

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI MOLVENO

(Provincia di Trento)

VARIANTE 2018



INSEDIAMENTI STORICI - *RELAZIONE ILLUSTRATIVA*

Luglio 2020

Approvazione con prescrizione

dott. arch. Remo Zulberti
P.zza Principale 84
38082 Borgo Chiese (TN)
remozulberti@hotmail.com
cell. 335.8391680



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

INDICE

RIFERIMENTI NORMATIVI	2
OBIETTIVI DELLA VARIANTE	3
PUBBLICITÀ E PARTECIPAZIONE	4
ISTANZE	5
LA SCHEDATURA	7
VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGIS IN VIGORE	8
SOPRAELEVAZIONI	9
<i>Allegato 4 Matrici valutative per la definizione delle sopraelevazioni ammesse</i>	<i>9</i>
NUMERAZIONE DELLA SCHEDATURA	11
Riepilogo classificazione:	11
EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004	12
FRONTI DI PREGIO	12
ABACO E PRONTUARIO	13
PIANI DI RECUPERO	13
USI CIVICI	14
VERIFICA PRELIMINARE RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP	14
VERIFICA DI COERENZA CON IL PUP	15
CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO IN VARIANTE 2017	17
Analisi di dettaglio dei casi di sopraelevazione	18
RENDICONTAZIONE URBANISTICA	19
ALLEGATI	20
Avviso pubblico	20

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Provincia Autonoma di Trento, disciplina in piena autonomia, garantita della costituzione italiana, la gestione del proprio territorio ed in particolare la pianificazione urbanistica.

Nella presente relazione, come nelle norme di attuazione, numerosi sono i rimandi alla normativa e utilizzando i seguenti termini ed abbreviazioni:

- la legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 “Legge provinciale per il governo del territorio” è indicata come “**legge provinciale**” [Pubblicazione BUR 11/08/2015 n. 32 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 12 agosto 2015 e succ. mod. ed int.¹];
- la legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 “Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale” con particolare riferimento all'allegato B relativo alle sue “Norme di Attuazione” di seguito indicate come. “**Norme PUP**”;
- il Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 è indicato come “**regolamento provinciale**”. Per esso si intenderanno valide anche le successive modifiche, integrazioni e/o sostituzioni in applicazione della “legge provinciale”, come recentemente modificato ed integrato dal DPP 6-81/Leg. del 25/05/2018.
- la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio” è indicata come “**legge urbanistica provinciale**” [Pubblicazione BUR 11/03/2008 n. 11 Suppl.n.2 - Entrata in vigore 26 marzo 2008 e succ. mod. ed int.], per le parti residuali ancora in vigore; per le parti residuali relative alla residenza ordinaria ed alla definizione delle opere abusive;
- la legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 “Ordinamento urbanistico e tutela del territorio” per le parti residuali relative alla sicurezza sul lavoro e di coordinamento procedurale per progetti soggetti a VIA;

Per quanto riguarda gli insediamenti storici si evidenzia che la nuova “**legge provinciale**” (L.P. 15/2015) ha introdotto importanti misure per favorire il recupero degli insediamenti storici per rispondere specificatamente alla richiesta di nuovi spazi abitativi, misura collegata contestualmente alla volontà di ridurre il consumo di suolo.

L’obiettivo di promuovere lo sviluppo del territorio attraverso la sostenibilità nel lungo periodo deve necessariamente affrontare la tematica del risparmio del territorio, bene unico irripetibile e non riproducibile.

Occorre quindi puntare al recupero, riqualificazione, ristrutturazione di tutti gli ambiti territoriali già compromessi dall’uso dell’uomo che non dovrebbero limitarsi agli aspetti della residenza ma anche a tutti gli altri settori quali le aree produttive-commerciali, le aree per attrezzature pubbliche, servizi, sportive, le infrastrutturazione per giungere infine anche alle opere di infrastrutturazione ed insediamento specificatamente destinate alle attività agricole.

Sotto questa ottica vanno quindi lette le disposizioni di legge indicate al Titolo V – “Recupero del patrimonio edilizio esistente e disciplina urbanistica ed edilizia per specifiche finalità” e l’immediata applicabilità delle norme relative alla sopraelevazione degli edifici esistenti agli articoli 103 e seguenti della L.P. 15/2015 che in particolare si attivano per incentivare e semplificare il recupero degli edifici esistenti a partire da quelli storici fino ad arrivare alla riqualificazione delle aree degradate.

¹ Come da ultimo dalla Legge Provinciale 29 dicembre 2016 n. 20.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Comune di Molveno nel corso del 2016 ha avviato un nuovo progetto di variante al proprio strumento urbanistico che ha interessato l'intero territorio comunale.

Nelle prime fasi di predisposizione della variante si è optato di suddividere il lavoro in due fasi principali:

1. Variante generale al Piano regolatore generale del Sistema Insediativo, infrastrutturale ed ambientale;
2. Variante al Piano di recupero dell'Insediamento Storico

La reiterazione della prima adozione della variante relativa al Sistema Insediato, permette oggi di provvedere con unica deliberazione ed unica pubblicazione, alla approvazione dell'intero progetto di variante comprensivo della parte relativa all'Insediamento Storico che nel frattempo è stata oggetto di verifica presso gli uffici provinciali per quanto concerne il rispetto dei criteri generali di recupero dei sottotetti, nel rispetto della normativa provinciale come recentemente aggiornata.

