

ALA

Prot. 0005644 del 01/04/2022

Class. 2018-6.1-4



marzo 2022



ALA

Prot. 0005759 del 04/04/2022

Class. 2018-6.1-4



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Adozione preliminare:

Rif. delib. comm. Acta n.2 del 25/10/2019.

Conferenza di pianificazione di data: 28 Maggio 2020

Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio:

Verbale n. 26/2020

Adozione definitiva:

Rif. delib. comm. Acta n.1 del 02/03/2021.

Approvazione della Giunta Provinciale:

.....

Collaboratori:

.....

Progettista:

Giorgio Losi architetto



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
GIORGIO LOSI

733 sez. A - ARCHITETTURA

plan
architettura s.r.l.

Plan.architettura S.r.l.
piazza III novembre 7, 38062 Arco Tn
p. iva 01903890224, n.rea. tn-186423

T. +39 0464 517219
F +39 0464 519010
info@plan-architettura.it



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio

**APPROVATO
CON MODIFICHE**

dalla Giunta Provinciale
con deliberazione

N° 553 D.D. 08/04/2022

"Variante PGTIS 2019"
al Piano Regolatore Generale
adottata definitivamente con deliberazione del
Commissario ad Acta
n. 1 di data 2 marzo 2021
con le correzioni ed integrazioni richieste con
note prot. n. 195608 del 19/03/2021, prot. n.
575175 del 09/10/2021 e con prot. n. 42127 del
19/01/2022

COMUNE DI ALA
PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO GENERALE TUTELA INSEDIAMENTI STORICI



Sommario

1.	ADOZIONE PRELIMINARE	5
1.1	Introduzione	5
1.2	La vigente strumentazione urbanistica degli insediamenti storici.....	6
1.3	Le previsioni dell'art. 105 della l.p. 15/2015	7
1.4	Avviso pubblico e le proposte pervenute	9
1.5	La nuova scheda degli edifici entro e fuori le perimetrazioni.....	10
1.6	La nuova cartografia	13
1.7	Norme tecniche di attuazione	14
1.8	Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici	17
1.9	Planimetrie concettuali.....	18
	<i>La scala urbana</i>	18
1.10	ALLEGATI	32
2.	ADOZIONE DEFINITIVA	58
2.1	Introduzione	58
2.2	Conferenza di pianificazione – verbale n. 26/2020 del 28 maggio 2020	58
	<i>Analisi degli elaborati cartografici di piano</i>	59
	<i>Verifica di coerenza con il PUP e il PTC</i>	59
	<i>Valutazione ambientale strategica</i>	59
	<i>Aree agricole</i>	59
	<i>Beni architettonici e archeologici</i>	59
	<i>Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico</i>	60
	<i>Norme Tecniche di attuazione</i>	60
	<i>Cartografia e schede</i>	61
	<i>osservazioni</i>	61
2.3	Osservazioni e segnalazioni pervenute	61
2.4	Valutazioni rispetto al verbale del servizio urbanistica	61
	<i>Beni architettonici, beni archeologici e verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.</i>	62
	<i>Repertorio</i>	65
	<i>Fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico</i>	65
	<i>Ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico</i>	65
	<i>Riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali</i>	67

	<i>Schede degli edifici storici</i>	67
	<i>Specifici riferimenti normativi – art. 41 “Spazio privato da riqualificare”</i>	67
	<i>Norme tecniche di attuazione</i>	68
	<i>Cartografia e schede</i>	68
2.5	Osservazioni pervenute	68
	<i>Osservazione n. 1 - protocollo n. 20279 del 24.10.2019</i>	69
	<i>Osservazione 2 - protocollo 23303 del 03.12.2019</i>	69
	<i>Osservazione 3 - protocollo 23560 del 05.12.2019</i>	70
	<i>Osservazione 4 - protocollo 24648 del 23.12.2019</i>	70
	<i>Osservazione 5 - protocollo 24732 del 23.12.2019</i>	71
	<i>Osservazione 6 - protocollo 24733 del 23.12.2019</i>	71
	<i>Osservazione 7 - protocollo 24990 del 31.12.2019</i>	72
	<i>Osservazione 8 - protocollo 239 del 09.01.2020</i>	72
	<i>Osservazione 9 - protocollo 241 del 09.01.2020</i>	72
	<i>Osservazione 10 - protocollo 260 del 09.01.2020</i>	73
	<i>Osservazione 11 - protocollo 307 del 09.01.2020</i>	73
	<i>Osservazione 12 - protocollo 308 del 09.01.2020</i>	73
	<i>Osservazione 13 - protocollo 365 del 10.01.2020</i>	74
	<i>Osservazione 14 - protocollo 371 del 10.01.2020</i>	74
	<i>Osservazione 15 - protocollo 493 del 13.01.2020</i>	75
	<i>Osservazione 16 - protocollo 529 del 13.01.2020</i>	77
	<i>Osservazione 17 - protocollo 558 del 13.01.2020</i>	77
2.6	OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI DAI TERMINI	77
	<i>Osservazione n. 18 - protocollo 8625 del. 08.06.2020</i>	77
	<i>Osservazione n.19 - protocollo 9879 del 29.06.2020</i>	78
	<i>Osservazione n. 20 - protocollo 16616 del 07.10.2020</i>	78
	<i>Osservazione n. 21 - protocollo 17208 del 14.10.2020</i>	79
	<i>Osservazione n. 22 - protocollo 18462 del 02.11.2020</i>	79
	<i>Osservazione 23 - protocollo 1599 del 28.01.2021</i>	79
2.7	Correzione errori materiali	81
2.8	Revisione delle norme tecniche di attuazione	81
2.9	Elenco documentazione di piano	83
	<i>Elaborati descrittivi</i>	83
	<i>Elaborati grafici</i>	83

	<i>Schede edifici</i>	84
	<i>La documentazione su supporto digitale</i>	84
3.	ADOZIONE FINALE	86
3.1	Introduzione	86
3.2	Conferenza di pianificazione verbale n. A116-14859 del 10 agosto 2021	87
	<i>Valutazione ambientale strategica</i>	87
	<i>Elementi della variante: questioni generali</i>	87
	<i>Analisi degli elaborati cartografici di piano</i>	87
	<i>Verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità</i>	87
	<i>Verifica di coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale e con il Piano territoriale della Comunità della Vallagarina</i>	88
	<i>Beni architettonici, beni archeologici</i>	88
3.2	Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico	90
	<i>Linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea</i>	90
	<i>Repertorio</i>	90
	<i>Fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico</i>	91
	<i>Ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico</i>	91
	<i>Riuso dei manufatti pertinenziali a fini residenziali</i>	92
	<i>Schede degli edifici storici</i>	92
3.3	Varianti introdotte in adozione definitiva	94
	<i>Specifici riferimenti normativi</i>	95
3.4	Norme di attuazione	95
	<i>Nuova costruzione</i>	95
	<i>L' introduzione di nuove funzioni</i>	96
	<i>Ulteriori disposizioni</i>	97
3.5	Cartografia e schede	97
3.6	Art. 105 LP 15/2015	98
3.7	Quadro B	98
4.	OSSERVAZIONI SERVIZIO URBANISTICA PAT DI DATA 19.01.2022 e 11.03.2022	99
4.1	Chiarimenti e controdeduzioni	99
	<i>art. 16 Generalità</i>	99
	<i>art. 18 Gradi di protezione degli edifici e loro classificazione per categorie di intervento</i>	100
	<i>art. 21 Interventi di restauro (edifici della categoria operativa R1)</i>	100

	<i>art. 25 bis Costruzione accessoria</i>	100
	<i>art. 26 Edifici pertinenziali</i>	100
	<i>art. 27 Fronti di pregio e da riqualificare</i>	100
	<i>art. 31 Spazio privato da riqualificare</i>	101
4.2	Parere del servizio urbanistica del 19.01.2022	101

1. ADOZIONE PRELIMINARE

1.1 INTRODUZIONE

L'Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso di revisione complessiva degli strumenti di pianificazione di livello comunale attraverso la predisposizione di due specifiche varianti: al Piano Regolatore Generale (PRG) e al Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS).

La variante al PRG è stata adottata in adozione preliminare in con deliberazione n. 1 di data 22.05.2019 del Commissario ad acta, variante redatta dall'Ufficio urbanistico della Comunità della Vallagarina su incarico dell'Amministrazione comunale.

Questa variante al PGTIS si confronta con un percorso progettuale che parte dagli anni '80, con l'allora L.P. 44/78, fino all'ultima variante in adeguamento alle disposizioni previste dall'art. 105 della L.P. 15/2015. In questo lungo percorso, oltre 30 anni, si sono alternate diverse progettazioni e visioni di pianificazione in linea con le impostazioni dei criteri provinciali.

La Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio 2015", ha innovato profondamente i criteri di valorizzazione del territorio provinciale, con particolare riferimento al principio di " b) promuovere la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante risparmio del territorio, l'incentivazione delle tecniche di riqualificazione, limitando l'impiego di nuove risorse territoriali alle ipotesi di mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del contesto urbanistico edilizio esistente", come descritto dal comma 1. lett. b) dell'art. 2 "Finalità delle legge e principi generali".

La Legge provinciale ha poi innovato sostanzialmente la disciplina degli interventi edilizi attraverso l'articolo 77 "Definizione delle categorie d'intervento", modificando e descrivendo le categorie di intervento sugli edifici. Questo passaggio è già stato assorbito dalla variante al PRG ma questa variante al PGTIS ne implementa alcune caratteristiche, sempre nello spirito della Legge provinciale.

La Legge provinciale con l'art. 103 "Tutela degli insediamenti storici" persegue la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso. Il comma 2. prevede una importante apertura che, tramite la lettura " ... degli elementi costituiti da edifici e spazi aperti, definisca le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico."

Questo importante passaggio, in attesa di una specifica determinazione della Giunta provinciale, è stato declinato nelle norme degli insediamenti storici quale possibilità di intervenire con criteri coerenti con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea.

1.2 LA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Nel 1978 la Provincia autonoma di Trento emana una legge provinciale, L.P. 44/78, che impone ai maggiori comuni della provincia di elaborare un piano generale per la tutela dei loro centri storici e analogamente ai Comprensori di elaborare dei piani per i centri storici definiti minori. Lo scopo è di approntare uno strumento in grado di individuare tipi edilizi e classi di intervento (restauro, risanamento conservativo, demolizione, ecc.) in modo da indirizzare gli interventi di recupero dei manufatti.

La legge prevede che siano tutelati tutti gli insediamenti storici entro e fuori le perimetrazioni indicate dagli strumenti di pianificazione e che i manufatti siano raggruppati in categorie in base alle loro caratteristiche tipologiche determinando per ognuna di esse l'intervento più compatibile.

La legge diventa operante e coinvolge tutti i centri del Trentino che vengono raggruppati in due categorie, A e B, in relazione alla loro dimensione e ruolo territoriale. I centri più piccoli e dispersi nel territorio, di tipo B, vengono suddivisi e analizzati per ambiti comprensoriali mentre per i centri più grandi, di tipo A, viene redatto uno specifico piano e riguarda i comuni di Ala, Arco, Borgo Valsugana, Mezzolombardo, Pergine, Riva del Garda, Rovereto e Trento.

Alcuni comuni, tra cui Ala di tipo A, elaborano a fondo la classificazione tipologica evidenziandone l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri storici degli edifici. La classificazione è indispensabile perché finalizzata ad obiettivi di carattere normativo, volti soprattutto al recupero degli impianti organizzativo e tipologico originari. Gli edifici sono classificati secondo parametri di tipo storico funzionali (edifici speciali, edifici su lotto gotico, edifici residenziali del 1860, di inizio '900, ecc.). Ciascuna categoria è individuata attraverso una serie di elementi architettonici ricorrenti (n° dei piani, falde di copertura, abbaini, ballatoi, ecc.). Non appare comunque nessun legame tra questi elementi architettonici e i tipi edilizi in cui appaiono, né sul perché certi elementi architettonici siano presenti anche in tipi edilizi diversi.

Successivamente, nel 1987 l'allora Comprensorio della Vallagarina aveva elaborato il Piano Generale Tutela Insediamenti Storici per gli altri nuclei di antica origine. Questi piani furono integrati dal Piano Urbanistico Comprensoriale (PUC) entrato in vigore nel 1991 che pianificava il territorio esterno.

Nel 1991 la Provincia autonoma di Trento emana una legge provinciale, L.P. 22/91, che impartisce degli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" in conformità all'art. 24 della L.P. 22/91, legge che aboliva il livello pianificatorio intermedio del PUC, lo stesso strumento urbanistico è diventato P.R.G. per ogni singolo comune.

Il vigente piano regolatore di Ala, approvato nel 1998, ha visto la consulenza dell'arch. Alberto Mioni e riporta, per la parte relativa ai centri storici, criteri e indicazioni di intervento sugli edifici che risalgono alle disposizioni operative e normative a suo tempo definite dalla L.P. 22/91. Le analisi interessarono tutti gli edifici storici, compresi quelli isolati, e portarono alla redazione di una schedatura con la relativa categoria di intervento.

1.3 LE PREVISIONI DELL'ART. 105 DELLA L.P. 15/2015

L'Amministrazione comunale, in attesa di questa variante generale al PGTIS, al fine di salvaguardare i caratteri tradizionali dell'edificato storico, ha ritenuto opportuno attivare una variante allo strumento urbanistico redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015. Questa elaborazione, attraverso una specifica indicazione cartografica nei centri storici, ed elencazione degli edifici isolati, individua gli immobili ai quali non si applica la procedura di sopraelevazione fino ad un metro prevista dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015.

Questa variante è stata predisposta dalla Comunità della Vallagarina ed è stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 625 di data 28.04.2017.

L'elaborazione di quella variante ha introdotto una metodologia che si condivide ed è stata utilizzata in continuità per questa variante al PGTIS. Si riporta pertanto una parte della relazione illustrativa relativa alla metodologia, elaborata dall'Ufficio urbanistico della Comunità della Vallagarina, i cui criteri, come sopra esposto, sono applicati anche in questa redazione:

“Al fine della individuazione degli edifici per i quali non trovano applicazione gli interventi di sopraelevazione di cui al comma 1 del precitato articolo 105 si è proceduto, attraverso sopralluoghi sul territorio, alla valutazione del reale stato di consistenza dei singoli edifici al fine di valutarne gli specifici caratteri tipologici, architettonico/decorativi e costruttivi nonché gli aspetti volumetrici, formali e compositivi. Per tale operazione sono stati adottati i criteri valutativi solitamente applicati per la schedatura degli edifici storici (Criteri L.P. 22/91), inoltre, sono state verificate le trasformazioni edilizie nel frattempo intervenute nonché indagati i rapporti compositivi e visuali della cortina edilizia e le relazioni con gli spazi pubblici e privati all'interno dei nuclei storici. Oltre allo sviluppo dei fronti principali sono state valutate le altezze e le profondità dei corpi edilizi al fine di prefigurare la reale efficacia dell'eventuale sopraelevazione e l'utilizzo abitativo dei sottotetti.

Tali verifiche hanno interessato sia i nuclei storici sia i manufatti isolati, di varia tipologia e destinazione, disposti in maniera puntuale sul territorio.

Attraverso gli elaborati di analisi, seppur con i limiti fisici derivanti dai particolari assetti urbani (spazi ridotti, sovrapposizione di volumi edilizi, barriere, etc.), ma anche strumentali (mancanza di specifici programmi per la gestione delle immagini) si è cercato di rappresentare gli sviluppi delle cortine edilizie più significative degli abitati di Ala, Pilcante e Chizzola, al fine di evidenziarne le composizioni e i caratteri principali (numero di piani, altezza in gronda/colmo, pendenza delle falde, aperture di facciata, presenza di elementi decorativi, contesto, etc.). Tali nuclei, pur presentando matrici costitutive e quindi assetti morfologici urbani differenti (compatti, di strada, di versante, etc.) sono caratterizzati da costruzioni di elevato pregio tipologico, architettonico e costruttivo che, complessivamente, conferiscono agli abitati caratteri omogenei di rilevante valore storico e testimoniale; si tratta perlopiù di costruzioni “nobiliari” organizzate sullo schema tipologico della schiera storica con destinazioni terziarie, commerciali o di servizio al piano terra e residenziali ai piani soprastanti (piani nobili). Le facciate principali, talvolta interrotte da portali che danno accesso a corti interne, affacciano direttamente su strade o spazi pubblici e propongono schemi e ritmi compositivi che, ripetendosi in maniera ordinata (quasi

modulare) sia in senso verticale che orizzontale, danno origine a cortine edilizie di particolare pregio architettonico, compositivo, scenografico e paesaggistico. In virtù di tali caratteristiche la qualità edilizia assume così un più ampio significato contestuale (valore collettivo) e contribuisce alla costituzione del più generale concetto di qualità urbana. In coerenza con tale principio ed in accordo con i tecnici provinciali si è cercato quindi di sperimentare un nuovo approccio analitico che andasse a sostituire quello tradizionale basato sulla schedatura degli edifici; attraverso un'analisi integrata (valori dei singoli edifici + analisi delle relazioni contestuali e degli aspetti paesaggistici) si è giunti all'individuazione degli immobili meritevoli di salvaguardia ai quali non si applicano le procedure di sopraelevazione dell'art. 105. Nelle tavole di analisi relative ai nuclei storici di Ala, Pilcante e Chizzola, al fine di una più corretta lettura delle relazioni puntuali e contestuali sono stati rappresentati anche alcuni edifici non vincolati dalla presente variante posizionati tra edifici di pregio; laddove gli edifici meritevoli di salvaguardia sono stati individuati puntualmente (isolati o all'interno di cortine edilizie) se ne è omessa la rappresentazione o, in taluni casi, sono stati raffigurati con l'immobile adiacente. L'operazione di ricomposizione fotografica delle quinte edilizie (rilievi fotografici di ogni singolo immobile da più angolazioni, restituzione e correzione delle distorsioni ottiche, assemblaggio delle singole facciate con i più corretti rapporti dimensionali, etc.) si è rilevata tecnicamente molto complessa e impegnativa, anche in termini temporali.

I sopra enunciati criteri adottati per la valutazione dei singoli edifici possono essere così sintetizzati:

- 1) Persistenza dei caratteri tipologici tradizionali;
- 2) Permanenza degli originali rapporti formali, compositivi e costruttivi (n° piani, altezze edifici, articolazione delle coperture, pendenza delle falde, materiali ed elementi costruttivi, assetti forometrici, allineamenti di gronde/colmi, etc.);
- 3) Presenza di elementi architettonici e decorativi (modanature, mensole, cornici, fasce marcapiano, bugnati, intonaci, affreschi, tinteggiature, torrette dei camini, etc.);
- 4) Valutazione delle relazioni visuali degli edifici rispetto a spazi pubblici/privati (strade, piazze, nodi urbani, paesaggi tradizionali, cortine edilizie, corti, giardini, etc.);
- 5) Prefigurazione della reale efficacia di una eventuale sopraelevazione in base alle altezze interne dei sottotetti e alla profondità dei corpi edilizi;
- 6) Presenza di vincoli (Tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004).

Il riconoscimento anche di un solo criterio, ha comportato l'applicazione delle misure di tutela ai sensi della presente variante (non applicazione sopraelevazioni art. 105 L.P. 15/2015).

I sopra elencati criteri sono stati applicati anche per la valutazione degli altri nuclei storici del comune (frazioni S. Margherita, Serravalle, Ronchi, Soini, Sdruzzinà, Mas, Villetta, S. Lucia, Mori, Sgardaiolo, Cumerlotti, Borgo Gen. Cantore, Pozze, Muravalle, Schincheri), nonché degli edifici sparsi; poiché a seguito delle verifiche si è constatato che gli immobili individuati non costituiscono una continuità prospettica significativa, la restituzione fotografica della quinta edilizia è stata omessa optando,

dove tecnicamente possibile, alla rappresentazione fotografica dei contesti o degli edifici più significativi.

A livello cartografico la presente variante ha individuato anche singole porzioni degli edifici a suo tempo schedati come “unità edilizie”, ciò in coerenza con il reale stato dei luoghi; l’analisi non ha infatti assunto la schedatura come “unità minima” ma all’interno di questa ha evidenziato quelle porzioni che ad esempio presentavano assetti volumetrici, formali, architettonici ben riconoscibili ed indipendenti.”

La nota metodologica prevedeva inoltre:

“Preme evidenziare il carattere sperimentale dell’approccio analitico della presente variante che, nelle intenzioni provinciali, dovrebbe “superare” o, perlomeno, affiancare la tradizionale e puntuale schedatura degli edifici storici.”

“I dati raccolti nella fase analitica sono stati incrociati e verificati con le indicazioni normative vigenti (QUADRO B - AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI AMMESSI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI) che, ad esempio, oltre ad indicazioni puntuali e con esclusione del centro storico di Ala, per le categorie operative R3 ed R4 ammettono le seguenti sopraelevazioni massime (computando i piani fuori terra da valle e con l’esclusione del piano sottotetto) al fine del recupero abitativo dei sottotetti:

- per gli edifici che presentino al 16.12.87 due piani fuori terra: + 2.50 m;
- per gli edifici che presentino al 16.12.87 tre piani fuori terra: + 1.50 m;
- per gli edifici che presentino al 16.12.87 quattro piani fuori terra: + 0.50 m;

La possibilità di sopraelevazione è, invece, esclusa ex lege per gli edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22/10/2004, n. 42 sottoposti al vincolo del restauro, nonché per quelli assoggettati dal p.r.g. alla categoria della sola demolizione (R5)”

Completava questa variante l’integrazione alle Norme di attuazione che sono state integrate con i riferimenti all’art. 105 articolati a seconda delle diverse fattispecie di intervento previste dalle norme medesime. In particolare, le modalità di applicazione delle previsioni di cui al comma 1 dell’art. 105 della L.P. 15/2015 agli edifici individuati dalla variante redatta ai sensi del comma 2 del sopracitato articolo, è stata richiamata nelle Norme di Attuazione.

1.4 AVVISO PUBBLICO E LE PROPOSTE PERVENUTE

La LP 15/2015 all’art. 37 prevede che preliminarmente all’avvio del procedimento di adozione del PRG o sua variante, il comune pubblichi un avviso indicando gli obiettivi che intende perseguire per un periodo di trenta giorni.

Come evidenziato dalla Legge nel periodo di pubblicazione chiunque può presentare proposte non vincolanti, ai fini meramente collaborativi.

A seguito della pubblicazione dell’Avviso preliminare all’avvio del procedimento di adozione variante al PRG – Insediamenti storici e edifici storici isolati, di data

09.04.2019 e pubblicato in data 11.04.2019, sono pervenute all'Amministrazione comunale n. 17 proposte entro i termini. L'Amministrazione ha comunque voluto considerare anche le richieste/proposte di modifica riguardante il comparto degli insediamenti storici depositate dal dicembre del 2001. Sono state quindi valutate queste ulteriori n. 49 proposte, pervenute tra gli anni 2001 e 2015, alcune di queste più volte riproposte.

Le proposte pervenute, entro e fuori termine, sono state valutate attraverso la griglia degli obiettivi delineati nell'Avviso pubblico. Gli obiettivi evidenziano in particolare l'aggiornamento cartografico, l'introduzione della schedatura dei singoli edifici, la revisione delle categorie di intervento adeguandole alla normativa provinciale, sia della Legge sia del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, ridefinizione delle aree pertinenziali degli edifici, revisione del Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi, armonizzazione con la variante in riferimento all'art. 105 della LP 15/2015.

Le proposte pervenute entro i termini riguardano per lo più richieste di declassificazione degli interventi da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia, alcune al recupero dei manufatti accessori con il criterio di intervento edilizio della ristrutturazione e altre relative alle norme di attuazione e al repertorio. Alcune non erano pertinenti alla tematica dell'insediamento storico.

Quelle pervenute nel periodo dal 2001 al 2015 riguarda ancora le tematiche sopra evidenziate scontando però o l'attuazione di interventi già autorizzati o la possibilità, con l'introduzione dell'art. 105, di potere ampliare il piano sottotetto ai fini abitativi.

1.5 LA NUOVA SCHEDA DEGLI EDIFICI ENTRO E FUORI LE PERIMETRAZIONI

La variante generale al PGTIS non può non prescindere da una completa revisione della schedatura degli edifici, anche a fronte dell'importante elaborazione redatta dalla Comunità della Vallagarina per l'adeguamento all'art. 105 della L.P. 15/2015.

In considerazione delle modifiche introdotte dalla normativa provinciale e dalle previsioni della variante al PRG relative alle categorie di intervento degli edifici storici (così come recepite dalla legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15), le attuali previsioni progettuali non risultano più congruenti. Si è pertanto optato per predisporre una revisione articolata del PGTIS volta all'aggiornamento e all'adeguamento dello strumento alle disposizioni normative vigenti, attraverso una nuova schedatura degli edifici ricadenti nel centro storico, entro e fuori le perimetrazioni, che tenga conto dei valori storico- testimoniali dei singoli edifici e nel contempo indagli le relazioni visuali, architettoniche, compositive e scenografiche delle cortine edilizie e i rapporti con gli spazi pubblici e i nodi urbani.

Questa nuova scheda di rilievo è stata impostata facendo alcune riflessioni in relazione alle caratteristiche degli insediamenti e al loro rapporto con la scala urbana, in particolare per Ala centro storico, Chizzola, Pilcante e S. Margherita, o con il territorio aperto che frequentemente si incunea nella trama degli insediamenti perimetrati.

La nuova scheda si discosta sostanzialmente da quelle precedenti, elaborazione del

1998, ed è uniforme sia per gli edifici del centro storico entro le perimetrazioni sia per gli edifici, manufatti isolati, esterni alle perimetrazioni.

Nella elaborazione della scheda si considerano e fanno propri i criteri adottati dall'Ufficio Urbanistico della Comunità della Vallagarina, implementandoli con una lettura puntuale degli elementi tipologici conservati o modificati nel corso del tempo.

La scheda propone una lettura analitica legata alle caratteristiche generali del fabbricato tramite il rilievo di alcuni elementi identificativi, prevalentemente legati al grado di finitura sia degli elementi minuti quali cornici dei fori, presenze di scale esterne, serramenti e sistemi oscuranti, sia del grado di finitura delle facciate, dei manti di copertura e degli elementi decorativi, qualora presenti. Le sezioni in cui è articolata l'analisi prevede una legenda di supporto in relazione ai materiali, elementi decorativi, utilizzi, uso delle pertinenze e vincoli.

In relazione ai vincoli questa elaborazione è stata filtrata attraverso la documentazione predisposta dalla Soprintendenza per i Beni culturali della Provincia autonoma di Trento, Centro di catalogazione architettonica, "Beni architettonici dichiarati di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, Siti nel comune di Ala", "Beni architettonici sottoposti alle disposizioni dell'art. 12 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 (ex art. 5 riconosciuti di interesse), Siti nel comune di Ala" e "Aree, immobili, manufatti sottoposti a Tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, Siti nel comune di Ala", documentazione risalente a novembre 2018.

