



COMUNE DI PREDAIA

Provincia di Trento

Allegato alla delibera di giunta comunale n. 21 di data 12.02.2025

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE 2025 AL PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI (P.R.G.I.S.) DEL COMUNE DI PREDAIA.

1. PREMESSA

Il Comune di Predaia nasce il 1° gennaio 2015 dalla fusione dei cinque comuni amministrativi di Coredò, Smarano, Taio, Tres e Vervò, accorpendo un territorio estremamente vasto e variegato di circa 80 Km².

Dal punto di vista pianificatorio, nonché della gestione e del controllo delle pratiche edilizie, la fusione ha comportato la necessità di unificare i vecchi piani regolatori, sia dal punto di vista cartografico che normativo, con l'obiettivo di integrare le diverse realtà territoriali. A tale scopo, a novembre del 2021 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Predaia, che non ha però introdotto significative modifiche rispetto ai piani precedenti.

In linea con gli orientamenti della Legge Provinciale n. 15, emanata nell'agosto del 2015, che promuove la limitazione del consumo del suolo e la riqualificazione dell'esistente, nonché la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio costruito, è stato elaborato un piano specifico per i centri storici. Quest'ultimo ha avuto come obiettivo la gestione uniforme degli interventi sugli edifici storici, pur mantenendo la diversità dei quattordici nuclei antichi presenti nel territorio comunale. L'intento è stato quello di preservare le caratteristiche distintive dei vari borghi, evitando interventi di generalizzazione e favorendo un approccio che tutelasse le specificità storiche e culturali di ciascun insediamento.

Nel rispetto della filosofia del Codice dell'Urbanistica di privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto all'edificazione di nuove aree, il piano è stato perciò redatto con un approccio relativamente permissivo. A tal fine, sono state valutate e applicate delle riclassificazioni degli edifici, spostandone alcuni dalla categoria R2 a R3 e altri dalla R3 alla R2. Inoltre, in seguito alla revisione delle classificazioni stabilita dalla legge provinciale n. 15 del 2015, sono stati riclassificati come R3 gli edifici precedentemente inclusi nelle categorie R4, R5 e R6, ora abolite.

Il nuovo Piano Regolatore Generale degli Insediamenti Storici del Comune di Predaia (PRGIS) è entrato in vigore nel marzo 2022 e comprende 982 schede, ciascuna relativa a un edificio situato all'interno dei nuclei storici e dei nuclei sparsi. Le schede riportano la categoria d'intervento consentita, specifiche informazioni sull'edificio e gli interventi ammessi su di esso. A completamento del piano, sono state inserite 116 schede riguardanti manufatti storici di particolare valore (archi, portali, croci, edicole ecc), 9 tavole grafiche, le norme di attuazione, l'abaco di progettazione e le relazioni tecniche.

2. OBIETTIVI

A distanza di tre anni dall'entrata in vigore del nuovo PRGIS, risulta ora necessario apportare alcune modifiche sia all'impianto normativo, sia alle singole schede relative a determinati edifici, riassegnando, ove

necessario, una categoria d'intervento diversa. Tali modifiche hanno lo scopo di rispondere ad alcuni cittadini, i quali si trovano in alcune circostanze impossibilitati ad effettuare interventi sugli edifici o su parti di essi a causa di limitazioni eccessivamente conservatrici relative alla categoria d'intervento stabilita nelle schede, a volte in contrasto alla reale ed effettiva valenza storico/architettonica dell'edificio. Risulta inoltre necessario correggere alcune incongruenze e contraddizioni riscontrate nell'abaco di progettazione.

Un ulteriore aspetto che necessita di revisione è la perimetrazione dei centri storici delle varie frazioni: in alcuni casi, edifici realizzati in epoche relativamente recenti (anni '60, '70 e '80) sono stati inclusi all'interno dei perimetri storici, nonostante siano privi di valenza storica o architettonica, con conseguente applicazione di restrizioni più severe rispetto agli edifici costruiti nello stesso periodo ma situati al di fuori di tali perimetri.

Ai sensi dell'art. 77, comma 1, lettera f) della L.P. 15/2015, risulta infine necessario classificare alcuni edifici con la categoria della sola demolizione, al fine di consentire la demolizione di manufatti che presentano condizioni statiche precarie o che, per ragioni legate a frazionamenti della proprietà o alla posizione, non sono compatibili con gli interventi pubblici previsti.

L'amministrazione comunale, nell'ambito di una visione di sviluppo globale e integrato dell'intero territorio, parallelamente all'approvazione della variante generale del Piano Regolatore, che ha previsto l'inserimento di nuove aree residenziali, intende avviare tale revisione del Piano degli Insediamenti Storici. Questo per promuovere e incentivare gli interventi sull'edificato esistente e al contempo dare l'opportunità ai propri cittadini di rimanere e “*ri-radinarsi*” negli insediamenti storici per mantenere viva la memoria del nostro passato.

La variante generale al Piano Regolatore Generale degli Insediamenti Storici si concentrerà sui seguenti aspetti:

- Valutazione di richieste dei privati per la modifica della categoria d'intervento;
- Inserimento, per determinati edifici, della categoria d'intervento dell'esclusiva demolizione, ai sensi della lettera f) comma 1 art. 77 della L.P. 15/2015;
- Revisione e aggiornamento della perimetrazione dei centri storici e riqualificazione delle aree escluse;
- Aggiornamento dell'abaco di progettazione e della normativa correlata;
- Integrazione dell'abaco con indicazioni per l'abbinamento cromatico e dei materiali consentiti nella progettazione;
- Correzione di eventuali errori materiali;
- Abolizione dei vecchi piani colore degli ex comuni di Taio e Coredò e realizzazione di un nuovo piano colore per i centri storici di tutto il Comune di Predaia, con particolare riguardo agli edifici prospicienti sulle piazze e sulle vie principali;
- Aggiornamento di circa il 20 % delle schede degli edifici, necessaria per la molteplicità degli interventi effettuati, successivamente all'approvazione del P.R.G.I.S., sulla scia del “bonus facciate” e del “bonus 110”.