



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg. delib. n. 255

Prot. n.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### OGGETTO:

Legge provinciale 04 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI PREDAIA - variante al Piano regolatore generale - insediamenti storici - P.R.G.I.S. - APPROVAZIONE CON MODIFICHE

Il giorno **25 Febbraio 2022** ad ore **09:31** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

**MAURIZIO FUGATTI**

Presenti:

VICEPRESIDENTE  
ASSESSORE

**MARIO TONINA**  
**MIRKO BISESTI**  
**ROBERTO FAILONI**  
**STEFANIA SEGNANA**  
**ACHILLE SPINELLI**

Assenti:

ASSESSORE

**MATTIA GOTTARDI**  
**GIULIA ZANOTELLI**

Assiste:

IL DIRIGENTE

**LUCA COMPER**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il Relatore comunica:

con deliberazione consiliare n. 62 di data 21 ottobre 2019 il Comune di PREDAIA ha adottato in via preliminare la variante al PRG per gli insediamenti storici - P.R.G.I.S. -, volta a identificare e disciplinare i 14 nuclei di antico insediamento presenti sull'intero territorio del Comune di Predaia ai sensi dell'articolo 39, comma 1, della legge per il governo del territorio provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e s.m. secondo la procedura prevista dall'articolo 37 della medesima legge urbanistica.

Il nuovo Piano regolatore degli insediamenti storici - P.R.G.I.S. - del Comune di Predaia, che rappresenta uno stralcio del vigente PRG, ha la finalità di uniformare e armonizzare le rappresentazioni cartografiche e le discipline normative relative ai centri storici presenti nei territori degli ex cinque comuni di Coredo, Taio, Tres, Smarano e Vervò, ora compresi nel nuovo comune di Predaia, in un'unica nuova cartografia e disciplina normativa riguardante l'intero territorio comunale al fine di fornire una disciplina di dettaglio del patrimonio identitario, edilizio e culturale dei 14 nuclei storici facenti parte del Comune di Predaia.

Il nuovo Piano per gli insediamenti storici è stato redatto in conformità ai nuovi principi di risparmio del suolo, di recupero e riqualificazione dell'edificato esistente e in coerenza con le novità introdotte in tema di ristrutturazione edilizia, di recupero dei sottotetti (art. 105 della l.p.15/15), di metodi di misurazione che prevedono anche l'incentivazione di metodologie costruttive tese al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e alla valorizzazione degli immobili. Esso propone, pertanto, - mediante la dettagliata analisi della consistenza del patrimonio edilizio storico, la ridefinizione della schedatura di tutti gli edifici storici, la revisione delle categorie di intervento in adeguamento alle nuove definizioni previste dall'articolo 77 della l.p.15/15, l'analisi degli edifici e delle relative aree pertinenziali, l'aggiornamento dell' "ABACO di progettazione", nonché l'individuazione dei Fronti di Pregio e degli edifici non soggetti a sopraelevazione -, una metodologia di intervento volta a rendere compatibile la tutela del patrimonio storico con le attuali esigenze costruttive e abitative al fine di incentivare il recupero e la fruizione del tessuto insediativo storico anche in chiave contemporanea.

La documentazione di variante è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in formato cartaceo in data 03 dicembre 2019, protocollo provinciale n. 770312 e, in data 16 novembre 2019, con nota assunta in atti sub protocollo 810769, anche in forma digitale con l'attestazione del tecnico progettista della corrispondenza della documentazione inviata tramite il sistema GPU alla copia cartacea presentata in scala grafica.

Ai sensi dell'articolo 18 della legge provinciale 14 giugno 2005, n. 6 (*Nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico*) si evidenzia che in sede di adozione della variante si è dato atto dell'assenza di aree gravate da uso civico.

Nella medesima delibera di adozione preliminare, per quanto attiene alla valutazione strategica dei piani, si è dato atto che ai sensi di quanto disposto dal d.P.P. del 14 settembre 2006, n. 15/68/Leg., non risulta necessaria la valutazione di cui all'articolo 20 della l.p.15/15.

Per esigenze istruttorie il procedimento di valutazione della variante è stato sospeso per 30 giorni con nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 14 gennaio 2020, protocollo 19240.

Ai fini della verifica di coerenza della variante con il PUP e la l.p. 4 agosto 2015, n.15, e per l'acquisizione dei pareri di merito da parte delle competenti strutture provinciali, ai sensi dell'articolo 37 comma 5, l.p. 4 agosto 2015, n. 15, con nota di data 28 gennaio 2020, protocollo n. 55308, è stata indetta per il giorno 25 marzo 2020, la Conferenza di Pianificazione che, a seguito delle sospensioni legate all'emergenza epidemiologica da COVID-19, disposte ai sensi del DPCM del 9 marzo 2020, si è svolta in data 15 aprile 2020 in videoconferenza. Conseguentemente con la nota di riconvocazione della Conferenza di servizi di data 10 marzo 2020, il procedimento di

approvazione della variante è stato sospeso dal 25 marzo 2020 al 15 aprile 2020.

la Conferenza di Pianificazione, esaminati i contenuti della variante, valutate le posizioni espresse in merito alle tematiche affrontate dalla medesima e ponderati gli interessi coinvolti, si è espressa ai sensi del successivo comma 6 del medesimo articolo 37 della l.p. 15/15, con la valutazione - verbale n. 22 di data 15 aprile 2020;

Nel summenzionato parere vengono riportate le valutazioni espresse dalle strutture provinciali per ambito di competenza. Sotto il profilo urbanistico si sono ritenuti completi ed esaustivi i contenuti del nuovo Piano regolatore per gli insediamenti storici in relazione alla ricognizione degli edifici, all'analisi dello stato di fatto, alle proposte di intervento, con riguardo in particolare alla disamina della possibilità di sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della l.p.15/15. Riconosciuta la connotazione tutelativa del tessuto storico assunta dal Piano, senza peraltro escludere la possibilità di introdurre elementi dell'architettura contemporanea, si è invitato il Comune a vincolare tale possibilità ad adeguati approfondimenti tipologici e compositivi che consentano il corretto inserimento di stilemi contemporanei nel contesto consolidato. E' stato chiesto anche di porre particolare attenzione agli aspetti non direttamente oggetto di disciplina di tutela ma che concorrono a definire il valore percettivo e di insieme dei centri storici del territorio di Predaia. La Soprintendenza per i beni culturali, in merito ai contenuti del Piano, ha espresso una valutazione molto approfondita che contiene indicazioni in merito alla corretta applicazione della disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio e all'utilizzo di specifici shape cartografici, nonché alcuni rilievi in merito alla schedatura degli edifici e alla disciplina dei manufatti storici e culturali. Quanto alla riconosciuta possibilità di ammettere la sopraelevazione di cm 50, ai fini del recupero abitativo, anche per gli edifici classificati nella categoria di intervento del risanamento conservativo, la cui scheda ne esclude la sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della l.p.15/15, la struttura provinciale, considerata l'importanza di mantenere inalterati alcuni fronti di pregio che costituiscono la skyline del centro storico e che sono particolarmente significativi di alcune realtà storiche, ha espresso valutazione critica ritenendo che tale scelta possa compromettere la memoria storica dei centri storici e di alcune unità edilizie.

A fronte di quanto sopra la Conferenza ha subordinato l'adozione definitiva della variante ad un approfondimento delle questioni messe in rilievo in sede di esame provinciale e alla conseguente modifica dei corrispondenti contenuti secondo le condizioni e le osservazioni esposte nel testo della citata valutazione che si allega come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera A).

Si evidenzia che con l'espressione del suddetto parere il procedimento relativo all'esame tecnico della presente variante della durata di 90 giorni, iniziato il giorno 04 dicembre 2019, tenuto conto delle sospensioni intervenute per integrazione della documentazione tecnica, nonché in ragione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, è da ritenersi concluso entro il termine di legge.

Con nota prot. 299654 di data 15 luglio 2020, il parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 22/20 è stato trasmesso all'Amministrazione comunale di PREDAIA, la quale, preso atto dei suoi contenuti, con verbale di deliberazione consiliare n. 02 di data 29 gennaio 2021, ha provveduto alla definitiva adozione della variante in argomento ridefinendone i contenuti sulla base delle osservazioni espresse dalle competenti strutture provinciali e di quelle pervenute nella fase di deposito, nei termini chiariti nella citata deliberazione di adozione definitiva; a tale riguardo il Comune ha predisposto il documento "Relazione di controdeduzioni e recepimento delle osservazioni" in cui ha dato riscontro ai rilievi provinciali con riguardo in particolare alle osservazioni formulate dalla Soprintendenza per i beni culturali in materia di sopraelevazione e di categorie di intervento e fornito le argomentazioni e gli elementi a sostegno delle previsioni introdotte in recepimento delle osservazioni accolte e di quelle che ha ritenuto di confermare;

in tale sede l'Amministrazione comunale ha fatto anche presente che, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 della l.p. n. 15/2015, è stato assicurato il deposito della variante di complessivi 60 giorni, che durante tale periodo le 15 osservazioni pervenute sono state esaminate e pubblicate nei modi e

nei tempi previsti dal medesimo articolo 37 e che nei 20 giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute ulteriori osservazioni correlate a quelle pubblicate;

infine, con nota assunta in atti sub protocollo n. 275838 di data 22 aprile 2021, la documentazione di variante definitivamente adottata è pervenuta alla Provincia nella versione cartacea, completa di attestazione di corrispondenza alla versione digitale consegnata mediante sistema GPU con numero di domanda 38089525.

Con nota di data 05 maggio 2021, protocollo 311167 il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso il procedimento di approvazione della variante per l'acquisizione di documentazione integrativa relativa alle modifiche introdotte, nonché, alla verifica dell'interferenza delle previsioni di piano con i contenuti della Carta di Sintesi della pericolosità e il Comune ha provveduto a fornire quanto richiesto con nota assunta in atti sub protocollo n. 585513 di data 12 agosto 2021.

Si precisa che la Carta di Sintesi della Pericolosità, approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 del 4 settembre 2020 e i cui contenuti prevalgono sulle previsioni dei PRG in vigore ed adottati ai sensi del comma 3 dell'articolo 22 della l.p.15/15, individua le aree caratterizzate da diversi gradi di penalità (elevata, media, bassa e altri tipi di penalità) ai fini dell'uso del suolo, dettando la relativa disciplina urbanistica attraverso gli articoli 15, 16, 17 e 18 del Capo IV delle norme di attuazione del PUP e il documento relativo alle "Indicazioni e precisazioni" summenzionato, corrispondente all'Allegato C della citata delibera provinciale di approvazione della Carta di sintesi della pericolosità.

