dei Mòcheni (progetto non portato a termine);
- una seconda parte composta da un aggiornamento fotografico acquisito negli anni 2018/2020, nell'ambito dello studio della presente variante, che illustra lo stato di fatto dell'immobile a 25 anni di distanza dal primo rilievo, documentandone la sua evoluzione nel tempo;
- una terza parte costituita da un foglio contenente un insieme di elementi di analisi (dati catastali, tipologia, epoca di costruzione, ecc.) e dei dati tecnici di progetto riguardanti la categoria d'intervento ed eventuali vincoli e note progettuali. Sulle schede relative agli edifici storici sparsi è anche indicato esplicitamente l'eventuale il tipo di ampliamento consentito.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.8 La VAS – rendicontazione urbanistica

La presente variante al PRG risulta coerente con la legge provinciale per il governo del territorio (L.P. 15/2015) e con i piani di grado sovraordinato, ovvero il PUP ed anche il PTC.

Essa infatti è orientata prevalentemente allo sviluppo sostenibile del territorio comunale, salvaguardando l'ambiente montano e le sue risorse primarie con il contenimento del consumo di suolo e la valorizzazione dell'edificato esistente. Scegliendo inoltre il binomio turismo/agricoltura di montagna quale strategia principale di sviluppo sostenibile, la variante punta sulla bellezza del paesaggio rurale come bene fondamentale di ogni attività economica.

Analizzate nel dettaglio, le modifiche apportate dalla variante alla zonizzazione urbanistica possono essere considerate di incisività contenuta e non determineranno impatti negativi sul sistema paesaggistico-ambientale.

3.9 Dimensionamento residenziale

Nell'elaborato "*Dimensionamento residenziale*" sono stati approfonditi i diversi aspetti legati alla verifica del fabbisogno abitativo presunto per il prossimo decennio in rapporto con la capacità insediativa di Piano. Il quadro che emerge dai dati è un sostanziale sovradimensionamento di previsioni insediative, in quanto, a fronte di un andamento demografico in leggera decrescita, la disponibilità immobiliare è notevole, sia in termini di patrimonio edilizio esistente che di zone edificabili ex novo. Va evidenziato tuttavia che la variante ha rivisto le aree insediative contenute nel Piano vigente senza incrementare i lotti liberi a fini residenziali e riducendo in maniera consistente l'estensione delle zone agricole speciali (nuove zone miste rurali).

3.10 Gli elaborati di Piano

Il PRG del Comune di Palù del Fersina è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI

- *Relazione illustrativa;*
- *Norme di attuazione;*
- *Regolamento di attuazione;*
- *Prontuario delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici per i centri storici;*
- *Il prontuario delle tipologie;*
- *V.A.S. - Valutazione ambientale strategica;*
- *Dimensionamento residenziale;*

CARTOGRAFIA

- *1 Tavola delle aree di tutela ambientale scala 1:10.000;*
- *2 Tavole del sistema insediativo ed infrastrutturale scala 1:5.000;*
- *1 Tavola del sistema insediativo ed infrastrutturale scala 1:2.000;*
- *Legenda delle tavole del sistema insediativo ed infrastrutturale;*
- *2 Tavole degli insediamenti storici – progetto delle categorie di intervento e uso del suolo scala 1:1.000;*
- *2 Tavole degli insediamenti storici – progetto degli ampliamenti scala 1:1.000;*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

- *Legenda delle tavole di progetto degli insediamenti storici;*
- *1 3 Tavole del sistema degli edifici storici sparsi e tradizionali montani scala 1:52000;*

SCHEDE TECNICHE

- *N. 145 schede degli edifici negli insediamenti storici perimetrati;*
- *N. 71 67 schede degli edifici storici sparsi;*
- *N. 148 147 schede del patrimonio edilizio tradizionale montano;*

Questi elaborati sostituiscono quelli del Piano vigente su tutte le tematiche affrontate e si aggiungono ad alcuni elaborati vigenti che conservano la loro validità per le parti non in contrasto con la documentazione della variante. Tali elaborati sono:

ELABORATI GENERALI

- *Prontuario delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici per i centri storici;*
- *Il prontuario delle tipologie;*

CARTOGRAFIA

- *2 Tavole degli insediamenti storici – analisi dell'uso del suolo scala 1:1.000;*
- *2 Tavole degli insediamenti storici – analisi dello sviluppo storico scala 1:1.000;*
- *2 Tavole degli insediamenti storici – analisi tipologica scala 1:1.000;*

La presente variante al PRG del Comune di Palù del Fersina è composta inoltre da alcuni elaborati di studio integrativi:

- *Documento di raffronto della Relazione illustrativa;*
- *Documento di raffronto delle norme di attuazione;*
- *Documento di raffronto del regolamento di attuazione;*
- *Documento di raffronto della VAS;*
- *Documento di controdeduzioni al verbale della conferenza di pianificazione;*
- *Documento di controdeduzioni alle osservazioni pervenute (art. 37 c.4 L.P. 15/2015);*
- *1 Tavola di raffronto del sistema ambientale scala 1:105.000;*
- *2 Tavole di raffronto del sistema insediativo ed infrastrutturale scala 1:5.000;*
- *1 Tavola di raffronto del sistema insediativo ed infrastrutturale scala 1:2.000;*
- *2 Tavole di raffronto su carta di sintesi della pericolosità scala 1:5.000;*
- *1 Tavola di raffronto su carta di sintesi della pericolosità scala 1:2.000;*
- *2 Tavole di raffronto degli insediamenti storici scala 1:1.000;*
- *Documento con tabella riportante i dati relativi alle tavole di raffronto (varianti tra PRG in Vigore e Variante in adozione preliminare);*
- *Documento con tabella riportante i dati relativi alle tavole di raffronto (varianti tra PRG Variante in adozione preliminare e adozione definitiva);*
- *Studi di compatibilità con la Carta di Sintesi della Pericolosità.*
- *Raffronto tra la schedatura del Patrimonio Edilizio Montano vigente e la schedatura del Patrimonio Edilizio Montano e degli Edifici Storici Sparsi della Variante al PRG.*

3.11 Usi civici

La variante ha prodotto diverse modifiche di destinazione urbanistica su particelle assoggettate alla legge 16.06.1927 n. 1766 con natura di terre di uso civico.

Considerato che ai sensi della L.P. 14.06.2005 n. 6, il Comune di Palù del Fersina, ovvero il “soggetto competente” al quale spetta l'amministrazione dei beni di uso civico, deve esprimere il parere di merito, vengono illustrate le destinazioni urbanistiche mutate.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

L'art. 18, comma 2 della L.P. 6/2005 dispone infatti che, se *“l'ente procedente intende mutare la destinazione in atto dei beni di uso civico, lo stesso ente, dopo aver verificato l'insussistenza di soluzioni alternative all'opera meno onerose e penalizzanti per i beni gravati di uso civico, acquisisce il parere obbligatorio dell'amministrazione competente. L'ente procedente motiva la scelta pianificatoria tenuto conto del suddetto parere”*. Con deliberazione della Giunta provinciale 19 luglio 2013, n. 1479 è stata anche stabilita la procedura per la verifica prevista dal comma 3 dell'art. 18 della L.P. 6/2005 *“in ordine alla compatibilità, del mutamento di destinazione con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e il soddisfacimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico;”*.

Le terre gravate dal vincolo d'uso civico rappresentano praticamente tutta la parte di territorio comunale situata ad altitudine media e alta. Su queste vaste porzioni di territorio sono state apportate diverse modifiche di carattere generale sulla base dell'approfondimento dello stato di fatto, intervenendo prevalentemente sulla rappresentazione della rete viabilistica e idrografica. Alcuni tratti delle strade interne al contesto insediativo di Palù del Fersina, caratterizzato da piccoli nuclei abitati sparsi nel territorio rurale, sono stati individuati come viabilità locale anziché rurale e boschiva come nel Piano in vigore. Relativamente alla viabilità rurale-boschiva a servizio del territorio aperto va evidenziato che si tratta di mera illustrazione dei principali tracciati delle strade forestali e agricole esistenti, finalizzata a migliorare la lettura dei “segni” presenti sul territorio comunale. Tale rappresentazione risulta utile per illustrare l'accessibilità veicolare alle varie aree boschive/pascolive ed al patrimonio edilizio tradizionale montano censito sul territorio comunale, ma non comporta implicazioni di tipo normativo.

Ulteriori modifiche di carattere generale derivano dall'individuazione di alcuni percorsi ciclopedonali d'alta quota, utilizzando comunque tracciati di viabilità rurale e boschiva esistente. Infine va evidenziato il recepimento delle aree di protezione fluviale del Torrente Fersina e delle aree agricole del PUP, riviste dal PTC, per le quali si rimanda ai pareri di merito già espressi nell'iter di approvazione di tale strumento urbanistico.

Al di là di tutte queste modifiche di carattere generale la variante è intervenuta con alcune trasformazioni di destinazione urbanistica più specifiche, che interferiscono con i beni gravati dall'uso civico. Tali modifiche alla zonizzazione di Piano non sembrano pregiudicare l'assolvimento delle esigenze della collettività beneficiaria del diritto di uso civico. Esse sono illustrate in uno specifico elaborato della documentazione di variante.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Parte quarta – LE PREVISIONI

4.1 Insediamenti storici ed edifici storici sparsi

Rispetto alla normativa del piano vigente, le disposizioni provinciali hanno modificato in modo sostanziale la definizione di *“ristrutturazione edilizia”*, in primo luogo con la L.P. 25/2012 che, rivedendo l'art. 99 della L.P. 1/2008, ha ricompreso in questo intervento la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto dell'ingombro planivolumetrico preesistente (ex sostituzione edilizia). La L.P. 15/2015 ha poi esteso il concetto di *“ristrutturazione edilizia”* anche agli interventi di demolizione e ricostruzione nel senso più ampio del termine, nonché all'ampliamento di superficie utile netta e volume dell'edificio esistente entro determinati limiti. Il recepimento di questa novità legislativa provinciale interessa il PRG sotto diversi aspetti. In particolare, tutti gli edifici assoggettati dal piano vigente alla categoria d'intervento della *“sostituzione edilizia”* e della *“demolizione con ricostruzione”* sono stati destinati alla ristrutturazione edilizia. Agli interventi della ristrutturazione edilizia sono stati esplicitamente assimilati anche gli interventi di *“ripristino filologico”* previsti dalle norme di attuazione (art. 42) ai fini della ricostruzione volumetrica, tipologica e funzionale degli edifici fortemente degradati, denominati *“edifici da recuperare”*. Complessivamente l'intervento della ristrutturazione edilizia risulta pertanto attribuito a n. 83 unità edilizie situate all'interno degli insediamenti storici perimetrati.

