



PRG COMUNE DI VIGO FASSA
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
EDILIZIO TRADIZIONALE

Art. 61 della L.P. 4 marzo 2008, n.1 – Deliberazione G.P. 611dd. 22.03.2002

R2
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

AGGIORNATA ALLA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO
URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO dd. 09 GIUGNO 2014.
Rif Prat. 1837VPC-Rif.VTN. 58/13.

Prima Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 27 novembre 2012

Adozione Definitiva Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 01 aprile 2014

LUCA ECHELII - ARCHITETTO – Via Tartarotti, 24 – 38068 Rovereto (Tn)
Tel 0464 480 157 Cell. 333 8118869 Email: lucaeccheliarchitetto@virgilio.it

ANDREA MINIUCCHI – ARCHITETTO – Via Brione, 71 – 38068 Rovereto (Tn)
Tel 0464 414608 Cell. 339 1849525 – Email: andreaminiucchi@libero.it

PRG COMUNE DI VIGO DI FASSA – V VARIANTE
CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO
Art. 61 della L.P. 4 marzo 2008, n.1 – Deliberazione G.P. dd. 22.03.2002

1. Introduzione

Il P.R.G individua, a livello comunale, il patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare e ne definisce le condizioni e le modalità di intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali, sulla base degli indirizzi e criteri generali desunti sia dal Piano Urbanistico Provinciale e dalla L.P. 4 marzo 2008, n.1 e secondo le specifiche disposizioni attuative previste dalla Deliberazione G.P. 611dd. 22.03.2002.

L'amministrazione di Vigo di Fassa, sulla scorta delle previsioni contenute ancora nella legislazione urbanistica provinciale previgente (L.P. 22/91), ha inteso introdurre negli strumenti urbanistici comunali la specifica disciplina del recupero del patrimonio edilizio montano tradizionale. In primo tempo l'amministrazione ha provveduto ad assegnare un incarico per la schedatura degli edifici presenti sul territorio ed, in un secondo tempo, ha provveduto ad assegnare uno specifico incarico per la definizione dei criteri di intervento sugli edifici classificabili come patrimonio edilizio tradizionale

La relazione R1 illustra le modalità di individuazione del patrimonio edilizio esistente e le modalità di classificazione e schedatura adottate.

2 LA VARIANTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE

2.1 La schedatura degli edifici

La schedatura che ci è stata consegnata dall'amministrazione è stato oggetto di una verificata puntuale finalizzata, in primo luogo, a stabilire se gli edifici schedati corrispondessero o meno alla definizione di patrimonio edilizio tradizionale contenuta sia nella L.P. 4 marzo 2008, n. 1, che nella Deliberazione G.P. dd. 22.03.2002. In seguito a questa prima verifica sono stati esclusi tutti quegli edifici ritenuti non conformi quali gli edifici realizzati in epoca recente o non legati all'uso tradizionale della montagna come, ad esempio, le attrezzature a servizio degli impianti o gli apiari.

La deliberazione G.P. dd. 22.03.2002 introduce una distinzione molto netta tra gli edifici parzialmente distrutti per i quali è ammesso il recupero ed i ruderi per i quali, al contrario, non è ammessa la ricostruzione. In base a queste definizioni alcune schede che riportavano in modo inequivocabile lo stato di degrado degli edifici censiti sono state escluse.

In data 20.01.2012 (prot 255) si è provveduto ad esporre al pubblico l'esito di questo lavoro al fine di verificare la completezza della rilevazione del patrimonio edilizio tradizionale presente sul territorio comunale.

A seguito dell'esposizione sono pervenute le seguenti richieste di integrazione e/o modifica del lavoro di schedatura i cui estremi, per completezza di informazione, vengono di seguito riportati:

Prot. 550 data 06.02.2012 – Voci Antonio

Segnala una baita sulla p.f. 1674 non compresa nel censimento

Risposta: Vedi scheda 120

Prot.553 data 07.02.2012 – Giorgio Holzhauser

Segnala che l'edificio sulla p.ed. 784 in Loc. Gazza non è stato censito

Risposta: La disciplina non prevede il recupero dei ruderi.

