



Piano regolatore generale del comune di Bondone

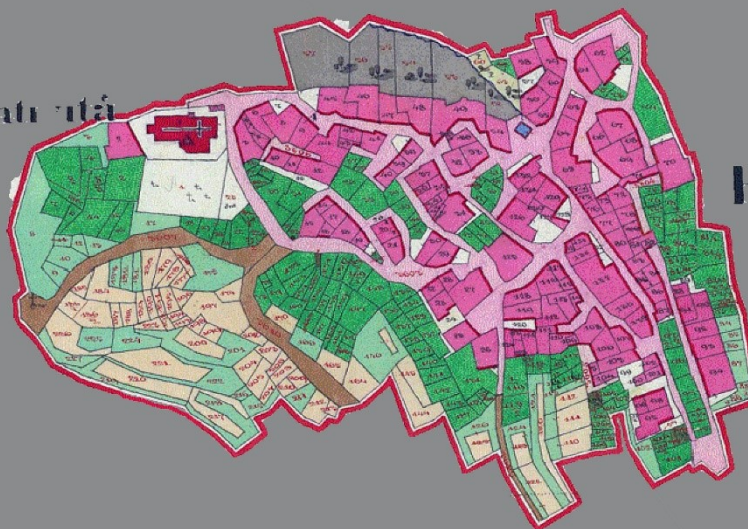
Provincia Autonoma di Trento

patrimonio edilizio storico
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO

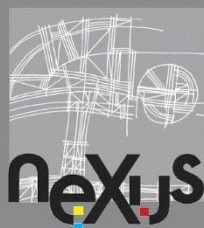
CS

ADOZIONE DEFINITIVA

St. Maria Nat. ità



Bondone



Nexus! associati

via del Mercato, 10

38089 Storo (tn)

tel: +39 0465 898163

fax: +39 0465 898164

mario@nexusassociati.com

www.nexusassociati.com

progetto:

mario giovanelli_ pianificatore



INDICE

CAPO I- FINALITÀ E DEFINIZIONE	4
Art. 1 – Ambito di applicazione	4
Art. 2 - Modalità generali di attuazione	4
Art. 3 - Prescrizioni di carattere generale	4
Art. 4 - Norme di carattere generale.....	5
Art. 5 – Disposizioni in materia di distanze	5
CAPO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO	6
Art. 6 - Destinazioni d'uso dei volumi edificati	6
Art. 7 - Destinazione d'uso delle aree libere	6
Art. 8 - Categorie di intervento sugli edifici del centro storico e sui manufatti isolati.....	7
Art. 9 - M1_cs) Manutenzione ordinaria	8
Art. 10 - M2_cs) Manutenzione straordinaria	8
Art. 11 - R1_cs) Restauro	9
Art. 12 - R2_cs) Risanamento conservativo	9
Art. 13 - R3_cs) Ristrutturazione edilizia	10
Art. 14 – R4_cs) Demolizione	11
Art. 15 – Categorie di intervento sulle pertinenze ed aree libere	11
Art. 16 - Rp1_cs) Restauro degli spazi di pertinenza	12
Art. 17 - Rp2_cs) Risanamento spazi di pertinenza	12
Art. 18 - Rp3_cs) Ristrutturazione degli spazi di pertinenza.....	13
CAPO III - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ED ACCESSORI.....	14
Art. 19 - Manufatti di interesse storico	14
Art. 20 - Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico insediamento	14
Art. 21 - Manufatti e fabbricati non schedati o censiti	15
CAPO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO.....	16
Art. 22 - Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici	16
Art. 23 – Piano colore	17
CAPO V – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI	18
Art. 24 - Parcheggi pertinenziali	18
CAPO VI –DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI E FASCE DI RISPETTO	19
Art. 25 – Definizioni dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni	19
Art. 26 – Fascia di rispetto cimiteriale	19



CAPO VIII – PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE	20
Art. 26 – Contenuti	20



CAPO I- FINALITÀ E DEFINIZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

1. Il PRG è redatto ai sensi della Legge per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. 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.
4. Fino all'emanazione delle nuove disposizioni e del regolamento attuativo della legge urbanistica provinciale continuano ad applicarsi le disposizioni attuative della precedente legge urbanistica 1/2008 come indicato nelle circolari applicative. Ogni disposizione in contrasto o superata a seguito della entrata in vigore della nuova legge deve intendersi superata e sostituita dalla disciplina provinciale.