Quindi per economia di atti si provvede a depositare contemporaneamente tutti gli elaborati di variante, provvedendo alla unificazione delle Norme di Attuazione.

Gli obiettivi della variante del piano Insediamenti Storici del Comune di Molveno rientrano nel programma generale di revisione dello strumento urbanistico come preliminarmente contenuto nell'avviso pubblico emesso dall'Amministrazione Comunale in data 21/03/2016, protocollo 1633.

In particolare per l'insediamento storico nell'avviso era prevista la *"rivisitazione del piano regolatore dell'insediamento storico con aggiornamento della cartografia e delle schede e adeguamento alle nuove indicazioni contenute nella L.P. 15/2015 in tema di recupero dei sottotetti a fini abitativi"*;

Nello specifico si è quindi provveduto a:

- A) Rivedere la schedatura degli edifici dell'insediamento storico aggiornando dati e documentazione fotografica rispetto alla precedente versione del 1998.
- B) Modificare la categoria di intervento, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche oggettive, nell'ambito dei criteri generali fissati dall'Ufficio centri Storici della PAT, al fine di favorire gli interventi di recupero;
- C) Semplificare la normativa relativa al recupero dell'insediamento storico, inserendo criteri generali di tutela, non vincoli rigidi, che possano garantire una "interpretazione progettuale" cogliendo, caso per caso, gli elementi e le particolarità dei singoli interventi.
- D) Rivedere le zone destinate alla fruizione pubblica (parcheggi, viabilità, percorsi pedonali, ecc.) e ridefinire in particolare il perimetro del Piano di recupero che interessa l'area pertinenziale del municipio.

PUBBLICITÀ E PARTECIPAZIONE

Preliminarmente alla predisposizione degli elaborati di variante l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso ai sensi dell'articolo 37, comma 1, della Legge provinciale in data 21/03/2016, protocollo 1633.
(allegato in calce alla presente relazione).

Sell'avviso si provvedeva ad illustrare gli obiettivi principali dell'amministrazione e si invitavano tutti i richiedenti ad avanzare proposte ed istanze, nel pubblico interesse utili alla formazione del nuovo PRG.

In detto avviso venivano conglobati sia gli obiettivi per la variante generale già adottata, che gli obiettivi per la revisione del piano degli insediamenti storici.

Per quanto riguarda le richieste relative ad aree o norme riguardanti i beni esterni al perimetro degli insediamenti storici si rinvia alla variante 2017 già adottata.

Per quanto riguarda le istanze relativi agli edifici interni all'insediamento storico si evidenzia da subito che scarsa è stata la partecipazione.

Al fine di favorire l'interesse da parte dei cittadini, successivamente alla adozione preliminare della presente variante dell'insediamento Storico l'amministrazione comunale si impegna ad effettuare un incontro aperto alla cittadinanza, ove verranno illustrate nel dettaglio le modifiche all'intero quadro di variante.

ISTANZE

Durante il periodo di pubblicazione dell'avviso sono state presentate 5 istanze relative alle previsioni interne all'insediamento storico così riassunte:

N. Protocollo	N. richiesta	richiedente	p.ed. / p.f.	Richiesta	
<u>2284</u>	30	Franchi Diego e Giampaolo	ped 26	Si chiede la modifica della categoria di intervento da R2 a R3.	CS n. 22 R3 Ristrutturazione; n. 24 R2 Risanamento
<u>2191</u>	25b	Giordani Adelio e Donini Dora	.200	Si chiede l'eliminazione del vincolo di destinazione pubblica dell'edificio e della piazza	CS n. 53 - R3 Ristrutturazione
<u>2192</u>	25a	Giordani Adelio e Donini Dora	.406	Si chiede l'eliminazione del vincolo di destinazione pubblica dell'edificio e della piazza	CS n. 52 - R6 Demolizione

Valutazione delle singole istanze.

La p.ed. 26 rappresenta un edificio completamente ristrutturato e concluso nella sua conformazione planivolumetrica. Non si rileva quindi la necessità di introdurre modifiche alla categoria di intervento.

Per quanto riguarda la richiesta di ampliamento con sopraelevazione del manufatto accessorio posto sul fronte sud, si rileva risulta prevalente la necessità di mantenere libera e aperta la visuale verso la strada pubblica interna di Via Paganella p.f. 1770/9 e verso la p.ed. 23 soggetta a risanamento. La chiusura di detta visuale comporterebbe un aggravio di veduta a carico degli spazi pubblici e di altri edifici privati non giustificabile.

La p.ed. 406 rappresenta un edificio realizzato attorno alla metà del XX secolo, che si pone all'interno di un ampio spazio di interesse pubblico. La sua ristrutturazione in loco comprometterebbe la possibilità di riqualificare l'intero ambito.

Su prescrizione si conferma la previsione di demolizione Categoria R6

OSSERVAZIONI

Var.	N. Osservazione	richiedente	p.ed. / p.f.	Richiesta	
v62	10	Brunelli Elisabetta	.32/1 .32/2	Aggiornamento schedatura con inserimento della categoria R3 per una porzione.	CS n. 42b R3 Ristrutturazione; (n. 42a R2 Risanamento)
v63	12	Cornella Mauro	.64	Modifica categoria da R2 a R3	CS n. 55 R3 Ristrutturazione;
v70	38	Zeni Danilea	.125	Inserimento della possibilità di sopraelevare l'edificio	CS n. 120 R3 Ristrutturazione con sopraelevazione 50 cm.

