



COMUNE DI MOENA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

VARIANTE P.R.G.
IN ADEGUAMENTO ALL'ACCORDO URBANISTICO
AI SENSI
ART. 25 DELLA L.P. 15/2015.

PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI

- Elenco osservazioni
- Elenco articoli interessati dalle osservazioni
- Planimetrie

Aprile 2025 -

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

Numero osservazione Oss.1 di data: 31/03/25		Protocollo n. 2815 di data: 02/04/2025	
Comune Catastale:	--	Particelle catastali:	--
Richiedente:	Italia Nostra Consiglio direttivo della Sezione Trentina		
Oggetto della Osservazione	Richiesta di integrazione documentazione relativa alla variante		
Sintesi dell'osservazione	A seguito del Rende Noto del Comune di Monea di Data 24,03,2025 l'osservante segnala che fra la documentazione posta in libera visione al pubblico non risulta esserci l'accordo urbanistico sottoscritto fra le parti e la perizia di stima, richiamati in deliberazione di adozione preliminare. L'osservazione si consolida nella richiesta all'amministrazione comunale di provvedere alla pubblicaazione di tutti i documenti richiamati nella deliberazione e di estendere i termini di pubblicazione e di osservazione ripartendo dalla data di integrazione degli stessi. <i>[Si rinvia al testo deposito per la lettura integrale]</i>		
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :	Si		
Scheda IS o PEM	--		
Articoli delle NdA di riferimento	--		

Numero osservazione	Oss.2	di data: 22/04/25	Protocollo n. 3478	di data: 23/04/2025
Comune Catastale: Monea				
Particelle catastali: p.ed. .238 p.ed. .243/1 p.ed. .243/2 p.f. 6980/1 p.f. 100/2 p.ed. .1616 p.ed. .1656				
Richiedente:	Italia Nostra Consiglio direttivo della Sezione Trentina			
Oggetto della Osservazione	Variante relativa all'Accordo Urbanistico di Piaz de Sograva			
Sintesi dell'osservazione	L'osservazione verte sui seguenti punti: 1. Procedimento di variante 2. Partecipazione al processo amministrativo 3. Rilevante interesse pubblico 4. Disciplina di intervento dell'ex Hotel Corona L'osservazione si consolida nella richiesta di sospensione del procedimento di variante e di avvio di un percorso partecipato tale da consentire l'individuazione di una diversa soluzione progettuale, che garantisca la necessità di nuovi spazi destinati alla FPB, salvaguardando l'edificio storico dell'ex Hotel Corona. <i>[Si rinvia al testo deposito per la lettura integrale]</i>			
L'area è stata oggetto di variante in adozione preliminare n. :	v1 v2 v3 v4 v5 v6			
Scheda IS	n. 276 n.288 n.289			
Articoli delle NdA di riferimento	Art. 16. - Ristrutturazione edilizia – R3 Art. 34bis. - PC 1 - Progetto convenzionato "Piaz de Sotegrava"			

ELENCO ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Art. 16. - Ristrutturazione edilizia – R3

Art. 34bis. - PC 1 - Progetto convenzionato "Piaz de Sotegrava"

ARTICOLI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Art. 16. - Ristrutturazione edilizia – R3

1. La legge provinciale¹ definisce la ristrutturazione come l'insieme degli interventi volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. Comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente.
2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:
 1. opere esterne:
 - modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti;
 - inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti nel rispetto della tipologia e delle dimensioni che sono determinate al punto 3 dell'art. 25 nonché al punto 5 dell'art. 35;
 - modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
 - demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto;
 - demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto;
 - realizzazione di nuovi balconi o ballatoi, con materiali e tecniche costruttive tradizionali;
 - realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario nonché in maniera da non compromettere eventuali strutture o elementi tipologici di pregio da tutelare;
 - rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenze (minimo 30%) e numero delle falde, se l'aumento del volume risulta inferiore a quello consentito dal comma successivo;
 - aumento del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc per gli edifici con destinazione d'uso residenziale;

¹ Art. 77, c.1, e) L.P. 15/2015

sopraelevazione o aumento di volume in aderenza del 15% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc per gli edifici con destinazione alberghiera e per attrezzature pubbliche. inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;

2. opere interne:

demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti;
realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote;
realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali;
modifica della distribuzione dell'edificio;
realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali.