Prot. 705 data 17.02.2012 – Maurizio Weiss

Segnala che l'edificio presente sulla p.f. 1669/2 non è stato censito

Risposta: L'edificio non è classificabile come patrimonio edilizio tradizionale

Prot. 762 data 22.02.2012 – Maurizio Lorenz

Segnala la presenza di un rudere sulla p.f. 1742 che non è stato censito

Risposta: La disciplina non prevede il recupero dei ruderi

Prot. 811 data 23.02.2012 – Roland Pollam

Chiede che sia ammessa la possibilità di spostare il sedime di un edificio realizzato in fronte strada.

Risposta: Viene prevista tale possibilità riportando nella norma e nella scheda 126

Prot. 830 data 27.02.2012 – Rinaldo Davarda

Chiede che sia ammessa la possibilità di spostare il sedime di un edificio

Risposta: La disciplina non prevede tale possibilità

Prot. 831 data 27.02.2012 – Ezio Lorenz

Segnala la presenza di un rudere sulla p.f. 1745 che non è stato censito

Risposta: La disciplina non prevede il recupero dei ruderi.

Prot. 856 data 28.02.2012 – Lorenzo Rasom

Chiede di poter ripristinare una baita in località "Ciarlonch"

Risposta: La disciplina non prevede il recupero dei ruderi.

Prot. 857 data 28.02.2012 – Alessandro Mazzel

Chiede di inserire nel censimento due Baite in Pra' Prè

Risposta: 1) La disciplina non prevede il recupero dei ruderi; 2) non si tratta di un edificio classificabile come patrimonio edilizio tradizionale.

Prot. 874 data 29.02.2012 – Alice Ghetta

Segnala che l'edificio sulla p.ed. 788 non è stato censito

Risposta: L'edificio di dimensioni ridotte (non trasformabile in residenza non continuativa) si tratta di un edificio esistente in area a pascolo per il quale si deve far riferimento alle norme generali del P.R.G..

Prot. 878 data 29.02.2012 – Paolo Detomas

Segnala che l'edificio sulla p.ed. 341 non è stato censito.

Risposta: La disciplina non prevede il recupero dei ruderi.

Prot. 879 data 29.02.2012 – Pio Zulian

Segnala che l'edificio sulla p.ed. 837 non è stato censito.

Risposta: L'edificio non è più in un contesto agricolo.

Prot. 884 data 29.02.2012 – Armando Loss

Nell'osservazione vengono affrontate questioni di metodo relative alla disciplina del recupero del patrimonio edilizio tradizionale.

Risposta: L'insieme delle scelte operate per la definizione della disciplina del patrimonio edilizio tradizionale costituiscono risposta implicita all'osservazione.

L'esito della verifica delle richieste formulate ha comportato alcune integrazioni alla schedatura e ha consentito, attraverso alcune specifiche riflessioni di metodo, di integrare e completare il quadro normativo di riferimento.

In primo luogo si è deciso di introdurre una norma generale per le aree a pascolo ed a bosco al fine di disciplinare gli interventi sugli edifici esistenti non catalogati come centri storici isolati o patrimonio edilizio tradizionale. Tale integrazione al testo normativo ha consentito di completare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio sparso differenziando gli interventi tra ciò che si caratterizza da una chiara valenza storico architettonica (centri storici e centri storici isolati e patrimonio edilizio tradizionale) e ciò che al contrario non presenta elementi degni di tutela ma che nel contempo necessita di una norma che ne regolamenti le possibilità di intervento. A seguito di questa norma generale si è anche deciso di escludere dalla disciplina specifica del patrimonio edilizio tradizionale gli edifici che per proprie caratteristiche geometriche non ammettono la possibilità di un effettivo cambio di destinazione d'uso a favore della residenza non continuativa. In particolare si sono esclusi tutti gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e da una impostazione tipologica estremamente semplificata quali le piccole "tieje dal fem" di superficie inferiore ai 14 mq.

