

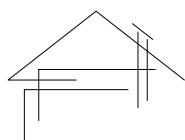
COMUNE DI CANAL SAN BOVO

PROVINCIA DI TRENTO

# P.G.I.S. PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

ANNO 2024

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
S.T.A.C.C.

di arch. Vittorio Cerqueni e geom. Armano Cemin  
Via Roma 7/a 38054 PRIMIERO S.M.di C.(TN)  
telefono 0439 763974 P.IVA. 01353990227  
E-mail: studiostacc@libero.it  
E-mail: arch.cerqueni@libero.it

IL TECNICO: VITTORIO CERQUENI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

**dott.arch. VITTORIO CERQUENI**

ISCRIZIONE ALBO N°530

CRQ VTR 56T10 L329A  
Pec: vittorio.cerqueni@archiworldpec.it

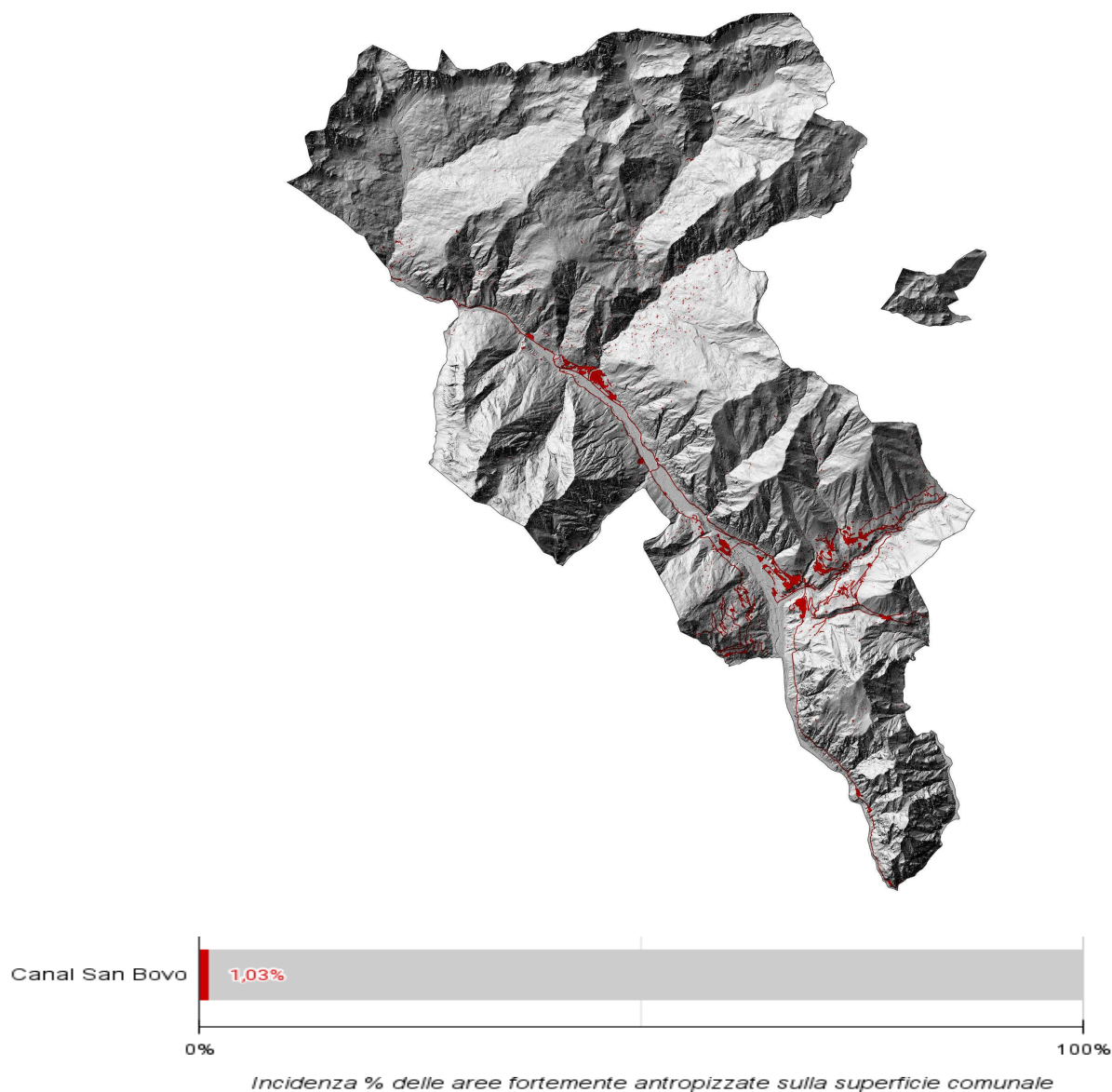
## **Indice generale**

URBANIZZAZIONE E CONSUMO DI SUOLO.....	2
CENTRO STORICO ED ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	3
ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNALE.....	4
CENTRI STORICI : ANALISI.....	6
ESTENSIONE DEI SEDIMI DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO.....	8
VALORIZZAZIONE RESIDENZIALE.....	9
SPOPOLAMENTO.....	9
DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	10
MATERIALI DA COSTRUZIONE.....	10
DESTINAZIONI D'USO DI UNITA' ABITATIVE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN USO.....	11
GRADO DI OCCUPAZIONE DI UNITA' ABITATIVE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN USO. .	12
PIANIFICAZIONE del CENTRO STORICO : CRONISTORIA.....	14
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.....	16
PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – P.G.I.S. anno 2024.....	16
Cartografie di PGIS :.....	16
Cartografie di PRG.....	16
Schede degli edifici:.....	16
Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per singola Scheda.....	18
Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per gruppi rappresentativi (edifici principali ed accessori-categorie d'intervento-vincoli).....	18
Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per gruppi rappresentativi (tipologia funzionale – epoca di costruzione – tipologia architettonica -degrado – grado di utilizzo).....	20
Rettifica perimetrazione nuclei storici.....	22
Norme di Attuazione del PGIS anno 2024:.....	29

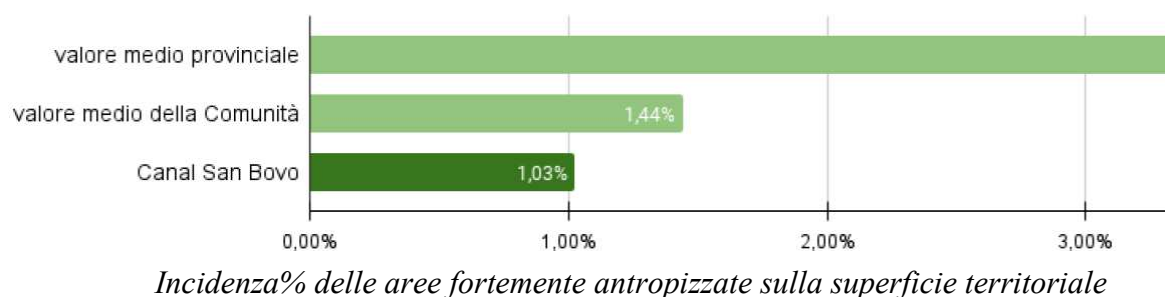
## URBANIZZAZIONE E CONSUMO DI SUOLO

Il comune di Canal San Bovo ha una **superficie territoriale di 12.566,30 ha** e una popolazione residente, al dicembre 2022, di 1.472 abitanti.

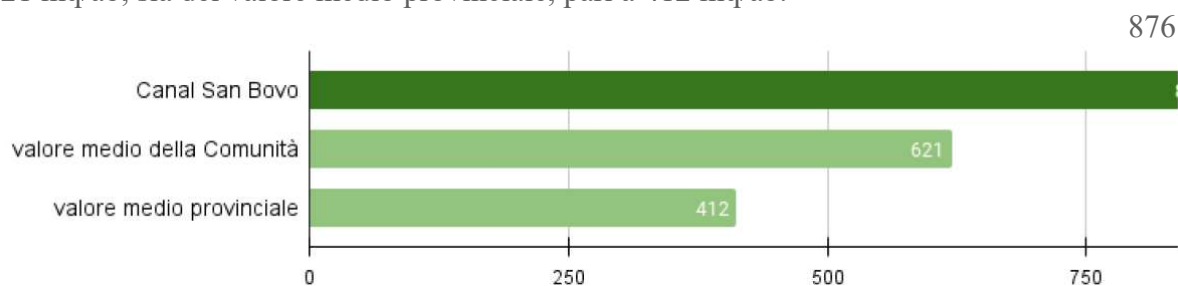
Al dicembre 2021 nel comune di Canal San Bovo la superficie delle **Aree fortemente antropizzate**, relative a nuclei insediativi ed infrastrutture risulta essere di 128,92 ha, pari all' **1.03%** della superficie comunale.



Rispetto all'andamento medio provinciale del 3,59%, i fenomeni di **antropizzazione** spinta del territorio trentino presentano una notevole variabilità a livello comunale **1,03%** e di comunità di valle 1,44%.

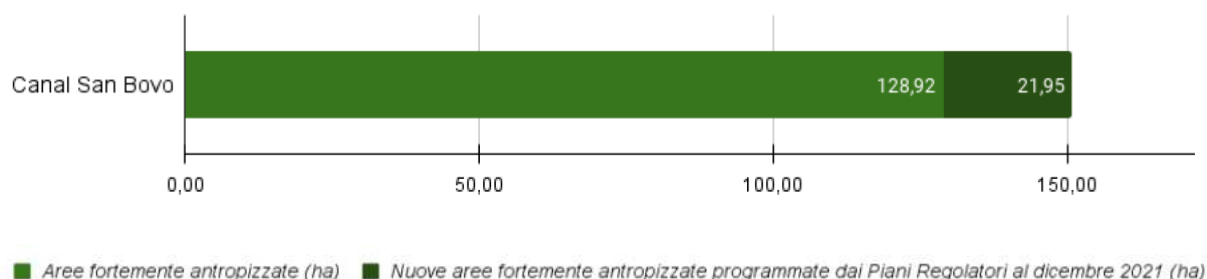


Il comune di Canal San Bovo riporta un valore di **superficie fortemente antropizzata** per abitante residente pari a 876 mq/ab. Il dato è decisamente più alto sia del valore medio della Comunità, che è di 621 mq/ab, sia del valore medio provinciale, pari a 412 mq/ab.



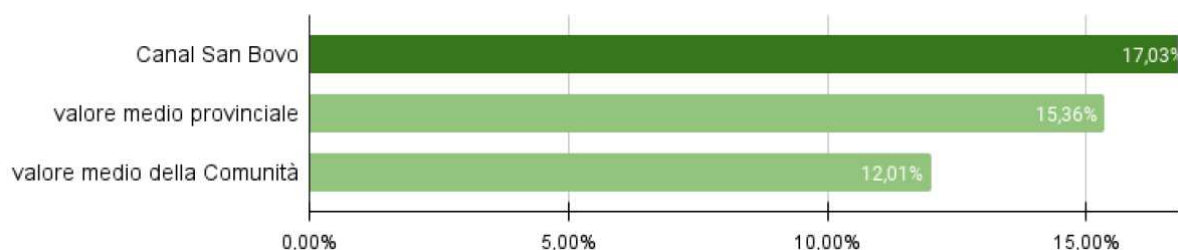
*aree fortemente antropizzate per abitante residente (mq/ab)*

Al dicembre 2021 le previsioni urbanistiche per il Comune di Canal San Bovo, così come documentate dallo strato informativo “Uso del suolo pianificato” del Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, fanno registrare un potenziale aumento delle Aree fortemente antropizzate, pari a 21,95 ettari, rispetto alle aree fortemente antropizzate esistenti, alla stessa data.