LA SCHEDATURA

La prima fase di rilievo ha riguardato il rifacimento del repertorio fotografico e la redazione delle nuove schede.

La definizione delle categorie d'intervento è stata quindi oggetto di attenta analisi con l'obiettivo di porre sotto tutela architettonica con la categoria del risanamento edilizio gli edifici che presentano concrete caratteristiche storiche meritevoli di tutela.

Nello specifico si segnala che il Piano Insediamenti Storici in vigore, redatto nel 1998 a cura del Comprensorio Valle dell'Adige ed approvato con deliberazione di Giunta provinciale n. 175, di data 26 gennaio 2001, ha operato un'attenta valutazione dello specifico valore storico dei singoli edifici tanto da richiedere oggi esclusivamente un aggiornamento delle categorie di intervento sulla base delle nuove definizioni contenute nella legge provinciale, operando minimi scostamenti di categoria.

Si rinvia al fascicolo *"Allegato IS_03 - Riepilogo categorie e varianti delle singole Unità Edilizie"* per una lettura sintetica delle varianti introdotte.

Tutti gli altri edifici sono stati poi inseriti nella categoria della ristrutturazione edilizia al fine di potere garantire ampio margine di manovra e progettualità.

Proprio la destinazione residenziale stabile impone però un adeguamento igienico sanitario dell'organismo edilizio che spesso viene ostacolato dalle rigide norme del risanamento conservativo, per questo motivo si è voluto assegnare a questi edifici la categoria della ristrutturazione edilizia, nel rispetto però di alcune precauzioni e limiti previsti specificatamente dalle nuove norme del PRG e dal contenuto specifico delle schede di catalogazione.

Si rinvia quindi alla lettura dell'articolo dell'articolo 45 bis – Fronti di pregio e da riqualificare, ove vengono indicate una serie di interventi di riqualificazione, e di conservazione, che prevalgono sulla norma generale della ristrutturazione.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGIS IN VIGORE

Come già ripreso nel capitolo precedente il piano di recupero dell'Insediamento storico redatto dal Comprensorio Valle dell'Adige nel corso degli anni 1998-2001, ha consentito all'attuazione di una serie notevole di interventi di recupero finalizzati a soddisfare diverse esigenze fra le quali prevalgono quelle attinenti il settore turistico che notoriamente caratterizza fortemente l'intero territorio del comune di Molveno.

Numerosi sono gli interventi di recupero a fini abitativi per la residenza turistica con appartamenti per vacanze ed attività extralberghiere, per il settore commerciale di dettaglio, con forte specializzazione del settore abbigliamento tecnico, del settore esercizi pubblici con bar, ristoranti, pizzerie e del settore alberghiero, che nel centro storico evidenzia comunque dei limiti dovuti alla mancanza di spazi necessari alla realizzazione di servizi di qualità sempre più richiesti da parte della clientela.

Come evidenziato nelle schede di catalogazione risultano numericamente ridotti gli edifici che ancora presentano spazi disponibili a recupero a fini abitativi, per lo più collocabili nei sottotetti o in limitati casi, in edifici rurali non ancora ristrutturati ubicati all'interno di corti che necessitano ancora di interventi di riqualificazione (UE 36-40-41-42)

SOPRAELEVAZIONI

Con l'aggiornamento della catalogazione degli edifici si è provveduto ad effettuare anche una completa ricognizione della schedatura al fine di definire per ogni singolo la possibilità ed il limite massimo per la sopraelevazione finalizzata al recupero abitativo del sottotetto, in applicazione delle competenze specifiche affidate al PRG dall'articolo 105 comma 2 della Legge Provinciale n. 15/2015.

La presente variante costituisce adeguamento a quanto previsto al comma 2, articolo 105, della legge provinciale e ridefinisce per ogni singola unità edilizia le possibilità e l'entità delle sopraelevazioni valutate caso per caso e codificate secondo la seguente casistica riportato anche nelle norme di attuazione articolo 52 ed Allegato 4.

Allegato 4 Matrici valutative per la definizione delle sopraelevazioni ammesse

Tipo	Descrizione sintetica dello stato attuale dell'edificio:	Sopraelevazione
A	Edifici conclusi dal punto di vista architettonico e funzionale con sottotetto già abitabile	Non ammessa
B	Edifici che presentano altezze notevoli o sono posizionati in zone con elevata visibilità e panoramicità	Non ammessa
C	Edifici prospicienti spazi pubblici	Non ammessa
D	Edifici con sottotetto non abitabile	Ammessa
E	Edifici sopraelevabili con diverse finalità	Ammessa
F	Costruzioni accessorie	Non ammessa
G	Edifici pubblici	Ammessa
H	Edifici tutelati	Non ammessa

Premessa di carattere generale: tutte le misure previste a riguardo delle possibilità di sopraelevazione di cui ai commi seguenti saranno comunque oggetto di valutazione e verifica di compatibilità da parte dei competenti organi chiamati alla approvazione dei progetti (CPC o CEC), con particolare riferimento alla autorizzazione prevista per tutti gli immobili interessati da vincolo diretto o indiretto ai sensi del **D.Lgs. 42/2004**, o soggetti a preliminare verifica di interesse.

