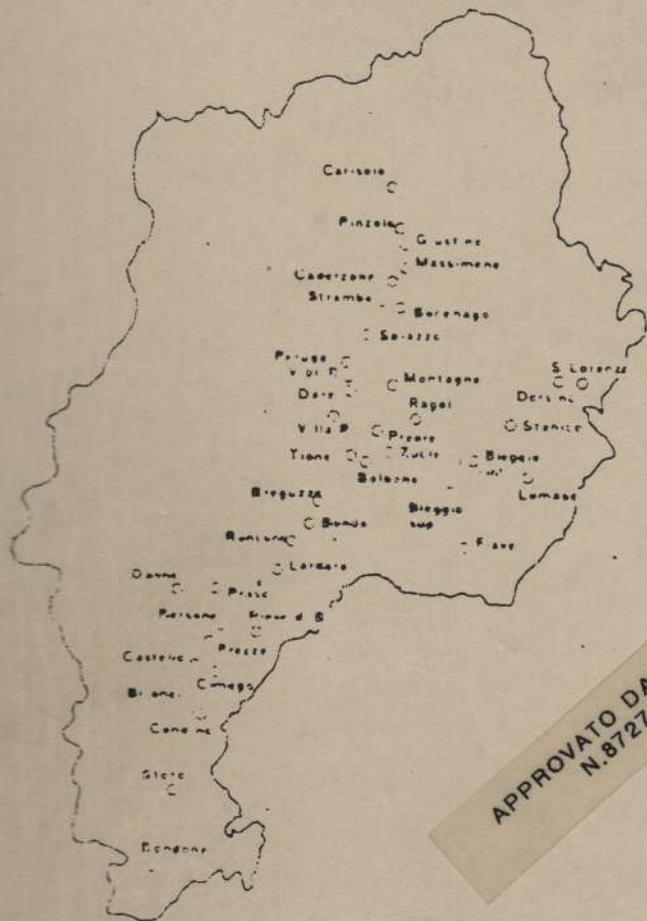


# PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DEL COMPrensorio DELLE GIUDICARIE

Comprensorio 21741

Definitivo



APPROVATO DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON DELIBERAZIONI  
N. 8727 DD. 29.06.1992 - N. 10204 DD. 27.07.1992

C8 P.G.I.S.

L.P. 44/78 e succ. mod.

## NORME DI ATTUAZIONE

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
LI, 24.08.1992. IL SEGRETARIO visto! IL PRESIDENTE



|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
| allegato<br><b>2</b> | UFFICIO TECNICO COMPrensORIALE<br>geometra Maurizio Potta responsabile<br>consulenti:<br>architetto Guido Mase' responsabile<br>architetto Edgarda Feletti | data<br>Aprile 1984<br>Genn. 1987<br>Marzo 1989 |
|----------------------|--|---|



|   |        |          |
|---|--------|----------|
| 2.2.7. Ricostruzione                              | INDICE |          |
| 2.2.8. Ristrutturazione accessori                 |        | pag. 10. |
| 2.2.9. <b>NORME DI ATTUAZIONE</b>                 |        | pag. 11. |
| 2.2.10. Sopraslevazione                           |        | pag. 12. |
| 1. - <b>PREMESSA ISOLATI</b>                      |        | pag. 1.  |
| 2. - <b>CONTENUTI NORMATIVI</b>                   |        | pag. 1.  |
| 2.1. <b>CENTRI AGGREGATI edilizi</b>              |        | pag. 2.  |
| 2.1.1. Zonizzazione                               |        | pag. 2.  |
| 2.1.1.1. Premessa                                 |        | pag. 2.  |
| 2.1.1.2. Prescrizioni generali                    |        | pag. 2.  |
| 2.1.1.3. Zona residenziale                        |        | pag. 3.  |
| 2.1.1.4. Zona attività produttive specializzate   |        | pag. 3.  |
| 2.1.1.5. Zona attrezzature collettive ed impianti |        | pag. 3.  |
| 2.1.1.6. Zona verde e sport                       |        | pag. 4.  |
| 2.1.1.7. Zona acque superficiali                  |        | pag. 4.  |
| 2.1.1.8. Zona verde privato                       |        | pag. 4.  |
| 2.1.1.9. Zona spazi pubblici                      |        | pag. 4.  |
| 2.1.1.10. Zona spazi privati                      |        | pag. 5.  |
| 2.1.1.11. Viabilità pedonale e portici            |        | pag. 5.  |
| 2.1.1.12. Viabilità rotabile                      |        | pag. 5.  |
| 2.1.1.13. Parcheggi                               |        | pag. 5.  |
| 2.2. <b>Interventi edilizi</b>                    |        | pag. 6.  |
| 2.2.1. Premessa                                   |        | pag. 6.  |
| 2.2.2. Restauro                                   |        | pag. 6.  |
| 2.2.3. Risanamento                                |        | pag. 7.  |
| 2.2.4. Ristrutturazione parziale                  |        | pag. 8.  |
| 2.2.5. Ristrutturazione totale                    |        | pag. 9.  |
| 2.2.6. Demolizione                                |        | pag. 9.  |