Al contrario si è deciso di ricomprendere nella disciplina tutti quegli edifici che sorti come manufatti a destinazione all'attività agricola hanno subito nel tempo interventi di ristrutturazione che hanno compromesso gli originali caratteri tipologici. Tale scelta è supportata dalla volontà di prevedere anche per questi edifici il recupero dei caratteri che ne definiscono la tipologia architettonica attraverso le modalità previste per il cambio di destinazione d'uso a residenza di tipo non continuativo. L'applicazione della disciplina del patrimonio edilizio tradizionale consente inoltre di ridurre fortemente la possibilità di intervento sull'edificio e sul contesto paesaggistico. L'applicazione della disciplina, infatti, non solo impedisce che il contesto paesaggistico venga modificato ma, al contrario, ne richiede la cura e la

manutenzione, così come assicura un corretto intervento di recupero degli edifici esistenti grazie agli "standard" più contenuti per gli aspetti igienico sanitari e le deroghe relative alle normative per i parcheggi o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, tutte misure finalizzate al contenimento degli interventi sugli edifici.

L'analisi ha comportato l'eliminazione di 12 schede precedentemente inserite ed il nuovo inserimento di 4 schede precedentemente non contemplate.

2.2 La definizione delle tipologie

Un passaggio fondamentale dei lavori di analisi e della disciplina consiste nell'individuazione di alcune tipologie prevalenti i cui caratteri risultino riconoscibili e consentano l'individuazione di adeguate modalità di intervento finalizzate alla conservazione del patrimonio tradizionale anche mediante delle diverse modalità d'uso evitando però che interventi incongrui compromettano la permanenza dei quei caratteri che ne definiscono l'identità.

Le tipologie riconosciute per il Comune di Vigo di Fassa sono contenute e descritte nell'allegato I e differiscono in parte con le tipologie individuate nel precedente censimento. Successivamente all'individuazione delle tipologie si è infatti provveduto alla verifica degli edifici schedati ed all'esclusione di quelli che, per caratteristiche intrinseche o per il mutato rapporto tra l'edificio ed il contesto circostante, non sono stati ritenuti coerenti con i presupposti specifici della disciplina del recupero del patrimonio edilizio tradizionale; appartengono al primo gruppo, a titolo esemplificativo, i bivacchi, mentre appartengono al secondo gruppo tutti quegli edifici divenuti prossimi all'edificato e quindi privi di quello spazio libero destinato originariamente allo sfalcio nel quale si inserivano. Le schede di tali edifici, pur essendo in possesso dell'amministrazione, non sono state inserite negli allegati di piano.

2.3 La disciplina del recupero del patrimonio edilizio tradizionale

Con la II Variante al Prg di Vigo di Fassa si è adeguato lo strumento urbanistico a quanto previsto dall'art. 61 della L.P. 4 marzo 2008, n.1 in tema di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano.

Come descritto in precedenza tutti gli edifici che sono stati censiti e schedati. Al termine della procedura di approvazione della variante urbanistica per il recupero del patrimonio edilizio tradizionale i singoli edifici saranno individuati nella cartografia di Prg. In questa prima fase, anche per agevolarne la consultazione, è stata redatta una cartografia sulla base della carta tecnica provinciale, che individua i singoli edifici riportando la numerazione utilizzata per la schedatura.

Gli elaborati relativi alla disciplina di intervento sul patrimonio edilizio montano sono stati organizzati per parti autonome. Oltre alle norme di attuazione vere e proprie, che andranno a costituire un titolo autonomo all'interno delle norme di attuazione del Prg, si sono previsti due allegati che descrivono in modo puntuale le tipologie edilizie esistenti (Allegato I) e le modalità di intervento riferite sia alle singole tipologie sia ai singoli

elementi costitutivi dell'edificio (Allegato II).

L'insieme degli elaborati permette di definire in modo attento e puntuale sia le finalità dei singoli interventi sia quelle relative della disciplina del recupero ambientale e paesaggistico, disciplinando i casi per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la residenza di tipo "non permanente" ed i vincoli relativi alla conservazione del territorio.