■ Aree fortemente antropizzate (ha) ■ Nuove aree fortemente antropizzate programmate dai Piani Regolatori al dicembre 2021 (ha)

L'incremento percentuale delle aree fortemente antropizzate programmate rispetto a quelle esistenti è pari al 17,03%. Il valore è decisamente più alto sia del dato medio della Comunità, che è del 12,01%, sia del dato medio provinciale, pari al 15,36%.



*aree fortemente antropizzate programmate sulle aree fortemente antropizzate esistenti*

L'andamento del valore totale delle aree fortemente antropizzate esistenti e previste dal PRG del Comune, risulta ora in calo.

## CENTRO STORICO ED ESPANSIONE RESIDENZIALE

Ricordando sempre la dimensione ed i “numeri” del Comune di Canal San Bovo, il tessuto insediativo, ha subito negli anni un costante calo (1921 ab.4210 - 1971 ab.2440) e confermato sostanzialmente fino oggi. I cambiamenti socio-economici hanno generato un abbandono generalizzato, specialmente del centro storico, visibile tutt'oggi e segnalato dalla presenza di edifici

storici mantenuti nella loro tipologia, alcuni ridotti a rudere, manufatti in forte degrado, altri trasformati formalmente e funzionalmente.

Se nel centro storico si è assistito al fenomeno dell'abbandono, di contro nelle aree esterne si è verificato il fenomeno dell'espansione residenziale, avvenuta e/o potenzialmente prevista dalla pianificazione comunale; si preferisce abbandonare l'edificio "vecchio", dove spesso per il riuso di angusti spazi serve un investimento economico giudicato "notevole", e si sceglie la costruzione del "nuovo". Questa prassi è quella attuata in moltissimi centri storici e che ha permesso l'espansione edilizia dagli anni '70 ad oggi.

## CONCLUSIONE

Negli anni si è assistito all'espansione di nuovi insediamenti abitativi fuori dall'edificato storico, permesso dalla pianificazione precedente. Il calo demografico ed il venir meno delle previsioni di utilizzo di nuove aree insediative ripropone il tema del riuso del patrimonio edilizio esistente.

Il calmieramento di nuove potenzialità edificatorie, assieme al ripensamento di altre aree utilizzate e non, anche in termini produttivi e di crescita collettiva, sposta l'ottica di sviluppo sulle aree già antropizzate ed in particolare sulla possibilità del riuso di tantissimi edifici non utilizzati e/o sottoutilizzati del Centro Storico.

La vita ed il mantenimento del centro storico passa per il suo riuso, che deve essere valutato in termini di coerenza formale e qualitativa dei manufatti storici, ma anche nella valenza funzionale degli immobili, al fine di contrastare lo spopolamento, l'abbandono ed il degrado fisico del centro storico, e queste sono questioni che vanno di pari passo.

## ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNALE

La popolazione residente nel corso degli anni ha subito un forte calo.

Anno 1951 : 3,335 unità.

1961 : 3,130

1971: 2.414

Rispetto all'allora Comprensorio di Primiero i decrementi più sensibili si sono verificati proprio a Canal San Bovo (assieme a Sagron Mis) tanto da rientrare nelle "aree svantaggiate" della Provincia di Trento.

Lo "svuotamento" è proseguito con gli anni.

Un forte calo si rileva dal 2009 al 2018 (da 1644 a 1477 unità) poi negli ultimi anni si assiste ad un leggero aumento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CANAL SAN BOVO (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>1658</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31 dicembre	<b>1649</b>	-9	-0,54%	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>1641</b>	-8	-0,49%	769	2,12
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>1651</b>	+10	+0,61%	770	2,13
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>1661</b>	+10	+0,61%	781	2,11
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>1646</b>	-15	-0,90%	778	2,10
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>1657</b>	+11	+0,67%	781	2,10
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>1633</b>	-24	-1,45%	779	2,08
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>1644</b>	+11	+0,67%	779	2,09
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>1623</b>	-21	-1,28%	772	2,09
<b>2011<sup>(1)</sup></b>	8 ottobre	<b>1628</b>	+5	+0,31%	778	2,08
<b>2011<sup>(2)</sup></b>	9 ottobre	<b>1592</b>	-36	-2,21%	-	-
<b>2011<sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>1586</b>	-37	-2,28%	770	2,04
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>1564</b>	-22	-1,39%	760	2,04
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>1547</b>	-17	-1,09%	750	2,05
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>1535</b>	-12	-0,78%	741	2,05
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>1528</b>	-7	-0,46%	748	2,03
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>1518</b>	-10	-0,65%	743	2,03
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>1499</b>	-19	-1,25%	777	2,00
<b>2018*</b>	31 dicembre	<b>1477</b>	-22	-1,47%	729,24	2,00
<b>2019*</b>	31 dicembre	<b>1481</b>	+4	+0,27%	731,39	2,01
<b>2020*</b>	31 dicembre	<b>1457</b>	-24	-1,10%	731,00	1,98
<b>2021*</b>	31 dicembre	<b>1472</b>	+15	+1,03%	734,00	1,99
<b>2022*</b>	31 dicembre	<b>1477</b>	+5	+0,34%	731,00	2,00

<sup>(1)</sup> popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

<sup>(2)</sup> popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

<sup>(3)</sup> la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(\*) popolazione post-censimento

I dati numerici indicano palesemente lo stato del Comune: calo di residenti (con lieve “assestamento altalenante nell’ultimo periodo) a cui va aggiunta la mancanza di attività produttive e pochi servizi.

I residenti devono spostarsi dal Comune per lavoro, i ragazzi per raggiungere le scuole. L’indice di vecchiaia è particolarmente elevato. Il calo demografico si riflette sull’uso del territorio, sugli aspetti economici, sulla rarefazione dei servizi e sul disagio personale e collettivo. Di contro, possiamo trovare anche l’aspetto positivo di una maggiore salvaguardia di tutto il territorio, e non solo



salvaguardia paesaggistica, compresa una diversa “qualità di vita” e la consapevolezza di vivere in questa dimensione, rifuggendo da falsi miti di sviluppo.

## **CENNI SUI SETTORI ECONOMICI**

### Aree produttive industria, artigianato e commercio.

In questi ultimi anni il settore si è sviluppato, soprattutto nei comparti che riguardano la presenza di attività relative al legno, all’edilizia, della produzione di corrente elettrica e dell’alimentazione.

Su territorio comunale esistono aree produttive sia utilizzate che di potenziale utilizzo.

Queste strutture, salvo rari casi, trovano collocazione fuori dai centri storici

La rete commerciale e dei servizi è sufficiente.

### Agricoltura.

L’attività agricola locale era fortemente costituita un tempo dal settore zootecnico relativo all’allevamento bovino da latte. L’allevamento di bovini, suini, ovini, caprini, equini e avicoli è tuttora praticato, così come la coltivazione delle piantagioni di ortaggi.

In centro storico ormai rimangono casi rari di utilizzo di stalle e fienili a scopo produttivo; le strutture una volta dedite a tale attività ora risultano, per lo più, o in stato di abbandono, o di sottoutilizzo, oppure sono state oggetto di cambio di destinazione d’uso. Va detto che il riuso di tali strutture, a seguito d’intervento edilizio, in molti casi è stato effettuato mantenendo tipologia ed elementi architettonici caratteristici.

### Turismo.

Il settore turistico è fortemente condizionato dalla presenza di “seconde case”. Le attività alberghiere ed extralberghiere sono ridotte. Il fenomeno delle “seconde case” ha interessato ed interessa tuttora i nuclei storici sparsi sul territorio, come pure va segnalato l’interesse di “seconde case” anche per gli edifici rurali minori facenti parte del grande patrimonio di edilizia montana: le baite.

### Servizi

La rete di servizi comunali è buona; si registra anche la presenza di strutture culturali come la biblioteca e di strutture sanitarie come la presenza del servizio farmaceutico, ambedue localizzate in centro storico. Esterne al centro storico sono presenti strutture sociali come casa di riposo e scuole.

## **CENTRI STORICI : ANALISI**

Come riportato nella “ANALISI DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE E DI GESTIONE URBANISTICA DEI CENTRI STORICI IN TRENTINO” ( gennaio 2019) a cura dell’Osservatorio del paesaggio trentino PAT -rapporto sullo stato del paesaggio 08, il recupero e la tutela degli insediamenti storici ha caratterizzato fortemente dagli anni 70 dello scorso secolo le politiche di gestione del territorio della Provincia Autonoma di Trento.

Da quella data in poi, il quadro normativo e gestionale ha subito un’evoluzione sempre più orientata alla trasformazione dei tessuti storici, fortemente orientata a forme di conservazione attiva.

Questa tendenza ha registrato una forte accelerazione in questi ultimi anni, imponendo alle Amministrazioni, ai proprietari ed ai progettisti una forte assunzione di responsabilità, pena la compromissione di un patrimonio culturale e paesaggistico non riproducibile e dal grande valore culturale.

Con la L.P. 06-11-1978, n. 44 “Norme per la tutela e il recupero degli insediamenti storici” si era dato l’avvio ad un’intensa attività di elaborazione metodologica a supporto della pianificazione

urbanistica, attività caratterizzata da una visione lungimirante, sostenuta da un'idea di recupero degli insediamenti interpretati "come alternativa allo speco delle risorse" che operava una classificazione dei centri storici articolata in:

- A) insediamenti di tipo A, con caratteri urbani, identificati con i centri di Ala, Arco, Borgo Valsugana, Mezzolombardo, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Rovereto, Trento;
- B) insediamenti di tipo B, rappresentati da tutti gli altri insediamenti caratterizzati da una matrice prevalentemente rurale ed introduceva il P.G.T.I.S "Piano generale di tutela degli insediamenti storici" di iniziativa comunale per interventi in area di tipo A, e comprensoriale per quelli tipo B.

Nell'ambito comunale in oggetto, gli insediamenti storici rientravano nel tipo B e come tale l'iniziativa d'intervento veniva assunta e portata avanti dall'allora Comprensorio C2 di Primiero, ora Comunità di Primiero.

Successivamente con il P.U.P. dell'87 vengono definiti i "criteri per la tutela ambientale"

La L.P n. 22 del 05-11-1991, " Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" ampliava il concetto di insediamento storico e innovava il quadro pianificatorio, che successivamente ha generato "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici" approvati dalla G.P., con deliberazione n. 20116 del 1992 .

Con la L.P. 15-01-1993, n. 1: "Norme per il recupero degli insediamenti storici e interventi finanziari nonché modificazioni alla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22", venivano disciplinati gli interventi provinciali per la tutela e il riutilizzo del tessuto storico, proseguendo con la politica di sostegno finanziario degli interventi di recupero.

Dopo tale provvedimento, il quadro normativo di riferimento per la gestione degli insediamenti storici si è conservato sufficientemente stabile per circa un decennio, e la prassi gestionale registrava una progressiva apertura a criteri più trasformativi, indotti dalla marginalizzazione delle Commissioni paesaggistiche dai processi di controllo qualitativo delle trasformazioni edilizie e dalla tendenza riscontrata in molti Piani Regolatori a riclassificare gli edifici storici in categorie meno conservative, con conseguente netta prevalenza, soprattutto nelle valli e nei centri minori, degli edifici classificati a "ristrutturazione".

