

**COMUNE DI MOENA**  
Prot. 0003780 del 06/06/2017-A  
Class. 6.1



## **Comune di MOENA** Provincia Autonoma di Trento

### **P.G.T.I.S. PIANO GENERALE TUTELA INSEDIAMENTI STORICI VARIANTE 2016**

per il recepimento con modifiche dell'art. 105 della L.P. 15/2015

#### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Adozione preliminare – Delibera Consiglio Comunale  
Adozione definitiva – Delibera Consiglio Comunale

n° 17/3 del 09/08/2016  
n° 3/1 del 30/01/2017



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Luca Zanon

luglio 2016

studio tecnico CARLO GANDINI architetto





## PREMESSA

### LA NORMATIVA PROVINCIALE

Il Titolo V – “Recupero del patrimonio edilizio esistente e disciplina urbanistica ed edilizia per specifiche finalità” della legge provinciale 4 agosto 2015 “legge provinciale per il governo del territorio 2015”, nel Capo I, pone le basi normative per il “recupero, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente”, in particolare con:

*l’art. 103- Tutela degli insediamenti storici che recita:*

1. *La pianificazione urbanistica persegue la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici e degli insediamenti storici a carattere sparso.*
2. *per garantire l’omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge, la Giunta Provinciale, sentita la CUP, stabilisce indirizzi e criteri generali per individuare nel PRG gli insediamenti storici, per tutelare gli insiemi di elementi costituiti da edifici e spazi aperti che connotano l’antico nucleo sotto il profilo storico e culturale locale e per definire le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione e le condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi sugli immobili e i siti in essi compresi e le funzioni coerenti con le caratteristiche insediative del centro storico.*

*e con l’art. 105- recupero degli insediamenti storici che recita:*

1. *Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell’altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l’allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie di intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l’intervento è subordinato al parere della CPC.*
2. *I comuni, con variante al PRG ai sensi dell’art. 39, comma 2, possono derogare all’applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.*
3. *Quest’articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.*



In merito è doveroso richiamare l'attenzione su alcuni elementi:

- la data entro la quale la P.A.T. dovrebbe stabilire indirizzi e criteri generali in merito ai centri storici dovrebbe essere il 12 febbraio 2017
- le disposizioni del comma 1 dell'art. 105 ne escludono espressamente l'applicazione agli edifici assoggettati a restauro, categoria di intervento definita all'art. 77, comma 1, lettera c) della stessa L.P. 15/2015
- la norma di cui al comma 1 dell'art. 105 ha carattere derogatorio rispetto alla disciplina urbanistica comunale (Nda del PGTIS) ed in tal caso gli interventi sono però subordinati al parere della CPC lasciando spazio a valutazioni di ordine paesaggistico e sulla qualità architettonica
- la possibilità da parte delle amministrazioni comunali di derogare a quanto previsto dall'art. 105 (comma 2 dello stesso art. 105) può essere esercitata esclusivamente mediante una variante al PRG con la procedura semplificata di cui all'art. 39 della L.P: 15/2015
- la data di entrata in vigore di cui al comma 3 dell'art. 105 è il 12 agosto 2016.

Preme inoltre evidenziare alcuni aspetti di difficile lettura, interpretazione ed applicazione del comma 1 dell'art. 105:

- il concetto di “sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile” che può essere variamente interpretato in attesa dell'emanazione del regolamento urbanistico-edilizio provinciale. L'entità della sopraelevazione, fermo restando il limite massimo di un metro, può infatti differire a seconda delle interpretazioni sulle definizioni usate nel testo.