3. La ristrutturazione è l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.
4. L'intervento deve comunque essere conforme agli "Interventi a carattere generale" formulati nel Titolo VI delle presenti Norme di Attuazione.
5. Per gli edifici classificati A3 per cui è ammesso l'intervento edilizio R3 normato dal presente articolo, al fine della corretta applicazione di quanto previsto dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015 "legge provinciale per il governo del territorio", si precisa che la sopraelevazione è ammessa solo per i sottotetti attualmente non abitabili e dovrà limitarsi al raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,50 m del piano sottotetto calcolata sull'intera superficie del piano, al netto delle eventuali tramezzature interne, delle murature perimetrali e del vano scala.
6. In ogni caso la sopraelevazione non potrà superare il metro e dovrà prevedere la ricostruzione della copertura secondo i caratteri originari.
7. La possibilità di sopraelevazione è alternativa e quindi non cumulabile, con le disposizioni analoghe contenute nel PGTIS vigente ad esclusione di quelle già applicate con regolare titolo edilizio dall'entrata in vigore della L.P. 15/2015 (12 agosto 2015).
8. Le schede di catalogazione degli edifici dell'insediamento storico possono indicare prescrizioni ed interventi specifici, applicando misure e criteri che prevalgono sulle norme generali di cui ai precedenti commi.

Art. 34bis. - PC 1 - Progetto convenzionato "Piaz de Sotegrava"

1. I contenuti dell'Accordo urbanistico stipulato fra l'Amministrazione comunale di Moena e la società FPB nel febbraio 2025, vengono evidenziati nelle cartografie e nelle norme di attuazione della Variante 2025 con **progetto convenzionato PC.1** come descritto nel presente articolo.
2. Il rilascio del titolo edilizio per l'esecuzione degli interventi previsti dal PRG di Moena Variante 2025, come definiti dalla cartografia, dalle schede di catalogazione degli edifici storici e dalle presenti norme di attuazione, è subordinato al perfezionamento e rispetto di tutte le condizioni previste all'interno dell'accordo urbanistico stipulato.
3. La cartografia del PGTIS definisce il dettaglio delle destinazioni di zona. Il progetto esecutivo potrà modificare la perimetrazione delle singole destinazioni di zona sulla base del rilievo dello stato attuale e/o al fine di rispettare le prescrizioni che potranno essere definite in sede di valutazione della qualità architettonica e di autorizzazione paesaggistica dei competenti organi nei limiti dei parametri edilizi urbanistici massimi e delle superfici minime da destinare ad uso e proprietà pubbliche.
4. La planimetria del PGTIS individua le aree destinate alla nuova viabilità locale di progetto che collegherà Strada de Fachin con Strada Riccardo Lowy attraverso un nuovo percorso posto in sinistra orografica di Rio Costalunga eliminando l'attuale passaggio all'interno di Piaz de Sotegrava. Per la realizzazione del nuovo tracciato si prevede la demolizione e ricostruzione della p.ed. 238 (ex Albergo Corona - Scheda 288 e 289) modificandone il sedime e permettendo l'accostamento volumetrico con la p.ed. 243/1 (Sede della Cassa Rurale - Scheda 276) seguendo la planimetria riportata nella tavola B.2 del Centro storico di Moena come aggiornata con la variante 2025.