|  |          |
|--|----------|
| 2.2.7. Ricostruzione   | pag. 10  |
| 2.2.8. Ristrutturazione accessori                                    | pag. 10. |
| 2.2.9. Costruzione   | pag. 11. |
| 2.2.10. Sopraelevazione  | pag. 12. |
| <br>   |          |
| MANUFATTI ISOLATI  | pag. 13. |
| 2.3.1. Manufatti isolati categorie A-B-C-D-E-F-H                     | pag. 13. |
| 2.3.2. Zonizzazione  | pag. 13. |
| 2.3.3. Interventi edilizi  | pag. 14. |
| 2.3.4. Manufatti isolati categorie G-I-L                             | pag. 14. |
| 2.3.5. Zonizzazione  | pag. 14. |
| 2.3.6. Interventi edilizi  | pag. 14. |
| <br>   |          |
| NORME INTEGRATIVE  | pag. 14. |
| 2.4. Interventi ambientali   | pag. 15. |
| 2.4.1. Verde ambientale  | pag. 15. |
| 2.4.2. Parchi e giardini   | pag. 15. |
| 2.5. Norme di nucleo   | pag. 16. |
| <br>   |          |
| 3. - CONTENUTI ATTUATIVI   | pag. 22. |
| 3.1. Modalità d'attuazione   | pag. 22. |
| 3.1.1. Premessa  | pag. 22. |
| 3.1.2. Intervento diretto  | pag. 22. |
| 3.1.3. Intervento per piani  | pag. 23. |
| 3.1.4. Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente | pag. 23. |
| 3.1.5. Modalità di formazione dei progetti                           | pag. 24. |
| <br>   |          |
| 3.2. Modalità di gestione  | pag. 25. |
| 3.2.1. Struttura attuativa   | pag. 25. |
| 3.2.2. Intervento diretto  | pag. 26. |





|         |   |          |
|---------|---|----------|
| 3.2.3.  | Esame dei progetti                          | pag. 26. |
| 3.2.4.  | Ruolo dell'Ufficio del Piano Comprensoriale | pag. 27. |
| 3.2.5.  | Deroga                                      | pag. 27. |
| 4.      | - GLOSSARIO                                 | pag. 27. |
| 4.1.    | Premessa                                    | pag. 27. |
| 4.2.    | Caratteri edilizi                           | pag. 27. |
| 4.2.1.  | Funzioni                                    | pag. 28. |
| 4.2.2.  | Superficie coperta (o sedime)               | pag. 28. |
| 4.2.3.  | Volume                                      | pag. 28. |
| 4.2.4.  | Struttura                                   | pag. 28. |
| 4.2.5.  | Distribuzione                               | pag. 28. |
| 4.2.6.  | Forma                                       | pag. 29. |
| 4.2.7.  | Elementi                                    | pag. 29. |
| 4.2.8.  | Altezza                                     | pag. 29. |
| 4.3.    | Interventi edilizi                          | pag. 29. |
| 4.3.1.  | Premessa                                    | pag. 29. |
| 4.3.2.  | Restauro                                    | pag. 30. |
| 4.3.3.  | Risanamento                                 | pag. 30. |
| 4.3.4.  | Ristrutturazione parziale                   | pag. 30. |
| 4.3.5.  | Ristrutturazione totale                     | pag. 30. |
| 4.3.6.  | Ricostruzione                               | pag. 31. |
| 4.3.7.  | Ristrutturazione degli accessori            | pag. 31. |
| 4.3.8.  | Demolizione                                 | pag. 31. |
| 4.3.9.  | Costruzione                                 | pag. 31. |
| 4.3.10. | Sopraelevazione                             | pag. 31. |
| 4.4.    | Operazioni ammesse                          | pag. 31. |
| 4.4.1.  | Premessa                                    | pag. 31. |



- 1. 4.4.2. Conservazione pag. 32.
- 4.4.3. Modificazione pag. 32.
- 4.4.4. Demolizione pag. 32.
- 4.4.5. Ripristino pag. 32.
- 4.4.6. Edificazione pag. 32.

Le norme di attuazione del P.G.I.S. del C.S. sono articolate in due contenuti attuativi: i contenuti attuativi sono a loro volta suddivisi in due parti, una relativa alle modalità attuative, l'altra relativa alle modalità di gestione del piano. Con riferimento alla normativa teste' delineata e alla cartografia del piano (1), per ogni area sono indicate due distinte prescrizioni (una per ogni carta), entrambe parimenti da rispettare in quanto organizzamenti complementari. Il significato di alcuni termini di carattere specifico impiegati nel testo, e' illustrato analiticamente nel glossario allegato alle presenti norme, delle quali fa parte.

(1) Cartografia di piano 1:440:  
 1. zonizzazione (Tav. P1. 1.440)  
 2. Interventi edilizi (Tav. P2. 1.440)

2. CONTENUTI NORMATIVI

Le aree sottoposte alle norme seguenti comprendono gli insediamenti storici, (definiti secondo la L.P. 44/78 e successive modifiche), ricadenti nel Comprensorio delle Giudicarie, come individuati (perimetrati) dal P.U.C. formato contestualmente al P.G.I.S.