## MODIFICHE NORMATIVE

Le normative urbanistiche hanno progressivamente introdotto variazioni significative al quadro di riferimento su cui poggiavano i PRG ed i PGIS in vigore, orientando la pianificazione verso modalità più trasformiste.

A partire dal 2013 si registra un progressivo mutamento del quadro normativo, volto a consentire margini sempre più accentuati di "trasformabilità" nei centri storici, come avviene per la ridefinizione della categoria di intervento della "ristrutturazione edilizia" ora estesa alla possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici con medesimo ingombro plani volumetrico; tale modifica ha comportato di fatto un'implicita riclassificazione degli edifici, che nei piani in vigore erano soggetti a ristrutturazione, dandone un diverso significato ed una differente possibilità di intervento sull'edificato, seppure in presenza di obbligo di acquisizione di un parere sulla qualità architettonica per gli interventi di demolizione e ricostruzione da parte della Commissione per la pianificazione territoriale il paesaggio di Comunità.

Con la nuova norma viene data la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici, incrementi volumetrici, modifica del sedime costruito e nella ricostruzione la possibilità di caratteri architettonici contemporanei. Va rilevato come la categoria d'intervento "Ristrutturazione edilizia" superi il 50% del patrimonio edilizio storico. Inoltre viene ridefinita la categoria d'intervento "



Risanamento conservativo” in cui viene data la possibilità generalizzata di sopraelevazione degli edifici in centro storico.( art.105 LP15/2015)

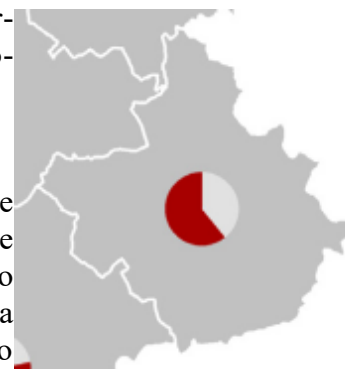
Questi fattori possono innescare un vistoso cambiamento dei connotati stessi del centro storico.

Primiero si colloca in linea con il dato Provinciale, la categoria d'intervento “Ristrutturazione edilizia” , che ora si somma con la “sostituzione edilizia demolizione e ricostruzione “ supera il 50%.

in grigio: conservazione

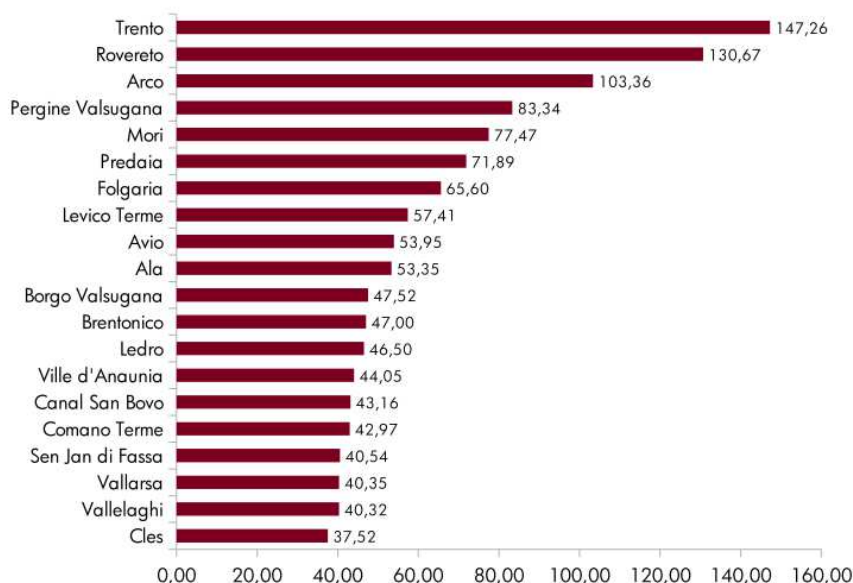
in rosso: trasformazione

Al fine di limitare le possibilità edificatorie indiscriminate e generalizzate date dalla L.P. alle suddette categorie di intervento, nelle schede dei singoli edifici sono specificati puntualmente dove sono ammessi per esempio gli interventi di sopralzo, tenuto conto della tipologia dell'edificio e di tutti gli altri elementi che ne caratterizzano la presenza in centro storico, evitando in tal modo di snaturare completamente il manufatto; allo stesso modo nelle Norme di Attuazione si puntualizzano le modalità di intervento sui singoli elementi ( copertura, serramenti, ecc.) evitando in tal modo che l'intervento edilizio sia lasciato esclusivamente alla sensibilità del progettista.



## ESTENSIONE DEI SEDIMI DEGLI EDIFICI IN CENTRO STORICO

In base alla stima dell'estensione dei sedimi degli edifici presenti nei centri storici provinciali, il Comune di Canal San Bovo, si colloca al 15° per estensione.



Il Comune di **Canal San Bovo**, si colloca al 10° posto nei comuni con più elevato numero di particelle edificiali in centro storico, ed evidenzia una estensione diffusa, data anche la presenza di più nuclei storici sparsi sul territorio comunale.

Per orientare il giudizio sull'affidabilità del dato rappresentato, nella ricerca si è assunto convenzionalmente di considerare:

- **"ottimo"** un indice di rappresentatività territoriale uguale o superiore a 0,80;
- **"buono"** un indice compreso tra 0,60 e 0,79;
- **"sufficiente"** un indice compreso tra 0,40 e 0,59;
- **"non rappresentativo"** un indice con indice inferiore a 0,40: i dati definiti "non rappresentativi" non sono pubblicati nelle tabelle ma sono stati utilizzati per l'analisi dei fenomeni relativi ad aggregazioni territoriali di livello superiore (comunità di valle o provincia).

Comuni/Comunità di valle	Superficie totale dei centri storici (ha)	Superficie degli ambiti oggetto di indagine (ha)	Indice di rappresentatività territoriale
Canal San Bovo	43,16	25,21	0,58
Imer	8,65	5,67	0,66
Mezzano	9,07	8,05	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	28,45	16,71	0,59
Sagron Mis	3,73	1,86	0,50
<b>PRIMIERO</b>	<b>93,07</b>	<b>57,50</b>	<b>0,62</b>

## VALORIZZAZIONE RESIDENZIALE

Nel Comune di **Canal San Bovo**, si evidenzia una scarsa valorizzazione residenziale dei suoli insediati in centro storico, assieme ai Comuni di Mazzin, Palù del Fersina, Andalo, Cavedago, Brez, Denno, Malosco, Ruffrè-Mendola, Sarnonico, Commezzadura, Ossana; Pellizzano, Terzolas, Bocenago, Comano Terme, San Lorenzo Dorsino, Stenico, Tre Ville, Sagron Mis, Valfioriana, Terragnolo, Vallarsa, Roncigno Terme, Ronchi Valsugana, Folgaria, Lavarone e Luserna; in questi comuni, per le porzioni di centri storici documentate dalla ricerca, si registrano infatti, valori di densità di popolazione sempre inferiori a 33 ab/ettaro

Note da "Analisi dei processi di trasformazione e di gestione urbanistica dei Centri Storici" rapporto sullo stato del paesaggio 08 – a cura dell'Osservatorio del paesaggio trentino".

A Canal San Bovo l'incidenza di abitazioni vuote o occupate da non residenti e stagionali è pari al 67,8% a dimostrazione che l'uso "stagionale" come seconde case si riversa significativamente anche sugli edifici del centro storico, pur considerando che una parte è pur sempre totalmente inutilizzata.

Nelle aree a vocazione turistica le abitazioni occupate ( 32,2%) da almeno una persona sono inferiori a quelle vuote o occupate saltuariamente.

Comune/Comunità di valle	Incidenza % di abitazioni occupate da almeno una persona residente	Incidenza % di abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti	Numero di abitazioni oggetto di indagine	Indice di rappres. territoriale
Canal San Bovo	32,2	67,8	1033	0,58
Imer	58,7	41,3	317	0,66
Mezzano	54,3	45,7	444	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	46,9	53,1	1154	0,59
Sagron Mis	30,2	69,8	43	0,50
<b>Primiero</b>	<b>43,9</b>	<b>56,1</b>	<b>2991</b>	<b>0,62</b>

## SPOPOLAMENTO

In generale si rileva che, a fronte del dato provinciale tendente alla densificazione - la Comunità del **Primiero** (da 51,8 a 49,5 ab/ettaro) assieme a quelle della Val di Cembra (da 77,4 a 75,0 ab/ettaro) della Val di Sole (da 37,4 a 37,2 ab/ettaro) delle Giudicarie (da 41,7 a 41,1 ab/ ettaro) e della Valsugana e Tesino (da 44,4 a 43,4 ab/ettaro), presenta andamenti in controtendenza rispetto al quadro provinciale, segno, in queste aree, di una progressiva, seppure contenuta, tendenza allo spopolamento degli insediamenti di antica origine.

## DEGRADO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il degrado edilizio nella **Comunità di Primiero** (3,6%) rientra tra quelli particolarmente elevati, assieme a quelli della nella Comunità della Valsugana e Tesino (6,8%), nella Vallagarina (6,7%), nella Valle dei Laghi (6,7%) e nell'Alta Valsugana e Bernstol (6,5%) Territorio di Val d'Adige (3,1%), le Giudicarie (3,3%), la Valle di Cembra (3,6%).

Note da "Analisi dei processi di trasformazione e di gestione urbanistica dei Centri Storici" rapporto sullo stato del paesaggio 08 – a cura dell'Osservatorio del paesaggio trentino".

### STATO DI CONSERVAZIONE EDIFICI RESIDENZIALI

Comune/Comunità di valle	% edifici in stato di conservazione ottimo	% edifici in stato di conservazione buono	% edifici in stato di conservazione mediocre	% edifici in stato di conservazione pessimo	Numero di edifici oggetto di indagine	Indice di rapp. territ.
Canal San Bovo	45,7	41,7	9,8	2,9	521	0,58
Imer	50,5	39,3	10,3	0,0	107	0,66
Mezzano	46,3	42,6	9,5	1,6	190	0,89
Primiero S. Martino di Castrozza	37,1	37,6	24,5	0,8	380	0,59
Sagron Mis	62,5	29,2	4,2	4,2	24	0,50
<b>Primiero</b>	<b>43,9</b>	<b>40,1</b>	<b>14,2</b>	<b>1,8</b>	<b>1222</b>	<b>0,62</b>

Comune/Comunità di valle	Percentuale di edifici in condizioni di degrado (edifici cadenti, in rovina, in demolizione, più edifici residenziali in pessimo stato di conservazione)	Numero di edifici oggetto di indagine	Indice di rappresentatività territoriale
Canal San Bovo	4,2	783	0,58
Imer	2,1	140	0,66
Mezzano	4,9	225	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	2,3	432	0,59
Sagron Mis	5,0	40	0,50
<b>Primiero</b>	<b>3,6</b>	<b>1620</b>	<b>0,62</b>

## MATERIALI DA COSTRUZIONE

I materiali da costruzione degli edifici residenziali in uso 2011 nella Comunità di Primiero sono rappresentati per il 79,3% da edifici in muratura e per il 20,7 da altri materiali e sono grossomodo i linea con le percentuali provinciali.