Art. 2 - Modalità generali di attuazione

1. L'attuazione del Piano 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 edilizia, nonché ampliamenti e/o sopraelevazioni) 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 secondo quanto previsto dall'articolo 105 della L.P. n. 15/2015.

2. Con deliberazione della Giunta provinciale n. 277 del 22 febbraio 2018 sono approvati i criteri e i contenuti minimi relativi al piano colore. La deliberazione della Giunta provinciale ha immediata efficacia anche ai fini dell'articolo 78, comma 3, lettera b), della legge provinciale.

3. In coerenza con i criteri di cui al comma 2, il comune può dotarsi di norme specifiche relative al piano colore all'interno del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 75, comma 1, lettera d), della legge provinciale. Sono fatti salvi i regolamenti o piani colore comunali vigenti alla data di efficacia della deliberazione provinciale di cui al comma 2. Il regolamento edilizio comunale o il piano colore comunale produce i medesimi effetti della deliberazione provinciale di cui al comma 2.

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.

Art. 5 – Disposizioni in materia di distanze

1. In relazione alle distanze minime da osservare per la costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, sopraelevazione degli edifici e dei manufatti accessori nei confronti di fabbricati, confini, mura e terrapieni, si rinvia all'Allegato 2 della Delibera di Giunta Provinciale n. 2023 di data 03 settembre 2010, attuativa delle disposizioni normative contenute all'articolo 58 della legge provinciale n. 1/2008.

2. Per gli schemi di calcolo e determinazione delle distanze si rinvia agli schemi inseriti nell'allegato 2 della Delibera di Giunta Provinciale 2023/2010.



CAPO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Art. 6 - 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. 7 - 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 sintonia con l'ambiente storico. Gli 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) Le strade con pendenze superiori al 12% dovranno essere pavimentate il fondo stradale meno sdruciolevole.
 - c) Gli spazi parcheggio insistenti sulle strade o spazi privati dovranno essere segnati con inserti a contrasto.
 - d) La segnaletica dovrà essere posizionata in modo visibile senza costituire intralcio ai pedoni o costituire barriere visive che danneggino o limitino l'assetto paesaggistico.
3. Pertinenze private: sono tutti gli spazi scoperti di servizio agli edifici, sia storici che recenti. Possono essere pavimentati o lasciati a verde (in modo da garantire la permeabilità del suolo). Questi spazi sono di norma considerati pedonali, ma 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.

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. 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 la viabilità. 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. 8 - 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

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. 9 - 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. 10 - 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, pilastrature, 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. 11 - 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. Le modalità di intervento nell'ambito della restauro sono regolate dall'art.77 comma 1 lettera c) della legge provinciale per il governo del territorio.

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

- a) **Opere esterne:** rifacimento della superficie di facciate degli edifici (tinteggiatura, 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.

4. Per gli interventi di restauro dei manufatti di interesse storico si rimanda all'articolo 19 delle presenti norme di attuazione.

Art. 12 - 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. Le modalità di intervento



nell'ambito del risanamento conservativo sono regolate dall'art.77 comma 1 lettera d) della legge provinciale per il governo del territorio.

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 soppalcature; 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.

5. L'eventuale sopraelevazione prevista dalla scheda norma non potrà superare il metro in ogni punto della superficie del piano sottotetto e dovrà prevedere la ricostruzione della copertura secondo i caratteri originari (numero delle falde, pendenza, ecc...) come peraltro indicato dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Rimane comunque vincolante l'eventuale diversa indicazione della scheda specifica dell'edificio.

