

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## Comune di Strigno



# Piano Regolatore Generale

Variante 2011

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI  
INSCRIZIONE ALBO N° 236

Progettista:  
arch. Sergio Niccolini  
Collaboratore:  
dott.ssa Rodica Ungureanu

**Norme d'Attuazione**

**P.G.T.I.S.**

**I Adozione:**  
Delibera consiliare  
n. .... dd. ....

**Valutazione tecnica**  
Servizio urbanistica e tutela del paesaggio

**Approvazione G.P.**

**II Adozione:**  
Delibera consiliare  
n. .... dd. ....

C.U.P.



dott. arch. Sergio Niccolini - Salita Giardini, 10 - 38100 - Trento - P.IVA 01692260225  
Tel. e fax. 0461-232726 - e.mail: [sergioniccolini@alice.it](mailto:sergioniccolini@alice.it) - cel. 348-8878803 -



## INDICE ARGOMENTI

### **NOTA PER LA LETTURA DELL'ARTICOLATO NORMATIVOERRORE. IL SEGNALIBRO**

#### **INDICE ARGOMENTI..... 2**

#### **TITOLO I - ELEMENTI COSTITUTIVI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI ..... 4**

Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.I.S. del Comune di Strigno .....	4
Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.I.S.....	4

#### **TITOLO II - ARTICOLAZIONE DEL P.G.T.I.S. ..... 5**

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S.....	5
Art. 4 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO .....	5
Art. 5 - PIANO DI COMPARTO .....	5
Art. 6 - PIANI A FINI SPECIALI .....	6

#### **TITOLO III - NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITA' DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO ..... 7**

Art 7. - MODALITA' DI INTERVENTO CONTEMPLATE DAL P.G.T.I.S. ....	7
Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA.....	7
Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	8
Art. 10 - RESTAURO.....	8
Art. 11 - RISANAMENTO .....	9
Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE.....	10
Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI A NUCLEI SPARSI .....	12
Art. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE .....	13
Art. 15 - RICOSTRUZIONE SU RUDERI .....	13
Art. 16 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	14
Art. 17 - EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE .....	14
Art. 18 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SPECIFICI .....	15
Art. 19 - INTERVENTI CON VINCOLO TIPOLOGICO .....	15
Art. 20 -PROSPETTI UNITARI: CATEGORIE DI INTERVENTO.....	16
Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO .....	17
Art. 22 - MODALITA' DI INTERVENTO IN MATERIA DI AMPLIAMENTI .....	17

Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO ESTERNO DEGLI EDIFICI - CRITERI ORIENTATIVI - .....	17
---	----

**TITOLO IV - NORME DI INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI ..... 20**

Art. 24 - VIABILITA' STORICA .....	20
Art. 25 - SISTEMAZIONE DEL TRAFFICO AUTOMOBILISTICO E PEDONALE .....	20
Art. 26 - PARCHEGGI .....	21
Art. 27 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI .....	23
Art. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO .....	23
Art. 29 - ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA .....	24
Art. 30 - ARREDO URBANO - VINCOLI PUNTUALI - .....	24
Art. 31 - SPAZI DA RIQUALIFICARE MEDIANTE PROGETTI UNITARI .....	24
Art. 32 - SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE .....	25

**TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI..... 27**

Art. 33 - NORME IGIENICO-EDILIZIE .....	27
Art. 34 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI .....	27
Art. 35 - SOTTOTETTI .....	27
Art. 36 - SOPPALCHI .....	28
Art. 37 - SOTTERRANEI .....	29
Art. 38 - LOCALI DI SERVIZIO .....	29
Art. 39 - ASCENSORI E MONTACARICHI .....	29
Art. 40 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	30
Art. 41 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE .....	30
Art. 42 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA .....	31
Art. 43 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI .....	31
Art. 44 - CONCESSIONE E S.C.I.A. .....	32
Art. 45 - DEROGHE .....	32

## **TITOLO I - ELEMENTI COSTITUTIVI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

### **Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.I.S. del Comune di Strigno**

Il P.G.T.I.S del Comune di Strigno e' costituito dagli elaborati sottoindicati:

1. Cartografia

Tav. CS1 Centro storico ed elementi storici: censimento - scala 1:1000  
Tav. CS2 Centro storico ed elementi storici: zonizzazione - scala 1:1000  
Tav. CS3 Centro storico ed elementi storici: tipologia d'intervento - scala 1:1000

2. Schedatura degli edifici con numerazione progressiva

3. Norme di attuazione

### **Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.I.S.**

Il PGTIS del Comune di Strigno stabilisce la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'interno di tutti i perimetri delle aree relative agli insediamenti storici.

Tale disciplina e' precisata dalle disposizioni di cui alle presenti norme e dalle indicazioni contenute negli elementi costitutivi del PGTIS elencati nell'articolo precedente.

Il PGTIS del Comune di Strigno tiene altresì in considerazione, in cartografia e nelle schede, le zone e i siti di interesse archeologico, nonchè gli ambiti, i manufatti e i siti di rilevanza culturale presenti nel Centro storico e rispettivamente richiamati e salvaguardati dagli articoli 8.4 e 8.8 delle Norme di attuazione del PRG.

## **TITOLO II - ARTICOLAZIONE DEL P.G.T.I.S.**

### **Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S.**

L'attuazione del PGTIS degli insediamenti storici del Comune di Strigno avviene mediante:

- a) interventi di natura edilizia, distinguendo tra quelli che possono essere eseguiti per intervento diretto e quelli che possono essere eseguiti previa redazione e approvazione di piani subordinati distinti in Piani di Comparto, Progettazione convenzionata e piani a Fini Speciali;
- b) interventi sulla viabilita';
- c) interventi sugli spazi inedificati.

Per gli interventi di natura edilizia le distanze dai confini e il distacco dei fabbricati sono quelli previsti dall'Articolo 18 – Centro storico – Piano generale per la tutela degli insediamenti storici, ovvero dall'articolato del TITOLO OTTAVO, riportati nelle Norme di attuazione del P.R.G..

### **Art. 4 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

In ragione della complessita' tipologica ed architettonica del tessuto edilizio i centri storici sono stati suddivisi in unita' minime di intervento definite sulla base della disaggregazione e successiva individuazione dell'edificio o porzione di esso costituente l'entita' minimale a cui sono riferiti i tipi di intervento indicati dal Piano (con l'eccezione della ordinaria e straordinaria manutenzione) nel successivo art. 7. A tale entita' minima va esteso il progetto per la realizzazione degli interventi stessi.

Le unita' minime di intervento sono indicate da ciascuna scheda numerata del censimento del patrimonio edilizio storico.

### **Art. 5 - PIANO DI COMPARTO**

I Piani di Comparto, individuati con apposita simbologia nella tavole del P.G.T.I.S., sono predisposti, redatti, adottati e approvati secondo le norme stabilite dalle leggi vigenti nonche' dalle presenti norme.

Le procedure di esecuzione, i tempi di realizzazione e le modalita' di gestione delle opere previste dal Piano di Comparto saranno oggetto di una apposita convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari interessati.

Gli elementi necessari per la redazione del Piano di Comparto sono:

a) Elaborati di analisi

- estratto del P.G.T.I.S. e delle norme di attuazione riferiti all'ambito di Comparto;
- documentazione fotografica dell'area e degli edifici interessati;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 degli edifici ricompresi nel Piano di Comparto, quotati e con indicazione dei materiali e dettagli architettonici esistenti;
- planimetria in scala 1:200 con indicate, piano per piano, le porzioni di propriet'a';
- estratto catastale e tavolare con elenco dei proprietari.

b) Elaborati di progetto

- planimetria in scala 1:200 con indicazione delle sistemazioni esterne (viabilita', parcheggi, accessi, zone verdi) nonche' delle opere riferite alle reti tecnologiche;
- piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, quotate con indicate le destinazioni di ogni locale;
- planimetria in scala 1:200 con indicate le nuove ripartizioni delle propriet'a';
- relazione tecnico-descrittiva delle opere e previsione di spesa.

