



**COMUNE DI MADRUZZO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA di SERAFINI SUSANNA  
Via C. Battisti 37 - 38077 Ponte Arche (TN) - cell. 347-3650340  
C.F. SRNSNN63P66L174G - P.IVA 01795820222

## **PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MADRUZZO 2019**

### **IL TECNICO**



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Arch.  
**SUSANNA SERAFINI**

632 sez. A · ARCHITETTURA

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.G.I.S.**

ADOZIONE DEFINITIVA

MARZO 2021

ELABORATO

**08**

## ***Sommario***

### ***RELAZIONE ILLUSTRATIVA del PGIS del Comune di MADRUZZO***

Premessa	
Processo partecipativo .....	3
Analisi e scelte progettuali.....	4
Nuova schedatura, aggiornamenti e indirizzi metodologici.....	4
Scheda tipo.....	5
Analisi delle prestazioni energetiche.....	6
Prontuario	
Fronti di Pregio .....	7
Ambiti di riqualificazione urbana.....	7
Normativa	
Prima adozione .....	9
Varianti	
Conferenza di Pianificazione.....	9
Adozione definitiva.....	9

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PGIS DEL COMUNE DI MADRUZZO**

---

### ***Premessa***

Gli abitati di Calavino e Lasino sono i due centri maggiori del comune di Madruzzo e presentano caratteristiche simili di agglomerati molto densi in alcuni ambiti, con una specifica connotazione dalla quale traspare una storia importante, ma con evidenti “sfrangiature” spostandosi verso il limitare del centro antico. Purtroppo ciò che si è conservato integro risulta spesso in abbandono.

Anche Madruzzo, pur di dimensioni più ridotte ricalca la stessa impronta architettonica e urbanistica, mentre Pergolese, nascendo da un contesto agricolo risulta disaggregato; Sarche pare condensato attorno a più vari complessi storici legati poi da un edificato più recente. Sparse sul territorio si trovano inoltre permanenze architettoniche e paesaggistiche di interessante valenza.

Le analisi, schedature e normative dei centri storici precedentemente approntate per i due Comuni distinti non hanno carattere unitario pur avendo un prontuario pressoché identico, ma schedature redatte in tempi e modalità diverse. Per l'ex Comune di Lasino l'analisi delle unità edilizie può considerarsi ancora valida mentre quella di Calavino risente del lontano anno di redazione. La normativa richiede aggiornamento e unitarietà.

Intento della presente pianificazione è riaggiornare non solo la congruenza normativa ma anche la conoscenza e conseguente valutazione del patrimonio di origine storica. Obiettivo è rafforzare i caratteri identitari degli abitati e portare ad iniziative di riqualificazione urbana.

### ***Processo partecipativo***

Nella ridefinizione del PRG si è voluto innestare un processo partecipativo coinvolgendo la popolazione e le categorie rappresentative di interesse con incontri mirati di illustrazione e confronto. Preliminarmente alle scelte è stata svolta, attraverso un questionario somministrato alla popolazione, una indagine conoscitiva di confronto su macrotematiche che interessano principalmente le aree di edificazione consolidata:

- Il recupero della capacità insediativa dei centri storici.
- La vivibilità degli spazi comuni.
- La percezione del paesaggio da parte della comunità locale.
- Il miglioramento del sistema e delle infrastrutture di mobilità.
- Le aspettative della cittadinanza sullo sviluppo economico futuro del territorio comunale.

Ne nasce un quadro d'insieme che mostra come l'esigenza principale sia di migliorare la vivibilità dove l'edificato è denso, dalle prestazioni energetiche alla necessità di affacci, balconi e spazi d'ambito; condividendo però la scelta di limitare l'espansione urbana su aree esterne di nuova costruzione. Si rileva apertura verso la possibilità di introdurre aree a traffico limitato ed anche a soluzioni di riqualificazione dell'esistente, senza escludere l'architettura contemporanea di qualità da poter affiancare al patrimonio storico esistente. Vi è consapevolezza degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico da tutelare e valorizzare e del patrimonio immateriale da rivitalizzare, come ad esempio le attività artigianali storiche e le loro tracce.