In particolare nel territorio del Comprensorio delle Giudicarie sono stati individuati, con riferimento alla cartografia 1:5.000 tutti gli immobili aventi "caratteri" di cui all'art. 2. della L.P. 44/78 e successive modificazioni.

Il sistema degli insediamenti storici così individuati e' stato suddiviso in tre parti:

- 1. Centri aggregati, che comprendono tutti gli insediamenti compatti.
- 2. Manufatti isolati, che comprendono ville, abitazioni, attivita' produttive (mulini, fucine, segherie, saighe, ecc.), manufatti accessori della produzione e della vendita, strutture collettive (castelli, chiese, dimore, monasteri, fortificazioni, rifugi alpini), di carattere storico, distribuiti nel territorio.
- 3. Manufatti sparsi che comprendono il sistema dei masi e tutta l'edilizia tradizionale comunque distribuita sul territorio, riscontrabile sulla mappa del 1.500.



1. **PREMESSA.**

Le norme di attuazione del P.G.I.S. del C.8. sono articolate in due capitoli, uno relativo ai contenuti normativi, l'altro ai contenuti attuativi.

I contenuti normativi sono divisi in due parti, una che definisce la zonizzazione, ovvero la destinazione d'uso del suolo prevista dal piano, l'altro che disciplina gli interventi edilizi possibili.

I contenuti attuativi sono a loro volta suddivisi in due parti, una relativa alle modalità attuative, l'altra relativa alle modalità di gestione del piano.

Con riferimento alla normativa teste' delineata e alla cartografia del piano (1), per ogni area sono indicate due distinte prescrizioni (una per ogni carta), entrambe parimenti da rispettare in quanto organicamente complementari.

Il significato di alcuni termini di carattere specifico impiegati nel testo, e' illustrato analiticamente nel glossario allegato alle presenti norme, delle quali fa organicamente parte.

2. **Attività produttive specializzate.**

1. **Attività primarie.**

(1)

Cartografia di piano 1.440:

- 1. zonizzazione (Tav. Pl. 1.440)
- 2. interventi edilizi (Tav. P2. 1.440)

4. **Verde e sport.**

- 1. Verde attrezzato e sportivo.
- 2. Parco urbano
- 3. Acque superficiali
- 4. Verde privato

2. **CONTENUTI NORMATIVI**

7. **Viabilità pedonale e portici**

2. **Viabilità rurale**

Le aree sottoposte alle norme seguenti comprendono gli insediamenti storici, (definiti secondo la L.P. 44/78 e successive modifiche), ricadenti nel Consorzio delle Giudicarie, come individuati (perimetrati) dal P.U.C. formato contestualmente al P.G.I.S.

In particolare nel territorio del Consorzio delle Giudicarie sono stati individuati, con riferimento alla cartografia 1:5.000 tutti gli immobili aventi "caratteri" di cui all'art. 2. della L.P. 44/78 e successive modificazioni.

Il sistema degli insediamenti storici così individuati e' stato suddiviso in tre parti:

- 1. Centri aggregati, che comprendono tutti gli insediamenti compatti.
- 2. Manufatti isolati, che comprendono ville, abitazioni, attività produttive (molini, fucine, segherie, malghe, ecc.), manufatti accessori della produzione e della viabilità, strutture collettive (castelli, chiese, cimiteri, monasteri, fortificazioni, rifugi alpini), di carattere storico, distribuiti nel territorio.
- 3. Manufatti sparsi che comprendono il sistema dei masi e tutta l'edilizia tradizionale comunque distribuita sul territorio, riscontrabile sulle mappe del 1.860.



2.1.3. CENTRI AGGREGATI.

2.1. ZONIZZAZIONE.

2.1.1. PREMESSA.

All'interno dei perimetri degli insediamenti Storici compatti e isolati, le aree sono suddivise in zone omogenee, cui corrispondono determinate destinazioni. Esse sono con riferimento alla cartografia di piano, denominate "zonizzazione".

- 1. Residenziale.
2. Attività produttive specializzate.
3. Attrezzature collettive ed impianti.
4. Verde e sport.

2.1.2. PRESCRIZIONI GENERALI.

- a) Le attività di conservazione e di trasformazione dell'assetto urbanistico...
b) L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate...
c) Il volume completamente interrato nel rispetto delle strutture murarie tradizionali non può essere superiore ad un'elevazione.



### 2.1.3. ZONA RESIDENZIALE.

Tali zone sono destinate alla residenza. Sono però consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la destinazione residenziale:

- studi professionali e commerciali, uffici amministrativi;
- laboratori artigiani e magazzini, qualora non molesti e nocivi per rumori o fumi ecc.... secondo le vigenti leggi nazionali e provinciali per la tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
- attrezzature ricettive ed alberghi;
- negozi, bar, rivendite di giornali e tabacchi, ecc.... e tutte quelle attività di servizio che sono compatibili col carattere residenziale della zona;
- attrezzature collettive, per lo spettacolo, lo svago, per i servizi sociali, culturali o religiosi;
- garages incorporati negli edifici previsti dalla zonizzazione;
- sono ammesse stalle tipo familiare per una superficie massima di 30 mq. con i necessari requisiti igienici, mentre non sono ammesse le concimaie, che devono essere situate a non meno di 100 ml. dagli abitati.