- A) Edifici conclusi dal punto di vista architettonico e funzionale con sottotetto già abitabile.
Per questi edifici non si prevedono nel breve e medio periodo di interventi di risanamento o ristrutturazione. Tali edifici presentano già oggi un manto di copertura coibentato, per essi è comunque ammessa la manutenzione straordinaria e realizzazione di un pacchetto isolante di spessore massimo pari a 25 cm. Tale pacchetto non rileva quindi né in termini di altezza, né in termini di volume e si potrà realizzare anche per gli e+-edifici classificati con la categoria di intervento del risanamento.
A) Sopraelevazione non ammessa.
- B) Edifici che presentano altezze notevoli o sono posizionati in zone con elevata visibilità e panoramicità.
Questi edifici possono avere il sottotetto sia già ristrutturato o da recuperare, ma che per le condizioni oggettive non si può in ogni caso prevedere la sopraelevazione. L'eventuale recupero del sottotetto a fini abitativi dovrà quindi essere effettuato mantenendo la quota di imposta preesistente. E' ammessa la realizzazione del pacchetto isolante di massimo 25 cm. oltre l'estradosso della struttura portante sia per gli edifici soggetti a risanamento che a ristrutturazione.
B) Sopraelevazione non ammessa.
- C) Edifici prospicienti spazi pubblici principali (piazze o viali principali) o posizionati lungo assi viari di larghezza ridotta.
Questi edifici, indipendentemente dalla possibilità di recuperare il sottotetto a nuove funzioni

abitative, non possono essere sopraelevati in quanto il loro innalzamento comprometterebbe le visuali consolidate e riconoscibili da e verso gli spazi pubblici.

C) Sopraelevazione non ammessa

D) Edifici con sottotetto non abitabile.

Per gli edifici che presentano un sottotetto con altezze interne insufficienti a garantire la completa agibilità si prevede la possibilità di sopraelevare l'intero manto di copertura con lo scopo di rendere abitabile l'intera superficie netta nel rispetto del limite massimo indicato nella scheda di catalogazione.

Oltre a detta misura è ammessa la realizzazione di un pacchetto isolante esterno di massimo 25 cm. posto al di sopra dell'estradosso della struttura portante.

D) Sopraelevazione ammessa

E) Edifici sopraelevabili con diverse finalità.

La sopraelevazione è finalizzata al completamento della struttura edilizia, sulla base della tipologia compositiva o al fine di permettere il consolidamento statico o l'allineamento della quota di imposta della copertura.

La sopraelevazione è quindi applicabile solo se l'intervento mira alla riqualificazione formale ed architettonica della struttura, eliminando, ove presenti, superfetazioni e materiali incongrui.

Nel caso il recupero abitativo del sottotetto avvenga in tempi successivi non sarà possibile intervenire ancora con ulteriori sopraelevazioni in quanto la misura prevista nelle schede di catalogazione è alternativa ad ogni altra previsione di carattere generale prevista dal PRG o dalla legge provinciale.

E) Sopraelevazione ammessa.

F) Costruzioni accessorie,

isolate o aderenti ad altre costruzioni, aventi funzioni pertinenziali di altre unità abitative o produttive.

Tali costruzioni possono presentare diverse caratteristiche: parzialmente interrati, copertura a falde o tetto piano, terrazza praticabile utilizzata come plateatico di attività produttive di commercio ed esercizi pubblici, accesso alle unità immobiliari, parcheggio pertinenziale, ecc. Per questo tipo di costruzioni, per le quali si prevede prevalentemente la categoria di intervento della ristrutturazione, compresa la demolire e ricostruire, la sopraelevazione non è ammessa, fatte salve eventuali ulteriori specifiche contenute nella scheda di catalogazione.

F) Sopraelevazione non ammessa.

G) Edifici pubblici

o con finalità pubbliche, non caratterizzati dal punto di vista architettonico o storico, per i quali si prevedono interventi di riqualificazione e ristrutturazione con possibilità di sopraelevazione specifiche indicate nella scheda di catalogazione.

G) Sopraelevazione ammessa.

H) Edifici tutelati.

Edifici caratterizzati da qualità architettoniche e costruttive elevate per le quali occorre prevedere azioni conservative di tutela.

H Sopraelevazione non ammessa

Per gli edifici soggetti a risanamento conservativo e a ristrutturazione, indipendentemente dalla sopraelevazione ammessa o non ammessa, è prevista la possibilità di realizzare all'estradosso della struttura portante il pacchetto di coibentazione termica di spessore massimo fino a 25 cm. Tale pacchetto non rileva quindi né in termini di altezza, né in termini di volume.

Complessivamente gli edifici sopraelevabili sono 22 con misura di sopraelevazione variabile da 0,4 a 1,0 metri.