Oltre alle modifiche riguardanti il tema della ristrutturazione edilizia, la variante interviene sulla pianificazione degli insediamenti storici perimetrati solo lo stretto necessario ad adeguare la cartografia e le norme di attuazione alle specificazioni tecniche-informatiche provinciali di uniformità e omogeneità dei PRG ed alla L.P. 15/2015. Per quanto riguarda la schedatura tecnica delle unità edilizie ricadenti nelle aree perimetrare si è provveduto solamente alla loro ri-numerazione.

La variante piuttosto si è rivolta all'edificato di interesse storico situato a carattere sparso nel territorio aperto, attraverso un processo di catalogazione che ha portato all'individuazione degli *“Edifici storici sparsi”*. In questa nuova classificazione di tipo urbanistico sono stati ricondotti prevalentemente edifici che nel Piano vigente erano censiti come patrimonio edilizio montano ma presentavano caratteristiche analoghe ai fabbricati ricadenti negli insediamenti storici perimetrati. Il criterio principale assunto per la classificazione dei fabbricati come *“Edifici storici sparsi”* è stato quello dell'attitudine al recupero ai fini abitativi, anche di tipo permanente. Si è quindi analizzato l'insieme dei manufatti censiti nel Piano vigente come patrimonio edilizio tradizionale montano, assumendo un criterio di esclusione nei confronti di quegli immobili che non presentavano condizioni favorevoli al recupero ad uso residenziale, sulla base delle seguenti considerazioni prevalenti:

- collocazione marcatamente decentrata;
- scomodità di accesso veicolare;
- carenza di sottoservizi ed impianti tecnologici;
- dimensioni particolarmente limitate;
- pericolosità idrogeologica del sito.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Relativamente alla riclassificazione da PEM a EDA si è condotto un approfondimento dei singoli casi in riferimento alla verifica dei requisiti sopra citati. Per quanto riguarda in particolare gli edifici di cui alle schede n. 3, 6, 7, 12, 17, 21, 23, 26, 29, 30, 38, 39, 44, 48, 49, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 69 e 70 si propone di seguito una tabella di sintesi che evidenzia per ognuno la presenza dei requisiti individuati a supporto della classificazione.

Per quanto riguarda la scheda 12 è stata mantenuta la categoria di intervento del risanamento conservativo come previsto nel PEM vigente.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Variante n.	Scheda edificio EDA n.	Scheda edificio ex PEM n.	Documentazione fotografica	Rispetto dei requisiti
27	70	209		Localizzazione: edificio posto a valle della S.P. della Valle dei Mocheni, altitudine 1300 m s.l.m.
				accessibilità: 30 m dalla S.P. della Valle dei Mocheni
				sottoservizi: acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 61 mq lordi
				CSP: P1
143	48	123		Localizzazione: edificio posto in aderenza ad un altro residenza stabile loc. Santa Maddalena, altitudine 1350 m s.l.m.
				accessibilità: 13 m dalla strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 72 mq lordi
157	49	146		Localizzazione: loc. Santa Maddalena, altitudine 1400 m s.l.m.
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: / zona servita
				dimensioni sedime: 52 mq lordi
177	21	138		Localizzazione: a nord delle baite Haufserbach , altitudine 1300 m s.l.m.
				accessibilità: 15 m dalla strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 32 mq lordi
185	17	129		Localizzazione: loc. Auserpoch
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: allacciamento all' acquedotto
				dimensioni sedime: 55 mq lordi
197	23	133		Localizzazione: loc. Auserpoch
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 136 mq lordi
257	69	221		CSP: P1
				Localizzazione: Lloc. Stefeni/Steffener
				accessibilità: accesso diretto da strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio si trova in una zona servita da tutti i sottoservizi
				dimensioni sedime: 25 mq lordi
				CSP: P1

107	12	113		Localizzazione: loc. Offer/Hoffern
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 72 mq lordi
				CSP: P1
364	63	228		Localizzazione: loc. Paolar/Pauer
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 66 mq lordi
				CSP: P1
433	44	156		Localizzazione: loc. Toller/Jergher
				accessibilità: a ridosso di percorso storico da loc. Toller
				sottoservizi: / zona servita
				dimensioni sedime: 96 mq lordi
				CSP: P1
443	26	151		Localizzazione: loc. Lanzertol
				accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata
				sottoservizi: l'edificio a nord risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 47 mq lordi
				CSP: P1
448	30	160		Localizzazione: a nord della loc. Battisti
				accessibilità: 40 m dalla strada locale asfaltata
				sottoservizi: / zona servita
				dimensioni sedime: 15 mq lordi
				CSP: P1
449	29	159		Localizzazione: a nord della loc. Battisti
				accessibilità: 32 m dalla strada locale asfaltata
				sottoservizi: / zona servita
				dimensioni sedime: 49 mq lordi
				CSP: P1
450	7	69		Localizzazione: loc. Fikareim
				accessibilità: 50 m da strada locale esistente, 26 m da strada rurale
				sottoservizi: l'edificio risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica
				dimensioni sedime: 49 mq lordi
				CSP: P1
				Localizzazione: loc. Fikareim
				accessibilità: 50 m da strada locale esistente, 26 m da strada rurale

451	6	68		sottoservizi: l'edificio adiacente risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica dimensioni sedime: 23 mq lordi CSP: P1
457	3	149		Localizzazione: accessibilità: 50 m da strada locale esistente sottoservizi: l'edificio posto a 20 m risulta allacciato a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica dimensioni sedime: 27 mq lordi CSP: P1
510	58	177		Localizzazione: loc. Tasaineri accessibilità: a ridosso di strada rurale sottoservizi: / zona servita dimensioni sedime: 27 mq lordi CSP: P1
511	57	178		Localizzazione: loc. Tasaineri accessibilità: a ridosso di strada rurale sottoservizi: / zona servita dimensioni sedime: 72 mq lordi CSP: P1
526	39	181		Localizzazione: loc. Frotten accessibilità: 15 m da strada locale asfaltata sottoservizi: allacciamento all'acquedotto dimensioni sedime: 88 mq lordi CSP: P1
531	38	101		Localizzazione: loc. Frotten accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata sottoservizi: edifici limitrofi allacciati a acquedotto, fognatura, fornitura elettrica dimensioni sedime: 37 mq lordi CSP: P1
624	59	171		Localizzazione: loc. Battisti accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata sottoservizi: / zona servita dimensioni sedime: 34 mq lordi CSP: P1
643	60	170		Localizzazione: loc. Battisti accessibilità: a ridosso di strada locale asfaltata sottoservizi: / zona servita dimensioni sedime: 13 mq lordi CSP: P1

Var iante n.	Scheda edificio PEM in vigore n.	Scheda edificio EDA variante n.		Categoria d'intervento PEM in vigore	Categoria d'intervento e ampliamenti EDA adozione preliminare	Categoria d'intervento e ampliamenti EDA adozione definitiva
133	117	14		Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6
175	136	19		Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione tipo Sc	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione tipo Sc
184	127	15		Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6
198	133b	24		Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6 Risanamento conservativo
38	-	68		edificio generico in zona agricola	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
257	221	69		Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in aggregazione laterale sul lato nord-ovest	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in aggregazione laterale sul lato nord-ovest
493	168	45		Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6	Ristrutturazione edilizia con ampliamento art. 46 c. 6
510	177	58		Restauro	risanamento conservativo con nessun ampliamento consentito	risanamento conservativo con nessun ampliamento consentito
642	171	59		Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in aggregazione laterale sul lato est	Ristrutturazione edilizia con ampliamento in aggregazione laterale sul lato est

Al numero di manufatti individuati con questi criteri sono stati aggiunti alcuni edifici che nel Piano vigente non facevano parte del patrimonio edilizio montano. Trattasi prevalentemente di edifici di dimensioni medio/grandi con tipologia “maso” o “casa rurale” che conservano caratteristiche costruttive e architettoniche riconducibili alla tradizione storica locale. Tali manufatti corrispondono alle schede n. 1, 9, 20, 28, 32, 33, 35, 37, 46, 47, 53, 54, 61, 66 e 67 e 68.

Al fine di verificare puntualmente la presenza delle caratteristiche e dei criteri individuati per annoverare tali manufatti tra gli edifici storici sparsi si è svolta una ricognizione anche su suggerimento del Servizio Urbanistica.

I casi confermati alludono al permanere di caratteri sedimentati nel paesaggio mocheno nel quale i manufatti in esame, annoverati e confermati tra gli edifici storici, assumono un ruolo di prim'ordine. Si tratta di edifici dall'evidente connotazione abitativa che si discostano per dimensione e tipologia dalla tradizionale baita funzionale all'alpeggio diffusa ampiamente nel territorio rurale. Questi edifici sono localizzati perlopiù in aree marginali rispetto agli insediamenti principali. Situati molto spesso nelle immediate vicinanze di edifici di antica origine, lungo percorsi storici che collegano le parti del territorio più “vissute” dalla popolazione locale, assumono come tali una valenza culturale ed identitaria per la comunità.

In merito ad alcuni casi specifici si è ritenuto opportuno riprendere alcuni elementi salienti di valutazione che vengono di seguito proposti:

- scheda 1; posto lungo il tracciato storico che dal fondovalle, attraversando il contesto di edifici storici sparsi in loc. Fikareim, conduce alle baite situate ad alta quota, l'edificio palesa una marcata connotazione abitativa per certi versi estranea ed originale rispetto alla tradizionale baita. L'edificio è totalmente in muratura. La semplice volumetria sottende una pianta ad “L”. La costruzione mantiene i caratteri storici – tipologici originali inserendosi nel contesto dell'edificato rurale storico che caratterizza questa parte di vallata e più in generale il territorio di Palù del Fersina.

- scheda 20; posto nelle vicinanze di due edifici già schedati quali patrimonio edilizio storico sparso tra i quali un edificio soggetto al risanamento conservativo e due a ristrutturazione edilizia, l'edificio in esame si colloca poco a monte dell'aggregato classificato come bene ambientale denominato “baite di Aufserbach” in un contesto insediativo storico consolidato. In considerazione del permanere delle caratteristiche storiche e tipologiche dell'edificio e delle peculiarità localizzative dello stesso si ritiene opportuna la classificazione in EDA.