Ulteriori elementi di valutazione emergono dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante al PRG, in adozione preliminare quindi in salvaguardia e come tali rielaborate, dove negli allegati Quadri compaiono: Quadro B – Ampliamenti e/o sopraelevazioni ammessi negli insediamenti storici, Quadro B1- Edifici non soggetti alla procedura di cui al comma 1 art. 105 della LP 15/2015, Quadro F – Edifici isolati di interesse storico, Quadro G – Elementi architettonici di pregio negli insediamenti storici e altri manufatti di interesse storico culturale, Quadro H – Elenco dei beni culturali.

La scheda si articola su n. 8 sezioni che sono così strutturate:

sezione 1: elementi identificativi edificio, dove sono evidenziati le caratteristiche identificative dell'edificio quali l'indirizzo, il comune catastale, la particella edificiale e la data del rilievo; completano questa sezione gli estratti mappa catastale, con l'identificazione del numero della particella edificiale, e della tavola di piano corrispondente, con l'identificazione del numero di scheda;

sezioni da 2 a 7: analisi edificio;

2. caratteristiche generali del fabbricato: con una descrizione degli elementi tra i quali n. piani fuori terra, presenza di cornici, elementi aggettanti, tipologia dei serramenti ed elementi oscuranti, eventuale presenza di elementi decorativi di facciata e dei sottogronde, stato di conservazione delle facciate e coperture; completa questa sezione una legenda descrittiva dei materiali e una degli elementi decorativi;

3. utilizzo dell'edificio: si elencano i numeri di piani, l'eventuale presenza del sottotetto; completa questa sezione una legenda sulle destinazioni d'uso prevalenti;

4. caratteristiche degli spazi di pertinenza: una descrizione dello spazio di

pertinenza e del suo utilizzo; completa questa sezione una legenda descrittiva delle pertinenze/utilizzi degli spazi;

5. vincoli: sono evidenziati gli eventuali vincoli, l'applicazione o meno dell'art. 105 LP 15/2015 con l'eventuale limite altimetrico, o delle eventuali prescrizioni relative a specifiche indicazioni contenute nei quadri B, B1, F, G e H allegati alle NTA del PRG in adozione preliminare, febbraio 2019;

6. fotografie edificio: rilievo fotografico con alcuni punti di vista dell'edificio;

7. fotografie di particolari di rilievo: sono rilevati fotograficamente dei particolari dell'edificio che ne permettono una lettura sia in positivo, quando compaiono elementi di pregio da tutelare o preservare, sia in negativo, elementi incoerenti, al fine di indirizzare il recupero attraverso una eliminazione degli elementi incongruenti;

8. indicazioni progettuali edificio: sono puntualmente descritte la categoria di intervento prevista per il fabbricato, eventuali interventi specifici ammessi, la categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza, le eventuali prescrizioni particolari e l'applicazione o meno dell'art. 105 della LP 15/2015 o altre specifiche indicazioni derivate dai quadri previsti nelle NTA; completa questa sezione una legenda descrittiva delle categorie di intervento ai sensi dell'art. 77 della LP 15/2015 e degli artt. 33, 33 bis, 34, 34 bis, 35, 35 bis, 36 e 37 delle NTA del PRG come modificate da questa variante.

Esempio scheda tipo

The image shows four examples of a typical planning sheet (scheda tipo) for the Comune di Ala. Each sheet contains a map, a photograph of the building, and a table of data. The sheets are numbered 5.1, 5.2, 5.3, and 5.4.

5.1 Contorno urbano individuato, cartografia

5.1.1 Indicare il numero della via di riferimento
5.1.2 Indicare il numero della via di riferimento
5.1.3 Indicare il numero della via di riferimento
5.1.4 Indicare il numero della via di riferimento
5.1.5 Indicare il numero della via di riferimento

5.2 Contorno urbano individuato, cartografia

5.2.1 Indicare il numero della via di riferimento
5.2.2 Indicare il numero della via di riferimento
5.2.3 Indicare il numero della via di riferimento
5.2.4 Indicare il numero della via di riferimento
5.2.5 Indicare il numero della via di riferimento

5.3 Contorno urbano individuato, cartografia

5.3.1 Indicare il numero della via di riferimento
5.3.2 Indicare il numero della via di riferimento
5.3.3 Indicare il numero della via di riferimento
5.3.4 Indicare il numero della via di riferimento
5.3.5 Indicare il numero della via di riferimento

5.4 Contorno urbano individuato, cartografia

5.4.1 Indicare il numero della via di riferimento
5.4.2 Indicare il numero della via di riferimento
5.4.3 Indicare il numero della via di riferimento
5.4.4 Indicare il numero della via di riferimento
5.4.5 Indicare il numero della via di riferimento

1.6 LA NUOVA CARTOGRAFIA

La variante al Piano generale a Tutela degli Insediamenti Storici prevede la stesura di una specifica elaborazione della cartografia di riferimento modificando la cartografia di base del 1998 e quella più recente della variante al PRG, febbraio 2019, in adozione preliminare.

La necessità di una nuova elaborazione cartografica deriva da due fattori:

- nelle tavole della variante al PRG non compaiono i numeri di scheda degli edifici entro le perimetrazioni;
- questa variante al PGTIS ha modificato alcune indicazioni per quanto attiene alle categorie di intervento edilizio e ai fronti indicati come da riqualificare.

La nuova elaborazione cartografica, redatta seguendo le indicazioni dell'informatizzazione del Servizio urbanistica della PAT, prevede pertanto una Legenda unificata con puntuale evidenza di: numero di scheda, elemento storico culturale non vincolato, fronte di pregio, fronte da riqualificare, le previsioni degli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e demolizione, i manufatti accessori e gli usi delle aree libere degli spazi pubblici e privati entro le perimetrazioni.

Questa nuova cartografia è redatta in scala 1:1.000 per ogni centro perimetrato e in scala 1:5.000 per i manufatti isolati.

Le tavole di PGTIS elaborate, costituenti varianti al PRG vigente e in adozione sono:

P1 Città di Ala; P1 var Città di Ala;

P2 Chizzola e Pilcante; P2 var Chizzola e Pilcante;

P3 S. Margherita e Serravalle all'Adige; P3 var S. Margherita e Serravalle all'Adige;

P4 Brustolotti, Muravalle, Giudo Cumer e Soini, Ronchi, Ponzolotti, Schincheri, Borgo General Cantore, Cumerlotti, Prati, Mori e Sdruzzinà; P4 var Brustolotti, Muravalle, Giudo Cumer e Soini, Ronchi, Ponzolotti, Schincheri, Borgo General Cantore, Cumerlotti, Prati, Mori e Sdruzzinà;

P5 Calieri, S. Lucia, Sgardaiolo, S. Cecilia, Villetta, Rom e Pozze; P5 var Calieri, S. Lucia, Sgardaiolo, S. Cecilia, Villetta, Rom e Pozze;

P6 Manufatti isolati - edifici sparsi;

P7 Manufatti isolati - edifici sparsi;

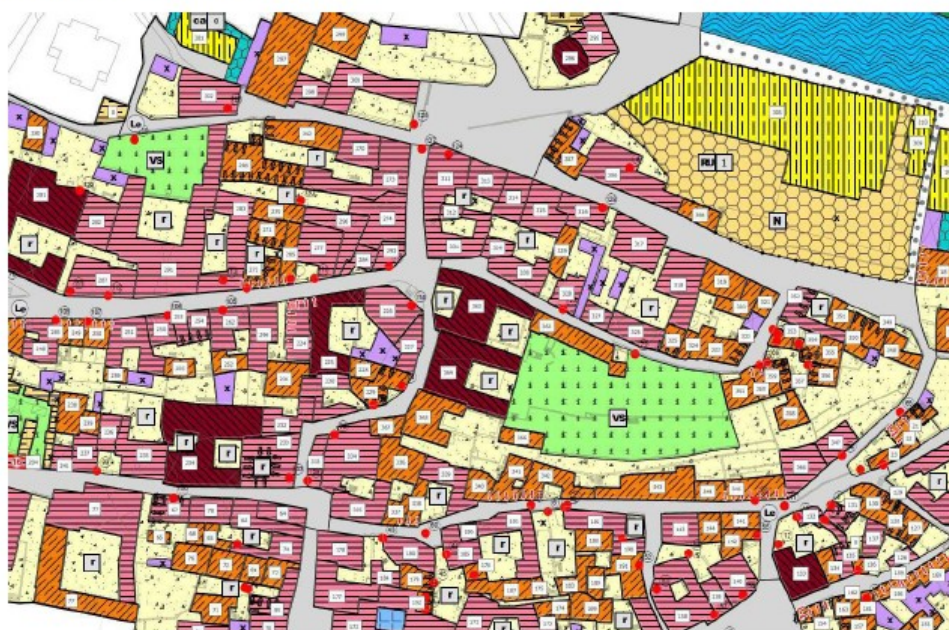
P8 Manufatti isolati - edifici sparsi;

P9 Manufatti isolati - edifici sparsi;

P10 Manufatti isolati - edifici sparsi;

P11 Manufatti isolati - edifici sparsi;

P12 Manufatti isolati - edifici sparsi.

Esempio cartografia tipo

1.7 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La variante al PGTIS comporta un adeguamento alle previsioni dell'art. 77 della LP 15/2015, "Definizione delle categorie d'intervento", in quanto sono state ampiamente modificate le indicazioni e i criteri di intervento edilizio, come specificato dal comma 2.

Le Norme Tecniche di Attuazione riguardano i centri storici e gli insediamenti storici sparsi costituiti da abitati permanenti o stagionali, aree di pertinenza coltivate o a pascolo, strade pedonali, mulattiere o carrabili minori, manufatti accessori come muri di sostegno, fontane, piccoli manufatti isolati, canali irrigui (rogge) o analoghe strutture individuate e disciplinate.

Ogni edificio compreso nei centri storici di Ala, nei nuclei sparsi o individuato come edificio isolato, ha una scheda di riferimento nella quale è indicata la categoria di intervento che gli è attribuita, la categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza, le eventuali prescrizioni particolari e l'applicazione o meno delle possibilità previste dall'art. 105 LP. 15/2015. La categoria di intervento è riportata anche sugli elaborati grafici del PGTIS.

Su ciascun edificio schedato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dagli artt. 31 e 32 delle Norme, e gli interventi previsti dalla rispettiva categoria d'intervento, così come definita rispettivamente dagli art. 33 (R1-Restaurato), art. 33 bis (Restaurato degli spazi di pertinenza), art. 34 (R2-Risanamento conservativo), art. 34 bis (Risanamento conservativo degli spazi di pertinenza), art. 35 (R3-Ristrutturazione edilizia), art. 35 bis (Ristrutturazione degli spazi di pertinenza), art. 36 (R5-nuova costruzione) e art. 37 (R6-Demolizione) delle norme.

Una importante innovazione riguarda la possibilità di intervenire con le caratteristiche dell'architettura contemporanea anche nell'ambito degli insediamenti storici.

Negli interventi previsti per le modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi edilizi negli insediamenti storici, si introduce una possibilità di consentire degli interventi volti ad utilizzare un linguaggio architettonico contemporaneo. Questa possibilità è finalizzata alla reinterpretazione dei luoghi con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiogate a principi di mimetismo che, nel valore della materialità, riescono a dialogare con un inserimento armonico.

Questa considerazione nasce dal fatto di non considerare l'insediamento storico come un'entità a parte da conservare, racchiusa entro la perimetrazione o l'identificazione puntuale dei manufatti, ma come un tessuto insediativo segnato da discontinuità e dialogo con la sedimentazione della stratificazione storica.

La possibilità di reinterpretare l'articolazione degli spazi, pubblici e privati, la ricomposizione volumetrica anche in relazione alla morfologia dell'insediamento storico, alla collocazione marginale o centrale di alcuni edifici, perchè non tutta l'architettura presente nel centro storico è di qualità.

Consentire questi interventi, attraverso la ricomposizione volumetrica e la qualità dei materiali, può permettere un nuovo approccio al tema del recupero considerando che non esistono regole ma solo dei criteri di larga massima. Volutamente non si fornisce un elenco di tipologie o materiali di riferimento, lasciando spazio alla ricerca e all'interpretazione sulle possibili soluzioni.

Le norme prevedono che gli interventi finalizzati al recupero e valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali e alla integrazione del manufatto nel contesto, possono essere reinterpretati con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiogate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea.

Queste possibilità di intervento devono essere sostenute da:

- rilievo qualitativo degli edifici su cui si interviene, inteso quale rilievo critico descrittivo degli aspetti principali (attacco a terra, fori al piano terra e piani superiori, tipologia dei materiali di finitura tipo intonaci, partizione e qualità dei serramenti esterni, gronde e manti di copertura) e quelli a cui si contrappone (viste dirette a scala urbana);
- approfondimenti sulle tipologie sia insediative sia degli elementi minuti formali che compongono gli edifici oggetto di intervento (tipo edilizio, foronomia, mobilità verticale, sistema delle coperture, aree pertinenziali ecc.);
- lettura dei caratteri dell'articolazione degli spazi sia pubblici, rapporto con la strada/piazza, sia privati, rapporti con le corti interne, con le aree marginali, con il territorio aperto, ecc.)
- raccolta di materiale documentativo di riferimento.

Gli interventi devono richiamare l'uso dei materiali tradizionali anche declinandoli e reinterpretandoli con nuove forme, tipologie, accostando la tradizione alla contemporaneità dell'uso. I nuovi materiali devono, anche attraverso il contrasto,

creare un valore della materialità nell'inserimento armonico degli elementi.

Queste considerazioni sono riprese costantemente nelle categorie di intervento edilizio, a qualunque livello, sempre che "...sia inteso quale intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza dove è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea".

Altra importante innovazione riguarda i "Manufatti accessori", così come descritti dall' art. 38 delle NTA della variante al PRG, in adozione preliminare. Questi manufatti, ricorrenti entro le perimetrazioni degli insediamenti storici, sono oggetto di una loro rivalutazione nello spirito della LP 15/2015 nel senso di consentirne un loro recupero anche ai fini abitativi.

L'articolo è stato modificato indicando che i manufatti accessori, contraddistinti da retino viola con sovrapposto un simbolo x nelle cartografie entro la perimetrazione degli insediamenti storici, è prevista la possibilità di conferma, subordinata alla ricomposizione formale mediante tecniche costruttive e formule compositive proprie delle aggregazioni tradizionali, applicando i criteri della Ristrutturazione edilizia come descritti all'art. 35, categoria operativa R3, fatta eccezione per gli edifici classificati nella categoria operativa R1.

Si evidenzia che le costruzioni accessorie, a servizio diretto, già pertinenziali e connesse alla residenza, possono essere trasformate in funzione residenziale in ampliamento di quella esistente al fine di migliorare le condizioni di abitabilità. Non possono essere trasformati in funzione residenziale quei manufatti accessori, a servizio indiretto, non pertinenziali e non connessi alla residenza, ma che continueranno a svolgere la funzione di deposito o rimesse.

Una significativa innovazione, sempre in sintonia con la filosofia di recupero non solo formale degli immobili dell'insediamento storico, riguarda la possibilità di interventi mirati.

A questo fine all'art. 28 Generalità è stato introdotto il comma 18. che prevede: " Gli edifici degli insediamenti storici, entro e fuori le perimetrazioni, al fine di promuoverne un reale recupero sociale e funzionale, assoggettati a qualsiasi categoria di intervento edilizio, possono essere utilizzati, nella loro completa consistenza entro e fuori terra, quali sedi di istituti scolastici di ogni ordine e grado, istituti di credito, di assicurazioni, di fondazioni pubbliche e private, di organizzazioni legalmente riconosciute e più in generale a funzioni di carattere socio economico. Questi interventi devono garantire un alto profilo di progettualità e creare sinergia con le attività presenti nell'ambito storico e nell'immediato perimetro."

Un'ulteriore integrazione normativa riguarda le categorie di intervento per gli spazi di pertinenza. Gli articoli 33 bis (Restauro degli spazi di pertinenza), 34 bis (Risanamento conservativo degli spazi di pertinenza) e 35 bis (ristrutturazione degli spazi di pertinenza) descrivono puntualmente i criteri e disciplinano le modalità di intervento.

Questi nuovi articoli elencano gli interventi ammessi, quelli obbligatori al fine di mantenere il più possibile le aree verde pubbliche e private (orti e giardini) e quelli non consentiti.

Piazze Comune di Ala**1.8 REPERTORIO DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

La strumentazione urbanistica vigente, per l'ambito degli Insedimenti storici, è completata dal "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici", elaborato di data maggio 1997, variante generale al piano regolatore.

Questo documento affronta, per capitoli e schemi grafici, delle tematiche di completamento per il recupero del comparto storico: è redatto per argomenti proponendo una descrizione dello stato attuale, una relativa modalità di intervento e un repertorio grafico di riferimento.

Le soluzioni proposte sono coerenti con una riproposizione con criteri canonici di intervento su elementi non descritti nelle norme di attuazione, indicando anche puntualmente le modalità esecutive di intervento.

Questo repertorio è modificato, implementandolo, dando la possibilità, in coerenza con la revisione delle NTA della presente variante, di effettuare interventi coerenti con l'architettura contemporanea. A questo proposito è stato introdotto, in alcune descrizioni, il comma: "A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11 delle NTA".

Il completamento di questo documento riguarda elementi che completano e definiscono gli spazi urbani, sia pubblici sia privati, al fine di consentire una riqualificazione generale e coordinata degli insediamenti storici sia entro le perimetrazioni sia a carattere sparso.

1.9 PLANIMETRIE CONCETTUALI

Questa variante al PGTIS apre uno sguardo sulle possibili connessioni tra gli edifici e lo spazio pubblico, le strade e le piazze o slarghi generati dalla confluenza/incrocio delle strade.

La nuova schedatura degli edifici ricadenti nel centro storico, entro e fuori le perimetrazioni, considera i valori storico- testimoniali dei singoli edifici e nel contempo pone in luce le relazioni visuali, architettoniche, compositive e scenografiche delle cortine edilizie e i rapporti con gli spazi pubblici e i nodi urbani.

LA SCALA URBANA

La variante propone una lettura dell'insediamento storico che vada oltre la dimensione del singolo edificio per aprirsi ad un contesto dove strade, spazi di relazione, parcheggi e verde pubblico concorrano ad una qualità della vita che coniughi sostenibilità e innovazione. Il centro storico, sia di Ala sia delle frazioni, in relazione alle loro specificità e dimensioni, sono i luoghi delle relazioni sociali legati alle attività amministrative ed economiche. Questa variante propone una diversa interpretazione dello spazio dove oltre all'edificio trova valenza la città pedonale, con gli slarghi, gli spazi urbani, luoghi di aggregazione, generando dei punti nodali di trasformazione urbana.

La struttura urbanistica del piano degli insediamenti storici ha individuato delle aree in relazione al contesto, dove la via pubblica è luogo di aggregazione sociale, di coesione, dove si sviluppa un senso di appartenenza. Questa considerazione vuole favorire un superamento dello schema città storica e ambito urbano esterno, per creare delle situazioni che permettano una fruizione di più servizi utilizzando dei punti nodali, poli di attrazione e attivazione delle dinamiche sociali.

A questo proposito il piano individua delle emergenze, poli attrattori, che possono innervare il sistema della sostenibilità coniugato al recupero funzionale degli edifici. Questi poli attrattori sono funzionali alla rigenerazione urbana puntando sulla pedonalizzazione, sulla rigenerazione di alcuni contenitori, oggi in disuso o

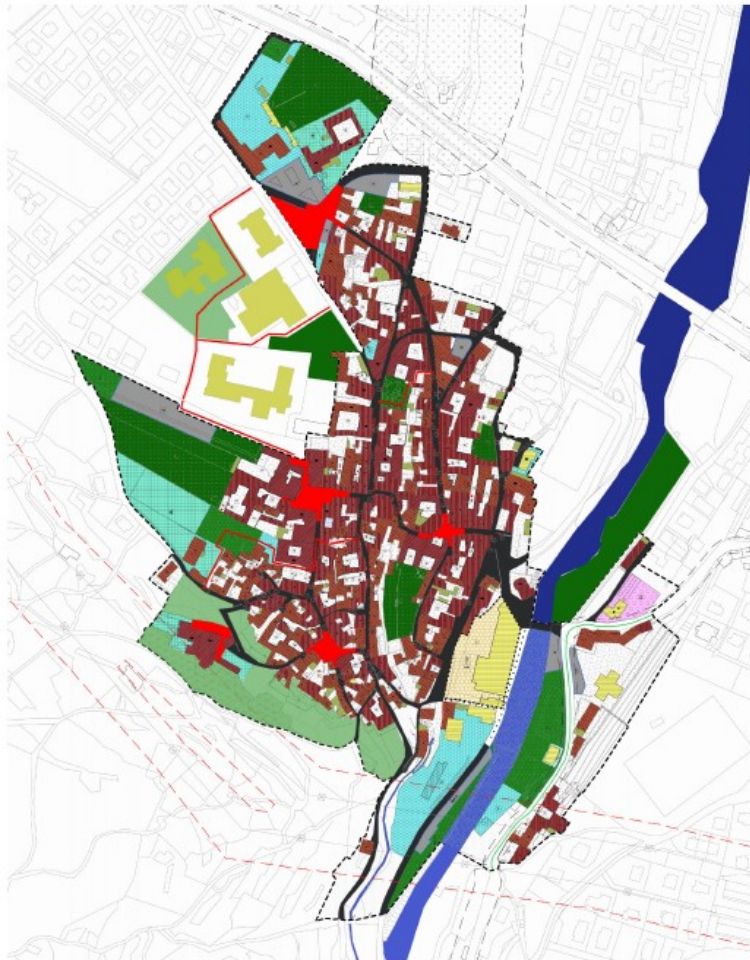
sottoutilizzati, sulla mobilità alternativa attraverso percorsi interni e sulla possibile riduzione dei posti auto all'interno delle perimetrazioni degli insediamenti storici di Ala e delle frazioni.

Queste indicazioni, di seguito rappresentate, sono di stimolo per una riflessione sulla "città pedonale", che necessariamente dovrà prevedere un sistema di parcheggi nelle immediate vicinanze dei nuclei storici. Dovranno essere delle strutture che dialogano con la mobilità leggera, ciclo pedonale, con il riuso degli spazi e dei percorsi.

A questo scopo sono state redatte delle elaborazioni grafiche che pongono in luce alcuni aspetti in relazione alla volontà di proporre dei percorsi "di attraversamento" dei tessuti storici. Dei percorsi che, con la disponibilità anche dei privati, possono permettere di collegare parti dei tessuti antichi tramite per percorsi non consueti.

Queste elaborazioni riguardano i centri di Ala, Chizzola, Pilcante e S. Margherita. Le elaborazioni sono stratificate per piani di lettura e sono articolate per sottrazione di tematismi: dalla visione planimetrica zenitale, anche con l'ausilio di riprese dal drone, con tutti i tematismi, a quella intermedia con la vista delle strade, percorsi, piazze o slarghi a quella finale con i manufatti accessori, le strade e i percorsi.

Il mettere in risalto la trama dei percorsi possibili, può innescare un sistema di mobilità alternativa, protetto e percorribile anche dalle fasce della popolazione più debole, che può generare delle possibilità di recupero di edifici altrimenti lasciati all'abbandono.



Ala: L'impianto urbano

La città di Ala, come appare anche dalla viste aeree, è costituita da una trama dell'edificato molto compatta. Emergono dei luoghi privilegiati di relazione che sono: a) Piazza S. Giovanni, con il municipio, la chiesa, il monumentale palazzo Azzolini e la limitrofa Piazza Erbe; b) Piazza Bonacquisto, con il Palazzo Bonacquisto e alcuni edifici minori con la presenza di affreschi in facciata; c) Piazza Cantore con l'importante Palazzo Angelini, Via Carrera e la Via Nuova; d) Piazza Giovanni XXIII con l'ospedale, la chiesa di S. Francesco, la scuola elementare "A. Betta".



Ala: La città pedonale

Questa planimetria pone in evidenza le aree verdi storiche, interne alla perimetrazione dell'insediamento storico, e la loro relazione con gli spazi pertinenziali privati degli edifici, alcuni da riqualificare. Sono evidenziati dei possibili percorsi al fine di sostenere la realizzazione della "città pedonale", percorsi da recuperare nelle trame storiche come il collegamento tra Piazza Giovanni XXIII, scuole e edifici a funzione pubblica, e Piazza S. Giovanni con la vicina biblioteca. Altra significativa proposta è quella riguardante il collegamento tra l'area dell'oratorio, che attraverso il sottostante parco, recupera il percorso a fianco della biblioteca, attraversa Via Roma e sbuca su Via Meati per collegarsi con Piazza Erbe.

Ala

Ala





Chizzola: L'impianto urbano

L'abitato di Chizzola si sviluppa lungo l'asse viario formato dalle Via Verdi, incrocio con Via Manzoni, Via Canestrini e lo slargo in prossimità della chiesa di S. Nicolò. Si connota come borgo rurale, in linea, con significative relazioni con l'ambiente aperto, sia pertinenziali sia aree agricole.



Chizzola: gli spazi di relazione, le aree pertinenziali

Gli spazi di relazione sono in corrispondenza degli incroci stradali, in relazione alla presenza di strutture sociali o commerciali, comunque luoghi/ambiti da recuperare ai fini sociali. Le aree pertinenziali sono per lo più utilizzate come spazi di relazione privati, di solito con un buon grado di manutenzione. Il contesto, fortemente vocato all'agricoltura, e il salto di quota tra l'asse viario principale e le aree verso il fiume Adige, hanno caratterizzato l'impianto della frazione.

Chizzola



Pilcante: l'impianto urbano

L'abitato di Pilcante si sviluppa lungo l'asse viario formato dalle Via S. Anna, Piazza Vittorio Veneto, e le Via Cavour e Dossi. La Piazza Vittorio Veneto è connotata dalla presenza della chiesa di S. Martino e da una attività commerciale, di fatto l'ambito di relazione della frazione. Da Piazza Vittorio Veneto e Via S. Anna si dirama una direttrice verso ovest, Via Dante, Via Pila con uno slargo relazionale importante.



Pilcante: gli spazi di relazione, le aree pertinenziali

Gli spazi di relazione sono in corrispondenza della Piazza Vittorio Veneto e degli slarghi stradali di Via Cavour e Via Pila. La piazza è connotata dalla presenza della chiesa e di alcuni edifici tipo logicamente significativi. Il contesto, fortemente vocato all'agricoltura, si estende anche all'interno dell'ambito perimetrato e ha caratterizzato l'impianto della frazione.

Pilcante



S. Margherita: l'impianto urbano

L'abitato di S. Margherita si sviluppa lungo l'asse viario formato da Via Trento da cui si diramano le Via Gubert, Via Gazzoletti e Via Prati. L'impianto è caratterizzato dal terrazzamento su cui si erge la chiesa di S. Margherita.



