

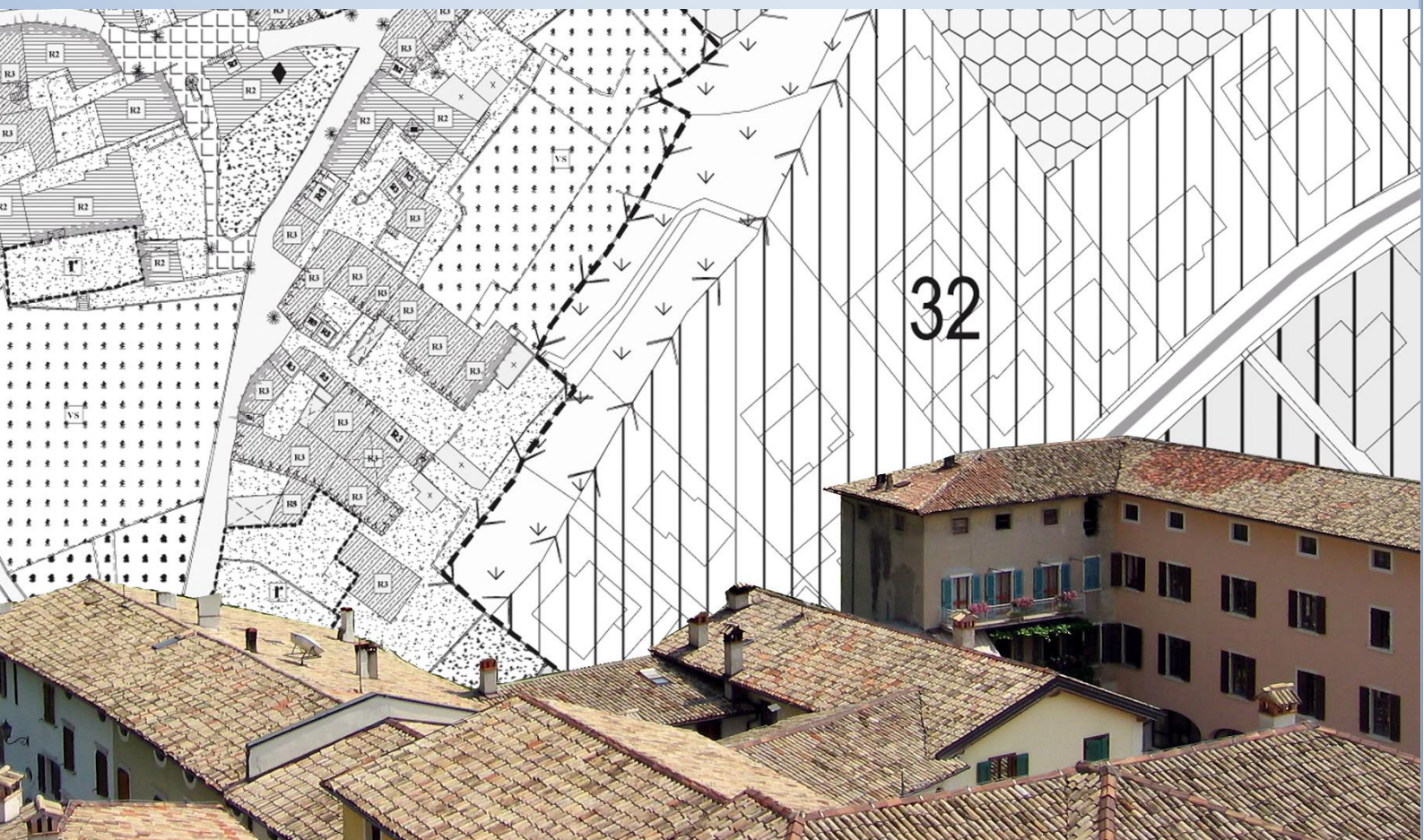


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO  
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA  
**COMUNE DI AVIO**