- scheda 28; situato lungo il tracciato storico che collega la località Jergher (Toller) alla zona insediata caratterizzata da numerose baite tradizionali poste più a monte in loc. Fikareim, l'edificio di importante volumetria, è caratterizzato da evidente connotazione abitativa e si distingue dalla tradizionale tipologia della baita. Si tratta di un edificio di forma semplice e lineare completamente in muratura, caratterizzato sul fronte a valle da ballatoi in legno e da un originale volume con tamponamento ligneo a sud-ovest. Si ritiene che per caratteristiche storiche-tipologiche e peculiarità localizzative possa essere annoverato tra gli edifici storici sparsi (EDA).

- scheda 46; posto nelle immediate vicinanze di un edificio non censito e recentemente ricostruito, l'edificio in esame evidenzia caratteristiche storiche e tipologiche tradizionali; lo stesso si colloca in un contesto insediativo più ampio di rilevanza paesaggistica e storica da preservare. Il permanere nell'edificio delle caratteristiche storiche e le peculiarità localizzative dello stesso ne suggeriscono la classificazione tra gli edifici storici sparsi.

- scheda 54; si tratta di un edificio adiacente ad analogo edificio già annoverato tra le unità edilizie di carattere storico sparso soggetto a risanamento conservativo unitamente al quale il manufatto in esame definisce una sorta di insieme unitario. L'edificio è stato oggetto di recupero nel recente passato e presenta le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'edificio limitrofo. L'insieme dei due edifici richiama l'originaria connotazione storica e

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

unitaria dell'insediamento. Ciò premesso si ritiene opportuno inserire l'edificio in esame nella classificazione di edifici storici sparsi.

- scheda 61; posto lungo l'antico tracciato stradale di collegamento tra loc. Lenzi e loc. Battisti il piccolo edificio, nonostante interventi manutentivi poco coerenti con la natura storica dello stesso, mantiene inalterate le caratteristiche tipologiche e formali originarie riconoscibili nell'edilizia tradizionale rurale della valle. Si aggiunge nella schedatura all'interno degli edifici storici sparsi (EDA).

In seguito dell'accoglimento di un'osservazione pervenuta post adozione preliminare si è classificato tra gli edifici storici sparsi un manufatto che nel PRG vigente era classificato nel PEM (nuova scheda 72, ex PEM 37). Per quanto riguarda le motivazioni dell'accoglimento si rimanda allo specifico allegato "CONTRODEDUZIONI - pervenute a seguito del deposito art.37 comma 4 L.P.15/2015".

Di seguito vengono riportati i dati riepilogativi delle previsioni di progetto contenute nelle schede tecniche delle n. 71 67 unità edilizie classificate "Edifici storici sparsi".

categorie di intervento:

Categoria d'intervento – restauro = n. 4

Categoria d'intervento – risanamento conservativo = n. 41 38

Categoria d'intervento – ristrutturazione edilizia = n. 30 25

possibilità di ampliamento:

Ampliamento in sopraelevazione – Sa = n. 3

Ampliamento in sopraelevazione – Sc = n. 14

Ampliamento per aggregazione laterale = n. 9 6

Ampliamento per riordino tipologico = n. 1 2

Ampliamento in sopraelevazione più riordino tip. = n. 3

Per gli edifici storici sparsi soggetti a ristrutturazione edilizia è sempre concesso l'ampliamento fino al 20% della loro Sun. Tali ampliamenti sono alternativi ad ogni altra tipologia di ampliamento eventualmente attribuita alla singola unità edilizia e riportata nella relativa scheda tecnica.

La disciplina di riferimento per gli insediamenti storici, sia perimetrati che a carattere sparso, è il "Titolo 4°" delle norme di attuazione ed il "Prontuario delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici per i centri storici".

4.2 Patrimonio edilizio tradizionale montano

Il PRG di Palù del Fersina ha recepito le disposizioni dell'art. 24 bis della L.P. 22/91 e s.m.i. mediante una specifica variante (vedi 1.2) provvedendo al censimento del Patrimonio edilizio montano presente sul territorio comunale. Ora la variante rivede questa particolare disciplina urbanistica operando le seguenti modifiche principali:

- lo stralcio di n. 55 54 manufatti censiti nel Piano vigente e la loro individuazione come edifici storici sparsi;
- la ricognizione puntuale del patrimonio edilizio montano ridotto a condizione di ruderi e l'individuazione dei casi meritevoli di ricostruzione;
- l'individuazione di un nuovo manufatto (scheda n. 148);
- l'adeguamento del Regolamento di attuazione alla L.P. 15/2015, nei termini descritti al capitolo 3.5.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Nella variante viene anche rivista la schedatura di tutte le unità edilizie censite, come già descritto al capitolo 3.7.

In merito alla ricognizione puntuale dei ruderi annoverati nei casi di possibile ricostruzione si sono individuati complessivamente dieci casi. Si tratta dei manufatti individuati nelle schede num. 35, 38, 55, 65, 94, 101, 105, 106, 110 e 145.

Generalmente ciò che rimane dell'edificio originario, qualora non ne sia riconoscibile integralmente l'involucro, permette di comprenderne chiaramente le caratteristiche dimensionali planimetriche e le fattezze più o meno certe dell'alzato. La tipologia di riferimento è di norma identificabile nella baita tradizionale alpina funzionale all'attività di alpeggio caratterizzata dal piano terra adibito a stalla realizzato in muratura di pietra locale e soprastante fienile realizzato in legno con il tipico sistema costruttivo blockbau.

Le motivazioni di riproporre il recupero di questi manufatti sono per lo più di tipo paesaggistico nel tentativo di ricondurre i singoli interventi puntuali sugli edifici esistenti nel contesto vallivo mocheno entro un quadro di continuità formale e costruttiva con il paesaggio edificato storico locale.

Le preesistenze individuate sono generalmente parte di un contesto definito e riconoscibile entro i limiti fisici e naturali che ne caratterizzano l'ambiente circostante attraverso sequenze di aree prative delimitate da macchie boscate entro il quale i manufatti costruiti dall'uomo definiscono un insieme unitario. Si propone di seguito una breve descrizione dei singoli casi proposti per la ricostruzione e un estratto cartografico di localizzazione degli stessi.

PEM 35: loc. Inderpoch

L'edificio è situato sul versante vallivo in sinistra orografica del rio Lenzi. E' inserito in un contesto prativo pascolivo circondato da aree boscate. A breve distanza poco più a Sud completano l'immagine di insieme che si intende ricomporre altri due manufatti PEM n.36 e n.37 soggetti a risanamento conservativo. La zona è posta nelle vicinanze della località Batistertol nei pressi della quale l'amministrazione comunale ha intenzione di rianimare l'attività agricola-zootecnica in via di estinzione attraverso la costruzione di una malga ed annesso agriturismo da affidare in gestione a terzi.

PEM 38: loc. Inderpoch

Poco distante dal PEM 35 situato più a Nord il manufatto da ricostruire è posto in fregio alla strada comunale nelle vicinanze di alcuni edifici storici sparsi (EDA) situati più a valle. Anche in questo caso è evidente l'opportunità di ricomporre il contesto paesaggistico anche attraverso il recupero del manufatto abbandonato che ne è parte integrante.

PEM 55: loc. Naibis

Il piccolo rudere individuato in area pascolo è parte di un aggregato edilizio di carattere rurale in località Naibis. L'insieme comprende i manufatti PEM 57 e PEM 58, edifici ancora integri ed in discreto stato di conservazione posti a breve distanza tra loro. L'insieme edificato definisce un'immagine complessiva ed organica al contesto rurale in cui si inserisce. Il recupero del PEM 55 rientra in una logica di recupero di un sistema unitario costituito da più volumetrie con tipologia tradizionale finalizzato alla ricomposizione di un insieme di valenza storica e paesaggistica.

PEM 65: loc. Hoff

Situato in zona bosco ai margini di una estesa area prativa pascoliva in località Hoff, il rudere è parte di un insieme di baite (PEM 63, PEM 64 e PEM 66) disposte tutt'attorno all'area prativa lungo il percorso storico denominato "giro dei baiti" che dalla località Battisti risale verso località Inderpoch e Naibis situate più a monte. Anche in questo caso il recupero del manufatto riveste

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

un interesse correlato alla ricomposizione paesaggistica di un insieme organico al contesto rurale alpino di rilevanza storica in cui si inserisce.

PEM 94: loc. Laner

Situato in una radura in mezzo al bosco ad altitudine molto elevata il manufatto è parte di un insieme edificato comprendente i PEM 95 e PEM 96 posti nelle immediate vicinanze. Il luogo è localizzato sul versante vallivo in destra orografica del torrente Fersina che in questo tratto ha formato una stretta forra. L'area è inserita all'interno di una più vasta zona di interesse archeologico. Anche in questo caso è evidente l'opportunità di ricomporre il contesto paesaggistico anche attraverso il recupero del manufatto abbandonato che ne è parte integrante.

PEM 101: Loc. Laner

Situato in una piccola radura in mezzo al bosco il rudere è parte di un insieme di manufatti comprendenti i PEM 99 e PEM 100 posti anch'essi a margine del bosco. Il manufatto si distingue per dimensioni planimetriche maggiori rispetto alla media ancora ben riconoscibili nella parte muraria basamentale discretamente conservata fino all'originaria sommità della stessa. Anche in questo caso è evidente l'opportunità di ricomporre il contesto paesaggistico anche attraverso il recupero del manufatto abbandonato che ne è parte integrante.

PEM 105: loc. S. Eck

Il manufatto insiste su un'area prativa pascoliva raggiungibile dall'originario tracciato stradale che dalla località Redebus attraversa la zona boscata in direzione S-E sino a raggiungere il versante occidentale della valle dei Mocheni. L'edificio è parte di un insieme di baite individuate dai PEM 102, PEM 103 e PEM 104.

Situato in posizione altimetrica elevata, dalla località S. Eck si domina visivamente il fondo valle. La preesistenza richiama con evidenza la tipologia tradizionale della baita composta dalla parte in muratura a piano terra e la soprastante costruzione lignea con sistema blockbau. Il recupero del PEM 105 rientra nell'opportunità di recupero di un sistema unitario costituito da più volumetrie con tipologia tradizionale al fine di ricomporre e completare l'immagine di un luogo di interesse storico e paesaggistico di valenza identitaria.

