



INDICE

<u>CAPO I- FINALITÀ E DEFINIZIONE.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 1 – Ambito di applicazione.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 2 - Modalità generali di attuazione.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3 - Prescrizioni di carattere generale.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 4 - Norme di carattere generale.....</u>	<u>4</u>
<u>CAPO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 5 - Destinazioni d'uso dei volumi edificati.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 6 - Destinazione d'uso delle aree libere.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 7 - Categorie di intervento sugli edifici del centro storico e sui manufatti isolati.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 8 - M1_cs) Manutenzione ordinaria.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 9 - M2_cs) Manutenzione straordinaria.....</u>	<u>8</u>
<u>Art. 10 - R1_cs) Restauro.....</u>	<u>8</u>
<u>Art. 11 - R2_cs) Risanamento conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Art. 12 - R3_cs) Ristrutturazione edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 13 - R4_cs) Demolizione e ricostruzione.....</u>	<u>11</u>
<u>Art. 14 - R5_cs) Demolizione.....</u>	<u>11</u>
<u>Art. 15 – Categorie di intervento sulle pertinenze ed aree libere.....</u>	<u>11</u>
<u>Art. 16 - Rp1_cs) Restauro degli spazi di pertinenza.....</u>	<u>12</u>
<u>Art. 17 - Rp2_cs) Risanamento spazi di pertinenza.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 18 - Rp3_cs) Ristrutturazione degli spazi di pertinenza.....</u>	<u>13</u>
<u>CAPO III - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ED ACCESSORI.....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 19 - Manufatti di interesse storico.....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 20 - Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico insediamento.....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 21 - Manufatti e fabbricati non schedati o censiti.....</u>	<u>15</u>
<u>CAPO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO.....</u>	<u>16</u>
<u>Art. 22 - Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici.....</u>	<u>16</u>
<u>Art. 23 - Norme colore all'interno delle perimetrazioni del centro storico e degli edifici isolati....</u>	<u>17</u>





<u>CAPO V – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 24 - Parcheggi pertinenziali.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 25 - Garages interrati nelle aree di antico insediamento.....</u>	<u>19</u>
<u>CAPO VI – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE E DI DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 26 – Definizioni dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 27 – Disposizioni in materia di distanze.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 28 – Fascia di rispetto cimiteriale.....</u>	<u>20</u>
<u>CAPO VII – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI E DI CONTENIMENTO ENERGETICO.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 29 – Principi generali.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 30 – Modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici in aree non soggette a tutela.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 31 – Installazione dei pannelli su edifici soggetti a tutela.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 32 – Installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 33 – Insolazioni termiche a cappotto.....</u>	<u>24</u>
<u>CAPO VIII – PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 34 – Contenuti.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 35 – Definizioni.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 36 – Soglie dimensionali.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 37 – Compatibilità del centro storico con gli insediamenti commerciali.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 38 – Dotazione di parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali.....</u>	<u>27</u>





CAPO I- FINALITÀ E DEFINIZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il PRG è redatto ai sensi della Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e s. m. “Ordinamento urbanistico e tutela del Territorio” e della Legge Provinciale 4 marzo 2008 n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio” e si applica a tutto il territorio Comunale di Bondone.
2. La disciplina urbanistica in esso contenuta è in conformità al Piano Urbanistico Provinciale, approvato con Legge Provinciale 27 maggio 2008 n. 5 ed entrato in vigore il 26 giugno 2008, e si applica secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie, nella relazione illustrativa e nelle presenti norme di attuazione. Tali disposizioni sostituiscono in ogni loro parte tutte quelle del precedente strumento urbanistico.
3. Le presenti Norme di Attuazione sostituiscono quanto previsto dal vigente P.R.G. di Bondone all’interno della perimetrazione del centro storico e sulle case sparse e dei manufatti storici individuati in apposita cartografia.

Art. 2 - Modalità generali di attuazione

1. L’attuazione del Piano Generale degli insediamenti Storici (PGIS), ha luogo osservando le indicazioni contenute nella cartografia in conformità a quanto stabilito dalle presenti Norme di attuazione.
2. Le indicazioni contenute nella cartografia vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli seguenti.
3. Le schede di rilevazione delle unità edilizie presenti negli insediamenti storici e quelle considerate isolate di interesse storico, artistico documentario, hanno la facoltà di prescrivere o consentire interventi specifici su singole unità edilizie (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, nonché ampliamenti e/o sopralevazioni) motivate dalle peculiarità dell’unità edilizia o da puntuali esigenze urbanistiche del contesto edilizio.
4. E’ ammessa la facoltà di deroga limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le procedure previste dalle disposizioni in vigore, conformemente alla normativa ed ai provvedimenti di competenza provinciale.





Art. 3 - Prescrizioni di carattere generale

1. All'interno del perimetro del centro storico e sugli edifici e manufatti di origine storica a carattere sparso, ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica, deve essere conforme alle prescrizioni ed indicazioni contenute nelle schede di rilevazione delle unità edilizie (categorie d'intervento).
2. I riferimenti a norma di legge, a regolamenti ed ad altri provvedimenti amministrativi, si intendono automaticamente adeguati alle successive sostituzioni o modificazioni.

Art. 4 - Norme di carattere generale

1. Le sopraelevazioni previste dalle schede di valutazione, sono attuabili solo se l'edificio non ha mai usufruito delle sopraelevazioni previste dalle pianificazioni precedenti: P.R.G..
2. E' importante che la ritinteggiatura non risulti dissonante dal contesto edilizio circostante. Si consiglia l'uso di tinte ai silicati o a calce, evitando l'uso di tinte plastiche o filmogene e tutta la gamma dei graffiati pesanti.
3. Prima di eseguire le tinteggiature degli edifici, è opportuno eseguire dei saggi al fine di individuare le tinte originarie ed eventualmente riproporle. Saranno comunque apposte delle opportune campionature per la scelta definitiva fatta dall'esperto in seno alla Commissione Edilizia Comunale.
4. E' fatto divieto di installare parabole satellitari sui poggiali o sugli aggetti di facciata. E' consigliato per le stesse l'uso di tinte scure od opache.
5. Per i cappotti termici l'uso è vietato sugli edifici vincolati a restauro e risanamento, salvo le possibilità concesse dalle norme del risanamento; per gli altri edifici, si consiglia l'uso di una finitura del tipo tradizionale, possibilmente liscia, in modo tale da ricreare la sensazione della grana esistente, evitando l'uso di graffiati pesanti con tinte chimiche avulse dalla tradizione locale.