NUMERAZIONE DELLA SCHEDATURA

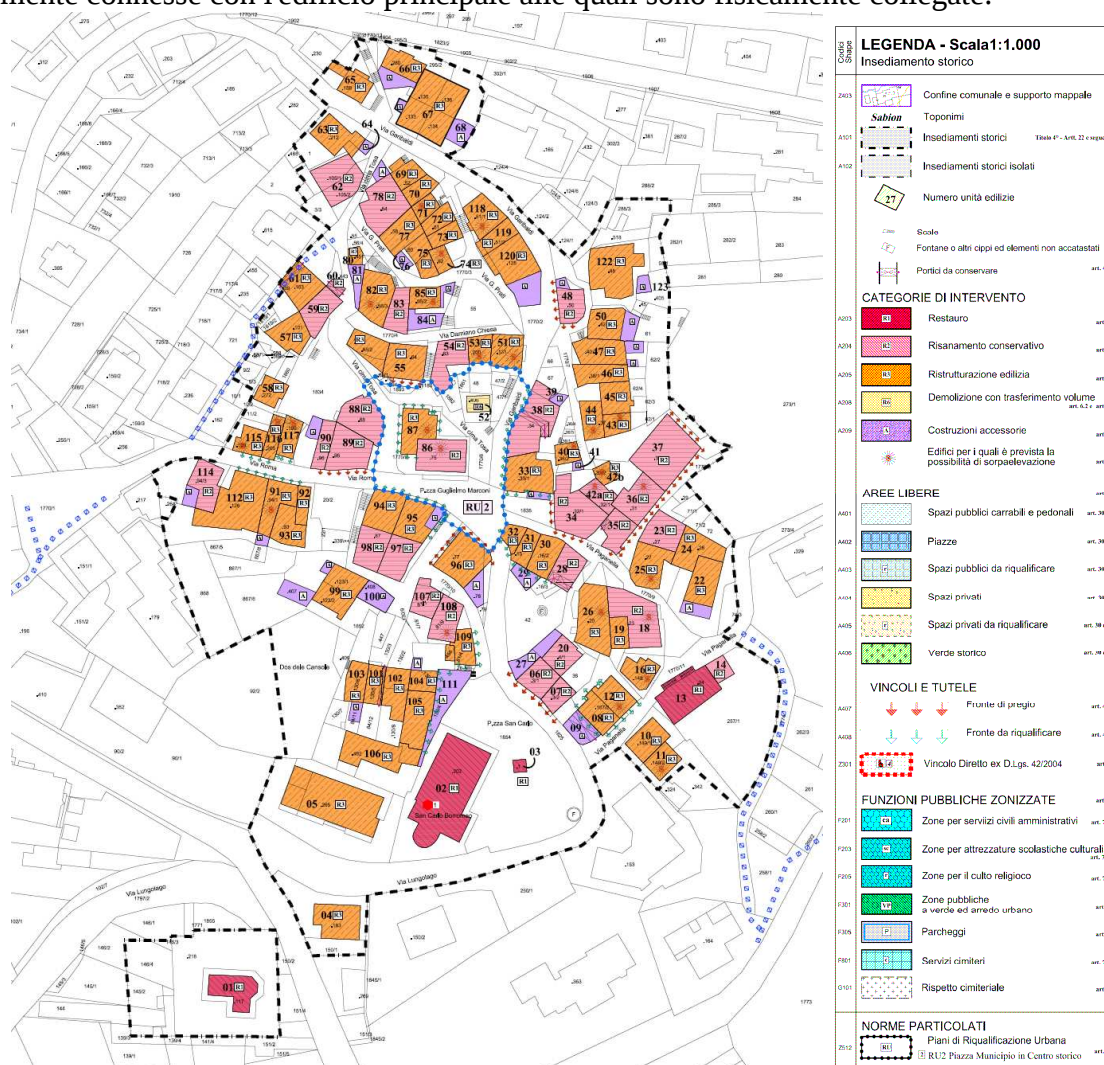
La numerazione delle schede ha seguito nel limite del possibile la numerazione del piano degli insediamenti storici in vigore.

In particolare si segnala che il numero complessivo degli edifici catalogati e classificati è pari a 117, oltre ad un'ulteriore scheda riferita a Malga di Tovre, dove però è stata esclusa la categoria di intervento in quanto l'edificio è posto all'interno del perimetro del Parco Naturale Adamello Brenta al quale si rinvia per la definizione degli interventi ammessi.

Riepilogo classificazione:

➤ Restauro	6 edifici	(erano 6 nel PGIS in vigore)
➤ Risanamento conservativo	31 edifici	(erano 28 nel PGIS in vigore)
➤ Ristrutturazione	68 edifici	(erano 69 nel PGIS in vigore)
➤ Demolizione senza ricostruzione	1 edificio	(era 1 nel PGIS in vigore)
➤ Demolizione con ricostruzione	0 edificio	(erano 2 nel PGIS in vigore)
➤ Costruzioni accessorie	12 edifici	(erano 11 nel PGIS in vigore)

La successione della numerazione non è continua in quanto alcuni numeri sono stati eliminati stralciati a seguito dell'unione effettuata per unità edilizie con la stessa particella edificiale e che presentavano pari caratteristiche tipologiche e categoria di intervento, e per costruzioni accessorie strettamente connesse con l'edificio principale alle quali sono fisicamente collegate.



Estratto della Tavola IS.1 con numerazione e classificazione tipologica

EDIFICI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004

gli edifici tutelati ai sensi del codice beni culturali interni all'insediamento storico sono 4 (UE 1, 3 13) assoggettati alla categoria del restauro, oltre alla UE n. 14 che è costituita da una pertinenza della canonica (Palazzo Saracini), recentemente recuperato e per il quale è stata inserita la categoria di intervento del risanamento.

