

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE di MADRUZZO

Piano Generale degli insediamenti storici
Art.105 Legge Provinciale 15/2015
Dicembre 2018

Deroga all'applicazione della possibilità di sopraelevazione in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche

Unità edilizie non ammesse a sopraelevazione secondo art.105 L.P.15/2015

**COMUNE DI MADRUZZO
VARIANTE 2018**

dei PRG-IS degli ex Comuni amministrativi di CALAVINO e LASINO

Art.105 Legge Provinciale 15/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - CONTRODEDUZIONI PARERI

ADOZIONE DEFINITIVA

Novembre 2020

Il Progettista:

dott. arch. Maria Stella Marini n.366 OAPPC Trento

Insediamenti storici del **Comune di Madruzzo**

Art.105 Legge Provinciale 15/2015

Deroga all'applicazione della possibilità di sopraelevazione in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

PREMESSA - RIFERIMENTO NORMATIVO E APPLICABILITÀ'

La legge urbanistica provinciale n.15 datata 4 agosto 2015 della Provincia Autonoma di Trento prevede all'articolo 15 la possibilità di sopraelevazione nei centri storici al fine di dare la possibilità di utilizzo residenziale dell'edificato esistente anziché espandersi all'esterno consumando ancora suolo non urbanizzato.

L'articolo recita: Art. 105 *Recupero degli insediamenti storici*

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 d'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'articolo 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.

Al comma 2 si dà la possibilità ai comuni di individuare le unità che per ragioni tipologiche e/o architettoniche è opportuno deroghino alla norma che ammette la sopraelevazione.

E' stato dunque analizzato l'edificato storico, vista la coerenza con le relative schede di Piano, il prontuario, il piano degli interventi e le norme di attuazione, eseguiti i sopralluoghi e valutato quali unità assoggettare a deroga. Si è seguito un criterio che analizzi puntualmente il singolo fabbricato, ma soprattutto si allarghi ad una logica d'insieme per salvaguardare viste e composizione urbana storica nella dimensione tridimensionale unitaria.

Per le unità edilizie individuate si è compilato un elaborato integrativo delle schede di rilevazione, tra loro disomogenee perché provenienti da diverse schedature, e degli schemi riassuntivi. In questi ultimi si individua facilmente quali unità siano soggette a deroga e secondo quali criteri sono state selezionate. Si riporta anche l'identificazione catastale. In planimetria con apposita simbologia si evidenziano i fabbricati per i quali non si ammette l'applicazione del comma 1 relativo all'art.105 della L.P.15/2015.

CRITERI UTILIZZATI

Dall'analisi in situ le specifiche ragioni architettoniche e tipologiche di deroga si sono potute riassumere in sei criteri generali che poi nelle relative schede sono precisati in nota:

TIPOLOGIA: Presenta caratteristiche tipologiche ed architettoniche equilibrate e pregevoli che ne risulterebbero compromesse.

In questa categoria rientrano gli edifici che presentano nella loro composizione elementi tipologici o di pregio tali da determinare la preclusione da un innalzamento di gronda perché ne verrebbero squilibrate le peculiari caratteristiche. Può essere la stessa proporzione dei fronti o la presenza di cornici lavorate o aperture di sottotetto che non troverebbero più coerenza tra alzato e copertura.

FRONTE: Appartiene ad un fronte urbano pregevole da mantenere.

Alcune aree urbane sono caratterizzate da fronti con connotati di continuità e di interesse storico poiché derivanti dalla specifica tipologia consolidata. Tali fronti vanno mantenuti, anche in coerenza con la normativa che ne vincola esplicitamente alcuni al rispetto delle proporzioni e dimensioni.

CONTESTO: E' inserito in un contesto dove l'equilibrio d'insieme deve essere salvaguardato.

La logica di salvaguardare la composizione d'insieme delle aree edificate tiene conto di proporzioni complessive e viste anche esterne verso il nucleo storico. Il rincorrersi di edifici su diversi piani, oppure una posizione molto esposta, o l'equilibrio di un intorno, vanno interpretati immaginando l'effetto di sopraelevazioni. Alcune vanno evitate per non squilibrare l'insieme.

VISUALI: Unità adiacente ad edifici o inserito in visuali di particolare pregio che richiedono apertura visiva

Particolari contesti in prossimità di elementi di particolare pregio necessitano di rispetto. La sopraelevazione di edifici nelle loro prossimità o visuali ne comprometterebbero la messa in evidenza.

