



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA
COMUNE DI AVIO



11^a VARIANTE AL P.R.G.

Integrazioni alla nota PAT S013/18.2.2-2019-288/EC

(delibera adozione Commissario ad Acta n.1 dd 19.07.2022)

novembre 2020

A seguito delle osservazioni pervenute, relative alle modifiche apportate dalla variante in esame agli edifici storici e, con particolare riguardo, alle categorie di intervento apposte agli edifici, si richiama il titolo *Schedatura degli edifici storici* del Rapporto ambientale di adozione definitiva e si ribadisce che le schede contengono anche gli elementi per tracciare il percorso valutativo e per valutare puntualmente le previsioni di piano, comprese quelle del p.r.g. vigente, e costituiscono di fatto anche documento di raffronto. E' altresì opportuno sottolineare che le modifiche intervenute rientrano nel più generale obiettivo di adeguamento del Piano regolatore alle disposizioni normative e regolamentari provinciali, riportato anche tra gli *obiettivi e contenuti principali* nel Rapporto ambientale e, in particolare, di allineamento del piano alle categorie di intervento definite dall'art.77 della L.P. 15/2015; la possibilità di demolizione e ricostruzione, oggi contemplata all'interno dell'intervento della ristrutturazione edilizia, ha imposto una revisione complessiva delle schede, che sono anche state aggiornate sulla base di eventuali interventi di recupero nel frattempo effettuati. Al fine di rendere più esplicite tali modifiche e di garantire una lettura unitaria ed una verifica di coerenza delle stesse previsioni, ad integrazione delle tabelle riportate nel Rapporto ambientale, sono state predisposte due tavole (tavv. 3 e 4) che evidenziano con differenti cromie le modifiche intervenute rispetto alle categorie di intervento e precisamente i passaggi da R1 a R2, da R2 a R3, da R2 a R3 con specifico riferimento normativo, da R3 a R2, da R3 a R3 con specifico riferimento normativo, da R5 a R3 e da R5 a R3 con specifico riferimento normativo.

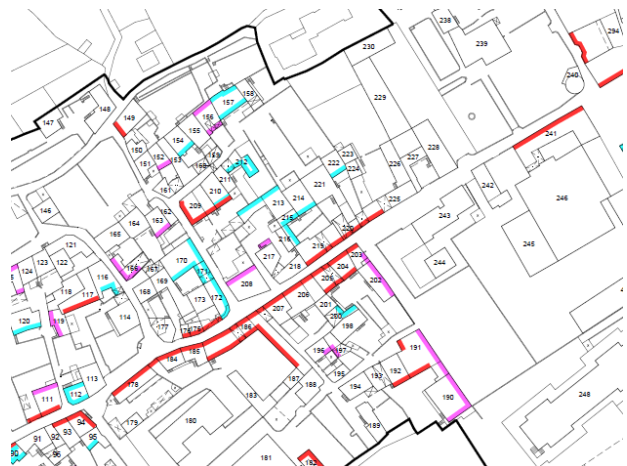
Categoria di intervento da R1 a R2
 Categoria di intervento da R2 a R3
 Categoria di intervento da R2 a R3 c.4.1
 Categoria di intervento da R3 a R2
 Categoria di intervento da R3 a R3 c.4.1
 Categoria di intervento da R5 a R3
 Categoria di intervento da R5 a R3 c.4.1



Estratto della tavola di raffronto n.3 – abitato di Sabbionara

Altra cartografia (tavv. 1 e 2) evidenzia le modifiche relative ai “fronti da riqualificare” e ai “fronti di pregio”, laddove questi vincoli sono venuti meno e dove sono stati, invece, inseriti.

Fronti di pregio aggiunte
 Fronti di pregio eliminate
 Fronti da riqualificare aggiunte
 Fronti da riqualificare eliminate



Estratto tav. 1 di raffronto- Avio

E' opportuno premettere che la prescrizione dei "fronti da riqualificare" era stata a suo tempo (primi anni '90) utilizzata, quasi sempre, per evidenziare la necessità di sostituire i parapetti e le strutture portanti di balconi, ballatoi e scale esterni in quanto erano state riscontrate tipologie non compatibili con quelle tradizionali per materiali, forma, disegno, finiture, etc.; tali situazioni derivano dalle sostituzioni delle originarie strutture lignee con altre in cemento armato avvenute per lo più negli anni '60 e '70 ed è riscontrabile ad esempio nelle schede di Avio come le nn. 31, 33, 36, 78, 202, 264, 265, 354, 355, 391, 401, 438, 439 e 440 oppure di Contrada della Cà nn. 5 e 7 o nella scheda nn. 80 di Sabbionara.