2.4 Aree natura 2000 e valutazione di incidenza

Per gli edifici ricadenti nelle aree Natura 2000 e nel SIC Nodo di Latemar le schede del censimento riportano il divieto di cambio di destinazione d'uso. Gli interventi ammessi sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della destinazione d'uso in atto (agricola a servizio dello sfalcio) e quindi compatibile con gli obiettivi del SIC. Gli interventi ammessi nel SIC Nodo di Latemar sono quindi quelli previsti dall'Allegato A della D.G.P. 2 ottobre 2009 n. 2348 e non richiedono una preventiva valutazione di incidenza.

Su esplicita richiesta del Servizio Urbanistica la procedura di approvazione della variante al Prg è stata integrata con la valutazione di incidenza trasmessa al Servizio Urbanistica con nota di data 16 luglio 2013. Lo studio ha messo in evidenza l'assenza di incidenze significative sulle specie e sugli habitat delle aree Natura 2000 anche a seguito dell'inserimento di accorgimenti specifici e limitazioni degli interventi. Lo studio è parte integrate della variante.

3. ADOZIONE DEFINITIVA

Gli elaborati della seconda e definitiva adozione della variante che introduce nel PRG di Vigo di Fassa la disciplina relativa al recupero e finalizzata al censimento del patrimonio edilizio tradizionale sono stati adeguati alle modifiche introdotte a seguito delle valutazioni e dei rilievi mossi dal servizio urbanistica della PAT e a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dai privati ai sensi dell'art. 33 della L.P. 1/2008.

3.1 Valutazione tecnica 2000 del servizio urbanistica e tutela del paesaggio

Con verbale n. 58/13 di data 6 novembre 2013 il servizio urbanistica e tutela del paesaggio della PAT ha espresso il proprio parere sulla prima adozione della variante al PRG finalizzata al censimento del patrimonio edilizio tradizionale. Questa parte della relazione descrive le modifiche agli elaborati della variante conseguenti alle richieste del servizio urbanistica.

3.1.1 Cartografia

La valutazione tecnica del servizio urbanistica per quanto riguarda la cartografia segnala la necessità di evidenziare una serie di tematismi (quali il bosco, il pascolo e l'improduttivo) al fine di localizzare i singoli edifici in rapporto alle destinazioni urbanistiche del territorio aperto.

La cartografia relativa al censimento del patrimonio edilizio tradizionale è, in questa fase, finalizzata principalmente all'individuazione sul territorio degli edifici schedati (in particolare se non accatastati). Tale limitazione deriva dalla necessità di adeguare per gradi successivi le cartografie del PRG. Il Comune di Vigo di Fassa è, infatti, impegnato in una revisione dei propri strumenti urbanistici per adeguarli al mutato scenario normativo e disciplinare che si è determinato a seguito del nuovo PUP e della L.P. 4 marzo 2008, n.1. La prima variante cartografica e normativa è stata approvata nel 2013 mentre la seconda variante è già in corso di stesura. Si intende, per tanto, rimandare l'inserimento dei singoli edifici censiti nella cartografia generale del PRG alla prossima revisione cartografica. Come richiesto si è invece inserita in cartografia l'area sciabile del PUP in quanto per gli edifici che ricadono all'interno di tale perimetro sono ammessi gli interventi di cui L'Allegato 7 della deliberazione giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010.

Per quanto riguarda il riferimento alle diverse tipologie di viabilità che consentono l'accesso agli edifici, si evidenzia che le singole schede riportano, al punto 10, le effettive modalità di accesso agli edifici, differenziando le tipologie di strada in provinciale, comunale, forestale pista e sentiero. Nei casi in cui gli edifici non risultano serviti da alcun tipo di viabilità, in quanto collocati in zone prative o boscate, la scheda riporta la dicitura "viabilità assente".