PROPORZIONI: Sono presenti rapporti dimensionali già problematici che con la sopraelevazione porterebbero ad una sproporzione dei fronti e/o con l'intorno

Sia paesaggisticamente per posizione, sia per proporzioni intrinseche che con l'intorno, sia perché già di altezza eccessiva, le unità inserite in tale criterio con la sopraelevazione creerebbero un effetto di eccessiva sproporzione.

DESTINAZIONE: Volume nato non residenziale dove non trova coerenza volumetrica e/o di destinazione un recupero di sottotetto a fini abitativi.

Molti volumi nelle schedature sono inseriti come unità edilizie, ma hanno una natura derivante da aggiunte o manufatti accessori. Spesso con copertura a terrazza che già esclude la presenza di un sottotetto, comunque non sono idonei ad innalzamento per un utilizzo abitativo.

CARATTERISTICHE DEI NUCLEI STORICI

LASINO

Il centro storico di Lasino si snoda lungo il percorso che rappresentava la consolidata via di collegamento tra abitati, ora sostituita dalla strada a valle che ne pone la visuale principale da ovest.

Lo connotano due nuclei monumentali: della villa Ciani Bassetti, ma soprattutto quello legato alla chiesa in grande evidenza visiva. Il tessuto urbano è conformato con unità edilizie correlate tra loro, spesso in adiacenza, che creano un contesto fortemente interrelato. Il pendio ad est, che accoglie gran parte dell'abitato storico, determina visuali diversificate, a volte contraddittorie, con effetti di grande altezza da una posizione sottostante e limitata emergenza su altri prospetti. Si nota come le nuove frange esterne ad ovest sfumino in un edificato contenuto in una altezza consolidata, pur con alti fabbricati verso nord, mentre ad est edifici ristrutturati in pendio emergano particolarmente alla vista.

La scelta di tutela dell'insieme che porta alla deroga rispetto all'art.105 della L.P.15 interessa l'edificato in modo complessivamente diffuso, basandosi sui criteri individuati.

Di non grande incidenza numerica risulta la salvaguardia della visuali pregevoli (n.4 casi), così come della tipologia dell'immobile (n.3 casi oltre a n.2 abbinati al contesto e n.1 legato anche al fronte pregevole). Si attesta la tutela di un fronte urbano in altri n.12 casi, mentre la grande maggioranza di deroghe trova motivazione nell'insieme dei vari contesti dove l'equilibrio complessivo deve essere gestito globalmente (n.47 unità), soprattutto se rafforzato da proporzioni dissonanti (n.9 unità legate anche al contesto ed altre n. **9** 8 considerate problematiche). Vi sono inoltre molti corpi aggiunti a ridosso degli edifici o nelle loro vicinanze come complementi e accessori, spesso a un piano con copertura a terrazza o tetto piano, non adatti ad un recupero residenziale (n.31).

MADRUZZO

Dalla spianata a valle, Madruzzo si identifica come il nucleo insediativo correlato al castello sommitale.

Il pendio caratterizza l'insediamento, esponendo i singoli edifici a viste d'insieme che ne accentuano o nascondono le altezze.

All'ingresso da sud si percepisce la chiesa come elemento non emergente, come invece è solitamente, ma come un corpo architettonico di proporzioni ridotte e quasi svilite, mentre sullo sfondo si stagliano edifici su piani man mano più alti.

Precedono e seguono la chiesa aggregazioni edilizie dalle connotazioni storiche mantenute che è bene conservare nelle loro proporzioni, anche per non accentuare e soffocare il fabbricato sacro storicamente simbolo della comunità (unità n.300, 301, 303, 307, 316, 318, 319, 320, 321).

Nell'insieme alcuni edifici si pongono già dominanti alla vista e di particolare altezza (unità n.309, 325, 328, 335, 339, 343, 345, 346); per evitare sproporzioni e non accentuare i fronti già alti si preclude una ulteriore sopraelevazione.

Verso est l'abitato si conclude con un nucleo storico le cui proporzioni andrebbero mantenute, interessando le unità n.310, 311, 312.

Sono accessori le unità n.306, 314, 317, 332, 333, 340, 349, 350, 351.

PERGOLESE

L'edificato storico di Pergolese si pone in discontinuità con aggregazione di due nuclei e alcuni edifici isolati. L'intorno evidenzia un edificato rado ad episodi edilizi, a volte con caratteri tipici mantenuti.

Il gruppo più a nord si allinea alla strada, già in gran parte oggetto di ristrutturazioni che ne hanno virato in parte l'identità tradizionale. Eventuali sopraelevazioni non sembrano poter intaccare la fisionomia acquisita.