PEM 106: loc. Hoffern

Il manufatto è individuato in zona agricola di cui all'art.37 del PUP. La preesistenza in essere evidenzia la parte basamentale in pietra ancora in buona parte integra ben riconoscibile anche dalla documentazione fotografica del censimento del '93.

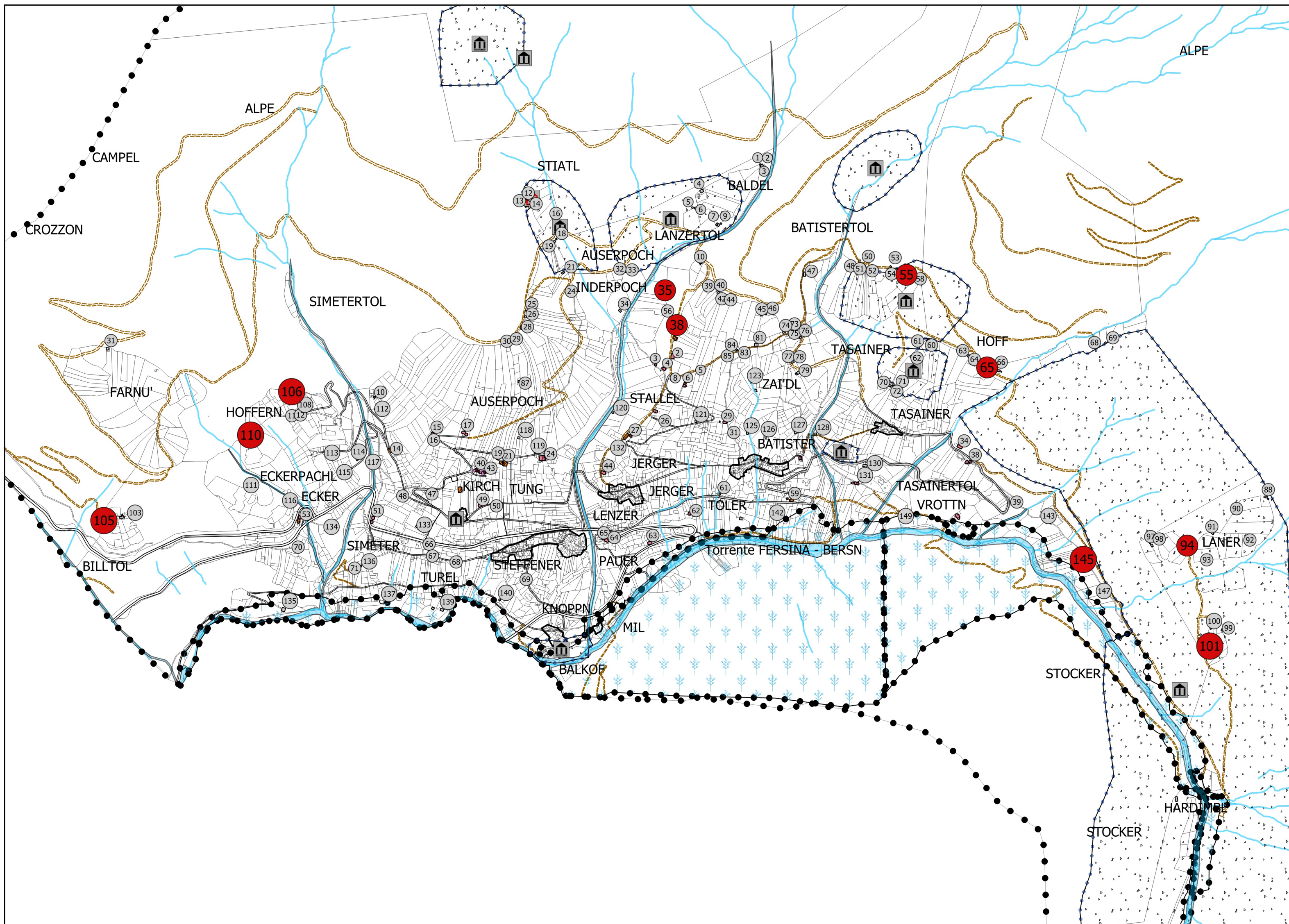
Collocato ai margini della zona boscata il manufatto è servito da viabilità locale a servizio di ulteriori due baite tradizionali PEM 107 e PEM 108 situate a Sud rispetto al luogo in esame. Il recupero della baita alla stregua dei manufatti poco distanti già recuperati e ancora ben conservati, contribuisce a ricomporre e riqualificare la parte di territorio preservandone i caratteri antropici e identitari originari.

PEM 110: loc. S. Eck e loc. Hoffern

Il manufatto è situato in una piccola radura tra la località S. Eck e la località Hoffern. Il rudere è posto al margine del bosco in zona agricola di tutela ambientale. Il sedime originario e la muratura in elevazione in pietra locale sono ancora ben riconoscibili. Insieme al manufatto PEM 109 rappresenta un sistema unitario sotto il profilo produttivo a scopo agricolo ma anche tipologico. L'opportunità di ricostruzione che la variante intende consentire, conferma la volontà di stimolare il recupero di questi manufatti fortemente rappresentativi del paesaggio rurale e con essa, nel caso in esame, la memoria dell'insediamento originario posto che il PEM 109 a causa delle condizioni di totale degrado non è considerato recuperabile.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023



PEM 145: loc. Vrottn

La località Vrottn è situata sul versante vallivo in destra orografica del torrente Fersina.

Il manufatto è posto in adiacenza all'originario tracciato stradale che passa a monte dell'insediamento nelle vicinanze ai PEM 146 e PEM 147.

La possibilità di ricostruzione proposta dalla Variante rientra nella logica di ricomposizione paesaggistica dell'areale posto sul versante vallivo in destra orografica del torrente Fersina caratterizzato da ampie zone a pascolo alternate a macchie boscate al fine ulteriore di favorire il mantenimento delle aree prative in una zona particolarmente frequentata posta situata lungo il percorso escursionistico per il Rifugio Erdemolo ed il sito archeologico della miniera di Erdemolo.

4.3 Zone per insediamenti residenziali

Uno dei criteri base della presente variante è quello di evitare l'individuazione di nuove aree a destinazione residenziale, bensì di ridurre l'estensione, pur ricercando le condizioni ideali per ribaltare la tendenza al decremento demografico in corso da tempo.

Su questi criteri il progetto di variante punta a contenere la realizzazione di nuove costruzioni; evita quindi l'inserimento di nuovi lotti edificabili e ne stralcia alcuni di quelli vigenti. La variante promuove piuttosto gli interventi sugli edifici esistenti, attribuendo la destinazione residenziale su tre lotti edificati. D'altra parte, pur riconoscendo un sovradimensionamento insediativo del PRG vigente, non si vuole considerare l'ipotesi di stralcio di aree edificabili, se non nei casi richiesti dagli interessati, per non compromettere legittime aspettative e diritti acquisiti dei possessori.

Per quanto riguarda le zone residenziali di completamento, le modifiche riguardano sinteticamente:

- l'estensione dell'area in loc. Orastol al fine di inglobare un lotto edificato (**Varianti n. 138, 139, 140**);
- la revisione complessiva dell'area nelle località Simeter-Turel-Steffener, già interessata da un ridimensionamento con variante ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015, con trasformazione di circa 3650 mq. in zona mista rurale e lo stralcio di alcune superfici inedificate;
- il ridimensionamento dell'area in loc. Simeter; (**Varianti n. 234, 235**);
- la riduzione dell'area in loc. Pauer, escludendo l'edificio museo dell'attività mineraria ed un edificio censito come patrimonio edilizio tradizionale montano (**Varianti n. 356**);
- l'inserimento di una nuova area, occupata da due fabbricati esistenti, in loc. Knoppn (**Varianti n. 259**).

Il PRG vigente prevedeva due zone residenziali di nuova espansione con vincolo di lottizzazione. Una di queste, sita in loc. Batister, nella quale è stata recentemente costruita una nuova casa di civile abitazione, viene ridimensionata su richiesta dei proprietari e trasformata in zona di completamento. L'altra, situata a ridosso delle località Lenzer/Steffener, viene ridotta drasticamente (da mq. 11088 a mq. 3830 circa) e rimodulata planimetricamente (**Varianti n. 249**).

Dal punto di vista normativo sono stati adeguati alla norma provinciale indici e parametri di zona. In coerenza con gli indirizzi provinciali sul risparmio di suolo sono state mediate incrementate le altezze di zona, oltreché aggiunto il nuovo parametro del numero dei piani.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Nello specifico le due tipologie di indici e parametri vigenti nelle zone residenziali di completamento sono stati così convertiti:

- IF 1,25 mc./mq. e H max 7,50 m. modificati in Uf 0,35 mq./mq. e Hp 2 con altezza del fronte 8,00 m. (zone B1);
- IF 1,75 mc./mq. e H max 9,00 m. modificati in Uf 0,45 mq./mq. e Hp 3 con altezza del fronte 9,00 m. (zone B2);

Analizzate le caratteristiche degli edifici esistenti al suo interno, nella zona in loc. Simeter sono stati previsti gli indici delle zone B2, nonostante che il Piano vigente prevedeva IF 1,25 e H max 7,50. Alla nuova zona di completamento in loc. Batister (ex PLC) sono stati attribuiti gli indici delle zone B1, nonostante che il Piano vigente prevedeva IT pari a 1,00.

Considerando l'esiguità e frammentarietà delle aree residenziali, nonché l'estrema variabilità delle tipologie edilizie locali e della loro articolazione sul territorio, sia per quanto riguarda le costruzioni tradizionali che per quelle di recente realizzazione, è stato tolto il limite minimo di utilizzo di indice ed altezza di zona. Tale limite risultava talvolta d'ostacolo alla realizzazione di manufatti pertinenziali di altezza e volumetria medio/piccole, molto ricorrenti nel contesto rurale di Palù del Fersina, senza apportare significativi miglioramenti in termini di contenimento d'uso del suolo.

Relativamente alla zona residenziale di nuova espansione gli indici e parametri vigenti, ovvero IT 1,75 mc./mq. e H max 9,00 m. sono stati così convertiti in Ut 0,45 mq./mq. e Hp 3 con altezza del fronte di m. 9,00.