3.1.2 Verifica con il sistema ambientale del PUP

In merito all'osservazione relativa alle modalità di intervento sugli edifici ricadenti in aree ad elevata pericolosità geologica ed idrogeologica della carta di sintesi geologica provinciale si specifica che le norme per il recupero del patrimonio edilizio montano del PRG prevedono che non sia ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici che

ricadano nelle aree a rischio. L'art. 96 delle NTA prevede espressamente che non sia possibile modificare la destinazione d'uso degli edifici ricadenti nelle aree a rischio geologico, idrogeologico e valanghivo. Si evidenzia inoltre che l'ampliamento volumetrico previsto dal comma 5 dell'art. 2 delle norme di attuazione della variante 2000 del PUP non è ammesso per tutti gli edifici classificati come patrimonio edilizio montano. In ogni caso nelle schede n. 7, 10, 11 e 15 tale limitazione viene espressamente riportata nella schedatura.

Con riferimento agli edifici catalogati con le schede 2,5,6,9,51,115,116 e 117 si specifica all'interno delle note che gli interventi relativi al cambio d'uso sono subordinati alle verifiche delle reali condizioni di rischio geologico e idrogeologico.

Per gli edifici n. 2,8,5,6,7,16,17,18,68 e 77 per i quali si è ravvisata una interferenza con le aree di tutela delle sorgenti rappresentata nella carta delle risorse idriche della Pat, si prescrive che le modalità di gestione delle acque di scarico dovranno conformarsi alle disposizioni delle Nta della Carta delle risorse idriche del PUP.

3.1.3 Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico

In merito all'osservazione relativa al residenza continuativa si ribadisce che tutti gli edifici censiti all'interno del patrimonio edilizio montano sono trasformabili unicamente in residenza non continuativa mentre gli altri edifici non schedati qualora ricadenti in zona a bosco o pascolo non possono essere oggetto al cambio d'uso mentre quelli non classificati come patrimonio edilizio montano e ricadenti in aree agricole sono normati dai relativi articoli delle norme di attuazione del PRG che, a loro volta, prescrivono il mantenimento della destinazione agricola degli edifici esistenti.

3.1.4 Contenuti della schedatura degli edifici e del manuale tipologico

In riferimento alla schedatura degli edifici sono state richieste alcune modifiche mentre altre sono state introdotte al fine di assicurare un pari trattamento di casi e/o situazioni del tutto simili:

Scheda n. 47 si modifica la categoria di intervento da ristrutturazione a risanamento conservativo;

Schede n. 38, 45,65,103,107 e 120 si completano con l'individuazione della categoria di intervento;

Schede n. 13,14,30,32,43,56,58,79,81 e 102 si prevede come obbligatoria la demolizione delle superfetazioni;

La valutazione tecnica del servizio urbanistica richiede un approfondimento sulle modalità di inserimento delle nuove forature nella struttura a block-bau ritenendo che tali interventi venissero generalmente realizzati mediante il taglio dei tronchi e l'inserimento di piedritti. Tale modalità di intervento è stata espressamente esclusa nel manuale di intervento del PRG di Vigo in quanto ritenuta assolutamente non pertinente. Si deve infatti evidenziare che tutti gli studi tipologici che si sono occupati di questi edifici hanno sempre escluso la presenza di finestre o di altre aperture che non fosse l'unica grande porta. Che si possano trovare degli esempi di piccole finestre realizzate in analogia al foro della porta principale non è escluso, anche perché tale modalità di intervento ha una sua ragione costruttiva in quanto il piedritto blocca i tronchi che, una volta segati, perdono la concatenazione agli

estremi indebolendo la struttura.

Alla luce di tale evidenza gli interventi ammessi dal manuale per tale tipologia costruttiva vogliono proprio evidenziare l'assenza di un riferimento tipologico tradizionale. L'azione proposta e le modalità di intervento permettono una corretta lettura di tutto ciò che costituisce l'edificio originario e ciò che, invece, l'intervento moderno rende necessario per il cambio di destinazione d'uso. Anche il riposizionamento dei tronchi tagliati quando l'edificio non è utilizzato è una operazione che permette di restituire la corretta percezione delle qualità architettoniche di queste mirabili costruzioni.

Si accoglie il suggerimento relativo alle modalità di realizzazione dei canali di gronda. Il manuale di intervento viene pertanto modificato prevedendo l'impiego di elementi in tronchi scavati con rivestimento interno in lamiera.