Ai fini della verifica delle interferenze delle previsioni di variante con la Carta di sintesi della pericolosità, il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, ai sensi di quanto previsto al punto 8.3 dell'Allegato C, ha convocato, in data 23 febbraio 2021, la Conferenza di Servizi nell'ambito della quale le strutture competenti hanno valutato sia le nuove previsioni introdotte in sede di adozione definitiva della variante in accoglimento delle osservazioni presentate, sia quelle già esaminate in sede preliminare, al fine di verificare le interferenze delle previsioni di variante con la nuova cartografia della Carta della Pericolosità e la necessità di predisporre gli studi di compatibilità eventualmente richiesti dalla relativa disciplina provinciale.

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, tenuto conto del Parere conclusivo della Conferenza di pianificazione n. 22/2020 e degli ulteriori elementi forniti dal Comune a supporto delle scelte operate in sede di adozione definitiva della variante, ha esaminato i contenuti della medesima rispetto alle nuove valutazioni espresse dalle competenti strutture provinciali, con riguardo in particolare a quelle della Soprintendenza per i Beni culturali che, nel prendere atto delle decisioni assunte autonomamente dal Comune in merito alla classificazione degli immobili, ha ribadito l'opportunità di salvaguardare il tessuto storico dell'edificato richiamando nuovamente la "Carta di Gubbio" e i principi di conservazione per la salvaguardia e il recupero dei centri storici in essa contenuti.

Con nota di data 30 settembre 2021, protocollo provinciale n.708855, ha quindi espresso il parere conclusivo, comprensivo dei pareri dei servizi provinciali coinvolti e della nuova valutazione della Soprintendenza per i Beni culturali, che si allega parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera B), con il quale subordina l'approvazione della variante ad un'ulteriore modifica dei suoi contenuti, nei termini ripresi e chiariti nella summenzionata nota conclusiva, al fine di risolvere tutte le questioni esposte nel testo riportante la valutazione stessa, relative anche a criticità e incongruenze riscontrate negli elaborati cartografici. Contestualmente ha sospeso i termini del procedimento di approvazione della variante fino alla consegna degli elaborati modificati.

A seguito della nota conclusiva del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 30 settembre 2021, il Comune di PREDAIA, ha fatto pervenire, con nota assunta in atti sub prot. n. 563119632 di data 17 gennaio 2022, le copie degli elaborati di variante, modificati ed integrati sulla base di

quanto richiesto in sede di valutazione definitiva della stessa, ai fini della loro approvazione in Giunta provinciale.

Infine, come da nota di trasmissione di data 21 gennaio 2022, acquisita al protocollo provinciale con il n. 48910, la documentazione di variante definitivamente adottata è stata caricata nel sistema GPU - domanda n. 43387127-, comprensiva dell'attestazione del tecnico incaricato di corrispondenza dei documenti digitali alla copia cartacea presentata.

In considerazione di quanto sopra esposto, alla luce delle integrazioni e modifiche introdotte negli elaborati di piano, si propone alla Giunta provinciale l'approvazione della variante al piano regolatore generale per gli insediamenti storici - P.R.G.I.S - del Comune di PREDAIA, adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 02 di data 29 gennaio 2021, costituita degli elaborati di piano modificati e integrati secondo quanto richiesto nelle valutazioni provinciali e condiviso dal Comune, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale al presente provvedimento sub lettera C.

Si dà atto che il procedimento di approvazione della variante al piano regolatore generale per gli insediamenti storici del Comune di PREDAIA, della durata di 60 giorni, ha avuto inizio il 23 aprile 2021 e, tenuto conto delle sospensioni intervenute, si conclude con l'adozione da parte della Giunta provinciale del provvedimento di approvazione con un ritardo di 11 giorni rispetto al termine di giorni fissato per il procedimento.

Ciò premesso,

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;
  - visti gli atti citati in premessa;
  - vista la L.P. 4.08.2015, n. 15
  - vista la L.P. 27.05.2008, n. 5;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

#### d e l i b e r a

1) di approvare la variante al piano regolatore per gli Insediamenti storici P.R.G.I.S. del Comune di PREDAIA -, adottata definitivamente dal Comune con verbale di deliberazione consiliare n. 02 di data 29 gennaio 2021, con le modifiche apportate con il Parere della Conferenza di pianificazione n. 22 di data 15 aprile 2020 e con la nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio di data 30 settembre 2021, prot. 708855, come condivise dal Comune e riportate negli elaborati i quali, così modificati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento sub lettera C);

2) di allegare come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento il Parere della Conferenza di pianificazione n. 22 di data 15 aprile 2020 , corrispondente all'allegato A) e la nota 30 settembre 2021, prot. 708855 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio corrispondente all'allegato B);

3) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammessa la possibilità di adire, a seconda dei vizi rilevati, l'autorità giurisdizionale amministrativa od ordinaria ovvero di proporre ricorso amministrativo al Presidente della Repubblica entro il termine di centoventi (120) giorni dalla sua notificazione;

4) di disporre la pubblicazione, anche per estratto, della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige ed il deposito degli atti presso la sede comunale a norma dell'articolo 38, comma 3 della l.p. n. 15/2015.

Adunanza chiusa ad ore 11:25

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**Elenco degli allegati parte integrante**

001 allegato A

002 allegato B

003 allegato C

IL PRESIDENTE  
Maurizio Fugatti

IL DIRIGENTE  
Luca Comper



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**  
**CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**  
*(art. 37 – commi 5 e 6 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15)*

**VERBALE N. 22/2020 DEL 15 APRILE 2020**

OGGETTO: Comune di Predaia: Variante insediamenti storici (P.R.G.I.S.) (prat. 2769). Rif. delib. cons. n. 62 del 21 ottobre 2019 – prima adozione.

- visti gli atti di cui all'oggetto;
- vista la L.P. 07.08.2003, n. 7, "Approvazione della variante 2000 al Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 27.05.2008, n. 5, "Approvazione del nuovo Piano urbanistico provinciale";
- vista la L.P. 04.08.2015, n. 15, "Legge provinciale per il governo del territorio";
- visto il d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg, "regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15";

L'anno 2020, il giorno 15 del mese di aprile alle ore 11.00 si è riunita la Conferenza di pianificazione, convocata con nota prot. n. 55308 di data 28 gennaio 2020, successivamente integrata con nota prot. 161112 di data 10 marzo 2020, per la verifica di coerenza del piano in argomento rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

Visto quanto previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19, la conferenza di pianificazione è stata convocata in "videoconferenza" con il sistema in uso presso la Provincia autonoma di Trento.

I partecipanti invitati alla Conferenza si sono connessi al link [meet.google.com/tth-gjjn-cjy](https://meet.google.com/tth-gjjn-cjy) con un device informatico dotato di connessione internet, browser o apposita app "meet" di Google, di microfono e telecamera.

I partecipanti sono riconosciuti fisicamente, per mezzo della webcam in dotazione, dal Presidente della Conferenza e dichiarano di essere soli nella stanza dalla quale sono collegati.

Si è quindi preso atto delle presenze (a tal fine farà fede la videoregistrazione della conferenza effettuata con la modalità "registra riunione" del sistema meet di Google) e dei pareri pervenuti come di seguito indicato:

Nome e Cognome	ente /servizio	Qualifica /titolo	parere/delega
Sig. Massimo Zadra	Comune di Predaia	Assessore Urbanistica delegato	Delega Prot. n. 209328 del 14/04/2020
Arch. Fabio Longhi	Comune di Predaia	Servizio Edilizia e Urbanistica	
Arch. Ruggero Mucchi	Comune di Predaia	Progettista	
Arch. Remo Zulberti	Comune di Predaia	uditore	



	Soprintendenza per i Beni Culturali		Parere Prot. n. 227071 del 24/04/2020
	Appa	Parere	Prot. n. 130851 del 25/02/2020
Arch. Sara Sbeti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Relatore	
Ing. Guido Benedetti	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio	Sostituto Presidente	

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

Raccolta la dichiarazione che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse o ragioni di convenienza o di sconvenienza dei presenti in relazione alla Variante al PRG in esame, il Presidente dichiara aperta la conferenza ad ore 11:53.

### **Premessa**

Con deliberazione del consiglio comunale n. 59 del 1° ottobre 2019, pervenuta in data 28 ottobre 2019, il Comune di Predaia ha adottato in via preliminare la variante generale al proprio PRG, finalizzata alla pianificazione dei nuclei di antico insediamento, la cui documentazione è pervenuta al Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio in data 3 dicembre 2019.

E' stata quindi predisposta una cartografia unificata e le relative norme di attuazione per i centri storici presenti l'intero territorio del Comune di Predaia, che è stato istituito dalla legge regionale n. 1 del 24 giugno 2014, a decorrere dal 1° gennaio 2015 mediante la fusione dei Comuni di Coredo, Smarano, Taio, Tres e Vervò, adeguandone i contenuti allo strumento urbanistico alle modifiche introdotte dalla l.p. n. 15/2015 e dal Regolamento urbanistico - edilizio provinciale di cui al D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg).

### **Contenuti del piano**

In apertura della Conferenza di pianificazione, l'Amministrazione comunale richiama le finalità principali della variante in esame, tesa a disciplinare i nuclei di antico insediamento presenti sul territorio comunale di un'unica cartografia e della relativa disciplina normativa.

Viene evidenziato come lo strumento urbanistico in oggetto sostituisca i cinque piani urbanistici previgenti, corrispondenti ai cinque ex territori comunali ora compresi nel Comune di Predaia, introducendo una disciplina comune per i centri storici presenti sul territorio.

Il progettista del piano specifica come i principi pianificatori generali siano stati mutuati dal piano per il centro storico relativo all'ex Comune di Coredo, il più recente tra i piani previgenti, del quale sono stati ripresi la struttura delle schede di catalogazione e i contenuti generali. Obiettivo principale del piano in esame è introdurre una metodologia di intervento che renda compatibili la tutela del patrimonio storico e le esigenze abitative attuali, al fine di incentivare il recupero e la fruizione del tessuto insediativo storico.