4.4 Zone miste rurali (ex agricole speciali)

Nell'ambito delle zone utilizzabili per insediamenti di tipo residenziale la variante affronta anche la particolare questione *“zone agricole speciali”*. Questa singolare tipologia di zonizzazione urbanistica, che deriva direttamente dal PUC degli anni '80, era stata studiata appositamente per soddisfare le esigenze di nuova edificazione nei piccoli comuni *“svantaggiati”* del Comprensorio, a forte caratterizzazione agricola e con grosse problematiche di spopolamento della montagna, quali i quattro comuni della Valle dei Mòcheni, Centa San Nicolò e Vignola Falesina. Attualmente questa previsione urbanistica permane in vigore, all'interno del piano regolatore, solo nei comuni di Frassilongo, Fierozzo e Vignola Falesina, oltreché a Palù del Fersina. Questa singolare destinazione urbanistica di zona del piano vigente consente di realizzare tutti *“gli interventi edilizi strettamente commisurati alle esigenze lavorative nonché alla realizzazione della prima casa di coloro che risultino residenti...”* con l'obbligo principale di accorpate, al fine dell'indice fondiario, non meno di mq. 5.000 di terreno agricolo. Si tratta quindi di una norma di tipo insediativo, seppur condizionata da forti limitazioni quali:

- l'obbligo di residenza nel comune da parte dei committenti;
- l'esclusione di tutti gli interventi che non siano *“strettamente commisurati”* ovvero quelli riconducibili, di fatto, alla realizzazione della prima casa e/o locali con destinazione produttiva agricola/artigianale;
- l'onere di vincolare un patrimonio immobiliare eccedente il lotto minimo, pari a mq. 500. E' necessaria infatti una superficie di fondi agricoli complessiva minima di mq. 5.000, che deve estendersi fino a mq. 10.000 per il raggiungimento del volume massimo consentito (mc. 1.000) in applicazione dell'indice fondiario.

Le zone agricole speciali sono pertanto aree che ben si prestano a soddisfare le esigenze della popolazione giovanile locale, perlopiù soggetta al pendolarismo lavorativo verso i grossi centri

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

del fondovalle, che intende rimanere ad abitare nel proprio luogo di nascita, dedicando il tempo libero alla coltivazione dei terreni di proprietà, magari con la prospettiva di avviare in futuro un'attività imprenditoriale sostenibile. Due sono comunque le componenti che caratterizzano le zone agricole speciali: quella residenziale e quella agricola e tra queste la prima sembra prevalere sulla seconda dal punto di vista urbanistico-insediativo.

Con l'obiettivo di adeguare queste singolari zone urbanistiche alle disposizioni provinciali ed uniformarne la nomenclatura alle aree simili dei PRG della Valle dei Mòcheni, esse vengono trasformate nelle *"zone miste rurali"*. Tale trasformazione impone il superamento del sistema di calcolo impostato sull'accorpamento dei fondi agricoli e la conseguente ridefinizione dell'indice fondiario (Uf), ora stabilito in 0,25 mq/mq. Il parametro dell'altezza massima viene individuato in 2 piani (Hp), mentre l'altezza *"di controllo"* (altezza del fronte) viene posta a m. 8,50.

Rispetto al Piano vigente la riduzione complessiva di superficie delle zone agricole speciali risulta di mq. 3.401. Analizzando l'entità dei "lotti liberi" al loro interno, la superficie passa da circa mq. 29.805 a mq. 28.373, con una riduzione di circa 1.432 mq. Per una comparazione più dettagliata delle modifiche eseguite a queste aree si veda la specifica tabella 13 contenuta nell'elaborato *"Dimensionamento residenziale"*.

4.5 Attività produttive del settore secondario

L'attività produttiva-artigianale è assai limitata nel comune di Palù del Fersina ed è incentrata perlopiù sul pendolarismo delle forze lavorative rivolto alle aziende insediate nel fondovalle, in primis nell'area situata a Canezza di Pergine.

Per quanto riguarda le aree produttive del settore secondario, sul territorio comunale il Piano vigente individua una sola zona, soggetta a piano attuativo. Nonostante che quest'area sia prevista da diversi anni, non è stato ancora predisposto il piano attuativo per specifiche finalità, necessario per l'edificazione. La variante propone comunque il mantenimento della previsione insediativa, confidando nella sua futura attivazione e nelle conseguenti ricadute positive per le attività economiche nel Comune.

4.6 Attrezzature ed impianti turistici

La variante propone alcune modifiche importanti alle previsioni inerenti il settore turistico, intravedendo in esso il motore principale di sviluppo dell'economia locale del futuro. D'altronde il turismo può rappresentare, soprattutto se sviluppato in sinergia con l'agricoltura, una risorsa indispensabile per l'economia delle località montane, come testimoniato in vari centri alpini con caratteristiche simili a quelle di Palù del Fersina.

Per quanto riguarda le *"zone ricettive ed alberghiere"* la variante prevede lo stralcio dell'area di nuova espansione individuata dal Piano vigente in loc. Steffener (Varianti n. 253, 255) e la revisione planimetrica dell'area corrispondente alla struttura esistente in loc. Lenzer (Varianti n. 403, 404). Dal punto di vista normativo viene rivisto l'articolo specifico con la conversione degli indici edilizi e l'aggiornamento generale. Allo scopo di promuovere i prodotti tipici della Valle dei Mòcheni viene data la possibilità di effettuare, all'interno delle strutture esistenti, attività compatibili con la destinazione ricettiva rivolte alla produzione di generi alimentari. Nello

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

specifico, questa previsione è finalizzata ad incentivare un particolare prodotto gastronomico della tradizione locale denominato “*kropfn*” (raviolone ripieno di formaggi e verdure).

Al di là delle zone specificatamente riservate all'attività ricettiva-alberghiera, vengono introdotte alcune novità finalizzate a diversificare l'offerta turistica. Le nuove previsioni in tal senso riguardano le “*zone a servizio dell'escursionismo montano*” (**Varianti n. 2**) e le “*zone di sosta attrezzate per autocaravan*” (**Varianti n. 3**). Entrambe le zonizzazioni sono associate ad aree situate in località Redebus-Sontbisen e collegate funzionalmente ad una nuova zona a verde pubblico contigua. Queste nuove previsioni mirano ad innalzare l'offerta turistica del territorio comunale ed in particolare della località del Passo Redebus, dove è particolarmente rilevante la concentrazione di escursionisti. Le attività insediabili in queste zone andranno ad aggiungersi all'esercizio pubblico già presente sul valico, che offre da tempo un qualificato servizio.

Queste prospettive urbanistiche intendono coinvolgere il territorio comunale sotto vari aspetti e si intrecciano con altre previsioni di piano strategiche, come ad esempio la viabilità ciclopeditonale d'alta quota.

Nello specifico, all'interno della zona a servizio dell'escursionismo montano potranno essere realizzate strutture di servizio, con locali destinati alla somministrazione di bevande e pasti veloci, all'accoglienza ed alla promozione turistica, all'assistenza ed alla ricarica di bici elettriche. Tali strutture saranno dotate dei relativi servizi igienici e depositi. La superficie utile netta massima realizzabile è di mq. 120, su un unico piano fuori terra. Relativamente alla limitrofa zona di sosta attrezzata per autocaravan, la disciplina di riferimento per il suo utilizzo è quella di cui all'art. 8 della L.P. 19/2012.

4.7 Aree agricole

Come accennato in precedenza, la variante adegua il sistema delle aree agricole alle previsioni del PUP, come approfondite dal PTC recentemente approvato. L'impostazione del PRG vigente sulle zone agricole di interesse secondario, distinte in tre diverse tipologie, è stata completamente rivista. Prendendo atto che gli strumenti urbanistici di grado superiore non hanno individuato a Palù del Fersina “*aree agricole di pregio*”, sono state individuate due tipologie di zone agricole, una di interesse provinciale derivata dall'art. 37 del PUP e l'altra di rilevanza locale, denominate rispettivamente “*zone agricole*” e “*zone agricole di tutela ambientale*”. Quest'operazione ha comportato una serie di modifiche rispetto al Piano vigente che coinvolge l'intero territorio comunale. A queste due zone agricole si aggiunge l'individuazione puntuale di due specifiche attività imprenditoriali legate al settore agricolo, che sono associate alle:

- “*zone per aziende agricole ed attrezzature di supporto*”. Questa destinazione di zona è stata individuata su un'area sita in loc. Tasainertol dove è insediata un'attività agrituristica con maneggio e ricovero cavali che abbisogna di ulteriori interventi di miglioramento (**Varianti n. 506, 507**);
- “*zone per impianti agricoli-ittici*”. Questa destinazione di zona è stata individuata su un'area sita in loc. Toler dove si prevede l'insediamento di un'attività di itticoltura. Attività del tutto nuova per la realtà comunale, nella quale si nutrono interessanti prospettive di sviluppo economico (**Varianti n. 370, 371, 372, 374, 378, 379, 380, 381**).

L'adeguamento normativo alla disciplina del PUP definita nell'art. 37 delle relative norme di attuazione ha comportato la reimpostazione generale degli articoli relativi alle aree agricole ma

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

senza stravolgimenti nei contenuti delle disposizioni vigenti, già improntate alla salvaguardia del suolo agricolo.

4.8 Aree pascolive, boschive ed alpestri

Le aree caratterizzate dalla presenza di superfici a prato-pascolo, boschi e foreste o da ambienti impervi d'alta quota sono sostanzialmente rimaste invariate. La variante si limita a modificare la nomenclatura delle *“zone a pascolo”* e delle *“zone ad elevata integrità”* e ad apportare alla normativa una serie di aggiornamenti, soprattutto per adeguarla alle disposizioni provinciali.

4.9 Attrezzature e servizi pubblici

Le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono consistenti a Palù del Fersina; la tabella 15 dell'elaborato *“Dimensionamento residenziale”* infatti evidenzia, in generale, una buona dotazione di attrezzature di interesse comune. Oltre a riportare le attrezzature religiose, ereditate dal passato, il PRG individua altre zone di servizio pubblico correlate agli uffici e cantieri comunali, all'Istituto culturale mocheno, al sito minerario ed agli impianti sportivi.

Fatti salvi dei piccoli ritocchi alle zone vigenti, l'unica modifica sostanziale introdotta dalla variante riguarda una nuova area situata nella località Vrottn (**Varianti n. 523**). In quest'area inserita all'interno del tornante della strada comunale in loc. Vrottn, il Comune intende installare una piccola struttura (o più microstrutture) con funzione di servizio per gli escursionisti. Queste strutture (piccole casette in legno) sono poste anche in relazione con l'ampio parcheggio situato a valle e saranno destinate alla promozione turistica, con presidio informativo, all'esposizione e vendita di prodotti locali e servizio bar.