Le due unità che hanno categoria del risanamento conservativo (n.400 e 406) emergono dall'intorno e si considera dunque opportuno non incrementare ulteriormente le loro altezze per raggiungere un equilibrio d'insieme.

Il gruppo a sud si arrocca tra i massi erratici, il pendio e la strada che lambisce il torrente Rimon. Sono edifici perlopiù addossati che formano cortine interrelate. Sul lato strada i fronti incombono con una percezione di particolare altezza. Per non alterare la relazione paesaggistica con sproporzioni altimetriche si ritiene che le unità n. 411, 412, 413, 415, 417, 423, non possano essere sopraelevate.

I volumi in schede n. 404, 410, 416, 424, 425 rappresentano dei corpi aggiunti, accessori a copertura piana e dunque non adatti alla sopraelevazione per uso residenziale.

CALAVINO

L'insediamento storico di Calavino mostra la permanenza di varie caratteristiche di valenza testimoniale integrate nel tessuto urbano. Si va dai palazzi storici dalla imponente presenza, alla schiera che determina un fronte di particolare pregio, agli edifici legati alla roggia, a quell'edificato compatto ad ovest penetrabile solo da sottopassi e percorsi interni.

La tessitura è fitta con connessione fisica e visiva della maggior parte dei fabbricati, determinando una continuità che non significa unica altezza.

Episodicamente alcune unità emergono in maniera anomala (19 unità segnalate per problemi di proporzioni e sette legate anche al contesto) mentre solo in pochi casi la motivazione di blocco alla sopraelevazione deriva da pregi tipologici intrinseci (un edificio, oltre ad un altro insieme alle proporzioni, uno con la destinazione e sette col contesto) o di preservazione di una visuale (tre due casi, più uno abbinato alla destinazione e tre al contesto).

La ragione più diffusa che motiva la deroga all'applicazione dell'art.105 della L.P.15/15 risiede dunque proprio nella proporziona e continuità dell'intorno costruito nella sua complessiva armonia (41 casi oltre a quelli già citati ed uno abbinato alla tipologia).

Va evidenziato come il lungo fronte di pregio, per normativa già vincolato al mantenimento dei caratteri, debba seguire la stessa logica anche riguardo le sopraelevazioni (17 edifici).

I corpi aggregati senza valenza residenziale e spesso con copertura piana a terrazza punteggiano l'intero edificato (26 unità oltre quelle citate), senza però avere caratteristiche compatibili con l'utilizzo abitativo.

SARCHE E INSEDIAMENTI STORICI ISOLATI

Sono considerati elementi di importanza storica, seppure non appartenenti ad agglomerati urbani di una certa estensione, anche degli edifici sparsi sul territorio comunale esternamente ai nuclei insediativi di Calavino, Lasino, Madruzzo e Pergolese. Sono edifici vincolati e soggetti a restauro come la chiesa di San Mauro o Castel Toblino o la Toresella, ma anche i due edifici di Monte alle case, il maso di Castel Toblino, le costruzioni attigue alla Toresella. Vanno esclusi dalla possibile sopraelevazione non solo i fabbricati con categoria di restauro ma anche alcune unità per ragioni di rispetto, o della tipologia (n.222, 223, 227 a b),

delle proporzioni (n.225) o delle visuali (n.226b). La centrale al n.237 ha una connotazione e finiture da conservare nelle proporzioni.

A Sarche sono presenti più gruppi di edifici storici che **è meglio mantenere nelle attuali proporzioni (228 230 234 235), non perdono le loro caratteristiche se sopraelevati, ne** viene naturalmente esclusa **dalla sopraelevazione** la chiesa perché bene monumentale a restauro e i due volumi accessori in schede n.233 e 236.

ADEGUAMENTO NORMATIVO

La normativa riguardante gli insediamenti storici di Madruzzo deriva da due distinte norme di attuazione per gli ex Comuni di Calavino e Lasino.

Nell'articolato legislativo derivante da Calavino le sopraelevazioni sono regolamentate dagli articoli n.41, 42, 43, in quello di Lasino dagli articoli 23 e 24. Per specificare l'applicabilità dell'art.105 della L.P.15/2015 vengono aggiunti rispettivamente gli art.**44bis** e **24ter**, modificando inoltre gli articoli esistenti per dare chiarimento di come l'utilizzo dell'art.105 L.P.15/2015 per il recupero dei sottotetti a fini abitativi sia alternativo ad analoghe disposizioni concernenti le sopraelevazioni in centro storico.