## ***Analisi e scelte progettuali***

Le analisi dell’edificato si concretizzano nella evidenziazione degli elementi tipologici e la catalogazione delle unità edilizie al fine di definirne categoria e modi d’intervento.

Gli elementi tipologici tracciano l’identità del tessuto storico nelle sue ricorrenti specificità, sono dunque la base del prontuario che nel caso in esame sono già stati puntualmente analizzati e sistematizzati.

La presente pianificazione assume dunque il prontuario preesistente, modifica solo per puntuali aggiornamenti la schedatura di Lasino, Madruzzo, Pergolese mentre ridefinisce completamente quella di Calavino, Sarche e insediamenti isolati.

Si provvede ad una nuova identificazione delle unità edilizie per l’ex Comune di Calavino al fine di conseguire un’unica numerazione univoca e consequenziale. La numerazione parte dal numero 1 fino al 256 per l’insediamento di Lasino per poi ripartire dal 300 per Madruzzo fino alla nuova 353, da 400 a 428 per Pergolese. A Calavino si cambia radicalmente la precedente sequenza partendo da 501 fino a 688, Sarche va da 701 a 713.

Nella rappresentazione rimangono dunque distinti i fascicoli relativi ai due comuni catastali di Lasino e Calavino, identificati come segue:

- fascicolo **13 Catalogazione edifici storici del Comune Catastale di Calavino** che contiene la nuova analisi delle unità edilizie con numerazione aggiornata, mantenendo il raffronto con la precedente ed evidenziando le schede oggetto di variante puntuale.
- Schema 13a **Schema riassuntivo catalogazione edifici storici del Comune Catastale di Calavino** che riepiloga per ogni unità i riferimenti numerici iniziali e variati, la particella edificiale, la categoria di intervento e le eventuali variazioni con sunto della motivazione, gli adeguamenti alle osservazioni. Sono segnalate con la scritta –ad2 le schede modificate in seconda adozione.
- fascicolo **14 Estratto schede degli edifici storici del Comune Catastale di Lasino** contenente le schede aggiornate e oggetto di variante.
- Schema 14 a **Schema riassuntivo estratto schede degli edifici storici del Comune Catastale di Lasino** che riepiloga, per le schede variate, il numero dell’unità edilizia con la sigla –ad2, la particella edificiale, la categoria di intervento e le eventuali variazioni per adeguamento a norma (da R4 non più in vigore a R3) o per le motivazioni accennate in sintesi. Sono evidenziati eventuali revisioni a seguito di osservazioni o dovuti all’aggiornamento della scheda.

## ***Nuova schedatura, aggiornamenti e indirizzi metodologici***

L’approccio alla schedatura nel caso dell’abitato di Calavino, Sarche e Insediamenti Sparsi non parte dalla pura riconoscenza delle unità per singole parti, ma dall’analisi di contestualizzazione oltre che dall’individuazione del grado di permanenza dei caratteri tipologici.

Tali caratteri, derivati dalla ricorrenza costruttiva consolidata, risultano analiticamente classificati nel prontuario tipologico del PRG e a questi si è voluto fare riferimento in modo da poter darne il preciso riscontro. L’analisi delle ricorrenze e contemporaneamente dell’introduzione di nuove modalità costruttive è finalizzata ad individuare quali siano state le regole che hanno composto un modello e quali ne siano dissonanti.

La puntuale analisi comprende non solo i volumi costruiti, ma anche gli spazi “vuoti”, le pertinenze dell’edificato; ha raccolto anche dati degli elementi costruttivi utili agli aspetti energetici per lo studio condotto da EURAC che concorre alla definizione dello scenario energetico del centro storico.

La schedatura redatta nel 2015 per gli insediamenti storici in territorio catastale di Lasino, pur con veste diversa dalla nuova può considerarsi ancora valida sia in termine di analisi che di progettualità.