L'Amministrazione comunale con il piano in esame si è prefissata quindi di tracciare una chiara disciplina di tutela, individuando caso per caso possibilità di modifica compatibili con i caratteri storici e il valore dei manufatti.

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

Come riportato nella deliberazione di adozione, il piano in esame non introduce previsioni che interessano aree o siti appartenenti alla Rete Natura 2000, il sistema dei beni ambientali, delle invariants e delle aree agricole di pregio del Piano urbanistico provinciale, o interventi

assoggettabili a procedura di Valutazione di Impatto ambientale o screening. La variante al PRG per la pianificazione degli insediamenti storici del Comune di Predaia quindi non ricade nelle fattispecie per le quali

### **Analisi degli elaborati di piano**

Si evidenzia che è in corso il procedimento di approvazione della variante al PRG finalizzata alla predisposizione della cartografia di PRG e delle relative norme di attuazione unificate per l'intero territorio comunale di Predaia, che comprende adeguamento rispetto alla legge provinciale per il governo del territorio e al relativo regolamento urbanistico edilizio di attuazione, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 1°ottobre 2019.

Dovrà pertanto essere assicurata la coerenza generale tra i contenuti comuni ai due strumenti urbanistici per quanto riguarda la cartografia, in particolare relativamente ai tematismi presenti su entrambe i piani come la rappresentazione lineare della rete della viabilità, i perimetri dei centri storici, la presenza di eventuali vincoli sovraordinati, e le zonizzazioni urbanistiche interne ai centri storici.

A tal proposito, il progettista del piano in sede di conferenza di pianificazione specifica che con la variante in esame sono stati confermati i perimetri dei centri storici individuati dalla cartografia dei PRG vigenti per i singoli ex Comuni, e sono state riportate le zonizzazioni di interesse pubblico comprese in tali perimetri.

### **Contenuti del piano**

La catalogazione dei manufatti appartenenti ai nuclei storici presenti sul territorio comunale di Predaia ha avuto come esito una schedatura completa, costituita da una parte dedicata alla localizzazione e all'analisi del manufatto e degli spazi di pertinenza, e da una parte che comprende le previsioni di intervento e particolari disposizioni normative previste per il singolo edificio.

In merito agli specifici aspetti di competenza, sotto il profilo urbanistico si evidenzia quanto segue.

#### *Assegnazione delle categorie di intervento di cui all'articolo 77 della l.p. n. 15/2015*

L'Amministrazione comunale ha compiuto una ricognizione generale del tessuto storico, provvedendo ad adeguare la definizione delle categorie di intervento assegnate agli edifici coerentemente con l'articolo 77 della l.p. n. 15/2015, e proponendo alcune modifiche alle previsioni attuali in seguito a richieste presentate dai cittadini.

Come evidenziato dal progettista del piano in sede di conferenza di pianificazione, uno dei temi principali affrontati con la variante in esame è l'aggiornamento della disciplina relativa alla categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia - R3", ammettendo la possibilità di demolizione e ricostruzione del manufatto. La verifica delle conseguenze di tale modifica sul tessuto storico urbano è apparsa particolarmente significativo per esempio nel caso del centro storico di Segno, i cui edifici sono assoggettati a R3 per una percentuale di quasi il 90% del totale. L'amministrazione comunale ha quindi provveduto a valutare caso per caso l'opportunità di confermare o modificare la categoria di intervento assegnata dal piano vigente.

Se molte delle modifiche introdotte con il piano in esame, pertanto, si configurano come sostituzione della categoria di intervento della "demolizione e ricostruzione - R5" con quella della "ristrutturazione edilizia - R3", parallelamente è stata condotta la verifica puntuale in merito alle possibilità di intervento sottese alle categorie di intervento esistenti, aggiornando le singole schede di catalogazione dettagliando specifiche modalità operative in fase di progetto.

Come specificato dal progettista del piano, al fine di introdurre un ulteriore strumento di controllo e di tutela per gli ambiti urbani di particolare valore, l'Amministrazione comunale ha provveduto all'individuazione dei "fronti di pregio". Si condividono gli obiettivi sottesi a tale scelta urbanistica, riconoscendo come il valore diffuso dei centri storici sia generato dai rapporti percettivi tra edifici, tra spazi aperti e costruito, che in tal modo appaiono preservati.

La nuova catalogazione relativa ai centri storici del Comune di Predaia ha considerato anche i manufatti puntuali esistenti, individuati in cartografia e disciplinati dallo specifico articolo 12 delle norme di attuazione, che dovrà essere verificato in base a quanto riportato nel presente verbale.

Rispetto alle variazioni proposte sono state individuate alcune tematiche ricorrenti, che possono essere fatte oggetto di considerazioni comuni.

In via generale, sotto il profilo urbanistico i contenuti del piano in esame appaiono completi ed esaustivi per quanto riguarda la ricognizione degli edifici, l'analisi dello stato di fatto, che comprende una documentazione fotografica completa, e le proposte di intervento.

Nel bilancio complessivo, considerando le percentuali di manufatti compresi in ciascuna categoria di intervento, si osserva che il piano assume una connotazione relativamente tutelativa del tessuto storico, motivando eventuali passaggi a una categoria di intervento meno restrittiva nell'ottica del recupero puntuale dei manufatti.

Si evidenzia come il piano abbia introdotto la possibilità di ricorrere al linguaggio architettonico contemporaneo per alcuni manufatti assoggettati alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia - R3, con specifica indicazione nella scheda di catalogazione. A tal proposito si evidenzia che la possibilità di introdurre elementi dell'architettura contemporanea non è esclusa a prescindere dagli interventi in centro storico. Si suggerisce tuttavia di vincolare tale possibilità ad adeguati approfondimenti tipologici e compositivi che permettano il corretto inserimento di stili contemporanei nel contesto consolidato.

Si richiede in ogni caso che sia posta particolare attenzione agli aspetti non direttamente oggetto di disciplina di tutela, ma che concorrono a definire il valore percettivo e di insieme dei centri storici del territorio del Comune di Predaia. A titolo esemplificativo, si evidenzia la particolare valenza del sistema distributivo dei piani terra degli edifici storici, e degli elementi che concorrono a determinarne le peculiarità, come gli attacchi a terra, i "pont" di accesso, i sistemi di volte, il rapporto tra spazi aperti e spazi chiusi che nei centri storici della Valle si declina con notevole complessità.

Si raccomanda pertanto che gli interventi previsti siano volti alla salvaguardia della complessità del tessuto insediativo urbano.

Per quanto riguarda le singole schede, si rilevano i seguenti aspetti per i quali si chiedono opportuni approfondimenti in merito alla categoria di intervento proposta.

- Mollaro: scheda n. 22.

- Priò: scheda n. 20: l'edificio, pur privo di elementi evidenti di pregio, contribuisce con la sua configurazione ad articolare lo spazio del centro storico.

- Taio: scheda n. 133

- Tres: schede n. 2 (l'articolata distribuzione deve essere salvaguardata), n. 3 (da riconfigurare per valorizzare la tipologia originaria), n. 24, n. 25, n. 27, n. 45, nn. 49/50 – nn. 53/54 – nn. 62/63 (appartengono a insiemi edilizi da considerare nel complesso mediante indicazioni tipologiche o salvaguardia del sedime), nn. 103/104 - nn. 112/113 – n. 115 (presenza di elementi notevoli), n. 136.

- Vervò: schede n. 7 – n. 13 (sedime e sistema distributivo del piano terra da tutelare), n. 11 (fa parte di una schiera di edifici da considerare nel complesso mediante indicazioni tipologiche comuni), n. 30, n. 32, n. 40, n. 53, n. 54, n. 62, n. 67, n. 88.

#### *Abaco di progettazione*

Come evidenziato dal progettista del piano in sede di conferenza di pianificazione, il documento denominato "Abaco di progettazione" allegato alla documentazione di piano assume particolare rilevanza in quanto rappresenta un riferimento operativo di comparazione per gli interventi di "R1 – restauro", "R2 – risanamento conservativo" e "R3 – ristrutturazione edilizia".

Sotto il profilo urbanistico, i contenuti di tale documento appaiono condivisibili e adeguati ad assicurare corrette modalità di intervento al fine della valorizzazione e della tutela del tessuto storico.

#### **Adeguamento all'articolo 105 della l.p. n. 15/2015**

Con la variante al PRG in esame l'Amministrazione comunale ha verificato sul proprio patrimonio edilizio storico l'applicabilità di quanto disposto dall'articolo 105 della l.p. n. 15/2015 in merito alla sopraelevazione degli edifici per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

E' stata pertanto compiuta una ricognizione rispetto agli edifici per i quali è ammissibile la sopraelevazione, escludendo dall'applicazione di tale disciplina i manufatti per i quali sono state individuate precise caratteristiche tipologiche o di relazione percettiva rispetto all'intorno.

La possibilità di sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della l.p. n. 15/2015 è ammessa anche per quanto riguarda gli edifici appartenenti ai "fronti di pregio", come specificato dall'articolo 8, comma 5 delle norme di attuazione. In tal caso, si raccomanda particolare attenzione ai rapporti tra le linee di gronda di edifici limitrofi, e alla salvaguardia dei rapporti dimensionali e percettivi.

## **Beni architettonici, beni archeologici**

La Soprintendenza per i Beni culturali ha fornito il seguente parere di competenza in data 24 aprile 2020, prot. 227071.

"(...) Visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* si evidenzia quanto segue.

### Per gli aspetti relativi ai beni architettonici

La presente variante al PRG introduce al comma 5 dell'art. 1 - "Definizione delle categorie di intervento" e al comma 5 dell'art. 8 - "Fronti di pregio", anche l'art. 105 della l.p. 4 agosto 2015, n.15, che permette la sopraelevazione fino ad un metro per tutti gli edifici del centro storico anche di carattere sparso, eccetto quelli sottoposti a restauro.

Si richiama come per effetto del combinato degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposti alle disposizioni del citato *Codice* fino a quando non sia stata effettuata la verifica di interesse culturale. La competenza della Soprintendenza può configurarsi pertanto anche relativamente ad immobili sottoposti dal piano regolatore a categorie d'intervento diverse dal restauro nelle more della suddetta verifica culturale.

Quindi, ferma restando in capo alla scrivente Soprintendenza la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni culturali tutelati dal D. Lgs. n. 42/2004, si richiama, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile che, dove si configura contiguità tra un edificio vincolato e uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del citato D. Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato; quanto sopra in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.