3.1.5 Norme di attuazione

Per quanti attiene all'aggiornamento delle definizioni riportate all'art 5 delle Nta del PRG si evidenzia che l'Amministrazione comunale sta predisponendo una variante puntuale del PRG all'interno della quale si provvederà all'aggiornamento richiesto.

3.2 Valutazione delle osservazione presentate ai sensi dell'art. 33 della L.P. 1/2008

Durante il periodo di deposito della presente variante al PRG, sono pervenute n.19 osservazioni, ai sensi dell'art. 33 della LP. n.1/2008.

Nel presente paragrafo viene in sintesi riportato l'esito della valutazione delle osservazioni. Per il dettaglio delle controdeduzioni si rimanda all'allegato specifico parte integrante dei documenti disposti agli atti del Consiglio Comunale per l'adozione definitiva.

NUMERO OSSERVAZIONI PERVENUTE	ACCOLTE	NON ACCOLTE	PARZIALMENTE ACCOLTE
19	9	9	1

Nel dettaglio l'accoglimento o il parziale accoglimento delle osservazioni ha inciso sui seguenti documenti del Piano

NUMERO OSSERVAZIONE	Nuova schedatura	Aggiornamento alla schedatura esistente	Errori materiali
01		X	
02	X		
03		X	
04	X	X	
05		X	
06			
07			
08			
09	X		
10			
11	X		
12			
13			
14	X		
15			
16	X		
17			
18			X
19			

oss. n.1

Si modificano i contenuti della Scheda **n. 19** relativa alla p.ed. 821 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.2

Nuova schedatura **n. 18bis** dell'edificio ricadente sulla p.f. 1674/2 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.3

Si modificano i contenuti della Scheda **n. 83** relativa alla p.ed. 851 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.4

Si modificano i contenuti delle Schede n. 71, 78, 84 relative rispettivamente alla p.ed. 330, p.ed. 823 e p.ed. 852 in C.C. Vigo di Fassa;

Nuova schedatura **n. 24bis** dell'edificio ricadente sulla p.f. 1894/2 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.5

Si modificano i contenuti della Scheda **n.60** relativa alla p.ed. 848 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.9

Nuova schedatura **n. 19bis** dell'edificio ricadente sulla p.f. 1678/1 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.11

Nuova schedatura **n. 102bis** relativa alla p.ed. 788 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.14

Nuova schedatura **n. 7bis** dell'edificio ricadente sulla p.f. 1706/2 in C.C. Vigo di Fassa

oss. n.16

Nuova schedatura **n. 6bis** dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 343 in C.C. Vigo di Fassa;

oss. 18

Si rettifica l'errore materiale relativo alla scheda n.11

3.3 Altre valutazioni

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni relative alle richieste di inserimento nella disciplina del patrimonio edilizio tradizionale di alcuni edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione radicale, è emersa la necessità di verificare la presenza di casi analoghi non evidenziati nelle osservazioni ma che, per parità di trattamento si è ritenuto corretto inserire. La verifica ha portato all'individuazione degli edifici di cui alla schede **n. 68bis e n.57 bis**

Per le schede **n. 20 e n.113**, la prevalente ed indifferibile necessità pubblica di adeguare la viabilità forestale a nuove esigenze afferenti alla mobilità interna agli ambiti prativi e boschivi, ha reso necessario prevedere lo spostamento di sedime dei relativi edifici .

Trattasi in particolare di due edifici costruiti completamente in legno con sistema in blok haus e con tamponamenti lignei che risultano privi di strutture di fondazione e di elevazioni in muratura.

Nel caso dell'edificio n. 113 realizzato con tronchi intrecciati è previsto espressamente lo smontaggio e il rimontaggio su sedime diverso.

Nel caso dell'edificio n.20, trattandosi di edificio di fattura estremamente semplice per la quale la normale manutenzione prevede già la completa sostituzione degli assiti di tamponamento deteriorati, si prevista semplicemente la ricostruzione fedele su nuovo sedime

4. INTEGRAZIONE ALL'ADOZIONE DEFINITIVA A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE TECNICA DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO DI DATA 09 GIUGNO 2014. Rif Prat. 1837VPC-Rif.VTN. 58/13.