4.10 Verde pubblico-parco

Nel PRG vigente le aree a verde pubblico e a parco sono particolarmente estese e denotano un indirizzo urbanistico che travalica le esigenze della popolazione residente, rivolto piuttosto all'accoglienza e gratificazione di persone provenienti dall'esterno. La variante mantiene ed incrementa questa connotazione di Piano, nell'ottica di favorire l'attrattività turistica del territorio comunale.

Pur riconoscendo che la stragrande maggioranza delle zone a verde pubblico e parco vigenti non sono state ancora apprestate all'uso previsto dal PRG e mantengono tuttora la loro connotazione agricola-pascoliva-forestale originaria, la variante intende confermare la loro destinazione urbanistica. Vengono comunque apportate alcune modifiche a queste aree, sia per quanto riguarda la normativa che la loro localizzazione ed estensione.

Dal punto di vista normativo le disposizioni delle zone a verde pubblico e delle zone a parco vigenti vengono inglobate in un unico articolo denominato *“zone a verde pubblico-parco”*. Dal punto di vista cartografico le modifiche riguardano sinteticamente:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

- in loc. Redebus-Sontbisl, l'introduzione di una nuova area a nord-est della strada provinciale. Il terreno coinvolto dalla nuova destinazione a verde pubblico-parco è di proprietà pubblica; ciò faciliterà l'apprestamento dell'area da parte del Comune (Varianti n.1);
- l'introduzione di una nuova zona tra le località Steffener e Lenzer, dove il Piano vigente prevedeva parte della lottizzazione residenziale. Quest'area di circa 3096 assume particolare significato per gli abitanti di Palù del Fersina poiché al suo interno è situato il masso utilizzato durante la tradizionale manifestazione carnevalesca;
- nella località Schbanzl, a valle dell'abitato Lenzer, l'estensione (in direzione ovest) della vasta zona già individuata dal Piano vigente;
- l'introduzione di una piccola area in loc. Vrottn (Varianti n.524), correlata con la nuova zona per attrezzature e servizi pubblici individuata all'interno del tornante della strada comunale, nonché con la vasta area a parcheggio sottostante.

Nel complesso le "zone a verde pubblico-parco" passano da una superficie di mq. 108.070 a mq. 112.096, con un incremento di mq. 4.026.

4.11 Infrastrutture relative alla mobilità

La rete stradale del territorio di Palù del Fersina è stata oggetto di numerosi interventi di miglioramento ed integrazione negli ultimi anni e pertanto non si riscontrano particolari carenze. La variante si limita dunque a prevedere alcuni tratti di strade locali volte a conseguire l'accesso ad aree rurali che ne sono sprovviste, anche al fine di garantire il recupero di alcuni fabbricati degradati. In adeguamento ai criteri provinciali di uniformità e omogeneità della pianificazione non sono più individuate in cartografia le nuove previsioni di viabilità rurale e boschiva.

I tratti di viabilità locale inseriti ex novo dalla variante riguardano:

- la loc. Zai'dl, con due ramali a servizio di prati e baiti;
- la loc. Turel, con un tracciato che favorisca il recupero delle coltivazioni agricole e del patrimonio edilizio tradizionale montano attualmente in stato di abbandono e degrado;
- la loc. Schmitn, con un breve tratto a servizio e a delimitazione delle zone produttiva/a verde pubblico-parco.

Alcune strade a servizio dei nuclei abitati di Palù del Fersina, che nel Piano vigente erano riportate in cartografia come rurali e boschive, sono state individuate come viabilità locale esistente. Si tratta delle strade comunali che consentono l'accesso a nuclei storici e aree insediative (zone miste rurali) con le abitazioni di residenza ordinaria, oltreché di "seconde case". Queste strade locali riguardano i tratti viari esistenti di collegamento tra le località:

- S. Maddalena-Kirch e Tun/Auserpoch (Varianti n. 167, 181);
- Batister e Lanzertol/Fikareim (Varianti n. 444, 445).

Vengono anche inseriti due piccoli tratti nelle località Batister e Vrottn (Varianti n. 494, 522).

Come già detto, in tema di mobilità la variante riserva particolare attenzione ai percorsi ciclopedonali, nell'ottica futura di sviluppo turistico ecosostenibile connesso con la mobilità lenta d'alta quota. Su questo aspetto le modifiche più significative riguardano:

- il tracciato sul lato destro del torrente Fersina, a valle dell'abitato di Palù. Percorso ciclopedonale che inoltre si diparte, attraversando l'alveo del torrente, e si inerpica sul versante del Monte Stocker in direzione Valcava di Fierozzo;
- l'intero "giro dei baiti", che tocca tante località di particolare bellezza del territorio comunale.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Per quanto riguarda le aree a parcheggio pubblico è stata eseguita una ricognizione generale delle previsioni del PRG vigente, introducendo alcune modifiche riguardanti sinteticamente:

- in loc. Stallet, l'eliminazione dell'area vigente all'estremità della strada comunale (Varianti n. 193, 196);
- in loc. Orastòll, l'inserimento di una nuova area a servizio della chiesa (Varianti n. 835);
- in loc. Kirch, il riposizionamento dell'area a servizio della chiesa e del cimitero (Varianti n. 153);
- in loc. Simeter, l'eliminazione dell'area vigente in prossimità dell'incrocio tra la strada provinciale e quella comunale (Varianti n.226);
- in loc. Scherzerbis, l'eliminazione dell'area individuata dal Piano vigente in relazione alla zona di espansione ricettivo-alberghiera ora stralciata (Varianti n. 254, 256);
- in loc. Lenzer-Steffener, l'inserimento di due piccole aree a monte della nuova zona a verde pubblico;
- in loc. Lenzer, l'eliminazione dell'area individuata dal Piano vigente ad est della zona di lottizzazione residenziale (Varianti n. 248);
- in loc. Knöppn, l'eliminazione dell'area vigente a valle della strada provinciale (Varianti n. 267, 268);
- in loc. Jerger, l'eliminazione dell'area vigente a monte dell'abitato (Varianti n.839);
- in loc. Toler, l'eliminazione dell'area individuata dal Piano vigente a nord-est della piazzola per elicotteri, dove era anche consentita la sosta di autocaravan (Varianti n.371). L'area situata a sud-ovest della piazzola per elicotteri viene ridotta per una fascia lungo il Torrente Fersina, in continuità con le aree attigue. Su quest'area, posta all'ingresso dell'abitato di Palù, si intende peraltro concentrare la sosta degli automezzi correlati all'escursionismo montano, nell'ottica di limitare la penetrazione del traffico veicolare nella viabilità interna al contesto insediativo;
- in loc. Batister, l'eliminazione trasformazione a parcheggio privato dell'area vigente a valle dell'abitato ed il ridimensionamento di quella a monte (Varianti n. 476);
- in loc. Kanù, il ridimensionamento dell'area vigente;
- in loc. Tazainer, il ridimensionamento dell'area vigente e l'inserimento di una nuova area ad est dell'abitato (Varianti n.656 -657).

4.12 Piazzole per elicottero

Per quanto riguarda le piazzole per elicottero per usi collettivi e di soccorso, la variante introduce una nuova area in aggiunta alle tre già presenti nel Piano vigente. La nuova area, individuata a monte della chiesa di Santa Maddalena, è finalizzata prevalentemente ad incrementare la sicurezza del territorio comunale in tema di protezione civile (Varianti n. 166).

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Parte quinta – RELAZIONE INTEGRATIVA PER L'ADOZIONE DEFINITIVA

Il Comune di Palù del Fersina ha adottato in via preliminare la presente variante con delibera del Commissario ad acta n. 01 del 10 agosto 2022. Per l'espletamento dell'iter di cui all'art. 37 della L.P. 15/2015 la documentazione di variante è stata pubblicata sul sito istituzionale e depositata alla libera visione del pubblico per 60 giorni, nonché trasmessa al Servizio provinciale competente. Durante il periodo di deposito sono state presentate 9 osservazioni da parte di soggetti interessati. Per quanto riguarda la valutazione di competenza provinciale è stata indetta una conferenza di pianificazione per il giorno 20 dicembre 2022, nella quale è emersa una serie di criticità da affrontare per consentire il proseguimento del procedimento di approvazione della variante.

5.1 Il progetto PNRR

Per il Comune di Palù del Fersina è stato predisposto il progetto PNRR denominato *“La forza della minoranza: rinascita di un borgo di matrice germanica a sud delle alpi”*. Questo progetto intende costruire un percorso di sviluppo in grado di innestare un processo di rigenerazione complessivo, finalizzato a contrastare i fenomeni di progressiva marginalizzazione che hanno interessato Palù del Fersina negli ultimi decenni, a partire dalla valorizzazione di quello che è il principale attributo identitario del borgo, ovvero l'essere minoranza linguistica. Questa specificità, che costituisce l'essenza di valore da rigenerare, il nucleo di senso, sarà la base sulla quale costruire un percorso di sviluppo dai tratti fortemente innovativi, pur in continuità con la storia del borgo, capace di declinare la matrice identitaria mochena nelle sue molteplici componenti espressive.

Palù del Fersina rappresenta una testimonianza ancora viva – se pur sofferente - di antiche forme di colonizzazione germanica nel territorio di lingua italiana delle Alpi. In questo insediamento di montagna, l'essere minoranza ha permeato nel tempo ogni aspetto del borgo, da quelli immateriali a quelli materiali, e questa caratterizzazione la si riscontra e la si percepisce nelle sue molteplici raffigurazioni: il paesaggio e la sua architettura, espressioni materiali della cultura di un luogo; le attività economiche di sostentamento; la caratterizzazione societaria; la lingua stessa.

A Palù si parla il mòcheno, un idioma parlato nella valle sin dal medioevo, e la tenacia e l'orgoglio con cui lingua viene conservata e tramandata di generazione in generazione, evitandone l'estinzione, non è un incomprensibile accanimento terapeutico ma è un'opera generosa da parte della comunità per tenere viva la biodiversità linguistica, che rende il mondo più ricco di varietà, di sfumature, di interpretazioni. La lingua parlata connota i luoghi e i luoghi connotano la lingua, in uno scambio simbiotico che definisce in maniera unica e irripetibile il dna di una comunità. Palù e la sua lingua ha plasmato e continua a farlo i manufatti, le architetture, i paesaggi, le antropologie di questo borgo alpino. La lingua mòchena, in particolare, rappresenta un *“fenomeno di specializzazione spaziale”*, un elemento che, al pari delle altre lingue regionali e minoritarie più o meno diffuse, così come vengono definite dall'Unione europea, ha contribuito a *“costruire luoghi e paesaggi diversi, fattori fondamentali nella costruzione del senso di appartenenza collettiva ad un luogo, ad un paese, ad una valle, ad una regione”*. Un po' come accade per la sua lingua, anche il paesaggio e le caratteristiche del borgo possono essere tutelate e valorizzate conservando la tipicità, restituendo dignità e bellezza ad un percorso storico antropologico del tutto unico.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

Il progetto PNRR persegue la valorizzazione della matrice identitaria mochena attraverso:

- a) la “capitale” delle minoranze linguistiche;
- b) progettazione architettonica e paesaggistica;
- c) interventi sul capitale umano e sociale.