Le destinazioni di cui sopra devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni dei piani commerciali comunali e ad altre leggi di settore, sia nazionali che provinciali.

### 2.1.4. ZONE ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALIZZATE.

- a) Le attività produttive da inserire negli insediamenti storici devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
- b) Nelle zone specificatamente produttive indicate dal P.G.I.S. sono ammesse soltanto le attività produttive (agricole, artigianali, terziarie e turistiche, i magazzini, i depositi e le attività commerciali connesse), i relativi uffici amministrativi e simili, i servizi e le attrezzature collettive per i lavoratori, e l'alloggio del dirigente (o proprietario) o del custode.
- c) Nel caso di cessazione dell'attività è sempre possibile adibire l'intero edificio a residenza.

### 2.1.5. ZONA ATTREZZATURE COLLETTIVE ED IMPIANTI.

Queste zone comprendono le attrezzature collettive pubbliche (cioè gli edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, la sanità, la pubblica amministrazione e lo sport) e private di uso pubblico nonchè quelle riservate alla realizzazione degli impianti di depurazione, ecc... e di



interesse generale (ospedali, discariche, complessi termali ecc....)  
Sono anche aree di parcheggio, secondo la segnaletica predisposta dal Comune.

#### 2.1.6. ZONA VERDE E SPORT

##### 1. Verde attrezzato e sportivo.

Queste zone sono destinate al verde pubblico, alle attrezzature da gioco e ricreative, (giochi vari, panchine, gioco delle bocce, ecc.....) ed alle attrezzature sportive all'aperto.

Valgono le seguenti norme:

- a) densità edilizia: non superiore a 0,1 mc/mq. salvo diversa prescrizione cartografica;
- b) altezza dei fabbricati: non può superare i 3,50 ml. salvo diversa prescrizione cartografica;
- c) distanza dalla strada non deve essere inferiore a 12,00 ml., salvo diversa prescrizione cartografica
- d) distanza dai confini: non deve essere inferiore a 6,00 ml., salvo diversa prescrizione cartografica;
- e) verde alberato: almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze d'alto fusto.

La vegetazione d'alto fusto esistente deve essere rispettata o sostituita.

##### 2. Parco Urbano.

Sono zone destinate alla pubblica fruizione. Esse sono inedificabili. E' ammessa la manutenzione botanica e la sistemazione o costruzione di vialetti, cordonature ed altri elementi di arredo del parco.

#### 2.1.7. ZONA ACQUE SUPERFICIALI

Sono le aree di pertinenza dei corsi d'acqua. Esse di norma sono inedificabili. E' tuttavia ammissibile, in particolari casi di evidente necessità pubblica, la copertura delle aree stesse con manufatti in calcestruzzo con pavimentazione idonea secondo le esigenze di utilizzo.

##### 2.1.8. ZONA VERDE PRIVATO.

Sono aree agricole, a prato, orto, giardino e parco nelle quali il P.G.I.S. pone un vincolo di inedificabilità, salvo diversa prescrizione cartografica.

#### 2.1.9. ZONA SPAZI PUBBLICI



Sono le aree di proprietà pubblica riservata alla circolazione motorizzata ed al transito dei pedoni.  
Sono anche aree di parcheggio, secondo la segnaletica predisposta dal Comune.

Valgono le seguenti norme:

1. L'edificio deve essere completamente interrato, salvo l'accesso di servizio non superiore a ml. 4,50.

#### 2.1.10. ZONA SPAZI PRIVATI.

Sono aree di proprietà privata di servizio agli edifici, per circolazione o sosta, di accesso ai lotti o agli edifici dagli spazi pubblici. Possono essere pavimentati meglio se tenuti a verde.

#### 2.1.11. VIABILITA' PEDONALE E PORTICI

E' la nuova viabilità riservata al transito pedonale.  
Essa è costituita da sentieri, passeggiate e da passaggi pedonali e portici previsti dal P.G.I.S.  
L'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,40 salvo diversa prescrizione della Tutela del Paesaggio.

#### 2.1.12. VIABILITA' ROTABILE.

Si tratta della viabilità rotabile nuova prevista dal P.G.I.S..  
Il piano si limita ad indicare il tracciato.  
Spetta al Comune stabilire le caratteristiche geometriche ed i materiali in conformità con il carattere storico degli insediamenti.

#### 2.1.13. PARCHEGGI.

Sono zone attrezzate per la sosta ed il parcheggio dei mezzi di trasporto. Esse devono essere realizzate **preferibilmente** in superficie ed a cielo libero. La pavimentazione potrà essere realizzata in materiale impermeabile per non più dell'80% della superficie totale, la pavimentazione della parte rimanente dovrà essere realizzata preferibilmente in grigliati di calcestruzzo e successivamente inerbita, oppure in ghiaia.  
La vegetazione esistente d'alto fusto deve essere possibilmente rispettata.