AVIO	
Scheda 31	
Scheda 33	
Scheda 36	

Scheda 78



Scheda 202



Scheda 264



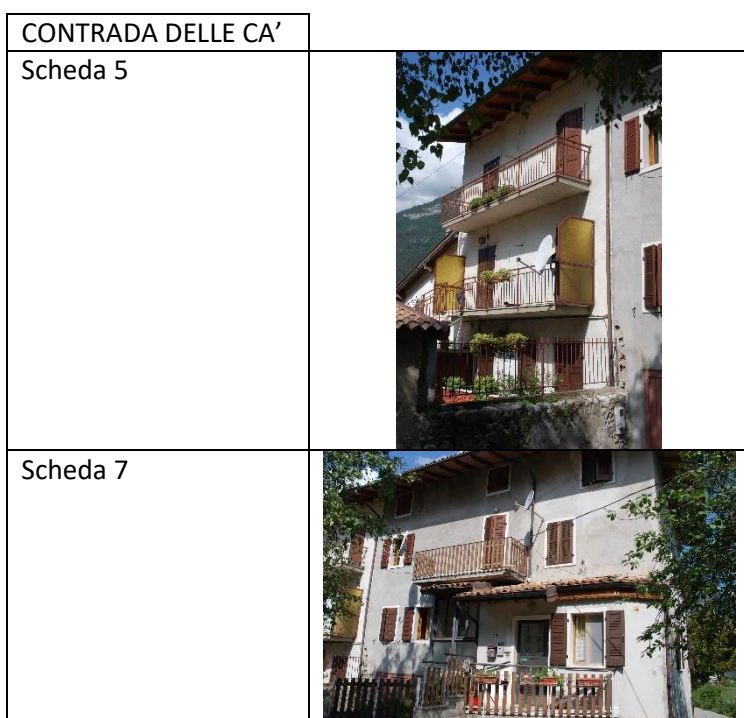
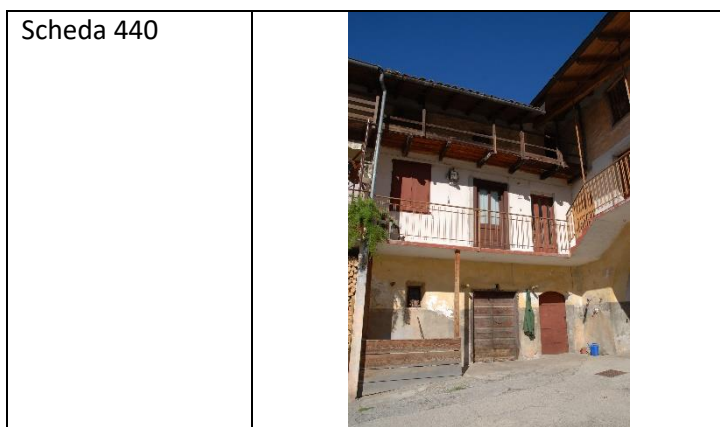
Scheda 265



Scheda 354

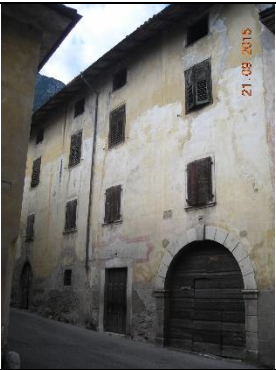


Scheda 355	
Scheda 391	
Scheda 401	
Scheda 438	
Scheda 439	



Con l'inserimento tra i documenti di piano del *Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi* che individua gli elementi costruttivi, architettonici, decorativi ammessi in tali contesti, nonché le modalità per una eventuale riqualificazione tipologica di alcuni di questi, è venuta meno la necessità di mantenere in maniera diffusa la prescrizione della riqualificazione, che è oggi declinata in maniera puntuale solo

all'interno di alcune limitate schede; di seguito se ne riportano alcune come le nn. 46, 241, 428, 368 e 374 di Avio, le nn. 17, 76, 145, 215 e 217 di Sabbionara, le nn. 18, 19 e 25 di Borghetto, le nn. 11, 12, 17 di Vò Destro e le nn. 9, 45, 46, 52 e 71 di Vò Sinistro.