CAPO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Art. 5 - Destinazioni d'uso dei volumi edificati

1. Gli edifici inseriti all'interno dell'insediamento storico con destinazione residenziale oltre che fungere alla principale funzione abitativa possono essere destinati alle seguenti attività:

- a) attività produttive artigianali con piccoli laboratori, purché non nocive o moleste, e attività commerciali compatibili con il piano commerciale del comune.
- b) attività sociali, ricreative, istituzioni pubbliche, sociali culturali e amministrative,
- c) negozi, bar, ristoranti, alberghi;
- d) uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.;

2. Il volume esistente, originariamente destinato ad usi rurali, può essere urbanizzato nella sua totalità.

3. È ammesso il cambiamento della destinazione d'uso 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.

4. Sono ammesse le attività commerciali secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione del territorio aperto.

5. 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. 6 - Destinazione d'uso delle aree libere

1. Tutti gli spazi aperti inseriti all'interno degli insediamenti storici costituiscono un bene culturale o ambientale che richiede un certo grado di tutela.

2. Aree e spazi pubblici pedonali e carrabili: rappresentano la fitta rete di strade interne di collegamento, di attraversamento e di distribuzione. Per esse si prevede:





- a) Pavimentazione in pietra in sintonia con l'ambiente storico. Sono da evitarsi fioriere in cemento sporgenti dal piano naturale della strada. Eventuali spazi verdi dovranno essere ben evidenziati ed avere dimensioni atte a garantire la fruibilità pubblica e non essere di intralcio alla viabilità ed agli accessi verso gli spazi privati.
- b) Il decoro floreale, che di norma si esegue solo nei mesi estivi, deve limitarsi ad accessori rimovibili, al fine di garantire per l'inverno il massimo grado di sicurezza e di pulizia nel caso di precipitazioni nevose o ghiaccio.
- c) Le strade con pendenze superiori al 12% dovranno essere pavimentate con pietre a spacco rendendo il fondo stradale meno sdruciolevole. Sono da evitarsi percorsi pedonali con acciottolato grezzo. Le eventuali parti in acciottolato dovranno essere eseguite con posa della testa piatta verso il piano di calpestio.
- d) Gli spazi parcheggio insistenti sulle strade o spazi privati dovranno essere segnati con inserti in pietra a contrasto.
- e) Sono da evitarsi cordoli di qualsiasi genere in pietra o cemento a spigolo vivo. Al fine di garantire la massima fruibilità e sicurezza ai pedoni e ciclisti i marciapiedi, gli spazi e gli attraversamenti pedonali dovranno essere sopraelevati rispetto al piano stradale il quale sarà raccordato con cordoli inclinati.
- f) La segnaletica dovrà essere posizionata in modo visibile senza peraltro costituire intralcio ai pedoni o costituire barriere visive che danneggino o limitino l'assetto paesaggistico.
- g) In sede di approvazione del progetto definitivo delle opere di sistemazione degli spazi pubblici potranno essere adottate anche ulteriori soluzioni e l'utilizzo di ulteriori materiali nel rispetto delle norme di sicurezza e garantendo la massima fruibilità ed accessibilità a chiunque.

3. **Pertinenze private:** sono tutti gli spazi scoperti di servizio agli edifici, sia storici che recenti. Possono essere pavimentati fino a coprire un massimo dell'80% dell'area. La restante parte deve mantenere un grado di permeabilità rimanendo a verde o coperta con grigliati riempiti di ghiaia o terreno vegetale sciolto. I valori sono derogabili nel caso di interventi su aree di limitata estensione che necessariamente deve risultare pavimentata al fine di garantire la fruibilità ed accessibilità. Sono di norma considerati pedonali, possono essere comunque utilizzati per accessi carrabili, parcheggi e per la costruzione di volumi accessori.

4. **Verde privato:** si tratta di orti, giardini, prati e coltivi in genere che costituiscono pertinenze degli edifici. Sono prevalentemente verdi, ma al loro interno possono essere organizzati percorsi pedonali e carrabili. Si potranno realizzare all'interno degli spazi verdi anche parcheggi necessari al rispetto degli standard che dovranno essere pavimentati a verde. Si potranno pure realizzare i volumi accessori.





5. Verde agricolo: si tratta di orti, prati e coltivi o incolti che pure stando all'interno del perimetro del Centro Storico non hanno diretta correlazioni di proprietà o di uso con gli edifici limitrofi, costituendo appezzamenti di terreno con propria autonomia di utilizzo. Devono mantenere destinazione prevalentemente ad orto o a verde, ma al loro interno possono essere organizzati percorsi pedonali e carrabili. Si potranno realizzare all'interno degli spazi verdi anche parcheggi necessari al rispetto degli standard che dovranno essere pavimentati a verde. Si potranno pure realizzare i volumi accessori. Le alberature di pregio, autoctone e non, esistenti vanno conservate.

6. Aree ad uso collettivo: sono aree costituite da:

- a) piazze e slarghi di pubblica fruizione, con la presenza di arredo urbano, monumenti, fontane, ecc ad elevata permeabilità pedonale;
- b) verde ricreativo attrezzato: si tratta del classico parco giochi all'interno del quale oltre che le attrezzature dedicate all'attività ludica, si potranno realizzare gazebo e servizi igienici pubblici;
- c) verde e spazi ornamentali: si tratta di spazi residuali di cortina o posti lungo i viali. Tali aree andranno organizzate curando particolarmente le essenze arboree permanenti che dovranno creare sfondi scenografici, evitando di ostruire visuali o scorci caratteristici;
- d) Parco urbano: si tratta di spazi verdi con caratteristiche di naturalità maggiori rispetto al verde ricreativo. Si dovranno prevedere spazi di sosta, relax, angoli verdi con la possibilità di realizzare giochi d'acqua.
- e) E' ammessa inoltre la realizzazione di gazebo o servizi igienici.