*Relazione illustrativa*  
*Controdeduzioni alle osservazioni*  
*Criteri applicativi*

*ottobre 2016*



*Variante puntuale al PRG*  
*Non applicazione art. 105 della L.P. 15/2015*

*Ufficio urbanistico della Comunità di Valle*

*Gruppo di lavoro*

*arch. Andrea Piccioni*  
*geom. Amedea Peratti*  
*geom. Stefano Marcolini*

*Ufficio tecnico comunale*

*geom. Andrea Colombo*

***IL CAPO SERVIZIO***

*arch. Andrea Piccioni*

<i>Prima adozione</i>	<i>Delibera Consiglio comunale</i>	<i>n. 43</i>	<i>dd. 13.07.2016</i>
<i>Adozione definitiva</i>	<i>Delibera Consiglio comunale</i>	<i>n. 64</i>	<i>dd. 27.10.2016</i>
<i>Approvato dalla G.P. con Delibera</i>		<i>n. 2094</i>	<i>dd. 24.11.2016</i>

***IN VIGORE DAL 30 novembre 2016***

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il vigente piano regolatore, approvato nel 2014, riporta per la parte relativa al centro storico indicazioni di intervento sugli edifici che risalgono, ad eccezione di alcuni casi recentemente aggiornati, alle disposizioni del PUC del 1991. Gli originari criteri per la definizione delle categorie operative a suo tempo introdotti dalla L.P. 22/91 e assunti ai fini della salvaguardia e del recupero del tessuto storico, alla luce delle modifiche introdotte dalla finanziaria nazionale, recepite dalla legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, non risultano più congruenti. L'Amministrazione comunale ha pertanto inteso adeguare il proprio strumento urbanistico alle disposizioni vigenti, mediante una nuova schedatura degli edifici ricadenti nel centro storico, che tenga conto sia dei valori storico-testimoniali dei singoli edifici, sia delle relazioni visuali, architettoniche e compositive delle quinte edilizie. Con la variante attualmente in fase di predisposizione da parte della Comunità della Vallagarina, si indagheranno quindi anche le relazioni spaziali e scenografiche tra edificato e spazi pubblici (strade, piazze, percorsi, nodi urbani etc.). Queste analisi comporteranno una sostanziale revisione dei vincoli e delle modalità operative nei centri storici. Si presume che la variante sopraccitata possa essere adottata (prima adozione) entro fine 2016.

In attesa della variante, al fine di salvaguardare i caratteri tradizionali dei centri storici, l'amministrazione comunale, ha ritenuto opportuno individuare, attraverso specifiche schedature, gli immobili ai quali non si applica la procedura di sopraelevazione fino ad un metro di cui all'art. 105 della L.P. 15/2015. Al fine della non applicazione delle modalità di cui sopra si è tenuto conto degli specifici caratteri tipologici, architettonico/decorativi e costruttivi nonché degli aspetti volumetrici e compositivi dei singoli edifici, indagando anche i rapporti compositivi e visuali della cortina edilizia e le relazioni con gli spazi pubblici e privati. Inoltre, partendo da elementi geometrici quali l'attuale altezza in gronda/colmo del sottotetto, la pendenza delle falde, la superficie finestrata e la profondità dei corpi edilizi è stata stimata la reale efficacia dell'eventuale sopraelevazione al fine del recupero abitativo.

La possibilità di sopraelevazione è stata esclusa, inoltre, per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### **Norme di attuazione**

E' stato introdotto il nuovo art. 22bis - Non applicazione art. 105 della L.P. 15/2015 che richiama le specifiche schede predisposte per gli edifici per i quali non si ammette la sopraelevazione prevista dalla legge urbanistica provinciale.

## **Controdeduzioni alle osservazioni**

Visto il parere del Servizio urbanistica del 29 agosto 2016, di seguito si specificano, per singolo edificio, le motivazioni che hanno portato alla non applicazione dell'art. 105.