Comunità di valle	% edifici realizzati in muratura portante	% edifici realizzati con altre tecniche costruttive	Numero di edifici oggetto di indagine	Indice di rappresentatività territoriale
Comun General de Fascia	Dato non rappresentativo		269	0,24
Territorio Val d'Adige	84,8	15,2	1510	0,60
Alta Valsugana e Bersntol	77,7	22,3	3898	0,55
Alto Garda e Ledro	80,9	19,1	2929	0,57
Paganella	56,5	43,5	522	0,83
Val di Non	Dato non rappresentativo		2548	0,36
Valle dei Laghi	79,9	20,1	1202	0,86
Valle di Cembra	52,9	47,1	1284	0,64
Valle di Sole	70,8	29,2	1855	0,64
Giudicarie	66,5	33,5	4184	0,64
Primiero	79,3	20,7	1222	0,62
Rotaliana-Konigsberg	83,0	17,0	916	0,45
Val di Fiemme	Dato non rappresentativo		754	0,32
Vallagarina	75,5	24,5	5889	0,72
Valsugana e Tesino	87,0	13,0	2763	0,65
Altipiani Cimbri	86,8	13,2	1075	0,54
Provincia di Trento	76,2	23,8	32820	0,57

Comune/Comunità di valle	% edifici realizzati in muratura portante	% edifici realizzati con altre tecniche costruttive	Numero di edifici oggetto di indagine	Indice di rappresentatività territoriale
Canal San Bovo	80,8	19,2	521	0,58
Imer	87,9	12,1	107	0,66
Mezzano	63,2	36,8	190	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	81,6	18,4	380	0,59
Sagron Mis	100,0	0,0	24	0,50
<b>Primiero</b>	<b>79,3</b>	<b>20,7</b>	<b>1222</b>	<b>0,62</b>

## DESTINAZIONI D'USO DI UNITA' ABITATIVE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN USO

Si evidenzia come nella **Comunità del Primiero** si registri la più alta incidenza di interni non abitativi (12,9%): valori significativi relativi a questo parametro si registrano anche in Alta Valsugana e Bernstol (9,5%), nel Territorio di Val d'Adige (9,5%) e in Val di Cembra (8,3%).

Note da “Analisi dei processi di trasformazione e di gestione urbanistica dei Centri Storici” rapporto sullo stato del paesaggio 08 – a cura dell'Osservatorio del paesaggio trentino”.

Comune/Comunità di valle	Incidenza % di abitazioni occupate da almeno una persona residente	Incidenza % di abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti	Numero di abitazioni oggetto di indagine	Indice di rappres. territoriale
Canal San Bovo	32,2	67,8	1033	0,58
Imer	58,7	41,3	317	0,66
Mezzano	54,3	45,7	444	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	46,9	53,1	1154	0,59
Sagron Mis	30,2	69,8	43	0,50
<b>Primiero</b>	<b>43,9</b>	<b>56,1</b>	<b>2991</b>	<b>0,62</b>



## GRADO DI OCCUPAZIONE DI UNITA' ABITATIVE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN USO

Pure ipotizzando che una quota più o meno significativa di alloggi censiti risulti essere, per ragioni diverse, totalmente inutilizzata, pare evidente come questo dato risenta della caratterizzazione più o meno turistica delle aree indagate, mostrando come il fenomeno delle “seconde case” si riverberi significativamente anche sulla gestione del patrimonio edilizio storico. Particolarmente significativi sono, infatti, i valori percentuali relativi alle abitazioni vuote o occupate da non residenti, rispetto al totale delle abitazioni, che si registrano negli Altipiani Cimbri (71,8%), in **Primiero** (56,1%), in Paganella (54,0%), nelle Giudicarie (51,8%) e in Val di Sole (52,6%).

Tabella 12

Grado di occupazione delle abitazioni in centro storico 2011. Dati aggregati per Comunità di valle. Fonte: Censimento 2011 (vedi Nota 18)

Comunità di valle	Incidenza di abitazioni occupate da almeno una persona residente (%)	Incidenza di abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti (%)	Numero di edifici oggetto di indagine	Indice di rappresentatività territoriale
Comun General de Fascia	Dato non rappresentativo		752	0,24
Territorio Val d'Adige	66,9	33,1	5766	0,60
Alta Valsugana e Bersntol	65,3	34,7	8058	0,55
Alto Garda e Ledro	69,2	30,8	7263	0,57
Paganella	46,0	54,0	1403	0,83
Val di Non	Dato non rappresentativo		5640	0,36
Valle dei Laghi	71,8	28,2	2290	0,86
Valle di Cembra	63,9	36,1	2407	0,64
Valle di Sole	47,4	52,6	5178	0,64
Giudicarie	48,2	51,8	10146	0,64
Primiero	43,9	56,1	2991	0,62
Rotaliana-Konigsberg	85,1	14,9	2023	0,45
Val di Fiemme	Dato non rappresentativo		2206	0,32
Vallagarina	71,0	29,0	13946	0,72
Valsugana e Tesino	63,2	36,8	4907	0,65
Altipiani Cimbri	28,2	71,8	2747	0,54
Provincia di Trento	60,2	39,8	77723	0,57

Comune/Comunità di valle	Incidenza % di abitazioni occupate da almeno una persona residente	Incidenza % di abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti	Numero di abitazioni oggetto di indagine	Indice di rappres. territoriale
Canal San Bovo	32,2	67,8	1033	0,58
Imer	58,7	41,3	317	0,66
Mezzano	54,3	45,7	444	0,89
Primiero San Martino di Castrozza	46,9	53,1	1154	0,59
Sagron Mis	30,2	69,8	43	0,50
<b>Primiero</b>	<b>43,9</b>	<b>56,1</b>	<b>2991</b>	<b>0,62</b>

Anche a **Canal San Bovo**, dove si rileva la grossa percentuale del **67,8% di abitazioni vuote o occupate da non residenti** si assiste alla presenza di molte abitazioni vuote ed altre occupate saltuariamente (solitamente per il periodo estivo e natalizio) da non residenti.

Nota:

- la stima sull'estensione dei sedimi degli edifici è l'esito di elaborazioni della carta tecnica provinciale 2017;
- gli ambiti di riferimento e la superficie dei centri storici sono desunti dalle perimetrazioni dei Piani regolatori vigenti ad agosto 2018.
- il numero di particelle edificiali è il risultato di una stima effettuata con riferimento alle mappe del catasto fondiario.

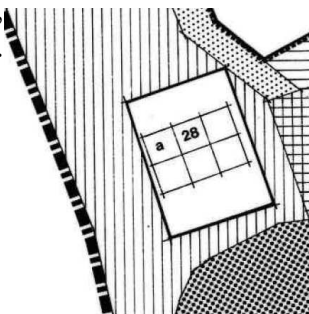
- la copertura territoriale è data dall'analisi su dati del Censimento 2011 relativi a una copertura del 57% del territorio provinciale ricadente in centro storico. Le aree selezionate per l'analisi sono quelle in cui le sezioni censuarie coincidono con il perimetro dei centri storici o dove le interferenze di dati esterni al centro storico sono valutate irrilevanti.
- I dati esposti hanno solo valore orientativo sui probabili caratteri dei fenomeni indagati.

## PIANIFICAZIONE del CENTRO STORICO : CRONISTORIA

Il **Piano Generale degli Insediamenti Storici** comincia la sua missione pianificatoria quanto nel 1993 viene redatto dal

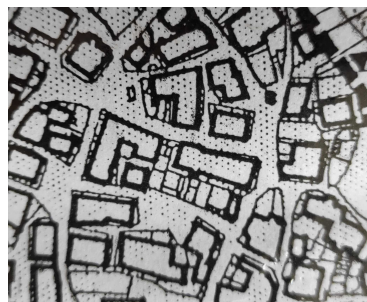
Comprensorio di Primiero nell'anno 1993 per tutto il territorio di pertinenza del Comprensorio, composto dagli 8 Comuni di Fiera, Imer, mezzano, Sagron Mis, Siror, Tonadico e Transacqua. Il P.G.I.S. di allora era principalmente costituito da:

- cartografia con indicate le categorie d'intervento



- Norme di Attuazione specifiche del PGIS

Nella cartografia del **P.U.C.** (Piano Urbanistico Comprensoriale) il centro storico veniva rappresentato con una retinatura omogenea sia per tutti gli edifici che per le aree scoperte del centro storico.



Successivamente a tale data, nell'anno **2002-2003** l'arch.**Francesca Boneccher** redigeva il **P.R.G.** e un nuovo **piano per i centri storici**.

Il P.R.G. Centro Storico era principalmente costituito da:

- schede degli edificio



COMUNE DI CANAL SAN BOVO SCHEDA n° 476

Frazione di CANALE DI SOTTO p.ed. 165/1 - 166 - 167 - 165/2 anno 2002

ELEMENTI DI ANALISI E INDICAZIONI DI PROGETTO	
1. TIPOLOGIA FUNZIONALE (DESCRIZIONE)	2. ESISTENTE CONTINENTE
1.1.1. RESIDENZIALE 1.1.2. PRODUTTIVA	2.1.1. ANTICO 2.1.2. TRACCE 2.1.3. SUCCESSIVA
3. SEGNALAZIONE	4. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORIA
3.1. ALTO 3.2. MEDIO 3.3. BASSO	4.1. ALTA 4.2. MEDIA 4.3. BASSA 4.4. NEGLA
5. ORDINAMENTO	6. RISPONDENTI CONDOTTI INIZIATIVI
5.1. TOTALE 5.2. PARZIALE 5.3. NEGLA	6.1. VOLUMETRICI 6.2. COSTRUTTIVI 6.3. CONSERVATIVI 6.4. ALTRI
7. QUALITÀ PERMANENZE	8. CATEGORIA INTERVENTO
7.1. ALTA 7.2. MEDIA 7.3. BASSA 7.4. NEGLA	8.1. RESTAURO 8.2. RINNOVAMENTO 8.3. RIPRODUZIONE - RIPROVAZIONE 8.4. DEMOLIZIONE/CONSERVAZIONE 8.5. ALTRE
9. PROTEZIONE/VALORI	10. CATEGORIA INTERVENTO
9.1. ALTA 9.2. MEDIA 9.3. BASSA 9.4. NEGLA	10.1. RESTAURO 10.2. RINNOVAMENTO 10.3. RIPRODUZIONE - RIPROVAZIONE 10.4. DEMOLIZIONE/CONSERVAZIONE 10.5. ALTRE
ELEMENTI ARCHITETTONICI	
11.1. CARATTERIZZANTI	11.2. DEQUALIFICANTI
11.1.1. ALTEZZA 11.1.2. PROFILLO 11.1.3. MATERIALI 11.1.4. COLORI 11.1.5. ALLEGORI 11.1.6. ALLEGORI 11.1.7. ALLEGORI 11.1.8. ALLEGORI 11.1.9. ALLEGORI 11.1.10. ALLEGORI 11.1.11. ALLEGORI 11.1.12. ALLEGORI 11.1.13. ALLEGORI 11.1.14. ALLEGORI 11.1.15. ALLEGORI 11.1.16. ALLEGORI 11.1.17. ALLEGORI 11.1.18. ALLEGORI 11.1.19. ALLEGORI 11.1.20. ALLEGORI 11.1.21. ALLEGORI 11.1.22. ALLEGORI 11.1.23. ALLEGORI 11.1.24. ALLEGORI 11.1.25. ALLEGORI 11.1.26. ALLEGORI 11.1.27. ALLEGORI 11.1.28. ALLEGORI 11.1.29. ALLEGORI 11.1.30. ALLEGORI 11.1.31. ALLEGORI 11.1.32. ALLEGORI 11.1.33. ALLEGORI 11.1.34. ALLEGORI 11.1.35. ALLEGORI 11.1.36. ALLEGORI 11.1.37. ALLEGORI 11.1.38. ALLEGORI 11.1.39. ALLEGORI 11.1.40. ALLEGORI 11.1.41. ALLEGORI 11.1.42. ALLEGORI 11.1.43. ALLEGORI 11.1.44. ALLEGORI 11.1.45. ALLEGORI 11.1.46. ALLEGORI 11.1.47. ALLEGORI 11.1.48. ALLEGORI 11.1.49. ALLEGORI 11.1.50. ALLEGORI 11.1.51. ALLEGORI 11.1.52. ALLEGORI 11.1.53. ALLEGORI 11.1.54. ALLEGORI 11.1.55. ALLEGORI 11.1.56. ALLEGORI 11.1.57. ALLEGORI 11.1.58. ALLEGORI 11.1.59. ALLEGORI 11.1.60. ALLEGORI 11.1.61. ALLEGORI 11.1.62. ALLEGORI 11.1.63. ALLEGORI 11.1.64. ALLEGORI 11.1.65. ALLEGORI 11.1.66. ALLEGORI 11.1.67. ALLEGORI 11.1.68. ALLEGORI 11.1.69. ALLEGORI 11.1.70. ALLEGORI 11.1.71. ALLEGORI 11.1.72. ALLEGORI 11.1.73. ALLEGORI 11.1.74. ALLEGORI 11.1.75. ALLEGORI 11.1.76. ALLEGORI 11.1.77. ALLEGORI 11.1.78. ALLEGORI 11.1.79. ALLEGORI 11.1.80. ALLEGORI 11.1.81. ALLEGORI 11.1.82. ALLEGORI 11.1.83. ALLEGORI 11.1.84. ALLEGORI 11.1.85. ALLEGORI 11.1.86. ALLEGORI 11.1.87. ALLEGORI 11.1.88. ALLEGORI 11.1.89. ALLEGORI 11.1.90. ALLEGORI 11.1.91. ALLEGORI 11.1.92. ALLEGORI 11.1.93. ALLEGORI 11.1.94. ALLEGORI 11.1.95. ALLEGORI 11.1.96. ALLEGORI 11.1.97. ALLEGORI 11.1.98. ALLEGORI 11.1.99. ALLEGORI 11.1.100. ALLEGORI	