5. Gli interventi sugli edifici esistenti (Schede 276, 288 e 289) sono soggetti alle indicazioni normative relative alla ristrutturazione nel rispetto delle ulteriori indicazioni contenute nelle schede di catalogazione fra le quali la possibilità di ampliamento massimo del 20% del volume lordo (Vl) fuori terra e della superficie utile netta (Sun) esistenti.
6. Le aree libere esterne agli edifici esistenti, classificate nella tavola IS.1 con la sigla Ap3, sono soggette alle indicazioni normative relative alla ristrutturazione definite al precedente articolo 11.
7. Verificato il particolare ambito di intervento posto all'interno dell'insediamento storico la definizione del progetto esecutivo dovrà essere sottoposto a parere preventivo del Comitato provinciale per la cultura architettonica ed il paesaggio.

Interrato

8. La cartografia riporta con specifico riferimento normativo **Srn.1* il limite all'interno del quale si prevede la realizzazione di un volume interrato di proprietà privata, all'interno della quale verranno realizzati gli spazi parcheggio e funzioni connesse con la parte fuori terra. L'interrato interesserà quindi l'intero sedime degli edifici oltre che parte delle aree destinate all'uso pubblico di superficie quali il porticato, la galleria, parte dei marciapiedi perimetrali e parte strada di progetto.
9. L'ingombro planimetrico riportato nelle cartografie a scala urbana (vedi tavole B.1 e IS.1 in scala 1:1.000) è indicativo e potrà essere adattato in fase esecutiva come indicato al precedente comma 3.

Viabilità

10. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità locale di progetto. Il limite della fascia di rispetto per i volumi fuori terra coincide con il sedime di ricostruzione dei fabbricati come indicato nelle planimetrie. All'interno della fascia di rispetto, corrispondente alla strada di progetto, è ammessa la realizzazione di parte del volume interrato destinato a parcheggio pertinenziale come definito ai precedenti commi 8 e 9.

Destinazione delle aree libere

11. Le aree libere esterne agli edifici e non interessate dalla viabilità saranno destinate alla pedonalizzazione di Piazzale Sotegrava. Le aree saranno fra loro connesse tramite una galleria ed un percorso porticato lungo Strada Riccardo Lowy. Gli spazi destinati a porticato e galleria non concorrono al computo del volume fuori terra e della superficie utile netta.

Studio di compatibilità

12. L'attuazione degli interventi previsti all'interno del PC.1 dovranno seguire le indicazioni progettuali ed esecutivi contenute nello studio di compatibilità di data ottobre 2024 redatto in fase di variante al PRG. In particolare occorrerà rispettare le indicazioni contenute nel capitolo 7° e nelle conclusioni del capitolo 8°:
 - realizzazione delle opere al piano interrato e al piano terra in calcestruzzo armato;
 - ingresso dei locali interrati in direzione opposta al flusso;
 - bocche di lupo da posizionare nelle aree opposte alle direzioni preferenziali di deflusso;
 - locali interrati destinati a parcheggio, escludendo altre destinazioni che prevedano la presenza di persone per lunghi periodi di tempo;
 - piano terra destinato ad attività che possono essere chiuse temporaneamente in caso di allerte meteorologiche per eventi estremi che possono causare esondazioni del torrente Avisio.

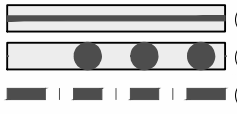
Mappa Catastale - Estratto scala 1:1.000

This is a detailed cadastral map of a portion of Sotegrava, Italy. The map shows numerous land parcels, each identified by a unique cadastral number (e.g., 6980/1, 243/1, 243/2). A specific area is highlighted with a red dashed line, indicating a boundary or a specific plot of interest. This area includes parcels 6980/1, 243/1, 243/2, and 245/2. The map also shows several streets and roads, including Strada Cerilio Dellantonio, Str. de Cacialch, Str. de Salejada, Via de Fachir, Via Riccardo Lowy, and Strada Cerilio Dellantonio. A large area in the bottom right is labeled 'Torrente Avisio'. The map is oriented with North at the top. The scale is 1:1.000.