I parcheggi dovranno - nella misura del possibile - essere organizzati con spazi di sosta e di circolazione.

Le rimanenti aree e gli spazi tra le aree di sosta (piazzole) dovranno essere piantumati con essenze d'alto fusto del medesimo tipo di quelle prevalenti nelle zone.



**PARCHEGGI INTERRATI**

Sono zone indicate in cartografia (garages).

Valgono le seguenti norme:

1. L'edificio deve essere completamente interrato, salvo l'accesso di larghezza non superiore a ml. 4.50.
2. Nel caso di garages realizzati a livello strada, all'interno di rilevati sostenuti da muri, questi ultimi devono essere ripristinati salvo gli accessi, per mantenere la continuità figurativa dei muri e dei terrazzamenti.
3. L'altezza lorda (da pavimento all'estradosso del solaio) non maggiore di 3.50 ml.
4. Alla copertura deve essere sovrapposto un manto di terra di spessore non minore di 30 cm., inerbato.
5. I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno salvo diversa disposizione della Tutela del Paesaggio.

**2.2. INTERVENTI EDILIZI.**

**2.2.1. PREMESSA.**

Con riferimento alla L.P. 44/78 e successive modificazioni sono sempre possibili su qualsiasi manufatto di carattere storico concorrente a formare il sistema degli Insediamenti Storici del Comprensorio (art.4.2.1. L.P. 44/78) interventi di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le previsioni di Legge.

All'interno dei perimetri degli Insediamenti Storici sono inoltre possibili, con riferimento alla cartografia di piano denominata "tipo interventi" e secondo le indicazioni dell'apposita simbologia, i seguenti interventi edilizi.

**2.2.2. RESTAURO.**

Rientrano in questa categoria di intervento gli edifici il cui impianto storico (tradizionale, otto-novecentesco, moderno ed anche recente) sia particolarmente caratterizzato e contemporaneamente siano complessivamente conservati i caratteri compositivi di volume e di forma (\*).

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Valgono le seguenti norme:

**CARATTERI EDILIZI**

Funzione

Copertura

**OPERAZIONI AMMESSE**

Conservazione e/o modificazione con destinazione compatibile (v. 2.1.3.), qualora indicato in cartografia.



|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Superficie coperta | Conservazione                  |
| Struttura          | Conservazione                  |
| Volume             | Conservazione                  |
| Distribuzione      | Conservazione e/o modificazio- |
| Copertura          | Conservazione                  |
| Struttura          | Conservazione                  |
| Distribuzione      | Conservazione                  |
| Forma              | Conservazione e/o modificazio- |
| Elementi           | Conservazione e/o modificazio- |
| Materiali          | Conservazione                  |
| Elementi           | Conservazione e/o ripristino.  |
| Altezza            | Conservazione                  |
| Materiali          | Conservazione                  |
| Altezza            | Conservazione                  |

Nel successivo cap. 4 è esplicitato il significato di questi termini.

\* Nel successivo cap. 4. è esplicitato il significato di questi termini.

**2.2.3. RISANAMENTO.**

Rientrano in questa categoria d'intervento gli edifici il cui impianto storico sia caratterizzato.

E' ammessa la modifica della destinazione funzionale, il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonchè l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

**CARATTERI EDILIZI**

|                    |
|--------------------|
| Funzione           |
| Superficie coperta |
| Volume             |
| Struttura          |
| Copertura          |

**OPERAZIONI AMMESSE.**

|                                |
|--------------------------------|
| Conservazione e/o modificazio- |
| Conservazione, salvo diversa   |
| Conservazione e/o (sopraeleva- |
| Conservazione e/o ripristino   |





|               |  |
|---------------|--|
| Distribuzione | Conservazione e/o modificazione.                       |
| Funzione      |  |
| Forma         | Conservazione e/o ripristino.                          |
| Elementi      | Conservazione e/o ripristino e/o modificazione (2).    |
| Copertura     | Demolizione  |
| Materiali     | Conservazione e/o modificazione (2).                   |
| Struttura     |  |
| Altezza       | Conservazione salvo diversa prescrizione cartografica. |
| Elementi      | Demolizione  |
| Materiali     | Demolizione  |

### 2.2.5. RISTRUTTURAZIONE TOTALE.

Rientrano in questa categoria, sia gli edifici con impianto storico non caratterizzato o pesantemente alterato, che gli edifici moderni o recenti non caratterizzati. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione parziale.

Rientrano in questa categoria gli edifici segnati in cartografia non più esistenti per varie cause, ma dei quali esiste la

La ricostruzione sarà il più possibile fedele all'originale e

Funzione e con l'edilizia circostante.

Superficie coperta

Volume

Copertura

Struttura

Distribuzione

Forma

Elementi

Materiali

Altezza

Conservazione dell'altezza pre esistente salvo diversa prescrizione cartografica.

### 2.2.8. RISTRUTTURAZIONE ACCESSORI.

### 2.2.6. DEMOLIZIONE.

è prato, orto, giardino e parco nella quali il P.C.I.S. pone un vincolo di inalienabilità, salvo diversa prescrizione cartografica. In tali aree è comunque ammessa la

Rientrano in questa categoria edifici o parti accessorie giudicate dal piano in contrasto con l'ambiente. edificati e non individuati nella cartografia del P.C.I.S.

