



Provincia Autonoma di Trento
Comunità della Vallagarina

Comune di Ala



**Edifici non soggetti alla procedura di cui
al comma 1 dell'articolo 105 della L.P.
4 agosto 2015, n. 15**

Relazione Illustrativa

Febbraio 2017

Variante puntuale al PRG

non applicazione art. 105 della L.P. 15/2015

Ufficio urbanistico della Comunità di Valle

Gruppo di lavoro

arch. Andrea Piccioni

geom. Amedea Peratti

geom. Stefano Marcolini

stagista Elisa Graziola

Ufficio tecnico comunale

ing. Alessandra Pretti

geom. Luciano Baldi

IL CAPO SERVIZIO

arch. Andrea Piccioni

Prima adozione Delibera del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.10.2016 esecutiva dal 07.11.2016

Adozione definitiva Delibera del Commissario ad Acta n. 1 dd.

Approvato dalla G.P. con Delibera

IN VIGORE DAL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nel corso degli anni '80 l'amministrazione comunale, limitatamente al nucleo di Ala, in quanto centro storico di tipo "A", si era dotata di uno specifico strumento di pianificazione (P.G.T.I.S.). Successivamente, nel 1987 l'allora Comprensorio 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. A seguito della legge urbanistica provinciale 22/1991 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 puntuale schedatura molto precisa ed articolata. Alla luce delle modifiche successivamente introdotte dalla normativa provinciale e nazionale, le previsioni del vigente p.r.g. relative alle categorie di intervento degli edifici storici (così come recepite dalla legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15), non risultano più congruenti. Prossimamente occorrerà quindi predisporre una revisione articolata del piano dei centri storici volta all'aggiornamento e all'adeguamento dello strumento alle disposizioni normative vigenti, mediante una nuova schedatura degli edifici ricadenti nel centro storico 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. Queste analisi comporteranno una sostanziale revisione dei vincoli e delle modalità operative nei centri storici.

In attesa della variante sopradescritta, al fine di salvaguardare i caratteri tradizionali dell'edificato storico, l'amministrazione comunale, ha ritenuto opportuno attivare una variante allo strumento urbanistico redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, che, attraverso specifica indicazione cartografica nei centri storici, ed elencazione degli edifici isolati, individui 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.

L'art. 105 della legge urbanistica provinciale recita:

Art. 105

Recupero degli insediamenti storici

1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle

categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.

2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

3. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.

Oltre alla presente variante è stata affidata alla Comunità della Vallagarina anche la predisposizione di una revisione del piano regolatore comunale, oggi in fase di avanzata definizione.

METODOLOGIA DEL PIANO

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.

Al fine di dare tracciabilità all'iter valutativo, come richiesto anche dal Servizio Urbanistica, si riportano di seguito sinteticamente le valutazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo:

FRAZIONE DI S. MARGHERITA

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
410	•					•
469		•			•	
470	•			•	•	
476		•			•	
477		•			•	
497	•	•				
498	•	•		•	•	
500	•	•	•	•		
510	•	•				
511	•					
513				•	•	
519	•	•	•	•		
520	•	•	•	•		
521	•	•	•	•		
522	•	•				
524	•			•		
525		•		•		
526				•	•	

S. Margherita, via Trento – 512, 521, 519, 520, 498, 500



S. Margherita, via Trento – 500, 498, 520, 519, 521, 509



FRAZIONE DI SERRAVALLE

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
572	•		•		•	
576				•	•	
589	•	•				
603	•	•				
606	•					•
607	•					•
609	•	•		•		
611	•	•		•		
615	•	•	•		•	

Serravalle, via IV Giugno – 613, 612, 611



FRAZIONE DI RONCHI DI ALA

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
390	•	•			•	
402B	•			•	•	
404		•		•		
405	•	•				
430	•					•
431	•	•		•	•	
432	•	•		•		
434	•			•	•	
442	•	•				
444	•	•		•		
445	•	•		•		