Sempre in tema di sopraelevazione, l'art. 6 "Risanamento conservativo" al comma 5 stabilisce: "(...) E' sempre ammessa ai fini del recupero abitativo del sottotetto la sopraelevazione di cm 50, anche per gli edifici per i quali la tavola CS2 e la scheda escludono la sopraelevazione". Inserire questa possibilità per gli immobili classificati nella categoria di intervento del risanamento conservativo sembra di fatto vanificare tutto il lavoro di valutazione puntuale, caso per caso, operato attraverso le schede di verifica, laddove – per negare l'applicabilità dell'art. 105 della l.p. n. 15/2015 citato – si affermava che "L'edificio presenta caratteristiche tipologiche e architettoniche di particolare pregio e dimensioni e rapporti armonici tra pianta e volume. Una eventuale sopraelevazione comprometterebbe tali rapporti e l'equilibrio architettonico." Anche la specifica relazione dedicata alla disamina della possibilità di sopraelevazione, dominata "Relazione recupero insediamenti storici art. 105 l.p. n. 15 del 4 agosto 2015", in più punti sottolinea l'importanza di mantenere la volumetria e l'altezza attuale di alcuni edifici: "Si ritiene comunque che debba essere mantenuta anche la memoria storica dei centri storici e di alcune unità edilizie che ben lo rappresentano proprio per le caratteristiche volumetriche, tipologiche e formali che presentano. E' molto importante mantenere inalterati alcuni fronti di pregio che costituiscono la skyline del centro storico e che sono particolarmente significativi di alcune realtà storiche.

Fermo restando quindi, come prevede la norma stessa, la non applicabilità dell'art. 105 agli edifici classificati R1 - restauro e quindi sottoposti ad un vincolo già fissato dalla normativa, si sono individuati gli edifici per i quali non risulta possibile l'applicazione di tale articolo e quindi la possibile sopraelevazione.

Alcuni edifici, seppur con motivazioni diverse, rivestono un interesse e un ruolo tale da non permettere la sopraelevazione in quanto una maggiore altezza esterna e una maggiore volumetria e quindi una diversa composizione architettonica, andrebbe a snaturare sia l'unità urbana che il fronte al quale la stessa appartiene.

(...) Per gli edifici sottoposti a classificazione R2 – risanamento, sono stati analizzati i caratteri tipologici, formali ed architettonici e solo nel caso in cui l'edificio presenta elementi di pregio quasi paragonabili a quelli

presenti negli edifici sottoposti a restauro, sono stati inseriti già quelli non soggetti a possibile sopraelevazione.

Ovviamente anche l'appartenenza ad un fronte di pregio e la valutazione dell'altezza rispetto agli edifici confinanti (se questi di particolare pregio) sono importanti elementi di analisi che hanno portato alla catalogazione degli edifici per i quali non è ammessa la sopraelevazione".

Inoltre, la nuova schedatura degli immobili di centro storico ha portato al declassamento di 20 edifici da R1- restauro a R2 - risanamento conservativo e di 61 immobili da R2 a R3 - ristrutturazione edilizia, mentre 14 unità edilizie sono passate da R3 a R2; a tali modifiche delle categorie di intervento seguono anche modifiche delle norme di attuazione, che in taluni casi - come per il comma 3, lettera j), dell'art. 6 "Risanamento conservativo" - ampliano la rosa degli interventi ammessi per la stessa categoria dall'art. 77 lettera d) della citata l.p. n. 15/2015. A questo proposito si rileva la scheda n. 85 Tres - riferita alla p. ed. 7/1 C.C. Tres - che passa da R1 a R2 con possibilità di modificare o inserire nuovi poggioli, indifferentemente su ogni facciata dell'edificio, quando invece alcune di queste dovrebbero - per tipologia - rimanerne libere.

Nella presente variante sono stati declassati nella categoria d'intervento R2 - risanamento conservativo anche alcuni edifici vincolati direttamente dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, precedentemente schedati come R1 - Restauro: ci si riferisce, a mero titolo esemplificativo, alla scheda n. 70 Coredò, che individua la p. ed. 68 C.C. Coredò vincolata direttamente e alla scheda n. 1 Tres riferita alla p. ed. 32 C.C. Tres, vincolata direttamente. Tale declassamento non è possibile in quanto - ai sensi dell'art. 29 "Conservazione" del D. Lgs. 42/2004 - gli immobili sottoposti a tutela diretta dei beni culturali sono soggetti a interventi di restauro.

Nelle norme di attuazione del piano vi è il solo articolo art. 16 "Edifici e manufatti di rilevanza storico culturale tutelati ai sensi del d.lgs. 42/2004, che tratta esplicitamente di beni culturali, ma vi sono anche gli articoli art. 14 "Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici" e art. 15 "Edifici e manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione degli insediamenti storici", che considerano beni potenzialmente assoggettati al Codice: è questo il caso ad esempio delle strade, piazze e slarghi in centro storico, così come capitelli, croci, fontane, per la cui tutela non importa la localizzazione - se interna o esterna al centro storico, ma solo la loro vetustà e il regime proprietario. Per rendere più chiara la gestione autorizzativa dei beni assoggettati al D. Lgs. n. 42/2004, andrebbero inseriti collegamenti tra i succitati articoli 14, 15 e 16 delle norme di attuazione del PRGTIS. Per aiutare ad individuare correttamente le tipologie dei beni vincolati ai sensi del citato decreto, si ricorda che - oltre ai vincoli diretti e indiretti rilevabili sia cartograficamente sugli elaborati di piano che tavolarmente iscritti sul foglio C relativo alle particelle edificiali e fondiari vincolate - vi sono categorie di immobili di proprietà di Enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro e la cui esecuzione risale a più di settant'anni che si intendono ope legis vincolati, a prescindere dall'intavolazione del vincolo; qualsiasi intervento su di essi deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza, fintantoché non verrà esperita la verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato decreto legislativo. A questa fattispecie appartengono ad esempio le fontane, le croci, le edicole sacre insistenti su particelle di proprietà comunale, i rifugi, le malghe e gli altri manufatti storici minori, se di proprietà pubblica. Ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 42/2004, invece, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. A questa categoria appartengono tutti quegli elementi sparsi sul territorio che possiedono le caratteristiche richiamate, a prescindere dal fatto di essere evidenziate o meno nella cartografia di piano. L'art. 50 del Codice, in particolare, stabilisce che è necessaria la specifica autorizzazione del Soprintendente nel caso di spostamento del bene dalla sua collocazione originaria, ma non già quando su di esso si operi un intervento di restauro. Tutti questi beni - sia quelli tutelati ai sensi dell'art. 11 che quelli da sottoporre alla verifica di cui all'art. 12 del Codice - vanno segnalati sulla cartografia di piano con il codice shape Z318\_N o Z327\_P a seconda che trattasi di beni puntuali o poligonali. Si rammenta inoltre che gli immobili previsti in demolizione dal comma 10 dall'art. 10 "Aree libere e spazi privati da riqualificare (r)", qualora divengano di proprietà pubblica, devono essere verificati ai sensi dell'art. 12 del Codice e, qualora ottengano verifica positiva, non potranno essere demoliti.

Nell'"Abaco di progettazione" allegato al PRGIS, laddove si considerano portali di accesso, angolari, modanature e marcapiani, decorazioni, elementi lapidei e affreschi qualsiasi sia la categoria d'intervento alla quale sono sottoposti gli immobili - sia essa restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia - va ricordato che tali caratteri costruttivi sottostanno all'art. 11 e al collegato art. 50 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Parte integrante del piano regolatore generale sono anche le schede di rilevazione dei manufatti presenti nei centri storici dei quali si compone il comune amministrativo, nonché dei manufatti sparsi sul territorio. Per completezza e chiarezza nell'applicazione delle norme, tutte le schede di rilevazione riferite ad immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 devono essere completate al punto 8 "Vincoli legislativi" con la registrazione di tutte le tipologie di vincolo di tutela cui il manufatto è sottoposto, non solo del vincolo di tutela diretto.

Laddove le schede rilevano la presenza sull'edificio di elementi particolari per contenuto ornamentale o epigrafico, quali affreschi, lapidi, stemmi, graffiti e decorazioni, sia richiamato il disposto dell'articolo 11 del D. Lgs. 42/2004 e in nota il rimando all'art. 50 del D. Lgs. 42/2004 e la conseguente necessità di sottoporre il loro distacco alla preventiva autorizzazione del Soprintendente. A titolo esemplificativo si richiama la scheda n. 52 di Priò – riferita alla p.ed. 3/1 C.C. Priò - relativa ad una casa con affresco, riconosciuto come art. 11 dalla Soprintendenza, o la scheda n. 62 di Tres – riferita alla p.ed. 58 C.C. Tres – che passa da R2 a R3 e non menziona la lapide presente sul prospetto e riconosciuta come “cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela” ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004 con Det. del Dirigente n. 107 dd. 17.02.2011.

In cartografia vanno recepite con apposita simbologia le zone di rispetto dei beni culturali ai sensi del comma 2 dell'art. 45 – “Prescrizioni di tutela indiretta” del D. Lgs. 42/2004. Nelle tavole relative ai centri storici del comune di Predaia vi sono i vincoli indiretti relativi al Santuario di San Romedio, alla chiesa del Ritrovamento della Croce antica a Coredo e alla Chiesa della Madonna del Rosario di Taio. In tutte e tre le zone soggette a vincolo indiretto, sono state riscontrate discrepanze nell'individuazione del corretto limite del vincolo e pertanto devono essere corrette. Tali zone di tutela indiretta dovranno essere segnate sugli elaborati grafici con il codice shape “Z302\_P Vincolo indiretto manufatti e siti”.