Con il PRGIS 2019 le variazioni apportate riguardano un unico caso di passaggio da R2 a R3 per l'unità L128, la concessione di balcone all'unità L20 e l'adeguamento normativo su più schede dovuto all'assegnazione precedente alla categoria R4, ora non più considerata nella legge urbanistica provinciale e ricompresa nell'R3. Si mantengono le altre schede già in essere.

In sede di accoglimento delle osservazioni si aggiunge una nuova scheda L353 e cambiano le prescrizioni nella L339 .

Con l'adozione definitiva si aggiornano le schede oggetto di tutte le varianti citate, contrassegnandole con –ad2 e raccogliendole nel fascicolo 14 “Estratto schede degli edifici storici del Comune Catastale di Lasino” che sostituisce la parte di schedatura rivista.

### ***Scheda tipo***

La schedatura risalente ad una catalogazione datata 1996 a cura dell'ufficio tecnico del Comprensorio che tratta il territorio dell'ex Comune di Calavino, risultava obsoleta.

La definizione delle categorie di intervento è stata inoltre parzialmente modificata dalla normativa vigente L.P. 4 agosto 2015 n.15.

La nuova scheda è quindi predisposta per la parte progettuale con le nuove categorie: R1, R2, R3 ed R6. Conseguentemente alla somma dei parametri inseriti in scheda ne deriva la categoria d'intervento.

La numerazione adottata segue una logica di consecutività, prevedendo unità edilizie da scindere in “a”, “b”, c, ecc. se con connotazioni diverse su parti volumetricamente distinguibili dello stesso blocco edilizio e ,provvedendo all'accorpamento in caso di unitarietà di edifici precedentemente su più schede.

I dati identificativi comprendono gli amministrativi e catastali, i tipi di proprietà (*privata, pubblica, ente di diritto pubblico o altro*); viene riportato il riferimento a categorie d'intervento del Piano precedente e specifici vincoli storico artistici archeologici (*bene culturale, vincolo indiretto*) o appartenenza a elementi segnalati di pregio (*elementi storici non vincolati, fronti di pregio o da riqualificare*).

La mappa storica ottocentesca, riportata in estratto insieme a quella catastale attuale e all'ortofoto, dà immediata esemplificazione delle mutazioni o permanenze dei sedimi, oltre che del destino di molte aree verdi. Le coordinate di mappa si relazionano alla cartografia digitalizzata.

Dove possibile, vista la densità di edificazione dei luoghi, la documentazione fotografica cerca di essere significativa.

L'analisi dei caratteri tipologici si divide in sezioni che evidenziano la tipologia funzionale, quella architettonica storica, la permanenza dei caratteri tradizionali e le tipologie costruttive.

Nella tipologia funzionale si evidenziano le destinazioni prevalenti.

I valori dati per coerenza alla tipologia storica e permanenza dei relativi parametri, insieme a quelli relativi all'epoca di costruzione, determinano un punteggio dal quale normalmente deriva la categoria d'intervento. I criteri di valutazione adottati considerano di *tipologia alta* le unità di particolare pregio, definizione *media* se vi è coerenza e permanenza dei caratteri storici, *bassa* se non risulta particolarmente significativa. *Nessuna tipologia* storica è data ad elementi estranei.

L'analisi delle componenti architettoniche quali tetto, muri, fori di facciata, serramenti, aggetti, accessori, può restituire puntualmente il grado di diffusione o alterazione degli elementi costituenti la tipologia costruttiva storica. *Pregevole* si intende un manufatto significativo e degno di conservazione, *congruo* o *incongruo* se coerente o meno con il tipo, *nuovo* se derivante da forme introdotte più recentemente. Tale puntualizzazione permettere di dare indicazioni progettuali puntuali su interventi specifici ammessi, indicazioni su elementi incongrui e/o prescrizioni particolari.

Le note, apposte a bisogno, specificano le eventuali particolarità.

Il degrado si riferisce allo stato conservativo dell'unità che, insieme al grado di utilizzo, evidenzia l'abbandono o meno del centro storico, problema ancora di essenziale valenza.