Ronchi di Ala – 444, 445, 446, 447, 449, 448



FRAZIONE SOINI

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
136	•	•		•		

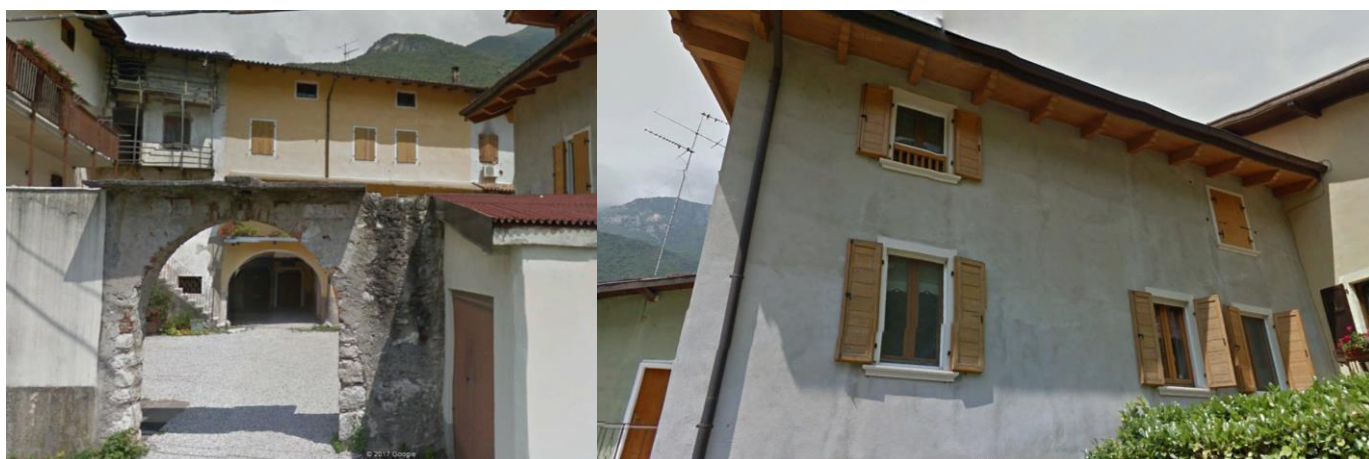
Soini – 136



FRAZIONE DI SDRUZZINA'

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
546	•	•		•		
549		•			•	
554	•	•		•		

Sdruzzinà – 554, 546, 549



FRAZIONE DI MAS

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
2	•	•		•		
11	•	•		•	•	
12	•	•			•	

FRAZIONE VILLETTA

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
624	•			•	•	
634	•	•		•		
chiesa	•					•

Villetta – 634, 624



FRAZIONE DI S. CECILIA

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
753	•	•				•

FRAZIONE S. LUCIA

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
453	•					•
460	•	•		•		
765	•				•	
766	•			•	•	

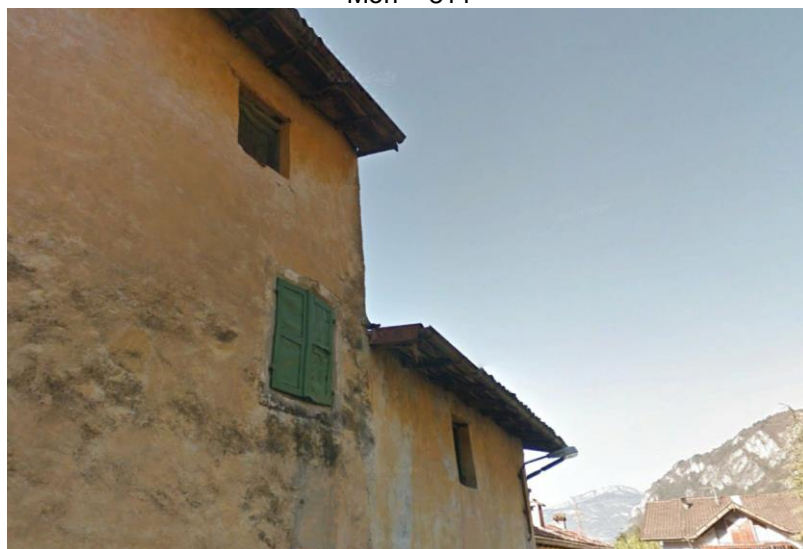
S. Lucia – 766



FRAZIONE DI MORI

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
811	•			•		

Mori – 811



FRAZIONE DI SGARDAIOLO

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
825	•	•				

FRAZIONE DI CUMERLOTTI

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
127	•	•				

FRAZIONE BORGO GEN. CANTORE

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
172A	•	•			•	
173	•	•				

Borgo General Cantore – 172A, 173



FRAZIONE POZZE

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
913	•	•			•	
914	•	•			•	
918	•	•			•	