S. Margherita: gli spazi di relazione, le aree pertinenziali

Gli spazi di relazione sono in corrispondenza della chiesa di S. Margherita e dello spazi pubblico articolato nell'immediato intorno degli edifici a destinazione pubblica. La roggia ha un segno importante, che è stato giustamente valorizzato. Così come il collegamento pedonale dal poggio della chiesa alla sottostante strada Via Trento. Il contesto, fortemente vocato all'agricoltura, si estende all'immediato bordo dell'ambito perimetrato e ha caratterizzato l'impianto della frazione.

Santa Margherita

1.10 ALLEGATI

Schedatura degli edifici ricompresi nel centro storico del comune di Ala

1. Edifici entro le perimetrazioni
2. Edifici sparsi
3. Varianti sintesi



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

EDIFICI ENTRO LE PERIMETRAZIONI

Ala

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
1	R2					
2	R3					
3	R3					
4	R3		X			
5	R4					DA R4 A R5
6	R3					
7	R3			15%		
8	R4					DA R4 A R5
9	R2		X			
10	R2		X			
11	R3		X			
12	R2		X			
13	R3		X			
14	R4			+80% comprensiva della eventuale superficie ricavata con sopraelevazione di un piano		DA R4 A R5
15	R2		X			
16	R4					DA R4 A R5
17	R5					
18	R3	X	X			
19	R3					
20	R3	X	X			
21	R3	X	X			
22	R3	X	X			
23	R3		X			
24	R2		X			
25	R1		X			
26	R1		X			
27	R1		X			
28	R1		X			
29	R3		X			
30	R2		X			
31	R2	X	X			
32	R3		X			
33	R3		X			
34	R3	X				
35	R3	X				
36	R3		X			
37	R2					
38	R3	X				
39	R3	X	X			
40	R3	X	X			
41	R3	X	X			
42	R3					
43	R3					
44	R3	X	X			
45	R2		X			
46	R3		X			
47	R3		X			
48	R2	X	X			
49	R2		X			
50	R2	X	X			
51	R3					
52	R1		X			
53	R3			1/50mq verso est		
54	R3		X			
55	R3					
56	R3	X				
57	R3		X			
58	R3					
59	R1	X	X			
60	R1	X	X			
61	R1		X			
62	R2		X			
63	R1		X			
64	R2		X			
65	R3		X			
66	R3					
67	R2	X	X			
68	R3					
69	R1		X			
70	R2		X			
71	R3		X			
72	R3					

73	R3				
74	R2		X		
75	R2		X		
76	R3		X		
77	R2		X		
78	R2		X		
79	R3				
80	R3				
81	R3				
82	R2		X		
83	R2		X		
84	R2		X		
85	R2	X	X		
86	R				
87	R2				
88	R2		X		
89	R3		X		
90	R1		X		
91	R2		X		
92	R1		X		
93	R4				DA R4 A R5
94	R3				
95	R3		X		
96	R3		X		
97	R3				
98	R3				
99	R3	X			
100	R3		X		
101	R3	X			
102	R2				
103	R3				
104	R2				
105	R2		X		
106	R3	X			
107	R2	X	X		
108	R3		X		
109	R3				
110	R3	X	X		
111	R3				
112	R3	X			
113	R3			+2m	
114	R4				DA R4 A R5
115	R3		X		
116	R3				
117	R2				
118	R3	X			
119	R3				
120	R2		X		
121	R3				
122	R3		X		
123	R3		X		
124	R3				
125	R				
126	R2		X		
127	R3	X	X		
128	R3	X	X		
129	R3	X	X		
130	R3		X		
131	R2	X	X		
132	R2		X		
133	R1		X		
134	R3		X		
135	R2		X		
136	R3		X		
137	R2		X		
138	R2		X		
139	R2		X		
140	R2		X		
141	R3		X		
142	R3		X		
143	R2		X		
144	R3		X		
145	R3				
146	R2		X		
147	R3		X		
148	R3		X		
149	R3	X	X		
150	R3	X			
151	R3		X		
152	R3				

153	R2		X			
154	R3	X	X			
155	R3				+25 mq nord-ovest	
156	R3	X				
157	R3	X				
158	R3					
159	R3	X	X			
160	R3	X	X			
161	R3					
162	R3					
163	R3	X			+25mq sul cortile	
164	R3					
165	R3		X			
166	R2		X			
167	R3		X			
168	R2		X			
169	R3					
170	R2		X			
171	R2		X			
172	R2		X			
173	R3					
174	R3					
175	R3					
176	R3		X		+1m	
177	R2		X			
178	R2		X			
179	R3	X				
180	R2		X			
181	R2		X			
182	R2		X			
183	R3		X			
184	R2		X			
185	R2		X			
186	R2		X			
187	R3		X			
188	R3		X			
189	R3					
190	R2					
191	R3					
192	R3	X	X			
193	R5					
194	R3	X			+1m xon intervento unitario	
195	R3	X				
196	R3		X			
197	R3					
198	R3					
199	R2		X		+50mq sul lato nord-ovest	
200	R2		X			
201	R3		X			
202	R3	X				
203	R3		X			
204	R3					
205	R2		X			
206	R2		X			
207	R2		X			
208	R3	X				
209	R3	X	X			
210	R3	X				
211	R3		X			
212	R3					
213	R3					
214	R3					
215	R2		X			
216	R2					
217	R2		X			
218	R3					
219	R3		X			
220	R2		X			
221	R3	X				
222	R3					
223	R3					
224	R2	X	X			
225	R1		X			
226	R2		X			
227	R2		X			
228	R3		X			
229	R3	X				
230	R2		X			
231	R3		X			
232	R2		X			

233	R2	X	X		
234	R1		X		
235	R2		X		
236	R2				
237	R2				
238	R3				
239	R3				
240	R5				
241	R2		X		DA R4 A R2
242	R1		X		
243	R1		X		
244	R2		X		
245	R2		X		
246	R2		X	+70% a sud, cortile interno	
247	R3			+70% a sud, cortile interno	
248	R2		X		
249	R3	X			
250	R3	X			
251	R2		X		
252	R3				
253	R2	X	X	+70% a sud, cortile interno	
254	R2	X	X		
255	R3				
256	R3	X			
257	R2		X		
258	R4				DA R4 A R5
259	R3				
260	R2				
261	R3	X	X		
262	R2		X		
263	R2		X		
264	R2		X		
265	R2		X		
266	R2		X		
267	R2		X		
268	R2		X		
269	R2		X		
270	R2				
271	R3	X			
272	R3	X		+1m	
273	R2		X		
274	R2		X		
275	R3				
276	R3		X		
277	R2		X	accorpamento volumi esistenti	
278	R2		X		
279	R2		X		
280	R3		X		
281	R1		X		
282	R2				
283	R2				
284	R2		X		
285	R3	X			
286	R2		X		
287	R2		X		
288	R3				
289	R3	X			
290	R2		X		
291	R2		X		
292	R3	X	X		
293	R2		X		
294	R2		X		
295	R2		X		
296	R1		X		
297	R2		X		
298	R2		X		
299	R3		X		
300	R1		X		
301	R4				DA R4 A R5
302	R2		X		
303	R5				
304	R				
305	R4				DA R4 A R5
306	R2				
307	R3	X	X		
308	R3				
309	R4				DA R4 A R5
310	R4				DA R4 A R5
311	R2		X		
312	R2		X		

313	R2		X			
314	R2		X			
315	R2					
316	R2		X		+2m	
317	R2		X			
318	R2		X			
319	R3					
320	R3		X			
321	R3		X			
322	R3					
323	R3	X				
324	R3					
325	R3	X				
326	R2		X			
327	R2					
328	R2		X			
329	R3					
330	R2		X			
331	R2		X			
332	R					
333	R2		X			
334	R2		X			
335	R2		X		+80% sul lato nord	
336	R3					
337	R3		X			
338	R3	X	X			
339	R2		X			
340	R3		X			
341	R3	X	X		+1m	
342	R3	X	X			
343	R3		X			
344	R3					
345	R3	X	X			
346	R2		X			
347	R2		X			
348	R3					
349	R3					
350	R3	X				
351	R3		X			
352	R2	X	X			
353	R3		X			
354	R3	X				
355	R3					
356	R3	X				
357	R3	X				
358	R3					
359	R3	X				
360	R3	X				
361	R3					
362	R3		X			
363	R1		X			
364	R1		X			
365	R3					
366	R3					
367	R3		X			
368	R2		X			
369	R3					
370	R2					
371	R3	X				
372	R3	X				
373	R2		X			
374	R3	X	X			
375	R2	X				
376	R3	X				
377	R5					
378	R3					
379	R3	X				
380	R3	X	X			
381	R3	X				
382	R3					
383	R2		X			
384	R3					
385	R3					
386	R3					
387	R2					
388	R2					
389	R3		X			
390	R4					DA R4 A R5



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Borgo General Cantore

Stato Attuale

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
144	R3					
172A	R2		X			
172B	R3					
173	R2		X			DA R2 A R3
174	R3					
176	R3					
177	R3			sopraelevazione fino a raccordo con l'edificio 176		
178	R3					
179	R3	X				
180	R3					
181	R3	X				
182	R3	X				
183	R3					
184	R3					
185	R3					
186	R2					
187	R3					
187	R3					
188	R3					
189	R3					

Brustolotti

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
29	R3					
30	R2			+1.2m sopraelevazione della parte piu bassa		
798	R3					
799	R3					
800	R3	X				
801	R3			formazione di tetto nella parte aggiuntiva		
802	R2					
803	R3	X				
804	R3					
805	R3					

Abitati di Calleri

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
789	R3					
790	R3					
791	R3					
792	R2					
793	R3					




Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Chizzola

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
31A	R3					
31B	R4					DA R4 A R5
32	R3					
33	R3					
34	R3					
35	R3	X			NO	
36	R3					
37	R3			sopraelevazione fino a raccordo tetto più alto		
38	R3	X			NO	
39	R3	X				
40	R3					
41	R3	X				
42	R3	X			NO	
43	R3					
44	R3					
45	R2	X				
46A	R2		X			
46B	R2					
47	R3					
48	R3		X			
49	R3		X			DA R2 A R3
50	R3	X				
51	R3					
53	R3					
54	R2					
55	R2	X	X			
56	R3					
57	R3					
58	R3	X				
59	R3	X				
60A	R4			sopraelevazione fino a filo gronda della 60 B		DA R4 A R5
60B	R2		X			
61	R3					
62	R3					
63	R3	X				
64	R3	X				
65	R3					
66	R2	X	X			
67	R3	X				
68	R3	X		sopraelevazione lato ovest fino raccordo tetto in proprietà		
69	R3					
70	R3					
71	R3	X	X			
72	R3					
73	R3	X				
74	R2		X			
75	R2		X			
76	R3	X				
77	R2					
78	R2					
80	R2		X			
81	R3					
82	R3					
83	R					
84	R3	X		riqualificazione corpo aggiunto sul retro		
85	R2	X	X			
86	R2		X			
87	R2,3	X				
88	R4	X		ampliamento sul sedime della terrazza anche con formazione di tetto		DA R4 A R5
89	R2	X	X			
91	R2	X	X			
92	R3	X				
93	R3	X				
94	R3					
95	R2		X			
96	R3					
97	R2		X			
98	R2		X			
99	R3					
100	R3			+0.5m sopraelevazione corpo a sud		
101	R3	X		+0.7-0.8m		

102	R1		X	+0.7-0.8m		
103	R3					
104	R2		X			
105	R3					
106	R3			+3m		
107	R3	X				
108	R3	X				
109	R3	X				
110	R2			+0.5-0.6m sopraelevazione lato ovest		
111	R3					
112	R2					
113	R3					
114	R3					
115	R3	X				
116	R3					
117	R3					
118	R2					
759	R2					
760	R3					
761	R3					
762	R3					
765	R4				DA R4 A R5	
896	R2		X			
985	R2					
989A	R3					
989B	R3					
1000	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Cumerlotti

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
121	R4					DA R4 A R5
124	R3					
125B	R3					
125A	R3					
126	R2					
127	R1		X			
128	R3					
129	R3					
130	R3					
132	R3					
133	R2					
134	R3					
229	R4					DA R4 A R5

Abitati di Guido Cumer e Soini

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
136	R2		X			
137	R3					
141	R3	X				
142	R3					
143	R3					
151	R3	X				
152	R3					
153	R3	X				
154	R3					
155	R3					
770	R3					
771	R3	X				
772	R3					
773	R3	X				
774	R3	X				
775	R3	X				
776	R2					

Abitati di Mas e Ponzolotti

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
1	R3					
2	R2		X			
3	R3	X				
4	R3					
5	R3					
6	R3					
7	R3					
8	R3					
9	R3					
10	R3					
11	R2		X			
12	R2		X			
13	R3			+1.5m		
14	R3					
15	R3					
16	R3					
17	R3					
18	R3					
19	R3					
21	R3					
22	R3					
23	R3					
24	R3					
25	R3					
26	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Mori

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
808A	R2					
808B	R3					
809	R3					
810	R3					
811	R2	X	X			
812	R3	X				
813	R3					
814	R3			+1.5m e tamponamento del portico		
815	R3					
816A	R3					
816B	R3					
817	R2					
818	R3					
819	R3					
820	R3					
821	R3					

Abitato di Muravalle

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
190	R3					
192	R3					
193	R3					
194	R3					
195	R1		X			
196	R3					
198	R3					
199	R3	X				
200	R2					
201	R3					
202	R3					
204	R2			+0.5m		
205	R3					
206	R3	X				
207	R3					
208	R4			ricostruzione del volume originario	DA R4 A R5	
209	R3					
210A	R3					
210B	R3	X				
211	R3					
212	R3					
213	R3					
214	R2		X			
215	R3					
216A	R3					
216B	R3					
217	R3					
218	R3	X		+2m		
219	R3					
220	R2		X			
221	R3					

Abitato di Pozze

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
911	R3					
912	R3					
913	R2		X			
914	R2		X			
915	R3					
916	R3					
917	R3					
918	R2		X			
919	R3					
920	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitati di Pilcante

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
222	R3	X				
223	R3	X				
224	R3	X				
225	R3					
226	R2	X				
227	R2		X			
228	R2					
230	R3			+1m		
231	R3	X				
232	R3	X				
233	R3	X				
234	R3					
235	R3	X				
236	R4	X				DA R4 A R5
237	R2		X			
238	R3					
239	R3	X				
241	R3					
242	R3					
243	R3					
244	R3	X				
245	R2	X	X			
247	R3	X				
248	R2		X			
249	R3			+1m		
250	R2	X	X			
252	R3					
253	R3	X		ricomposizione della superficie sul retro dell'edificio		
254	R2					
255	R3					
256	R3					
257	R3	X				
258	R3	X				
259	R3	X				
260	R3					
261	R3	X				
262	R3					
263	R4	X				DA R4 A R5
264	R2		X			
265	R2		X			
266	R3	X				
267	R3	X				
268	R2					
269	R4	X				DA R4 A R5
270	R3					
271	R2		X			
272	R2		X			
274	R2					
275	R3	X				
276	R3	X				
277	R3					
278	R3					
279	R3	X				
280	R3	X				
281	R3					
282	R3					
283	R2					
284	R3					
285	R3					
286	R3					
287	R3	X				
288	R3	X		sopraelevazione per la formazione del piano abitabile		
289	R3					
290	R3					
292	R3	X				
293	R3	X				
294	R3					
295	R3					
296	R2					
297	R3	X				
298	R2					

299	R3				
300	R2		X		
301	R3				
303	R2				
304	R3	X			
305	R3				
306	R3				
308	R3				
309	R3				
310	R3	X			
311	R3				
312	R3				
313	R3				
314	R3				
315	R3	X			
316	R3				
317	R3				
318	R3	X			
319	R3	X			
320	R2		X	20% ampliament. Sul cortile per permettere la copertura del cortile di pertinenza	
321	R3	X			
322	R2		X		
323A	R3	X			
323A	R3	X			
324	R3				
325	R3	X			
326	R3				
327	R3				
328	R3				
329	R3				
330	R3	X			
331	R5				DA R4 A R3
332	R3				
333	R3	X			
334	R2		X		
335	R3				
336	R3				
337	R2		X		
338	R2		X		
339A	R2		X		
339B	R3				
340	R2		X		
341	R3				
342	R2		X		
343	R3				
344	R2				
345	R3			sopraelevazione parte bassa per la realizzazione di un piano abitabile	
346	R3				
347A	R2		X		
347B	R2				
349	R3				
350	R2	X			
351A	R3				
351B	R3				
352	R2		X		
353	R3				
355	R3				
356	R3				
358	R3	X			
360	R3				
361	R3	X			
362	R3	X	X		
363	R2		X		
364	R2		X		
365A	R3	X			
365B	R4			ricotruzione volume originario	DA R4 A R5
366	R3	X			
367	R2		X		
368	R2		X		
369	R3	X			
370	R3	X			
371	R3				
372	R3				
373	R3	X			
374	R3				
377	R4				DA R4 A R5
378	R1		X		
380	R1		X		
381	R3	X			

382	R2		X			
383	R3					
384	R3	X				
385	R3	X				
386	R3					
387	R2		X			
388A	R3					
388B	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Prati

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
147	R2					
148	R3			sopraelev. Della superficie fino a raccordo con falda del corpo principale		
150	R3					
156	R3					
157	R3	X			NO	
158	R2	X			NO	
159	R3					
160	R2					
161	R2					
162	R2					
163	R3					
165	R3					

Abitato di S.Cecilia

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
753	R1		X			
754A	R2	X				
754B	R2					
755	R3	X				
756	R3					
757	R2			+2m per recupero originario		
758	R3					

Abitato di S. Lucia

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
451	R3					
452	R3					
453	R1		X			
454	R3					
456	R3					
457	R3					
458	R3	X				
459	R3			sopraelevazione(m) o ampliamento(mc o %)		
460	R2		X			
461	R4				DA R4 A R5	
462	R3	X				
463	R3					
464	R3	X				
465	R3	X				
466	R3	X				
764	R3					
765	R3		X			
766	R2		X			
767	R3					
768	R3	X				
769	R3	X				

Abitato di Schincheri

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTE	CATEGORIA
714	R4			ricostruzione volume originario		DA R4 A R5
715	R2		X			
717	R2		X			
718	R2		X			
719	R2		X			
720	R2		X			
721A	R2					
721B	R2					
721C	R2					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Rom

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
701	R3					
702	R3					
704	R3	X			NO	
706	R3					
707	R3					
708	R3					
709	R3					
710	R2					
711	R2					
712	R2					
713	R2					

Abitato di Serravalle

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
564	R3					
565	R3	X				
566	R3					
567A	R3	X				
567B	R3	X				
567C	R3	X				
568	R3					
569	R3					
570	R3					
571	R3					
572	R2		X			
573	R3			+1m corpo nord per regolarizzazione delle falde, eliminazione tettoie		
574	R2					
575	R3					
576	R4		X		DA R4 A R5	
577	R4				DA R4 A R5	
578	R3					
579	R3	X				
580	R3					
581	R3					
582	R3					
583	R3					
584	R3					
585	R3					
586	R3					
587	R3					
588	R3					
589	R2		X			
590	R3					
591	R3					
592	R3					
593	R3	X		+1m corpo nord per regolarizzazione delle falde, eliminazione tettoie		
594	R3	X				
595	R3	X				
596	R3	X				
597	R3					
598	R3	X				
599	R3					
600	R3					
601	R3	X				
602	R3					
603	R2		X			
604	R3	X				
605	R3					
606	R1		X			
607	R1		X			
608	R2					
609	R2		X			
610	R3	X				
611	R2		X			
612	R3					
613	R2					
614	R3	X				
615	R2		X			



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Ronchi

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
390	R2		X			
391A	R3					
391B	R3					
392	R2					
393	R3					
395	R3					
396	R3					
397	R3					
398	R3					
399	R3					
401A	R3					
401B	R4					
402A	R3	X				DA R4 A R5
402B	R2		X			
403	R3	X				
404	R2	X	X			
405	R2		X			
406	R3	X				
407	R3	X				
408A	R3					
408B	R2					
409	R3					
411	R3					
412	R3	X				
413	R3					
414	R3					
415	R3					
416	R2					
417	R3					
418	R3					
419	R3					
420	R3					
421	R3					
422	R3					
423	R3					
424A	R3	X				
424B	R3	X				
425	R3	X				
426	R3	X				
427	R3					
428	R3					
429	R3					
430	R1		X			
431	R2		X			
432	R2		X			
433	R2					
434	R2		X			
435	R2					DA R2 A R3
436	R3					
437	R2			ricomposizione della superfetazione con tamponamento e formazione di tetto		
438	R3					
439	R3					
442	R2		X			
443	R3					
444	R2		X			
445	R2		X			
446	R2					
447	R3					
448	R3	X				
449	R3					
450	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
410	R1		X			
440	R4	X				DA R4 A R5
441	R4					DA R4 A R5
468	R3	X				
469	R3		X			
470	R3		X			
471	R2					DA R2 A R3
472	R3	X				
473	R3					
474	R3					
475	R3	X				
476	R3		X			
477	R3		X			
478	R3	X				
479	R2					
482	R3	X				
483	R2					DA R2 A R3
484	R3					
485	R3	X				
486	R2					
487	R3			30% ampliamento sul lato nord		
488	R3					
489	R3					
490	R3					
491A	R3	X				
491B	R3					
492	R3	X				
493	R3	X				
494	R3	X				
495A	R3					
495B	R3					
496	R3					
497	R2		X			
498	R2		X			
499	R3					
500	R2		X			
501	R3					
502	R3	X				
503	R3	X				
504	R3	X				
505	R3	X				
506	R3	X				
507	R3	X				
508	R3	X				
509	R3	X				
510	R2		X			
511	R2		X			
512	R4	X				DA R4 A R5
513	R3	X	X	realizzazione del tetto sulla parte aggiuntiva		
514	R3					
515	R3					
516	R3					
517	R3	X				
518	R3					
519	R2		X			
520	R2		X			
521	R3		X			
522	R3		X			
523	R3	X				
524	R3		X			
525	R3		X			
526	R3		X			
527	R3	X				
528	R3	X				
529	R3	X				
530	R3	X				
531	R3	X				
532	R3					
533	R3	X				
534	R3	X				
535A	R3					

535B	R3	X				
536	R3					
537	R3					
539	R3					
540	R3					
541	R3					
542	R3	X				
543	R3	X				
544	R3	X				
763	R3					
764	R3					
766	R3					



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Sdruscinà

SCHEDA	CATEGORIE	FRONTI	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
545	R3					
546	R2		X			
548	R3	X				
549	R2		X			
550	R3	X				
551	R3	X				
552	R3					
553	R3					
554	R2		X			
555	R3					
557	R3	X				
558	R3					
559A	R3	X				
559B	R3	X				
560	R3					
561	R3	X				
562	R3					
563	R3	X				
747	R3					

Abitato di Sgardaio

SCHEDA	CATEGORIA	FRONTE	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
822	R3	X				
823	R3					
824	R3					
825	R2		X			
826	R3					
827	R3					
828	R3					
829	R3					
830	R3	X				

Abitato di Villetta

SCHEDA	CATEGORIA	FRONTE	ART 105	QUADRO B	VARIANTE	
					FRONTI	CATEGORIE
327	R3					
616	R3	X				
617	R3	X				
618	R3	X		regolarizzazione dalle tettoie da ricomporre	NO	
619	R3			+0.5m per recupero sottotetto ad abitazione		
620	R3			+0.5m per recupero sottotetto ad abitazione		
621	R3					
622	R3	X				
623	R3	X				
624	R2		X			
634	R2		X			
625	R3	X				
626	R3					
628	R3					
629	R3			+0.5m per recupero sottotetto ad abitazione		
630	R3	X				
631	R3				NO	
632	R2					
633	R3					
634	R2					

PER I **MANUFATTI ACCESSORI**, CONTRADDISTINTI DA RETINO VIOLA CON SOVRAPPOSTO UN SIMBOLO "X"
NELLE CARTOGRAFIE ENTRO LA PERIMETRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI SI APPLICANO
I CRITERI DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CATEGORIA R3 COME DESCRITTI ALL'ART. 38.