La valorizzazione delle forme di espressione della matrice identitaria mochena verrà promossa mediante:

- a) i percorsi di sviluppo economico:
 - 1. turismo culturale e scientifico;
 - 2. turismo green;
 - 3. potenziamento della ospitalità diffusa;
 - 4. sviluppo agricolo pastorale;
- b) il miglioramento della qualità della vita della comunità:
 - 1. potenziamento della residenzialità;
 - 2. riqualificazione urbana;
 - 3. sostegno a forme di lavoro agile;
 - 4. mobilità e digitalizzazione.

Gli interventi finanziati dal PNRR vanno inquadrati in una strategia generale e riguardano le seguenti tematiche:

- a) interventi di mobilità e digitalizzazione - riguardanti le strade provinciali, forestali ed agricole, i sentieri escursionistici e ciclo-escursionistici, la realizzazione di parcheggi attrezzati e di strutture ricettive nonché l'infrastrutturazione elettrica e digitale del territorio.

Il progetto punta con priorità a sviluppare tutte le forme di collegamento dolci, dalle piste ciclopeditonali alla viabilità forestale ed agricola, nonché ai sentieri ciclo-escursionistici e tematici, creando una rete di comunicazioni permeante il borgo che unisce luoghi d'utilizzo e luoghi d'interesse culturale/turistico. Contemporaneamente si punta a limitare l'utilizzo dei veicoli ad idrocarburi all'interno del borgo. La realizzazione di un parcheggio di attestamento in loc. Toler, posto prima del paese, consentirà la limitazione del traffico nei periodi di criticità. Tale area sarà punto strategico a seguito dell'adozione, da parte dell'Amministrazione comunale, di politiche di limitazione del traffico veicolare sulla viabilità comunale. L'area sarà dotata delle stazioni di ricarica elettrica per veicoli e bici. In considerazione della notevolmente frequentazione, nel corso dell'intero anno, dei percorsi escursionistici che si diramano sulla catena del Lagorai, la nuova area di parcheggio sarà un punto di sosta per gli escursionisti oltre ad un punto di riferimento per gli utenti che fruiranno dei vari servizi dislocati sul territorio comunale. Si è valutato inoltre di intervenire sul parcheggio esistente posto lungo la strada comunale che conduce al nucleo abitativo di Vrotten, in quanto notevolmente utilizzato dagli escursionisti.

In un contesto ampio di interventi volti alla valorizzazione dell'ambiente rurale il progetto riguarda inoltre lo sviluppo e la manutenzione di una viabilità rurale secondaria e interpodereale per favorire le attività produttive, in primis l'agricoltura, e il turismo, contrastando nel contempo il degrado ambientale e paesaggistico. Adeguatamente supportato da interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e culturale, il miglioramento delle condizioni della viabilità rurale, amplia la possibilità di utilizzo della stessa a fini diversi, in particolare connessi a una fruizione turistica del territorio, favorendo le possibilità di integrazione del reddito degli operatori agricoli attraverso lo svolgimento di attività multifunzionali. L'intervento proposto consiste nella sistemazione e nel miglioramento di un'efficiente rete interpodereale per accedere ai fondi (una volta coltivati) ora in stato di abbandono ma con la volontà da parte dei privati di recuperare tali fondi ai fini agricoli, silvo-pastorali e paesaggistici oltre a poter garantire il livello base di infrastrutturazione di un gruppo di immobili appartenente al patrimonio edilizio montano i

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

quali meritano di essere valorizzati e usati. L'intervento proposto persegue i seguenti obiettivi:

- contenere il fenomeno dell'abbandono dei terreni più marginali
- recupero di vecchi orti, pascoli ed in generale la cura del fondo;
- favorire il razionale utilizzo delle potenzialità produttive del territorio consentendo un ruolo multifunzionale delle risorse;
- mantenere il paesaggio ai fini di una valorizzazione turistica;
- migliorare la sicurezza della viabilità rurale;
- migliorare in caso di incendio il presidio del territorio aumentando la possibilità di avvicinarsi in aree al momento abbandonate.

- b) interventi connessi con il turismo e la residenza - riguardanti lo sviluppo delle diverse componenti espressive della matrice identitaria mòchena. Sviluppo articolato, da un lato, all'interno di percorsi di rivitalizzazione del tessuto economico, dall'altro all'interno di percorsi legati al miglioramento della qualità della vita della comunità dei suoi componenti. Entrambi i percorsi di sviluppo, tra loro strettamente connessi, hanno l'obiettivo di fare di Palù e della sua valle un luogo da vivere e in cui vivere. Uno sviluppo a 360 gradi che determini: crescita economica, occupazione, ripopolamento, incremento delle coorti giovanili, rafforzamento dei livelli di partecipazione, coesione ed inclusione, incentivazione dell'accesso ai servizi pubblici, miglioramento dei profili di qualità della vita; il tutto valorizzando le potenzialità ambientali, paesaggistiche e culturali. Si tratta, quindi, di percorsi che prevedono azioni di carattere specifico ma che si rafforzano sinergicamente tra loro per costruire un unicum strategico inscindibile nella concretezza delle acquisizioni e dei benefici prodotti. Tutti gli interventi, relativi ai due percorsi di sviluppo, saranno quindi definiti tenendo in considerazione i valori tipologici e architettonici del borgo e delle aspettative/bisogni di chi vi risiede e di coloro che risultano interessati in prospettiva a beneficiare dei suoi profili di attratti vita.

Analogamente a quanto previsto per la valorizzazione della lingua tradizionale anche per le azioni di supporto alla crescita economica e della qualità della vita si partirà necessariamente da quelle che sono le caratteristiche del borgo da rivitalizzare, evitando di stravolgerne le caratteristiche distintive ed anzi, tutelando e valorizzando la tipicità.

Quindi se i processi di sviluppo devono essere ancorati ad un recupero delle preesistenze architettoniche di pregio e ad un loro uso per funzioni tradizionali o connesso alla nuove attività anche innovative da introdurre per garantire il rilancio socioeconomico del territorio, non verranno intaccate la tipicità e la caratterizzazione paesaggistica che dovrà invece svilupparsi in un rapporto dialettico tra interventi di recupero (ispirati al principio della conservazione-restauro) e interventi di architettura contemporanea di carattere alpino, garantendo livelli di qualità e riconoscibilità attraverso concorsi di idee internazionali, e reinterpretazione di forme e materiali tradizionali.

Nella medesima direzione, risulta necessario che gli abitanti di Palù del Fersina siano consapevoli che lo sviluppo turistico – culturale, sostenibile, equilibrato – può diventare un'ulteriore occasione di identificazione e rafforzamento delle proprie peculiarità, un momento di arricchimento e di conoscenza verso l'esterno, un'occasione di ulteriore tutela attiva. Risulta quindi imprescindibile che, per quel che riguarda i percorsi di sviluppo costruiti attorno alle unicità territoriali e culturali del territorio coinvolto e all'interno dei percorsi di rivitalizzazione del tessuto economico, giochi un ruolo primario la riqualificazione turistica del borgo. Il turismo porta con sé infatti una logica di economia territoriale, che lo rende un fattore di forte trasversalità, intersettoriale e aggregatore di filiera, capace di coinvolgere e qualificare molti altri elementi quali l'ambiente, l'agricoltura, i servizi, il commercio, la mobilità, le produzioni etc.

Saranno sviluppate dunque forme di turismo culturale e scientifico proponendo esperienze di conoscenza e fruizione della cultura e della lingua mochena sia in maniera più tradizionale, attraverso momenti di incontro tra studiosi internazionali e iniziative divulgative

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

per studenti, sia in maniera più innovativa, pur in continuità con la storia del borgo, attraverso la realizzazione di residenze artistiche e attraverso la realizzazione di un'opera esperienziale artistico-divulgativa denominata e descritta come *"l'Arca delle lingue di minoranza"*.

Oltre ad un turismo culturale e scientifico, sarà valorizzata la vocazione outdoor del borgo. Il paese sorge infatti in una posizione interessante, in cima ad una valle, al cospetto della catena montuosa del Lagorai, che fornisce elementi di indubbia attrattività per un certo tipo di turista.

Accanto ad un presidio turistico della montagna, sarà sviluppato un presidio più territoriale del paesaggio e dell'economia, legato al potenziamento dell'attività agricola e all'allevamento di montagna. In tale prospettiva si colloca un intervento esemplare di realizzazione in località Batistertol di una struttura simile ad una malga ma più orientata ad una stalla di media quota. Le direttive di sviluppo turistico, culturale, scientifico e legate all'outdoor, inteso sia dal punto di vista turistico che agrosilvopastorale, non possono prescindere poi dallo sviluppo di servizi di accoglienza e ospitalità a partire dal rimanente patrimonio edilizio esistente tipico del luogo, per progettare sistemi di ospitalità innovativi legati a forme di ospitalità diffusa capaci di presentarsi sul mercato in maniera unitaria e più competitiva.

Ovviamente la valorizzazione moderna delle specificità culturali ed etniche non può prescindere dall'introduzione di soluzioni, metodologie, strumenti e dispositivi di carattere digitale. Risulta quindi imprescindibile rafforzare i livelli di connettività internet ma anche i livelli di condivisione di questa da parte delle istituzioni e della comunità sia in forma aggregata che quale insieme di persone fisiche: lavoratori, professionisti, studenti, cittadini. Si tratta dell'elemento di innovazione dei servizi e della loro fruibilità che diventa prerequisito sia lo sviluppo economico sia per forme di lavoro innovative.