Detti edifici accessori potranno essere ristrutturati e

CARATTERI EDILIZI

### OPERAZIONI AMMESSE

Modificazione

Modificazione

Conservazione

Modificazione (1)

Modificazione (2)

Modificazione

Modificazione (2)

Modificazione (2)

Modificazione

Conservazione dell'altezza pre esistente salvo diversa prescrizione cartografica.

### OPERAZIONI AMMESSE.



|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Funzione           | Demolizione                    |
| Superficie coperta | Demolizione                    |
| Volume             | Demolizione                    |
| Copertura          | Demolizione                    |
| Struttura          | Demolizione                    |
| Forma              | Demolizione e/o modificazione  |
| Elementi           | Demolizione                    |
| Materiali          | Demolizione                    |
| Altezza massima    | ml. ----- (*)                  |
| Volume             | Demolizione e/o modificazione. |

#### 2.2.7. RICOSTRUZIONE.

Rientrano in questa categoria gli edifici segnati in cartografia non più esistenti per varie cause, ma dei quali esiste la presenza in mappa.

La ricostruzione sarà il più possibile fedele all'originale e congruente con l'edilizia circostante.

#### CARATTERI EDILIZI

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Funzione           | Ripristino e/o modificazione  |
| Superficie coperta | Ripristino e/o modificazione  |
| Volume             | Ripristino e/o modificazione  |
| Copertura          | Ripristino e/o modificazione  |
| Struttura          | Ripristino e/o modificazione  |
| Distribuzione      | Ripristino e/o modificazione. |
| Altezza            | V. prescrizione cartografica. |

#### OPERAZIONI AMMESSE.

#### 2.2.8. RISTRUTTURAZIONE ACCESSORI.

Sono aree agricole, a prato, orto, giardino e parco nelle quali il P.G.I.S. pone un vincolo di inedificabilità, salvo diversa prescrizione cartografica. In tali aree è comunque ammessa la ristrutturazione degli accessori (garages, laboratori domestici, legnaie, magazzini, ecc.) legittimamente realizzati e non individuati nella cartografia del P.G.I.S..

Detti edifici accessori potranno essere ristrutturati o costruiti esclusivamente in legno, con basamento in muratura, in



pietra od in c.a., con copertura in legno e manto di copertura conforme alle norme di nucleo punti 2.6.2. Tuttavia, per gli accessori esistenti in muratura, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, valuterà l'opportunità di prescrivere la conservazione delle murature, delle coperture e l'impiego dello stesso tipo di muratura per la ristrutturazione e nuova costruzione degli accessori prevista dal piano.

#### CARATTERI EDILIZI

Funzione

Superficie coperta

Altezza massima:

Volume

Copertura

Struttura

Distribuzione

#### 2.2.10. SOPRAELEVAZIONI.

Forma

Elementi

Materiali

Altezza

Negli accessori non è ammessa la residenza.

(\*) Qualora l'altezza degli accessori esistenti sia superiore a 4,50 ml., può essere conservata anche in corso di rifacimento, salvo diverso parere della C.E.C.

#### 2.2.9. COSTRUZIONE.

Sono aree nelle quali è prevista la costruzione di nuovi edifici. Valgono le seguenti norme:

CARATTERE EDILIZIO

Funzione

Superficie coperta

#### OPERAZIONI AMMESSE.

Conservazione e/o modificazione.

Modificazione e max. 80% superficie zona.

ml. 4,50 (\*)

Demolizione e/o modificazione.

Modificazione (1)

Conservazione, demolizione e/o modificazione (2)

Conservazione, demolizione e/o modificazione

Modificazione (2)

Modificazione (2)

V. sopra

V. prescrizione cartografica

#### OPERAZIONI AMMESSE.

V. cartografia "zonizzazione".

V. cartografia "zonizzazione".



|                              |  |
|------------------------------|--|
| Volume                       | Corrispondente al numero di piani ammessi sulla superficie coperta.    |
| Copertura                    | V. prescriz. per il paese (1)  |
| Struttura                    | A pareti murarie e solai, copertura in legno.                          |
| Distribuzione                | -----  |
| Altezza                      | V. cartografia interventi.   |
| Forma - Elementi - Materiali | In sintonia con le caratteristiche ambientali in cui vengono inseriti. |

**NOTE.**

- (1) Il tipo di copertura è prescritto per ogni paese. E' inoltre obbligatorio attenersi alla direzione dei colmi, qualora prescritta in cartografia.
- (2) Per gli elementi storici esistenti valgono le norme per il risanamento.

**2.2.10. SOPRAELEVAZIONI.**

Rientrano in questa categoria gli edifici per i quali è indicata la specifica prescrizione cartografica.

La sopraelevazione, estesa a tutta la superficie indicata in cartografia per ogni singola U.T., rappresenta la possibilità di aggiungere in elevazione volume utile, che deve essere realizzato in modo rigorosamente conforme all'edificio sottostante, sia per quanto riguarda la superficie coperta, la struttura, la forma degli elementi, che per quanto riguarda i materiali, le tecnologie costruttive e le finiture.