Pozze – 914, 913, 915, 916, 917, 918



FRAZIONE MURAVALLE

Scheda	CRITERI					
	1	2	3	4	5	6
195	•					•
214	•	•				
220	•			•	•	

Muravalle – 206, 220, 205, 204



FRAZIONE SCHINCHERI

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
715	•	•		•	•	
717	•	•		•		
718	•	•		•		
719	•	•		•		
720	•	•		•		

Schincheri – 714, 715, 717, 718, 719



EDIFICI ISOLATI

	CRITERI					
Scheda	1	2	3	4	5	6
191	•	•			•	
405	•	•				
743	•	•			•	
745	•	•			•	
778	•	•			•	
780	•	•			•	
782	•	•			•	
783A	•	•			•	
783B	•	•			•	
788	•	•				
794	•	•				
795	•	•				
831	•	•			•	
832B	•	•			•	
837	•	•				
843	•	•				

844	•	•				
846	•	•		•	•	
847	•	•		•	•	
848	•			•		•
850	•	•			•	
851	•	•			•	
852	•	•				
853	•	•				
854	•	•				•
855	•					•
857	•	•				
859	•	•				
860	•	•				
861	•	•				
862	•	•			•	
863	•	•			•	
864	•				•	•
865	•	•			•	
866	•	•	•	•		•
867	•	•		•		•
868	•			•		•
869	•	•	•		•	
870	•	•	•		•	
871	•	•	•		•	
874	•					•
880	•	•			•	
883	•	•				
885	•	•			•	
888	•	•			•	
889	•	•			•	
892	•	•			•	
894	•	•				
895	•	•			•	
896	•				•	
899	•	•				
901	•	•	•		•	
902	•	•			•	
905	•	•			•	
907	•	•				
909	•	•			•	
910	•	•			•	
923A	•	•				
923B	•	•				
925	•	•	•	•		
926	•	•		•		
927	•	•		•		
928	•	•		•		•
929	•	•		•		•
930	•	•		•		
931	•	•		•		
932	•	•		•		
933	•	•		•		•
934	•	•		•		•
935	•	•				
936	•	•				

EDIFICI TRADIZIONALI
MALGHE

937	•	•	•	•		•	EDIFICI TRADIZIONALI - MALGHE
938	•	•	•	•		•	
939	•	•		•		•	
940	•	•		•			
941	•	•		•			
942	•	•	•	•		•	
943	•	•		•		•	
944	•	•		•			
945	•	•		•			
946	•	•		•			
947	•	•	•	•			
948	•	•	•	•			
949	•	•		•			
950	•	•		•	•		
951	•	•					
952	•	•					
953	•	•		•			
954	•	•		•			
955	•	•		•			
956	•	•		•			
957	•	•		•			
958	•	•		•			
960	•	•			•		
962	•	•					
963	•	•					
964	•					•	
965	•	•			•		
966	•	•	•				
967	•	•	•	•	•		
969	•	•	•	•	•	•	
972	•	•			•		
975	•	•			•		
977	•	•					
978	•	•					
979	•	•					
982	•	•			•		
983	•	•			•		
984	•	•					
987	•	•			•		
993	•	•	•		•		
994	•	•			•		
995	•	•			•		
996	•	•			•		
997	•					•	
998	•	•			•		

Di seguito si riportano le fotografie degli agglomerati più significativi; poiché le malghe (da scheda 925 a scheda 958) presentano caratteri costruttivi e contesti ambientali molti simili, se ne riportano solo alcune fotografie a testimonianza del generale valore storico-testimoniale

Prabubbolo alto – 855, 854



Borgo dei Posseri – 864, 865



Pozzo di mezzo – 871, 869



Pozzo alto – 866, 867, 868



Malga Lavacchietto – 937, 938, 989



Malga Riondera - 925



Malga Lavacchione – 932



Malga Scorteghere di Bosco – 953, 954



Malga Coe – 947



Malga Borghetto – 927



Malga Foppiano – 951



Malga Revoltel – 933, 934



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).