## **Art. 6 - PIANI A FINI SPECIALI**

Nelle tavole di P.G.T.I.S., con apposita simbologia, sono indicati gli ambiti comprendenti edifici e spazi aperti soggetti alla formazione di Piani a Fini Speciali per i programmi pubblici di edilizia abitativa, da eseguirsi secondo le procedure previste dalla L.P. n. 44 del 6.11.78 art. 8, e succ.

I Piani di cui al presente articolo devono rispettare tutte le prescrizioni contenute nel P.G.T.I.S. e in particolare quelle relative a:

- categorie di intervento previste per ogni singolo edificio;
- modalita' di presentazione dei progetti di cui all'art. 41 delle presenti norme.

## **TITOLO III - NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITA' DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO**

### **Art 7. - MODALITA' DI INTERVENTO CONTEMPLATE DAL P.G.T.I.S.**

Premesso che per la stessa natura di questo strumento programmatorio tutti gli interventi, su qualsiasi edificio e per ogni classe di intervento dovranno avvenire nel pieno rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del contesto urbano e paesistico in cui gli stessi si collocano, all'interno del perimetro del PGTIS sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) risanamento;
- e) ristrutturazione;
- f) ristrutturazione di edifici appartenenti a nuclei sparsi;
- g) demolizione con ricostruzione;
- h) ricostruzione su ruderis;
- i) demolizione senza ricostruzione;
- l) edifici di recente edificazione;
- m) ampliamenti volumetrici specifici.

Subordinatamente alle leggi vigenti in materia, il PGTIS definisce, nei successivi artt. dal n. 8 al n. 18, gli interventi specifici per ciascuno dei casi surriportati distinguendo tra gli interventi ammessi e gli interventi possibili.

Per gli interventi ammessi si intendono quelli comunque consentiti. Per interventi possibili si intendono quelli la cui ammissibilità è condizionata dalle peculiarità architettoniche, tipologiche e strutturali di ogni singolo edificio e vanno quindi verificate, caso per caso, in sede progettuale.

### **Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Costituiscono manutenzione ordinaria, e come tali sono ammessi, i seguenti interventi:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci all'interno degli edifici;

- riparazioni di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Tutte le opere esterne dovranno essere compatibili con i materiali, le tecniche, le tipologie e i particolari costruttivi tradizionali.

## **Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Costituiscono manutenzione straordinaria e come tali sono ammessi o possibili, i seguenti interventi:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con materiali e tecniche tradizionali senza variazione alle quote delle strutture stesse;
- utilizzazione di singoli locali, compresi nell'edificio, per servizi tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci all'esterno degli edifici;
- rifacimento o sostituzione di elementi architettonici esterni quali: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, ecc.;
- sostituzione dei manti di copertura nel rispetto di quanto previsto al successivo art: 23, comma d.).

Gli interventi di cui al penultimo e terzultimo punto dovranno essere eseguiti con materiali, tecniche, soluzioni costruttive ispirate alla tradizione locale evitando quindi quelli moderni o incongrui per forma, per colore, per materia.

## **Art. 10 - RESTAURO**

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio ed alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile; comprendono il consolidamento, il ripristino e il

rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- consolidamento degli elementi strutturali, al fine di prevenire cedimenti o crolli;
- ricomposizione dello stato originario sulla base di documentazione attendibile;
- liberazione di alterazioni o aggiunte degradanti (superfetazioni);
- completamento di opere incompiute, sulla base di documentazione storica;
- demolizione con o senza ricostruzione o nuova costruzione di divisorie interne per la creazione di nuovi servizi igienici o tecnologici o per altre esigenze funzionali;
- adozione di destinazioni diverse da quelle antiche.

Il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, e' d'obbligo anche per singoli dettagli architettonici o decorativi, esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, stufe, camini, dipinti, ecc.) dovunque dislocati, indipendentemente dalla categoria in cui siano inquadrati gli edifici che ne siano interessati.

E' fatto obbligo ai possessori di tali beni di darne esatta e tempestiva comunicazione, con adeguata documentazione da inserire nei progetti, in caso di interventi sui manufatti ai sensi del presente articolo e del successivo art. 43.

## Art. 11 - RISANAMENTO

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonchè all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonche' di restauro come indicati ai precedenti artt. 8-9-10.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- rifacimento di murature portanti interne nella posizione originaria con identici materiali e tecniche se a vista, o con materiali anche diversi se intonacate;
- rifacimento di solai conformemente allo stato originario se in legno a vista di particolare pregio architettonico, o con materiali anche diversi se originariamente intonacati;
- rifacimento di collegamenti verticali interni nella stessa posizione, con materiali e tecniche originarie se in pietra. La posizione puo' essere modificata nei casi di collegamento non originari e fortemente compromessi;
- rifacimento di collegamenti verticali esterni nella stessa posizione e dimensione, con materiali e tecniche originarie (pietra o legno);

- rifacimento dei collegamenti orizzontali esterni nella stessa posizione e dimensione con materiali e tecniche originari;
- rifacimento di tamponamenti lignei esterni con identici materiali e tecniche, con o senza inserimento di finestre o altre aperture;
- nuovo tamponamento ligneo di fori esterni con inserimento di finestre o altre aperture;
- sostituzione totale di tamponamento in legno o fori esistenti con finestre o altre aperture;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati;
- apertura nelle murature interne di nuovi fori;
- modifiche di lieve entita' alla quota dei solai per situazioni particolari purché compatibili col mantenimento della posizione preesistente di fori o altri elementi esterni;
- rifacimento dell'orditura principale del tetto con impiego di materiali originari (legno) e l'eventuale adozione anche di altri materiali limitatamente a singoli elementi di supporto strutturale eventualmente necessari;
- modificazione di portoni, porte esterne, finestre, indispensabile per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra, purché tali modifiche rispettino la distribuzione dei fori di facciata e purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;
- creazione di nuove finestre o altre aperture, purché il loro numero sia limitato all'indispensabile, siano compatibili con l'unitarietà del prospetto e purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano.

Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia esterni che interni, eventualmente presenti negli edifici interessati (avvolti, scale in pietra, porte interne con cornici in pietra, stucchi, affreschi, ecc.).

In particolare, nel caso in cui agli edifici censiti con scheda sia prevista come "Categoria di intervento particolare" la indicazione "Sono consentiti gli interventi previsti dall'art.19 - Interventi con vincolo tipologico", questi risultano essere preminenti alla categoria d'intervento prevista e devono tendere alla conservazione degli elementi superstiti dell'impianto-matrice e delle caratteristiche tecnologico-costruttive originarie.

Il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, è d'obbligo anche per singoli dettagli architettonici o decorativi, esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, stufe, camini, dipinti, ecc.) dovunque dislocati, indipendentemente dalla categoria in cui siano inquadrati gli edifici che ne siano interessati.

## Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. Questi interventi

comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dai piani regolatori generali nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nel caso di demolizione e ricostruzione va comunque salvaguardato il mantenimento dei caratteri tipologico-architettonici dei fronti esterni mediante l'impiego di materiali tradizionali o comunque legati al carattere del tipo edilizio oggetto d'intervento; particolare attenzione deve essere posta in presenza di continuità di fronte con quello di altri edifici nel qual caso si rende necessario uno studio più approfondito mirato a salvaguardare l'interazione del fronte oggetto di demolizione con il fronte degli edifici adiacenti.