AVIO		
Scheda 46		Categoria di intervento prevista: R3 con tutela della facciata fronte strada Vincoli particolari: portale in finti conci e piccolo portale, in pietra
Scheda 241		Categoria di intervento prevista: R2 con riqualificazione dei fori incongrui a piano terra secondo le indicazioni del Manuale di intervento. Vincoli particolari: due piccoli portali in pietra con soprastante affaccio
Scheda 428		Vincoli particolari: due piccoli portali in pietra con soprastante affaccio
Scheda 368		Categoria di intervento prevista: R3 comma 4.1 con riqualificazione tipologica e formale delle facciate, secondo le indicazioni del Manuale di intervento

Scheda 374		Vincoli particolari: piccolo portale in pietra con concio in chiave lavorato
------------	---	---

SABBIONARA		
Scheda 17		Categoria di intervento prevista: R2 con ricomposizione tipologico-volumetrica dei corpi incongrui
Scheda 76		Categoria di intervento prevista: R3 con riqualificazione della facciata fronte strada
Scheda 61		Categoria di intervento prevista: R2 con la riqualificazione della facciata sul cortile, secondo le indicazioni del Manuale di intervento

Scheda 145		Categoria di intervento prevista: R3 con demolizione della veranda
Scheda 215		Categoria di intervento prevista: R2 con tutela della facciata fronte strada
Scheda 217		Categoria di intervento prevista: R3 con riqualificazione delle facciate secondo le indicazioni del Manuale di intervento

BORGHETTO		
Scheda 18		Vincoli particolari: Scale, poggiolo in pietra e portoncino. Non si applica la possibilità di sopraelevazione di cui all'art. 105 della L.P.15/2015

Scheda 19		Vincoli particolari: n. 3 portali in pietra. Non si applica la possibilità di sopraelevazione di cui all'art. 105 della L.P.15/2015
Scheda 25		Categoria di intervento prevista: R3 con riqualificazione tipologica e formale delle facciate, secondo le indicazioni del Manuale di intervento

VO' DESTRO		
Scheda 11		Vincoli particolari: portale e balconcino in pietra con ringhiera in ferro battuto
Scheda 12		Vincoli particolari: portale con concio in chiave lavorato
Scheda 17		Categoria di intervento prevista: R2, riqualificazione della facciata secondaria con eliminazione delle superfetazioni

VO' SINISTRO		
Scheda 9		Vincoli particolari: Piccolo portale in pietra con concio in chiave lavorato
Scheda 45		Vincoli particolari: portale con concio in chiave lavorato. Non si applica la possibilità di sopraelevazione di cui all'art. 105 della L.P.15/2015
Scheda 52		Categoria di intervento prevista: R3 con ripristino dei fori sulla facciata fronte cortile. Vincoli particolari: scala e poggiolo con mensole in pietra
Scheda 71		Categoria di intervento prevista: R2 con la riqualificazione tipologica delle facciate.

Nell'aggiornamento delle schede si è, inoltre, tenuto conto degli interventi edilizi di recupero/ristrutturazione nel frattempo intervenuti che, a parte alcuni casi circoscritti, hanno generalmente eliminato gli elementi incongrui e riqualificato complessivamente gli edifici; ne sono un esempio gli edifici di Avio di cui alle schede nn. 21, 28, 42, 130, 125, 166, 152, 191, 190, 354, 357, 397, 421, o delle schede n. 20 di Vò Destro e nn. 5, 8, 34,36, 40, 56 di Vò Sinistro e nn. 8 e 9 dei Molini, etc.