MODIFICHE NORMATIVE

Le Norme di attuazione 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 presente variante redatta ai sensi del comma 2 del sopracitato articolo, è stata richiamata nelle Norme di Attuazione al **TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI STORICI, punto 3.1. Disposizioni urbanistiche**, delle quali di seguito, con colore rosso, si evidenziano le modifiche:

TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI STORICI

3.1. Disposizioni urbanistiche

Omissis...

5. Nelle aree vincolate a verde privato è ammessa la sostituzione dei fabbricati accessori esistenti con un aumento massimo del 40% dei parametri edilizi di cui al comma precedente, purché siano realizzati nel sottosuolo.

5 bis. Agli edifici evidenziati cartograficamente e/o compresi negli elenchi della variante redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 non si applica la procedura di sopraelevazione prevista dal comma 1 del sopracitato articolo al fine del raggiungimento dell'altezza minima utile nei sottotetti. Nel caso in cui gli edifici del presente comma risultino ricompresi negli elenchi del Quadro B, si applicano le previsioni del seguente comma 5ter.

5 ter. Gli edifici elencati nel Quadro B possono essere oggetto, per un'unica volta, di sopraelevazione finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti o di ampliamento fuori terra sia per il recupero abitativo di parti residue di edifici che per l'adeguamento degli alloggi esistenti.

5 quater. Ai manufatti accessori non si applica la procedura di sopraelevazione fino ad un metro prevista dal comma 1 dell'art. 105 della L.p. 4 agosto 2015 n. 15.

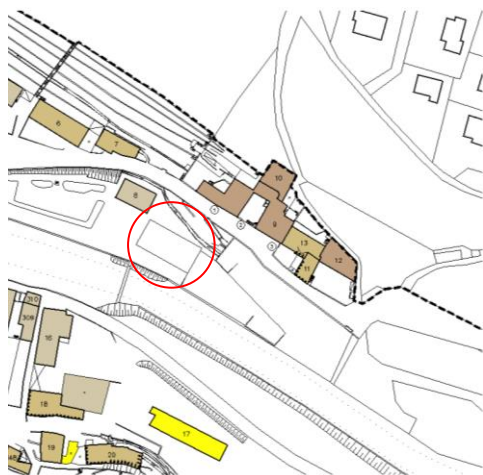
5 quinquies. Per gli edifici dichiarati di interesse culturale prevalgono le disposizioni del Decreto Legislativo 22/10/2004, n. 42- Codice dei Beni Culturali.

6. Omissis...

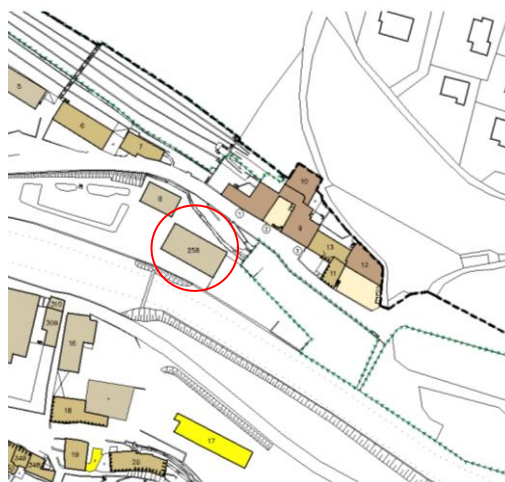
I sopra riportati articolati normativi saranno in seguito recepiti dall'amministrazione comunale all'interno di in un testo coordinato.

Con la presente variante sono stati, inoltre, corretti alcuni **errori materiali** ed in particolare:

- nell'articolo **3.1. Disposizioni urbanistiche** in presenza di due commi n. 5 uno di questi è stato rinominato come **5 ter**; tale comma è stato inoltre integrato con il riferimento all'art. 105;
- nel QUADRO B - AMPLIAMENTI E/O SOPRAELEVAZIONI AMMESSI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI - a) EDIFICI NEL CENTRO STORICO DI ALA, l'edificio indicato con il numero 96 è stato corretto con il numero 86 in conformità con la cartografia;
- Nel centro storico di Ala è stata eliminata la numerazione (n. 258) e la relativa categoria operativa (R4) erroneamente assegnata al campo polivalente:



Estratto PRG di variante



Estratto PRG in vigore