Sono ammessi in tal caso tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento indicati nei precedenti artt. 8-9-10-11.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- demolizione completa e rifacimento di murature interne portanti anche in posizione diversa e con materiali diversi da quelli originari;
- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse e con materiali diversi;
- demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi dei collegamenti verticali interni;
- modifiche formali e dimensionali ai tamponamenti lignei esterni;
- modifiche rilevanti nella forma e dimensione di altre aperture esistenti purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;
- demolizione parziale o totale e rifacimento di murature portanti esterne, documentatamente non recuperabili, con tecniche e materiali diversi dagli originari;
- modifiche nella forma, posizione, dimensione e nuove costruzioni di sporti e poggiali purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;
- è ammessa la possibilità di ampliamento, per una sola volta degli edifici classificati nella categoria di cui al presente articolo, secondo quanto precisato nei commi successivi;

Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per sopralzo mediante:

- accorpamento di corpi di fabbrica aggiunti in tempi successivi, all'organismo edilizio (come ad esempio vani scala esterni in c. a. privi di tamponamento, terrazzi in c. a. di ampie dimensioni chiusi o meno al piano terra, depositi, locali accessori ecc.)
- completamento con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.
- soprelevazione per consentire il recupero abitativo del sottotetto;

Gli ampliamenti previsti dal presente articolo oltre che dover rispondere a caratteristiche formali e composite compatibili con il corretto inserimento dell'ampliamento nel contesto edificato circostante, sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- l'ampliamento in soprelevazione è regolamentato ai sensi del DGP n.2023 dd 3/09/2010 con modifiche introdotte con DGP n.1427 dd 1/08/2011 e s.m., recepito nell'art.53 del TITOLO OTTAVO delle N.d'A. del P.R.G.;
- non è ammesso il sovralzo dei fronti verso le pubbliche vie o piazze se l'altezza del fronte eccede i metri 14;
- l'ampliamento in aggiunta laterale, è regolamentato ai sensi del DGP n.2023 dd 3/09/2010 con modifiche introdotte con DGP n.1427 dd 1/08/2011 e s.m., recepito nell'art.53 del TITOLO OTTAVO delle N.d'A. del P.R.G.;
- la misura massima dell'ampliamento, sia per aggiunta laterale che per sopralzo, è pari al 15% del volume preesistente; il volume preesistente andrà computato moltiplicando le altezze lorde interne per la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e dentro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensore, scale, cavedi ecc.). Dal computo delle superfici sono da escludersi i porticati ad uso pubblico, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie, le logge murate, le costruzioni provvisorie.

Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia interni che esterni, eventualmente presenti negli edifici interessati; è d'obbligo il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, degli stessi elementi ( scale in pietra, volte di particolare interesse, portali, porte interne con cornici in pietra, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, affreschi, stufe, camini, ecc.) dovunque dislocati.

In particolare, nel caso in cui agli edifici censiti con scheda sia prevista come "Categoria di intervento particolare" la indicazione " Sono consentiti gli interventi previsti dall'art.19 - Interventi con vincolo tipologico", questi risultano essere preminenti alla categoria d'intervento prevista e devono tendere alla conservazione degli elementi superstiti dell'impianto-matrice e delle caratteristiche tecnologico-costruttive originarie.

Fatto salvo quanto sopra esposto, nel caso in cui agli edifici censiti con scheda sia prevista come "Categoria di intervento particolare" la indicazione " Sono consentiti gli interventi particolari previsti dall'art.17 - Edifici di recente costruzione", il progetto di demolizione con ricostruzione può essere concesso solo nel caso in cui preveda la realizzazione di un numero di posti macchina interrati almeno pari a quello delle unita' immobiliari previste nel volume ricostruito.

### **Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI A NUCLEI SPARSI**

Costituiscono interventi di ristrutturazione di edifici all'interno dei nuclei sparsi, così come indicato dalle tavole di Piano, il complesso delle operazioni tendenti ad adeguare un edificio agli standards di vita attuali e a renderli funzionali a nuove destinazioni d'uso, tenuto conto della loro ubicazione geografica e della consistenza del nucleo abitato di cui fanno parte.

Sono ammessi in tale caso tutti gli interventi di cui agli artt. 8-9-10-11-12 delle presenti Norme.

Sono inoltre possibili gli interventi previsti dall'art. 12, con una possibilita' di ampliamento volumetrico nella misura massima del 25% da concedersi per una sola volta, stanti le modalita' di realizzazione di tale ampliamento previste per la "ristrutturazione" di cui al precedente articolo.

Nel caso di manufatti attualmente interessati da destinazioni d'uso di tipo agricolo o zootecnico, l'ampliamento volumetrico di cui al comma precedente potra' essere previsto, per una sola volta, nella misura massima del 40%, stanti le modalita' di realizzazione previste all'articolo precedente. Il volume ottenuto da tale ampliamento dovrà avere essere destinato esclusivamente ad uso zootecnico o agricolo.

## **Art. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

E' prescritta per edifici privi di pregio storico-tipologico e non coerenti con l'edilizia circostante.

Nella ricostruzione:

- se il volume in demolizione risultasse ripartito in piu' corpi di fabbrica, il nuovo manufatto edilizio dovrà essere accorpato in un unico organismo edilizio;
- non puo' essere superata la cubature e la superficie coperta dell'edificio preesistente;
- deve essere rispettato l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui;
- non puo' essere superata l'altezza del piu' alto degli edifici contigui.

Nel rispetto di quanto precedentemente indicato sono inoltre consentiti, per una sola volta, aumenti sino al 15% del volume originario da computarsi come specificato per gli ampliamenti di cui all'art. 12, qualora la nuova edificazione preveda la realizzazione di garages interrati e/o zone a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza con un numero di posti macchina (al netto degli spazi di manovra) almeno pari a quello delle unita' immobiliari previste nel volume ricostruito.

La ricostruzione deve attenersi a caratteristiche formali e architettoniche compatibili con un corretto inserimento nei tessuti edilizi preesistenti.

Fino a quando l'edificio non venga demolito e ricostruito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fatto salvo quanto sopra esposto, nel caso in cui agli edifici censiti con scheda sia prevista come "Categoria di intervento particolare" la indicazione " Sono consentiti gli interventi particolari previsti dall'art.17 - Edifici di recente costruzione", il progetto di demolizione con ricostruzione può essere concesso solo nel caso in cui preveda la realizzazione di un numero di posti macchina interrati almeno pari a quello delle unita' immobiliari previste nel volume ricostruito.

## **Art. 15 - RICOSTRUZIONE SU RUDERI**

Per gli edifici, individuati dal P.G.T.I.S. all'interno delle aree perimetrate, che rientrano nella classificazione prevista dal presente articolo e che allo stato attuale sono ridotti a resti inutilizzati, sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro ai sensi degli art. 8-9-10 delle presenti Norme, ai fini del mantenimento e della conservazione della testimonianza storica da loro fornita.

E' inoltre possibile la ricostruzione su ruderi, anche se non classificati come tali, sulla base di documentazione attendibile, con l'uso degli stessi materiali anche con tecniche diverse da quelli originarie, nel rigoroso rispetto delle dimensioni perimetrali e di altezza dell'edificio originario oggetto dell'intervento e delle caratteristiche tipologiche degli edifici adiacenti.

## **Art. 16 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

E' prescritta per gli edifici storicamente sorti come intasamento di aree precedentemente libere e che si presentano in palese contrasto con le caratteristiche ambientali del contesto nel quale sono inseriti.