Art. 13 - R3_cs) Ristrutturazione edilizia

1. Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti ad adeguare l'unità edilizia o una sua parte a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso con o senza opere. 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 quelli rivolti alla demolizione, anche parziale, dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume originario e anche su diverso sedime. Nel caso di ricostruzione su diverso sedime è assicurato il





rispetto della destinazione di zona, della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati. Le modalità di intervento nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono regolate dall'art.77 comma 1 lettera e) della legge provinciale per il governo del territorio.

2. L'eventuale sopraelevazione prevista dalla scheda norma non potrà superare il metro in ogni punto della superficie del piano sottotetto e dovrà prevedere la ricostruzione della copertura secondo i caratteri originari (numero delle falde, pendenza, ecc...) come peraltro indicato dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Rimane comunque vincolante l'eventuale diversa indicazione della scheda specifica dell'edificio.

Art. 14 – R4_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 E COSTRUZIONI ACCESSORIE

Art. 5 - Manufatti di interesse storico

1. Sono indicati in cartografia con apposito simbolo i beni sottoposti a tutela storico-artistica ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.
2. Sono beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela quelli definiti all'articolo 11 del decreto sopra richiamato.
3. Ai sensi dell'articolo 11 del citato decreto, inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.
4. Oltre a questi vi sono categorie d'immobili che, a prescindere dall'intavolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica d'interesse culturale. In particolare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 sono sottoposti a verifica di interesse culturale le cose immobili la cui esecuzione risalga a più di settant'anni di proprietà di Enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro.
5. Si ricorda altresì che sono considerati beni culturali ai sensi dell'articolo 10 comma 4 lettera f) e g) del D.Lgs 42/2004 anche le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico.
6. I progetti delle opere che interessano beni o complessi di beni vincolati dal decreto sopra richiamato sono soggetti alla preventiva autorizzazione del competente organo di tutela, tramite Determinazione del Dirigente della Soprintendenza per i beni culturali,
7. Qualora nel territorio comunale sussistessero manufatti ascrivibili alla Prima Guerra Mondiale, linee di difesa, trincee e immobili legati a quell'evento storico, sono sottoposti alla Legge 7 marzo 2001, n. 78 Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale. In particolare, la legge riconosce il valore storico e culturale delle vestigia della Prima guerra mondiale, come elencati art. 1, comma 2, e ne promuove la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro, la gestione e la valorizzazione.
8. L'articolo 1, comma 5 della L. 78/2001 vieta gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche di tali beni. L'art. 9 dispone che venga data comunicazione di eventuali ritrovamenti di reperti mobili o di cimeli di notevole valore storico o documentario. L'art. 2, comma 3, dispone che i soggetti, pubblici o privati che intendono provvedere agli interventi di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione delle cose di cui all'art. 1 debbano darne comunicazione, corredata dal progetto esecutivo e di atto di assenso del titolare del bene, almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, alla Soprintendenza per i beni culturali competente per territorio.

Art. 6 - Costruzioni accessorie fuori terra nelle aree di antico insediamento

1. Si definiscono costruzioni accessorie quelle di cui all'articolo 3 comma 4 lettera b) del regolamento urbanistico edilizio. E' ammessa la realizzazione di una costruzione accessoria ad unità abitativa per un massimo di 3 unità nel caso di un singolo edificio (condominio o condominio improprio) costituito da più di due unità abitative residenziali.





2. La possibilità di realizzare costruzioni accessorie 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 nuove costruzioni accessorie isolate o addossate al corpo dell'edificio principale;
- b) edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie negli spazi scoperti di pertinenza delle dimensioni stabilite dal regolamento urbanistico edilizio e secondo le tipologie stabilite dall'abaco degli elementi architettonici di riferimenti allegati al piano;
- c) edifici soggetti a demolizione: è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie di qualsiasi tipo negli spazi scoperti di pertinenza.

3. È in ogni caso sempre vietata la trasformazione d'uso in residenziale. Le tipologie stabilite dal presente piano possono essere prese a riferimento senza costituire vincolo e riportate nel capitolo "Costruzioni accessorie" dell'abaco degli elementi architettonici per i centri storici allegato al presente piano.