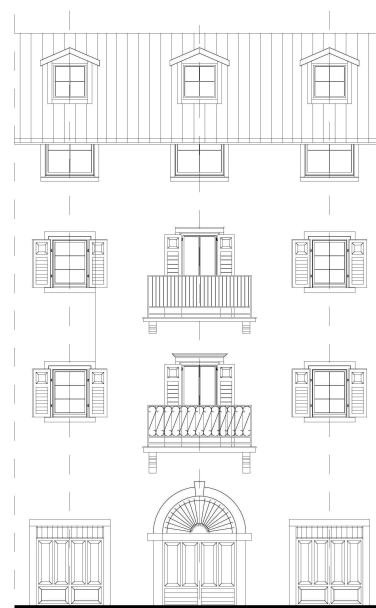
Per questi edifici, già individuati anche nella variante generale al PRG già adottata, si applicano le disposizioni contenute all'articolo 85 delle Norme di attuazione unificate.

FRONTI DI PREGIO

Le norme sono state integrate per quanto riguarda la definizione dei fronti di pregio definendo la differenziazione fra fronte di pregio, meritevole di tutela e conservazione, ed il fronte da riqualificare, che costituisce l'ideale completamento dei fronti di pregio prospicienti i principali spazi pubblici i Piazza San Carlo ed via Roma.

Le norme di attuazione all'articolo 44 definiscono criteri e modalità e precisano che i fronti di pregio non possono essere oggetto di demolizione, indipendentemente dalla categoria di intervento.

I criteri di intervento sono inoltre corredati di alcune indicazioni grafiche riportate nell'allegato 3 e nel fascicolo "Abaco e prontuario".



ABACO E PRONTUARIO

Con la variante si è provveduto ad aggiornare il "Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico" già approvato nel 2002.

Il nuovo prontuario è stato redatto prendendo spunto quasi esclusivamente dagli edifici ed elementi costruttivi presenti all'interno dell'insediamento storico di Molveno.

Tutti gli elementi meritevoli di tutela e che possono costituire valida guida di riferimento per gli interventi di recupero sono stati riportati.

Per le diverse tipologie costruttive e varietà degli elementi e dei materiali si prevede la possibilità di effettuare reinterpretazioni anche in stile moderno applicabili principalmente sugli edifici soggetti a ristrutturazione.

Ove la interpretazione e valutazione si discosti dagli elementi storici tradizionali è prevista la preliminare valutazione da parte della Commissione edilizia comunale o da parte della Commissione della Comunità di valle, ognuna per le proprie competenze.

PIANI DI RECUPERO

Ai fini di riqualificare il centro storico è previsto il piano di recupero RU2 (art. 6.2 delle Nda) ove si prevede anche la possibilità di demolire un volume attualmente destinato a commercio di dettaglio (UE 52) al fine di riqualificare gli spazi circostanti il municipio che presto sarà oggetto di risanamento e ristrutturazione.

USI CIVICI

La variante al piano di recupero degli insediamenti storici non interessa beni soggetti ad uso civico.

Per quanto riguarda Malga di Tovre, che è soggetta al vincolo di uso civico, si precisa che gli elaborati di variante effettuano esclusivamente la sua ricognizione, in quanto già presente nel PGIS in vigore. Per quanto attiene alla definizione degli interventi ammessi occorre riferirsi al piano del Parco Adamello-Brenta in vigore.

Non si rendono pertanto necessarie le procedure previste dalla Legge Provinciale 14 giugno 2005, n. 6 "nuova disciplina dell'amministrazione dei beni di uso civico" e della Delibera di Giunta Provinciale 13 luglio 2013 n. 1479 che ha introdotto una sostanziale semplificazione nella procedura amministrativa di autorizzazione.

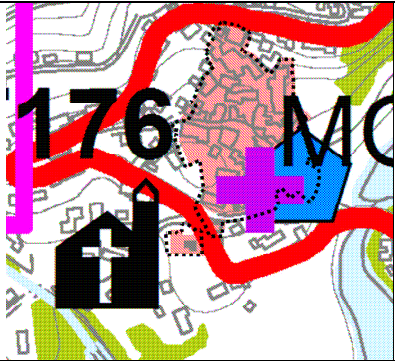
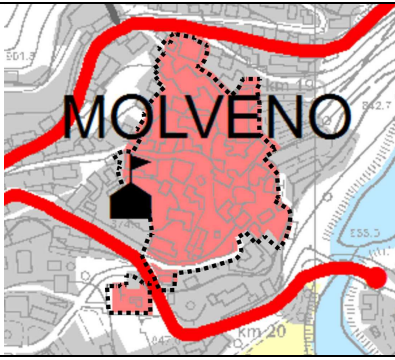
VERIFICA PRELIMINARE RISCHIO IDROGEOLOGICO DEL PGUAP