Con riferimento ai numeri riportati in cartografia:

- n. 1 significa: sopraelevazioni per un'altezza sufficiente a rendere abitabile il sottotetto, secondo le norme igieniche del R.E.C., fino ad un massimo di mezza elevazione con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 2 significa: sopraelevazioni per un'altezza massima di un'elevazione con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 3. significa: sopraelevazioni per un'altezza massima di un'elevazione e mezza con l'apertura delle relative finestre in facciata,
- n. 4 significa: sopraelevazioni per un'altezza massima di due elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 5 significa: sopraelevazioni per un'altezza massima di due elevazioni e mezza con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 6 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di tre elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 7 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di tre



- n. 8 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di quattro elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 9 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di quattro elevazioni e mezza con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 10 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di cinque elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 11 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di cinque elevazioni e mezza con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 12 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di sei elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 13 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di sei elevazioni e mezza con l'apertura delle relative finestre in facciata;
- n. 14 significa: sopraelevazione per un'altezza massima di sette elevazioni con l'apertura delle relative finestre in facciata;

E' vincolante nel computo sopraesposto, l'altezza della elevazione immediatamente inferiore dell'edificio da sopraelevare.

Resta inoltre inteso che la copertura deve essere ricomposta unitariamente nelle falde della stessa U.T., od anche in due o più U.T. contigue, qualora sotto la medesima falda (U.T. progressivamente più bassa).

Qualora U.T. contigue abbiano coperture distinte con gronde non alla stessa quota, la sopraelevazione non comporta il pareggio in continuità delle gronde, salvo il caso che ciò non risulti in coerenza alle altezze delle elevazioni sottostanti. In altre parole, è vincolante l'altezza sottostante e non la continuità di gronda, che deve, di norma, essere evitata.

Qualora l'edificio da sopraelevare sia vincolato ad intervento di risanamento o ristrutturazione parziale, la sopraelevazione deve essere compatibile in termini di carichi con le strutture portanti storiche esistenti dell'edificio, che possono essere consolidate ma non modificate.

**REGOLE INTERCATIVE.**

Con riferimento ai **MANUFATTI ISOLATI.** è ammessa una tolleranza del 20% cioè "più o meno" il 10% dell'area indicata. La superficie coperta è riportata in carta con l'indicazione delle cellule che sono da intendersi come

**2.3.1. MANUFATTI ISOLATI CATEGORIE A-B-C-D-E-F-H.**

Qualora l'edificio sia vincolato ad intervento approvato un progetto unitario. La successiva realizzazione potrà essere Per i manufatti isolati delle categorie A-B-C-D-E-F-H di cui al catalogo ed individuati dalla cartografia 1:5000 valgono le seguenti norme.

Per gli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione e di ristrutturazione degli accessori previsti dalla cartografia valgono, per le distanze dalle costruzioni dai confini del lotto

**2.3.2. ZONIZZAZIONE.**

Le fabbricati, la norme del Codice Civile, salvo continuità edilizia nel corso di allineamenti in spazi pubblici.



All'interno dei perimetri dei manufatti isolati le aree sono suddivise in zone omogenee, come per i centri aggregati. Si rimanda al capitolo "Centri aggregati - zonizzazione" (paragrafo 2.1.) delle presenti norme, facendo riferimento alle cartografie "Manufatti isolati - zonizzazione".

**2.3.3. INTERVENTI EDILIZI.**

Nell'interno dei perimetri dei manufatti isolati sono ammessi gli stessi interventi edilizi che sono possibili nei centri aggregati. Si rimanda al capitolo "Centri aggregati - interventi edilizi" (par. 2.2.) delle presenti norme, facendo riferimento alla cartografia "Manufatti isolati - interventi edilizi".

**2.3.4. MANUFATTI ISOLATI CATEGORIE G-I-L.**

Per i manufatti isolati delle categorie G-I-L di cui al catalogo e individuati dalla cartografia 1:5000 valgono le seguenti norme.

**2.3.5. ZONIZZAZIONE.**

Non sono ammesse modifiche di funzione.

**2.3.6. INTERVENTI EDILIZI.**

L'intervento ammissibile è il restauro (v. paragrafo 2.2.2.).

**NORME INTEGRATIVE.**

Con riferimento alla superficie coperta indicata in cartografia è ammessa una tolleranza del 20% cioè "più o meno" il 10% dell'area indicata. La superficie coperta è riportata in carta con l'indicazione delle cellule che sono da intendersi come minima unità di intervento.

Qualora le cellule siano aggregate deve essere approvato un progetto unitario. La successiva realizzazione potrà essere svolta per singole cellule, ma nel rispetto delle priorità indicate in cartografia, che sono coerenti al processo storico di aggregazione edilizia.

Per gli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione e di ristrutturazione degli accessori previsti dalla cartografia valgono, per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi fra i fabbricati, le norme del Codice Civile, salvo continuità edilizia nel corso di allineamenti in spazi pubblici.

(art. 869 e seqq.)