Manca inoltre l'individuazione cartografica completa dei beni sottoposti al Codice dei beni culturali e del paesaggio; l'analisi della tav. CS1 ha evidenziato che manca l'individuazione della Chiesa parrocchiale del Ritrovamento della Santa Croce – individuata dalla p.ed. 382 C.C. Coredo I, da segnalare sugli elaborati con il codice shape Z327\_P (in quanto di proprietà pubblica con più di settant'anni), mentre i beni che devono essere sottoposti a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice - in quanto hanno vista riconosciuta la “presenza di interesse” ai sensi della Legge 1089/39 – e quelli soggetti all'art. 11 del Codice, vanno segnalati sugli elaborati grafici con gli shape files Z318\_N “Singolo elemento storico culturale non vincolato” e Z327\_P “Elemento storico culturale non vincolato - poligonale”. Sulla tav. CS1 invece tali beni sono segnati come assoggettati a vincolo diretto (shape files Z301\_P “Vincolo diretto manufatti e siti”): è questo il caso del cimitero di Tavon, del cimitero di Tres, della stradina di accesso alla chiesa del Ritrovamento della Croce (p.f. 2321 C.C. Coredo I), della Canonica di Torra (p.ed. 108 C.C. Torra), del cimitero di Priò, per fare alcuni esempi.

La perimetrazione dei vincoli di tutela dei beni culturali deve essere riportata correttamente sugli elaborati di piano: l'area di vincolo deve essere coerente con quanto effettivamente oggetto del dispositivo di vincolo. Infatti il vincolo può riguardare l'intero sedime, parte dello stesso, singole porzioni materiali, parti edificiali (quali la facciata o l'affresco, ecc.) o, viceversa, l'insieme di particelle che configura il complesso o compendio di beni (quali la chiesa con il suo sagrato, la villa con parco, ecc.). Il perimetro dell'area effettivamente vincolata deve essere contornato con il simbolo del codice shape relativo al tipo di vincolo. Ad esempio, la Cappella dell'Addolorata di Coredo - individuata dalla p.ed. 249 C.C. Coredo I – comprende sia l'edificio che una parte di spazio libero: il contorno che definisce il bene vincolato deve seguire il perimetro della particella e non, come risulta dagli elaborati cartografici, il solo sedime dell'immobile. Inoltre la cappella dell'Addolorata è un bene che ha visto riconosciuta la “presenza di interesse” ai sensi dell'allora vigente legge sui beni culturali e adesso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, deve essere sottoposta a verifica dell'interesse culturale; per questo motivo, va segnata sulle tavole di piano con il codice shape Z327\_P che individua “Elemento storico culturale non vincolato - poligonale”. Altro errore di questa natura riscontrato sugli elaborati grafici è relativo alla Chiesa di Santa Giustina Vergine e Martire e parte del sagrato di Dermulo, catastalmente individuati da parte della p.ed. 74 e parte della p.f. 917/1 C.C. Dermulo, come da Determinazione del Dirigente n. 524 di data 04 Giugno 2009. Da correggere anche la perimetrazione del vincolo riferito a casa Zambiasi già de Panizza a Taio, catastalmente individuata dalla p.ed. 32/1 C.C. Taio, ma limitata al solo sedime dell'immobile.

Si richiede pertanto un controllo puntuale dei beni vincolati dal Codice e la loro corretta trasposizione nelle tavole di piano, seguendo gli shape file dettati dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 1227 dd. 22.07.2016 e ss.mm. e le accortezze sopra menzionate. Se non si è già provveduto, per l'acquisizione dell'elenco aggiornato dei beni vincolati e tipologie di vincolo, si invita a prendere contatto con il signor Pietro Dalprà del settore Catalogo della Soprintendenza, tramite richiesta via e-mail all'indirizzo istituzionale [pietro.dalpra@provincia.tn.it](mailto:pietro.dalpra@provincia.tn.it) (tel. 0461-496631).

#### Per gli aspetti relativi ai beni storico artistici

Premesso che:

- per un'attenta analisi delle nuove classificazioni di intervento sugli edifici dei centri storici delle 14 frazioni che compongono il Comune di Predaia – proposte nella Variante 2019 P.R.G.I.S. – sarebbero stati necessari approfonditi sopralluoghi sul territorio, che non è stato possibile effettuare anche per le forti limitazioni imposte dalle disposizioni nazionali e provinciali per la gestione dell'epidemia in corso;
- solo con accurate ispezioni sul territorio, infatti, sarebbe possibile accertare l'opportunità delle varianti puntuali alle classificazioni delle unità edilizie proposte dai progettisti del “Piano Centri Storici” del Comune di Predaia: dal declassamento di 20 edifici (da R1 - Restauro a R2 - Risanamento conservativo) e di 61

immobili (da R2 a R3 - Ristrutturazione edilizia) alla classificazione a Risanamento conservativo di 14 unità edilizie, modificando la precedente classificazione R3, "in quanto è stata riscontrata una valenza tipologica tale da non permettere interventi di ristrutturazione ed in considerazione anche della maggior flessibilità di intervento (soprattutto per la categoria R2)" (cfr. *Relazione Elenco n. Scheda*, p. 4).

Per quanto di competenza, si formulano le seguenti osservazioni.

Va valutata positivamente la decisione del Comune di Predaia, attuata dagli estensori del P.R.G.I.S., di individuare gli edifici "non sopraelevabili" (art. 105 della l.p. n. 15/2015) per salvaguardare determinati edifici, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche (cfr. Tavola C.S.2). Si tratta di un'opportuna ricognizione, che già a fine 2015 il Consorzio dei Comuni aveva definito "supporto indispensabile per impostare, con maggiore speranza di successo, la politica di contenimento delle espansioni mediante un riuso corretto e rispettoso dei valori storico-tradizionali" (Circolare del 4 dicembre 2015, prot. 7309).

Va però chiarito un passaggio inserito nelle norme di attuazione. Al comma 5 dell'articolo 6 "Risanamento conservativo" si legge: "E' sempre ammessa ai fini del recupero abitativo del sottotetto la sopraelevazione di cm 50, anche per gli edifici per i quali la tavola CS2 e la scheda escludono la sopraelevazione. Tale sopraelevazione dovrà avvenire nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici dell'architettura locale e nel rispetto dell'armonia dei fronti. La sopraelevazione è consentita solo ed esclusivamente per ottenere all'ipotesi delle falde di copertura l'altezza utile massima di 1,90 m.

La tavola C.S.2, individua, oltre al perimetro dei centri storici, sia gli "edifici non soggetti a possibile sopraelevazione", sia gli "edifici classificati a restauro e quindi non soggetti a possibile sopraelevazione". Anche nella "Relazione Recupero Insediamenti Storici" sono stati individuati "gli edifici per i quali non risulta possibile l'applicazione di tale articolo (art. 105 della l.p. n. 15/2015) e quindi la possibile sopraelevazione". Oltre a edifici classificati R2, sono stati individuati, opportunamente, anche alcuni edifici classificati R3, "dove, indipendentemente dalla valenza storica architettonica del singolo edificio, la potenziale sopraelevazione potrebbe compromettere l'armonia e l'equilibrio del centro storico" ("Relazione Recupero Insediamenti Storici", p. 3). Non è chiaro, dunque, come sia compatibile la previsione dell'articolo, 6, comma 5 delle norme di attuazione per gli edifici classificati "non sopraelevabili".

Va valutata positivamente la decisione del Comune di Predaia, attuata dagli estensori del P.R.G.I.S., di individuare i "fronti di pregio" (in parte già esistenti nei PRG degli ex Comuni aggregati nel comune unico di Predaia, in vigore e aggiornati), "indipendentemente dalla categoria di classificazione", non solo per gli edifici "con facciate prospicienti" gli spazi pubblici (norme di attuazione, articolo 8, comma 1), ma anche per altri, "che per la loro valenza architettonica, estetica e morfologica è utile trattare con una particolare cura" (norme di attuazione, articolo 8, comma 3).

Va valutato positivamente l'inserimento nelle norme di attuazione di un articolo (art. 16) relativo agli "edifici e manufatti di rilevanza storico culturale tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004", con riferimenti normativi aggiornati in merito alle diverse tipologie di beni culturali, ma anche ai manufatti tutelati ai sensi della Legge 7 marzo 2001, n. 78. Si segnalano solo due refusi: al comma 2 dell'articolo 16 è citata la "Soprintendenza dei Beni culturali" e non la "Soprintendenza per i beni culturali" e al comma 5 dell'articolo 1 è citato il "Codice dei beni culturali" e non il "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Non è chiaro, infine, il riferimento al "Ministero per i Beni culturali" riportato nel comma 4 dell'articolo 16, a proposito di "prescrizioni di tutela indiretta", vista la competenza primaria in materia di beni culturali della Provincia autonoma di Trento.

Per quanto riguarda l'"Abaco della Progettazione", desta qualche perplessità l'utilizzo dei verbi "consigliare" o "sconsigliare" per alcuni interventi (anche di restauro) e del verbo "prescrivere" per altri, introducendo così margini di discrezionalità, per proprietari e progettisti, che potrebbero portare a risultati molto differenti su immobili della stessa classificazione. Anche l'indicazione "gli apparati decorativi presenti sulle fronti come angolari e fasce marcapiano sia in rilievo o solamente dipinti con diversa cromia rispetto al fronte vanno possibilmente conservati e/o riproposti" per edifici classificati R3, consente ampi margini di discrezionalità (Abaco della Progettazione, p. 20).

#### Osservazioni in merito al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici (P.R.G.I.S.) del Comune di Predaia.

##### *Premessa*

La *Carta di Gubbio* (1960) conteneva principi e azioni per la salvaguardia e il recupero dei centri storici italiani: dal rifiuto delle demolizioni al ricorso ai soli interventi di risanamento conservativo e restauro, "per mantenere l'integrità materiale e assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali" dei nuclei di antica origine. Purtroppo quelle fondamentali indicazioni non sono state accolte dalle normative statali, regionali e provinciali in materia di governo del territorio.

Per evitare una radicale e incontrollata trasformazione dei nuclei di antica origine – "con conseguenti gravi danni per l'identità dei luoghi, per la memoria collettiva e per l'attrattività turistica del nostro territorio" (*Processi di trasformazione dei Centri Storici in Trentino*, Documenti 07. Osservatorio del paesaggio, aprile

2019, p. 7) – andrebbero consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, soprattutto in seguito alle nuove definizioni normative della categoria d'intervento della 'ristrutturazione' e "all'orientamento più trasformativo assunto negli ultimi anni da norme e Piani regolatori nella gestione del patrimonio edilizio storico" (*Centri storici: modifiche all'art. 99 della l.p. n. 1 del 2008*, Documenti 01. Osservatorio del paesaggio, febbraio 2014).