Art. 7 - Categorie di intervento sugli edifici del centro storico e sui manufatti isolati

1. Nell'ambito dei centri storici e dei manufatti isolati le categorie di intervento sono di seguito riportate e definite nel dettaglio:

- a) M1_cs): manutenzione ordinaria;
- b) M2_cs): manutenzione straordinaria;
- c) R1_cs): restauro;
- d) R2_cs): risanamento conservativo;
- e) R3_cs): ristrutturazione edilizia;
- f) R4_cs): demolizione e ricostruzione;
- g) R5_cs): demolizione

2. Di seguito vengono riportate le definizioni e gli interventi ammessi per ognuna delle categorie di intervento così come inserito nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione.





Art. 8 - M1_cs) Manutenzione ordinaria

1. 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 quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) **Opere esterne:** riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ecc. .
- b) **Opere interne:** tinteggiatura, pulitura e rifacimenti di intonaci degli edifici; riparazione di infissi e pavimenti; riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici. L'intervento deve comunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

Art. 9 - M2_cs) Manutenzione straordinaria

1. Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per innovare 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.

2. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) **Opere esterne:** rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti); rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi e elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.; rifacimento con materiali tradizionali del manto di copertura.
- b) **Opere interne:** consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastri, arcate, ...); rifacimento delle strutture orizzontali (solai, travature del tetto) utilizzando i materiali tradizionali ed applicando le





modalità costruttive locali; creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.); Gli interventi non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale, che si dovrà concretizzare nel mantenimento degli elementi tradizionali in sufficiente stato di conservazione e nella sostituzione di quelli degradati o non tradizionali con uno rispettoso dei caratteri storici.

Art. 10 - R1_cs) Restauro

1. Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

- a) **Opere esterne:** rifacimento della superficie di facciate degli edifici (integgiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.); rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali.
- b) **Opere interne:** consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, travature del tetto, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.). Sono ammessi gli ascensori purché connessi all'eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto dell'assetto e della compatibilità architettonico - strutturale dell'edificio; riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile; demolizione delle superfetazioni degradate; eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico; nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.); cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio; destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.); restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte, archi, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni) e degli elementi in pietra in genere; suddivisione del volume del sottotetto con soppalchi in legno, possibilmente aperti sullo spazio sottostante per consentire la vista della struttura originaria.





3. Speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene, ma anche l'ambiente in cui esso è collocato ed alle tipologie affini.

Art. 11 - R2_cs) Risanamento conservativo

1. Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché 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 tecnologico-organizzativo iniziale.

2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

- a) **Opere esterne:** rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde; inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti; realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico; realizzazione di nuovi balconi e ballatoi solamente su spazio privato, con materiali e tecniche costruttive tradizionali se compatibili con la tipologia edilizia; conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendo nuove aperture; realizzazione di nuovi fori e modifica di quelli esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, purché le finestre esistenti sulla facciata interessata non abbiano i contorni originari in pietra; rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) preferibilmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali.
- b) **Opere interne:** demolizione limitate e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne; rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi; inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie; inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori); suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalature; cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le destinazioni di zona.

3. È ammessa la ricostruzione dei balconi solo in presenza di evidenti tracce di preesistenza costituite da:

- a) Documentazione fotografica originale;
- b) Presenza, anche residua, di mensole di sostegno;





4. Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

Art. 12 - R3_cs) Ristrutturazione edilizia

1. Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, il tipo ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

- a) **Opere esterne:** modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti; modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei; demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto; demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'intervento e con il contesto; realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario; rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenza e numero delle falde.
- b) **Opere interne:** demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti; realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote; realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali; modifica della distribuzione dell'edificio; realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali.

3. La ristrutturazione è l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologia simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.





Art. 13 - R4_cs) Demolizione e ricostruzione

1. Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio. Si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del centro abitato.
2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, sono possibili i seguenti interventi, nel rispetto delle prescrizioni di zona e della categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza: ricomposizione planivolumetrica del volume all'interno del sedime attuale; ricomposizione planivolumetrica del volume su nuovo sedime; recupero del volume demolito nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio di pertinenza, qualora trattasi di una struttura accessoria.
3. Qualora sia necessaria per migliorare la funzionalità urbana o il decoro del centro abitato, la demolizione e ricostruzione assume carattere prescrittivo. Questi casi sono segnalati dalle schede di rilevazione degli insediamenti storici, che specificano le modalità di ricostruzione in riferimento alle peculiarità dell'edificio, alle caratteristiche della superficie fondiaria o alle finalità urbanistiche. Su questi fabbricati, in alternativa della demolizione e ricostruzione possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.
4. In alternativa alla demolizione e ricostruzione è sempre consentito l'intervento di sola demolizione.
5. I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

Art. 14 - R5_cs) Demolizione

1. Sono qualificati interventi di demolizione quelli rivolti ad eliminare i fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio storico o allo stato di rudere. Sui fabbricati destinati alla demolizione, possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

Art. 15 – Categorie di intervento sulle pertinenze ed aree libere

1. La cartografia evidenzia all'interno del perimetro del centro storico gli spazi di pertinenza degli edifici pubblici o privati. Trattasi di aree destinate a giardini, orti, piazzali,





cortili e frutteti che svolgono un ruolo determinante nell'immagine complessiva del centro abitato.

2. Le tavole del presente piano relative alle perimetrazioni del centro storico individuano le aree di pertinenza e le aree libere presenti sul territorio comunale assegnando loro le seguenti destinazioni:

- a) Spazio pubblico da riqualificare;
- b) Spazio privato da riqualificare;
- c) Spazio privato degli edifici;
- d) Verde privato.

3. Spazio pubblico da riqualificare: lo spazio pubblico costituisce un elemento centrale nella costruzione di processi di riqualificazione orientati all'ottenimento di elevati livelli di qualità urbana. L'attenzione alla realizzazione di trame connettive di spazi pubblici a supporto degli interventi di riqualificazione riveste, inoltre, un ruolo del tutto prioritario laddove l'intervento di riqualificazione interessa contesti urbani dismessi o degradati in cui tale trama deve essere realizzata ex novo.