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

EDIFICI SPARSI

NUMERO DI SCHEDA	STATO ATTUALE				VARIANTE
	LOCALITA'	P.ED.	CATEGORIE	EDIFICI NON SOGETTI ART. 105 DELLA L.P. 15/2015	CATEGORIE
191	MURAVALLE	C.C. ALA P.ED. 766		X	
405	S.CECILIA	C.C. CHIZZOLA P.ED. 159/3		X	
743	VAL D'ALA	C.C. ALA P.ED. 530		X	
745	SDRUZZINA'	C.C. ALA P.ED. 480		X	
747	SDRUZZINA'	C.C. ALA P.ED. 470			
748	MURAVALLE	C.C. ALA P.ED. 708			
749	MURAVALLE	C.C. ALA P.ED. 708			
750	MURAVALLE	C.C. ALA P.ED. 695/1/2			
751A	LA ROCCA	C.C. ALA P.ED. 533/1			
751B	LA ROCCA	C.C. ALA P.ED. 533/1			
778	PRATI	C.C. ALA P.ED. 711		X	
779	PRATI	C.C. ALA P.ED. 711			
780	GUIDO CUMER	C.C. ALA P.ED. 666		X	
781	MASO POZZE	C.C. ALA P.ED. 668/1			
782	MASO ECCELI	C.C. RONCHI P.ED. 107		X	
783A	MASO MICHEI	C.C. RONCHI, 105		X	
783B	MASO MICHEI	C.C. RONCHI, 105		X	
786	FERRI	C.C. RONCHI, 159		X	
787	FERRI	C.C. RONCHI, 43			
788	FERRI	C.C. RONCHI, 137			
794	MASO DELLA CA'	C.C. RONCHI, 48		X	
795	MASO DELLA CA'	C.C. RONCHI, 48		X	
796	MURAVALLE	C.C. ALA P.ED. 767			
797	BRUSTOLOTTI	C.C. ALA P.ED. 518/2			
806	BRUSTOLOTTI	C.C. ALA P.ED. 523			
807	BRUSTOLOTTI	C.C. ALA P.ED. 441			
831	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 457/1		X	
832A	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 457/3			
832B	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 457/3		X	
833	S.VALENTINO	C.C. ALA P.ED. 654			
834	CADALORA	C.C. ALA P.ED. 671/5			
835	SACCA	C.C. ALA P.ED. 762			
837	CORTIANA	C.C. ALA P.ED. 628		X	
838	VAL D'ALA	C.C. ALA P.ED. 52/1			
839	VAL D'ALA	C.C. ALA P.ED. 52/2			
840	VAL D'ALA	C.C. ALA P.ED. 511			
841	LA SEGA	C.C. ALA P.ED. 521/1			
842	LA SEGA	C.C. ALA P.ED. 519			
843	BRUSTOLOTTI	C.C. ALA P.ED. 512		X	
844	BRUSTOLOTTI	C.C. ALA P.ED. 512		X	
845	MASO PESTARINO	C.C. ALA P.ED. 522			
846	S.VALENTINO	C.C. ALA P.ED. 680		X	
847	S.VALENTINO	C.C. ALA P.ED. 679/2		X	
848	S.VALENTINO	C.C. ALA P.ED. 679/1		X	
850	PRABUBOLO BASSO	C.C. ALA P.ED. 682		X	
851	PRABUBOLO BASSO	C.C. ALA P.ED. 682		X	
852	PRABUBOLO ALTO	C.C. ALA P.ED. 683		X	
853	PRABUBOLO ALTO	C.C. ALA P.ED. 683		X	
854	PRABUBOLO ALTO	C.C. ALA P.ED. 684		X	
855	PRABUBOLO ALTO	C.C. ALA P.ED. 684		X	
856	PRABUBOLO ALTO	C.C. ALA P.ED. 685/1			
857	CASA DOSSO	C.C. ALA P.ED. 563		X	
858	PIANIZZOLO	C.C. ALA P.ED. 564/1			
859	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 561		X	
860	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 561		X	
861	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 562		X	
862	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 559		X	
863	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 558		X	
864	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 558		X	
865	POZZO BASSO	C.C. ALA P.ED. 558		X	
866	POZZO ALTO	C.C. ALA P.ED. 556		X	
867	POZZO ALTO	C.C. ALA P.ED. 556		X	
868	POZZO ALTO	C.C. ALA P.ED. 556		X	
869	POZZO DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 557/1		X	
870	POZZO DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 557/1		X	
871	POZZO DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 557/1		X	
872	CAMPAGNOLA	C.C. ALA P.ED. 563			

873	S.PIETRO	C.C. ALA P.ED. 705			
874	S.PIETRO	C.C. ALA P.ED. 461		X	
875	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 455/1			
876	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 455/2			
877	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 454			
878	CAIGOLE	C.C. ALA P.ED. 456			
879	TAMBUSET	C.C. ALA P.ED. 451/1			
880	TAMBUSET	C.C. ALA P.ED. 451/1		X	
881	TARELLO	C.C. ALA P.ED. 453			
882	TARELLO	C.C. ALA P.ED. 452			
883	BELVEDERE	C.C. ALA P.ED. 450		X	
884	CORNO	C.C. ALA P.ED. 446			
885	CORNO	C.C. ALA P.ED. 445		X	
886	CORNO	C.C. ALA P.ED. 417			
887	CORNO	C.C. ALA P.ED. 448			
888	MASO SECCO	C.C. ALA P.ED. 452/1		X	
889	VALBONA	C.C. ALA P.ED. 442		X	
890	VALBONA	C.C. ALA P.ED. 444			
891	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 507			
892	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 506		X	
893	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 560			
894	CORONA	C.C. ALA P.ED. 568		X	
895	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 565		X	
896	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 504		X	
897	PIAZZI	C.C. ALA P.ED. 503			
898	MASO DELLA FAM	C.C. ALA P.ED. 570			
899	TORRICELLA	C.C. ALA P.ED. 567		X	
900	MASO MALUSEL	C.C. ALA P.ED. 566			
901	CORONA	C.C. ALA P.ED. 569		X	
902	ISCHIA	C.C. ALA P.ED. 483/4		X	
905	MARANI	C.C. ALA P.ED. 573		X	
906	MARCANTELA	C.C. ALA P.ED. 667			
907	CA' BIANCA	C.C. ALA P.ED. 678		X	
908	COLERI	C.C. SERRAVALLE, P.ED. 114/1			
909	COLERI	C.C. SERRAVALLE, P.ED. 114/2		X	
910	COLERI	C.C. SERRAVALLE, P.ED. 114/4		X	
921	POZZE	C.C. PILCANTE, P.ED. 255/1/2			
922	PIAZZINA	C.C. PILCANTE, P.ED. 21			
923A	MASO CORNO ALTO	C.C. ALA P.ED. 449		X	
923B	MASO CORNO ALTO	C.C. ALA P.ED. 449		X	
924	MASO CORNO DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 444			
925	RIONDERA	C.C. ALA P.ED. 687		X	
926	BORGHETTO	C.C. ALA P.ED. 685/23		X	
927	BORGHETTO	C.C. ALA P.ED. 685/22		X	
928	FRATTE	C.C. ALA P.ED. 685/37		X	
929	FRATTE	C.C. ALA P.ED. 685/38		X	
930	MAIA	C.C. ALA P.ED. 685/24		X	
931	MAIA	C.C. ALA P.ED. 685/27		X	
932	LAVACHIONE	C.C. ALA P.ED. 685/30		X	
933	REVOLTEL	C.C. ALA P.ED. 685/28		X	
934	REVOLTEL	C.C. ALA P.ED. 685/27		X	
935	BAROGNOL	C.C. ALA P.ED. 685/14		X	
936	BAROGNOL	C.C. ALA P.ED. 685/13		X	
937	LAVACHETTO	C.C. ALA P.ED. 1292		X	
938	LAVACHETTO	C.C. ALA P.ED. 685/29		X	
939	LAVACHETTO	C.C. ALA P.ED. 685/42		X	
940	CORNAFESSA	C.C. ALA P.ED. 685/21		X	
941	CORNAFESSA	C.C. ALA P.ED. 685/30		X	
942	SEGA	C.C. ALA P.ED. 685/44		X	
943	SEGA	C.C. ALA P.ED. 685/43		X	
944	BOLDERA	C.C. ALA P.ED. 685/41		X	
945	BOLDERA	C.C. ALA P.ED. 2660/2		X	
946	BOLDERA	C.C. ALA P.ED. 685/40		X	
947	COE DI ALA	C.C. ALA P.ED. 685/17		X	
948	COE DI ALA	C.C. ALA P.ED. 685/16		X	
949	COE DI ALA	C.C. ALA P.ED. 1293		X	
950	CASTELBERTO	C.C. ALA P.ED. 685/15		X	
951	FOPPIANO	C.C. ALA P.ED. 685/12		X	
952	FOPPIANO	C.C. ALA P.ED. 685/11		X	
953	SCORTEGHERE DI BOSCO	C.C. ALA P.ED. 685/32		X	
954	SCORTEGHERE DI BOSCO	C.C. ALA P.ED. 685/31		X	
955	SCORTEGHERE DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 685/33		X	
956	SCORTEGHERE DI MEZZO	C.C. ALA P.ED. 1295		X	
957	SCORTEGHERE DI CIMA	C.C. ALA P.ED. 685/34		X	
958	SCORTEGHERE DI CIMA	C.C. ALA P.ED. 1288		X	
960	ALA	C.C. ALA P.ED. 365		X	
961	ALA	C.C. ALA P.ED. 397			
962	ALA	C.C. ALA P.ED. 398		X	
963	ALA	C.C. ALA P.ED. 398		X	

964	ALA	C.C. ALA P.ED. 459/12		X	
965	ALA	C.C. ALA P.ED. 694		X	
966	ALA	C.C. ALA P.ED. 774		X	
967	ALA	C.C. ALA P.ED. 730		X	
968	ALA	C.C. ALA P.ED. 459/2, 459/3			
969	ALA	C.C. ALA P.ED. 717/1		X	
970	ALA	C.C. ALA P.ED. 496/4			
971	ALA	C.C. ALA P.ED. 496/1			
972	ALA	C.C. ALA P.ED. 496/2		X	
973	ALA	C.C. ALA P.ED. 497			
974	ALA	C.C. ALA P.ED. 498			
975	ALA	C.C. ALA P.ED. 493		X	
976	ALA	C.C. ALA P.ED. 493			
977	ALA	C.C. ALA P.ED. 494/2		X	
978	ALA	C.C. ALA P.ED. 494/2		X	
979	ALA	C.C. ALA P.ED. 494/2		X	
980	ALA	C.C. ALA P.ED. 494/1			
982	MOLINI	C.C. CHIZZOLA, P.ED. 74/1		X	
983	MOLINI	C.C. CHIZZOLA, P.ED. 76, 77		X	
984	MOLINI	C.C. CHIZZOLA, P.ED. 72		X	
987	CHIZZOLA	C.C. CHIZZOLA, P.ED. 189		X	
988	CHIZZOLA	C.C. CHIZZOLA, P.ED. 188			
990	CHIESURONE	C.C. PILCANTE, P.ED. 15/1			
991	MASO CASARINO	C.C. PILCANTE, P.ED. 22/1			
992	MASO CASARINO	C.C. PILCANTE, P.ED. 22/1			
993	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 735		X	
994	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 736		X	
995	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 737		X	
996	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 688		X	
997	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 689		X	
998	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 688		X	
999	SEGA	C.C. ALA, P.ED. 769			



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

VARIANTI SINTESI

Ala

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
5	.731/1	R4			DA R4 A R5
8	.1093	R4			DA R4 A R5
14	.805	R4			DA R4 A R5
16	.892	R4			DA R4 A R5
93	.366/1	R4			DA R4 A R5
114	.738	R4			DA R4 A R5
240		R5			DA R4 A R2
258	.929	R4			DA R4 A R5
301	.863	R4			DA R4 A R5
305	.846	R4			DA R4 A R5
309	.408	R4			DA R4 A R5
310	.408	R4			DA R4 A R5
390		R4			DA R4 A R5

Borgo General Cantore

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
173	.575/2 - .597	R2			DA R2 A R3

Abitato di Chizzola

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
318	.83/3	R4			DA R4 A R5
35	.86,1	R3	X	GIA' RIQUALIFICATO	
38	.90	R3	X	GIA' RIQUALIFICATO	
42	.105/106	R3	X	GIA' RIQUALIFICATO	
49	.109/1	R3			DA R2 A R3
60A	.132/3	R4			DA R4 A R5
88	.114	R4	X		DA R4 A R5
765	.274	R4			DA R4 A R5

Abitato di Cumerlotti

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
121	.898	R4			DA R4 A R5
229	.897	R4			DA R4 A R5

Abitato di Muravalle

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
208	.540/1	R4			DA R4 A R5

Abitati di Pilcante

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
236	.246	R4	X		DA R4 A R5
263	.84/5	R4	X		DA R4 A R5
269	.269	R4	X		DA R4 A R5
331	.189/2	R5			DA R4 A R3
365B	.167	R4			DA R4 A R5
377	.152/3	R4			DA R4 A R5

Abitato di Prati

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
157	.627/1-.628/2	R3	X	GIA' RIQUALIFICATO	
158	.627/2	R2	X	GIA' RIQUALIFICATO	



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

Abitato di Rom

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
704	.68	R3	X	GIÀ RIQUALIFICATO	

Abitato di Ronchi

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
401B	.6/3	R4			DA R4 A R5
435	.121	R2			DA R2 A R3

Abitato di S. Lucia

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
461	.10/1	R4			DA R4 A R5

Abitato di S. Margherita

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
440	.197/2	R4	X		DA R4 A R5
441	.258/1	R4			DA R4 A R5
471	.121/1	R2			DA R2 A R3
483	.128/1	R2			DA R2 A R3
512	.165	R4	X		DA R4 A R5

Abitato di Schincheri

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTE	CATEGORIA
714	.109/1	R4			DA R4 A R5

Abitato di Serravalle

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIE	FRONTI	FRONTI	CATEGORIE
576	.85	R4			DA R4 A R5
577	.17	R4			DA R4 A R5

Abitato di Sgardaiolo

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIA	FRONTE	FRONTI	CATEGORIE
830	.677/1	R3	X	GIÀ RIQUALIFICATO	

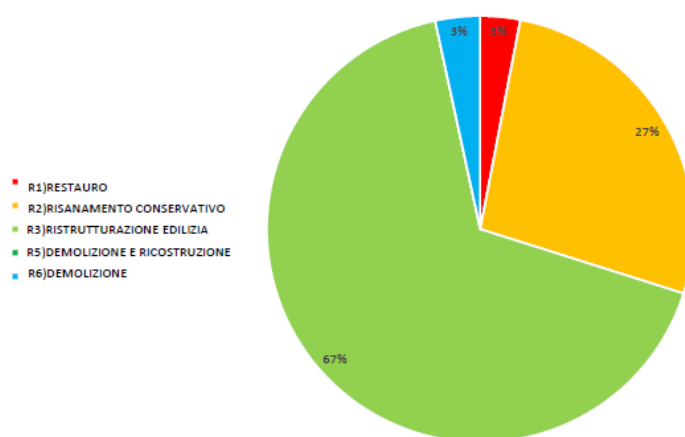
Abitato di Villetta

STATO ATTUALE				VARIANTE	
SCHEDA	P.ED.	CATEGORIA	FRONTE	FRONTI	CATEGORIE
618	.38	R3	X	GIÀ RIQUALIFICATO	
631	.29	R3		GIÀ RIQUALIFICATO	



Comune di Ala - Variante al Piano Regolatore Generale - Insediamenti Storici
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALA

GRAFICO CATEGORIE D'INTERVENTO



2. ADOZIONE DEFINITIVA

2.1 INTRODUZIONE

L'Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso di revisione complessiva degli strumenti di pianificazione di livello comunale attraverso la predisposizione di due specifiche varianti: al Piano Regolatore Generale (PRG) e al Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS).

La variante al PRG è stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 787 di data 11.06.2020, in vigore dal 19.06.2020.

La variante al PGTIS è stata adottata con deliberazione commissariale n. 2 in data 25 ottobre 2019 e trasmessa al Servizio Urbanistica in data 20 novembre 2019. Con successiva comunicazione di data 27 novembre 2019 il Comune ha fornito l'attestazione di corrispondenza tra gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale.

In data 28 maggio 2020 si è tenuta, in via telematica, la Conferenza di pianificazione indetta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio per la verifica di coerenza della variante al Piano Urbanistico Provinciale (PUP) a seguito della quale è stato redatto il verbale di seduta n. 26/2020.

La trasmissione degli esiti del tavolo di concertazione è avvenuto in data 15 luglio 2020 al protocollo n. 10975.

2.2 CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE – VERBALE N. 26/2020 DEL 28 MAGGIO 2020

La Legge Urbanistica Provinciale n. 15 del 4 agosto 2015 all'articolo 37 stabilisce che per la verifica di coerenza dei piani regolatori adottati (o loro varianti) rispetto al Piano urbanistico provinciale viene indetta una conferenza di pianificazione.

La conferenza di pianificazione verifica la coerenza del PRG adottato con il PUP e con il PTC o con i relativi stralci, assume i pareri delle altre strutture provinciali o degli enti e amministrazioni interessati dalle scelte pianificatorie e verifica la compatibilità delle previsioni con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico-sanitario e di difesa della salute della popolazione e della tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. La conferenza considera le posizioni espresse e, a seguito della ponderazione degli interessi, si esprime con un verbale che costituisce parere conclusivo. I dissensi delle amministrazioni e delle strutture provinciali preposte alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, del vincolo e del pericolo idrogeologico, del patrimonio storico-artistico, della tutela della salute e della pubblica incolumità sono resi in forma esplicita nella conferenza. Si considera acquisito l'assenso dell'ente, della struttura o dell'amministrazione che non ha partecipato alla conferenza o il cui rappresentante

non ha espresso definitivamente nella conferenza la volontà della struttura o dell'amministrazione rappresentata.

Gli esiti della Conferenza di pianificazione sono stati formalizzati nel verbale n. 26/2020 del 28 maggio 2020 che analizza la variante sia nei contenuti, sia negli elementi della variante così come nell'analisi degli elaborati cartografici di piano che di seguito si riportano in sintesi.

ANALISI DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO

Il Verbale evidenzia, nel comma relativo all'analisi degli elaborati cartografici di piano, alcune incongruenze relative a modifiche operate alla perimetrazione dei centri storici e ad interventi descritti nelle norme di attuazione.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PUP E IL PTC

In particolare nella verifica di coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale e con il Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina, è evidenziata la coerenza delle zonizzazioni previste dal PTC, in particolare in relazione alle aree agricole di pregio del PUP.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il comune di Ala in fase di adozione preliminare, in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani e dal Pup, ha precisato che la variante in esame risulta ascrivibile alle varianti che NON sono soggette a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica.

AREE AGRICOLE

Per quanto di competenza il servizio Agricoltura non si è espresso nei termini della valutazione in quanto nella variante non erano coinvolte in modo significativo aree agricole.

BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

Il parere, articolato per quanto attiene gli aspetti relativi ai beni architettonici, verte per lo più sulla previsione prevista dall'art. 28 comma 11 riferita alla reinterpretazione con interventi che richiamino l'architettura contemporanea. Sono richiamati riferimenti legislativi obbligatori previsti nelle disposizioni del D.Lgs.

42/2004 e alle competenze di quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile. Viene auspicata una riformulazione delle previsioni urbanistiche e una implementazione delle schede di rilievo al fine di evidenziare, qualora presenti, la tipologia del vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

La descrizione sviluppa dei temi affrontando la complessità della variante in relazione ai linguaggi e materiali propri dell'architettura contemporanea, al repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici, alla fruibilità collettiva degli spazi privati del centro storico.

La descrizione verte in particolare sulla lettura degli spazi privati nel centro storico chiedendo un ripensamento della disciplina degli spazi aperti e delle aree di pertinenza con la nuova disciplina della categoria di intervento edilizio, ravvisando la necessità di una revisione delle previsioni al fine di rendere coerente la categoria di intervento dell'edificio con lo spazio da rifunzionalizzare e una distinzione tra lo spazio privato da riqualificare e le aree libere del centro storico.

Una approfondita lettura riguarda il riuso dei manufatti pertinenziali, evidenziando la necessità di distinzione tra costruzioni accessorie e manufatti pertinenziali ai fini di un recupero delle superfetazioni o dall'accorpamento di volumi accessori.

Nella valutazione delle nuove schede degli edifici storici è stata evidenziata la nuova modalità di ricognizione dei manufatti: da scheda tradizionale a punteggio a scheda analitica con evidenza delle caratteristiche dell'edificato e indicazione di categoria di intervento edilizio, compresa l'area di pertinenza. Oltre alla verifica puntuale delle schede, con una richiesta di precisazione di alcune scelte relative alla categoria di intervento edilizio, si chiede di esplicitare proprio queste varianti, evidenziandone i criteri che giustificano una variazione di categoria.

Un paragrafo verte su specifici riferimenti normativi – art. 41 “Spazio privato da riqualificare”. L'articolo riguarda una parte del territorio entro la perimetrazione del centro storico di Ala, molto esposto paesaggisticamente e connotato da importanti interventi edilizi di recente realizzazione. L'area preordinata a molteplici interventi, sia di carattere pubblico sia di carattere privato, non appare supportata da una idonea struttura normativa risultando di difficile comprensione ed interpretazione valutandone il rimando a successivi strumenti urbanistici attraverso la disciplina attuativa di dettaglio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In via prioritaria si chiede l'adeguamento alla variante al PRG in itinere (successivamente approvato), sia normativo sia cartografico, per quanto attiene le perimetrazioni per le zone contermini ai nuclei storici. Viene chiesto un coordinamento tra gli elementi di innovazione e quanto introdotto con l'adeguamento al Regolamento urbanistico edilizio provinciale. Si chiedono alcune verifiche rispetto

alla normativa previgente, riferimento ai quadri B ed F in particolare. Sono puntualmente esaminati gli articoli che riguardano la categoria edilizia della nuova costruzione, ai sensi dell'art. 77 della LP. 15/2015, e quello riguardante le nuove funzioni, descrizioni quest'ultime contenute nell'art. 28 "Generalità". In particolare per il comma 18, dove è prevista una "*mixité*" funzionale, si chiede di verificare la compatibilità con limiti di utilizzo presenti nelle vigenti disposizioni, il riferimento al quadro B in particolare, verificando l'applicazione in relazione all'art.105 per quanto attiene ampliamento e destinazione d'uso residenziale.

Altri approfondimenti riguardano gli articoli 26 e 27 dove si chiede una puntuale verifica rispetto alla vigente normativa o puntuali riferimenti a procedure amministrative o, nel merito, a interventi edilizi. Viene richiamata la prevalenza del contenuto di maggior dettaglio, le schede, rispetto all'apparato cartografico, in relazione al comma 9 dell'art. 28.

CARTOGRAFIA E SCHEDE

Un capitolo del Verbale riguarda la verifica della cartografia e delle schede, dove sono evidenziate le incongruenze o la mancanza di documentazione di riferimento, esempio foto o estratto mappa, così come la riconversione in SUN degli ampliamenti ammessi nelle schede.

OSSERVAZIONI

Un ultimo capitolo fa riferimento alle osservazioni di privati, pervenute direttamente o indirettamente al Servizio Urbanistica, dove si demanda al Comune di Ala la competenza della valutazione di merito e la loro coerenza con le scelte di pianificazione.

2.3 OSSERVAZIONI E SEGNALAZIONI PERVENUTE

Nel periodo di deposito a seguito dell'adozione preliminare sono pervenute entro i termini, ai sensi del comma 4 dell'art. 37 della L.P. 15/2015, un totale di 17 osservazioni composte da 16 di privati cittadini e 1 da parte di una associazione.

Fuori termini sono pervenute all'Amministrazione comunale delle segnalazioni di errori materiali e la richiesta di precisazioni riferite per lo più alle nuove schede, per edifici entro e fuori la perimetrazione dei centri storici.

2.4 VALUTAZIONI RISPETTO AL VERBALE DEL SERVIZIO URBANISTICA

La Conferenza di Pianificazione nel Verbale ha esaminato approfonditamente le tematiche della variante rilevando elementi positivi, integrazioni, criticità e modifiche da apportare, in adeguamento sia alla vigente normativa urbanistica sia alla pianificazione comunale, variante al PRG, nel frattempo approvata dalla Giunta provinciale.

Nel capitolo “Analisi degli elaborati cartografici di piano”, il Verbale evidenzia come alcune modifiche cartografiche non siano state evidenziate nella documentazione di raffronto; sono state verificate e inserite nella cartografia con evidenziazione. Si evidenzia inoltre che tutte le modifiche introdotte nella adozione definitiva saranno evidenziate con apposito perimetro colorato.

In riferimento all'art. 41 sarà oggetto di una specifica trattazione nel proseguo di questa relazione. La modifica di cui alla variante n. 23 è risolta modificando la cartografia in adeguamento alla variante del PRG approvata.

Queste varianti cartografiche rispondono anche alla richiesta di adeguamento alle previsioni cartografiche contenute nella pianificazione del Piano Territoriale della Comunità della Vallagarina. Le varianti sono puntualmente evidenziate.

BENI ARCHITETTONICI, BENI ARCHEOLOGICI E VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO.

Nel capitolo “Beni architettonici, beni archeologici”, il Verbale riporta il parere della Soprintendenza per i beni culturali. Il parere della Soprintendenza fa specifico riferimento alle possibilità introdotte all'art. 28 comma 11, ora 10 bis, al linguaggio dell'architettura contemporanea negli interventi sugli edifici tutelati negli insediamenti storici, entro e fuori la perimetrazione. Il parere evidenzia una possibile contraddizione tra *“pieno rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionali”* e *“interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche edilizie tradizionali e alla integrazione del manufatto nel contesto che possono essere reinterpretati con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea”*.

Il parere della Soprintendenza rileva una non sufficiente precisazione nelle implicazioni e nelle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 per tutti gli edifici dichiarati di interesse culturale, così come non è precisata l'applicazione di quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile per i casi di contiguità fra un edificio tutelato e uno passibile di interventi, nei quali la Soprintendenza è competente a valutare, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

Il parere della Soprintendenza, a fronte dei rilievi evidenziati nel parere, *“..auspica una riformulazione delle previsioni urbanistiche che tenga conto di un'esigenza di salvaguardia complessiva del tessuto edilizio storico e tradizionale, risultando in tal modo funzionale alla permanenza di un patrimonio collettivo che costituisce al tempo stesso fondamento della qualità della vita della popolazione residente e, soprattutto in prospettiva futura, il motore di uno sviluppo culturale e turistico sostenibile di cui sempre più il Trentino avverte l'esigenza”*.

Un altro passaggio significativo del Verbale della Conferenza di pianificazione, predisposto dall'Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio, evidenzia “Si

evidenzia in generale l'importanza di un intervento che si riveli non tanto contemporaneo ma autentico rispetto alla sua capacità di integrazione e di recupero critico nel tessuto storico". Un passaggio del Verbale e del parere della Soprintendenza riguarda l'innovativa impostazione volta al linguaggio dell'architettura contemporanea, ammessa se riferita ad un intervento organico "... che ricomprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza" non solo strettamente pertinenziale ma che comprenda anche gli spazi pubblici quali strade, piazze e comunque spazi di fruizione collettiva.

A questo proposito appare importante evidenziare quale approccio si è seguito per introdurre questa possibilità di intervento nel tessuto storico. Come evidenziato nel parere della Soprintendenza il centro storico di Ala e il complesso sistema di agglomerati storici isolati, costituiscono documento materiale di elevato interesse storico artistico e urbanistico. L'indubbia rilevanza impone una riflessione che necessariamente affronti il tema legato alla conservazione di insiemi urbani di notevole qualità come quello degli insediamenti storici del comune di Ala.

La premessa a questo approccio è ricollegarsi alla **"Carta di Venezia"**, Carta internazionale sulla conservazione e il restauro di monumenti e insiemi architettonici" (1964). La Carta fornisce la definizione di monumento storico *"... che comprende tanto la creazione architettonica isolata quanto l'ambiente urbano o paesaggistico che costituisca la testimonianza di una civiltà particolare, di una evoluzione significativa o di un avvenimento storico"*, art. 1.

In relazione alla conservazione la Carta evidenzia che sia sempre *"... favorita dalla loro utilizzazione in funzioni utili alla società: una tale distinzione è augurabile ma non deve alterare la distribuzione e l'aspetto dell'edificio. Gli adattamenti pretesi dall'evoluzione degli usi e dei costumi devono comunque essere contenuti entro questi limiti"*, art. 5.

In relazione al restauro la Carta evidenzia come sia *"... processo che deve mantenere carattere eccezionale. Il suo scopo è di conservare e di rilevare i valori formali e storici del monumento e si fonda sul rispetto della sostanza antica e delle documentazioni autentiche. Il restauro deve fermarsi dove ha inizio l'ipotesi: qualsiasi lavoro di completamento, riconosciuto indispensabile per ragioni estetiche e teoriche, deve distinguersi dalla progettazione architettonica e dovrà recare il segno della nostra epoca. Il restauro sarà sempre preceduto e accompagnato da uno studio archeologico e storico del monumento"*, art. 9.

Sempre in relazione al restauro la Carta evidenzia *"Nel restauro di un monumento devono essere rispettati i contributi validi nella costruzione di un monumento, a qualunque epoca appartengano, in quanto l'unità stilistica non è lo scopo di un restauro. Quando in un edificio si presentano parecchie strutture sovrapposte, la liberazione di una struttura inferiore non si giustifica che eccezionalmente, e a condizione che gli elementi rimossi siano di scarso interesse, che la composizione architettonica rimessa in luce costituisca una testimonianza di grande valore storico, archeologico o estetico, e che il suo stato di conservazione sia ritenuto sufficiente. Il giudizio sul valore degli elementi in questione e la decisione sulle eliminazioni da eseguirsi non possono dipendere dal solo autore del progetto"*, art. 11. Il successivo art. 12 della Carta evidenzia *"Gli elementi destinati a sostituire le parti mancanti devono integrarsi armoniosamente all'insieme, distinguendosi tuttavia dalle parti originali, affinché il restauro non falsifichi il monumento, sia nel suo aspetto artistico,*

sia nel assetto storico". Sempre in relazione al restauro si evidenzia "Le aggiunte non possono essere tollerate se non rispettano tutte le parti interessanti dell'edificio, il suo ambiente tradizionale, l'equilibrio del suo complesso di rapporti con l'ambiente circostante", art. 13.