NOTE:  
1. EVENTUALE SORVEGLIANZA POTRA ESSERE REALIZZATA SOLO PER IL CORPO PIU BASSO E FINO AL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALTEZZA DEL CORPO PRINCIPALE

CONCESSIONE ESCLUSE  
1987 RASANAMENTO

PRG: Canal San Bovo PROGETTO: ARCH. FRANCESCA BONECCHER - VALLE PAVI - 1981 BORGO VIGILANO

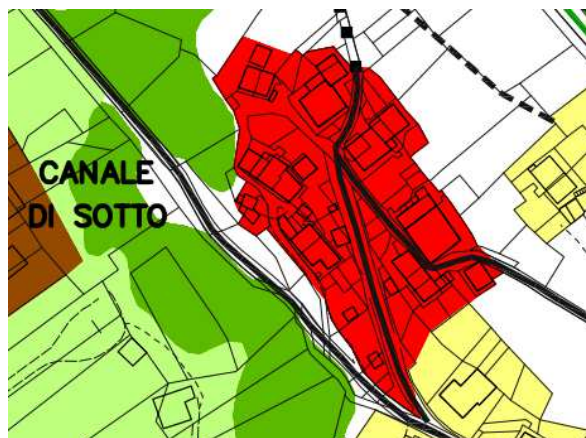
- cartografia per nuclei storici





- normativa

Il P.R.G. in cartografia riportava aree dei nuclei ed edifici del centro storico indistintamente con colore uniforme (rosso), senza distinzioni per categorie d'intervento ma demandando allo specifico PRG.



Nella **Variante al PRG anno 2011** in cartografia generale vengono evidenziate le categorie d'intervento degli edifici del centro storico, con differente colorazione in base al tipo ( restauro, risanamento, ristrutturazione, ecc.)

- Le Norme di Attuazione del P.G.I.S. rimanevano invariate.



Nella **Variante al PRG anno 2016** gli edifici del centro storico vengono evidenziati con retinatura ed anche con numerazione (R1- ecc.) che rimanda agli artt. delle norme di attuazione relativamente alle categorie d'intervento ammesso.

- Le Norme di Attuazione del P.G.I.S. rimanevano invariate.



## **VARIANTE GENERALE AL P.R.G. PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – P.G.I.S. anno 2024**

Il P.G.I.S. anno 2024 modifica il P.G.I.S. anno 2003 a firma arch.Francesca Boneccher attualmente in vigore.

Vengono modificate la cartografia di PGIS e le Schede degli edifici del centro storico. La cartografia di PRG, per le aree ricomprese nei centri storici (nuclei ed edifici isolati) viene aggiornata conseguentemente alle categorie d'intervento del PGIS.

### **Cartografie di PGIS :**

Sono composte da tavole su base catastale relative a:

- Edifici Storici: numerazione  
(*perimetrazione del centro storico, numero dell'edificio che rimanda alla relativa scheda*)
- Tipologia funzionale degli edifici  
(*edifici residenziali, produttivi, pubblici-religiosi, plurifunzionali, rurali, alberghieri, ruderi, accessori*)
- Epoca di costruzione  
(*ante anno 1860, tra 1860 e 1940, post 1940*)
- Valenze storiche architettoniche degli edificio  
(*Alta, media, bassa, nessuna definizione*)
- Permanenza dei caratteri tipologici tradizionali  
(*integri, riconoscibili, riconoscibili in parte, irriconoscibili*)
- Degrado
- Grado di utilizzo  
(*utilizzato, sottoutilizzato, in stato di abbandono*)
- Categoria d'intervento  
(*restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione*)

### **Cartografie di PRG**

Si opera l'aggiornamento cartografico in tutte le tavole di PRG.

### **Schede degli edifici:**

Gli edifici schedati, esclusi i manufatti accessori) sono 930, riferiti ai principali nuclei storici:

- Caoria (Volpi e Raffaei, Sperandii, caseri, Losi e Pezze)
- Pralongo
- Ronco ( Chiesa, Fosse, Gasepri, Bortolini, Busini, Pugnai, Rizzi, Gasperoi, Nicolodi, Pieroi, Minei)
- Pianazzi
- Canal S. Bovo ,Canal di Sotto, Val dei Faori, Tanducchi
- Prade e Col Rattin
- Berni
- Battistoni
- Ciconia
- Molineri
- Zortea (di sotto, di sopra, di mezzo, Mureri)
- Valline (di sopra e di sotto)
- lausen, Pradel, col dei buralgi,
- Revedea
- Gobbera, Barbine e Saline

Oltre ai nuclei storici sono stati oggetto di schedature anche gli edifici storici isolati (EI) ed anche i manufatti accessori, evidenziati con diversa numerazione (es. 101.1) rispetto all'edificio principale (es. 101) Il modello di Scheda applicato al PGIS in oggetto, segue lo

schema della “Scheda di rilevazione insediamenti storici – dell’ufficio centri storici Servizio Urbanistica della PAT, sia per quanto riguarda la “Prima facciata” con i dati generali e documentazione fotografica, sia la seconda facciata di “Analisi”, sia il progetto con la “categoria d’intervento desunta in base al punteggio totale acquisito, nonché i vincoli particolari, compresi i vincoli specificatamente relativi ai Beni culturali, e le prescrizioni. La terza facciata evidenzia i caratteri qualificanti e quelli dequalificanti dei singoli elementi architettonici (es. manto di copertura, ballatoi, ritonde, ecc.); la quarta facciata riporta l’estratto mappa storica ( di impianto del catasto), l’ortofoto ed elementi significativi dati da fotografie attuali e/o d’epoca.

SCHEDA n° 720			
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO		COMUNE DI CANAL SAN BOVO	
SCHEDA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI			
COMUNITA' DI PRIMERIO		FOGLIO DI MAPPA n°	
COMUNE AMM.VO	CANAL SAN BOVO	NUMERO P.E.D.	2050
COMUNE CATASTALE	CANAL SAN BOVO	DATA DEL RILEVO	07-2023
LOCALITA'	ZORTEA DI SOPRA	RILEVATORE	Studio S.T.A.C.C.
COROGRAFIA		ESTRATTO MAPPA scala 1:1000	
			
			







Foglio 1

SCHEDA n° 720		
ELEMENTI DI ANALISI E INDICAZIONI DI PROGETTO		
ELEMENTI ARCHITETTONICI	CARATTERIZZANTI	DEQUALIFICANTI
MANTO DI COPERTURA		
ABBAINI		
SOTTOGRONDA		
TIMPANO IN LEGNO		
ELEVAZIONE IN LEGNO		
ELEVAZIONE IN MURATURA		
INTONACI		
BUGNATURE		
DECORAZIONI		
AFFRESCHI		
TAMPONAMENTI LIGNEI	su fori (assito e graticcio)	
BASAMENTI		
PORTONI		
PORTE		
FINESTRE	arcuate e forometrie	
OSCURANTI		
CORNICI		
POGGIOLI		
BALLATOI	X	
PARAPETTI		
SCALE	X	
RITONDE		
PORTICI		
TETTOIE		
BUSSOLE		
SUPERFETAZIONI		
LEGNAIE IN ADERENZA		
NOTE:		

Foglio 2

SCHEDA n° 720			
ANALISI			
<b>Tipologia funzionale</b> 1 Edificio residenziale A Edificio produttivo B Edificio speciale-religioso C Edificio pluri-funzionale D		Edificio rurale E Edificio alberghiero F Rudere G Edificio accessorio H	
<b>Epoca di costruzione</b> 2 Anteriore al 1860 8 Tra il 1860 e il 1940 6 Successiva al 1940 4		<b>Interventi successivi al 2023</b> 2A Restauro Risanamento conservativo X Ristrutturazione edilizia	
<b>Tipologia architettonica storica</b> 3 Alta definizione 8 Media definizione 6 Bassa definizione 4 Nessuna definizione 0		<b>Permanenza dei caratteri formali tradizionali</b> 4 Volumetrici originali 2 1 0 Costruttivi 2 1 0 Complementari 2 1 0 Decorativi 2 1 0	
<b>Degrado</b> 5 Nullo Medio X Elevato		<b>Grado di utilizzo</b> 6 Utilizzato X Sottoutilizzato In stato di abbandono Stagionale	
<b>Spazi di pertinenza (se presenti)</b> 7 Alta qualità X Media qualità Bassa qualità		<b>Vincoli legislativi</b> 8	
<b>Categoria di intervento del Piano Precedente</b> 9 Risanamento		<b>Punteggio per Categoria di Intervento</b> 10 Totale punteggio (2+3+4) 16	
Note:			
PROGETTO			
<b>Categoria di intervento prevista:</b> 12 Restauro Risanamento conservativo X Ristrutturazione edilizia Demolizione			
<b>Vincoli particolari:</b> 13 tipo di vincolo: oggetto del vincolo:			
<b>Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza:</b> 14			
<b>Prescrizioni:</b> 15 - è possibile la sopraelevazione del sottotetto di 40cm supplementari, in aggiunta ai 30 cm permessi per la formazione di un cordolo in c.a. (prescrizione come da precedente scheda di PRG).			
<b>Indicazioni:</b> 16			

Foglio 2

SCHEDA n° 720	
MAPPA STORICA	ORTOFOTO
	
ELEMENTI SIGNIFICATIVI	
	
	
Fotografie anno 2002	Fotografie

Foglio 4

## **Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per singola Scheda**

Viene allegata una tabella di raffronto con le categorie di intervento del PGIS in vigore e quelle del PGIS anno 20024, riferite ai singoli manufatti ordinati per numero di scheda e località, in modo tale da evidenziare se esiste o meno un cambio di categoria d'intervento.