Il contesto organizzato in pieni e vuoti, in schiere (*elementi lineari*) o in edifici accorpati (*elementi aggregati*) o isolati (*elementi puntuali*), si modula diversamente, spesso a seconda delle zone. Gli spazi di pertinenza, aperti tra edifici, anche se limitati dimensionalmente, caratterizzano l'abitato (*qualità bassa-media-alta*) e possono possedere elementi storicamente tipici che vengono evidenziati (*presenza di elementi caratterizzanti, elementi estranei*).

La parte progettuale conclusiva della scheda è in stretta correlazione consequenziale con i parametri analizzati e individua: categoria d'intervento, sopraelevazione, fronti di pregio da tutelare o dequalificati da riportare a congruità.

### ***Analisi delle prestazioni energetiche***

Lo studio svolto da EURAC sull'edificato storico di Calavino si basa su parametri acquisiti dalla schedatura che vanno dall'analisi storica a quella morfologica e funzionale, di utilizzo, epoca di costruzione e vetustà, implementata da valutazioni sull'orientamento, da indagini ad infrarossi sulle dispersioni termiche, analisi delle certificazioni energetiche e della presenza di fonti rinnovabili ecc., incrociando tutti i dati per poter identificare delle tipologie edilizie di riferimento alla questione energetica. E' stato individuato il potenziale solare delle coperture dell'abitato e il fabbisogno annuale di energia termica di alcuni edifici tipo, dati che possono rappresentare la base di scelte di risanamento energetico.

### ***Prontuario***

La formulazione del prontuario tipologico già in vigore, mostra come siano ancora attuali le analisi degli elementi che ne tracciano la caratterizzazione storica, si è deciso quindi di inserire nella nuova scheda i medesimi elementi costruttivi evidenziati nel prontuario tipologico del PRG quali: tetto, muri di facciata, fori di facciata, serramenti, aggetti e manufatti accessori. I prontuari degli ex comuni di Calavino e Lasino sono i medesimi quindi riuniti in un elaborato unico.

### ***Fronti di Pregio***

La norma di piano evidenzia la necessità di prestare attenzione anche all'integrazione del manufatto nel contesto, per questo si è rivelata di fondamentale importanza l'analisi di ambito.

In quest'ottica l'individuazione di fronti di pregio già presente a Calavino è conservata ed anzi estesa ad ulteriori ambiti.

### ***Ambiti di riqualificazione urbana***

La presente pianificazione individua due insiemi molto suggestivi che se coerentemente riqualificati nel loro insieme potrebbero restituire una forte identità agli abitati. In queste aree sono previsti due ambiti di riqualificazione urbana in aggiunta a RU1 presente nel precedente piano che risulta esterno e già in precedenza extrapolato dall'edificato antico, pur con connotazioni di origine storica.

**L'ambito di riqualificazione urbana RU2** interessa una zona dell'abitato di Calavino che in passato aveva un forte carattere artigianale, favorito anche dallo sfruttamento della Roggia, ed è costituita da un insieme di fabbricati raggiungibili da sottoportico, con retrostanti cortili cintati accessibili da portali, attualmente in stato conservativo precario.

I caratteri d'insieme appaiono molto interessanti perciò il progetto di riqualificazione urbana dovrebbe mirare alla creazione di percorsi di collegamento e di penetrazione nell'area per valorizzare il contesto e i reciproci legami, prevedere una riorganizzazione dell'area per migliorare le condizioni abitative con possibile demolizione di fabbricati per le parti spoglie ed incongrue che dequalificano l'insieme. Gli interventi devono inoltre mirare alla qualità dell'insieme circostante conservando anche l'intorno a verde e i muri in pietra. Il rapporto con la roggia, pur in ottemperanza a quanto stabilito in materia di protezione idrogeologica, va posto come elemento di forza che va recuperato.

**L'ambito di riqualificazione urbana RU3** interessa un'area del centro storico di Lasino costituita da un insieme di spazi pubblici quali strade, piazze, slarghi e cortili posti a corona del dosso della chiesa di Lasino, caratterizzati da scarsa definizione urbana, sia architettonica che funzionale.