4. Spazio privato da riqualificare: lo spazio privato da riqualificare è rappresentato dagli spazi privati quali corti, cortili, cavedi, slarghi che presentano fenomeni di degrado o disordine urbano per i quali è necessaria una progettazione accurata di dettaglio.

5. Spazio privato degli edifici: lo spazio privato degli edifici è rappresentato dagli spazi privati quali corti, cortili, cavedi, slarghi, strade private che presentano sistemazioni coerenti con il tessuto urbano esistente che possono essere migliorate attraverso interventi di riqualificazione urbana.

6. Verde privato: il verde privato costituisce una risorsa per la collettività, sia per le sue valenze ambientali (connettività biologica, riduzione inquinamento atmosferico ed acustico, miglioramento del microclima), sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano il tessuto urbano. È rappresentato dagli orti, dai giardini ed in generale dagli spazi verdi presenti nelle perimetrazioni del centro storico.

7. Le schede di rilevazione degli insediamenti storici definiscono anche le categorie di intervento come di seguito riportato a cui fare riferimento:

- a) Rp1_cs): restauro degli spazi di pertinenza;
- b) Rp2_cs): risanamento degli spazi di pertinenza;
- c) Rp3_cs): ristrutturazione degli spazi di pertinenza.

8. Di seguito vengono riportate le definizioni e gli interventi ammessi per ognuna delle categorie di intervento così come inserito nei corrispondenti articoli delle norme tecniche di attuazione.





Art. 16 - Rp1_cs) Restauro degli spazi di pertinenza

1. L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.
2. Sono ammesse: strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori e rampe, purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio; rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio: sono vietate pavimentazioni in asfalto e quelle non confacenti con la tipologia dell'edificio; muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali compatibili con l'edificio esistente.
3. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza; parcheggi in superficie purché compatibili con l'assetto dell'area e non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, recinzioni ecc.
4. È obbligatorio il mantenimento delle aree a verde.

Art. 17 - Rp2_cs) Risanamento spazi di pertinenza

1. L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso: è consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.
2. Sono ammessi: strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio; parcheggi in superficie; rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali.
3. La realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purché i materiali impiegati siano comunque quelli compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza.





4. È obbligatorio il mantenimento delle aree a verde ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie. Si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni preferibilmente permeabili che permettano la crescita del verde.

Art. 18 - Rp3_cs) Ristrutturazione degli spazi di pertinenza

1. Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico.
2. Nell'ambito delle aree di pertinenza oltre agli interventi ammessi in aree Rp2), possono essere ricavati parcheggi interrati, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile.
3. L'ampliamento dei cortili con la conseguente eliminazione delle aree a verde deve essere ridotto al minimo richiesto degli spazi di parcheggi e dei percorsi pedonali: si dovranno privilegiare le pavimentazione permeabili.





CAPO III - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ED ACCESSORI

Art. 19 - Manufatti di interesse storico

1. I manufatti di interesse storico sono quasi sempre legati alla viabilità di antica origine e riguardano capitelli, cippi epigrafati, edicole sacre, fontane, muri di sostegno o di recinzione, ponti in pietra o in ferro, ecc. e presentano un particolare valore intrinseco per la rete che concorrono a determinare e sono testimonianza dei modi di vita tradizionali.
2. Inoltre sono comprese le immagini sacre o profane dipinte sulle facciate degli edifici in modo da creare una catalogazione utile per una loro tutela e salvaguardia da probabili manomissioni.
3. I manufatti sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di PRG e la categoria di intervento consentita è quella indicata sulla scheda di rilevazione specifica.
4. Per i manufatti posti sul terreno è obbligatorio il mantenimento della posizione originaria, la quale può essere modificata solo per inderogabili esigenze legate alla viabilità od alla realizzazione di opere pubbliche.
5. Per tutti i manufatti eventualmente esclusi dal rilevamento, esistenti ante 1967 o regolarmente accatastati, è prevista la categoria di intervento di manutenzione ordinaria (M1).

Art. 20 - Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico insediamento

1. Si definiscono come manufatti accessori le piccole costruzioni di modesta consistenza edilizia che usualmente corredano i fabbricati di cui sono pertinenza quali legnaie, depositi, box per auto e simili, secondo le prescrizioni tipologiche e dimensionali stabilite dal presente strumento urbanistico.
2. La possibilità di costruire nuovi manufatti accessori fuori terra nelle aree libere degli insediamenti storici è in funzione delle categorie di intervento ammesse per gli edifici dei quali tali spazi sono di pertinenza; essa è così regolata:
 - a) edifici soggetti a restauro: non è consentita l'occupazione anche parziale di aree libere con nuovi manufatti accessori isolati o addossati al corpo dell'edificio principale, fatta eccezione per gli accessori esterni ai locali interrati delle centrali termiche;





- b) edifici soggetti a risanamento conservativo: è ammessa la costruzione di nuovi manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia negli spazi scoperti di pertinenza solo qualora sia impossibile disporre le funzioni accessorie nei piani terreni dei fabbricati principali e solo per un volume massimo deducibile dalle dimensioni previste nell' allegato abaco degli elementi architettonici di riferimento per i centri storici del comune di Bondone secondo le tipologie obbligatorie;
- c) edifici soggetti a demolizione con ricostruzione: è vietato costruire nuovi manufatti accessori di qualsiasi tipo negli spazi scoperti di pertinenza. Con tali interventi è pertanto fatto obbligo di provvedere alle funzioni accessorie all'interno dei volumi riedificati.

3. È ammessa la costruzione di manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia, parcheggi o al servizio dell'abitazione principale per un volume massimo di mc. 60 secondo le tipologie stabilite dall'abaco degli elementi architettonici di riferimenti allegati al piano.

4. È in ogni caso sempre vietata la trasformazione d'uso in residenziale.

5. Qualora sulle pertinenze dell'abitazione principale ci fossero altri volumi accessori questi dovranno essere demoliti e ricompattati all'interno della tipologia prevista dal presente piano.

6. E' fatto assoluto divieto di uso di materiali diversi da quelli delle tipologie allegate ed in particolare di box in lamiera, in onduline, in plastica, in cemento.