### **CRITERI APPLICATIVI**

**Scheda 3 Avio.** I caratteri tipologici e architettonici dell'edificio nonché le relazioni formali con l'edificio adiacente risultano consolidati e non alterabili. Il piano sottotetto risulta già abitabile, inoltre il corpo di fabbrica presenta una larghezza così ridotta che anche un'eventuale sopraelevazione fino a 1 metro, non consentirebbe il recupero di un ulteriore spazio nel sottotetto.

**Scheda 44 Avio.** Il corpo principale dell'edificio si considera concluso nella sua complessiva articolazione volumetrica presentando già un'altezza di tre piani fuori terra più un sottotetto interamente abitato. L'eventuale sopraelevazione, oltre a risultare poco funzionale, darebbe luogo ad un edificio volumetricamente fuori scala rispetto al contesto.

**Scheda 177 Avio.** Trattasi di edificio che presenta solai a quote diverse. In questo caso si intende evitare il rischio di una sopraelevazione parziale che altererebbe in modo sostanziale l'equilibrio compositivo della facciata principale.

**Schede Avio 86, 165, 168, 261, 289, 389, 390, 392; Sabbionara 3; S. Leonardo 10; Borghetto 28, 46.**

Gli edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 che risultano compresi in categoria operativa R3, al tempo dell'assegnazione di tale categoria non erano suscettibili di sopraelevazione se non con una progettazione speciale. Non avendo attualmente elementi per stabilire se tale vincolo ammetta o meno una modifica volumetrica del bene tutelato, in via cautelativa e in accordo con l'Amministrazione comunale si è scelto di precludere la possibilità sopraelevazione rinviando i maggiori approfondimenti alla predisponenda variante relativa ai centri storici.

**Schede Avio 191, 326, 327, 335, 336, 340, 341, 342, 406; Borghetto 21, 44, 45; Vo' Destro 19; S. Leonardo 3, 4, 5, 6, 17; S. Antonio 13.**

Anche per gli edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ricompresi in categoria R2 valgono le considerazioni sopra espresse.

**Schede 185, 186 Avio.** Questi edifici sono parte di una cortina edilizia con un notevole sviluppo che affaccia direttamente sulla via pubblica. Tali volumi rappresentano una porzione di un più ampio complesso edilizio a corte e conservano, oltre all'originale impianto storico, anche i tradizionali e consolidati assetti formali, compositivi ed architettonici. Da verifiche puntuali effettuate, risulta che il piano sottotetto presenta già altezze sufficienti al recupero a fini abitativi, ferma restando l'attuale impossibilità a soddisfare i rapporti aero e illuminanti derivante dalla non contemplata modifica dei fori esistenti. Nella predisponenda variante sarà valutata la possibilità di modificare i fori esistenti secondo modalità prestabilite (intervento unitario, rispetto degli allineamenti, rapporti formali, ecc.), possibilità non gestibile con la presente variante.

**Schede 204, 205 Avio.** Trattasi di edifici che, in virtù degli specifici caratteri tipologici e costruttivi, si considerano formalmente conclusi e la cui sopraelevazione, oltre a risultare quasi o per nulla funzionale, andrebbe ad alterare i tradizionali e ormai consolidati assetti compositivi.

**Schede 206, 207, 288, 361, Avio e 29 Sabbionara.** Questi edifici saranno svincolati e la sopraelevazione ammessa con i criteri contenuti nel Repertorio delle soluzioni progettuali, dalla Variante al PRG relativa ai centri storici, in fase di stesura.

**Scheda 286 Avio, 39 Borghetto.** La non applicazione si giustifica in quanto gli edifici presentano dei caratteri tipologici architettonici e decorativi nonché un equilibrio compositivo non compatibili con una eventuale sopraelevazione.