Queste definizioni della Carta di Venezia costituiscono un concetto essenziale di autenticità rispetto alla validità delle fonti su cui si basa il restauro che è finalizzato a conservare e rilevare i valori formali storici del monumento. Si fonda sul rispetto della sostanza antica e delle documentazioni autentiche, ma anche favorendo la loro utilizzazione utile alla società e alle opere necessarie integrando elementi, distinguendoli dall'originale, ma che comprendano tutte le parti interessanti di un edificio.

Queste valutazioni sono state riprese nella "Conferenza internazionale di Nara sull'autenticità" sul Restauro nel XX secolo (1994), nel documento "Il Documento di Nara sull'Autenticità". Sempre importante sottolineare che l'Allegato II – Definizioni, al termine conservazioni ampli il concetto evidenziato "Conservazione: comprende tutte le operazioni che tendono a capire un'opera, a conoscere la sua storia e il suo significato, ad assicurare la sua salvaguardia materiale e, eventualmente, il suo restauro e la sua valorizzazione". Anche questo documento considera sia il riconoscimento dell'autenticità sia la valorizzazione, quale modalità di salvaguardia di un bene.

Queste sono le considerazioni alla base della formulazione del comma 10 bis dell'art. 16 (ex art. 28 nella adozione preliminare), per poter intervenire con proposte volte al linguaggio dell'architettura contemporanea: si deve intervenire con il criterio del restauro qualunque sia la categoria di intervento edilizio.

La possibilità di affrontare il tema architettonico in chiave contemporanea non deve essere intesa in termini prescrittivi. Rappresenta una possibilità di intervento che consenta di porsi di fronte ad un progetto relativo ed un edificio anche adottando scelte contemporanee, quali possibili soluzioni rispetto a quelle maggiormente orientate all'intervento filologico e alla conservazione dell'impostazione storico formale.

Il percorso progettuale pertanto dovrà essere corredato da un progetto architettonico completo dal punto di vista documentale, composto sia da un rilievo critico sia da proposte di riferimento. Con questa impostazione, per altro descritta puntualmente nel comma 10 bis, la possibilità di intervento assume una valenza diversa e impone dei criteri selettivi e restrittivi tesi a creare una disciplina nell'approccio alla progettazione evidenziando, oltre al rilievo critico qualitativo dell'immobile, anche gli spazi diretti e indiretti, pubblici e privati di relazione.

L'autenticità è pertanto declinata attraverso il rilievo critico che pone in evidenza il processo di trasformazione subito nel tempo, e contemporaneamente la conservazione declinata come valorizzazione che, non ha come unico scopo finale l'unità stilistica, ma può anche tendere ad un recupero con degli elementi destinati a sostituire le parti mancanti integrandosi nell'insieme, distinguendosi tuttavia dalle parti originali.

Questa specificazione risponde a quanto rilevato dal Servizio Urbanistica che evidenziava il livello di approfondimento da assegnare al progetto: sia alla qualità progettuale sia alla accuratezza da riservare nelle fasi di realizzazione,

tendendo alla valorizzazione del tessuto di antica origine.

REPERTORIO

La valutazione del Verbale della Conferenza di pianificazione prosegue con l'analisi del "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici", evidenziando episodi di duplicazione tra i paragrafi iniziali e quanto riportato nel paragrafo finale "Altre indicazioni".

Si accoglie l'indicazione di ricondurre le integrazioni contenute nel paragrafo "Altre indicazioni" nel singolo paragrafo di riferimento evitando così duplicazioni o incoerenze.

Nel riscontrare e accogliere le indicazioni fornite dai riferimenti normativi della L.P. 15/2015 e del Regolamento di attuazione, in relazione ad alcuni criteri di intervento, si evidenzia come non appaia coerente il riferimento alle coperture. Mentre si condivide che la modifica alla conformazione della copertura non possa essere ammessa nei casi in cui l'intervento sia perseguito ai sensi dell'art. 105 della Legge urbanistica provinciale per la sopraelevazione al fine del recupero di unità abitative al piano sottotetto, non si condivide l'imposizione del vincolo all'utilizzo dei coppi nel caso di interventi con linguaggio contemporaneo. Non Appare coerente, proprio in ragione del diverso approccio metodologico, l'utilizzo del manto di copertura in coppi su forme e articolazioni spaziali del tutto nuove, che necessitano di scelte consone al linguaggio dell'architettura contemporanea.

FRUIBILITÀ COLLETTIVA DEGLI SPAZI PRIVATI DEL CENTRO STORICO

Il tema della fruizione pubblica dello spazio privato, capace di stimolare una rete di percorsi "protetti" a scala urbana, rivolti alle persone con ridotta capacità di mobilità, in particolare bambini e persone anziane, attraverso una rigenerazione urbana e la creazione di nodi urbani o nuove centralità, non è stato sviluppato nella progettazione urbanistica. I contenuti del capitolo 9 "Planimetrie concettuali" rimangono come obiettivo per futuri approfondimenti per l'individuazione di percorsi di attraversamento nella trama dell'edificato storico, per scelte urbanistiche future. Si eliminano pertanto i rinvii presenti nelle Norme.

RIPENSAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI DEL CENTRO STORICO

Il Verbale della Conferenza di pianificazione condivide l'impostazione di introdurre una distinzione tra le tre fattispecie di categoria di intervento sulle aree pertinenziali e spazi aperti, assumendo il condivisibile principio per il quale lo spazio di pertinenza assume la categoria di intervento dell'edificio di riferimento.

Lo spazio privato e aree dell'insediamento storico sono disciplinate da tre differenti articoli: art. 29 - Area libera nel centro storico (ex 42), art. 30 - Spazio privato degli

edifici (ex 43) e art. 31 - Spazio privato da riqualificare (ex 44).

Le aree assoggettate all'art. 29 sono aree libere, non strettamente connesse all'edificato, ma entro la perimetrazione, a ridosso di aree pertinenziali vere e proprie degli edifici. L'articolo disciplina le caratteristiche degli interventi compatibili.

Lo spazio privato degli edifici, spazi aperti di pertinenza degli edifici in discreto stato di conservazione, è normato dall'art. 30 che ne disciplina le caratteristiche dell'intervento. Un nuovo comma 6 prevede che nelle aree pertinenziali degli edifici entro e fuori la perimetrazione, si attuino quegli interventi corrispondenti alla categoria di intervento dell'edificio di riferimento, come evidenziato nella "Scheda" degli edifici alla sezione 8, Indicazioni progettuali edificio, al punto 8.4 categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza. Questa valutazione è in riferimento al maggior dettaglio che la scheda contiene nella parte di analisi, quindi di puntuale indicazione per il recupero dello spazio di pertinenza.

Lo spazio privato da riqualificare, aree di pertinenza degli edifici che si presentano degradate o con pavimentazioni incoerenti, è normato dall'art. 31 che ne disciplina le caratteristiche dell'intervento. Queste aree sono contraddistinte da un retino puntinato con una indicazione di cartiglio puntuale (quadrato contenente una r). Escludendo le aree assoggettate al restauro, tutte le altre dove compaiono edifici a diversa categoria di intervento edilizio, risanamento conservativo e ristrutturazione, la categoria di intervento per l'area di pertinenza è quella del risanamento conservativo cui all'art. 24 bis.

Non si ritiene opportuno modificare la cartografia di piano per le aree pertinenziali, in quanto assumerebbe una consistente modifica non supportata da una adeguata pubblicazione che tale revisione comporterebbe.

A seguito di analisi dettagliata e concertazione con il servizio urbanistica in merito alle criticità evidenziate nel verbale di conferenza di pianificazione sia sotto il profilo paesaggistico, rappresentato dal sistema dei terrazzamenti a balze e dal tessuto urbano del centro storico, sia sotto il profilo procedurale in ragione del necessario deposito a seguito di nuove scelte pianificatorie attinenti con l'evidenza pubblica si è ritenuto opportuno stralciare l'articolo 33 bis – Spazio privato da riqualificare (precedentemente normato dall'articolo 41 in adozione preliminare) demandando il suo approfondimento, puntuale sviluppo e regolamentazione ad una futura variante urbanistica.

Nelle specifiche previsioni, oltre a delle corrette indicazioni a riferimenti normativi della L.P. 15/2015 e del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, per le aree assoggettate al restauro e al risanamento degli spazi di pertinenza, si evidenzia una possibile criticità nell'ammettere le piscine nella categoria della ristrutturazione degli spazi di pertinenza. Come argomentato in sede di conferenza di pianificazione, queste strutture sono ammesse quale completamento e a supporto di edifici con destinazione ricettiva o agrituristica, ritenuto un elemento di qualificazione dell'offerta turistica. In relazione alla realizzazione di queste strutture, che necessitano di adeguati locali accessori, in considerazione della valenza storico paesaggistica delle aree di pertinenza, si introduce una specificazione che impone che i volumi di servizio siano realizzati in interrato, avendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ambientale, sfruttando terrazzamenti o articolazioni morfologiche del territorio.

RIUSO DEI MANUFATTI PERTINENZIALI A FINI RESIDENZIALI

Il Verbale della Conferenza di pianificazione, nel riscontrare la coerenza di promuovere il recupero dei manufatti esistenti per qualificare il sistema della residenza negli insediamenti storici, riferiti al riuso del patrimonio edificato esistente, chiede una necessaria distinzione tra “costruzioni accessorie” e “manufatti pertinenziali” nei termini dell’art. 3 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale. La revisione alle Norme opera questa distinzione descrivendo all’art. 25 bis (ex38) Costruzione accessoria e all’art. 26 Edifici pertinenziali.

La revisione normativa definisce le costruzioni accessorie come disciplinate dall’art. 3 comma 4 lett. b) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, mentre per edifici pertinenziali il rimando è all’art. 3 comma 4 lett. a) del Regolamento di attuazione.

67

SCHEDE DEGLI EDIFICI STORICI

La nuova impostazione utilizzata per la redazione delle schede di descrizione del tessuto storico/edilizio, mutua metodologie analoghe già sviluppate in altre esperienze pianificatorie, focalizzando l’attenzione su una vasta gamma di caratteristiche e stilemi originali dell’edificato di antica origine e superando la consueta valutazione fondata sull’attribuzione numerica dei punteggi.

Dall’analisi delle singole schede è emersa la necessità di ri-verifica e valutazione rispetto al cambio di categoria di intervento dei manufatti edilizi storici, con particolare riferimento al “declassamento” della categoria d’intervento R2 - Risanamento conservativo a R3 – Ristrutturazione esplicitando le considerazioni a supporto delle scelte effettuate. Sono segnalate inoltre alcune incongruenze ed errori materiali.

Le schede sono state verificate puntualmente esplicitando e motivando le scelte ed i criteri utilizzati nella valutazione ed inserendo lo specifico riferimento normativo nel Quadro B, in modo che le singole schede contengano tutti gli elementi per una valutazione complessiva, senza ulteriori rinvii.

SPECIFICI RIFERIMENTI NORMATIVI – ART. 41 “SPAZIO PRIVATO DA RIQUALIFICARE”

Questo articolo riguarda l’ambito territoriale compreso tra il Rio Ala e la zona sportiva di S. Martino dell’abitato di Ala.

A seguito di analisi dettagliata e concertazione con il servizio urbanistica in merito alle criticità evidenziate nel verbale di conferenza di pianificazione sia sotto il profilo paesaggistico, rappresentato dal sistema dei terrazzamenti a balze e dal tessuto urbano del centro storico, sia sotto il profilo procedurale in ragione del necessario deposito a seguito di nuove scelte pianificatorie attinenti con l’evidenza pubblica si è ritenuto opportuno stralciare l’articolo 33 bis – Spazio privato da riqualificare (precedentemente normato dall’articolo 41 in adozione preliminare) demandando il

suo approfondimento, puntuale sviluppo e regolamentazione ad una futura variante urbanistica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Verbale della Conferenza di pianificazione pone in evidenza la necessità di adeguare la normativa in coerenza con quella generale del PRG, approvato in maggio 2020.

Questo coordinamento e adeguamento è stato puntualmente eseguito, fermo restando il perfezionamento attraverso le valutazioni a seguito della variante PGTIS in adozione preliminare. Sono stati introdotti gli adeguamenti riferiti alla L.P. 15/2015 e al Regolamento, così come sono state recepite le puntuali osservazioni precedentemente trattate come ad esempio manufatti accessori, costruzioni pertinenziali e categorie di intervento.

L'adeguamento normativo ha coinvolto le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici in riferimento agli ampliamenti assumendo la superficie utile netta SUN in luogo dell'ampliamento volumetrico. La revisione dell'apparato normativo è stata compiuta seguendo le puntuali indicazioni contenute nel Verbale, evidenziando gli interventi in relazione alle destinazioni d'uso, per promuovere un recupero funzionale, che agli aspetti paesaggistico architettonico in riferimento alle sequenze ed alle cortine edilizie.

CARTOGRAFIA E SCHEDE

Il Verbale di Conferenza di pianificazione evidenzia che i dati grafici rappresentati graficamente e consegnati su supporto informatico presentano alcune incongruenze.

La richiesta di verifica riguarda la non rappresentazione in cartografia dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 105 della L.P. 15/2015. La rimozione del vincolo posto in cartografia è da ricondurre a due aspetti: il primo che si è preferito legarlo alla scheda, dove alla sezione 8, punto 7 è descritta l'applicabilità della sopraelevazione; il secondo in relazione a rendere più leggibile la cartografia, senza appesantirla da un ulteriore tematismo. Le indicazioni contenute nelle schede sono coerenti con la variante approvata nell'anno 2017 riferita all'applicazione dell'art. 105 L.P. 15/2015.

2.5 OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito della adozione preliminare sono pervenute all'Amministrazione comunale, ai sensi del 4° comma dell'art. 37 della L.P. 15/2015, n. 17 osservazioni di cui n. 16 da privati e n. 1 da Associazione.

Successivamente alla scadenza della data di presentazione delle osservazioni sono pervenute all'Amministrazione segnalazioni di refusi o errori materiali.

Di seguito sono riportate le osservazioni con le valutazioni per l'accoglimento o il non accoglimento.

OSSERVAZIONE N. 1 - PROTOCOLLO N. 20279 DEL 24.10.2019

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3 con possibilità di ampliamento.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 7 Ala, P. Ed. 893 CC Ala, si segnala l'errata attribuzione della categoria di intervento edilizio, R1 anziché R3, nelle indicazioni alla sezione 8 della scheda, per i punti 8.1, 8.4 e 8.7; si accoglie la richiesta trattandosi di un mero errore materiale in quanto sia il vigente PGTIS sia le condizioni tipologiche formali dell'edificio sono coerenti con la categoria di intervento della ristrutturazione, R3, sia per l'edificio sia per l'area di pertinenza; in relazione al punto 8.7 si conferma l'ampliamento previsto nel Quadro B, pari al 15% come già riportato nella relativa scheda.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 2 - PROTOCOLLO 23303 DEL 03.12.2019

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3 con possibilità di ampliamento.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda 909 Serravalle, P. Ed. 114/2 CC Serravalle, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3; l'edificio già in passato, anno 2013, è stato oggetto di una richiesta di parere ai sensi dell'art. 121 della L.P. 1/2008 per "interventi d'urgenza e di carattere straordinario riguardanti immobili ricadenti negli insediamenti storici riguardanti demolizioni di setti di muratura portante a piano terra, I e II piano e di avvolto a botte al piano terra" al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio della Provincia tramite il Comune di Ala; il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio formulava due pareri, in data marzo 2013 e aprile 2013, dove si evidenziava la possibilità di intervento richiesto con precise prescrizioni, evidenziando comunque le prescrizioni contenute nell'art. 3.8 delle NTA di quel periodo, norme relative al "risanamento conservativo". Il Servizio provinciale pertanto, nell'esprimersi sulla fattibilità dell'intervento di consolidamento statico con

precise prescrizioni, implicitamente prevedeva il mantenimento della categoria di intervento prevista, il risanamento conservativo, anche nell'ottica di intervento complessivo con l'edificio adiacente, la P. Ed. 114/4; in considerazione degli interventi effettuati, documentati dalla attuale scheda di rilievo del PGTIS, non si accoglie la richiesta di modifica della categoria di intervento edilizio da R2 a R3.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 3 - PROTOCOLLO 23560 DEL 05.12.2019

Oggetto della richiesta:

Richiesta possibilità di ampliamento.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda 876 Ala, P. Ed. 455/2 CC Ala, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione R3 per ampliamento a piano terra per adeguamento alloggio per fruibilità a persone con disabilità; la scheda del PGTIS prevede la categoria R2 con l'applicazione della possibilità di ampliamento di ml. 1,00 dall'art. 105 della L.P. 15/2015; considerando però le motivazioni, supportate da comprovante documentazione sanitaria, fermo restando la categoria di intervento in risanamento conservativo R2, si consente un incremento al piano terra di una superficie di mq. 50 di SUN nell'area di pertinenza, al fine di potere costituire una idonea abitazione.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA PARZIALMENTE

OSSERVAZIONE 4 - PROTOCOLLO 24648 DEL 23.12.2019

Oggetto della richiesta:

Ambito territoriale compreso tra il Rio Ala e la zona sportiva di S. Martino dell'abitato di Ala – Spazio privato da riqualificare

Parere di merito:

Riferimento alle schede 5 e 7 PP. Edd. 490/15, 731/1 e 1593 e pp. ff. 1012 2 1015 CC Ala; si chiedono delle precisazioni in merito alla cartografia, tavola P1 del PGTIS denominata Città di Ala, e a vari punti contenuti nell'art. 41 Spazio privata da riqualificare; l'ambito oggetto di osservazione è costituito da un 'area molto esposta e di particolare qualità paesaggistica, con un sistema articolato di terrazzamenti di significativa estensione; condividendo il parere espresso nel Verbale n. 26/2020 del 28.05.2020 del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia Autonoma di Trento, che solleva una forte criticità agli interventi prefigurati per la valenza e visibilità, evidenziando che l'ambito richiede una progettazione complessiva che individui gli interventi previsti attraverso una progettazione

complessiva prefigurando delle soluzioni atte a tutelare l'area promuovendo la qualificazione degli spazi non edificati e mantenga il più possibile la nuova edificazione a ridosso degli edifici esistenti; il parere sottolinea inoltre una forte criticità rispetto alla previsione di coprire con delle tettoie degli spazi aperti pavimentati di notevole dimensione.

A seguito di analisi dettagliata e concertazione con il servizio urbanistica in merito alle criticità evidenziate nel verbale di conferenza di pianificazione sia sotto il profilo paesaggistico, rappresentato dal sistema dei terrazzamenti a balze e dal tessuto urbano del centro storico, sia sotto il profilo procedurale in ragione del necessario deposito a seguito di nuove scelte pianificatorie attinenti con l'evidenza pubblica si è ritenuto opportuno stralciare l'articolo 33 bis – Spazio privato da riqualificare (precedentemente normato dall'articolo 41 in adozione preliminare) demandando il suo approfondimento, puntuale sviluppo e regolamentazione ad una futura variante urbanistica.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 5 - PROTOCOLLO 24732 DEL 23.12.2019

Oggetto della richiesta:

Cambio di destinazione urbanistica da Verde storico a spazio privato degli edifici.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 762, P. Ed. 185/2 CC Chizzola, si chiede la modifica di destinazione urbanistica dell'area di pertinenza da verde storico a spazio privato degli edifici; l'area è effettivamente una pertinenzialità dell'edificio e pertanto appare condivisibile la modifica proposta da verde storico a spazio privato degli edifici.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 6 - PROTOCOLLO 24733 DEL 23.12.2019

Oggetto della richiesta:

Cambio di destinazione urbanistica da Verde storico a spazio privato degli edifici.

Parere di merito:

Riferimento alla p.f. 62/8 CC Chizzola, si chiede la modifica di destinazione urbanistica dell'area di pertinenza di una tettoia contraddistinta dalla P. Ed. 284, da verde storico a spazio privato degli edifici; l'area è effettivamente utilizzata quale pertinenzialità del manufatto e di pertinenza, appare pertanto condivisibile la modifica proposta da verde storico a spazio privato degli edifici.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 7 - PROTOCOLLO 24990 DEL 31.12.2019

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 910, P. Ed. 114/4 CC Serravalle, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3; la richiesta di modifica non è supportata da alcuna motivazione e la documentazione fotografica contenuta nella scheda del PGTIS non giustifica una variazione della categoria di intervento edilizio, posto gli interventi recentemente eseguiti.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 8 - PROTOCOLLO 239 DEL 09.01.2020

Oggetto della richiesta:

Richiesta di ampliamento laterale su spazio privato da riqualificare.

Parere di merito:

Riferimento alle schede n. 137 e 153, P. Ed. 641/4 e 641/2 CC Ala, si chiede la possibilità di modificare l'art. 44 Spazio privato da riqualificare al fine di consentire la realizzazione dell'ampliamento laterale nel limite massimo del 20% della SUN esistente e comunque non superiore a 35 mq come disposto dall'art. 35; la nuova descrizione dell'art. 31 consente, coerentemente con quanto previsto dall'art. 23 Ristrutturazione e 23 bis Ristrutturazione degli spazi di pertinenza, la possibilità di realizzare gli ampliamenti laterali degli edifici esistenti nei limiti contenuti dall'articolo stesso.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 9 - PROTOCOLLO 241 DEL 09.01.2020

Oggetto della richiesta:

Riconoscimento di manufatti accessori.

Parere di merito:

Riferimento alla P. ed. 8 CC Ronchi, si chiede l'inserimento in mappa di manufatti

esistenti assoggettandoli alla categoria dei manufatti accessori cui all'art. 38 delle NTA del PGTIS; i manufatti evidenziati non hanno trovato riscontro in titoli abilitativi presso l'Amministrazione pertanto ne va esclusa la sua evidenza edificiale all'interno del PGTIS.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 10 - PROTOCOLLO 260 DEL 09.01.2020

Oggetto della richiesta:

Modifica del Quadro B della scheda n. 714.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 714, P. Ed. 109/1 CC Ronchi, si chiede la cancellazione o modifica della prescrizione contenuta nel Quadro B riguardante l'edificio; la richiesta non è supportata da alcuna documentazione tale da suffragare una modificazione della prescrizione contenuta nel Quadro B, che pertanto rimane in vigore.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 11 - PROTOCOLLO 307 DEL 09.01.2020

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 892, P. Ed. 506 CC Ala, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3; la richiesta di modifica non è supportata da alcuna motivazione e vista la posizione dell'immobile e la non applicabilità delle previsioni riferite all'art. 105 della L.P. 15/2015 se ne esclude una qualunque variazione sia con ampliamento e sopraelevazione; la documentazione fotografica contenuta nella scheda del PGTIS non giustifica una variazione della categoria di intervento edilizio, posto gli interventi recentemente eseguiti.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 12 - PROTOCOLLO 308 DEL 09.01.2020

Oggetto della richiesta:

Realizzazione di balcone e modifica della forometria.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 899, P. Ed. 567 CC Ala, si chiede la possibilità di modificare le dimensioni delle finestre nell'attuale piano sottotetto e la realizzazione di un poggolo sul prospetto sud sull'edificio in categoria di intervento edilizio Risanamento conservativo R2; le previsioni contenute nel comma 1 lett. e) dell'art. 22 Risanamento conservativo escludono gli interventi richiesti, in particolare in relazione al ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

74

OSSERVAZIONE 13 - PROTOCOLLO 365 DEL 10.01.2020

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 991, P. Ed. 22/1 CC Pilcante, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3; l'immobile di cui si chiede la variazione di categoria edilizia è attiguo ad un immobile, con le stesse caratteristiche, ma assoggettato alla categoria della ristrutturazione edilizia; l'immobile per cui si chiede il cambio di categoria è in stato di grave degrado e, se non fosse stato oggetto di intervento per la messa in sicurezza, prossimo ad un deperimento irreversibile; la proposta è accolta con il cambio di categoria edilizia da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3 con la prescrizione che venga mantenuto il sedime delle murature perimetrali e il passo della foronomia esistente.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA CON PRESCRIZIONI

OSSERVAZIONE 14 - PROTOCOLLO 371 DEL 10.01.2020

Oggetto della richiesta:

Richiesta di ampliamento laterale.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 128, P. Ed. 698/1 CC Ala, si chiede l'inserimento del fabbricato nella nuova categoria operativa R7 al fine di acconsentire un ampliamento laterale su un lotto attiguo, p.f. 2135/3 CC Ala località Cumerlotti, applicando un incremento della SUN esistente del 65-70%, ritenuto insufficiente il parametro di ampliamento del 20% della norma; si premette che la variante al PRG

ha introdotto una variante cartografica declassando l'area della p.f. 2135/3 da agricola di pregio a area bianca; l'ambito perimetrato della frazione Cumerlotti era stato esteso alla p.f. in oggetto quale spazio privato edifici al fine di acconsentire la costruzione in aderenza all'edificio principale, la p. ed. 698/1 CC Ala; il Verbale della Conferenza di pianificazione ne chiedeva lo stralcio per coerenza con il PTC; la variante al PRG approvata nel 2020 ha comunque modificato la destinazione di zona della p.f. 2135/3 trasformandola da area agricola di pregio a area agricola di livello locale; questa nuova indicazione urbanistica non consente una nuova ripianificazione in questa fase che potrà essere valutata attraverso una variante di PRG

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

75

OSSERVAZIONE 15 - PROTOCOLLO 493 DEL 13.01.2020

Oggetto della richiesta:

Modifica degli articoli 28 e 39 delle norme tecniche di attuazione.

Parere di merito:

Riferimento alle NTA artt. 28, 39 e Repertorio; la motivazione all'osservazione è contenuta e resa esplicita nella Relazione Illustrativa della Variante in adozione definitiva riportata al precedente capitolo 4 – “*Le valutazioni rispetto al verbale del Servizio urbanistica*”. Si evidenziano alcune considerazioni in merito alle tematiche esposte.

La possibilità di affrontare il tema architettonico in chiave contemporanea non deve essere intesa in termini prescrittivi. Rappresenta una possibilità di intervento che consenta di porsi di fronte ad un progetto relativo ad un edificio anche adottando scelte contemporanee, quali possibili soluzioni rispetto a quelle maggiormente orientate all'intervento filologico e alla conservazione dell'impostazione storico formale o fondate su principi di mimetismo.

Per uscire dalla contrapposizione tra diversi linguaggi è necessario guardare la tradizione non solo dal punto di vista formale e romantico, ma tragarla da altri punti di vista tenendo sullo sfondo l'assunto che il tessuto storico consolidato è il frutto di sedimentazioni e stratificazioni del tempo che l'hanno plasmato nel corso della storia.