7. per la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici dei manufatti accessori e delle disposizioni in materia di distanze si rimanda al Capo IV e V delle norme tecniche di attuazione per il territorio aperto.

Art. 21 - Manufatti e fabbricati non schedati o censiti

1. Tutti i manufatti o gli edifici non schedati o censiti, purché legittimati a seguito di concessione edilizia e/o condono edilizio sono soggetti alla disciplina della manutenzione ordinaria (M1) e straordinaria (M2) di cui al capo 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.





CAPO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 22 - Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici

1. Gli interventi edilizi per gli edifici da recuperare sono determinati dalla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia (R3_cs), e della demolizione con ricostruzione (R4_cs), descritta precedentemente al CAPO 2 fra le tipologie d'intervento edilizio sul patrimonio del centro storico e delle case sparse. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e della demolizione con ricostruzione sono finalizzati alla riconversione tipologica e architettonica degli edifici esistenti.

2. L'intervento si propone principalmente di ampliare l'offerta ricettiva nei territori con potenzialità turistiche inesprese, assicurando un presidio ambientale dei luoghi, coniugando l'esigenza di recuperare il patrimonio edilizio di scarsa qualità architettonica individuato dalle schede di intervento attraverso la sperimentazione e l'applicazione di soluzioni tecnologiche ed architettoniche innovative.

3. Aspetti volumetrico formali:

- a) L'architettura contemporanea del territorio alpino si caratterizza per una rinnovata attenzione nei confronti del luogo (meglio sarebbe parlare di paesaggio in un'accezione trans – disciplinare) e per un profondo interesse nei confronti dei modelli architettonici del passato e delle tipologie tradizionali. Il confronto con le tipologie locali non avviene in modo diretto, mimetico o artefatto, ma attraverso una reinterpretazione contemporanea e una rilettura dei diversi caratteri tradizionali che si sono conservati nel tempo. Partendo da questi presupposti, l'atto progettuale deve prender forma sempre dall'approfondita conoscenza delle tipologie locali, tanto nei loro aspetti volumetrici, quanto planimetrici e morfologici per addivenire ad una nuova occasione di architettura.
- b) L'atteggiamento progettuale proposto dal piano nonostante si fondi sulla ripetizione molteplice dei caratteri edilizi del luogo, non è finalizzato alla riproduzione identica dei tipi edilizi tradizionali, ma alla loro lenta innovazione, studiando le componenti tecniche e sociali che hanno portato alle forme architettoniche tradizionali, ed assumendole come base di lavoro.

4. Aspetti ed elementi esterni/interni:

- a) Nella definizione del rapporto tra architettura e paesaggio, la scelta dei materiali risulta essere centrale. La continuità fisica e figurativa tra paesaggio e carattere architettonico, tra passato e presente deve essere ottenuta mediante l'uso sapiente dei materiali e delle tecnologie tipiche





della tradizione locale, che vengono spesso reinterpretate in un gioco dialettico tra equilibrio/squilibrio, tra ricordo e sconcerto. I materiali e le tecnologie devono essere quelli della tradizione locale (interazione tra luogo e identità): pietra, legno, intonaco di calce, lamiere di copertura, coppi.

- b) Attraverso i materiali, il progetto si radica fortemente al paesaggio, si pone in continuità materica con il contesto urbanizzato, con la terra, la vegetazione e le rocce del luogo, trasformando l'ambiente costruito modificandolo senza stravolgerlo come se vi appartenesse da sempre.

5. Aspetti architettonici:

- a) Il congegno compositivo dell'architettura contemporanea nelle zone alpine si deve concretizzare, oltre che con le forme semplici riconducibili ai sistemi insediativi della tradizione, attraverso una particolare attenzione al trattamento materico superficiale.
- b) La semplificazione estrema dei volumi e delle forme porta in primo piano l'involucro, che rappresenta il legame tra interno ed esterno, tra costruito e paesaggio. Sotto questo aspetto l'idea di progetto architettonico si ispira alla tipologia tradizionale dell'edificato alpino, caratterizzate dall'aggregazione di pietra (utilizzata nel basamento e nelle strutture angolari) e di legno (parte aerea utilizzato nella parte centrale del sottotetto e nel tetto). La permeabilità delle pareti in legno, caratteristica della tradizione e rintracciabile nelle diverse tipologie presenti sul territorio comunale di Bondone, devono essere riproposte in chiave innovativa consentendo di richiamare i passaggi di chiaro / scuro delle pareti in legno delle strutture tradizionali.
- c) Le aperture devono essere pensate come dei corridoi prospettici sul paesaggio mentre il rivestimento deve divenire la pelle tecnologica semipermeabile capace di rilevare la natura circostante. In questa accezione l'epidermide rappresenta il principale congegno compositivo per definire il rapporto tra architettura e paesaggio.
- d) La costruzione del paesaggio avviene attraverso il confronto con i caratteri tipologico – distributivi del luogo, che vengono ripresi, ripetuti e reinterpretati nelle nuove architetture. Questo modello operativo deve essere esplicitato attraverso il recupero dei principi insediativi storici quali gli allineamenti e le tipologie tradizionali per essere riletti in chiave contemporanea.

6. Pertinenze:

- a) Il progetto d'architettura deve dialogare con il paesaggio attivando un processo più o meno evidente di fusione tra ambiente e costruito, esprimendo la volontà di definire attraverso l'architettura nuovi





paesaggi e suggestioni, dominando ed inquadrando la natura circostante, per renderla parte del disegno architettonico.