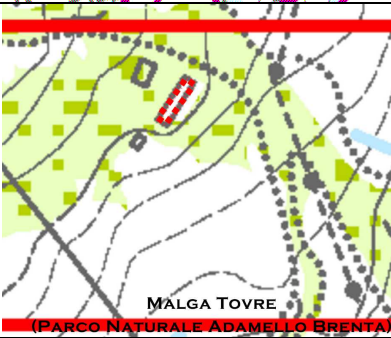
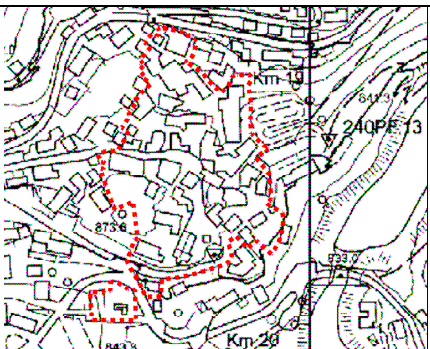
Tutte le varianti sono ubicate all'interno dell'insediamento storico ove la carta di pericolosità (Vedasi tavola IS.3) prevede un grado di pericolo nullo o basso ove sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione previsti dalla variante, generando un grado di rischio idrogeologico da nullo (R0) per le zone a pericolosità nulla, a medio (R2) per le zone a bassa pericolosità.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PUP

L'insediamento storico di Molveno conferma i perimetri già individuati dal PUP in vigore e non richiede nessuna modifica allo stesso.

Per quanto riguarda gli altri elementi costitutivi del PUP non si rilevano incoerenze.

Sistema infrastrutturale 	Tavola IS-2 Il PUP evidenzia tre beni ambientali da tutelare: La chiesa del cimitero, il campanile della parrocchiale di San Carlo e Palazzo Saracini correttamente individuati nelle tavole del PRG.IS
Sistema insediativo 	Tavola IS-2 Il PUP evidenzia il perimetro delle aree già ricadenti in centro storico e la sede municipale.
Carta della pericolosità PGUAP 	Tavola IS-3 Il centro storico è interessato da area a pericolosità nulla o bassa. Il rischio idrogeologico indotto rientra nelle classi R0 e R2

Reti ecologiche ed ambientali	Tavola IS-3
	L'area dell'insediamento storico risulta esclusa dalla fascia di tutela dei laghi. Nessuno altro vincolo ambientale interessa gli ambiti dell'insediamento storico.
	Malga Tovre rientra all'interno dell'area SIC del Parco Adamello Brenta. Per quanto attiene alla definizione degli interventi ammessi occorre riferirsi al piano del Parco Adamello-Brenta in vigore
Tutele paesistiche	Tavola IS-4
	Il PUP evidenzia il perimetro delle aree di tutela ambientale (che non comprendo l'area dell'insediamento storico) e i tre edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.
Risorse idriche	Tavola IS-4
	le aree dell'Insediamento storico compatto ed isolato non interessano nessuna zona soggetta a tutela da parte della carta delle risorse idriche.

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO IN VARIANTE 2018

Con la variante al Piano degli Insediamenti storici del Comune di Molveno si confermano i dati relativi al dimensionamento residenziale già contenuti nella Relazione Illustrativa e nella Rendicontazione.

In particolare nella variante generale in riferimento alle disponibilità di volume ai fini residenziali per la prima casa, è precisato che i residui spazi disponibili all'interno dell'insediamento storico non possono essere conteggiati né al fine del soddisfacimento della residenzialità ordinaria, né tantomeno a quella destinata alla residenza per prima casa.

Le motivazioni addotte sono relative ai seguenti punti:

Con l'entrata in vigore della legge "Gilmozzi" del 2005 sulla residenza ordinaria, all'interno dei comuni con forte attrattiva turistica si è creato un secondo mercato specificatamente destinato alla residenza turistica che ha teso a mantenere alti i valori immobiliari delle aree ed edifici ove è possibile realizzare interventi di recupero abitativo e gestione imprenditoriale degli alloggi da affittare, o alienare, al turista.

All'interno di questo mercato trovano spazio quindi tutti gli edifici del Centro Storico che per legge, nel caso di utilizzo già promiscuo, sono esclusi dal vincolo residenza ordinaria.

Con l'introduzione dei nuovi vincoli sulla residenza per prima casa si è ulteriormente frammentato il mercato puntando ora su tre livelli:

1. aree ed edifici ove è ammessa la realizzazione, cambio d'uso, ampliamento per residenza turistica;
2. aree edificabili e cambi d'uso ove vige il vincolo per la Residenza ordinaria;
3. nuove aree edificabili specificatamente destinate alla residenza prima casa.

Se al primo livello possono trovare accesso tutti (imprenditori, turisti e residenti), al secondo livello l'accesso è limitato alle persone disposte ad investire su immobili non affittabili a turisti, ma solo a residenti o lavoratori stagionali.

Il terzo livello restringe ancora il campo degli aventi titolo ai soli soggetti che presentano i requisiti stabiliti dalla legge provinciale per la prima casa.

Il valore delle aree e degli immobili tende quindi a salire per le aree ed immobili liberi da vincoli, e questo soprattutto nelle zone a forte tensione turistica come è costituita da tutto il territorio del Comune di Molveno.

Per le motivazioni suddette si può ritenere, con assoluta certezza, suffragati anche dai pareri espressi da parte degli imprenditori immobiliari, che gli spazi interni al centro storico non possono essere computati al fine del dimensionamento residenziale a causa dell'elevato prezzo non concorrenziale ed anche da espressa indisponibilità dei proprietari di destinare tali spazi al mercato dell'affitto per la prima casa.