(A puro scopo esemplificativo: l'altezza minima utile si intende misurata in banchina e nel caso qual è la sua entità? Oppure per altezza minima utile si intende l'altezza media ponderale di 2.20 m già indicata in molti strumenti urbanistici locali quale altezza minima per considerare abitabile un locale a piano sottotetto? In tal caso si avranno però “altezze minime utili” diverse a seconda di come si prevede la distribuzione dei locali del sottotetto)

- il concetto di “ricostruire le coperture secondo i caratteri originari” potrebbe dare spazio ad interpretazioni diverse in merito a numero di falde, pendenza e/o articolazione delle stesse.

Risulta evidente ed assolutamente condivisibile la volontà, da un lato di salvaguardare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, dall'altro di permettere, ove possibile, il recupero dei sottotetti per soddisfare esigenze di abitazione che altrimenti dovrebbero essere accontentate con nuove costruzioni e conseguente consumo di territorio.



## LA NORMATIVA SUBORDINATA

### NORME di ATTUAZIONE del vigente P.G.T.I.S. del Comune di Moena

Il titolo V delle Norme di Attuazione del vigente P.G.T.I.S. del Comune di Moena, oltre alle categorie di intervento “manutenzione ordinaria” (art. 12) e “manutenzione straordinaria” (art. 13), prevede:

- il restauro – R1 (art. 14) che nella specifica definizione riprende sostanzialmente quella di “restauro” della disciplina provinciale, art. 77, comma 1, lettera c)  
Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi, nonché l’eliminazione degli elementi estranei
- il risanamento conservativo – R2 (art. 15) che nella sua definizione e nell’elencazione degli interventi possibili riprende in gran parte la definizione di “risanamento conservativo” di cui all’art. 77, comma 1, lettera d) della disciplina provinciale, pur apparendo, a prima vista, meno restrittiva.

Rimane peraltro escluso l’aumento volumetrico ad esclusione degli abbaini in falda nelle modalità indicate dall’art. 25

- il risanamento conservativo – R2 – “Tabià” (art. 15.bis) è una definizione introdotta dal Comune di Moena al fine di tutelare il patrimonio di particolare interesse storico-documentario, testimonianza superstite dell’arte del costruire tradizionale.

Per le unità edilizie “Tabià”, già individuate in cartografia e specificamente catalogate nelle relative schede, è ammesso il cambio di destinazione d’uso a fini abitativi ma non sono previsti aumenti volumetrici né laterali, né in sopraelevazione al fine di mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche di tali edifici che si presentano con prevalente struttura in legno

- la ristrutturazione edilizia – R3 (art. 16) che nella sostanza riprende la definizione di “ristrutturazione edilizia” della disciplina provinciale di cui all’art. 77, comma 1, lettera e) ma si discosta dalla stessa per quanto riguarda l’aspetto relativo alla demolizione e ricostruzione in quanto non ammette la demolizione delle murature perimetrali.

La possibilità di demolizione e ricostruzione, di recente introduzione nella norma provinciale, prevale peraltro su quanto previsto dal testo comunale “riassorbendo” di fatto gli interventi definiti “demolizione e ricostruzione –R4” di cui al punto successivo

- la demolizione e ricostruzione – R4 (art. 17) che non trova parallelismo con la disciplina provinciale proprio in conseguenza della nuova declaratoria delle categorie di intervento formulata nell’art. 77 della L.P. 15/2015 che di fatto ha unificato gli interventi di “demolizione e ricostruzione” con quelli di “ristrutturazione edilizia”
- la demolizione – R5 (art. 18) che riprende la definizione degli “interventi di demolizione” della disciplina provinciale di cui all’art. 77, comma 1, lettera f) pur ammettendo, in più, il recupero dei volumi in demolizione da accorpore ad edifici classificati A4 e A3.



## CARTOGRAFIA del vigente P.G.T.I.S. del Comune di Moena

Il vigente P.G.T.I.S. del Comune di Moena è stato approvato nel settembre del 2004, e poi integrato con valenza dal giugno del 2010. La cartografia specifica, redatta in formato DWG (autocad) risulta pertanto datata e non adeguata alla necessaria “uniformità ed omogeneità della pianificazione del territorio ed alle tecniche per l’integrazione dei sistemi informatici degli enti territoriali” richiesta per l’elaborazione e per l’aggiornamento del SIAT – Sistema informativo Ambientale e Terroriale – della Provincia di Trento di cui all’art. 10 della L.P. 15/2015.