CONTRODEDUZIONI AL PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

Il Parere n. 28/20 per la pratica n. 2792 valuta positivamente l'analisi e la metodologia adottate, introducendo delle osservazioni. Su queste si è pervenuti alle valutazioni illustrate di seguito che hanno portato all'introduzione di altre unità tra le non sopraelevabili, all'aggiornamento cartografico, all'integrazione della documentazione. Negli schemi riassuntivi risultano di immediata lettura le variazioni.

VALUTAZIONE DEL SERVIZIO URBANISTICA

L'individuazione degli edifici da sottoporre a sopraelevazione e quelli da escludere sembra nel complesso corretta ma, a parere del Servizio, si possono affinare i parametri dando ulteriori categorie entro le quali limitare le sopraelevazioni.

La prima è individuata nel *"sopraelevazione ammessa solamente fino al raggiungimento dell'altezza utile interna"* e sembra interessare solo una parte delle unità dove è possibile sopraelevare.

Si ritiene che l'articolo 105 della L.P.15/2015 sia chiaro quando esplicita *"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"*. Una distinzione tra unità a nostro avviso può far presumere un criterio di base non generalizzato, come già invece esplicitato in norma. Si ritiene dunque fuorviante tale specificazione.

La seconda categoria aggiuntiva indica: *"la sopraelevazione non deve superare l'altezza dell'edificio limitrofo"*.

Questo riguarda sette unità, tra le quali la 133a di Calavino che non rappresenta un edificio con sottotetto. Pur analizzando puntualmente i casi in oggetto si osserva come il contesto di questi centri storici sia caratterizzato dalla pluralità di corpi spesso affiancati tra loro, ma senza diffusi allineamenti di falde in continuità tra loro, ma normalmente con lievi sfasamenti. Il parametro proposto porterebbe ad un appiattimento privo della naturale differenziazione; si è preoccupati inoltre della possibilità di ingenerare valutazioni non gestibili poiché gli edifici limitrofi potrebbero a loro volta essere sopraelevati in ragione anche di altre normative.

Il limite posto ad un metro massimo già chiude possibili macro-anomalie, che comunque sono state considerate nell'analisi del territorio.

Per le ragioni esposte non si ritiene dunque di adottare tale parametro. Per completezza si riportano scorci delle unità in oggetto.





C67



C116



C165 da strada



C165 da retro



C213 Vista d'insieme



L22

Il terzo elenco include "gli edifici per i quali in virtù dei loro caratteri tipologici, va esclusa la sopraelevazione". Chiarita con colloquio verbale l'inclusione o meno delle unità erroneamente riportate in più casistiche si può trovare corretta la valutazione di deroga all'applicazione del comma 1 art. 105 L.P.15/2015 anche per le unità n.31 di Lasino, n.411 e n.412 a Pergolese, n.223 a Monti alle Case, n. 228, n.230, n.234 di Sarche.

Si è inclusa anche l'unità n.235 di Sarche in quanto con caratteristiche similari alla vicina 234 e con vincolo diretto ex. D.Lgs 42/2004.

In prima adozione si era valutato come il vincolo del Codice dei beni culturali e del paesaggio fosse sufficiente a regolare eventuali sopraelevazioni, mentre, come viene suggerito nel parere della Soprintendenza, in adozione definitiva si includono tra i non sopraelevabili anche tali manufatti che non hanno la categoria d'intervento del restauro. Per queste ragioni si aggiunge anche l'unità n.10 di Calavino su p.ed.284 285, come suggerito.

Per dette unità sono state redatte le integrazioni di scheda e riaggiornati schemi riassuntivi e mappe.

Non si è ritenuto di aggiungere l'unità n.36 a Lasino in quanto defilata e attigua ad edifici ben più in vista né la n.12 a Calavino per similari motivi e perché la vista molto esposta dal campo sportivo resterebbe comunque equilibrata.



L36



C12 Ovest



C12 Vista d'insieme

Le altre unità citate (n. 67, 116, n.133a, n.143 solo per p.ed.129/1, n.165, n.213 a Calavino), a detta del tecnico di zona, sono dei refusi da non considerare poiché doppiamente incluse nell'elenco.

AGGIORNAMENTO NORMATIVO

Nulla viene eccepito.

PARERE DELLA SOPRINTENDENZA

Come già esplicitato nella parte relativa alle valutazioni del Servizio Urbanistica si è inserita tra le non sopraelevabili anche l'unità n.10 di Calavino oltre a quelle di Sarche n.228, n.235.

Sono state aggiornate le cartografie secondo le indicazioni date con l'inserimento dei beni vincolati dal Codice dei Beni Culturali.

Si fa presente come la schedatura del PGIS riguardante tutte le unità dei centri storici e degli insediamenti sparsi sia normalmente a disposizione presso il Comune.