PRG di Variante - Sistema Insediativo - estratto Tav. B1

Legenda

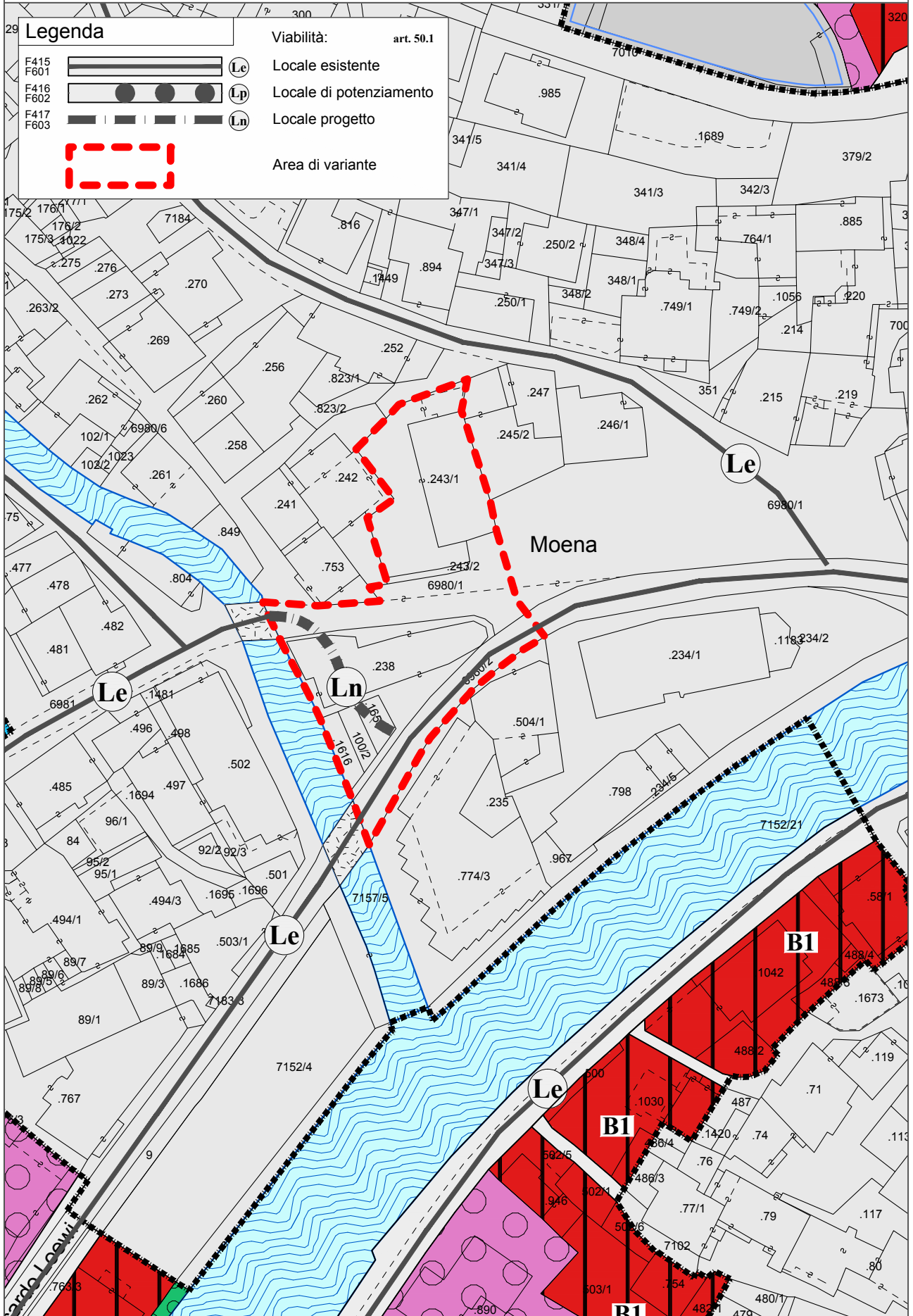
F415
F601
F416
F602
F417
F603



(Le)
(Lp)
(Ln)

Viabilità: art. 50.1
Locale esistente
Locale di potenziamento
Locale progetto

Area di variante



PGIS in Vigore - Categorie di intervento - estratto Tav. IS.1 sc. 1:1.000