## SCHEDE DI RILEVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI del vigente P.G.T.I.S.

Le schede di rilevazione degli edifici e dei manufatti, anche isolati, sono state compilate nell’agosto del 2004 ed indicate al P.G.T.I.S. approvato nello stesso anno. Nell’ottobre del 2009, per la variante entrata in vigore nel 2010, sono state parzialmente integrate.

Risultano pertanto datate, sia per le modalità di analisi, sia per le variazioni apportate in questi anni agli edifici e necessitano certamente di revisione.

Va pure riconosciuto che le schede attualmente a disposizione sono solo in formato cartaceo rendendo difficile il loro utilizzo per eventuali modificazioni o integrazioni.

La previsione, dettata dal comma 2 dell’art. 103 della L.P. 15/2015, di una deliberazione della Giunta Provinciale che stabilisca “criteri generali per individuare nei PRG gli insediamenti storici” e “le modalità di conservazione, recupero e valorizzazione” suggerisce inoltre di attendere tali novità prima di procedere ad una nuova catalogazione (schedatura di rilevazione) dei centri storici.



## VARIANTE 2016 al P.G.T.I.S.

Con l’emanazione della nuova legge provinciale per il governo del territorio 04 agosto 2015 n° 15 la Provincia Autonoma di Trento ha inteso rimarcare l’importanza del recupero, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nello stesso tempo ridurre al minimo il consumo di territorio con nuove costruzioni.

Per favorire ed incentivare l’applicazione di questo concetto, il titolo V della legge, all’art. 105, comma 1, ammette negli insediamenti storici, anche sparsi, la sopraelevazione degli edifici in deroga alle norme ed alla disciplina di intervento prevista dalle Norme di Attuazione vigenti.

La norma infatti prevede, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, la possibilità di sopraelevazione degli edifici nella misura sufficiente per il raggiungimento dell’altezza minima utile ma pone il limite massimo di un metro ed esclude gli edifici assoggettati a restauro.

Al comma 2 dello stesso articolo 105, la legge prevede la possibilità, per i Comuni, di derogare a quanto previsto dal comma 1 in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

L’Amministrazione Comunale di Moena, ha condiviso l’indicazione della P.A.T. di favorire il recupero dei sottotetti a fini abitativi, peraltro già possibile per gran parte degli immobili del centro storico in base alla specifica normativa comunale in vigore.

allo stesso momento però, sensibile alla necessità di rispetto e tutela del patrimonio edilizio quale testimonianza della vita passata e delle tecniche e tipologie che hanno caratterizzato le costruzioni realizzate dalle generazioni precedenti, ha ritenuto di valutare se la sopraelevazione generalmente ammessa dalla norma provinciale sia applicabile all’intero patrimonio edilizio esistente nel centro storico.

Una verifica, eseguita in accordo con la Commissione Urbanistica Comunale, del grado di utilizzo del patrimonio edilizio e di quali possano essere gli edifici con caratteristiche tipologiche o architettoniche tali da consigliarne la salvaguardia non permettendone la sopraelevazione, ha portato alla conclusione che sono di rilevanza, oltre agli edifici soggetti a restauro, solo quelli soggetti a risanamento conservativo – “Tabià” di cui all’art. 15bis delle vigenti NdA del PGTIS a cui corrispondono l’individuazione in cartografia e le modalità di intervento indicate nelle relative schede di catalogazione

Pertanto si è ritenuto opportuno predisporre una variante al PGTIS che sia di salvaguardia del patrimonio storico che presenta particolare rilevanza, in attesa delle nuove metodologie d’analisi e di progetto che dovrebbero essere emanate dalla Provincia e che dovranno indicare la strada per permettere la conservazione e nello stesso momento la valorizzazione ed adeguamento all’uso moderno degli immobili che costituiscono i centri storici.