Presso il parcheggio in località Frotten, punto di partenza privilegiato per le escursioni in alta quota in tutte le stagioni, sono attualmente presenti due strutture precarie che forniscono, occasionalmente, servizio di somministrazione di alimenti e bevande. Sarà predisposto un progetto per la realizzazione a monte del parcheggio, nell'ansa del tornante della strada che conduce ai Tasaineri, e in parte sul parcheggio esistente, di una nuova struttura, che andrebbe a sostituire le due strutture precarie esistenti. La nuova proposta progettuale prevede la realizzazione di un edificio per la somministrazione bevande e alimenti e un infopoint su parcheggio esistente con locali destinati a noleggio biciclette e altra attrezzatura da montagna (racchette da neve o attrezzatura da ferrata), nonché eventuale esposizione di articoli locali. Le successive fasi di progettazione di tale struttura potrebbero essere oggetto di un concorso di progettazione, volto ad individuare la migliore proposta sotto il profilo architettonico e paesaggistico, in grado di veicolare anche i caratteri e le peculiarità del territorio.

La volontà di fermare lo stato abbandono e il continuo calo demografico della popolazione nonché di incentivare un turismo green, hanno portato ad identificare alcune strategie che puntano a mettere a disposizione parte del patrimonio edilizio esistente per fini residenziali o turistici. A tale scopo verranno emessi dei bandi di finanziamento di seguito descritti:

1) bando ospitalità diffusa

La proposta di riqualificazione complessiva finalizzata anche al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche e culturali del territorio, prevede anche il recupero di edifici costituenti il patrimonio edilizio tradizionale montano e di edifici inseriti nel contesto dei singoli agglomerati, rendendoli fruibili ad uso turistico, mediante una ospitalità diffusa, adattata alle esigenze dell'ospite tipo, declinata secondo le tipologie ricettive di cui alla L.P. 7/2002. La proposta progettuale prevede il recupero di 15-20 edifici al fine di ammodernarli con un attento recupero delle caratteristiche architettoniche storiche ma nel contempo introducendo quelle migliori necessarie per adeguare edifici storici alle necessità

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

moderne, quali le dotazioni di servizi, il collegamento alle reti, la sostenibilità ambientale degli interventi sotto il profilo energetico ed ambientale. Tale iniziativa considera tutto il patrimonio edilizio esistente, e il patrimonio edilizio montano che soddisfa i requisiti del bando (requisiti architettonici, turistici e di accesso ai servizi).

2) bando riqualificazione facciate edifici

L'intento della presente progettualità è finalizzata ad incentivare i privati residenti ed eventuali nuovi residenti ad intraprendere azioni di recupero del patrimonio edilizio tradizionale attraverso finanziamenti per interventi su facciate o se ritenuto praticabile anche di carattere strutturale e più organico. L'azione andrà guidata da regole che privilegino le azioni di valorizzazione del paesaggio insediato tradizionale al fine di garantire un'immagine di qualità e fortemente identitaria ai visitatori del "borgo". Tale azione di indirizzo e controllo dovrà essere particolarmente qualificata e rigorosa pena la perdita dei valori su cui il progetto costruisce la propria credibilità e sottoscrivendo convenzioni con permanenza obbligatoria minima espressa in anni della residenza. Questa progettualità finanzia solamente edifici in cui è ammessa la residenza ordinaria.

Per garantire coerenza con gli obiettivi di qualificazione del borgo, assicurando livelli elevati e generalizzati di qualità architettonica e paesaggistica agli interventi di rigenerazione culturale, sociale ed economica previsti dall'iniziativa "rinascita di un borgo di matrice germanica a sud delle alpi", si prevede di ricorrere sistematicamente alla consulenza specialistica offerta dal Comitato provinciale per la cultura architettonica e il paesaggio istituito dalla Legge provinciale per il governo del territorio n. 15 del 2015.

5.2 Metodologia di conversione di indici e parametri edilizi

Il PRG in vigore nel Comune di Palù del Fersina, di derivazione comprensoriale, disciplina l'attività edilizia individuando generalmente, come primo parametro di regolamentazione, il volume massimo delle costruzioni consentite nelle varie zone urbanistiche, sia per quanto riguarda la nuova edificazione che per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Tale volume è definito "vuoto per pieno" ovvero comprensivo di tutti gli elementi costruttivi. La regolamentazione in termini di superficie, mediante il parametro del rapporto massimo di copertura del lotto, viene riservata esclusivamente alle zone destinate agli insediamenti produttivi, alle aree a verde ed alle attrezzature pubbliche. Anche nel caso d'utilizzo del rapporto di copertura il parametro volumetrico è sostanzialmente coinvolto; spesso coincide con il prodotto tra superficie coperta ed altezza massima di zona.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale questa disciplina urbanistica si è dimostrata in alcuni casi "rigida" ed ha condizionato l'attività edilizia non sempre positivamente, anche perché associata ad una regolamentazione del "contributo di concessione", anch'essa definita in termini volumetrici e gravante indistintamente sia sui locali abitabili che sugli spazi accessori. Alcune delle criticità riscontrate nell'applicazione di questo tipo di programmazione urbanistica, probabilmente dovute proprio a questi aspetti della pianificazione, sono:

- altezze nette interne degli alloggi spesso ricondotte alle misure minime strettamente stabilite dal Regolamento edilizio;
- solai ed elementi strutturali in genere con spessori ridotti;
- abitazioni mansardate aventi requisiti igienico-sanitari appena sufficienti, garantiti anche con l'utilizzo massiccio di abbaini ed altre artificiose modulazioni delle falde di copertura;
- riduzione drastica dei sottotetti tradizionali ad uso soffitta/deposito.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023

L'introduzione della *“superficie utile netta”* (Sun) come parametro di riferimento per la determinazione degli indici edificatori, richiesta dalla Provincia, che regola esclusivamente l'estensione della *“superficie di calpestio”* degli alloggi, dovrebbe lasciare maggiore libertà sugli altri aspetti della progettazione come le altezze interne, gli elementi strutturali e di tamponamento, ecc. Così come definita dall'art. 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, la Sun favorisce inoltre le parti di uso comune dei fabbricati, i sottotetti e soppalchi destinati a deposito (privi dei requisiti di abitabilità) e certi tipi di seminterrato.

Per garantire l'efficacia della disciplina provinciale legata all'utilizzo della Sun, risulta necessaria l'introduzione del nuovo metodo di misurazione dell'altezza degli edifici residenziali determinato in *“numero di piani”* fuori terra.

Le zone residenziali sono le più coinvolte dalla variante perché cambia in modo sostanziale l'impostazione degli indici/parametri che ne regolano l'edificazione. Il piano vigente presenta due diversi abbinamenti indice di fabbricabilità/altezza massima sia per le zone di completamento che per le zone residenziali di nuova espansione individuate sul territorio comunale. Al fine di convertire gli indici vigenti in queste zone urbanistiche si è analizzata l'attività edilizia in corso non solo nel Comune ma anche negli altri comuni mocheni poiché a Palù del Fersina, gli interventi edilizi sono estremamente contenuti e rivolti quasi esclusivamente agli ampliamenti degli edifici esistenti.

Raffrontando il *“volume urbanistico”* (Vm) del piano vigente, corrispondente al *“volume fuori terra”* (Vft) definito dal D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg., e la *“superficie utile netta”* (Sun), anch'essa definita dal nuovo Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, è emerso un rapporto variabile mediamente tra 0,25 e 0,30. Tale rapporto è stato utilizzato come fattore di conversione tra l'indice *“di fabbricabilità”* (fondiario e territoriale – If/It) del piano vigente e l'indice *“di utilizzazione”* (Uf/Ut) della variante, arrotondando nei termini evidenziati nella seguente tabella:

Indice di fabbricabilità mc./mq.	1,25	1,75
Fattore di conversione	0,28	0,26
Indice di utilizzazione mq./mq.	0,35	0,45

L'indice di utilizzazione 0,35 è stato quindi attribuito alle zone residenziali “B1” e l'indice 0,45 è stato attribuito alle zone “B2” e “C1”. Nelle zone “B1” è stata ricondotta pure la zona residenziale di completamento individuata su parte della zona di espansione del Piano vigente con indice territoriale 1,00. Ciò in considerazione che tale area è stata ridotta significativamente e risulta parzialmente edificata.

Anche per quanto riguarda lo sviluppo in altezza dei fabbricati è stata analizzata l'attività edilizia in corso nel contesto mocheno. In generale si è constatato che la tipologia insediativa ricorrente è caratterizzata dalla presenza di un piano seminterrato con lato a valle interamente fuori terra e interrato a monte. In particolare è stato inoltre rilevato che con terreni in forte pendenza, nel punto più basso della linea di spiccatto, l'altezza massima e del fronte dell'edificio risulta elevata anche nei casi di strutture di dimensioni medio-piccole. In tema di altezze si è quindi ritenuto opportuno ritoccare al rialzo il parametro dei limiti massimi di zona nell'ottica di “ottimizzare” l'utilizzo di suolo urbanizzato, favorendone la densificazione ed innalzando la qualità dell'edificazione. In termini di altezza dell'edificio ed altezza “di controllo” ai sensi dell'art. 3,

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

comma 6, lett. f) e h) del D.P.P. 19.05.2017 n. 8-61/Leg. sono stati assegnati i seguenti limiti massimi:

- 1) zone residenziali di completamento "B1":
 - altezza in numero di piani n. 2;
 - altezza del fronte m. 8,00;
- 2) zone residenziali di completamento "B2":
 - altezza in numero di piani n. 3;
 - altezza del fronte m. 9,00;
- 3) zone residenziali di nuova espansione "C1":
 - altezza in numero di piani n. 3;
 - altezza del fronte m. 9,00.

Alle zone miste rurali sono stati attribuiti i seguenti limiti massimi:

- altezza in numero di piani n. 2;
- altezza del fronte m. 8,50.

Relativamente alle zone insediative diverse da quelle residenziali ci si è limitati per lo più a trasformare gli indici di fabbricabilità volumetrici nei corrispettivi indici di utilizzazione per l'ottenimento della superficie utile netta (Sun) massima, destinata alla nuova edificazione e alle eventuali quantità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Rimangono praticamente invariati gli altri parametri della normativa vigente quali la superficie coperta e l'altezza degli edifici. Relativamente alle zone agricole e boschive l'impostazione della variante rimane la stessa ovvero quella di modificare lo stretto necessario per convertire esclusivamente gli indici/parametri edilizi, i quali non sono più rivolti nella definizione di volumi bensì di superfici utili nette, nonché aggiornare i riferimenti alla legislazione provinciale.

Pergine Valsugana, maggio 2023

Arch. Claudio Gardelli

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comunità Alta Valsugana e Bersntol - Servizio Urbanistica
maggio 2023