Art. 23 - Norme colore all'interno delle perimetrazioni del centro storico e degli edifici isolati

1. La norma colore all'interno delle perimetrazioni del centro storico e degli edifici isolati ha come obiettivo principale "quello di creare un quadro generale di riferimento unitario, all'interno del quale stimolare un attento controllo ed un corretto indirizzo di intervento delle tinteggiature sulle facciate, in relazione alla storia, lo stile e l'uso di materiali in epoche passate, in stretta relazione con le modalità e le tecniche di restauro".
2. Lo scopo secondario è anche quello di semplificare le domande o richieste per eseguire le tinteggiature esterne degli edifici del Centro Storico o degli edifici isolati, avendo appunto delle indicazioni di riferimento, tra i quali eseguire la propria scelta.
3. La norma del presente articolo si applica fino al momento della redazione del piano colore per gli insediamenti storici del comune di Bondone.
4. Le decorazioni esistenti sull'edificio vanno recuperate e valorizzate. Sono possibili decorazioni di facciata a disegno semplice per evidenziare archi, angoli, contorni di finestre ripetendo modelli tradizionali anche mediante rilettura interpretativa innovativa.
5. Le decorazioni devono essere esclusivamente dipinte nella gamma delle terre naturali o del bianco; si consiglia di eseguire dei saggi o provini per riprodurre le tinte originarie, sarà comunque fatto obbligo di apporre gli opportuni provini di colore che saranno scelti definitivamente dalla commissione edilizia comunale (CEC).
6. La parte bassa degli edifici a contatto con la strada o la piazza, zoccolatura (Z), può essere trattata con tecnica a sbriccio (S). Le murature con sassi faccia a vista vanno rinzaffate con malta di calce idraulica solamente nei giunti e lasciando in evidenza la pietra.
7. Sono in ogni caso esclusi:
 - a) Decorazioni che prevedano elementi in rilievo (R) rispetto al fondo della facciata (F), purché non siano preesistenti;
 - b) Rivestimenti policromatici in piastrelle, anche che riproducano la pietra naturale, od in altri materiali che non si riallaccino alla tradizione locale per tecnica di realizzazione e materiale.

F = fondo della facciata, da utilizzarsi su tutte le fronti pubbliche e private, privilegiando per le nuove coloriture di edifici in muratura, le tinte a base di calce e/o minerali; si rammenta inoltre che l'edificio dovrà essere tinteggiato in modo uniforme e contemporaneamente per tutta l'estensione della fronte anche se appartiene a proprietari diversi, e sono vietate le coloriture parziali.





R = rilievi, sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, lesene, modanature ecc.).

Z = zoccolature, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate.





CAPO V – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

Art. 24 - Parcheggi pertinenziali

1. Per quanto concerne alle prescrizioni relative ai parcheggi si rimanda al capo VII delle norme tecniche di attuazione del territorio aperto.

Art. 25 - Garages interrati nelle aree di antico insediamento

1. La costruzione di garages privati posti interamente al di sotto del livello naturale del terreno è consentita nelle aree degli insediamenti storici con esclusione delle aree tutelate a restauro – Rp1_cs-.

2. Se l'ingresso è previsto sul fronte strada va mantenuto dal ciglio un arretramento minimo di ml. 1,5.

3. E' comunque ammessa la deroga per particolari situazioni che saranno valutate dalla Commissione Edilizia Comunale.

4. I Comuni possono autorizzare la realizzazione di autorimesse private anche in deroga allo strumento urbanistico, purché esse siano capaci di almeno cinque posti macchina e purché abbiano esplicita e formale funzione di ridurre le soste automobilistiche in determinati spazi degli insediamenti storici, dove di conseguenza dovranno essere vietate.

5. In ogni caso le eventuali costruzioni in sottosuolo dovranno comportare la risistemazione delle aree libere sovrastanti senza alterarne la forma e la superficie, curando il ripristino delle configurazioni, (pavimentazioni, recinzioni, sostegni, vegetazione) e mirando al loro miglioramento paesaggistico e funzionale.

6. E' possibile effettuare la modifica degli andamenti naturali del terreno finalizzati alla realizzazione di garage interrati, purché la modifica sia compresa in 1 ml. Max; la progettazione della modifica degli andamenti del terreno dev'essere presentata contestualmente al progetto di realizzazione dell'opera interrata.





**CAPO VI – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE E DI DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI
GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI**

Art. 26 – Definizioni dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni

1. Per la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni si rinvia al Capo IV delle norme tecniche di attuazione del territorio aperto.

Art. 27 – Disposizioni in materia di distanze

1. Per le disposizioni in materia di distanze si rinvia al Capo V delle norme tecniche di attuazione del territorio aperto.

Art. 28 – Fascia di rispetto cimiteriale

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi costruzione fatto salvo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010.

2. La riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali, nei casi previsti dall'articolo 66, comma 2, lettere a) e b), della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, di seguito denominata provinciale, è autorizzata dalla Giunta provinciale mediante il provvedimento di approvazione della relativa variante al piano regolatore generale. L'adozione della variante da parte del comune è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.

3. Ai fini del presente articolo, nell'individuazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico e degli altri interventi edilizi realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 66, comma 3, della legge urbanistica provinciale, si tiene conto della distanza rispetto al cimitero e del diverso impatto igienico-sanitario delle opere medesime, anche in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo.

4. Tenuto conto di quanto previsto dal comma 3, sono ammessi i seguenti interventi in relazione alla distanza dal cimitero:





- a) fascia compresa fra metri 51 e 200:
 - _ nuove opere pubbliche ed ampliamenti di quelle esistenti;
 - _ interventi qualificati di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni attuative di cui agli articoli 112, 113 e 114 della legge urbanistica provinciale;
 - _ gli interventi di cui al numero 4) della successiva lettera b) qualora non siano compresi fra quelli di cui al precedente numero 2) di questa lettera;
- a) fascia compresa fra metri 25 e 50:
 - _ nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
 - _ parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
 - _ attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;
 - _ parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;
- a) fascia inferiore a 25 metri:
 - _ gli interventi di cui ai numeri 1), 2) e 4) della precedente lettera b).

5. Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale.





CAPO VII – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI E DI CONTENIMENTO ENERGETICO

Art. 29 – Principi generali

1. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici e dei relativi impianti quali pertinenze di edifici, è effettuata nel rispetto dei seguenti principi generali:

- a) la configurazione deve essere equilibrata mediante l'inserimento in modo coerente dei pannelli nell'architettura delle superfici dei tetti o delle facciate;
- b) l'impianto deve presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli;
- c) occorre evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, con dimensioni diverse e orientamenti non omogenei;
- d) si deve privilegiare l'utilizzo di materiali non riflettenti.