#### *La schedatura degli edifici e dei manufatti storici e culturali.*

Come ha evidenziato lo studio intitolato "Analisi dei processi di trasformazione e di gestione urbanistica dei Centri Storici in Trentino", (Rapporto sullo stato del paesaggio 08, Osservatorio del paesaggio, gennaio 2019 [ma dati aggiornati a luglio 2019, pp. 27, 32], Predaia (istituito nel 2015) è il sesto comune trentino (dopo Trento, Rovereto, Arco, Pergine Valsugana e Mori) a presentare "i valori più elevati di estensione" dei suoi centri storici, con 71,89 ha (2,07% del totale provinciale) e con un'estensione stimata dei sedimi edificati ricadenti in centro storico di 17,28 ha (pari al 2,15 del totale provinciale). Su 419 edifici residenziali in uso nel Comune di Predaia - oggetto di indagine da parte dell'Osservatorio del Paesaggio - l'89% risulta edificato prima del 1945, il 9,8% tra il 1946 e il 1980 e l'1,2% dopo il 1981 (*Ibidem*, p. 103).

Tra la documentazione allegata al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici (P.R.G.I.S.) ci sono anche 983 schede di edifici e 116 (o 115?) schede "dei manufatti storici e culturali".

Dall'esame delle schede dei "manufatti storici e culturali" (22 a Coredo, 1 a Dardine, 5 a Dermulo, 6 a Mollaro, 4 a Priò, 1 a Segno, 10 a Smarano, 18 a Taio, 2 a Tavon, 5 a Torra, 20 a Tres, 4 a Tuenetto, 14 a Vervò e 3 a Vion) si riscontra una discreta varietà tipologica di beni: archi e portali in pietra di accesso ad anditi e cortili; dipinti murali votivi, stemmi, meridiane, rilievi, iscrizioni, lapidi commemorative presenti sulle facciate di unità edilizie quasi sempre di proprietà privata; croci, edicole e altri segni del sacro; fontane, lavatoi, pozzi; monumenti ai Caduti e altri monumenti commemorativi. Anche se non viene sempre specificato nelle schede, buona parte dei beni individuati rientrano nella categoria delle "cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela", disciplinate dal comma 1, lettera a) dell'articolo 11 del D. Lgs. 42/2004. Tra gli oltre cento "manufatti storici e culturali" individuati sono molto pochi quelli dichiarati d'interesse culturale. Quasi sempre le categorie d'intervento proposte per questi manufatti sono R1 (restauro) e R2 (risanamento conservativo), ma in una decina di casi è proposta la categoria R3 (ristrutturazione edilizia), soprattutto per manufatti recenti (ad esempio nuove fontane pubbliche). Se l'obiettivo finale di questo elenco è la salvaguardia dei beni stessi, forse sarebbe opportuno suggerire di riclassificare come R2, gli interventi indicati come R3.

#### Proposte puntuali in merito alle schede degli edifici del Comune di Predaia

Per quanto riguarda le 983 schede degli edifici dei centri storici si avanzano alcune proposte, in particolare per la riclassificazione delle categorie di intervento, e si segnalano alcune imprecisioni da correggere, per quanto riguarda i centri di Coredo e di Dardine:

##### 1. COREDO

- Scheda COR\_029: p. ed. 121 C.C. Coredo I (Via Zambaroni, 17)

L'immobile, purtroppo pesantemente modificato pochi anni fa, non è stato costruito tra il 1860 e il 1939, come si scrive nella scheda, ma risale almeno al XVII-XVIII secolo. Sul prospetto principale è presente, infatti, un dipinto murale settecentesco raffigurante *L'apparizione della Madonna con Gesù Bambino a Sant'Antonio da Padova*, restaurato nel 2015, anche con concessione di contributo pubblico. Tra l'altro, il dipinto votivo eseguito con una tecnica mista (in parte ad affresco e in parte a secco), è stato schedato tra i "manufatti storici e culturali" (scheda COR\_MS\_04). Per tali ragioni, e per non alterare ulteriormente le caratteristiche dell'immobile, non si ritiene opportuna la possibilità di sopraelevazione e si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_033: p. ed. 110 C.C. Coredo I

Vista la presenza di un portale architravato in pietra e di numerose cornici lapidee di finestre si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_038: p. ed. 209 C.C. Coredo I

Purtroppo l'edificio è stato pesantemente modificato alcuni anni fa, ma se si vogliono evitare ulteriori alterazioni e salvaguardare il "ruolo urbano rilevante" dell'immobile e gli "elementi storico-artistici" ancora presenti (*contorni lapidei, portale lapideo verso strada, erker*) si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_040: p. ed. 215 C.C. Coredo I

Si tratta di un "edificio di pregio alterato nel cambio d'uso ad albergo". Se si vogliono evitare ulteriori alterazioni e salvaguardare gli avvolti e le cornici lapidee delle finestre si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_062: p. ed. 82 C.C. Coredo I



Se si vuole salvaguardare il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile e se si vogliono conservare gli “elementi storico-artistici” ancora presenti (*contorni lapidei, portale lapideo ovest*) si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_074: p. ed. 364 C.C. Coredo I

Se si vuole salvaguardare il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile e se si vogliono conservare gli “elementi storico-artistici” ancora presenti (*contorni lapidei*) e il fregio novecento dipinto nel sottogronda si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_083: p. ed. 306 C.C. Coredo I (Albergo Coredo)

Se si vuole salvaguardare il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_089: p. ed. 236/1 C.C. Coredo I

Se si vuole salvaguardare il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile e se si vogliono conservare gli “elementi storico-artistici” ancora presenti (*contorni lapidei*) si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_091: p. ed. 236/3 C.C. Coredo I

Se si vuole salvaguardare il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile, oggetto di importanti interventi trasformativi (ante 2011), e se si vogliono conservare gli “elementi storico-artistici” (*contorni lapidei, portale lapideo verso valle, disegno poggiolo*) evidenziati dagli estensori del Piano, oltre a una meridiana (ante 2011) e a un dipinto murale recente (post 2011-ante 2018), si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_113: p. ed. 271/1 porzione C.C. Coredo I

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2.

- Scheda COR\_126: p. ed. 322/2 C.C. Coredo I

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2, vista la presenza di un “interessante corpo ligneo sul lato nord” e di altri “elementi storico-artistici” (*contorni lapidei, portale lapideo verso strada sud*).

- Scheda COR\_131: p. ed. 370 C.C. Coredo I

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2, visto il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile e vista la presenza di “elementi storico-artistici” (*contorni lapidei, portalino lapideo lato monte, zoccolo e scala*).

- Scheda COR\_170 p. ed. 24 porzione C.C. Coredo I

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2, vista la presenza di “elementi storico-artistici” (*contorni lapidei, portale lapideo a nord datato 1798*).

- Scheda COR\_179 p. ed. 365 C.C. Coredo I

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2, visto il “ruolo urbano rilevante” dell'immobile e vista la presenza di “elementi storico-artistici” (*contorni decorati in stucco, decorazioni al sottogronda*).

- Scheda COR\_182: p. ed. 296 C.C. Coredo I

Nella scheda si scrive che l'immobile ha un vincolo diretto (D. Lgs. 490; L. 1089 e L. 364), ma tale informazione non trova riscontro in SBC. Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2, vista la presenza di “elementi storico-artistici” (*decorazioni al sottogronda, zoccolo*).

## 2. DARDINE

Per quanto riguarda il paese di Dardine, su 27 schede di edifici, ben 23 prevedono come categoria d'intervento la *Ristrutturazione edilizia* (R3) e quindi moltissime unità edilizie, con la normativa vigente, potrebbero essere demolite e ricostruite. In base alla documentazione fotografica allegata alle schede, si propone di riclassificare la categoria d'intervento (da R3 a R2) per alcuni edifici, vista la presenza di elementi strutturali (avvolti, archi d'accesso agli ambienti interni) o decorativi (portali) degni di conservazione o per il “ruolo urbano rilevante” di alcuni immobili, segnalato dagli stessi schedatori. In particolare, l'immobile contraddistinto in catasto dalla p.ed. 15 C.C. Dardine (scheda DAR\_020) conserva una meridiana dipinta datata 1889, elencata anche tra i “manufatti storici e culturali” (DAR\_MS\_01).

Si propone di riclassificare la categoria d'intervento da R3 a R2 per le seguenti schede:

- Scheda DAR\_014;
- Scheda DAR\_020;
- Scheda DAR\_021;
- Scheda DAR\_023;
- Scheda DAR\_025;
- Scheda DAR\_026.

Si esprime nulla osta all'esecuzione delle varianti del PRG in oggetto".

A integrazione di quanto sopra riportato, si ritiene importante che le norme di attuazione facciano esplicito rinvio alle norme di attuazione della Variante al PRG del Comune di Predaia per quanto riguarda la disciplina specifica delle aree di interesse archeologico.

### **Tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo**

L'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente ha espresso quanto di competenza nel parere pervenuto con nota prot. 130851 dd. 25 febbraio 2020.

"Sono stati esaminati gli elaborati relativi al PRG in oggetto sovrapponendoli ad alcuni tematismi di inquadramento generale: Carta tecnica provinciale, ortofoto (volo Helica 2014), idrografia provinciale. In questo modo si è riusciti ad analizzare la variante al piano relativamente alle aree individuate e non avendo riscontrato elementi di interferenza con le matrici ambientali si esprime parere positivo all'adozione della variante al PRG in oggetto".

### **Norme di attuazione**

Come richiamato in premessa, ed evidenziato anche nel corso della Conferenza di pianificazione, con la variante al PRG in esame è stato predisposto il relativo testo normativo di attuazione, che sostituisce le norme di attuazione specifiche vigenti per i centri storici di ciascuno degli ex territori comunali.