**Scheda 218, 219 Avio.** Gli edifici in virtù del mantenimento degli originali caratteri tipologici e costruttivi sono classificati tra gli interventi conservativi (R2) e la loro eventuale sopraelevazione fino a un metro in questa variante non è gestibile e potrebbe innescare alterazioni volumetriche e formali incompatibili rispetto al contesto storico circostante.

Inoltre gli edifici rappresentano un tassello di un più ampio complesso storico del quale la porzione in esame costituisce il fronte principale che affaccia sulla stretta via pubblica e risulta allineato in altezza con il resto della facciata, fatta eccezione per il volume a nord-est, con altezza più contenuta (portico passante). Ferma restando la possibilità di valutare, attraverso la futura variante, la possibilità e le modalità per un'eventuale sopraelevazione, allo stato attuale si ritiene opportuno conservarlo nella sua integrità.

**Schede 376, 377, 378 Avio.** Si tratta di due edifici che presentano caratteri tipologici e formali unitari, fatta salva una porzione della scheda 378 che è stata a suo tempo sopraelevata. L'intenzione è quella di tutelare gli attuali assetti in previsione di un intervento unitario che riqualifichi anche la parte già sopraelevata e ricomponga formalmente l'intero complesso. Tale possibilità sarà contemplata nella predisponenda variante.

**Schede 2, 3, Vo' Sinistro.** Si ritiene che, in virtù dei caratteri unitari, del notevole sviluppo del fronte, nonché dalla già notevole altezza degli edifici verso valle, accentuata dalla sovrapposizione di volumi accessori e muri di sostegno, l'eventuale sopraelevazione andrebbe ad incidere in maniera sostanziale gli originali e ormai consolidati assetti tipologici e costruttivi.

**Scheda 11 Borghetto.** L'edificio che consta di quattro piani più un sottotetto non abitabile presenta una notevole altezza che, unita alla consistente estensione planimetrica, costituisce un volume che già oggi risulta fuori scala rispetto al contesto specifico. L'eventuale sopraelevazione, oltre ad accentuare questa condizione, originerebbe una costruzione di cinque piani fuori terra che tipologicamente non è presente se non eccezionalmente nel centro storico.

**Scheda 18 Borghetto.** L'edificio prospiciente la piazza del paese presenta assetti compositivi, costruttivi, formali e architettonici di elevato valore storico-testimoniale che sarebbero fortemente compromessi dalla sopraelevazione. L'incremento in altezza, infatti, sarebbe sicuramente quello massimo ammesso, pari ad un metro, in considerazione della pressoché inesistente altezza utile del sottotetto. Preme inoltre sottolineare che l'esigua larghezza del corpo edilizio non consentirebbe di fatto il recupero a fini abitativi del sottotetto.

**Scheda 19 Borghetto.** La non applicazione si giustifica in quanto l'edificio presenta dei caratteri tipologici architettonici e decorativi nonché un equilibrio compositivo non compatibili con una eventuale sopraelevazione. Infatti, oltre a presentare una notevole altezza (tre piani più sottotetto), l'edificio propone mensole di gronda in pietra, nonché affaccio diretto su un nodo urbano (piazza principale del paese). Tali considerazioni sono ulteriormente giustificate anche in relazione all'adiacente edificio con altezza molto più contenuta (vedi scheda 18).

**Scheda 20 Sabbionara.** L'edificio presenta già un sottotetto con altezza sufficiente all'utilizzo a fini abitativi. Si evidenzia che, probabilmente a seguito di una precedente sopraelevazione, gli attuali rapporti compositivi ed architettonici propongono assetti non tipici (tipo di fori nel sottotetto e relazione degli stessi "vuoti" con le porzioni murarie ("pieni")). L'ulteriore sopraelevazione, che appare oltretutto poco funzionale, dovrebbe contemplare la modifica dei fori esistenti e l'inserimento di un ulteriore ordine di bucatore nel sottotetto, operazione non gestibile attraverso l'art. 105 ma piuttosto attraverso la redigenda variante.