2. Ai fini del rispetto dei principi generali di cui al comma 1, questo capo disciplina le condizioni ed i criteri per la collocazione e l'installazione dei pannelli.

Art. 30 – Modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici in aree non soggette a tutela

1. Questo articolo disciplina le modalità di installazione dei pannelli solari e fotovoltaici in aree urbanizzate o destinate a nuova edificazione non soggette a vincoli particolari di tutela. Per gli edifici ricadenti in aree tutelate, si applica l'articolo 31.

2. Nel caso di edifici esistenti, i pannelli devono essere appoggiati in aderenza o incassati nel manto di copertura, con inclinazione identica a quella del manto stesso, disposti in modo ordinato e compatto, scegliendo, ove possibile, le falde meno esposte alla vista. I pannelli devono essere posizionati, ove possibile, ad una distanza minima di 50 centimetri dalle linee di colmo, impluvio, displuvio e gronda.

3. Nel caso di nuovi edifici e di interventi su edifici esistenti che determinano la complessiva ridefinizione dei loro caratteri formali, i pannelli devono essere inseriti nell'architettura dell'edificio fin dal suo progetto iniziale, con pareti inclinate o superfici continue.

4. La collocazione di pannelli fissi o semoventi al suolo su supporti idonei in adiacenza all'edificio può riguardare solo edifici con spazi di pertinenza adeguati. Gli impianti





potranno essere collocati esclusivamente entro un raggio massimo di 25 metri dall'edificio servito, di cui costituiscono pertinenza. La distanza dai confini dei pannelli non può essere inferiore a 1,50 metri, salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, mantenendo sempre una distanza non inferiore a 3 metri dagli edifici.

5. Fatto salvo quanto disposto dal comma 3, nel caso di edifici esistenti il serbatoio e gli altri eventuali elementi tecnologici, presenti in aggiunta alla superficie captante, in presenza di dimostrata impraticabilità tecnica di altre soluzioni, possono essere posizionati sopra il manto di copertura su un unico supporto, purché il serbatoio e gli altri elementi tecnologici vengano verniciati con tinte opache e dello stesso colore del manto di copertura.

6. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici e dei relativi impianti in aree produttive o commerciali non è soggetta al rispetto dei criteri di questo articolo.

7. L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici disciplinata da questo articolo è soggetta a comunicazione preventiva al comune, da inviare almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione è accompagnata, ove richiesta, dalla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia di progettazione degli impianti. Con la comunicazione l'interessato attesta il rispetto dei principi e dei criteri previsti dall'articolo 29 e da questo articolo.

Art. 31 – Installazione dei pannelli su edifici soggetti a tutela

1. Nel caso di edifici soggetti alla disciplina degli insediamenti storici e del patrimonio edilizio tradizionale, di cui agli articoli 60 e 61 della legge urbanistica provinciale, ovvero soggetti alla tutela del paesaggio, l'installazione di pannelli è ammessa solo in seguito all'approvazione da parte del consiglio comunale, di ulteriori specifici criteri rispetto a quelli previsti da questo capo.

2. Con la deliberazione consiliare di cui al comma 1 sono in particolare individuate cartograficamente le zone del nucleo storico nelle quali non è consentita l'installazione dei pannelli, nell'obiettivo di evitare la collocazione degli impianti nelle zone di maggior pregio ed esposte alle visuali, quali le piazze principali, gli slarghi ed in genere le zone del centro storico che consentono una visione d'insieme dei tetti.

3. La deliberazione consiliare di cui al comma 1 è approvata sentito il parere della CPC. Fino alla costituzione della CPC il parere sul provvedimento comunale è richiesto al servizio provinciale competente in materia di tutela del paesaggio.

4. In attesa dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui al comma 1, l'installazione dei pannelli sugli edifici di cui al presente articolo ovvero nelle relative pertinenze è ammessa solo previo parere della CPC, anche nelle zone non soggette a tutela del paesaggio. Fino alla costituzione della CPC il parere è rilasciato dalla competente commissione comprensoriale per la tutela paesaggistico - ambientale.





5. Nel caso di edifici soggetti a restauro la collocazione di pannelli solari termici e fotovoltaici è comunque subordinata a:

- a) autorizzazione della competente soprintendenza provinciale, se gli edifici sono soggetti anche alla tutela dei beni culturali;
- b) parere del servizio provinciale competente in materia di tutela del paesaggio negli altri casi, se l'intervento non richiede l'autorizzazione paesaggistica.

6. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici disciplinata da questo articolo è soggetta a denuncia di inizio di attività.

Art. 32 – Installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete

1. Fermo restando quanto stabilito dagli articoli 30 e 31, gli impianti fotovoltaici finalizzati prevalentemente alla produzione di energia per la cessione in rete o comunque a soggetti terzi, privi totalmente o parzialmente di un legame funzionale e pertinenziale con l'edificio esistente e con la sua destinazione, si distinguono in:

- a) impianti da installare sulle coperture dei fabbricati;
- b) impianti diversi da quelli previsti dalla lettera a).

2. Gli impianti da installare sulle coperture dei fabbricati di cui al comma 1, lettera a), sono considerati impianti tecnologici e come tali sono ammessi nelle diverse destinazioni di zona, fatte salve eventuali esclusioni previste dagli strumenti urbanistici o da altre disposizioni comunali. Per gli edifici ricadenti nelle aree agricole previste dagli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP, l'installazione degli impianti è comunque soggetta all'autorizzazione del comitato per gli interventi nelle aree agricole, istituito dall'articolo 62 della legge urbanistica provinciale.

3. Gli impianti diversi da quelli da installare sulle coperture dei fabbricati di cui al comma 1, lettera b), sono considerati impianti produttivi e come tali sono collocabili solamente nelle aree in cui è ammesso lo svolgimento delle attività produttive del settore secondario, fatte salve specifiche previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale. Ai fini del rispetto delle distanze fra costruzioni e dai confini, a questi impianti si applicano le disposizioni concernenti gli edifici.

4. La realizzazione di impianti fotovoltaici da parte di soggetti che svolgono istituzionalmente l'attività di produzione e distribuzione di energia è qualificabile come opera di infrastrutturazione del territorio, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera c), in quanto connessa e strettamente funzionale alla rete di distribuzione di fonti energetiche. Tali impianti possono essere realizzati solo nei casi in cui sono espressamente ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.