Il patrimonio storico culturale del centro storico va indagato e interrogato con pazienza per comprenderne forme e ragioni profonde e solo successivamente reinterpretato nel labile equilibrio tra ragioni passate e condizioni odierne, tra usi e memoria, tra passato e presente con la consapevolezza che ogni atto di intervento, sia esso di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, rappresenta una “costruzione” contemporanea.

Contrapporre la tradizione con l'innovazione risulta senza dubbio una forzatura, piegando la ragione al sentimento, per il semplice fatto che la tradizione, nel nostro caso il patrimonio storico del centro storico, altro non è che il risultato di una lenta,

ma continua innovazione, di un lento processo di miglioramento con cui le popolazioni hanno da sempre cercato di usare in modo migliore, e più ragionevole, la scarsità delle risorse.

Riquilibrare il tessuto ed il patrimonio storico non significa più solo rispondere ai bisogni economici quanto soprattutto rispondere alle domande legate ai nuovi modi di vivere la città e più in generale il suo territorio. Attraverso questa "lente" è possibile scorgere nuove possibilità per sperimentare inediti equilibri tra tradizione e innovazione attraverso la definizione di approcci in grado di legare lo spessore della storia con la sperimentazione di nuove tecnologie.

Solo in questo modo l'unione tra antichi saperi e nuove conoscenze può svelare la memoria dalla profondità del passato e renderla strumento di progetto utile alla composizione di costruzioni eloquenti, appropriate al contesto e rispondenti ai bisogni del nostro tempo.

Prefigurare la variante al piano *"un atto vandalico e uno sfregio gratuito"* nei confronti del centro storico è una provocazione immotivata che non trova fondamento né all'interno della cartografia di piano né nell'apparto normativo allegato al piano. A garanzia di questo in riferimento al contesto e alla possibilità di intervenire con un linguaggio innovativo, quale quello dell'architettura contemporanea, ci sono le strutture preposte al controllo della qualità degli interventi: Soprintendenza, Commissioni di Tutela, Comitato per l'architettura, Commissioni edilizie.

Nel fare riferimento all'architettura contemporanea, quindi alla sua possibilità di adattarsi al contesto storico, edilizio e funzionale degli immobili, si fa riferimento agli interventi di Otto Wagner (Postsparkasse 1904) e Adolf Loos (Looshaus 1909) a Vienna di inizi XX secolo, ma anche a Hans Hollein della fine del XX secolo (Haas Haus 1985), all'intervento di Norman Foster per il Reichstag (cupola 1993) a Berlino alla fine del XX secolo, a Richard Meier a Barcellona per MACBA (1995) alla fine del XX secolo, ma anche agli interventi di Carlo Scarpa a Venezia Negozio Olivetti (1957) e Verona Castelvecchio (1956), a tanti interventi razionalisti o neoclassici nelle città italiane. Una contemporaneità declinata nell'approccio e nel tempo senza che questa abbia causato "sfregi gratuiti o atti vandalici". Le motivazioni che Sir Norman Foster adduceva al progetto sembrano quanto mai pertinenti: *"La ricchezza delle nostre città si trova nella diversità delle costruzioni dei differenti periodi storici, ne consegue che ci saranno sempre alcune strutture ereditate, per esempio le sedi del governo e i musei, che sono troppo importanti per essere sostituite ma che dovranno essere rigenerate o restaurate per restituirle a nuova vita. Il nostro metodo progettuale verso le costruzioni storiche, come pure per la città nel microcosmo, è rivolto al rispetto della stratificazione storica integrandoli con interventi contemporanei."*

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 16 - PROTOCOLLO 529 DEL 13.01.2020

Oggetto della richiesta:

Possibilità di ampliamento di edificio classificato in R2.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 966, P. Ed. 774 CC Ala, si chiede la modifica dell'art. 34 Risanamento conservativo R2 al fine di consentire la legittimazione di una tettoia costruita in aderenza a edificio tutelato inserito in area residenziale per il PRG; le previsioni normative contenute nell'art. 22 Risanamento conservativo R2 escludono gli interventi richiesti.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE 17 - PROTOCOLLO 558 DEL 13.01.2020

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3 con possibilità di ampliamento.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 965, P. Ed. 694 CC Ala, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3; le previsioni contenute nell'art. 22 Risanamento conservativo R2 escludono l'intervento richiesto, in particolare le nuove costruzioni; una valutazione va riferita al contesto dove è situato l'immobile: un modesto edificio a due piani ricompreso tra la viabilità pubblica ma con una significativa area pertinenziale; considerando però le motivazioni, supportate da comprovante documentazione tecnica, fermo restando la categoria di intervento in risanamento conservativo R2, si consente un incremento al piano terra di una superficie di mq. 50 di SUN nell'area di pertinenza a ridosso del muro perimetrale di confine, al fine di potere costituire una idonea abitazione.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA PARzialmente

2.6 OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI DAI TERMINI

OSSERVAZIONE N. 18 - PROTOCOLLO 8625 DEL 08.06.2020

Oggetto della richiesta:

Rettifica di errore materiale.

Parere di merito:

Riferito alla scheda n. 970, P. Ed. 496/4 CC Ala, si chiede la rettifica di un errore materiale nell'indicazione delle particelle coinvolte nella schedatura, inserendo anche la P. Ed. 496/5 CC Ala; si integra la scheda con la particella edificiale 496/5 CC Ala.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.19 - PROTOCOLLO 9879 DEL 29.06.2020

Oggetto della richiesta:

Rettifica di errore materiale tra cartografia e schede.

Parere di merito:

Riferito alle schede n. 9 e n. 10 P. Ed. 500/1 e 500/2 CC Ala, si chiede la rettifica di un errore materiale nell'indicazione della categoria di intervento nelle schede da restauro R1 a risanamento conservativo R2; la segnalazione è corretta in quanto le condizioni degli immobili e il loro stato di conservazione attribuiscono agli immobili la categoria del risanamento conservativo, come per altro evidenziati in cartografia di piano.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 20 - PROTOCOLLO 16616 DEL 07.10.2020

Oggetto della richiesta:

Rettifica di errore materiale.

Parere di merito:

Riferito alla scheda relativa alla P. Ed. 349 CC Ala, si chiede l'evidenza come edificio pertinenziale di alcuni manufatti collegati alla P. Ed. 349 al fine di procedere alla rimozione della copertura dei manufatti accessori tramite la manutenzione straordinaria; a seguito di puntuale verifica si è accertato che gli immobili esistenti sono di fatto utilizzati e indispensabili accessori alle residenze, pertanto sono catalogati quali edifici pertinenziali.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 21 - PROTOCOLLO 17208 DEL 14.10.2020

Oggetto della richiesta:

Rettifica di errore materiale.

Parere di merito:

Riferito alle schede n. 991 e 992 P. Ed. 22/1 CC Pilcante, si chiede una correzione degli errori materiali riferiti agli elementi di analisi delle schede e per la categoria di intervento edilizio per l'edificio scheda n. 991 da risanamento conservativo a ristrutturazione; le segnalazioni relative alle caratteristiche di analisi degli edifici sono accolte; per quanto attiene alla variazione di categoria di intervento da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione R3 per l'edificio scheda n. 991 è già stata considerata nell'osservazione n. 13, accolta con prescrizione.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 22 - PROTOCOLLO 18462 DEL 02.11.2020

Oggetto della richiesta:

Modifica della categoria d'intervento.

Parere di merito:

Riferito alla P. Ed. 405 p.m. 3, sub 9, sub 10 CC Ala, in riferimento a manufatti accessori (autorimesse pertinenziali) di cui si chiede la conferma anziché la demolizione senza ricostruzione; a seguito di puntuale verifica si è accertato che gli immobili esistenti sono di fatto utilizzati e indispensabili accessori alle residenze, pertanto sono catalogati quali edifici pertinenziali con nuova scheda n. 1006.

Esito dell'osservazione:

ACCOLTA

OSSERVAZIONE 23 - PROTOCOLLO 1599 DEL 28.01.2021

Oggetto della richiesta:

Cambio di categoria d'intervento da R2 a R3. Pervenuta fuori dai termini di presentazione delle osservazioni.

Parere di merito:

Riferimento alla scheda n. 880, P. Ed. 451/1 PM 2 CC Ala, si chiede la variazione di categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo R2 a ristrutturazione edilizia R3.

L'edificio identificato catastalmente dalla p.ed 451/1 è costituito da due porzioni materiali indipendenti tra loro, la PM 1 che prevede la categoria d'intervento della

Ristrutturazione edilizia R3 e la PM e che prevede la categoria d'intervento del Risanamento Conservativo R2. La necessità del cambio di categoria d'intervento della PM 2 scaturisce dalla volontà di realizzare un intervento di coibentazione termica sulle facciate in continuità con la PM 1; la richiesta di modifica non giustifica la variazione della categoria d'intervento edilizio.

Esito dell'osservazione:

NON ACCOLTA

2.7 CORREZIONE ERRORI MATERIALI

Dopo la rituale scadenza per la presentazione delle osservazioni sono pervenute delle segnalazioni relative a errori materiali riportate all'interno delle schede del patrimonio storico. Considerando il tenore meramente descrittivo delle segnalazioni si è ritenuto opportuno prenderle in considerazione provvedendo alla correzione.

Scheda n. 5: integrata con la P. Ed. 1593 CC Ala;

Scheda n. 971: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 972: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 973: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 974: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 975: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 976: corretta la mappa di riferimento;

Scheda n. 977: inserita la P. Ed. 494/5 CC Ala in sostituzione della P. Ed. 494/2 CC Ala;

Scheda n. 978: inserita la P. Ed. 494/3 CC Ala in sostituzione della P. Ed. 494/2 CC Ala;

Scheda n. 979: inserita la P. Ed. 494/5 CC Ala in sostituzione della P. Ed. 494/2 CC Ala;

Scheda n. 984: inserito il CC Chizzola in sostituzione del CC Ala.

In relazione alla Scheda n. 145 CC Ala si è aggiornato, nella sezione dell'analisi edificio, i quadri n. 2, n. 3 e n. 4; nella sezione 8 indicazioni di progetto a seguito di verifiche e in coerenza con la cartografia, si è inserita la categoria di intervento da restauro R1 a ristrutturazione R3, così come il relativo spazio di pertinenza.

2.8 REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Verbale della Conferenza di pianificazione evidenzia la necessità di adeguare le norme del PGTIS alla variante generale al PRG qualora sia approvata, antecedentemente all'adozione definitiva di questa Variante.

La variante al PRG è stata adottata definitivamente con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 del 23 dicembre 2019 e successivamente approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 787 del 11 giugno 2020, entrando in vigore il 19 giugno 2020 e rendendo pertanto obbligatorio l'adeguamento e il coordinamento del nuovo piano.

Le modifiche introdotte, nel documento Norme Tecniche di Attuazione PRG –

Integrazione modifiche insediamenti storici, considerano le valutazioni emerse nel Verbale e gli adeguamenti a riferimenti di legge e del regolamento provinciale.

Il testo di raffronto evidenzia le differenze introdotte tra l'adozione preliminare e la presente adozione definitiva.

Nel rinviare al testo delle Norme va sottolineato che i riferimenti al Quadro B sono stati puntualmente trasferiti nelle schede degli edifici nella Sezione 8: indicazioni progettuali edificio al punto 6 prescrizioni particolari, così come al punto 7 l'applicazione o meno dell'art. 105 della L.P. 15/2015.

Le Aree libere, gli spazi privati e le aree pertinenziali, sono disciplinate da tre differenti articoli:

- art. 29 - Area libera nel centro storico (ex 42);
- art. 30 - Spazio privato degli edifici (ex 43);
- art. 31 - Spazio privato da riqualificare (ex 44).

Le perimetrazioni soggette all'art. 29 sono aree libere, non strettamente connesse all'edificato, comprese nella perimetrazione del centro storico, e solitamente si trovano a ridosso di aree pertinenziali degli edifici vere e proprie. L'articolo disciplina le caratteristiche degli interventi compatibili.

Lo spazio privato degli edifici (spazio aperto di pertinenza in discreto stato di conservazione) è normato dall'art. 30. L'introduzione del comma 6 prevede che in queste aree si attuino gli interventi corrispondenti alla categoria di intervento dell'edificio di riferimento, come evidenziato nella "Scheda" degli edifici alla sezione 8, Indicazioni progettuali edificio, al punto 8.4 categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza. Questa valutazione è in riferimento al maggior dettaglio che la scheda contiene nella parte di analisi, quindi di puntuale indicazione per il recupero dello spazio di pertinenza.

Lo spazio privato da riqualificare (aree di pertinenza degli edifici che si presentano degradate o con pavimentazioni incoerenti) è normato dall'art. 31. Queste aree sono contraddistinte da un retino puntinato con una indicazione di cartiglio puntuale (quadrato contenente una r). Escludendo le aree soggette a restauro, tutte le altre dove compaiono edifici a diversa categoria di intervento edilizio, risanamento conservativo e ristrutturazione, la categoria di intervento per l'area di pertinenza è quella del risanamento conservativo cui all'art. 24 bis.

Nell'articolo 16 - Generalità (CAPO II - Disposizioni edilizie per gli insediamenti storici) è stata esplicitata la competenza in capo alla Soprintendenza per gli aspetti autorizzativi su beni vincolati in relazione alla sopraelevazione degli edifici posti in aderenza. Una ulteriore precisazione riguarda l'applicazione delle prescrizioni contenute negli art. 105 e 107 della L.P. 15/2015, dove l'applicazione è riferita al recupero abitativo degli immobili.

Il documento di raffronto delle norme tecniche di attuazione evidenzia puntualmente le modifiche introdotte attraverso l'uso di testo con colorazione differente:

- testo adozione definitiva
- ~~testo eliminato in adozione definitiva;~~

- testo aggiunto/modificato in adozione definitiva;
- testo adeguato alle NTA della Variante 2019 al PRG approvata nel maggio 2020.

2.9 ELENCO DOCUMENTAZIONE DI PIANO

ELABORATI DESCRITTIVI

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Norme Tecniche di Attuazione – Raffronto

Repertorio Abaco Tipologico

Repertorio Abaco Tipologico – Raffronto

Attestato usi civici

Verifica PGUAP

Verifica valutazione strategica e rendicontazione

ELABORATI GRAFICI

Tavola P1 Ala	1:1000
Tavola P1 var Ala	1:1000
Tavola P2 Chizzola Pilcante	1:1000
Tavola P2 var Chizzola Pilcante	1:1000
Tavola P3 S. Margherita Serravalle	1:1000
Tavola P3 var S. Margherita Serravalle	1:1000
Tavola P4 Brustolotti, Muravalle, Soini, Guido Cumer, Ronchi, Ponzolotti Schincheri, Borgo General Cantore, Cumerlotti, Prati, Mori, Sdruzzinà	1:1000
Tavola P4 var Brustolotti, Muravalle, Soini, Guido Cumer, Ronchi, Ponzolotti Schincheri, Borgo General Cantore,	

Cumerlotti, Prati, Mori, Sdruzzinà	1:1000
Tavola P5 Calieri, S. Lucia, Sgardaiolo,	
S. Cecilia, Villetta, Rom, Pozze	1:1000
Tavola P5 var Calieri, S. Lucia, Sgardaiolo,	
S. Cecilia, Villetta, Rom, Pozze	1:1000
Tavola P6 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P7 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P8 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P9 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P10 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P11 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P12 Manufatti isolati	1:5000
Tavola P 7-P9-P10-P11 var Manufatti isolati	1:5000

SCHEDE EDIFICI

Schede edifici Ala, Borgo General Cantore, Brustolotti, Calieri, Cumerlotti, Chizzola, Guido Cumer, Soini, Mas, Ponzolotti, Mori, Muravalle, Pozze, Prati, Rom, Pilcante, Ronchi, Serravalle, S. Cecilia, S. Lucia, Schincheri, Sdruzzinà, S. Margherita, Sgardaiolo, Villetta e edifici sparsi.

LA DOCUMENTAZIONE SU SUPPORTO DIGITALE

202102_CD1_CSAIa

- Redazione schede informatizzate di ogni edificio secondo il modello predisposto e condiviso nella fase 1), suddivise per edifici entro le perimetrazioni e manufatti isolati (edifici sparsi);

202102_CD2_CSAIa

- Redazione della cartografia tavole dalla P1 alla P12, cartografie riguardanti i centri perimetrati, in scala 1:1.000, sia i manufatti isolati, edifici sparsi in scala 1:5.000 comprese le tavole di variante P1, P2, P3, P4, P5, P7-P9-P10-P11 per le modifiche introdotte;
- Predisposizione delle Norme Tecniche di Attuazione in adeguamento al vigente quadro provinciale e valutazioni del verbale della Conferenza di pianificazione, delle osservazioni e segnalazioni pervenute, elaborati in bn e in raffronto;

- Adeguamento del Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici in adeguamento al vigente quadro provinciale e valutazioni del verbale della Conferenza di pianificazione, delle osservazioni e segnalazioni pervenute, elaborati in bn e raffronto;
- Redazione della Relazione illustrativa per l'adozione definitiva in adeguamento al vigente quadro provinciale e valutazioni del verbale della Conferenza di pianificazione, delle osservazioni e segnalazioni pervenute.

3. ADOZIONE FINALE

3.1 INTRODUZIONE

L'Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso di revisione complessiva degli strumenti di pianificazione di livello comunale attraverso la predisposizione di due specifiche varianti: al Piano Regolatore Generale (PRG) e al Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS).

La variante al PRG è stata approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 787 di data 11.06.2020, in vigore dal 19.06.2020.

La variante al PGTIS è stata adottata con deliberazione commissariale n. 2 di data 25 ottobre 2019 trasmessa al Servizio Urbanistica in data 20 novembre 2019. Con successiva comunicazione di data 27 novembre 2019 il Comune ha fornito l'attestazione di corrispondenza tra gli elaborati cartacei e quelli in formato digitale.

In data 28 maggio 2020 si è tenuta, in via telematica, la Conferenza di pianificazione indetta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio per la verifica di coerenza della variante al Piano Urbanistico Provinciale (PUP) a seguito del quale è stato redatto il verbale di seduta n. 26/2020.

La trasmissione degli esiti del tavolo di concertazione è avvenuta in data 15 luglio 2020 al protocollo n. 411357, affinché l'Amministrazione potesse procedere all'adozione definitiva della variante.

Con deliberazione commissariale n. 1 del 2 marzo 2021, il Comune di Ala ha definitivamente adottato la variante in adozione definitiva trasmessa al Servizio Urbanistica in data 10 marzo 2021 prot. nn. 169451 e 170803.

Con nota di data 19 marzo 2021 prot. 195608, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento richiedendo integrazioni alla documentazione di piano consegnata, tra cui la verifica delle interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità. Le integrazioni, deposito delle osservazioni fuori termini e verifica della valutazione preventiva del rischio in relazione alla Carta di Sintesi della Pericolosità, sono state inviate in data 23 giugno 2021, prot. 450865, rideterminando il riavvio del procedimento.

La variante definitivamente adottata ha introdotto una parziale revisione dei contenuti e delle disposizioni normative richieste dal Servizio Urbanistica, valutazioni contenute nel documento Relazione illustrativa.

Con nota di data 10 agosto 2021, prot. A116-14859, il Servizio Urbanistica ha trasmesso la valutazione sulla adozione definitiva.

3.2 CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE VERBALE N. A116-14859 DEL 10 AGOSTO 2021

La Conferenza di pianificazione ha valutato l'adozione definitiva della variante al PGTIS di Ala formalizzando un parere trasmesso con nota prot. A116-14859 di data 10 agosto 2021.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza alle disposizioni fissate dal regolamento provinciale in materia di valutazione strategica dei piani, ha precisato che la variante risulta ascrivibile alle varianti non soggette a valutazione strategica o a rendicontazione urbanistica. La deliberazione di adozione definitiva pone in evidenza queste conclusioni nel documento "Verifica valutazione strategica e rendicontazione".

ELEMENTI DELLA VARIANTE: QUESTIONI GENERALI

A seguito della segnalazione che l'elaborato Relazione illustrativa risulta incompleto mancando la parte della Relazione di adozione preliminare, con questa ultima relazione si predispose un testo coordinato che contiene tutti i testi delle relazioni, dalla preliminare, alla definitiva a questa relazione di adozione finale.

Si chiede l'evidenza delle integrazioni adottate e delle modifiche apportate a seguito della adozione preliminare e integrazioni richiesta dalla Conferenza di pianificazione, ricordando che lo stato vigente è quello relativo alla variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 dd. 11 giugno 2020. Si è compiuta una puntuale verifica degli elaborati costituenti la variante. La revisione rev01 delle norme tecniche di attuazione, nel testo di raffronto, evidenzia le modifiche apportate in data dicembre 2021.

ANALISI DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO

Nel verbale si evidenziano alcune situazioni sia relative alla cartografia degli shape file in formato .shp trasmessi sia alle schede degli edifici trasmesse con integrazione del 23.06.2021 prot. 450865: la nota ha chiarito la coerenza degli elaborati trasmessi.

VERIFICA DELLE INTERFERENZE CON LA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ

La Carta di Sintesi della Pericolosità CSP è stata approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 dd. 04.09.2020 e entrata in vigore il 02.10.2020. Con

determinazione commissariale n. 1 del 02.03.2021, il Comune di Ala ha definitivamente adottato la variante al PGTIS, trasmessa al Servizio urbanistica in data 10.03.2021. Con nota di data 19.03.2021 prot. 195608, il Servizio urbanistica sospendeva il procedimento chiedendo integrazioni tra cui la verifica delle interferenze con la CSP. Le integrazioni sono state trasmesse in data 23.06.2021. Le integrazioni erano composte da una relazione di Valutazione preventiva del rischio generato dalle nuove previsioni urbanistiche contenute nella Variante definitiva la PGTIS del comune di Ala, corredata da una puntuale tabella con evidenziazione delle interferenze con la CSP, un'analisi delle modifiche in aree con penalità P3 – P4 – APP; una apposita cartografia, denominata P.csp Pericolosità, ha evidenziato per ogni ambito territoriale le interferenze relative alle classi di penalità rispetto alle varianti introdotte; la conclusione di questa verifica rimandava alla possibilità di agire sulle NTA, come nell'approvato PRG di Ala, subordinando i titoli alla verifica delle indicazioni emerse dallo studio di compatibilità, obbligatorio per determinate aree in relazione alle classi di penalità.

In data 21.07.2021 si è svolta la Conferenza di Servizi per la verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con la CSP da parte dei Servizi provinciali. Dalle verifiche è emersa la sostanziale compatibilità delle proposte urbanistiche a meno di due varianti identificate ai numeri n. 38, edificio con cambio di categoria di intervento in parte ricadente in area a penalità P4 e n. 23 in quanto l'edificio ricade in area P4 per incendi boschivi.

Nel periodo successivo al deposito è pervenuta all'Amministrazione lo studio di compatibilità per la variante identificata al n. 23, area classificata P4 per incendi boschivi; lo studio evidenzia le metodologie al fine di superare questa criticità, studio che si allega e di cui si chiede la conferma.

In relazione alla variante n. 38, stante il parere di non ammissibilità per la parte con cambio di categoria di intervento ricadente in area a penalità P4, se ne propone pertanto uno stralcio parziale dall'area critica.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE E CON IL PIANO TERRITORIALE DELLA COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

Nel Verbale si ribadisce la necessità di adeguare la cartografia delle aree agricole e agricole di pregio del PTC, evitando incongruenze e più in generale una verifica in adeguamento alla pianificazione sovraordinata. A questo proposito è stata compiuta una verifica puntuale come richiesto per gli ambiti di Borgo General Cantore e S. Margherita, riconducendoli al perimetro della pianificazione sovraordinata.

BENI ARCHITETTONICI, BENI ARCHEOLOGICI

La Soprintendenza per i beni culturali con parere del 12.07.2021 prot. 498562, ha segnalato criticità relative all'introduzione, nelle NTA, di possibilità di interventi che richiamino ad un linguaggio dell'architettura contemporanea. Su questo argomento si è data una puntuale risposta nella relazione in adozione definitiva e si ribadisce

un concetto: è una possibilità di intervento non un obbligo o una imposizione. La norma determina quali siano i puntuali approfondimenti, a scala edilizia e urbana, per affrontare la progettazione qualora sia ritenuta significativa e possa contribuire ad un reale recupero degli edifici; recupero che è rivolto sia alla popolazione residente sia a creare una opportunità per uno sviluppo culturale turistico importante e significativo, soprattutto in contesti dove la capacità attrattiva è debole ma è importante la qualità degli insediamenti, oggi necessari di interventi sia tradizionali sia innovativi.

Nel verbale si chiede di chiarire che la Soprintendenza esercita le proprie competenze su beni vincolati e su cose di cui al D.Lgs. 42/2004: non sembra opportuno ribadire questo obbligo in quanto previsto dalla normativa e per non duplicare disposizioni già previste nel D.Lgs.

Una puntualizzazione è riferita alla descrizione completa del vincolo per gli immobili sottoposti al D.Lgs. 42/2004, si chiede la tipologia di vincolo del manufatto sottoposto, punto 5 della scheda di analisi edificio; si ribadisce che la scheda degli immobili nella sezione 2 punto 5 Vincoli intende riportare i principali riferimenti ad eventuali vincoli ma solo in maniera indicativa al fine che sia una informazione da approfondire da parte dei proprietari o progettisti. Non si è voluto ripetere la descrizione del vincolo perché renderebbe necessaria una verifica a tempo che imporrebbe una riadozione, ancorché puntuale, dello strumento urbanistico.

Viene segnalata nella cartografia del PGTIS la non corretta evidenza dei beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, quali l'evidenziazione dei codici shape Z301_P, Z318_N, Z327_P e Z302_P; facendo seguito alla richiesta di verifica con la Soprintendenza per i beni architettonici di interesse culturale, ricevendo la documentazione originale dal Servizio stesso, e sovrapponendo la cartografia provinciale con quella della variante al PGTIS si nota una leggera modifica nella coincidenza dei perimetri dovuta alla diversa base catastale utilizzata; quella del PGTIS è la base catastale vigente al momento della redazione della variante che differisce rispetto ai dati shape della PAT che fanno riferimento a una base catastale recente e aggiornata. Si ricorda che l'ambito comunale di Ala è rappresentato su più comuni catastali e solo in parte sono stati aggiornati e validati, ma solo dopo l'adozione preliminare, pertanto, non appare possibile una parziale revisione dell'apparato cartografico. La cartografia evidenzia le Aree di protezione culturale ed archeologica con apposita grafia e shape di riferimento sottolineando che vi possa essere una problematicità legata alle differenti rappresentazioni della base catastale, attuale e aggiornata, e per questo non più corrispondenti agli shape ufficiali.

Per i beni archeologici nulla osta all'esecuzione della variante al PGTIS.