In sede di conferenza di pianificazione, è stato chiarito che l'adeguamento dei parametri edificatori alle disposizioni della l.p. 15/2015 e al relativo regolamento urbanistico-edilizio provinciale è riferito anche alla disciplina dei centri storici. Tale scelta urbanistica dovrà essere richiamata esplicitamente nel dispositivo di adozione definitiva del piano in esame, e si suggerisce di inserire nelle norme di attuazione uno specifico articolo generale che rinvii alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale del Comune di Predaia

Rispetto alle norme di attuazione proposte con la variante in oggetto, a integrazione di quanto riportato ai paragrafi precedenti, si evidenzia quanto segue:

- art. 1: nell'elenco delle categorie di intervento devono essere comprese anche la "nuova costruzione" e la "ristrutturazione urbanistica", come stabilito dall'articolo 77 della l.p. n. 15/2015. La definizione di ciascuna categoria di intervento di cui all'articolo 3 e seguenti deve limitarsi a fare rinvio alla voce specifica del suddetto articolo 77, integrandolo con indicazioni specifiche di valenza ambientale e paesaggistica di competenza del PRG.
- art. 2: per il procedimento autorizzativo a cui devono essere sottoposti gli interventi di ristrutturazione si faccia rinvio all'articolo 7, comma 8, lett. b) della l.p. 15/2015. Appare opportuno che i richiami siano formulati in termini generali, al fine di assicurare la coerenza con eventuali modifiche o aggiornamenti della normativa sovraordinata.
- art. 11: la denominazione deve essere "costruzioni accessorie". Si ricorda che le tettoie possono essere considerate costruzioni accessorie solo se esplicitamente previsto dal PRG. Al comma 5, si suggerisce di sostituire i termini "la realizzazione delle legnaie è subordinata a..." con "la realizzazione delle legnaie può essere subordinata alla completa demolizione di strutture (....) incongrue alle caratteristiche del contesto". Dal momento che, ai sensi dell'articolo 3 del regolamento urbanistico provinciale, le costruzioni accessorie non costituiscono volume urbanistico. Al comma 6, chiarire che gli interventi di "sostituzione edilizia" e di "demolizione e ricostruzione" possono essere solo quelli previsti dall'applicazione della categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia – R3". Non è chiara la circostanza per cui possono essere ammessi due garage.
- Art. 12: la denominazione deve essere "costruzioni accessorie". Al comma 1, in via diffusa: la "demolizione con ricostruzione" è da assimilare alla "ristrutturazione edilizia". Come specificato per l'articolo 11, se i manufatti oggetto di tale norma sono "costruzioni accessorie", sono privi di volume urbanistico e di SUN. Alla lettera e) è da chiarire la norma in merito al tema dell'"albergo diffuso", specificando se essa fa riferimento a specifiche previsioni del PRG.
- "Titolo II": non è chiaro il senso di tale suddivisione delle norme di attuazione, che comprende alcuni articoli (art. 13 e art. 14) che potrebbero essere considerati come introduttivi e generali.

- Art. 15: agli edifici di interesse storico esterni alla perimetrazione dei centri storici devono essere applicate le specifiche categorie di intervento previste dalla scheda di catalogazione e dalla cartografia di piano. Le “serre e tunnel pesanti” non possono essere compresi tra le categorie di immobili che “rientrano nelle disposizioni di tutela dei beni culturali”. Tali manufatti, così come gli appostamenti fissi da caccia, devono eventualmente essere disciplinati in uno specifico articolo che faccia rinvio alla disciplina provinciale in materia.

### **CONCLUSIONI**

Ciò premesso, si ritiene che i contenuti della variante al PRG del Comune di Predaia relativa alla pianificazione dei centri storici debbano essere rivisti e integrati secondo le osservazioni di merito sopra esposte, al fine dell’approvazione del piano.

La seduta è chiusa alle ore 12.34.

Il Presidente della Conferenza  
- Ing. Guido Benedetti -

SaS/ma



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio**  
**Ufficio per la Pianificazione urbanistica e il paesaggio**

Via Mantova 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497013 - 7044

F + 39 0461 497088

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

AL COMUNE DI

**PREDAIA****S013/2021-18.2.2-2019-364/SaS**

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

**OGGETTO: COMUNE DI PREDAIA: Variante al PRG gli insediamenti storici (P.G.T.I.S.). Rif.to delib. cons. n. 62 del 21 ottobre 2019 – adozione definitiva.**

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 di data 21 ottobre 2019, il Comune di Predaia ha adottato una variante ai PRG finalizzata alla pianificazione dei nuclei di antico insediamento presenti sul territorio degli ex Comuni di Coredo, Taio, Tres, Smarano e Vervò, che sono confluiti nel Comune di Predaia a decorrere dal 1° gennaio 2015.

Tale variante al PRG è stata esaminata nel corso della Conferenza di pianificazione ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP in data 15 aprile 2020. Le osservazioni emerse in tale sede sono state riportate nel verbale n. 22/2020, trasmesso al Comune di Predaia con nota prot. 299654 del 3 giugno 2020.

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 di data 29 gennaio 2021 il Comune di Predaia ha adottato in via definitiva la variante al PRG in oggetto, modificando la documentazione di piano in base alle osservazioni espresse dal Servizio provinciale.

La documentazione di piano adottata in via definitiva, pervenuta in data 22 aprile 2021, modificata e integrata in base al verbale n. 22/2020 e in base all'accoglimento di osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale nel periodo di deposito, è oggetto delle osservazioni riportate nel presente parere.

***Elaborati cartografici di piano***

In fase di adozione definitiva, l'Amministrazione comunale ha comunicato che è stata verificata coerenza tra i contenuti del piano in esame e i contenuti della Variante al PRG del Comune di Predaia, adottato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 08.11.2020, e del quale è in corso il procedimento di approvazione, relativa alla pianificazione dell'intero territorio comunale. Rispetto a tale tema, facendo riferimento peraltro ai contenuti della nota del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio prot. 212953 del 26 marzo 2021, si richiama la necessità di verificare che la rappresentazione cartografica dei centri storici riporti la zonizzazione aggiornata (è da verificare in particolare l'area a destinazione pubblica nel centro storico di Dermulo, la previsione di "specifico riferimento normativo "Sr n 10" a Vion), e che sia assicurata la coerenza per quanto riguarda i tematismi comuni ai due strumenti urbanistici (ad esempio, il tracciato della

viabilità, le fasce di rispetto e vincoli posti a cavallo dei perimetri dei centri storici). Tutti i tematismi riportati in cartografia dovranno essere elencati in legenda, con indicato il relativo file shape e il relativo articolo delle norme di attuazione, specificando a quale testo normativo di attuazione ci si riferisca.

In merito alla rappresentazione cartografica della variante al PRG in oggetto, l'istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha evidenziato i seguenti elementi.

- I perimetri dei centri storici corrispondono in via generale a quelli riportati nella variante generale al PRG adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 08.11.2020. Si rileva tuttavia che, forse per un errore di geolocalizzazione, l'intero perimetro del nucleo storico di Vion risulta leggermente traslato.
- In cartografia non sono stata riportata la perimetrazione relativa ad alcuni manufatti censiti come "edifici storici sparsi" dalla variante generale al PRG in via di approvazione (file shape A202), localizzati a monte del perimetro del nucleo storico di Coredo.
- Si rilevano alcune incongruenze nella rappresentazione di alcuni tratti della viabilità (nuclei storici di Coredo, Tavon, Smarano, Dermulo, Taio, Vion, Segno e Torrà).
- Deve essere verificata la conformazione delle fasce di rispetto cimiteriale, che si estendono peraltro anche sul territorio esterno al perimetro dei nuclei storici, a Coredo, Tres, Torrà, Tuenetto, Mollaro, Dardine e Priò.
- Nell'esame delle singole variazioni urbanistiche proposte, a seguito di un controllo a campione, sono emerse incongruenze nell'identificazione del manufatto di cui alla scheda 95 di Vervò (interessata dalla variante C66), dal momento che l'ortofoto, la documentazione fotografica e le particelle catastali indicate non sembrano corrispondere allo stesso edificio (malga). Si richiedono chiarimenti in merito.

#### *Verifica preventiva del rischio idrogeologico*

Si richiama che con deliberazione n. 1317 del 4 settembre 2020 la Giunta provinciale ha approvato la Carta di sintesi della pericolosità (CSP). Con la medesima delibera è stato approvato il documento di "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", rivisto rispetto alla versione vigente sulla base della prima applicazione del predetto stralcio della Carta di sintesi della pericolosità. Si fa presente che la Carta di sintesi della pericolosità e il primo aggiornamento dello stralcio relativo al territorio del Comune di Trento e dei Comuni di Aldeno, Cimone, Garniga Terme, del Comune di Caldonazzo e al territorio dei comuni compresi nella Comunità Rotaliana-Königsberg, è entrata in vigore il 2 ottobre 2020.

La documentazione relativa alla Variante al PRG in esame è stata esaminata nella Conferenza di Servizi tenutasi in data 23 febbraio 2021, alla quale erano presenti il Servizio Bacini montani e il Servizio Foreste, di cui si riporta estratto del verbale.

"Prima di procedere con l'esame delle varianti, la Conferenza richiama le seguenti precisazioni:

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

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

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

Si comincia ad analizzare la variante al PRG di Predaia.

<b>n. VAR. PRG</b>	<b>PARERE CONFERENZA DI SERVIZI</b>
CS01	POSITIVO
CS02	POSITIVO
CS03	POSITIVO
CS04	POSITIVO
CS05	POSITIVO
CS06	POSITIVO
CS07	POSITIVO
CS08	POSITIVO
CS09	POSITIVO
CS10	POSITIVO
CS11	POSITIVO
CS12	POSITIVO
CS13	POSITIVO
CS14	POSITIVO
CS15	POSITIVO. Il Servizio Bacini montani rileva che parte della variante ricade in area a penalità APP disciplinata dall'art.18 delle N.d.A. della CSP. Inoltre, ricorda che eventuali interventi in fascia di rispetto idraulico sono soggetti ad autorizzazione ai sensi della L.P. 18/76 e s.m..
CS16	POSITIVO
CS17	POSITIVO
CS18	POSITIVO
CS19	POSITIVO
CS20	POSITIVO
CS21	POSITIVO
CS22	POSITIVO
CS23	POSITIVO
CS24	POSITIVO
CS25	POSITIVO
CS26	POSITIVO
CS27	POSITIVO
CS28	POSITIVO
CS29	POSITIVO
CS30	POSITIVO
CS31	POSITIVO
CS32	POSITIVO
CS33	POSITIVO
CS34	POSITIVO
CS35	POSITIVO
CS36	POSITIVO
CS37	POSITIVO
CS38	POSITIVO

CS39	POSITIVO
CS40	POSITIVO
CS41	POSITIVO
CS42	POSITIVO
CS43	POSITIVO
CS44	POSITIVO
CS45	POSITIVO
CS46	POSITIVO
CS47	POSITIVO
CS48	POSITIVO
CS49	POSITIVO
CS50	POSITIVO
CS51	POSITIVO
CS52	POSITIVO
CS53	POSITIVO
CS54	POSITIVO
CS55	POSITIVO
CS56	POSITIVO
CS57	POSITIVO
CS58	POSITIVO
CS59	POSITIVO
CS60	POSITIVO
CS61	POSITIVO
CS62	POSITIVO
CS63	POSITIVO
CS64	POSITIVO
CS65	POSITIVO
CS66	POSITIVO

#### *Contenuti del piano. Considerazioni urbanistiche*

Nel documento di controdeduzione al verbale n. 22/2020 sono state motivate le scelte formulate in merito agli interventi ammessi per alcuni edifici catalogati. Recependo le osservazioni formulate nel verbale, è stato introdotto il tematismo di “fronte di pregio” in corrispondenza dei manufatti schedati alle schede n. 20 a Priò, alle schede nn. 24/25, 27, 45, 49/50, 53/45, 62/63, 113 a Tres, alla scheda n. 7 a Vervò.