AVIO	
Scheda 21	
Scheda 28	
Scheda 42	
Scheda 130	
Scheda 125	

Scheda 166	
Scheda 163	
Scheda 152	
Scheda 190	
Scheda 191	

Scheda 357	
Scheda 397	
Scheda 421	

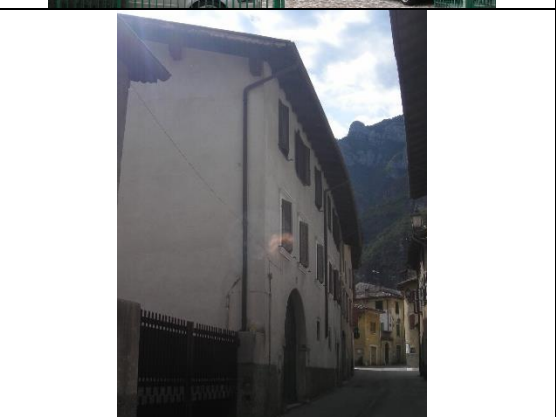
VO' DESTRO	
Scheda 20	

VO' SINISTRO	
Scheda 5	
Scheda 8	
Scheda 34	
Scheda 36	
Scheda 40	

Scheda 56	
-----------	---

VAL DEI MOLINI	
Scheda 8	
Scheda 9	

Analoghe considerazioni riguardano anche vincoli dei “fronti di pregio”, in origine utilizzati per tutelare, soprattutto nelle ristrutturazioni, particolari assetti compositivi ed architettonici degli edifici come forometrie, portali, elementi lapidei, cantonali, fasce marcapiano, decorazioni, modanature, etc. La rivalutazione delle schede in coerenza con le disposizioni provinciali, ha portato allo spostamento **nella categoria del risanamento conservativo (R2)** di numerosi edifici prima inseriti in R3, talvolta con il vincolo dei “fronti di pregio” (es. Avio nn. 5, 72, 73, 76, 288, 289, 290 e 291, o nn. 12, 89, 75, 205 e 215 di Sabbionara, di seguito rappresentati); la categoria del risanamento conservativo, e gli interventi ammessi al suo interno, risultano essere sufficienti al fine della salvaguardia dei caratteri dell’edilizia storica, pertanto

AVIO	
Scheda 5	
Scheda 72	
Scheda 76	
Scheda 288	

Scheda 289	
Scheda 290	
Scheda 291	

SABBIONARA	
Scheda 12	

Scheda 89	
Scheda 75	
Scheda 205	
Scheda 215	

Infine, si segnalano alcune situazioni rispetto alle quali, oggi, non si comprendono i motivi che hanno portato, a suo tempo (1992 P.G.T.I.S.), all'apposizione del vincolo dei "fronti di pregio" (es. ad Avio schede nn. 17, 93, 175, 203 e 209, 379, oppure a Sabbionara le schede nn. 184, 185, 186, 193, 194, 197 e 198 e a Vò Destro la n. 1 o la n. 5 a Madonna della Pieve; per tali edifici si ritengono congrue le categorie di intervento della Variante (R2 o R3).





Le valutazioni hanno tenuto in considerazione in via prioritaria i caratteri specifici dei singoli edifici, ma hanno anche indagato le relazioni contestuali allargate, ed in particolare, i rapporti tra edifici e spazi pubblici (cortine edilizie), ciò nella convinzione che, pur trattandosi di beni privati, assumono un valore collettivo in termini di qualità urbana e identità dei luoghi. Rendere fotograficamente sia i singoli prospetti, sia le cortine edilizie nel loro sviluppo è molto difficile; anche impiegando obbiettivi grandangolari è quasi sempre impossibile fotografare frontalmente gli edifici e, conseguentemente, montare in sequenza le foto per ricomporre la cortina edilizia, infatti, la limitata larghezza delle strade non permette di inquadrare frontalmente e nella sua interezza la facciata dell'edificio; si deve quindi ricorrere ad una visione prospettica molto angolata che permette di apprezzare solo alcuni aspetti degli edifici (altezze degli edifici, continuità delle gronde, allineamenti delle forature, cromie, etc).