Il progetto di riqualificazione urbana, già previsto dal precedente Piano, viene ampliato fino a comprendere anche l'edificio scolastico ormai in abbandono e le relative pertinenze. Il piano dovrà definire il ruolo funzionale dei diversi spazi, distinguendo in modo chiaro tra aree per la viabilità e la sosta veicolare ed aree protette ad esclusivo uso pedonale, oltre a definire le funzioni dell'edificio ex scuola. Dovrà inoltre essere perseguita la qualificazione urbana del luogo con pavimentazioni e sistemazioni arboree in grado di valorizzarne il carattere storico e paesaggistico.

## **Normativa**

Le nuove Nda garantiscono l'unitarietà a livello normativo e di approccio metodologico.

Con l'unificazione delle **Nda** si riscrivono le diverse modalità operative ammissibili sulla base della classificazione tipologica e della categoria di intervento.

Nei vari Titoli si definiscono:

- **Generalità:** si illustra lo strumento e le sue componenti, compresi prontuario, schedatura e norme di riferimento.
- **Definizione degli interventi:** si puntualizzano i criteri in base alle categorie.
- **Interventi sui volumi edificati:** regolano l'edificato, dalle unità edilizie ai manufatti minori, ai fronti di pregio, allineamenti, ampliamenti e accessori.
- **Interventi su aree inedificate:** vanno dalla trattazione delle pertinenze alle aree pubbliche e i relativi vincoli.
- **Interventi unitari:** ovvero ambiti speciali di riqualificazione urbana che con uno specifico piano guida dovranno successivamente definire nel dettaglio gli interventi.

Con il presente PRG l'Amministrazione comunale recepisce la specifica variante per applicare le possibilità di deroga all'altezza degli edifici in centro storico come previsto **all'articolo 105 della L.P. 15/2015**. Le indicazioni di sopraelevazione consentite dalla norma di PRG o dalle specifiche previsioni contenute nelle schede di catalogazione sono comunque applicabili in alternativa alla possibilità di sopraelevazione ammessa dalla norma provinciale.

Le **schede** riportano i tipi di interventi ammessi, la categoria d'intervento, le indicazioni su elementi incongrue e prescrizioni particolari. Quale dotazione ritenuta essenziale per elevare lo standard delle abitazioni e per incentivare il recupero degli edifici, ove ritenuto congruo si è permessa la realizzazione di nuovi balconi anche nella categoria del risanamento conservativo.

Permane il **prontuario** allegato agli attuali PRG di Lasino e Calavino come elemento di riferimento, ancora attuale, per gli interventi secondo le modalità costruttive consolidate per la ordinaria e straordinaria manutenzione e gli interventi di mantenimento delle caratteristiche costruttive locali.

Si introduce una nuova modalità che permette interventi anche non pedissequamente previsti da prontuario, ma capaci di dialogare per **autenticità e qualità architettonica** con le preesistenze. Sono casi eccezionali dove deve essere garantita la coerenza d'insieme nata dalla consapevolezza del valore identitario e dalla capacità di corretta innovazione. Tale modalità è stata inserita in alcune schede, ad esempio nel piano di riqualificazione urbana di Calavino, per dare modo ad interventi innovativi di poter porre in atto equilibrate operazioni di connessione tra edificato storico e nuove modalità costruttive che sappiano dare respiro e vivibilità.

Sul tema del **colore** per evitare possibili eccessi ed impatti paesaggistici la L.P.15/2015 prevede una gamma di colori tenui ad utilizzo libero. Si assume quindi quanto normato dall'art .78 comma 3 lettera b della LP 15/2015 salvo casi specifici in cui le previsioni di colore saranno riportate in schedatura.

Si è ritenuto perciò di eliminare il piano colore allegato ai precedenti piani di Lasino e Calavino.

## ***Prima adozione***

### ***Varianti***

Le varianti di interesse pubblico che interessano il PGIS sono le seguenti : C12 C14 C15 C32 C33

Le varianti in risposta alle osservazioni private che interessano i PGIS sono le seguenti: V9 V34 V44 V45 V50

### ***Conferenza di Pianificazione***

In data 24 luglio 2020 si è svolta, presso il Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, la conferenza di pianificazione prevista dai commi 5 e 6 della L.P.15/2015.