**Scheda 106 Sabbionara.** L'edificio si pone come fulcro tra due strade del centro storico ed è prospiciente la piazza principale della frazione. L'immobile costituito da tre piani fuori terra più sottotetto già utilizzabile, si impone formalmente rispetto al contesto scenografico dell'importante nodo urbano. Oltre a queste considerazioni a carattere più generale, preme evidenziare che la sopraelevazione



comporterebbe, con buona probabilità, la modifica formale dei fori a piano sottotetto facendo venir meno la tradizionale differenziazione forometrica.

**Scheda 210 Sabbionara.** L'edificio, che in virtù del mantenimento degli originali caratteri tipologici e costruttivi è classificato tra gli interventi conservativi (R2), rappresenta un tassello di un più ampio complesso storico a corte che mantiene importanti elementi di valenza storico culturale (tipi di fori, cornici in pietra, porticati, ecc.). Si ritiene opportuno rimandare l'eventuale possibilità di sopraelevazione all'interno di un più organico e complessivo intervento di riqualificazione che contempli la riapertura dei fori tamponati, la demolizione degli elementi incongrui, ecc.

**Schede 2, 3 Molini.** Si tratta del complesso di un'ex molino posto lungo il corso del torrente Aviana. La costruzione è articolata in due corpi, uno principale (scheda 3) verso valle, con tre piani fuori terra di cui un piano sottotetto con altezza già sufficiente a renderlo abitabile, ed un altro corpo secondario (scheda 2) con copertura orientata perpendicolarmente rispetto al corpo principale con un'altezza di due piani uno dei quali (sottotetto) anche in questo caso già abitabile. A seguito di tali considerazioni si ritiene che il compendio sia formalmente e tipologicamente concluso e che eventuali sopraelevazioni, tanto più se parziali, andrebbero a snaturare gli originali e ormai consolidati rapporti contestuali.

**Scheda 7 Molini.** Il complesso edilizio ripropone i tradizionali assetti organizzativi dei volumi (vedi schede 2 e 3) con la differenza che attraverso il recente intervento di recupero è stata ricostruita la parte a monte (ex rudere) aggiungendo l'attuale piano terra, nonché sopraelevando l'intero edificio. A fronte di tali osservazioni si ritiene opportuno non snaturare ulteriormente l'immobile.

**Schede 17, 18 S. Antonio.** La schiera edilizia storica è caratterizzata da tre corpi, nella parte a monte, che si ricompongono in due verso valle. I volumi si articolano in maniera scalare lungo la strada in modo tale da assecondare la morfologia del terreno e verso valle propongono tre piani fuori terra, l'ultimo dei quali, il sottotetto, è già abitabile. Al fine di evitare interventi, anche di sopraelevazione parziale che rischino di cancellare questi particolari aspetti tipologici, si ritiene opportuno salvaguardare lo stato attuale.

**Scheda 22 loc. Ischia.** Si tratta di un nucleo di antica origine che fortunatamente conserva pressoché inalterati gli originari caratteri tipologico-costruttivi e architettonico-formali. Il piano sottotetto presenta altezze sufficienti all'utilizzo ai fini abitativi. In particolare si evidenzia il rigore compositivo e la proposizione seriale delle forometrie, diversificate per forma e tipologia sui vari livelli. In considerazione di quanto evidenziato si ritiene opportuno adottare politiche di salvaguardia che non snaturino i caratteri complessivi del compendio.

**Scheda 23 loc. Masi.** Si tratta di un antico maso che fortunatamente conserva pressoché inalterati gli originari caratteri tipologico-costruttivi e architettonico-formali. Il piano sottotetto presenta altezze sufficienti all'utilizzo ai fini abitativi. Pur evidenziando la tradizionale semplicità costruttiva e l'assenza di elementi decorativi, si ritiene opportuno attivare misure di tutela al fine di non snaturare i caratteri complessivi del complesso edilizio, evitando quindi eventuali sopraelevazioni ancor più se realizzate parzialmente.