5. La realizzazione degli impianti fotovoltaici di cui ai commi 2 e 3 è soggetta a denuncia di inizio di attività mentre la realizzazione degli impianti di cui al comma 4 è soggetta al rilascio della concessione edilizia.

Art. 33 – Isolazioni termiche a cappotto

1. Una progettazione "energeticamente consapevole" può contribuire a migliorare la qualità dell'abitare in considerazione di molti aspetti, non ultimo quello della sicurezza. Ma forse sarebbe più corretto ribaltare questa considerazione. Una progettazione che tende alla qualità dell'ambiente costruito e quindi alla qualità e alla sicurezza dell'abitare è anche una progettazione energeticamente consapevole. Perché questo avvenga sono necessarie delle misure coordinate di tipo normativo e fiscale che incentivino o quanto meno non ostacolino il ricorso a interventi tecnologici e/o comportamentali per il risparmio energetico e indirizzino le scelte progettuali verso l'obiettivo qualità inteso nella sua accezione più ampia quale risultato dell'interazione dei diversi temi che vi concorrono: dalle strategie più precisamente urbanistiche alla tutela ambientale, alla tutela del paesaggio e quindi alla vivibilità dello spazio costruito. In questa ottica se è giusto che il ricorso a interventi tecnologici per il risparmio energetico non deve entrare in contrasto con i criteri della tutela paesaggistica, deve essere vero anche il contrario. Non si tratta di trovare dignitosi compromessi, ma di intendere la qualità nel modo più organico possibile, aiutati in questo dalla secolare attenzione e sensibilità dell'architettura tradizionale al contesto ambientale in cui si inserisce.

2. Le ultime indicazioni per l'isolamento termico degli edifici riportano a considerevoli spessori delle murature perimetrali come quelli dei vecchi edifici. Ipotizzando lo spessore staticamente necessario per i muri perimetrali di circa cm.30 e aggiungendovi lo strato isolante ventilato più la controparete esterna si raggiungono anche i cm.50 di spessore.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (R3_cs) e di demolizione e ricostruzione (R4_cs) è possibile realizzare interventi di coibentazione termica a cappotto dell'involucro edilizio fino ad uno spessore di cm 20 oltre la struttura portante. I miglioramenti energetici dell'edificio non comportano aumento di volume e nel caso di ricostruzione non sono computati ai fini del calcolo del volume urbanistico e della distanza.





CAPO VIII – PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Art. 34 – Contenuti

1. L'insediamento di attività commerciale al dettaglio del comune regolata dalle seguenti disposizioni in conformità alla vigente normativa in materia di commercio in provincia di Trento alla quale va fatto riferimento per quanto non disciplinato dalle presenti norme.
2. Le presenti disposizioni riguardano le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:
 - a) la compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche con l'insediamento delle diverse tipologie di strutture commerciali per la vendita al dettaglio;
 - b) le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.
 - c) le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse tipologie delle strutture di vendita.

Art. 35 – Definizioni

1. **Legge sul commercio:** Legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 e ss.mm.
2. **Regolamento della legge:** il regolamento di esecuzione previsto dalla legge provinciale sul commercio.
3. **Commercio al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
4. **Esercizi di vicinato:** gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati.
5. **Medie strutture di vendita:** gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 300 metri quadrati nei comuni con popolazione residente inferiore a 5.000 abitanti, fino a 400 metri quadrati nei comuni con popolazione residente compresa tra i 5.000 e i 10.000 abitanti, fino a 800 metri quadrati negli altri comuni.
6. **Grandi strutture di vendita:** gli esercizi di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita.





7. **Centro commerciale al dettaglio:** una grande struttura di vendita nella quale almeno due esercizi commerciali al dettaglio sono inseriti in una struttura, anche fisicamente discontinua, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni o spazi di servizio coperti o scoperti gestiti unitariamente; rientra in ogni caso nelle infrastrutture comuni la viabilità di accesso diversa da quella pubblica; rientrano in ogni caso negli spazi di servizio gestiti unitariamente tutti i locali e spazi coperti o scoperti destinati alla sosta o al transito del pubblico all'interno o all'esterno della struttura edilizia, compresi i parcheggi pertinenziali; in considerazione delle peculiari caratteristiche del tessuto urbano, con riferimento ai centri storici il regolamento di esecuzione può derogare alla definizione prevista da questa lettera.

8. **Superficie di vendita:** l'area destinata all'esposizione e alla vendita delle merci al pubblico, compresa quella destinata alla sosta e al transito del pubblico all'interno dell'esercizio.

Art. 36 – Soglie dimensionali

1. Di seguito si riportano le soglie dimensionali previste dalla Legge provinciale sul commercio relativamente al comune di Bondone:

Tipologia	Soglia dimensionale prevista dalla L.P. 17/2010
Esercizi di vicinato	Fino a 150 mq – soglia unica
Medie strutture di vendita	Da 150 mq a 300 mq
Grandi strutture di vendita	Superficie superiore alle medie strutture di vendita

Art. 37 – Compatibilità del centro storico con gli insediamenti commerciali

1. Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel centro storico, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, si promuove la realizzazione di progetti di qualificazione della rete commerciale dei centri storici, anche di natura urbanistico - edilizia e trasportistica, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, nonché al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di questa area.

2. All'interno delle perimetrazioni dei nuclei storici di Baitoni Superiore, Baitoni Inferiore e Bondone è ammesso l'insediamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita secondo quanto stabilito dalle soglie dimensionali di cui all'articolo 35 delle presenti norme.





3. Non sono consentiti insediamenti di grandi strutture di vendita all'interno dei nuclei storici.

Art. 38 – Dotazione di parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali

1. I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali sono quelli stabiliti dalle norme sulle dotazioni dei parcheggi in materia di commercio, le modalità applicative previste fanno riferimento alle disposizioni provinciali in materia di spazi di parcheggio.
2. Le seguenti quantità di parcheggio prevalgono e pertanto sono sostitutive delle quantità previste con precedente deliberazione di Giunta provinciale in materia di spazi per parcheggio.