Nella stessa tabella si riporta l'indicazione se il manufatto è "accessorio", la possibilità o meno di sopralzo dell'edificio e l'indicazione se in scheda è stato inserito un vincolo.

## **Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per gruppi rappresentativi (edifici principali ed accessori-categorie d'intervento-vincoli)**

Nella tabella della pagina successiva si riportano i dati relativi al PGIS in vigore e PGIS anno 2024 con indicati gli edifici principali e gli accessori suddivisi per categoria d'intervento (restauro, risanamento, ecc. Nel PGIS in vigore esistono vari tipi di Risanamento (1-2-3), Ristrutturazione (1-2) Demolizione (1-2) che non vengono più riproposti nel PGIS anno 2024.

Gli *edifici principali ed accessori* sono n.1146, di cui principali n.939 (pari al 82%) ed accessori n.207 (pari al 18%).

Considerando tutti gli edifici principali ed accessori, anche con l'aggiunta di manufatti precedentemente non schedati, categoria d'intervento *Restauro* passa dal 2,60% al 2,36%, il *Risanamento* dal 42,43 al 45,99%, la *Ristrutturazione* dal 54,97% al 51,48%, la *Demolizione* da al 0,17%.

L'*ampliamento* ammesso su edifici soggetti a Ristrutturazione (ammesso dalla L.P.15-2015 per sopralzo dell'edificio per riutilizzo del sottotetto) riguarda n.136 edifici ( pari al 35,14% degli edifici in ristrutturazione) , non ammesso perché la tipologia dell'edificio è stata giudicata incompatibile per 251 edifici (64,86%); su questo aspetto si ricorda che esiste un ampio patrimonio edilizio che risulta non utilizzato, spesso "in vendita", da cui attingere per il soddisfacimento di esigenze abitative e/o per funzioni compatibili con i nuclei storici.

Sono stati soggetti a *vincolo dei Beni Culturali*, iscritti in Scheda, n.71 edifici di cui n.27 soggetti a Restauro (38,03%) Risanamento n.36 (50,70%) e Ristrutturazione n.8 (11,27%); edifici soggetti a vincolo riguardano il 6% del totale.

## PGIS IN VIGORE

PGIS IN VIGORE		
EDIFICI PRINCIPALI E ACCESSORI ISOLATI		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO 1	27	2,60%
RISANAMENTO 1-2-3	440	42,43%
RISTRUTTURAZIONE 1-2 (*)	570	54,97%
DEMOLIZIONE 1-2	0	0,00%
NUMERO TOTALE	1037	100,00%

(\*) compresa ricostruzione 1-2-3

EDIFICI PRINCIPALI		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO 1	27	2,91%
RISANAMENTO 1-2-3	438	47,20%
RISTRUTTURAZIONE 1-2 (*)	463	49,89%
DEMOLIZIONE 1-2	0	0,00%
NUMERO TOTALE	928	100,00%

MANUFATTO ACCESSORIO ISOLATO		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO 1	0	0,00%
RISANAMENTO 1-2-3	2	1,83%
RISTRUTTURAZIONE 1-2 (*)	107	98,17%
DEMOLIZIONE 1-2	0	0,00%
NUMERO TOTALE	109	100,00%

MANUFATTO ACCESSORIO ADIACENTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO 1	0	
RISANAMENTO 1-2-3	0	
RISTRUTTURAZIONE 1-2 (*)	0	
DEMOLIZIONE 1-2	0	
NUMERO TOTALE	0	

## PGIS anno 2024

VARIANTE 2024		
EDIFICI PRINCIPALI E ACCESSORI		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO	27	2,36%
RISANAMENTO	527	45,99%
RISTRUTTURAZIONE	590	51,48%
DEMOLIZIONE	2	0,17%
NUMERO TOTALE	1146	100,00%

EDIFICI PRINCIPALI		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO	27	2,88%
RISANAMENTO	525	55,91%
RISTRUTTURAZIONE	387	41,21%
DEMOLIZIONE	0	0,00%
NUMERO TOTALE	939	100,00%

MANUFATTI ACCESSORI		
CATEGORIA	N	%
RESTAURO	0	0,00%
RISANAMENTO	2	0,97%
RISTRUTTURAZIONE	203	98,07%
DEMOLIZIONE	2	0,97%
NUMERO TOTALE	207	100,00%

VINCOLO BENI CULTURALI		
iscritto nella Scheda dell'edificio		
	N	%
RESTAURO	27	38,03%
RISANAMENTO	36	50,70%
RISTRUTTURAZIONE	8	11,27%
NUMERO TOTALE	71	100,00%

Categoria d'intervento: RISTRUTTURAZIONE		
EDIFICIO PRINCIPALE		
AMPLIAMENTO	N	%
AMMESSO	136	35,14%
NON AMMESSO	251	64,86%
NUMERO TOTALE	387	100,00%

EDIFICIO ACCESSORIO		
AMPLIAMENTO	N	%
AMMESSO	5	2,77%
NON AMMESSO	202	97,23%
NUMERO TOTALE	207	100,00%

## **Raffronto PGIS in vigore e PGIS di variante per gruppi rappresentativi (tipologia funzionale – epoca di costruzione – tipologia architettonica -degrado – grado di utilizzo)**

Nella tabella della pagina successiva si riportano i dati relativi al rilevamento degli edifici PGIS anno 2024, così come riportati nelle singole Schede ed anche nelle tavole planimetriche allegate al PGIS, relativamente a:

*Tipologia Funzionale* : gli edifici residenziali costituiscono il 46,68% del totale, seguiti dagli accessori (21,12%) e da manufatti agricoli ( o ex agricoli sottoutilizzati o in abbandono) (14,49%), seguiti da Pluri-funzionali (12,22%). I nuclei e gli edifici isolati del centro storico sono utilizzati o lo erano prevalentemente come edifici residenziali

*Epoca di costruzione* . La maggioranza degli edifici si attesta al 51,66% in epoca anteriore all'impianto del catasto; tra il 1860-1940 gli edifici sono il 24,87% e in epoca più recente il 23,47%. Gli edifici storici sono per la maggioranza riconducibili ad un'epoca di costruzione ante 1860.

*Tipologia architettonica storicamente*: La maggioranza dei manufatti non ha una definizione storica tale da dover essere tutelata in modo particolare; in questa categoria rientrano però praticamente tutti i manufatti accessori ( n.207) rilevati con apposita Scheda, per cui il dato può essere fuorviante, anche se la categoria rimane comunque la predominante, seguita dalla Media definizione e dalla Bassa. Pochi sono gli edifici di Alta definizione.

*Degrado* : La grande maggioranza di edifici ed accessori presenta un degrado Nullo, segno della sostanziale buona situazione edilizia (72%); il degrado Medio è stato rilevato per il 24% degli edifici.

*Grado di utilizzo*: I manufatti utilizzati in modalità permanente e stagionale ( non è stato possibile in questa sede accertare espressamente l'utilizzo delle singole 1146 strutture) costituiscono il 71.64% del patrimonio, i sottoutilizzati ( edifici che presentano palesi segni di poco utilizzo e semi-abbandono) sono il 26,18%; in stato di abbandono il 2,18%.



## PGIS anno 2024

VARIANTE 2024		
TIPOLOGIA FUNZIONALE		
EDIFICIO	N	%
RESIDENZIALE	535	46,68%
PRODUTTIVO	6	0,52%
SPECIALE-RELIGIOSO	52	4,54%
PLURI FUNZIONALE	140	12,22%
RURALE	166	14,49%
ALBERGHIERO	3	0,26%
RUDERE	2	0,17%
ACCESSORIO	242	21,12%
	1146	100,00%
EPOCA DI COSTRUZIONE		
EDIFICIO	N	%
ANTERIORE AL 1860	592	51,66%
TRA IL 1860 E IL 1940	285	24,87%
SUCCESSIVA AL 1940	269	23,47%
	1146	100,00%
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA		
EDIFICIO	N	%
ALTA	73	6,37%
MEDIA	272	23,73%
BASSA	196	17,10%
NESSUNA DEFINIZIONE	605	52,79%
	1146	100,00%
DEGRADO		
EDIFICIO	N	%
NULLO	834	72,77%
MEDIO	280	24,43%
ELEVATO	32	2,79%
	1146	100,00%
GRADO DI UTILIZZO		
EDIFICIO	N	%
UTILIZZATO (*)	821	71,64%
SOTTOUTILIZZATO	300	26,18%
IN STATO DI ABBANDONO	25	2,18%
	1146	100,00%

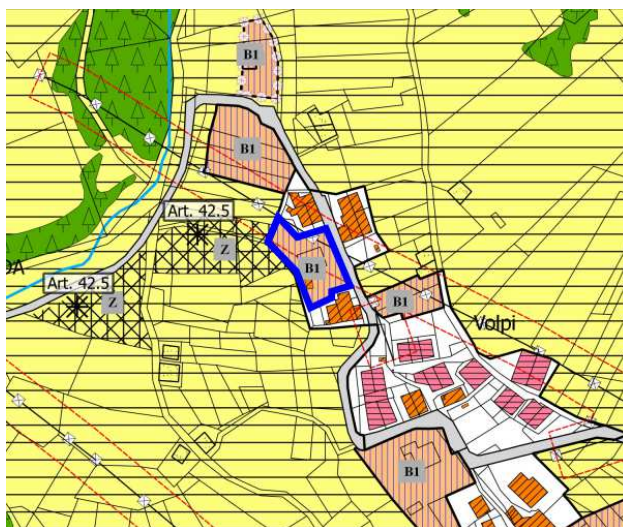
(\*) compresi stagionali



## ***Rettifica perimetrazione nuclei storici***

### **CAORIA VOLPI**

in blu = inserita in CENTRO STORICO ( cartografia del PRG)

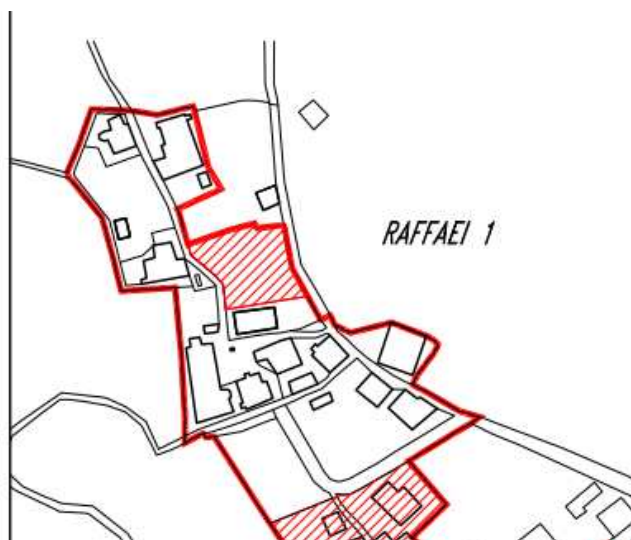


INSERIMENTO DI AREA E SCHEDA DI EDIFICIO CON PERIMETRO COME DA CARTOGRAFIA DEL PUP E PGIS PRECEDENTE – VIENE RICOMPATTATO IL NUCLEO STORICO.

estratto P.U.P.