Sono state poi modificate le categorie di intervento gli edifici di cui alle schede n. 133 a Taio, nn. 49/50, 103/104, 115 e n. 2 (per la quale vengono introdotte indicazioni relative alla possibilità di realizzare poggioli e nuovi fori) a Tres, n. 88 a Vervò.

Recependo le osservazioni formulate dalla Soprintendenza per i Beni culturali, è stata assegnata la categoria di intervento R1-restauro agli edifici assoggettati a tutela diretta ai sensi dell'articolo 29 del D.Lgs. 42/2004, stralciando eventuali indicazioni di fronte di pregio vigenti. Sono state inoltre modificate le previsioni relative a specifici edifici, assoggettando a R2 gli edifici nn. 29, 33, 38, 40, 62, 91, 113, 170, 179 a Coredo, nn. 23, 25 e 26 a Dardine, e introducendo il tematismo di “fronte di pregio” per il manufatto di cui alle schede nn. 74 e 89 a Coredo, e nn. 14 a Dardine. E' stata infine esclusa la possibilità di sopraelevazione per l'edificio di cui alla scheda 29 a Coredo.

Vengono invece confermate le indicazioni proposte in sede di prima adozione per quanto riguarda le categorie di intervento assegnate alla scheda n. 22 a Mollaro, n. 112 a Tres, e nn. 13, 11, 30, 40, 53, 54, 62, 67 a Vervò. Si prende atto che a sostegno di tale scelta l'Amministrazione comunale comunica che la categoria di intervento già presente e la presenza, in alcuni casi, del vincolo di “fronte di pregio” siano sufficienti ad assicurare il controllo degli interventi ammessi, al fine della tutela del manufatto. Si rinvia pertanto alla valutazione, caso per caso, delle modalità di intervento

relative a ciascun edificio, da condurre assegnando priorità agli obiettivi di tutela e di conservazione dei caratteri storici del contesto.

### Beni architettonici, beni archeologici

La Soprintendenza per i Beni culturali ha fornito con nota prot. 639941 del 2 settembre 2021 il proprio parere di competenza relativo all'adozione definitiva della variante al PRG in esame.

“Con riferimento alla nota di codesto rispettabile Servizio, prot. n. PAT/RFS013-24/08/2021-0613362, visti gli elaborati di piano, per quanto di competenza in merito agli aspetti derivanti dal dettato del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio si evidenzia quanto segue.

#### *Per gli aspetti relativi ai beni architettonici*

Alcune richieste avanzate nel parere relativo alla prima adozione non sono state considerate e per questo vengono ribadite in questa sede. Venga integrato il comma 10 dell'art. 11 – “aree libere e spazi privati da riqualificare (r)” con un richiamo all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto - qualora gli immobili previsti in demolizione abbiano più di settanta anni e divengano di proprietà pubblica - devono essere verificati ai sensi del citato art. 12 e, qualora ottengano verifica positiva, non potranno essere demoliti. Non è stata soddisfatta la richiesta di inserire dei rimandi tra gli articoli art. 16 – edifici e manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione degli insediamenti storici e art. 17 – Edifici e manufatti di rilevanza storico-culturale tutelati dalle nnda del PRGIS, che in alcuni punti fanno riferimento entrambi a beni o cose sottoposte al D.Lgs. 42/2004, senza renderlo esplicito. Alcuni elementi – come “(...) capitelli, croci, fontane, ecc.” citati al comma 2. dell'art. 16 o “(...) i percorsi, i tracciati e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio” citati al comma 3. dello stesso rientrano di fatto tra le fattispecie di vincolo del Codice richiamati al comma 5 dell'art. 17, a cui - per chiarezza di lettura delle norme – si dovrebbe essere indirizzati.

Il comma 4. dell'art. 17 delle norme di attuazione fa un riferimento agli artt. 46 e 47 [cfr. del Codice] e ad un indefinito comma 1, senza indicare di quale testo normativo, mentre al secondo punto del comma 5. le parole “beni culturali” vanno tolte in quanto a seguito di una modifica normativa, il D.Lgs. 42/2004 non parla più di “beni” ma di “cose”; il testo sarà perciò:

- ai sensi dell'art. 11 del citato Decreto , inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, le fontane storiche, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

Si segnala un errore materiale: l'ultimo punto del comma 5. dell'art. 17 tratta di serre e tunnel, che nulla hanno a che vedere con i vincoli diretti ed indiretti di cui trattasi.

Riguardo alla prescrizione data in prima adozione “*Nell'Abaco di progettazione allegato al PRGIS, laddove si considerano portali di accesso, angolari, modanature e marcapiani, decorazioni, elementi lapidei e affreschi qualsiasi sia la categoria d'intervento alla quale sono sottoposti gli immobili - sia essa Restauro, Risanamento conservativo o Ristrutturazione edilizia – va ricordato che tali caratteri costruttivi sottostanno all'art. 11 e al collegato art. 50 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*”, è stata disattesa la richiesta di un riferimento all'art. 11 del Codice, in modo da sancire chiaramente l'azione di tutela espresso su questi elementi decorativi degli edifici da parte della Soprintendenza. Se ne chiede nuovamente l'inserimento, vuoi nell'Abaco di progettazione vuoi nelle norme d'attuazione del piano.

In cartografia non risultano ancora riportati in maniera corretta il vincolo indiretto della Chiesa del Ritrovamento della Croce antica a Coredò e della Chiesa del Rosario a Taio e il vincolo diretto del Santuario di San Romedio. Vi sono inoltre ancora problemi nella corretta individuazione dei perimetri di alcuni vincoli, come ad esempio della canonica di Torra, del cimitero di Tres ed altri. Anche la rappresentazione dei vari vincoli presenti sul complesso della Chiesa del Ritrovamento della Croce antica a Coredò è errata: il vincolo indiretto non comprende la stradina di accesso alla chiesa (p.f. 2321 C.C. Coredò I), ma la stessa è vincolata implicitamente e assoggettata a verifica d'interesse ai sensi dell'art. 12. Essa va pertanto evidenziata solamente con il codice shape Z327\_P.

Deve essere compiuta una precisa trasposizione dei vincoli nella cartografia di piano, tenendo presenti le varie fattispecie di vincoli, cui corrisponde un ben definito codice shape.



Si prende atto delle decisioni autonomamente assunte per quanto riguarda le proposte relative alla classificazione degli immobili, solo in parte recepite, ribadendo l'opportunità di salvaguardia del tessuto storico dell'edificio e richiamando nuovamente la "Carta di Gubbio" e i principi di conservazione per la salvaguardia e il recupero dei centri storici in essa contenuti.

#### *Per gli aspetti relativi ai beni archeologici*

Si esprime nulla osta all'esecuzione della variante del PRG in oggetto. Resta a disposizione la dott.ssa Elena Silvestri (tel. 0461/492184; cell. 3351408325; e-mail elena.silvestri@provincia.tn.it), funzionaria archeologa dell'Ufficio beni archeologici.

#### Norme di attuazione

Il testo delle norme di attuazione adottato in via definitiva è stato modificato e integrato recependo parzialmente le indicazioni formulate nel Verbale n. 22/2020 relativo alla prima adozione del piano.

In relazione alle categorie di intervento, l'elenco di cui all'articolo 1 che rinvia all'articolo 77 della l.p. 15/2015, è stato integrato con la "nuova costruzione" e con la "ristrutturazione urbanistica", sempre facendo correttamente rinvio, per quanto riguarda la definizione, all'articolo 77 della l.p. n. 15/2015. Di conseguenza le norme di attuazione devono essere integrate con due articoli, anche se le categorie di intervento non sono presenti nella pianificazione specifica dei centri storici presenti sul territorio comunale.

Agli articoli 12, 13, 14: le costruzioni accessorie non costituiscono volume edilizio, come stabilito dal regolamento urbanistico edilizio provinciale. Si trovi pertanto una diversa formulazione per indicare le misure massime di ampliamento dei manufatti. Anche la locuzione "demolizione e ricostruzione" non appare coerente con le categorie di intervento di cui all'articolo 77 della l.p. n. 15/2015.

Sia in ogni caso esclusa la possibilità di derogare alle disposizioni relative alle modalità di intervento sugli edifici storici, considerato che il procedimento di deroga è disciplinato dalla normativa provinciale specifica in materia.

#### **Osservazioni da parte di privati**

Nel periodo di pubblicazione della Variante al PRG sono state presentate 15 osservazioni, di cui cinque sono state accolte, quattro sono state parzialmente accolte e sei sono state respinte secondo le motivazioni riportate nel documento di controdeduzione alle osservazioni di cui al verbale n. 22/2020, allegato al piano adottato in via definitiva, e che possono essere considerate condivisibili e coerenti con i principi generali del piano.

#### **Conclusioni**

Considerato quanto sopra, si formula parere positivo al prosieguo dell'iter di approvazione della variante al PRG del Comune di Predaia per la pianificazione degli insediamenti storici da parte della Giunta provinciale, subordinatamente alle modifiche e alle integrazioni da condurre secondo quanto evidenziato ai paragrafi precedenti.

A tal fine si richiede pertanto la consegna di complessive quattro copie degli elaborati di variante, definitivamente adottata dal Comune di Predaia, modificati e aggiornati come da presente parere, nonché di una copia in formato .pdf.

Fino alla consegna degli elaborati il procedimento di approvazione della variante al PRG in esame è da intendersi sospeso.

Visto: IL DIRETTORE  
- ing. Guido Benedetti -

IL DIRIGENTE  
- arch. Angiola Turella -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).