Oltre agli edifici indicati nelle apposite planimetrie sono da considerarsi assoggettati alla presente norma quei fabbricati individuabili come superfetazioni degradanti, secondo le disposizioni dei precedenti articoli.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici indicati nelle tavole di Piano deve essere attuata contemporaneamente con l'intervento globale sull'unità minima di cui l'edificio da demolire fa parte. Fino a quando il manufatto, classificato nella categoria del presente articolo, non sia demolito sono ammessi soltanto lavori di ordinaria manutenzione.

## **Art. 17 - EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE**

Gli edifici classificati "nuove edificazioni" rappresentano gli interventi edificatori recenti, inseriti nel tessuto di origine storica secondo logiche e tipologie prive di relazione con il contesto antico.....

Per tali manufatti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento e ristrutturazione indicati nei precedenti artt. 8-9-10-11-12; in ogni caso le operazioni edilizie dovranno mirare alla realizzazione di un organismo edilizio che si inserisca nel modo più corretto nel contesto storico.

E' consentita altresi' la demolizione e la successiva ricostruzione del volume, secondo le modalita' e prescrizioni previste dall'art. 14.

Stanti le possibilita', concesse rispettivamente dagli artt. 12 e 14, di aumento del volume preesistente, gli edifici che rientrano nella categoria di cui al presente articolo potranno avvalersi, per una sola volta, di una sola delle possibilita' di ampliamento volumetrico

previsto, facendo specifico riferimento e scegliendo tra quanto consentito dall'art. 12 o dall'art. 14 delle presenti Norme.

## **Art. 18 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SPECIFICI**

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree dove e' consentita la realizzazione di uno specifico ampliamento volumetrico.

Sono indicati nella cartografia di Piano ampliamenti specifici di fabbricati esistenti. Tali ampliamenti dovranno avvenire in conformita' ai vincoli contenuti nella cartografia e specificatamente rispettando:

- la destinazione d'uso esclusiva per servizi pubblici;
- la localizzazione e la superficie coperta massima individuate nella cartografia di Piano;
- l'altezza che, per il nuovo volume, dovrà conformarsi all'altezza massima dell'edificio esistente, misurata all'imposta del tetto.

## **Art. 19 - INTERVENTI CON VINCOLO TIPOLOGICO**

E' prescritto per le unita' edilizie che, anche in presenza di trasformazioni già avvenute, conservano una precisa caratterizzazione tipologica. Il P.G.T.I.S. individua tre distinte categorie di manufatti per le quali gli interventi dovranno rispettare i caratteri che definiscono il "tipo edilizio" individuato; esse sono: gli edifici di interesse archeologico-industriale o comunque legati allo sfruttamento delle risorse energetiche naturali; gli edifici di matrice tipicamente rurale; gli edifici "in stile", costruiti secondo regole accademiche tra la fine dell'800 e l'inizio del XX secolo.

L'intervento deve tendere alla conservazione degli elementi superstiti dell'impianto-matrice e delle caratteristiche tecnologico-costruttive originarie e pertanto, a prescindere dalla classificazione nella quale e' inserito il singolo edificio per quanto concerne la globalita' dell'intervento, quest'ultimo deve prevedere:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici originari superstiti attraverso la conservazione ed il ripristino dei fronti esterni ancora integri;
- il mantenimento dei caratteri dei fronti esterni, eventualmente rimaneggiati, mediante l'impiego di materiali tradizionali o comunque legati al carattere del tipo edilizio oggetto dell'intervento;
- la conservazione ed il risanamento di tutti gli elementi architettonici o decorativi di pregio presenti all'interno dell'edificio o sui suoi fronti;
- il mantenimento, con eventuale consolidamento, o sostituzione, se non più recuperabili, degli elementi strutturali in quelle parti di edificio che conservano i caratteri originari;
- la conservazione della ripartizione dei fori di facciata nei prospetti ancora integri o la loro ricomposizione basata sul recupero della foronomia originaria;

- per scale e ballatoi esterni e' consentito il solo rifacimento con materiali tradizionali senza variazione della posizione e delle dimensioni pur consentendo lievi modifiche di quota da relazionarsi ai solai interni;
- eliminazione delle superfetazioni incongrue;
- la modifica della partizione interna e la variazione del sistema di accessibilita' e distribuzione interna per ottenere un numero di unita' d'uso anche diverso da quello in atto, purche' sempre all'interno di schemi organizzativi compatibili con la tipologia dell'edificio.

## **Art. 20 -PROSPETTI UNITARI: CATEGORIE DI INTERVENTO**

Il presente articolo regolamenta gli interventi da eseguirsi sulle facciate generalmente prospicienti su spazi pubblici o aperti al pubblico, interventi che sono funzione del grado di compiutezza formale delle facciate stesse.

Gli interventi, classificati secondo le indicazioni contenute nei commi seguenti, sono riportati sulle tavole di Piano.

**a) conservazione e/o ripristino dello stato attuale.**

E' prescritto per facciate con caratteri tipologico-architettonici di interesse. Il tipo di intervento prevede la conservazione ed il restauro o ripristino di tutti gli elementi originari quali: numero, forma e dimensione delle forature esistenti, partitura architettonica e dei paramenti lapidei, di ogni altro elemento architettonico e decorativo, ed il restauro e ripristino, con materiali originari, delle parti deteriorate o alterate. E' consentita la modifica delle sole aperture (porte, finestre, forature per vetrine) che hanno subito trasformazioni documentate. Tale modifica deve avvenire mediante il ripristino delle forature originarie ovvero mediante limitate modifiche delle aperture esistenti purche' le modifiche siano nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici della facciata esistente.

Il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura deve avvenire con colori e materiali tradizionali.

**b) ristrutturazione totale.**

E' prescritta per le facciate ampiamente trasformate o di nessun valore architettonico o palesemente incoerenti con l'assetto formale del fronte strada in cui sono inserite.

Il tipo di intervento deve prevedere la ristrutturazione generale, la sostituzione anche radicale dei paramenti decorativi, dei materiali e degli elementi architettonico-decorativi, con la riproposizione delle bucature e l'eliminazione di superfetazioni o aggiunte degradanti.

La riproposizione della facciata deve avere una composizione coerente con quella delle facciate tradizionali immediatamente limitrofe e comunque con l'ambiente circostante.

**Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO**

E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13 e 18 delle presenti Norme, rispetto a quella attuale purché la nuova destinazione risulti compatibile con il contenitore edilizio e non ne stravolga la distribuzione originaria interna e la tipologia.

Inoltre, sono da escludersi quelle destinazioni d'uso che risultino moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, intesa come destinazione prevalente del centro storico.

**Art. 22 - MODALITA' DI INTERVENTO IN MATERIA DI AMPLIAMENTI**

Per le categorie per le quali sono ammessi gli ampliamenti di cui agli artt. 12-13-14-17 delle presenti norme, valgono le seguenti indicazioni, fatti salvi i contenuti dell'articolato dell'art. 53 delle Norme di attuazione del P.R.G..nonchè i diritti di terzi:

- a) in caso di sopraelevazione dell'edificio è ammessa la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente;
- b) per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti laterali che non avvengano sul retro, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con l'edificio preesistente e in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso;
- c) i volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato non costituiscono volume e possono essere costruiti a confine.

Per le categorie per le quali sono ammessi gli ampliamenti di cui agli artt. 12-13-14-17 delle presenti norme le distanze dai confini e il distacco dei fabbricati sono quelli previsti dall'Articolo 18 – Centro storico – Piano generale per la tutela degli insediamenti storici, ovvero dall'Articolo 53 del TITOLO OTTAVO delle Norme di attuazione del P.R.G..

**Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO ESTERNO DEGLI EDIFICI - CRITERI ORIENTATIVI -**

- a) Trattamento unitario dell'involucro esterno

L'involucro esterno dovrà avere un trattamento unitario per tipo di intonaco, di finiture e di tinteggiature sia per l'estensione in verticale (per tutti i piani dell'edificio) che in orizzontale (per tutti i fronti che sono compresi all'interno

dell'unita' minima), a prescindere dall'entita' o dal tipo dell'intervento edilizio previsto.

b) Tetti

In generale la struttura portante andra' realizzata seguendo i caratteri costruttivi e morfologici tradizionali: l'uso eventuale di materiali e soluzioni costruttive diverse da quelle tradizionali va limitato alle componenti strutturali non in vista. La tipologia della copertura (a due falde, a padiglione, ecc.), la pendenza e l'orientamento delle falde vanno di norma mantenute come in origine.

Sono quindi da evitare modifiche delle coperture mediante sheds e abbaini non tradizionali, tagli a terrazza nelle falde, tettoie in plastica. Sono consentite, per l'illuminazione degli interni, le finestre a lucernario in falda tetto.

c) Abbaini

E' consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture purché essi siano previsti di norma per il raggiungimento del manto di copertura al fine di eseguirne la manutenzione. Individuati quindi come volumi tecnici gli abbaini dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie allo scopo previsto ed essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo all'andamento delle coperture, specie negli edifici classificati di pregio. Nei casi in cui tali volumi tecnici risultassero inaccettabili dal punto di vista estetico potranno essere sostituiti con finestre in falda tetto.

d) Manti di copertura

Per i tetti a falde inclinate i nuovi manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali e colori tradizionali e che assicurino, stante la loro rilevanza paesaggistica, un effetto di omogeneità per ogni nucleo storico.

Per ciascun insediamento antico viene quindi individuato il colore ed i materiali prevalenti da impiegarsi, come di seguito specificato:

Strigno e Tomaselli: tegole di colore testa di moro, grigio, o di color cotto o tegole e coppi in cotto color naturale.

e) Tamponamenti lignei

I tamponamenti dei sottotetti, ove non possano essere ripristinati, devono essere eseguiti con assiti grezzi, con eventuali pareti interne in muratura, e posti sul filo interno delle murature perimetrali.

Le eventuali nuove aperture devono conformarsi alle strutture preesistenti, evitando finestre con ante ad oscuro e operando, invece, con semplici fori vetrati inseriti nell'assito.

f) Materiali di finitura delle facciate

I fronti dei fabbricati dovranno, di norma, essere intonacati e tinteggiati con prodotti idonei e omogenei rispetto all'ambiente storico (prodotti a base di calce). Per le tinteggiature è preferibile evitare trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili.

Andranno di norma conservati modanature, lesene, bugnati in intonaco esistenti e la loro presenza andrà evidenziata cromaticamente.

Le murature realizzate con pietra faccia vista andranno mantenute, intervenendo ove necessario con limitati rabbocchi di intonaco nelle fughe.

In linea generale sono da evitarsi gli abbassamenti e le zoccolature con materiali diversi da quelli impiegati nelle parti superiori delle facciate.. E' consentita in casi particolari, da documentarsi con apposita relazione tecnica, la realizzazione di abbassamenti con materiali lapidei locali, di forma regolare e squadrata, da porsi in opera in modo regolare e la cui estensione dovrà essere rapportata alla dimensione dell'edificio e alla presenza di eventuali forature con contorni in pietra.

g) Forature dei prospetti

Su tutti i prospetti vanno mantenuti la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione (stipiti, davanzali, cornici) in pietra. L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne deve rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali (con criteri di simmetria dove essa già dominava, o di asimmetria nel caso di facciate originarie prive di simmetrie). Sono comunque escluse le forature in cui la dimensione orizzontale risultasse maggiore di quella verticale.

Le nuove forature potranno avere contorni in legno, in intonaco o in pietra: in quest'ultimo caso il materiale impiegato dovrà essere massiccio e di proporzioni adeguate al foro stesso (comunque con una sezione non inferiore a 10x10 cm.).

h) Infissi

Gli infissi saranno da eseguirsi in generale con materiali tradizionali, escludendo effetti di mimesi tra materiali. Eventuali serramenti in alluminio dovranno essere verniciati, escludendo anodizzazioni colore oro o argento.

Le ante ad oscuro dovranno essere del tipo tradizionale in legno o in alluminio verniciato non finto legno.

Eventuali inferriate o grate di protezione dovranno essere in ferro, di disegno semplice o richiamarsi alle forme tradizionali.

i) Scale, poggioli, ballatoi

I nuovi interventi e le modifiche dovranno essere compatibili per forma, dimensione, materiali e modalità costruttive con la tipologia dell'edificio e/o con quelle degli edifici limitrofi.

In particolare le strutture portanti dovranno essere realizzate con tecniche costruttive e materiali conformi a quelli tradizionali, in legno o in alluminio verniciato non finto legno.

Eventuali ballatoi e scale in pietra o legno che conservano in tutto o in parte i loro caratteri originari devono essere conservati allo stato attuale o ripristinati nelle forme e nei materiali originari. Per i ballatoi in legno è consentita la sostituzione in alluminio verniciato non finto legno.

## **TITOLO IV - NORME DI INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI**

### **Art. 24 - VIABILITA' STORICA**

E' costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo storico. Il P.G.T.I.S. ne individua i tracciati originari nelle tavole di Piano.

I residui materiali di tali tracciati (muri, pavimentazioni, ponti, capitelli votivi, accessi, ecc.) vanno tutelati e conservati ai fini del mantenimento della testimonianza storica da essi rappresentata.

I tracciati viari individuati dal P.G.T.I.S. dovranno, prima di essere interessati da qualsiasi modifica che riguardi anche una singola porzione di essi, essere oggetto di un progetto globale e unitario che deve prevedere:

- il mantenimento o il recupero dei singoli manufatti, opere d'arte, pavimentazioni, murature, ecc. con la facolta' di determinare diverse modalita' di intervento che, sulla scorta delle specifiche caratteristiche riscontrate, potranno estendersi dalla manutenzione ordinaria fino alla demolizione o ricostruzione;
- l'inquadramento del tracciato viario storico nel suo attuale contesto ambientale e territoriale, definendo al contempo le strutture necessarie (viabilita' d'accesso, parcheggi, zone di sosta, aree a verde di protezione, ecc.) per consentirne anche la godibilita' e fruibilita' non solo a livello documentaristico.
- E' ammessa la ricostruzione "filologica" delle eventuali murature latistanti le strade che siano state demolite, con modalita', caratteristiche tecniche e tipologie tradizionali.

### **Art. 25 - SISTEMAZIONE DEL TRAFFICO AUTOMOBILISTICO E PEDONALE**

Nelle tavole di Piano sono indicate le viabilita' automobilistiche esistenti, di progetto ed i percorsi pedonali. Le aree indicate per la viabilita' sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. In esse sono ammessi interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di spazi per il traffico dei mezzi meccanici e dei pedoni.

Oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.) vi si potranno realizzare impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio.

Nei tratti di nuova costruzione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico specie pedonale.

Dove e' possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentirne l'alberatura.

L'eventuale assenza nella cartografia di Piano di previsioni relative alla rettifica od ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilita' per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche di pubblico interesse.