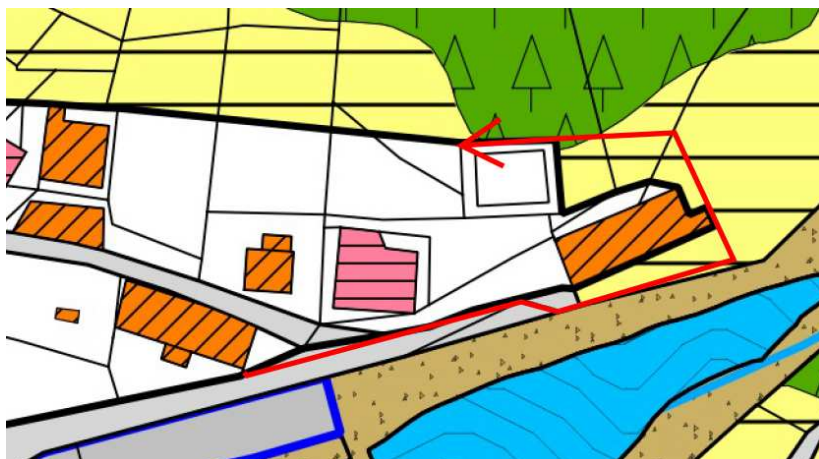


PGIS precedente ( arch.Boneccher)



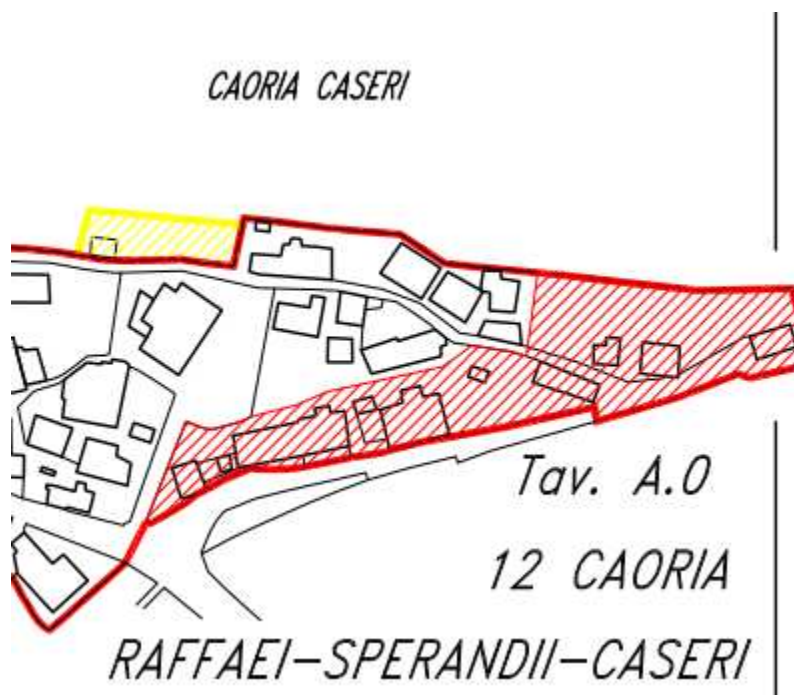
## CAORIA CASERI

in blu = inserita in CENTRO STORICO



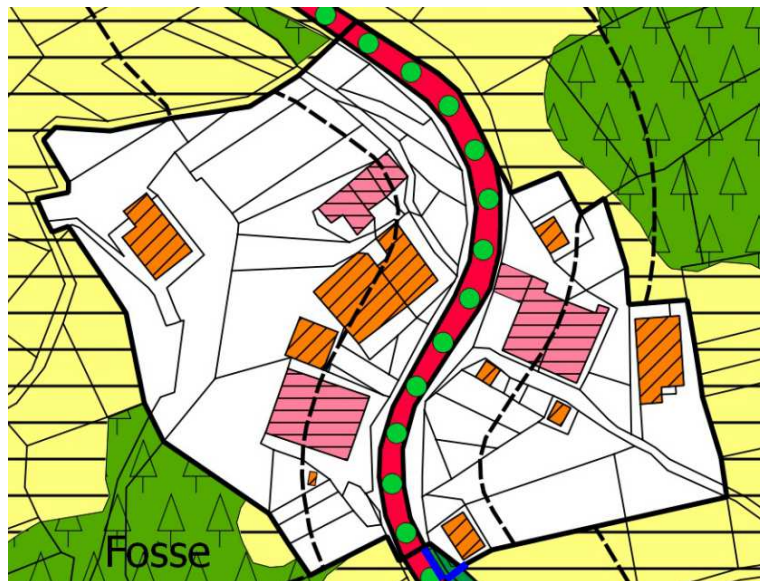
INSERIMENTO AREA COME DA CARTOGRAFIA PGIS PRECEDENTE

PGIS precedente ( arch.Boneccher)



## RONCO FOSSE

in blu = inserita in CENTRO STORICO

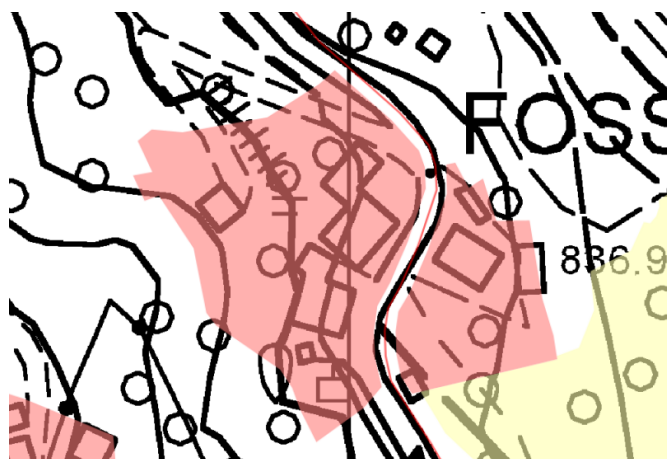


RETTIFICA AREA COME DA PUP inserimento di triangolo in BLU

PGIS precedente ( arch.Boneccher)



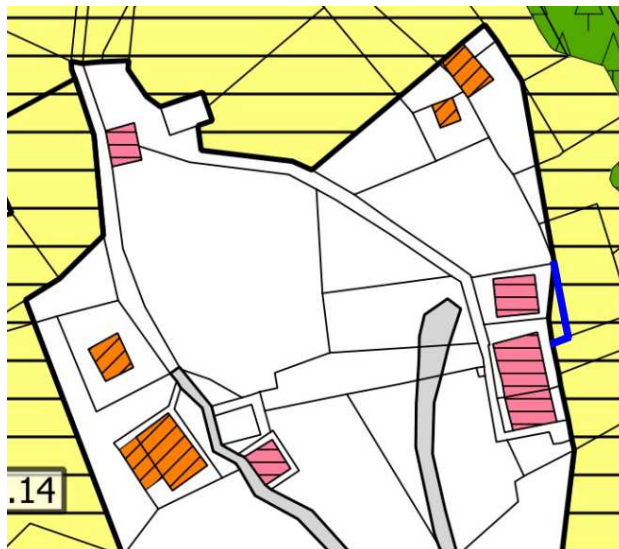
ESTRATTO PUP





## RONCO GASPERI

in blu = inserita in CENTRO STORICO

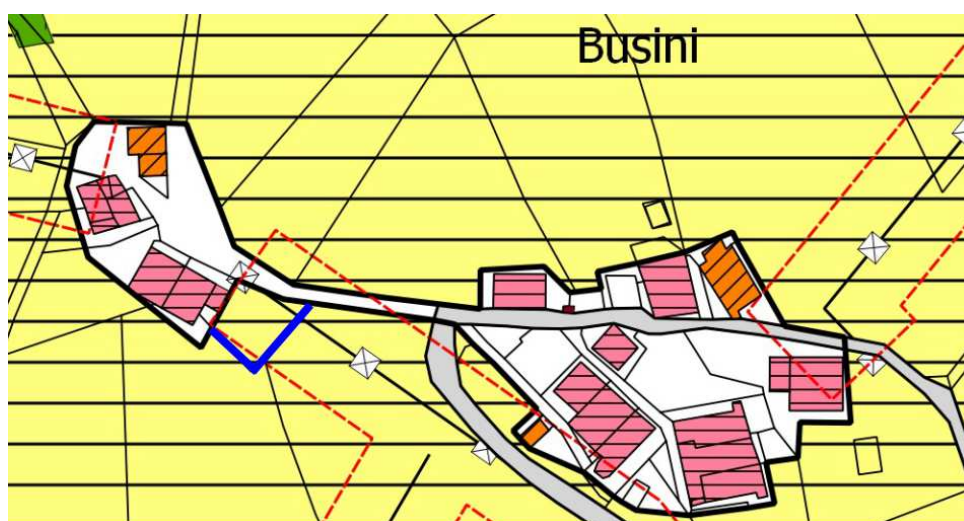


INSERIMENTO FUNZIONALE ALLA NUOVA SCHEDA 198.1  
MANUFATTO ACCESSORIO

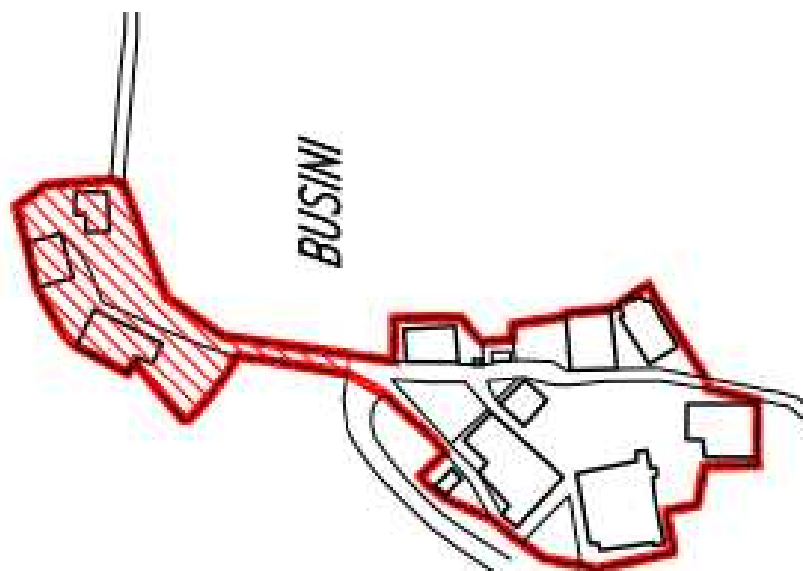
## RONCO BUSINI

CARTOGRAFIA PRG

IN BLU = AREA CENTRO STORICO

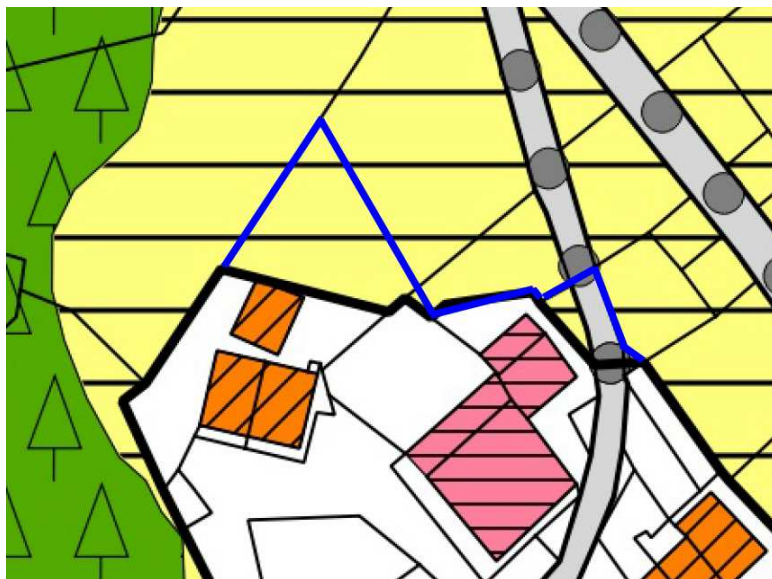


PGIS precedente ( arch.Boneccher)