4. Nel rispetto dei presupposti indicati all'art. 78 – Attività edilizia libera di cui alla L.p. n. 15/2015, possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione al comune, e secondo le modalità specificate nel regolamento urbanistico-edilizio provinciale, le legnaie pertinenziali degli edifici, se ripropongono esattamente le tipologie e i limiti dimensionali stabiliti dall'abaco degli elementi architettonici per i centri storici allegato al presente piano.

5. Qualora sulle pertinenze dell'abitazione principale ci fossero altre costruzioni accessorie queste dovranno essere demolite e ricondotte alla tipologia prevista dal presente piano.

6. Per la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni accessorie e delle disposizioni in materia di distanze si rimanda all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione.

Art. 7 - 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 II delle presenti norme tecniche di attuazione.



CAPO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 8 - Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici

1. Gli interventi edilizi per gli edifici da recuperare sono determinati principalmente dalla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia R3_cs) e del risanamento conservativo R2_cs) e sono finalizzati alla riconversione tipologica e architettonica degli edifici esistenti.
2. L'intervento si propone principalmente 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 spetti 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) con possibilità di reinterpretazione: pietra, legno, intonaco di calce, lamiere di copertura, coppi, ferro ecc. Negli interventi di ristrutturazione edilizia R3_cs) viene lasciata ampia scelta nell'utilizzo dei materiali (legno, alluminio, materiali plastici, acciaio) purchè non ne snaturino la loro matericità (non sono ammesse cioè finiture che riproducano altri materiali come ad esempio il finto legno o il finto corten, la finta pietra, il finto coppo, il finto rame, ecc). Negli interventi di risanamento conservativo R2:cs) è consentito l'utilizzo del legno e dell'acciaio.
 - 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. 9 – Piano colore

1. Con deliberazione della Giunta provinciale numero 277 del 22 febbraio 2018 sono approvati i criteri e i contenuti minimi relativi al piano colore. La deliberazione della Giunta provinciale ha immediata efficacia anche ai fini dell'articolo 78, comma 3, lettera b), della legge urbanistica provinciale.

2. In coerenza con i criteri di cui al comma 1, il comune può dotarsi di norme specifiche relative al piano colore all'interno del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'articolo 75, comma 1, lettera d), della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 e ss.mm. Sono fatti salvi i regolamenti o piani colore comunali vigenti alla data di efficacia della deliberazione provinciale di cui al comma 1. Il regolamento edilizio comunale o il piano colore comunale produce i medesimi effetti della deliberazione provinciale di cui al comma 1.



CAPO V – PRESCRIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

Art. 24 - Parcheggi pertinenziali

1. Il regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della Legge provinciale 4 agosto 015, n. 15 determina gli standard di parcheggio da osservare in caso di nuove costruzioni, di ampliamenti o di mutamenti di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, tenuto conto delle destinazioni d'uso, della collocazione nel contesto urbano e della caratterizzazione economica della località.



CAPO VI –DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI E FASCE DI RISPETTO

Art. 25 – Definizioni dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni

1. Ai fini delle presenti norme di attuazione e, in attuazione dell'articolo 74, comma 1, lettera a), della legge urbanistica provinciale, per il calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, sono applicate le definizioni previste dall'articolo 3 del DPP19 maggio 2017, n. 8-61/Leg. Ai medesimi fini si applicano inoltre le definizioni contenute nell'articolo 3 della legge urbanistica provinciale.

Art. 26 – Fascia di rispetto cimiteriale

1. Sono aree di rispetto e protezione del cimitero nelle quali il piano pone un vincolo di inedificabilità. All'interno di fasce di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 62 della legge urbanistica provinciale n. 15/2015 ed in particolare per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti al comma 4 dello stesso articolo con parere preventivo dell'azienda provinciale per i servizi sanitari nei casi di demo-ricostruzione, ampliamento e cambio d'uso.

2. Gli interventi dovranno inoltre rispettare i criteri previsti dall'art.9 del regolamento urbanistico edilizio provinciale DPP19 maggio 2017, n. 8-61/Leg.



CAPO VII – PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Art. 26 – Contenuti

1. Per le disposizioni in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale si rinvia al Capo IV delle norme tecniche di attuazione del territorio aperto.