Gli elaborati della seconda e definitiva adozione della variante che introduce nel PRG di Vigo di Fassa la disciplina relativa al recupero del patrimonio edilizio tradizionale, sono stati adeguati con le modifiche introdotte a seguito delle valutazioni e dei rilievi mossi dal servizio urbanistica della PAT e contenuti nel verbale Rif Prat. 1837VPC-Rif.VTN. 58/13.

4.1 Controdeduzioni alle criticità evidenziate dal Servizio Geologico

Il servizio geologico della PAT segnala l'esistenza di una situazione di pericolosità geologica molto critica per gli ambiti sui quali insistono gli edifici contrassegnati dalle schede n. 5, 6, 7, 9, 10, e 11.

Si premette che la scheda n.9 è stata stralciata in quanto edificio non accatastato. Per quanto riguarda le altre schede si ribadisce che la n.7, 10 e 11 già prevedono il vincolo relativo all'impossibilità di modificare la destinazione d'uso a favore della residenza non continuativa. Tale vincolo viene ora esteso anche alle schede n.5 e 6.

Il parere evidenzia inoltre che le schede n.2, 51, 115, 116, e 117 ricadono in aree che presentano caratteristiche geologiche e morfologiche per le quali è indispensabile che le eventuali iniziative di recupero degli immobili siano supportate da specifiche analisi sulla pericolosità del sito.

Si premette che le schede n. 115, e 116 sono stralciate in quanto edifici non accatastati. Per quanto riguarda le schede n.2, 51 e 117 si evidenzia che il campo "note" di ciascuna scheda riporta quanto segue: *"l'ammissibilità degli interventi relativi al cambio di destinazione d'uso è subordinata agli esiti favorevoli di specifica perizia geologica-idrogeologica"*. Al fine di dare compiutezza ai rilievi formulati nel parere si modifica l'annotazione come segue: *"L'ammissibilità degli interventi di recupero e di cambio di destinazione d'uso è subordinata agli esiti di specifiche analisi relative alla pericolosità geologiche dei siti"*.

Il parere evidenzia che per le schede n.2, 8, 5, 6, 7, 16, 17, 18, 68 e 77, è necessario

prevedere delle specifiche modalità di gestione delle acque di scarico secondo quanto previsto dalle NTA della Carta delle risorse idriche del PUP. In primo luogo si evidenzia che la scheda n.8 è stata stralciata in quanto edificio non accatastato, mentre per le schede n.5, 6 e 7 è previsto il divieto di cambio di destinazione d'uso in accoglimento dei rilievi precedentemente formulati relativi alla pericolosità geologica, e pertanto il tema relativo alle modalità di scarico è superato. Le rimanenti schede n. 2, 16, 17, 18 e 68 riportano già la seguente annotazione: *“in considerazione dell’interferenza con le aree di tutela delle sorgenti le modalità di gestione delle acque di scarico dovranno conformarsi alle disposizioni delle NTA della carta delle Risorse idriche del PUP”*. La scheda n. 77 non ammette il cambio d'uso pertanto il tema relativo alle modalità di scarico è superato.

In riferimento alla necessità di integrare le NTA del PRG con le disposizioni formulate dal Servizio Bacini Montani relative alla tutela dei corsi d'acqua e riportate nel verbale di valutazione tecnica n.58/13 di data 06.11.2013, si evidenzia che le norme relative alla disciplina del PEM costituiscono un titolo specifico delle NTA del PRG ed in particolare il “Titolo IX”. Il riferimento a quanto richiesto è già previsto all’art. 83 “Difesa dei corsi d'acqua” delle NTA del PRG.

4.2 Esiti della valutazione d’incidenza sui siti denominati SIC cod. IT3120084 “Roncon” e SIC cod. IT3120106 “Nodo di Latemar”.