3.2 VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

LINGUAGGI E MATERIALI PROPRI DELL'ARCHITETTURA CONTEMPORANEA

Nel verbale si prende atto delle motivazioni addotte in controdeduzione in riferimento all'art. 16 comma 10bis delle NTA. In relazione alla contemporaneità degli interventi si fa un accenno all'autenticità rispetto alla sua capacità di integrazione e recupero critico nel tessuto storico: a questa sollecitazione si ricorda quanto descritto in risposta alla Soprintendenza nella relazione per l'adozione definitiva, *“L'autenticità è pertanto declinata attraverso il rilievo critico che pone in evidenza il processo di trasformazione subito nel tempo, e contemporaneamente la conservazione declinata come valorizzazione che, non ha come unico scopo finale l'unità stilistica, ma può anche tendere ad un recupero con degli elementi destinati a sostituire le parti mancanti integrandosi nell'insieme, distinguendosi tuttavia dalle parti originali”*.

Si chiede di esplicitare i limiti da applicare all'interno della NTA, per gli interventi innovativi, in corrispondenza dei fronti di pregio; la norma è integrata contemplando i limiti applicativi.

REPERTORIO

Viene chiesto di rivedere le duplicazioni e ripetizioni all'interno dei vari capitoli tematici; il repertorio è modificato come chiesto.

Rispetto ad alcuni interventi su specifici tematismi si osserva:

Fontane: chiarire il riferimento all'intervento organico anche per interventi non necessariamente collegati ad un edificio che le contenga; la norma chiarisce questo criterio di intervento;

Coperture: si critica la scelta dell'Amministrazione di non recepire il vincolo dell'utilizzo dei coppi anche nel caso di interventi di linguaggio contemporaneo, per cui si chiede nuovamente l'introduzione (richiesta già formulata nel parere della Conferenza in adozione preliminare); un intervento volto ad un linguaggio di architettura contemporanea ha la propria valenza e forza nella coerenza sia nell'uso dei materiali sia nelle forme; le coperture si possono caratterizzare anche con forme e materiali diversi nell'ottica di prevedere una sequenza che rispetti questo approccio metodologico su articolazioni spaziali del tutto nuove; la norma, modificata con questa versione, tende a non escludere l'uso dei coppi a priori ma suggerisce, in caso di coperture in lamiera, che siano verniciate opache nei colori del grigio o testa di moro;

Si chiede di chiarire in maniere esplicita come l'assetto della copertura non può essere ammessa nei casi di intervento condotto ai sensi dell'art. 105 della LP 15/2015; si condivide che la modifica alla conformazione della copertura non possa

essere ammessa nei casi in cui l'intervento sia perseguito ai sensi dell'art. 105 della legge provinciale per la sopraelevazione al fine del recupero di unità abitative al sottotetto;

Balconi e terrazze: il riferimento è a quanto espresso in sede di valutazione sull'adozione preliminare, verbale n. 26/2020 dove si affrontava in maniera articolata gli interventi di opere libere, erroneamente inseriti i balconi e le terrazze; l'inserimento di nuovi balconi sui fronti interni e eventualmente su fronti verso la pubblica via assicurando la regolare composizione dei fronti e il rispetto degli allineamenti, considerando i fronti sottoposti alle visuali principali e alle caratteristiche degli aggregati che li compongono; si accoglie l'indicazione di chiarire i limiti delle opere libere ai sensi dell'art. 78 della LP 15/2015 e art. 26 del RUE provinciale, così come la possibilità di ammettere nuovi balconi con le prescrizioni indicate;

Isolazione termica a cappotto: si segnala che il divieto di realizzarlo esternamente ai paramenti murari dovrebbe necessariamente essere esteso a tutti gli edifici per i quali è stato apposto un vincolo di facciata (fronti di pregio e vincoli puntuali; si accoglie l'indicazione modificando la descrizione;

Porte, portoni e anditi: si segnala, relativamente alla possibilità di introdurre pensiline a copertura degli accessi principali, in caso di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, che l'apposizione di tali strutture non può essere qualificante in presenza di portoni e portali ad arco; si accoglie l'indicazione modificando la descrizione.

FRUIBILITÀ COLLETTIVA DEGLI SPAZI PRIVATI DEL CENTRO STORICO

Nel verbale si prende atto dello stralcio dell'art. 27 comma 6 in adozione preliminare, ora art. 15 comma 6 in adozione definitiva; i contenuti del capitolo 9 della Relazione illustrativa in adozione preliminare rimangono obiettivi per futuri approfondimenti.

RIPENSAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI DEL CENTRO STORICO

Nel verbale, prendendo atto delle controdeduzioni nella Relazione illustrativa, si chiede comunque una verifica in relazione all'applicazione degli interventi previsti negli spazi privati degli edifici e spazi privati da riqualificare, in riferimento agli articoli 30 e 31 delle NTA. La distinzione tra i due ambiti di riferimento, evidenziata in cartografia, è dovuta ad una puntuale verifica sulla consistenza degli spazi, sulla loro qualità e possibilità di intervento atto ad una riqualificazione. La distinzione dei due ambiti è indifferente rispetto all'assetto della proprietà e punta unicamente alla riqualificazione e rigenerazione degli spazi tra gli edifici, spazi di valore aggiunto nel suo complesso. Le categorie di intervento previste sugli edifici rispetto allo spazio di pertinenza sono coerenti con la categoria dell'edificio a cui appartengono. Succede frequentemente che sugli spazi privati di pertinenza si affaccino edifici a diversa categoria di intervento quali il risanamento conservativo e la ristrutturazione: quando questi spazi privati sono da riqualificare, in riferimento all'art. 31 con puntuale

indicazione cartiglio “r”, la norma prevede che l'intervento sia quello riferito al risanamento conservativo, quindi all'intervento più vincolante qualitativamente. Questa specificazione è introdotta al nuovo comma 20 dell'art. 16 in coerenza con quanto previsto dal comma 3 dell'art. 31, che è descritto con puntualità. Si considera quanto evidenziato nel Verbale e si modifica la cartografia con una puntuale perimetrazione degli ambiti con cartiglio “r”, evidenziando così l'ambito di riferimento della norma.

L'indicazione di consentire degli ampliamenti degli edifici esistenti deriva da una intenzione pianificatoria complessiva che ha considerato il recupero, anche attraverso l'incremento di SUN, nella sua complessità e stratificazione al fine di consentire un reale recupero degli immobili.

92

RIUSO DEI MANUFATTI PERTINENZIALI A FINI RESIDENZIALI

Si prende atto dell'indicazione contenuta nel Verbale in relazione al testo normativo in relazione alle costruzioni accessorie, che viene di conseguenza modificato. L'inserimento dell'eventuale recupero per gli usi residenziali degli edifici pertinenziali, a servizio diretto e connessi con la residenza, è ammesso indipendentemente dalla loro previsione nel Quadro B, proprio nella logica di recupero complessivo dei manufatti esistenti e della riqualificazione urbana complessiva

L'articolo 26 delle norme li definisce puntualmente quali “edifici pertinenziali”, differenziandoli dalle costruzioni accessorie, quando siano già pertinenziali e connessi alla residenza, quindi adiacenti all'edificio principale, e a loro legati dalle funzioni residenziali.

SCHEDE DEGLI EDIFICI STORICI

Nel verbale si chiede una puntuale valutazione in relazione alla modifica della categoria di intervento da Risanamento conservativo R2 a Ristrutturazione edilizia R3 e da Demolizione a Ristrutturazione edilizia R3.

Le variazioni delle categorie di intervento edilizio sono supportate da due considerazioni: la prima in relazione alla nuova catalogazione degli edifici, la seconda dalla visione complessiva di recuperare il più possibile l'edificato dell'insediamento storico, entro e fuori la perimetrazione.

La prima considerazione deriva dalla nuova ricognizione degli immobili e, in particolare, dalla nuova scheda degli edifici che puntualmente ne evidenzia la consistenza quindi la possibilità di recupero. Sono veramente pochi gli edifici che passano da una categoria Risanamento conservativo R2 a Ristrutturazione edilizia R3 e per lo più edifici in contesti periferici o dove gli interventi già attuati, in edifici adiacenti o contrapposti, hanno le caratteristiche della ristrutturazione.

La seconda considerazione è legata all'impostazione generale della variante al PGTIS: si vuole puntare ad un recupero anche delle marginalità, di quei manufatti

che hanno una possibilità di recupero anche in considerazione delle nuove possibilità previste dalle norme di attuazione, vedi l'architettura contemporanea.

Il Verbale descrive puntualmente le varianti in relazione alle schede degli edifici; di seguito si descrive la specifica informazione.

Variante 1, scheda 331 Pilcante: da demolizione a ristrutturazione e ampliamento art. 105; la variazione di categoria di intervento edilizio si riconduce alle motivazioni sopra evidenziate, dove si predilige il recupero degli immobili, rimane pertanto il cambio di categoria; la possibilità di ampliamento riferita all'art. 105 non trova applicazione, quindi si stralcia la previsione;

Variante 4, Chizzola: eliminazione scheda R5 (da piano vigente), la cartografia è stata integrata con la zonizzazione di "spazio privato degli edifici" e mantenuto il fronte di pregio; lo "spazio privato degli edifici" in esame è una corte a cielo aperto tra due edifici limitrofi con accesso su strada pubblica mediante un portale storico; il fronte di pregio contiene il portale, viene pertanto mantenuto in continuità con gli edifici;

Variante 5, scheda 1001, Chizzola: da demolizione a risanamento conservativo e inserimento dello spazio da riqualificare "r"; si evidenzia che l'indicazione spazio da riqualificare "r" è già presente allo stato della cartografia del vigente PRG;

Variante 11, scheda 483, S. Margherita: da risanamento conservativo a ristrutturazione e richiesta di aggiornamento cartografico; la variazione di categoria di intervento edilizio si riconduce alle motivazioni sopra evidenziate, dove si predilige il recupero degli immobili, rimane pertanto il cambio di categoria; a nostro parere, e in coerenza con altre situazioni, è corretto che l'autorimessa con terrazza in copertura sia evidenziato come edificio pertinenziale, escludendolo pertanto dalla categoria della ristrutturazione dell'edificio principale;

Variante 12 e 13, scheda 442, Ronchi: da demolizione a ristrutturazione per il manufatto accessorio e da risanamento a ristrutturazione; è un errore materiale e la variazione di categoria di intervento edilizio si riconduce alle motivazioni sopra evidenziate, dove si predilige il recupero degli immobili, rimane pertanto il cambio di categoria, con la precisazione sopra evidenziata, tutti gli immobili in ristrutturazione;

Variante 15, scheda 173, Borgo General Cantore: da risanamento a ristrutturazione e verifica sulla differente categoria di intervento con la parte di edificio contraddistinto dalla scheda 172 b), riguarda una porzione dello stesso corpo di fabbrica; lo stato attuale e gli interventi edilizi avvenuti nel tempo hanno fatto perdere coerenza con la disciplina della categoria del risanamento, di fatto sono interventi di ristrutturazione; la variazione di categoria di intervento edilizio si riconduce alle motivazioni sopra evidenziate, dove si predilige il recupero degli immobili, rimane pertanto il cambio di categoria;

Variante 16, scheda 240, Ala: da demolizione a risanamento (cappella ingresso parco) si chiede l'attribuzione della categoria di intervento del restauro e lo stralcio dell'applicazione dell'art. 105, incoerente con la tipologia del manufatto; si accolgono entrambe le indicazioni;

Variante 19, scheda 200 loc. Borgo General Cantore: richiesta la variazione da ristrutturazione a risanamento, in ragione della valenza e delle caratteristiche costruttive; lo stato attuale e gli interventi edilizi succedutisi nel tempo hanno fatto

perdere coerenza con la disciplina della categoria del risanamento, di fatto sono interventi di ristrutturazione, pertanto appare corretto mantenere la categoria di intervento edilizia a ristrutturazione;

Variante 23, scheda 1003, Ronchi: inserimento in R7 di edificio in area agricola e vincolo della Carta di Sintesi della Pericolosità; l'edificio è stato oggetto di una radicale trasformazione nel tempo con interventi al limite della categoria di intervento della ristrutturazione; una verifica in riferimento all'area classificata P4 per la CSP, tramite uno studio di compatibilità contenete le misure obbligatorie atte a contenere il rischio, consente di mantenere la proposta dell'edificio in R7;

3.3 VARIANTI INTRODOTTE IN ADOZIONE DEFINITIVA.

Variante 24, modifica da spazio privato degli edifici ad edificio pertinenziale, preso atto dello stato di fatto si chiede se la variante sia stata originata da osservazione pervenuta; la variante è stata introdotta a seguito di osservazione pervenuta dai privati;

Varianti 27, 28 e 29, scheda 305, 309 e 310, Ala: modifica della conformazione degli edifici e destinazione nell'area del piano attuativo "ex cartierina"; si tratta di un ambito di Riquilificazione urbana, in cartografia RU1 a destinazione commerciale, dove, dando attuazione al piano attuativo, è stato eretto un edificio commerciale con soprastante parcheggio di uso pubblico, intervento approvato e regolato da apposita convenzione con l'Amministrazione comunale; l'intervento ha portato alla costruzione di un nuovo fabbricato, alla soppressione dei fabbricati esistenti (soppressi gli immobili alle schede 309 e 310) e, necessariamente, è stata adeguata la cartografia con il nuovo aggiornamento catastale con la nuova destinazione, coerente con lo stato dei luoghi;

Varianti 30A e 30B, scheda 942: modifica della collocazione dell'edificio storico sparso per adeguamento allo stato di fatto e conseguentemente aggiornamento delle schede 942 e 943 edifici storici sparsi; si accoglie l'indicazione e si modificano gli estratti delle schede 942 e 943;

Variante 33, Chizzola: da verde storico a spazio privato degli edifici, la variante erode una porzione consistente dell'ambito a verde storico dell'abitato, indipendentemente dalla configurazione attuale dell'area oggetto di modifica; sembra opportuno evidenziare che è proprio dalla configurazione attuale dell'area e dal suo utilizzo come area pertinenziale degli edifici a cui è relazionata, si è accolta questa richiesta, considerando che sarà comunque mantenuta come area libera e in grado di essere mantenuta dalla proprietà contribuendo a definire la qualità del tessuto storico, a mente dell'art. 30 delle NTA;

Variante 34, scheda 1006, Ala, da demolizione a edificio pertinenziale, edifici che il PGTIS conferma e tende a stabilizzarli ponendo una preoccupazione in relazione al deperimento della qualità del tessuto edilizio esistente; il mantenere questi edifici considerandone l'indubbia funzione di pertinenzialità della funzione residenziale è uno degli elementi della pianificazione urbana che porta a renderli partecipi della riquilificazione, non solo funzionale ma anche formale del tessuto storico; edifici

sedimentati che assolvono a delle funzioni che altrimenti sarebbero delegate a strutture provvisorie/precarie, spesso improprie e non coerenti con il tessuto storico;

Variante 38, scheda 1007, Ala, da demolizione a ristrutturazione con vincolo di verifica della CSP; si conferma la categoria edilizia della ristrutturazione con vincolo di verifica per l'intervento allo studio di compatibilità;

Variante 36, scheda 991, da risanamento a ristrutturazione, nel rispetto del sedime e del passo della foronomia esistente, sulla base della documentazione si chiede il mantenimento della categoria di intervento del risanamento conservativo; si accoglie l'indicazione e si modifica la categoria riportando l'edificio in risanamento conservativo;

Variante 37, scheda 876, Ala, edificio storico sparso soggetto a risanamento conservativo a cui si consente un ampliamento a piano terra di mq. 50 di SUN a seguito di richiesta per ragioni di carattere sanitario; l'intervento è da considerare come una parziale riconfigurazione di una struttura edilizia dotata di una area pertinenziale che può accogliere l'ampliamento, defilato dalle viste e integrato nel contesto.

Variante scheda 965, Ala, edificio storico sparso in fascia di rispetto cimiteriale, si chiede il rispetto delle norme riferite all'art. 62 della LP 15/2015; si auspica inoltre che sia un intervento caratterizzato da un'elevata qualità architettonica; si accoglie questa indicazione che sarà trascritta nella scheda al punto 8.3, prescrizioni particolari.

SPECIFICI RIFERIMENTI NORMATIVI

Si conferma lo stralcio dell'art. 33bis (ex articolo 41) e si conferma l'essere un rifiuto, nel testo dell'indice di raffronto delle norme, il titolo "Piano attuativo riqualificazione urbana RU2", che sarà stralciato.

3.4 NORME DI ATTUAZIONE

Nel Verbale si pongono alcune questioni di carattere generale come la piena rispondenza con il testo vigente della variante al PRG approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 del 11.06.2020, in particolare per quanto attiene ad alcuni parametri edilizi, da ampliamenti volumetrici a ampliamenti di SUN, così come il coordinamento con la variante al sistema insediativo attraverso la verifica per eventuali modifiche introdotte ai quadri B e F delle norme di piano.

NUOVA COSTRUZIONE

Nel Verbale si evidenzia che gli interventi di demolizione e ricostruzione vanno ricondotti alla "ristrutturazione edilizia R3" e non alla "nuova costruzione R7",

ric conducendo tutti gli interventi a quanto disposto dall'art. 23. Si evidenzia inoltre che l'art. 122 comma 8bis della LP 15/2015 consente ampliamenti superiori al 20% della SUN se riferiti a previsioni vigenti antecedenti all'entrata in vigore della LP stessa, e in ogni caso entro i limiti previsti dall'art. 77 della legge stessa. La categoria della nuova costruzione dovrebbe riferirsi ai soli edifici di nuovo impianto introdotti in aree precedentemente libere e rappresentare un'eccezione all'interno del centro storico, luogo non deputato alla nuova edificazione.

Nel valutare che si potrebbe ricondurre ad una unica norma la ristrutturazione edilizia, cui all'art. 23, va ricordato quante più volte ribadito nel Verbale: la coerenza dell'impianto con la pianificazione sovraordinata, la vigente variante al PRG approvata nel 2020. L'impianto normativo e cartografico della Variante al PRG, di data maggio 2020, contiene i riferimenti sia alla zonizzazione della nuova costruzione R7 nell'ambito delle disposizioni edilizie per gli insediamenti storici, cui allo shape file A201, sia alle norme cui all'art. 24 delle nta. Si evidenzia che questa variante al PGTIS segue le principali indicazioni della variante al PRG, pertanto crea una coerenza tra le due pianificazioni. Ne consegue che alcuni interventi sono coerenti con quanto edificato, una per tutte la RU1, area per la costruzione di una nuova struttura commerciale in sostituzione di obsoleti edifici, anche di recente costruzione. Nessun ambito di applicazione è stato impresso alle aree libere in questa variante al PGTIS, che rimangono non edificabili per definizione, ma sono riferite unicamente a unità edilizie esistenti, a edifici veri e propri, catalogati con scheda come tutti gli edifici degli insediamenti storici.

Una ulteriore considerazione va fatta in relazione alla descrizione del comma 4 dell'art. 24: *“Ad esclusione degli edifici in centro storico di Ala e di quelli elencati nel Quadro B, nel rispetto degli altri parametri edificatori di zona e in particolare delle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, sono ammessi i seguenti ampliamenti massimi della SUN esistente alla data di entrata in vigore della variante generale del PRG (18.11.1998), ...”*, è rilevante la volontà pianificatoria di evidenziare per quegli edifici un aumento volumetrico che va oltre il 20% fissato dalla categoria della ristrutturazione, ampliamenti concessi con una soglia temporale di riferimento antecedente alla entrata in vigore della LP 15/2015.

L'INTRODUZIONE DI NUOVE FUNZIONI

Nel Verbale è richiesto di verificare una coerenza con la proposta della mixité funzionale prevista dall'art. 16 comma 17 in relazione alla normativa sovraordinata, anche con gli stessi vincoli posti dalle NTA della variante PRG.

Il comma 17 dell'art. 16 è stato predisposto al fine di scongiurare un abbandono del significativo e importante patrimonio edilizio storico di Ala. La mixité funzionale descritta trova a volte una non applicabilità dovuta a superate concezioni di riuso dei manufatti storici, in particolare quelli di importante complessità e entità dimensionale (volumetria e SUN esistente). Il fatto di non potere procedere ad un recupero complessivo con le finalità descritte perché non si possa recuperare una funzione a piano primo o sottotetto, quest'ultimo senza ampliamento, sia superato con questa impostazione pianificatoria. Le nuove funzioni sono fondamentali e integrando il comma 17 con le indicazioni del comma 7.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Articolo 14 – “Principali tipologie edilizie considerate dal PRG”: sia chiarito se vi sono relazioni tra le tipologie riportate e gli “utilizzi” di cui alle schede degli edifici storici e degli edifici storici sparsi; questo articolo è stato introdotto, come ricordato quante più volte ribadito nel Verbale, per la coerenza con l’impianto previsto dalla pianificazione sovraordinata, la vigente variante al PRG approvata nel 2020. Si introduce il comma 9 che chiarisce come le definizioni delle principali tipologie edilizie sono mutate dalle norme di attuazione del PRG ed evidenziano una macro classificazione per tipi edilizi. Le schede degli edifici evidenziano invece il grado di utilizzo inteso quale funzione attenga all’edificio, valutata per tutti i piani dell’edificio, indipendentemente dalla principale tipologia di riferimento. Sia la classificazione tipologica sia il grado di utilizzo possono essere modificati al fine di recuperare a diverse funzioni gli immobili ai sensi del successivo comma 17 dell’art. 16.

Articolo 15 – “Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente”:

Comma 6 va rivisto evitando richiami ed ampliamenti con riferimento al volume, da ricondursi alla SUN; chiarimenti rispetto alla ammissibilità di sopraelevazioni della “quota di imposta delle coperture” prefigurando così un mantenimento della quota di colmo; per la prima richiesta si modifica da volume urbanistico a SUN; per la seconda, vista la modesta entità della variazione di cm. 30 della quota d’imposta, legata alla possibilità di realizzare un cordolo strutturale, si prescrive che in caso di allineamento delle gronde per i “fronti di pregio”, sia risolta senza alterare questo elemento unitario;

Comma 10 è stato inserito quale riferimento temporale l’entrata in vigore della presente variante al PGTIS per gli ampliamenti previsti dall’art. 15 in riferimento al quadro B e a quanto indicato al comma 7 dell’art. 16 e a altri ampliamenti previsti in altre categorie di intervento; gli ampliamenti andranno tutti riferiti alla data del 18.11.1998 come descritto nel comma 7 dell’art. 16 in relazione alla variante del PGTIS redatta dall’allora Comprensorio della Vallagarina;

Articolo 16 “Generalità”:

Comma 13, in materia di costruzioni accessorie, si chiede di fare rinvio espresso a quanto definito dal Regolamento Urbanistico edilizio Provinciale, evitando la duplicazione della disciplina sovraordinata; questo articolo è stato introdotto, come ricordato quante più volte ribadito nel Verbale, per la coerenza con l’impianto previsto dalla pianificazione sovraordinata, la vigente variante al PRG approvata nel 2020, che prevede specifiche modalità di intervento; è modificato il comma con il riferimento alle “costruzioni accessorie” del Rue provinciale.

3.5 CARTOGRAFIA E SCHEDE

Nel Verbale è richiesto di procedere ad una nuova verifica degli aspetti evidenziati nel corrispettivo paragrafo del verbale n. 26/2020, evidenziando il permanere di alcune incongruenze e chiedendo una esplicita risposta dedicata da inserire nelle controdeduzioni; in particolare viene richiesto di dichiarare in forma esplicita

all'interno della relazione che la incongruenza fosse frutto di un refuso e che lo stato di adozione definitiva corrisponda allo stato vigente, non costituendo variante allo stato approvato.

Si dichiara che la mancata corrispondenza riscontrata tra alcune categorie di intervento presenti all'interno della cartografia e le categorie indicate nella sezione 8 delle relative schede, modificate in adozione definitiva in adeguamento alla categoria indicata in cartografia, sono frutto di un refuso e che lo stato di adozione definitiva corrisponde allo stato vigente, non costituendo variante allo stato approvato.

3.6 ART. 105 LP 15/2015

Si conferma l'impostazione progettuale della variante al PGTIS togliendo il riferimento cartografico per l'applicazione o meno di quanto disposto dall'art. 105, avendo trasferito questa informazione nella nuova scheda edificio sia nella parte di analisi, sezione 2-7 Analisi edificio al punto 6.1, sia nella parte sezione 8 Indicazioni progettuali edificio al punto 8.7. Questa indicazione è supportata anche da quanto previsto dal comma 19 dell'art. 16 delle NTA di questa variante al PGTIS.

3.7 QUADRO B

Nel Verbale è richiesto se è stata verificata la coerenza tra il Quadro B e i richiami nelle schede, dove risultano ancora alcune incongruenze; viene suggerito di allegare il Quadro B evidenziando le eventuali modifiche intercorse e la sostituzione di qualche parametro da volume a SUN, chiedendo una verifica della attuazione delle potenzialità edificatorie previste nel Quadro stesso.

Si allega il Quadro B con le eventuali modifiche dei parametri.

4. OSSERVAZIONI SERVIZIO URBANISTICA PAT DI DATA 19.01.2022 E 11.03.2022

4.1 CHIARIMENTI E CONTRODEDUZIONI

99

Il Servizio Urbanistica della PAT, visti gli elaborati consegnati dal Comune di Ala in data 27.12.2021, rileva il permanere di alcune incongruenze in relazione alla Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 02.03.2021.

Una prima nota riguarda l'evidenza delle modifiche introdotte dalla variante nei documenti di piano, in adozione definitiva, che devono fare riferimento alle NTA della variante approvata al PRG maggio 2020, chiedendo che il testo riportato sia rappresentato in maniera analoga nella versione di raffronto, "testo vigente" e "testo ripreso dalle NTA della variante approvata al PRG maggio 2020".

Si evidenzia una nota metodologica alla elaborazione delle NTA relative al PGTIS, quale stralcio di competenza di questo ambito di progettazione. L'introduzione del testo di raffronto, con diversi colori del testo per una più agevole lettura (metodologia per altro in uso e consolidata), ha comportato nei tre passaggi dalla adozione preliminare a quella definitiva, alle successive modifiche per l'approvazione della Giunta provinciale, una ridefinizione rispetto alle richieste pervenute dal Servizio Urbanistica provinciale.

La verifica, in relazione a queste ultime richieste, è stata predisposta confrontando puntualmente il testo delle NTA del PRG maggio 2020 con le NTA del PGTIS dicembre 2021, dall'art. 13 all'art. 34.