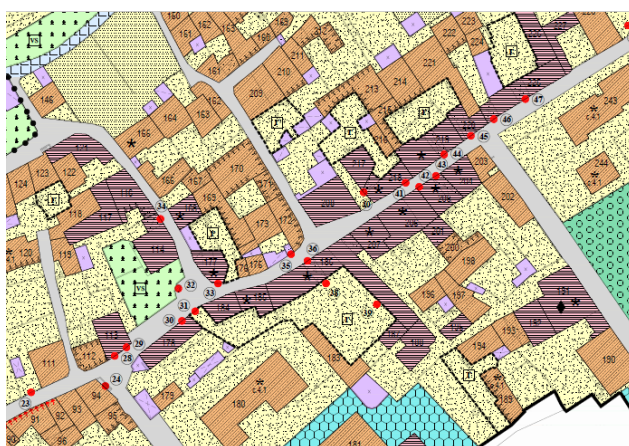


Il tentativo di rappresentare alcune sequenze lungo via Venezia ad Avio

L'esperienza maturata in altri piani regolatori ha dimostrato che, anche intervenendo con programmi software di raddrizzamento delle immagini, è difficile correggere la distorsione ottica e "rendere" realisticamente la sequenza degli edifici che costituiscono le quinte edilizie; in particolare il tentativo è stato fatto alcuni anni orsono, in accordo con il Servizio Urbanistica PAT, per una variante (art. 105) del comune di Ala, al fine di superare l'impostazione "classica", basata sulla sola schedatura puntuale, e di comprendere nella restituzione grafica anche una valutazione delle relazioni allargate. In realtà la sperimentazione si è dimostrata molto laboriosa e di scarsa efficacia. Assume quindi un ruolo centrale l'analisi sviluppata in sede di sopralluogo tenendo conto dei diversi aspetti contestuali (paesaggistici, storici, edilizi, urbanistici, etc.); la sintesi della valutazione si traduce nell'apposizione delle diverse categorie di intervento.



Estratto della tavola di raffronto dei fronti di pregio



Estratto della tavola di piano

Alla luce delle sopracitate considerazioni e della verifica delle schede, si ritiene corretto confermare integralmente il metodo e le valutazioni operate nelle fasi di adozione della Variante.

Cambio di destinazione da edificio a manufatto (edificio pertinenziale) e viceversa

Occorre innanzitutto premettere che i previgenti strumenti pianificatori, a partire dal PUC del 1992, hanno sempre distinto i volumi accessori da quelli con destinazione diversa (residenziale, ricettiva, commerciale, ecc.). Tale differenziazione trova giustificazione nelle diverse destinazioni d'uso, nelle consistenze planivolumetriche, nonché negli aspetti tipologico-costruttivi di tali costruzioni. La relativa normativa ammette la conferma e la ristrutturazione con ampliamento massimo del 10% per la ricomposizione formale dei manufatti da riqualificare sotto il profilo architettonico e tipologico. Diversamente dall'intervento di ristrutturazione di cui all'art. 77 della L.P.15/2015, per tali manufatti non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, ciò anche per garantire all'interno del tessuto storico gli spazi accessori alle funzioni abitative e alle attività agricole. La base cartografica utilizzata per la stesura del piano risale agli anni '90 (rilievo topografico) e nel corso dei decenni sono intervenute numerose modifiche, che sono state recepite in sede di analisi della presente variante ed hanno costituito la base per l'aggiornamento cartografico del piano; per tali manufatti non è stata predisposta una specifica schedatura. In sede di verifica, pertanto, sono state riconsiderate le destinazioni d'uso e le caratteristiche costruttive di tali volumi, prendendo anche atto, in alcuni limitati casi, delle intervenute modifiche di destinazione che hanno portato alla classificazione degli originari manufatti accessori come edifici residenziali; parimenti, sono stati riconsiderati e classificati come edifici pertinenziali quelle costruzioni che nonostante il piano in vigore classifiche come edifici, presentano conservano destinazioni d'uso accessorie e consistenze planivolumetriche tali da non consentirne una riconversione a fini residenziali. Per far meglio comprendere la logica che ha portato alle modifiche di cui alla presente variante, a titolo esemplificativo si riportano di seguito alcune delle principali casistiche:

DA EDIFICIO A MANUFATTO



Avio Scheda 359



Madonna della Pieve scheda 12



Sabbionara scheda 213



Sabbionara scheda 115



Sabbionara scheda 174



Sabbionara scheda 100



Mama scheda 1



Mama di sopra scheda 29

DA MANUFATTO A EDIFICIO



Sabbionara scheda 186



Sabbionara scheda 196



Sabbionara scheda 226



Sabbionara scheda 58



Avio scheda 284



Borghetto scheda 67



Mama di sopra scheda 32



Mama di sopra scheda 28

MANUFATTI NON PRESENTI NEL PRG VIGENTE



Madonna della Pieve scheda 10



Avio scheda 234



Avio scheda 284



Masi scheda 1



Mama scheda 4



Sabbionara scheda 201

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si confermano le previsioni della variante, fatta eccezione del volume che attualmente ospita il supermercato di Sabbionara, in quanto la sua eventuale diversa destinazione d'uso (es. residenza), si può ritenere compatibile con i caratteri urbani contestuali.