Nell'elaborato n° 7 “relazione di controdeduzione e recepimento prescrizioni” sono indicate le rettifiche in accoglimento delle prescrizioni evidenziate nel verbale della conferenza di pianificazione.

## ***Adozione definitiva***

La maggior parte delle osservazioni di seconda adozione nasce da aggiustamenti formali che sono stati risolti. Pochi i casi di richieste da parte di privati, alcune con esito positivo o di parziale accoglimento; solo in rari casi non vi è stato nessun accoglimento delle richieste perché ritenute non coerenti con i principi del PGIS.

***Le osservazioni pervenute a seguito di prima adozione riguardanti il PGIS sono state valutate, se ne riassume contenuto e risultanze:***

- ***Osservazione n.5*** scheda L339

- richiesta del cambio di categoria d'intervento negata, possibilità di balcone al sottotetto est accolta.

- ***Osservazione n.8*** scheda C513a, C513b

- richiesta balconi, ammessi su fronti nord ed ovest.

- ***Osservazione n.20.6*** p.f.141/4

- verificata la proprietà privata si provvede ad inserire spazio privato.

- **Osservazione n.20.10** schede C513a, C513b, C546, da C569 a C600 mancanti
  - integrate confermando la categoria d'intervento già indicata in cartografia, senza aggiungere prescrizioni.
- **Osservazione n.20.11** schede C563c, C621a
  - sono state tolte le copie delle schede trasmesse due volte.
- **Osservazione n.20.12** mancanza nella numerazione progressiva dei numeri 624,625,626
  - si correggono le schede portandole a coerenza con la nuova numerazione modificando i seguenti numeri: da C701 a C624, da C702 a C625, da C703 a C626, da C716 a C701, da C715 a C703, da C714a a C702a, da C714b a C702b, da C714c a C702c, da C714d a C702.
- **Osservazione n.20.13** schede C637 e C621b
  - portati a coerenza punteggio e categoria d'intervento.
- **Osservazione n.20.14** schede C507 e nuova L353
  - si inseriscono modalità di ricostruzione su parti diroccate.
- **Osservazione n.20.15** scheda C615a
  - correzione di errore materiale.
- **Osservazione n.20.16** scheda C616b
  - correzione di errore materiale.
- **Osservazione n.20.17** schede C602, C604, C605
  - correzione di errore materiale.
- **Osservazione n.33** p.ed.102/3 scheda C597
  - richiesta abbaini di grandi dimensioni negata, inserimento scheda mancante effettuato (vedi Oss.n.20.10)
- **Osservazione n.38** p.ed.229 Lasino, richiesta di recupero del fabbricato
  - con nuova scheda L353 si inserisce quale edificio storico isolato definendone analisi e interventi
- **Osservazione n.44.28** ripete, in merito a errori materiali o di stampa, le osservazioni: n.20.10, n.20.11, n.20.12, n.20.13.
- **Osservazione n.44.29** ripete osservazione n.20.14
- **Osservazione n.44.35** ripete, in merito a errori materiali o di stampa, le osservazioni: n.20.15, n.20.16, n.20.17

Oltre alle osservazioni pervenute si rilevano nelle **unità C538c e unità C701 (ex C716)** altri due errori di incongruenza tra quanto riportato in scheda, nelle planimetrie e negli schemi allegati alla relazione, si conferma l'assegnazione della categoria di intervento R2 come coerente con la volontà pianificatoria espressa in prima adozione sia nelle planimetrie che negli schemi riassuntivi .

Si è provveduto inoltre ad inserire nelle schede **C679, C680, C681, C682, C683, C684** la prescrizione dettata dal servizio Bacini montani: "L'intervento in fase progettuale deve essere supportato da uno studio idrologico-idraulico che valuti la compatibilità degli interventi con la pericolosità gravante sull'area" .