Come detto in premessa, la cartografia e in particolare le schede di catalogazione sono dattate e necessitano di una profonda revisione che al momento non è possibile in mancanza delle risorse economiche ed umane necessarie.

Si è deciso quindi di predisporre una variante esclusivamente normativa che interessa gli articoli dal 12 al 18 del titolo V delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Generale di Tutela degli Insediamenti Storici.

Ai sensi dell'art 39 della L.P. 15/2015 la Variante 2016 al P.G.T.I.S. del Comune di Moena di cui la presente relazione è parte integrante, seguirà la procedura semplificata di cui al comma 3 dello stesso articolo 39.

L'articolato del titolo V delle vigenti Norme di Attuazione è stato integrato, per ogni categoria di intervento, con la modalità di applicazione o meno della possibilità di sopraelevazione prevista dalla normativa provinciale e precisamente:

- per la categoria “restauro – R1” (art. 14): gli edifici catalogati in questa categoria di intervento sono esclusi dall'applicazione del comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015, così come peraltro già indicato nella norma provinciale
- per la categoria “risanamento conservativo – R2 – “Tabià” (art. 15bis): gli edifici classificati in questa categoria sono esclusi dall'applicazione del comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015.  
Infatti, come recita già l'art. 15bis delle vigenti Nda, le costruzioni classificate come “Tabià” sono edifici un tempo utilizzati a fienile, parzialmente integrati con le abitazioni, denominati “tabià” ed ora sotto-utilizzati o in disuso. Sono unità edilizie di particolare interesse storico-documentario e testimonianza superstite dell’arte di costruire tradizionale. Taluni sono caratterizzati da un’architettura di pregio e da una tipologia costruttiva da conservare e da tramandare alle generazioni future.  
Sono pertanto da salvaguardare per questo particolare interesse che rivestono nel contesto dell'edificato storico del paese e per le loro specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.
- per le categorie “risanamento conservativo – R2” (art. 15), “ristrutturazione edilizia – R3” (art. 16) e “demolizione e ricostruzione – R4” (art. 17): agli edifici così catalogati, si ammette l'applicazione di quanto previsto dal comma 1 dell'art. 105 della L.P.15/2015 e, nello specifico, la sopraelevazione, con alcune precisazioni di metodo
- per le categorie “demolizione – R5” (art. 18), “manutenzione ordinaria” (art. 12) e “manutenzione straordinaria” (art. 13): agli edifici per cui sono previste tali categorie di intervento non è ammessa la sopraelevazione prevista dall'art. 105 in quanto palesemente in contrasto con la definizione stessa degli interventi.



Per le categorie di intervento in cui è ammessa la sopraelevazione sono state introdotte alcune precisazioni in merito alle modalità di applicazione della norma provinciale al fine di facilitarne l'interpretazione e precisamente che la sopraelevazione:

- è ammessa per una sola volta e nel limite massimo di un metro
- è ammessa solo per i sottotetti attualmente non abitabili
- 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, anche se in tal modo non si raggiungerà la sopraelevazione di un metro ammessa dalla norma provinciale
- dovrà prevedere la ricostruzione della copertura secondo i caratteri originari
- è alternativa e quindi non cumulabile con disposizioni analoghe contenute nelle NdA del P.G.T.I.S. vigente a meno che non siano già state applicate con regolare titolo edilizio prima dell'entrata in vigore della L.P. 15/2015 (12/08/2015).

La Commissione Urbanistica Comunale ha analizzato, valutato, modificato ed infine approvato le scelte che hanno condotto alla stesura delle nuove Norme di Attuazione che costituiscono la presente Variante 2016 al P.G.T.I.S. del Comune di Moena.