Si premette che le schede n. 123 e n.129 fanno riferimento ad edifici già esclusi dal PEM. Nelle schede n.27, 28 e 80 si riportano le prescrizioni emerse dalla valutazione d’incidenza relativa all’ambito denominato SIC cod. IT3120084 “Roncon”. Non si è ritenuto necessario riportare le prescrizioni relative alla realizzazione di strutture in cemento permanenti e di recinzioni, nonché quelle riferite al mantenimento degli spazi di pertinenza e all’obbligo di sfalcio, in quanto trattasi di prescrizioni comuni a tutti gli edifici del PEM già previste dalle NTA.

Nelle scheda, n.76 e 77 si riportano le prescrizioni emerse dalla valutazione d’incidenza relativa all’ambito denominato “SIC cod. IT3120106 -Nodo di Latemar”. Non si è ritenuto necessario riportare le prescrizioni relative alla realizzazione di strutture in cemento permanenti e di recinzioni, nonché quelle riferite al mantenimento degli spazi di pertinenza e all’obbligo di sfalcio, in quanto trattasi di prescrizioni comuni a tutti gli edifici del PEM già previste dalle NTA.

Si allega ai documenti di piano la relazione d’incidenza.

4.3 Stralcio degli edifici non accatastati

Con riferimento ai criteri stabiliti dalla delibera della G.P. n.611/2002, si è provveduto a stralciare dal censimento tutti gli edifici non accatastati. A seguito della verifica della cartografia catastale e dei frazionamenti fino ad oggi presentati, sono state stralciate le seguenti schede: n.3, 7bis, 8, 9, 24bis, 47, 67, 75, 82, 87, 90, 91, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 105, 107, 115, 116 e 118.

Inoltre si è reso necessario modificare i riferimenti catastali all'interno delle seguenti schede a seguito dell'avvenuto frazionamento: n.10, 13, 18bis, 19bis, 20, 57bis, 68, 85, 89, 92, 97, 102, 104, 106,108, 109, 112, 113, 114, 117,119 e 120.

La verifica ha inoltre evidenziato alcuni errori materiali relativi all'assegnazione del numero di particella all'interno della schedatura.

Si modificano i riferimenti al numero di particella alle schede:

n.12 alla quale era stata assegnata erroneamente la p.ed. 359/2. La particella corretta è la p.ed. 888

n.40 alla quale era stata assegnata erroneamente la p.ed. 327/2. La particella corretta è la p.ed. 895

4.4 Adozione definitiva e accoglimento delle osservazioni

L'accoglimento delle osservazioni tra la prima e la seconda adozione ha comportato l'inserimento di alcune edifici precedentemente censiti ma non considerati. Di questi, a seguito della verifica catastale ora effettuata, quelli contrassegnati dalle schede n. 7bis e 24bis sono stati stralciati in quanto riferiti ad edifici non accatastati. Le rimanenti quattro schede contrassegnate dal n. 6bis, 18bis, 19bis e 102bis sono state inserite nel censimento in adozione definitiva, in quanto si tratta di edifici esistenti (e a suo tempo oggetto di rilievo) che in prima adozione sono stati ritenuti erroneamente edifici recenti. Dalla verifica puntuale è emerso che si trattava di edifici appartenenti al patrimonio tradizionale a tutti gli effetti anche se hanno subito radicali interventi di ristrutturazione. Tali interventi hanno interessato il totale rifacimento dei tamponamenti esterni in legno. Si ritiene pertanto che il loro inserimento in adozione definitiva possa essere considerato alla stregua della correzione di un errore materiale.

4.5 Ulteriori verifiche in materia di rischio geologico e idrogeologico

Il parere evidenzia inoltre che le schede n.6bis e 7bis ricadono in aree che presentano elevata pericolosità idrogeologica per le quali si richiede di non consentire il cambio di destinazione d'uso. A tal proposito si evidenzia che la scheda n. 7bis è stata stralciata in quanto riferita ad un edificio non accatastato mentre per la scheda n.6bis si provvede ad inserire nel campo "note" previsto nella scheda la non ammissibilità del cambio d'uso a favore della residenza non continuativa.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
— —
Dott. Arch. LUCA ECCELI
ISCRIZIONE ALBO N° 748

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
— —
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 919