Analisi di dettaglio dei casi di sopraelevazione

La variante al PRG Insediamenti Storici del Comune di Molveno ha offerto l'opportunità di effettuare un attento riesame dei singoli edifici, ove si è rilevato, nella stragrande maggioranza dei casi, un generale riutilizzo degli spazi abitativi del centro storico.

Rari sono i casi di abbandono, per lo più ristretti a piccoli edifici pertinenziali di difficile utilizzo autonomo. Rari sono inoltre gli edifici che presentano spazi nel sottotetto ancora da riutilizzare.

Su un totale di 128 unità edilizie catalogate, sono stati previsti solo 26 casi di possibilità di sopraelevazione finalizzata al recupero abitativi.

Si tratta di edifici che però difficilmente potranno essere riutilizzati ai fini abitativi per residenti. Alcuni di questi sono già abitati ed il loro eventuale recupero non comporta aumento di carico residenziale (UE 11, 16, 26, 53, 82, 85)

Altri sono costituiti da edifici già ristrutturati con un nuovo manto di copertura. La possibilità di sopraelevazione è stata inserita come ulteriore intervento ammesso ma che difficilmente potrà essere attuato nel breve termine, ma solo al termine di vetustà previsto dell'immobile stesso. (U.E. 12, 18, 25, 43, 74, 108, 116)

11i solo 20 presentano ancora possibilità di riutilizzo degli spazi abitativi del sottotetto. Intervento però che difficilmente potranno essere

Solo per alcuni edifici la sopraelevazione potrà risultare utile per l'incremento della capacità insediativa (U.E. 36, 40, 42, 51 ex cooperativa, 71, 91, 115, 118)

Sulla base delle analisi e delle proposte di intervento contenute nelle singole schede di catalogazione la capacità insediativa dell'insediamento storico al fine di rispondere ad esigenza abitative di prima casa risulta essere esigua in termini di volume e pressoché nulla in termini pratici ove i pochi interventi di riqualificazione che potranno ancora essere attuati consentono solo la realizzazione di spazi residenziali che andranno a soddisfare quasi esclusivamente richieste di edilizia residenziale turistica.

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Trattandosi di una variante che si occupa esclusivamente delle aree interne agli edifici storici compatti, non si rende necessario procedere con la valutazione ambientale strategica, come precisato nella circolare del Consorzio Comuni Trentini n. 20 di data 25/03/2010.

Lettera g), articolo 3bis, comma 8, del Regolamento VAS:

- **lettera g).** Non sono soggette a rendicontazione le varianti o le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alla disciplina concernente gli insediamenti storici, il dimensionamento degli alloggi per tempo libero e vacanze, nonché il patrimonio edilizio tradizionale esistente.

Si evidenzia che in ogni caso dalla verifica di coerenza con il PUP, riportata nei capitoli precedenti, le varianti non interessano nessuno degli ambiti per i quali si renderebbe necessario effettuare una verifica di assoggettabilità.

Pe ogni altro elemento si rinvia alla lettura del fascicolo Rendicontazione che interessa l'intero progetto di variante 2018.

ALLEGATI

Avviso pubblico



Comune di Molveno

Piazza G. Marconi, 1
38018 Molveno (TN)
Telefono: 0461 586936
Fax: 0461 586968

codice fiscale e partita IVA: 00149120222
e-mail: molveno@comuni.infotn.it
pec: comune@pec.comune.molveno.tn.it
sito web: www.comune.molveno.tn.it

OGGETTO: 6^ VARIANTE AL PIANO REGOLATORE.

AVVISO

L'Amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano regolatore Generale a "variante" ai sensi dell'articolo 37 della L.P. n. 15/2015, con l'obiettivo di introdurre modifiche per soddisfare esigenze ed aspettative sia di carattere pubblico che di carattere privato. Gli obiettivi principali e le tematiche che l'Amministrazione comunale intende affrontare con la variante riguardano:

- 1) opere ed interventi di interesse pubblico e verifica della scadenza di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
- 2) adeguamento normativo della pianificazione comunale alla nuova L.P. 15/2015 e suo regolamento di attuazione;
- 3) rivisitazione del piano regolatore dell'insediamento storico con aggiornamento della cartografia e delle schede e adeguamento alle nuove indicazioni contenute nella L.P. 15/2015 in tema di recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- 4) piano di recupero del patrimonio edilizio montano ("Ca' da Mont") con individuazione e classificazione tipologia ai sensi dell'articolo 104 della L.P. 15/2015 e dei criteri dettati dalla delibera di Giunta Provinciale n. 611 dd. 22 marzo 2002;
- 5) aggiornamento della vigenti previsioni pianificatorie, previa verifica della loro attuazione, con particolare attenzione alle aree residenziali e ad eventuali necessità di realizzazione della prima casa;
- 6) aggiornamento ed adeguamento delle previsioni pianificatorie relativamente alle attività produttive dei diversi settori: agricolo, artigianale, terziario e turistico.

Nel periodo di pubblicazione (30 giorni) del presente avviso all'albo comunale chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante. Si comunica altresì che le proposte e le richieste già raccolte dall'Amministrazione comunale a seguito dei precedenti avvisi, considerate le motivazioni in materia urbanistica e tributaria introdotte dal legislatore provinciale, devono necessariamente essere ripresentate.

Prot. n. 1633
Molveno, 21.03.2016

IL VICESINDACO
F.to Mauro Donini