Le caratteristiche della viabilita' urbana di cui e' previsto il potenziamento nella cartografia di Piano saranno definite in sede di progettazione esecutiva. Conseguentemente, potranno essere impartite particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi, riguardanti edifici prospicienti la viabilita' di Piano, che potrebbero pregiudicare la possibilita' di un'idonea e corretta realizzazione della viabilita' stessa.

Negli elaborati di Piano sono indicate le aree e gli ambienti coperti (atrii, sottoportici, ecc.) per i quali e' prescritto l'uso pubblico con passaggi pedonali. Tali percorsi devono essere mantenuti aperti; potra' essere concessa, previo accordo con l'Amministrazione comunale, la chiusura nelle ore notturne. L'illuminazione e le opere di pavimentazione, se necessarie, saranno a carico del Comune, sulla base di un'apposita convenzione da stipulare con i proprietari.

## Art. 26 - PARCHEGGI

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree su cui possono essere realizzati parcheggi pubblici o privati; questi, se sono a servizio del centro storico, possono essere individuati anche in aderenza al perimetro del centro storico stesso.

Cartograficamente sono indicati con:

- |              |  |
|--------------|--|
| "P" e "P PR" | - parcheggi pubblici esistenti e di progetto |
| "p" e "p pr" | - parcheggi privati esistenti e di progetto  |

Su tali aree, purchè regolamentati da apposito atto convenzionale e fatto salvo il rispetto dello standard pubblico di parcheggi ai sensi del d.M. n. 1444/1968, potranno anche essere realizzati dai privati parcheggi interrati di pertinenza.

Nel caso che la realizzazione del parcheggio pubblico sia di iniziativa privata la destinazione ad uso pubblico e la sua relativa quantificazione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Oltre che nelle aree specificatamente previste dalle tavole di Piano per la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati, e' sempre consentita la costruzione di garages anche ad uso privato secondo le seguenti modalita':

- nel caso di garages previsti all'interno di aree inedificate, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27, comma a) delle presenti norme, la costruzione dovrà essere completamente interrata, fatto salvo la parte relativa alla rampa di accesso che comunque dovrà avere una larghezza non superiore a m. 3,00
- nel caso di garages realizzati totalmente a livello strada, all'interno di rilevati esistenti anche sostenuti da muri, questi dovranno essere ripristinati salvo che per i punti di accesso, onde mantenere la continuita' dell'andamento del terreno e delle murature

stesse. I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno e avere una larghezza netta preferibilmente non superiore a m. 2,60. ;

**Art. 27 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI**

Tutti gli spazi attualmente inedificati nonche' quelli ottenuti dalla demolizione di superfetazioni edilizie devono essere conservati liberi e recuperati secondo specifici progetti di sistemazione, fatte salve le possibilità di ampliamento laterale previste dagli articoli 12, 13, 14, 17 e 18 delle presenti Norme nonchè gli interventi di adeguamento a normative specifiche in materia di sicurezza, di eliminazione di barriere architettoniche ecc. per i quali non esistano valide alternative.

I criteri per il recupero e la sistemazione degli spazi aperti sono i seguenti:

a) Spazi privati, cavedi, corti, cortili:

per essi e' prescritta la conservazione funzionale e dimensionale, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 26 e 37. Se allo stato attuale detti spazi risultano pavimentati, e' prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione in pietra (lastricato o acciottolato) o in cotto. Anche in quest'ultimo caso e' peraltro consentita la possibilita' di realizzare locali di servizio completamente interrati con creazione di accessi esclusivamente dagli edifici circostanti;

b) Spazi privati ad orto o giardino:

tali spazi sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto in modo specifico dal precedente articolo 26 quarto paragrafo;

c) Aree a verde pubblico e attrezzato:

sono destinate alla sistemazione a parco pubblico come specificato nel successivo art. 28;

d) Spazi pubblici pavimentati:

per essi e' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni in pietra se esistenti o la pavimentazione con materiali lapidei tradizionali, oltre alla loro sistemazione con opportuni arredi fissi o mobili fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 30 e 31.

**Art. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO**

Le zone a verde pubblico e attrezzato, indicate nelle tavole di Piano, sono destinate alla creazione di parchi urbani con la necessaria conservazione del verde esistente.

In tali zone sono consentiti manufatti di servizio, purche' risultino giustificati da un progetto d'insieme relativo all'intera area verde, e ne sia garantito l'uso ed il controllo della gestione pubblica.

Anche la realizzazione dell'arredo vero e proprio (panchine, illuminazione, percorsi, ecc.) deve essere preceduto da un progetto unitario riferito all'intera area.

**Art. 29 - ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA**

Le aree indicate dal P.G.T.I.S. come verde privato e di tutela interessano gli spazi contermini al perimetro dei nuclei storici o adiacenti ad edifici di interesse storico, la cui salvaguardia e' essenziale per la tutela paesaggistica e dei coni visuali dei centri storici.

In tali aree non e' consentita alcuna edificazione, ne' l'alterazione dell'andamento orografico o modificazione del verde esistente qualora questi abbiano un evidente valore paesistico. Cio' dicaso anche nel caso in cui tali zone siano interessate da attivita' di carattere agricolo.

L'abbattimento di piante di particolare pregio ambientale potra' essere eseguito esclusivamente se previsto da un progetto approvato, da cui risultino comprovati motivi per tale iniziativa.

**Art. 30 - ARREDO URBANO - VINCOLI PUNTUALI -**

Gli elementi di arredo urbano, specificati nelle tavole di Piano quali muri a secco, rogge scoperte, o ricompresi nella dizione "vincoli puntuali" quali fontane, affreschi, portali, esistenti sia lungo le strade pubbliche che nelle corti e nei giardini privati vanno mantenuti e per essi sono consentite solo operazioni di manutenzione e restauro.

Gli impianti tecnologici (acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature) ricadenti all'interno del Piano devono essere oggetto, prima di qualsiasi modifica che riguardi anche una sola categoria di essi, di un progetto globale unitario che prenda in esame il loro stato attuale e la loro sistemazione duratura, prevedendo le modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, ecc.

In particolare si prescrive che:

- tutte le reti tecnologiche siano realizzate in interrato;
- una volta provveduto, da parte dell'Amministrazione comunale, alla stesura di un progetto di arredo urbano ed alla sua attuazione, le operazioni di posa e manutenzione delle reti interrate non modifichino le pavimentazioni previste.

**Art. 31 - SPAZI DA RIQUALIFICARE MEDIANTE PROGETTI UNITARI**

All'interno delle aree perimetrati il P.G.T.I.S. individua aree di particolare pregio storico, artistico ed ambientale, ove sia auspicabile una organica sistemazione della viabilita', dei parcheggi, degli spazi pubblici e a fruizione pubblica, nonche' degli arredi urbani e dell'aspetto esteriore dei manufatti.

In tali aree dovranno essere redatti a cura del Comune o dei privati, tramite atto convenzionato con l'Amministrazione comunale, progetti basati su una visione unitaria

e complessiva, anche su porzioni piu' ampie di quelle previste nelle cartografie di Piano, e che dovranno prevedere:

- una definizione degli spazi secondo logiche funzionali con specifico riferimento agli spazi di socialità o pubblici, alla viabilita', agli spazi di sosta all'aperto o interrati degli automezzi, alle aree pedonali, alle aree a verde, ecc.;
  - una definizione degli aspetti spaziali e formali legati ad elementi quali: andamento altimetrico, aperture, demolizioni, consolidamento e recupero o costruzione di muri, cortine e recinzioni, pavimentazioni, studio del colore degli edifici che si affacciano su tali spazi, ecc.;
  - una specificazione degli elementi di arredo vero e proprio dello spazio quali illuminazione, alberature, fontane, sedute, ecc. oltre che ad una razionalizzazione di altri elementi quali segnali stradali, cassonetti delle immondizie, fioriere, ecc.
1. La zona destinata a "Spazi da riqualificare mediante progetto unitario", individuata in località Grearo, costituisce ambito di una zona più ampia che contiene un secondo ambito, disgiunto rispetto al precedente, destinato a Zona Territoriale Omogenea di tipo "F" - "Servizi assistenziali di livello locale", individuata cartograficamente con lettera "as pr", come previsto al comma 1 dell'art. 26 nonché al comma 4 dell'art. 29 delle Norme di attuazione del P.R.G.