Da questa puntuale verifica sono emerse delle modeste difformità che si elencano:

ART. 16 GENERALITÀ

- comma 1 riferimento all'art. 26 anziché 14 come nel nuovo testo;
- comma 6 esiste nelle NTA del PRG, omissis nelle NTA del PGTIS;
- comma 9 riportato e integrato il testo a seguito dal Parere Servizio urbanistica del 10.08.2021 e 11.03.2022;
- comma 12 SUN nelle NTA del PRG, manca il riferimento specifico nelle NTA del PGTIS;
- comma 13 testo modificato a seguito del Parere Servizio urbanistica del 10.08.2021; compaiono le descrizioni cotto e costruzioni nelle NTA del PRG, laterizio e manufatti nelle NTA del PGTIS;

- comma 15 “volumi tecnici” nelle NTA del PRG si fa riferimento all’art. 3 della L.P. 15%2015, nelle NTA del PGTIS compare ancora la superata descrizione;

ART. 18 GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI E LORO CLASSIFICAZIONE PER CATEGORIE DI INTERVENTO

- comma 3 riferimento agli edifici pertinenziali nelle NTA del PRG, modificata nella nuova descrizione in costruzioni accessorie nelle NTA del PGTIS, coerenti con la nuova distinzione tra costruzioni accessorie e edifici pertinenziali;
- comma 7 volume “urbanistico e SUN” nelle NTA del PRG, solo volume nelle NTA del PGTIS;

100

ART. 21 INTERVENTI DI RESTAURO (EDIFICI DELLA CATEGORIA OPERATIVA R1)

- comma 1 introdotta la lettera j) a seguito del Parere Servizio urbanistica 10.08.2021 nelle NTA del PGTIS;
- commi 3, 4 e 5 esistono nelle NTA del PRG, non compaiono nelle NTA del PGTIS;

ART. 25 BIS COSTRUZIONE ACCESSORIA

- introdotto dalle NTA del PGTIS;

ART. 26 EDIFICI PERTINENZIALI

- sostanzialmente ridefinito dalle NTA del PGTIS; si conferma la non ammissibilità a realizzare ulteriori strutture sia edifici pertinenziali sia costruzioni accessorie;

ART. 27 FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE

- nel testo dell’articolo aggiungere la parola unitariamente
- comma 2 fronti da riqualificare unitariamente nelle NTA del PRG, prospetti da recuperare e valorizzare nelle NTA del PGTIS;
- comma 3 fronti nelle NTA del PRG, prospetti nelle NTA del PGTIS;

ART. 31 SPAZIO PRIVATO DA RIQUALIFICARE

- comma 1 testo parzialmente cancellato nelle NTA del PRG, testo ripreso e adeguato alla nuova impostazione nelle NTA del PGTIS.

4.2 PARERE DEL SERVIZIO URBANISTICA DEL 19.01.2022

In prima adozione le NTA erano necessariamente quelle vigenti al tempo della prima adozione della variante al PGTIS avvenuta con deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 25.10.2019, quindi antecedente alla stesura finale delle NTA del PRG, la cui approvazione è avvenuta nel giugno 2020.

Le NTA sono state modificate e hanno la stesura definitiva del maggio 2020 (si veda ad esempio la numerazione degli articoli tra l'adozione preliminare e quella per l'approvazione).

Nella adozione definitiva della variante al PGTIS si doveva necessariamente introdurre la nuova stesura delle NTA del PRG e questo, per coerenza, comportava una diversa lettura a cui corrisponde una diversa cromia nel testo di raffronto.

Nello specifico articolo 13 comma 12. si accoglie l'indicazione, per gli eventuali errori materiali individuati in cartografia in relazione al PTC, di fare riferimento all'apposito .shp Z602, evidenziando che le conseguenti modifiche avranno efficacia a decorrere dall'entrata in vigore degli esiti della procedura di "Rettifica cartografica dovuta ad errore materiale ai sensi dell'art. 44 comma 3 della LP 15/2015" da parte della Comunità della Vallagarina.

Nello specifico l'articolo 15 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nella versione delle NTA del PRG maggio 2020 è composto di due commi; nella versione delle NTA del PGTIS è composto da dieci commi con importanti innovazioni; il riferimento al comma 8, testo evidenziato con colore blu, è stato aggiunto in adozione definitiva, quindi andrebbe di colore verde: nella sostanza non cambia nulla perché il testo, ripreso da una indicazione del Parere Servizio urbanistica del 28.05.2020, non è mai stato in discussione.

Nello specifico l'articolo 26 Edifici pertinenziali, è stato parzialmente modificato al comma 1, così come il comma 2; risultano completamente nuovi e aggiunti i commi 4 e 5; il comma 3 evidenzia la non ammissibilità a realizzare ulteriori strutture sia edifici pertinenziali sia costruzioni accessorie.

Nello specifico l'articolo 31 Spazio privato da riqualificare: nelle NTA del PRG era composto da un unico comma; nella versione NTA del PGTIS si rivede il comma 1, riprendendo l'originaria impostazione, e sono aggiunti i commi 2, 3 e 4.

La nota del Servizio urbanistica chiede di verificare la piena rispondenza con il testo vigente approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 787 in data 11.06.2020: questa verifica è evidenziata nella parte iniziale di questa relazione, dall'art. 13 all'art. 34.

In relazione alla variante n. 38, scheda n. 1007, si recepisce lo stralcio, rimane pertanto l'indicazione vigente.

Viene rilevato che non sono state recepite alcune delle indicazioni della Soprintendenza per i beni culturali, escludendo quanto già chiarito in sede di Conferenza di pianificazione relativamente all'utilizzo di linguaggi ispirati all'architettura contemporanea. L'adozione definitiva, nell'apparto cartografico e normativo, ha dato ragione di una serie di puntualizzazioni richieste dalla Soprintendenza non ultima all'art. 16 Generalità comma 9 dove è descritta la competenza autorizzativa degli interventi su beni vincolati dal D.Lgs. 42/2004 così come i riferimenti al Codice dei beni culturali, art. 21, e alla necessità dell'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ed al rispetto degli artt. 877 e 879 del Codice Civile.

Sempre il comma 9 estende la competenza della Soprintendenza sugli edifici di proprietà pubblica ma anche a quelli appartenenti ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti la cui realizzazione risalga ad oltre settant'anni.

La cartografia riporta puntualmente le aree di protezione culturale ed archeologica, evidenziando i vincoli diretti su manufatti e siti, vincoli indiretti su manufatti e siti, aree di protezione sito archeologico tutela 2, singolo elemento storico culturale non vincolato, vincolo diretto manufatto e sito e presenza di interesse singolo elemento storico culturale non vincolato poligonale (D.Lgs. 42/2004).

La Relazione illustrativa, al capitolo Beni architettonici, Beni archeologici pag. 87, descrive le modifiche apportate e chiarisce la scelta di riportare nelle schede degli edifici, alla sezione 2-7 Analisi edificio al punto 5, i principali riferimenti ad eventuali vincoli ma solo in maniera indicativa al fine che sia una informazione da approfondire da parte dei proprietari o progettisti. Si ribadisce che questa informazione, Elenco dei beni culturali, è ricompreso nel Quadro H allegato alle NTA del PRG poi ripreso nelle NTA del PGTIS. Si integra, come richiesto, al comma 9 le specifiche disposizioni riguardanti affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri elementi decorativi di competenza della Soprintendenza.

Si chiede di evidenziare, all'interno dell'art. 16 Generalità al comma 10 bis, come la possibilità di innovazione siano ricondotte ai margini di intervento ammessi per le diverse categorie; si recepisce l'indicazione integrando il comma 10 bis.

Viene rilevato che all'interno del Repertorio si riscontrano ancora alcune duplicazioni che rischiano di rendere poco chiara la disciplina. La Relazione illustrativa evidenzia le modifiche apportate alle varie voci e descrive puntualmente l'eliminazione di eventuali duplicazioni nel testo.

La precisazione richiesta relativamente alla tematica delle coperture, materiali ammessi principalmente il coppo e, in via residuale, la lamiera nel caso di un intervento con linguaggio contemporaneo a fronte di analisi dell'integrazione con il contesto e nelle colorazioni opportune e coerenti con l'intorno, in relazione all'ultimo paragrafo relativo all'intervento coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea; altre tipologie di materiali non potranno essere ammesse.

Nell'affrontare la tematica delle coperture si è ribadito più volte e, con gli opportuni riferimenti, quali siano i materiali da utilizzare, ad esempio nel restauro è obbligatorio

l'uso di coppi tradizionali, o negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è consentito, non obbligato, utilizzare coperture in lamiera verniciata opaca nei colori del grigio o testa di moro. La precisazione richiesta è recepita e andrà a integrare l'ultimo paragrafo della descrizione delle coperture.

Si chiede, relativamente agli spazi privati del centro storico e spazi di pertinenza, di stralciare gli articoli 21 bis restauro degli spazi di pertinenza, 22 bis risanamento conservativo degli spazi di pertinenza e 23 bis ristrutturazione degli spazi di pertinenza riconducendo gli interventi agli articoli 30 Spazio privato degli edifici e 31 Spazio privato da riqualificare.

La richiesta di ripensamento della classificazione degli spazi privati del centro storico era già emersa nel Parere del 10.08.2021. L'adozione definitiva dicembre 2021, sia nella Relazione illustrativa sia in cartografia, evidenziavano la coerenza e l'applicabilità delle norme relative agli spazi di pertinenza dei singoli edifici attraverso la puntuale indicazione della scheda edificio.

La cartografia differenzia in modo inequivocabile la destinazione delle aree, assoggettate a artt. 30 o 31 con apposita grafia "r". Le NTA del PGTIS, come definite nella adozione definitiva dicembre 2021, rendono coerenti le due tipologie di vincolo: le aree dell'art. 30 Spazio privato degli edifici, sono caratterizzate da spazi con un buon grado di manutenzione necessari eventualmente di riqualificazione dell'arredo, manutenzione dei muri di cinta o recinzioni esistenti, coltivazione di orti e giardini. In queste aree è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie. Il comma 6 prevede la possibilità, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli attuali assetti formali e funzionali cui al comma 1, di intervenire con i criteri previsti dalla scheda dell'edificio al punto 8.4 categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza che, si ricorda sono quelli del restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

La puntuale descrizione degli interventi non collide in nessun modo con i criteri di salvaguardia e valorizzazione di questi spazi, anzi questa differenziazione di tipologia di intervento può contribuire a una pluralità di intervento caratterizzando l'ambito di intervento.

Le aree dell'articolo 31 Spazio privato da riqualificare, sono caratterizzate da aree che si presentano degradate o che sono state oggetto di interventi non adeguati al contesto storico che necessitano di specifici interventi di riqualificazione. Il comma 2 definisce le caratteristiche di intervento evidenziando la possibilità di ampliamento di edifici assoggettati alla categoria della ristrutturazione con ampliamento se l'area di pertinenza è normata dall'art. 23 bis.

Il comma 3, escludendo le aree pertinenziali assoggettate a restauro, prevede che in caso gli spazi pertinenziali siano afferenti a edifici a diversa categoria di intervento edilizio, risanamento conservativo e ristrutturazione, la categoria per l'area di pertinenza è quella dell'art. 22 bis risanamento conservativo degli spazi di pertinenza. Anche in questo caso la puntuale descrizione degli interventi non collide in nessun modo con i criteri di salvaguardia e valorizzazione di questi spazi, anzi questa differenziazione di tipologia di intervento può contribuire a una pluralità di intervento caratterizzando l'ambito di intervento.

A fronte di queste considerazioni si ritiene di mantenere sia gli articoli 21 bis, 22 bis e 23 bis e le relative indicazioni nelle schede degli edifici al punto 8.4. Per questi

articoli si accoglie l'indicazione con l'integrazione che "Le aree pertinenziali fanno riferimento all'assetto proprietario alla data del 25 maggio 2019, adozione preliminare del PGTIS. Su queste aree pertinenziali valgono le disposizioni contenute nei successivi articoli 30 "Spazio privato degli edifici" e 31 "Spazio privato da riqualificare" e 29 "Aree libere del centro storico" e 32 "Spazi pubblici da riqualificare".

Si chiede di verificare l'effetto complessivo degli ampliamenti ammessi a edificio principale ed edificio pertenziale recuperato sia entro i limiti di quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia all'art. 77 della L.P. 15/2015. La distinzione operata nelle NTA del PGTIS tra art. 25 bis Costruzioni accessorie e art. 26 Edifici pertinenziali, in ragione della loro peculiarità e come definiti dall'art. 3 comma 4 lett. a) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, fa rientrare questi edifici nell'ambito del recupero abitativo complessivo, obiettivo primario del PGTIS. Sono per lo più parti di edificato a servizio diretto adiacenti e connessi alla residenza il cui incremento è stato stimato, a campione, entro i limiti dell'art. 77 della L.P. 15/2015.

Viene segnalata la mancata consegna dell'intero apparato delle schede degli edifici degli insediamenti storici. Si provvede alla consegna.

Si segnala che permane in qualche caso nel testo normativo un errato riferimento ai "manufatti isolati" in luogo di "costruzioni accessorie" agli art. 18 comma 9, art. 29 comma 1 e art. 30 comma 3, ecc. Nella versione della NTA di dicembre 2021 non compaiono questi errati riferimenti, comunque come sottolineato nella prima parte di questa relazione, è stato verificato tutto il testo.

Si chiede se sia stata introdotta, come richiesto, una nuova schedatura nei casi riscontrati in cui i manufatti "a servizio diretto" abbiano di fatto la consistenza di edificio. Per questi manufatti, definiti dall'art. 26 Edifici pertinenziali, è prevista la possibilità di conferma subordinata a degli interventi descritti in norma. Si ribadisce che sono a servizio diretto, adiacenti e connessi agli edifici principali pertanto non si è ritenuta necessaria una loro schedatura, fanno parte dell'edificio principale.

Si evidenzia che gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione, relativamente alla zonizzazione di riferimento per l'area a seguito di avvenuta demolizione, si sia scelto di rappresentare in trasparenza il retino della demolizione sovrapposto a quello della destinazione futura. Si suggerisce di esplicitare tale indicazione all'interno del testo normativo all'articolo 25. Si recepisce l'indicazione aggiungendo il comma 5.

In merito alla variante n. 4 a Chizzola si chiede di fornire documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio. Si recepisce l'indicazione e si modifica la scheda e la cartografia in coerenza con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la variante n. 23 viene ribadito la non ammissibilità della categoria della nuova costruzione R7, deve essere ricondotta alla categoria della ristrutturazione nei limiti di quanto ammesso dal PRG vigente per l'edificio esistente, per quanto riguarda il tema degli ampliamenti. Considerando i vincoli e le criticità per l'intervento proposto si stralcia la scheda edificio.

Per quanto riguarda la variante n. 37 si indica come opportuno che le indicazioni rispetto alla posizione del nuovo ampliamento sia defilato alle visuali e integrato nel contesto e venga integrato all'interno della scheda. Si recepisce l'indicazione

integrando la descrizione nella scheda 876 edifici sparsi C.C. Ala.

Si segnala che non sono stati consegnati i dati .shp e pertanto non è stato possibile effettuare la verifica. Si preferiva consegnare gli .shp a seguito della condivisione della documentazione consegnata come Adozione finale, dicembre 2021 e marzo 2022.

Si evidenzia che pur prendendo atto di quanto espresso all'interno delle controdeduzioni, si ribadisce quanto indicato in merito alla categoria della nuova costruzione all'interno del verbale 26/2020 e della nota 9.08.2021, prot. 575175. L'articolo 24, Nuova costruzione R7, specifica al comma 2 che qualora la zonizzazione riguardi un ambito entro cui sia esistente un edificio, l'intervento consentito è quello ricondotto nei limiti della ristrutturazione edilizia cui al precedente art. 23 Ristrutturazione.

Si evidenzia all'art. 15 comma 6 la possibilità di specificare che anche la sopraelevazione è ammessa anche in assenza di incremento di SUN; si accoglie l'indicazione. Si chiedono chiarimenti in merito al secondo punto del comma 6, che permette la sopraelevazione della "quota di imposta delle coperture" prefigurando così un possibile mantenimento della quota al colmo ed una variazione delle pendenze delle coperture, per cui si esprimono delle perplessità. Si chiede di valutare l'opportunità di ammettere pari sopraelevazione del colmo; si accoglie l'indicazione. In merito al comma 10 si segnala un refuso nella seconda parte del comma 10; si provvede alla modifica.

Si evidenzia all'art. 16 comma 13 la corretta eliminazione delle duplicazioni della disciplina sovraordinata, mentre si indica di mantenere le previsioni tipologiche e dimensionali di competenza dello strumento urbanistico comunale. Si accoglie l'indicazione stralciata in adozione definitiva dicembre 2021.

Si segnala in merito all'applicazione dell'articolo 105 della L.P. i rilievi espressi nel verbale 26/2020 relativi ad edifici a restauro o soggetti a demolizioni. Il verbale faceva riferimento alla cartografia dove un asterisco evidenziava gli edifici per i quali non si ammetteva l'applicazione dell'art. 105. L'indicazione della applicabilità o meno è ora demandata alla nuova scheda dell'edificio con apposita indicazione alla sezione 8, punto 7.7 Applicazione art. 105 L.P. 15/2015.

Rispetto ai rilievi su cartografia e schede manca la conferma delle verifiche richieste alle note derivanti dalla prima adozione, richiesta dell'11.03.2022. Si è proceduto ad una puntuale verifica degli edifici contraddistinti dalle schede evidenziate in conformità alla cartografia aggiornata e all'aggiornamento stesso delle schede. Si evidenzia che nel caso un edificio abbia una diversa categoria di intervento edilizio si è provveduto a differenziare la scheda con l'apice a o b.

Alcuni rilievi alla cartografia sono ritenuti superati dalla nuova aggiornata cartografia o dalla modifica alle NTA per i casi dove compare l'intervento R7 Nuova costruzione che, se esiste un edificio, va riportato alla categoria della ristrutturazione R3.

Una ultima precisazione riguarda l'area a destinazione pubblica "Area per attrezzature di livello locale – civile amministrativa" corrispondente alle p.f 1018/3 e p. ed. 929. Considerando l'assenza di interesse storico per i manufatti, corrispondenti tra l'altro all'area a destinazione omogenea, destinazione presente anche nella variante maggio 2020 al PRG, si demanda l'applicazione a quanto

previsto dall'art. 58 delle vigenti NTA della variante PRG maggio 2020.

Si chiede di allegare alle NTA del PGTIS i quadri F, B e B1, adeguatamente aggiornati delle modifiche introdotte dalla variante in adozione finale.

Si allegano i quadri richiesti evidenziando che le modifiche apportate sono relative all'eliminazione di tutti quegli interventi che sono ammessi e sono già stati realizzati fino ad oggi, usufruendo pertanto della possibilità assegnata.

Si evidenzia che in adozione definitiva permaneva qualche parametro espresso in volume che andrà convertito in SUN. Si accoglie l'indicazione e si modificano i parametri.

Valutazione preventiva del rischio generato da nuove previsioni urbanistiche contenute nella Variante al PGTIS del comune di Ala.

La Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) entrata in vigore il 02/10/2020 con delibera G.P. n. 1317 del 04/09/2020, sostituisce le disposizioni della Carta di Sintesi Geologica e le disposizioni in materia di uso del suolo del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP).

Mediante la valutazione preventiva sulle classi di penalità della Carta di Sintesi della Pericolosità si procede alla verifica puntuale delle interferenze delle nuove previsioni, predisponendo una apposita cartografia denominata csp e nello specifico: P1 csp Città di Ala, P2 csp abitati di Chizzola e Pilcante, P3 csp abitati di Santa Margherita e Serravalle, P4 csp abitati di Brustolotti, Muravalle, Guido Cumer, Soini, Ronchi, Mas e POnzolotti, Schincheri, Borgo General Cantore, Cumerlotti, Prati, Mori e Sdruzzinà, P5 Calieri, Santa Lucia, Sgardaiolo, Santa Cecilia, Villetta, Rom e Pozze, P7 P9 P10 P 11 csp manufatti isolati.

Tale documento è redatto in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 8.3 dell'Allegato C "Carta di sintesi della pericolosità. Indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate, medie o basse e le aree con altri tipi di penalità", parte integrante della deliberazione della Giunta provinciale n. 1942 del 12 ottobre 2018.

Tabella con evidenza delle interferenze con la CSP

N.VAR	Classi di Penalità - Carta di Sintesi della Pericolosità					DEST. VAR.	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PRG PROGETTO	NOTE
	P1	P2	P3	APP	P4				
	P1								
1	P1					A205	DEMOLIZIONE (A208)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
2	P1					A205	NUOVA COSTRUZIONE (A210)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
3	P1					A205	EDIFICIO PERTINENZIALE (A209)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
4	P1					A205	NUOVA COSTRUZIONE (A210)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA UNIONE A SCHEDA 57
5	P1					A204	DEMOLIZIONE (A208)	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	
6	P1					A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
7	P1					A404	DEMOLIZIONE (A208)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	
8	P1					A404	DEMOLIZIONE (A208)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	

9	P1					A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
10				APP		A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
11				APP		A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
12	P1					A205	DEMOLIZIONE (A208)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
13	P1					A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
14	P1					A205	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
15	P1					A205	DEMOLIZIONE (A208)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A205)	
16	P1					A203	DEMOLIZIONE (A208)	RESTAURO (A203)	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA
17		P2				A405	SENZA DESTINAZIONE (PRG VIGENTE)	SPAZIO PRIVATO DA RIQUAL.(A405)	
18			P3			A203	-	-	AGGIUNTA NUMERAZIONE SCHEDA MANCANTE - 1002 - IN RESTAURO (A203)
19	P1					A205	-	-	AGGIUNTA NUMERAZIONE SCHEDA MANCANTE - 200 - IN RISTRUT.EDIL. (A205)
20		P2				F603	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	STRADA LOCALE DI PROGETTO (F603)	
21		P2				F603	AREA LIBERA CENTRO STORICO (A401)	STRADA LOCALE DI PROGETTO (F603)	
22	P1					E109	AREA AGRICOLA LOCALE (E109)	STRALCIO A PRG VIGENTE	STRALCIATO PERIMETRO INSEDIAMENTO STORICO (A101) E SPAZIO PRIVATO (A404)
23					P4	E103	AREA AGRICOLA (E103)	STRALCIO A PRG VIGENTE	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA STRALCIATO PERIMETRO INSED. STORICO ISOLATO (A102) E NUOVA COSTRUZIONE R7 (A210) SCHEDA 1003
24		P2				A209/Z601	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	EDIFICIO PERTINENZIALE (A209)	AGGIUNTA PRESCRIZIONE PUNTUALE "X"(Z601)
25		P2	P3			A102/A204	-	-	CORREZIONE DELIMITAZIONE PER ERRORE MATERIALE TRA

									STORICO ISOLATO (A102) ED EDIFICIO IN R2 (A204)
26	P1					A404	SPAZIO PUBBLICO DA RIQUAL. (A403)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	
27		P2				D121	NUOVA COSTRUZIONE (A210)	AREA COMMERCIALE (D121)	
28		P2			P4	D121	NUOVA COSTRUZIONE (A210)	AREA COMMERCIALE (D121)	
29		P2				A210	AREA COMMERCIALE (D121)	NUOVA COSTRUZIONE (A210)	
30°	P1					A102/A204	INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO SENZA EDIFICIO SCHEDATO (A102)	INSERIMENTO DI EDIFICIO CON CATEGORIA RISANAM. CONSERV. (A204)	
30B	P1					-	STRALCIO EDIFICIO	NUOVA INDIVIDUAZIONE IN 30A	ERRORE MATERIALE
31		P2				A205	-	-	UNIONE SCHEDE STESSA P.ED IN CATEGORIA RISTRUTT. EDIL. (A205)
32	P1					A404	VERDE STORICO (A406)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	
33	P1					A404	VERDE STORICO (A406)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	
34	P1					A209	DEMOLIZIONE (A208)	EDIFICIO PERTINENZIALE (A209)	
35	P1					A404	DEMOLIZIONE (A208)	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	
36			P3			A204	RISANAMENTO CONSERV. (A204)	STRALCIO A PRG VIGENTE	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA INSEDIAMENTO STORICO ISOLATO SCHEDA 991
37				APP		A204	-	-	ERRORE MATERIALE - AGGIUNTA NUMERAZIONE - 876 - IN RISANAM. CONSERVATIVO (A204)
38		P2			P4	A208	DEMOLIZIONE (A208)	STRALCIO A PRG VIGENTE	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA STRALCIO A PRG VIGENTE - SCHEDA 1007
39 A- B-C-D- E-F-G- H	P1					A406	DEMOLIZIONE (A208)	VERDE STORICO (A406)	STRALCIO EDIFICI

40				APP		A209	SPAZIO PRIVATO EDIFICI (A404)	EDIFICIO PERTINENZIALE (A209)	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA AGGIUNTA PRESCRIZIONE PUNTUALE "X"(Z601)
41				APP		Z602	-	INSERIMENTO AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (Z602) (Art.13, c.12)	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA
42	P1					Z602	-	INSERIMENTO AREA CON SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO (Z602) (Art.13, c.12)	MODIFICA SUCCESSIVA ALLA ADOZIONE DEFINITIVA

Analisi delle modifiche in aree con penalità P3 - P4 - APP

Varianti 23 - 36 - 38

Le previsioni sono stralciate e ricondotte allo stato attuale delle destinazioni presenti nel PRG vigente variante 2020.

Variante 40

Riconoscimento dell'edificio pertinenziale A209 come richiesto dalle osservazioni pervenute.

Varianti 41-42

Viene introdotta un'area con specifico riferimento normativo (Art. 13, c.2) per le aree attualmente interessate alle aree agricole del PTC per cui l'Amministrazione Comunale ha già avviato richiesta di modifica alla Comunità della Vallagarina.

Varianti 18 – 25 – 37

Le variazioni proposte sono originate da errori materiali di edifici catalogati in assenza di numerazione in cartografia o di errata congruenza tra il limite di centro storico isolato e il relativo edificio schedato, senza modifica della categoria di intervento, e pertanto non sussiste alcuna variazione di destinazione rispetto all'impianto cartografico vigente.

Varianti n. 10 – 11 – 28

Le varianti generate dall'accoglimento di richieste dei privati e che ricadono in ambiti con penalità P3, P4 e APP si ritengono compatibili in quanto interessano unicamente la categoria di intervento sugli edifici esistenti, già vigenti e opportunamente schedati.

Variante 28

Nell'ottica di riorganizzazione delle reali destinazioni dell'area, in minima parte la variante n. 28 ricade marginalmente e del tutto residuale in penalità P4.

Conclusione

Le valutazioni sopra riportate evidenziano alcune criticità rispetto alla Carta di Sintesi della Pericolosità approvata definitivamente.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio con nota prot. 14859 di data 10.08.2021 – A ha verificato le interferenze con la Carta di Sintesi della Pericolosità in una apposita Conferenza di Servizi, Servizio Bacini Montani e Servizio geologico. In particolare è segnalato che molte delle varianti non si configurano quali varianti urbanistiche ma prevedono solo dei cambi di categoria di intervento su edifici esistenti e a destinazione già residenziale. Pertanto per gli edifici che ricadono in aree a penalità della CSP, si demanda ad un'eventuale fase progettuale la redazione dello studio di compatibilità previsto dalla normativa.

A seguito dei rilievi evidenziati sono state stralciate alcune previsioni come sopra evidenziato, nello specifico varianti n. 23 e n. 38.

Il progettista
dott. arch. Giorgio Losi