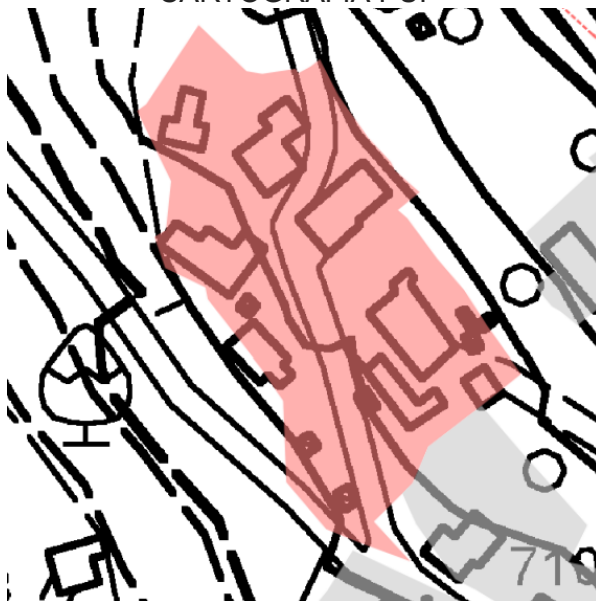
## CANAL DI SOTTO

in blu = inserita in CENTRO STORICO  
CARTOGRAFIA PRG



AMPLIAMENTO AREA  
COME DA P.U.P.

CARTOGRAFIA PUP

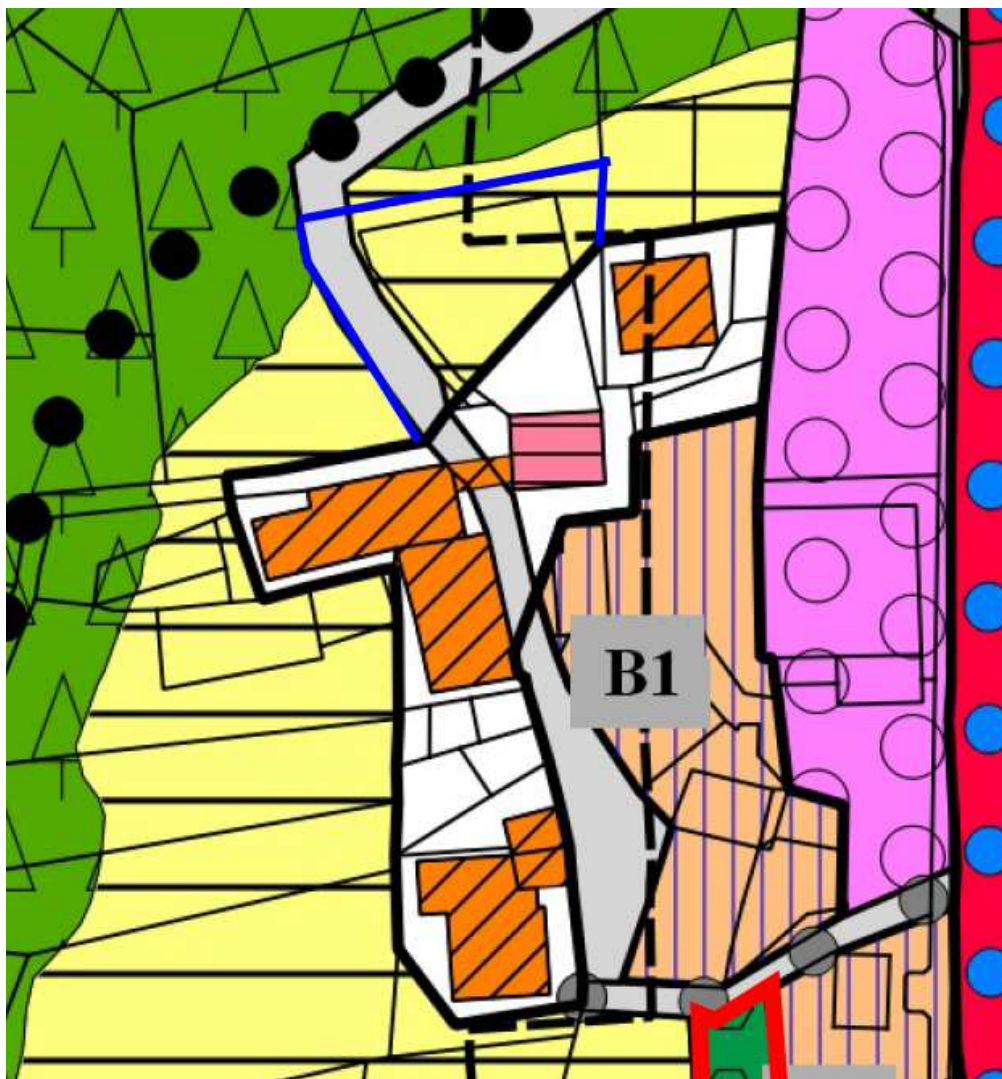


CARTOGRAFIA PGIS PRECEDENTE (ARCH.BONECCHER)



## LAUSEN OVEST

in blu = inserita in CENTRO STORICO  
CARTOGRAFIA PRG

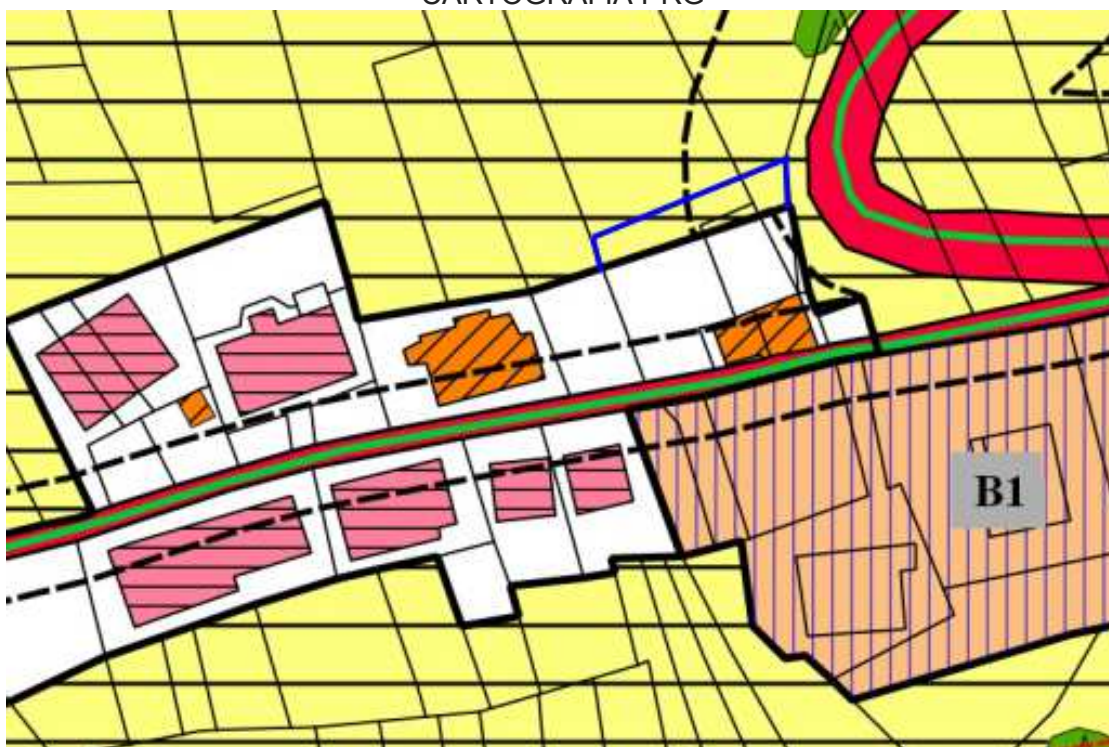


AMPLIAMENTO DI AREA FUNZIONALE ALL'INSERIMENTO DI UNA NUOVA SCHEDA DI MANUFATTO ACCESSORIO (GARAGE INTERRATO) E DI AREA SOPRASTANTE A PRATO DA TUTELARE COME AREA DI PREGIO DI PERTINENZA DEL CENTRO STORICO



## MURERI NORD

in blu = inserita in CENTRO STORICO  
CARTOGRAFIA PRG



AMPLIAMENTO AREA PERTINENZIALE DI MANUFATTO STORICO



## **Norme di Attuazione del PGIS anno 2024:**

Le norme relative agli edifici storici sono inserite all'interno delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le modifiche apportate sono contenute nell'allegato "Raffronto tra norme di vigore e quelle di variante", evidenziate nel seguente modo:

### **LEGENDA**

<b>TESTO :</b>	Testo colore <b>nero</b> con sfondo giallo : testo eliminato dalle NDA del PGIS in vigore in sede di Adozione Preliminare;
<b>TESTO :</b>	Testo colore <b>nero</b> : testo confermato presente nelle NDA del PGIS in vigore
<b>TESTO :</b>	Testo colore <b>rosso</b> : testo inserito ex novo in sede di Adozione Preliminare eliminare; aggiunta di testo in adozione preliminare

Per quanto riguarda espressamente il P.G.I.S. e la normativa relativa agli edifici del Centro Storico le principali modifiche riguardano i seguenti artt.:

### **Art. 6 - Condizioni di edificabilità delle aree. Asservimento delle aree.**

comma 1 :*(specificazione su*

*utilizzo dei suoli)*

comma 4 *volumi interrati.*

### **Art. 9 - Ambientazione degli interventi edilizi nei centri storici**

(specificazioni in merito alle Schede degli edifici, possibilità di manufatti accessori e interrati per edifici residenziali come quelli fuori centro storico; specificazioni su coperture, abbaini, intonaci, serramenti, poggiali, tamponamenti )

## **CAPO II - I CENTRI STORICI**

### **Art. 24 – Generalità - comma 1**

(specificazione su prevalenza PRG -PGIS)

### **Art. 34 - Sopraelevazioni e ampliamenti**

( comma 1 -2 - dove specificato nella Scheda dell'edificio per le categorie d'intervento Risanamento e Ristrutturazione non è ammesso il sopralzo e non si applica l'art.105 della LP 15/2015; comma 3 - mascheramento dei cordoli c.a.)

### **Art. 35 - Destinazioni d'uso**

( comma 5 - non è ammesso il sopralzo di manufatti accessorie, altre note relative ai manufatti accessori. Comma 10 - Specificazione su "casere" del PEM e loro uso residenziale temporaneo)

### **Art. 36 - Manufatti accessori di origine storica - comma 2**

( utilizzo di materiali tradizionali.) comma 3 (aggiramento cartografico)

*Art. 37 – Edifici da recuperare - Ruderi - comma 1 ( ruderi)*

Per quanto una più dettagliata specificazione delle modifiche alle Norme di Attuazione, vedasi anche la **RELAZIONE ILLUSTRATIVA del PRG.**