La zona costituita dai due ambiti di cui sopra è perimetrata cartograficamente con particolare grafia ed è soggetta a progettazione convenzionata, cartografato con il simbolo "PC", attuabile anche per stralci funzionali. L'atto convenzionale deve prevedere opere, tempi, modalità attuative ed eventuali prescrizioni finalizzate alla realizzazione della progettazione convenzionata.

In particolare per l'ambito relativo alla zona dedicata a "Spazi da riqualificare mediante progetto unitario" in località Grearo, va prevista, tranne una parte a sud est per la quale viene confermata la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti tramite trasferimento e compensazione degli stessi nella nuova volumetria insediabile nel secondo ambito destinato a "Servizi assistenziali di livello locale". La parte a sud est, per la quale viene confermata la ristrutturazione, è destinata a ulteriori funzioni pubbliche.

## Art. 32 - SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE

Gli elementi di arredo quali targhe, insegne, tende sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione edilizia prescritta e soggiacciono alle seguenti norme.

### a) TARGHE:

le targhe dovranno essere applicate sulla muratura degli edifici ed avere dimensioni massime di cm. 80x40. Nel caso di esposizione di piu' targhe, queste, per ogni unita' edilizia, devono essere realizzate con dimensioni e materiali uguali e la loro dimensione complessiva essere proporzionata alla superficie muraria di appoggio. E' esclusa la possibilita' di applicazione di targhe su porte, portoni e su stipiti, cornici o pilastrate.

### b) INSEGNE A STRISCIA

le insegue di tal forma andranno collocate sulle facciate degli edifici e potranno avere un andamento solamente orizzontale. Le loro dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie e fare riferimento alle linee architettoniche dell'edificio, in particolare alle forature dei piani terra e superiori.

La loro collocazione dovrà interessare esclusivamente lo spazio ricompreso tra il piano terra ed il primo piano; non potranno essere posizionate sulle cornici di vetrine o marcapiani o altri fregi di facciata; non potranno superare i cm. 40 in altezza.

Le insegne poste all'interno delle bucature dei piani terra (vetrine o porte) dovranno essere del tipo scatolare e contenute all'interno dello spessore della bucatura.

E' consentito l'impiego di insegne realizzate in legno, plexiglas, ferro, rame, ottone, acciaio e/o alluminio verniciati.

c) INSEGNE A BANDIERA

le insegne a bandiera sono consentite purché poste ad un'altezza minima di m. 3,00 in presenza di marciapiede o m. 4,50 in assenza di quest'ultimo. Il loro ingombro massimo non potrà superare la misura di cm. 130x130 e dovranno essere prive di fonti di illuminazione.

Per quanto concerne l'uso dei materiali vale quanto prescritto per le insegne a striscia.

d) TENDE:

le tende sporgenti su spazi pubblici dovranno essere realizzate in stoffa a tinta unita o rigata con colori sobri. Le forme consentite sono il telo unico inclinato e la "cappottina". La applicazione di tende è consentita solo in presenza di marciapiede e di spazi pubblici pedonalizzati con le seguenti prescrizioni dimensionali: altezza minima dal piano di calpestio m. 2,20, sporgenza dal filo di facciata non superiore al bordo esterno del marciapiede.

e) DEROGHE

deroga alle tipologie dimensionali o all'impiego di materiali per insegne è consentita per quelle insegne che riguardano Enti pubblici o esercizi di pubblica utilità e per i quali sono previsti specifici standards normativi (farmacie, ospedali, polizia, sali e tabacchi, ecc.).

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 33 - NORME IGIENICO-EDILIZIE**

#### a) Altezze interne dei locali

Nei casi di ricostruzione, di edifici realizzati ex novo, devono essere adottate le altezze interne stabilite dal Regolamento Edilizio vigente. In tutti gli altri tipi di intervento, fatte salve le prescrizioni valide per ciascuno di essi, possono essere adottate altezze inferiori a quelle previste dal R.E.C. senza che cio' costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilita' o usufruibilita'.

#### b) Superficie minima dei locali

In tutti i casi previsti dalle presenti norme le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dai vigenti R.E.C.

#### c) Rapporti di illuminazione

Nei casi, di ricostruzione, di edifici realizzati ex novo, devono essere adottati i rapporti di illuminazione e areazione stabiliti dal vigente R.E.C. In tutti gli altri tipi di intervento, compresi i casi di vincoli particolari nel trattamento delle facciate, possono essere adottati rapporti di areazione e illuminazione inferiori a quelli stabiliti dal R.E.C. senza che cio' costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilita'.

### **Art. 34 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

Con il termine "alloggio" si intende una pluralita' di locali abitabili e di servizio finalizzati all'uso residenziale.

Ogni singolo alloggio non puo' avere superficie minima netta inferiore a mq. 35. Abitazioni di superficie minima netta inferiore a mq. 35 sono da considerarsi comprese nella categoria dei "monolocali".

### **Art. 35 - SOTTOTETTI**

I sottotetti, qualora siano praticabili, possono essere utilizzati per ospitare i locali accessori della o delle abitazioni sottostanti mentre se, oltre ad essere praticabili, possono essere considerati abitabili ai sensi dei commi seguenti, possono essere utilizzati come unita' immobiliare autonoma o come accessorio alla o alle unita' immobiliari situate nei piani sottostanti.

Ai fini della determinazione dei requisiti di agibilita' devono essere rispettati i seguenti limiti:

- altezza media ponderale in ogni singolo locale abitabile calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile pari a m. 2,20; per superficie abitabile si intende quella che in ogni suo punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti mentre il volume abitabile e' quello sotteso dalla superficie abitabile;
- il rapporto fra superficie interna dei locali abitabili e la superficie finestrata non puo' essere inferiore ad 1/12. Comunque la superficie finestrata minima di ciascun locale non puo' essere inferiore a mq. 0,50;

Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

E' vietata la realizzazione di terrazze ricavate con sfondamento della copertura.

Per quanto riguarda le finestre in falda esse devono essere valutate in rapporto alla categoria dell'edificio ( escluse nel caso di restauri), all'unitarietà della cortina edilizia, alla visibilità dai prevalenti punti di vista, alla dimensione e al numero per ogni falda che, orientativamente, dovrebbe corrispondere ad una finestra ogni mq. 8 di superficie abitabile.

## Art. 36 - SOPPALCHI

E' ammessa la costruzione di soppalchi purché nel rispetto delle seguenti norme:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda i 2/3 della superficie del locale da soppalcare;
- l'altezza netta dei vani ricavati non sia inferiore a m. 2,20 per uso residenziale e m. 2,50 per altri tipo d'uso (negozi, uffici, laboratori, pubblici esercizi, ecc.);
- il soppalco non interessi la parete finestrata se cio' risultasse di impedimento all'areazione.

E' consentita l'adozione di un'altezza media ponderale non inferiore a m. 2,05 qualora i locali ottenuti vengano utilizzati come vani accessori (servizi igienici, camerini di prova, ripostigli o depositi) sia dell'abitazione che delle altre attivita'.

E' comunque vietato ricavare locali chiusi con eccezione per i locali da utilizzare come accessorio all'abitazione o all'attivita' economica.

Allo scopo di utilizzare i sottotetti di altezza sufficiente e' possibile, anche nei casi in cui siano vincolate le quote di copertura e ultimo solaio, procedere all'eliminazione parziale dell'ultimo solaio e cio' al fine di realizzare ambienti interni a piu' livelli.

E' consentita l'introduzione di nuovi solai in locali a doppia altezza e che interessino tutta la superficie orizzontale del vano purché:

- a solaio realizzato entrambi i vani ottenuti abbiano un'altezza media ponderale di almeno m. 2,50 per i locali da adibirsi ad abitazione permanente o uffici, e m. 2,80 per i locali da utilizzarsi come negozi, laboratori, pubblici esercizi, ecc.;

- i locali cosi' ricavati dispongano di areazione diretta secondo quanto stabilito per il rispetto delle norme igienico-sanitarie e fatti salvi i vincoli eventualmente previsti per le bucature esterne.

### **Art. 37 - SOTTERRANEI**

Ove tecnicamente possibile e fatta salva la salvaguardia dei beni archeologici e' consentita la realizzazione di nuovi piani interrati.

I sotterranei esistenti o recuperati da locali attualmente intasati ovvero realizzati ex-novo, possono essere utilizzati:

- per ospitare eventuali servizi tecnologici dell'edificio di cui fanno parte, qualora presentino i requisiti di sicurezza previsti dalle vigenti norme;
- per ospitare vani accessori, garages compresi (di cui vedasi le specifiche norme all'art. 26), alla o alle abitazioni situate nei piani soprastanti;
- come ampliamento per le attivita' di vendita eventualmente situate nell'edificio di cui detti sotterranei fanno parte a condizione che siano convenientemente areati (naturalmente e/o meccanicamente).

In ogni caso l'altezza minima per detti locali dovrà essere di almeno m. 2,20.

### **Art. 38 - LOCALI DI SERVIZIO**

I locali di servizio, quali servizi igienici e cucine, possono essere collocati in ambienti privi di illuminazione diretta, purché muniti di idonea ventilazione (minimo 15 ricambi/ora) mediante canali verticali a tiraggio naturale o artificiale, fatto comunque salvo il parere dell'Ufficiale sanitario.

### **Art. 39 - ASCENSORI E MONTACARICHI**

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti verticali, e' ammessa a patto che tali infrastrutture siano compatibili con le prescrizioni relative all'involucro esterno.

In particolare sono ammesse limitate alterazioni delle coperture esistenti per la creazione di volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento di tali collegamenti verticali.

Tali impianti devono essere prioritariamente localizzati all'interno degli edifici; qualora ciò non sia possibile per carenza di spazi adeguati o per altri motivi, verificati in sede di Commissione edilizia comunale, è eccezionalmente consentita la loro realizzazione esterna, anche laddove le norme specifiche non lo consentirebbero, purchè ciò sia compatibile con i caratteri dell'edificio esistente e con il suo intorno.

**Art. 40 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Per le fasce di rispetto cimiteriale e per gli edifici ivi ricadenti si applica quanto previsto dall'art. 9, comma 9, delle Norme di attuazione del PRG.

**Art. 41 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

Gli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento edilizio nell'ambito di applicazione del P.G.T.I.S. dovranno essere presentati, a firma di un tecnico abilitato anche rispetto alle competenze professionali specifiche per il tipo di intervento proposto, corredati con la seguente documentazione:

## a) stato attuale

- rilievo quotato in scala 1:100 o 1:50, comprendente le piante ed i prospetti dell'edificio, nonche' le sezioni in numero adeguato ad illustrare compiutamente l'edificio in ogni sua parte; tale rilievo deve essere esteso alle eventuali superfici scoperte di pertinenza.

Sulle piante dovranno essere specificate le destinazioni d'uso attuali di ogni locale, nonche' la presenza di tutti gli elementi (quali volte, pavimentazioni, stucchi, affreschi, stufe, contorni di fori e scale in pietra, ecc.) di decorazione architettonica significativi. Sui prospetti andranno specificati i materiali, i colori, le decorazioni eventualmente presenti sui fronti dell'edificio;

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, gli spazi aperti di pertinenza, gli elementi strutturali, i particolari architettonici e decorativi sia interni che esterni. Il punto di vista di ogni foto sara' menzionato sulle piante di rilievo mediante numerazione progressiva;
- relazione illustrativa dello stato dell'edificio in rapporto alla documentazione di cui ai punti precedenti. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento la relazione andra' completata da un'analisi tipologica e strutturale del manufatto al fine di evidenziare i processi evolutivi subiti nel tempo.

Per gli edifici soggetti a restauro la relazione andra' corredata da una sintetica storia dell'edificio accompagnata, ove esistano, da riproduzioni planimetriche, foto d'epoca, stampe, e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che vengono proposti.

## b) stato di progetto

- estratto cartografia del P.G.T.I.S.;
- piante prospetti e sezioni in scala analoga a quella adottata per il rilievo, con destinazioni di ogni locale interno, i materiali impiegati per le rifiniture esterne. Andranno inoltre documentate le proposte progettuali per gli eventuali spazi di pertinenza del fabbricato;

- relazione illustrativa contenente la descrizione delle opere che si intendono eseguire con specifico riferimento alle opere di consolidamento, di ripristino tipologico, di carattere estetico-architettonico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, la concessione e' sostituita da S.C.I.A.. Essa deve contenere tutti gli elaborati necessari ad illustrare il tipo e le modalita' dell'intervento e deve essere corredata da una documentazione fotografica esauriente.

Per ogni tipo di intervento e' comunque richiesta ogni altra documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente e rimane salva la facolta' del Sindaco di richiedere elaborati integrativi di quelli elencati.

## **Art. 42 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA**

La concessione edilizia e' in ogni caso rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.

Qualora, nel corso dei lavori oggetto della concessione o S.C.I.A., emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco puo' emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al progetto approvato che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

Analogamente al titolare della concessione edilizia, al direttore lavori e al titolare dell'impresa, qualora si verifichino le circostanze suindicate, e' fatto obbligo di darne esatta e tempestiva comunicazione, con adeguata documentazione da inserire nei progetti di variante che dovranno essere richiesti a modifica della concessione rilasciata o S.C.I.A..

## **Art. 43 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI**

Quando nel corso dei lavori, vengano scoperte fortuitamente cose mobili o immobili, di interesse archeologico, il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore lavori e il titolare dell'impresa devono inoltrare immediata denuncia all'autorita' competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurarne la custodia, lo scopritore ha facolta' di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Tali operazioni soggiacciono alle disposizioni delle vigenti leggi in materia di tutela dei beni archeologici, storici, artistici ed ambientali.

#### **Art. 44 - CONCESSIONE E S.C.I.A.**

Gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.I.S. negli ambiti di propria competenza, sono soggetti alla concessione di edificazione da parte dell'Amministrazione comunale o S.C.I.A. ai sensi delle leggi vigenti.

#### **Art. 45 - DEROGHE**

Alle presenti norme potrà essere derogato nei modi e forme di legge limitatamente ad opere pubbliche o di interesse pubblico.

Nessuna deroga potrà essere consentita di norma per gli edifici assoggettati a restauro.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
dott. arch. SERGIO NICCOLINI  
INSCRIZIONE ALBO N° 236