Inoltre:

- a) è possibile costruire sulla linea di confine con il consenso debitamente intavolato, del proprietario finitimo, che stabilisca o la servitù gravante sul lotto inedito per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni, o la previsione di costruzione in aderenza, qualora prescritta dalla cartografia del piano.  
In quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni.  
In mancanza di un progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi, (tipologia, procedimenti costruttivi, materiali, finiture, ecc...) alla costruzione precedente;
- b) i volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine;
- c) la forma dei tetti deve essere conservata salvo diversa prescrizione cartografica (indicazione dei nuovi colmi).

## 2.4. INTERVENTI AMBIENTALI.

### 2.4.1. VERDE AMBIENTALE.

Rientrano in questa categoria di intervento quelle aree pubbliche o private, nelle quali la vegetazione esistente abbia rilevanti caratteri ambientali e paesaggistici.

Dette aree sono indicate in cartografia con apposita simbologia. Valgono le seguenti norme:

la vegetazione ornamentale esistente, d'alto fusto, vive tutelata e coltivata.

E' vietato l'abbattimento, la manomissione e qualsiasi opera che danneggi o possa danneggiare la vegetazione esistente.

### 2.4.2. PARCHI E GIARDINI.

Rientrano in questa categoria di intervento le aree pubbliche o private, sistemate a parco o a giardino di particolare interesse, che il P.G.I.S. intende tutelare.

Dette aree sono indicate in cartografia con apposita simbologia. Valgono le seguenti norme:

La sistemazione planialtimetrica del suolo, l'assetto delle acque superficiali (correnti e quiete), l'organizzazione della viabilità pedonale, le aree a giardino o a prato, gli elementi di arredo e decorativi originali o coerenti al carattere del giardino o del parco devono essere tutelate.

E' vietata qualsiasi opera di manomissione degli elementi costruttivi sopra richiamati, mentre sono consentite opere di recupero conservativo o di ripristino.

Per la vegetazione ornamentale d'alto fusto valgono le norme del paragrafo precedente (tutela del verde).



**2.5. NORME DI NUCLEO.**

Per ogni singolo paese del Comprensorio, in rapporto ai caratteri storico-tipologici specifici dell'aggregato urbano e dell'edilizia, valgono le seguenti norme integrative di carattere generale:

1. Per opere di ristrutturazione parziale e totale, di ricostruzione e di nuova costruzione, si dovrà attenersi ai caratteri tradizionali specifici del paese:
  - a) In modo qualitativo, per quanto riguarda:
    - l'impianto strutturale, distributivo generale e formale;
    - i procedimenti costruttivi;
    - i materiali costruttivi in generale ed in particolare di copertura;
  - b) In modo rigoroso, per quanto riguarda:
    - la forma dei tetti e l'orientamento dei colmi;
    - il tipo di finitura;
    - i materiali degli elementi esterni (ante, balconi, scale, ecc....., in legno trattato al naturale).
2. Per quanto riguarda i manti di copertura e le pavimentazioni stradali, è sempre possibile la conservazione o la messa in opera di materiali tradizionali (manti di copertura in coppi, pavimentazioni stradali in ciottolato o in porfido). Salvo la facoltà di cui al capoverso precedente, dovranno essere impiegati esclusivamente i materiali di seguito elencati per Comune e per nucleo, fatte salve le norme relative ai tipi di intervento.

Comune di BERSONE:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di BLEGGIO INFERIORE:  
Manto di copertura: tegole  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:

**BONO:** Manto di copertura: tegole  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

**TIGNERONE:** Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

**CILLA':** Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

**VILLA:** Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: terra battuta, asfalto.

Comune di BLEGGIO SUPERIORE:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:



- CAVRASTO:** Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- RANGO:** Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di BOCENAGO:  
Manto di copertura: tegole in cotto.  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di BOLBENO:  
Manto di copertura: tegole in cotto.  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di BONDONE:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- Comune di BONDONE:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto.
- Comune di BAITONI SUP.:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- Comune di BAITONI INF.:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- Comune di BREGUZZO:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di BRIONE:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di CADERZONE:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.
- Comune di CARISOLO:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- Comune di CASTEL CONDINO:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto.
- Comune di CIMEGO:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.
- Comune di CONDINO:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.



Comune di DAONE:  
Manto di copertura: coppi, tegole in cotto.  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

Comune di DARE':  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

Comune di DORSINO:  
Manto di copertura: coppi, tegole tipo coppo  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di FIAVE':  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:

FAVRIO: Manto di copertura: tegole  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

STUMIAGA: Manto di copertura: tegole o altra copertura, ma color cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto

Comune di GIUSTINO:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di LARDARO:  
Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Comune di LOMASO:  
Manto di copertura: coppi, tegole tipo coppo  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo il nucleo di:

DASINDO: Manto di copertura: tegole  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Comune di MASSIMENO:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di MONTAGNE:  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Salvo il nucleo di:

LARZANA: Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto.

Comune di PELUGO: Manto di copertura: tegole in cotto



Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di PIEVE DI BONO:

Manto di copertura: coppi, tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:

AGRONE: Manto di copertura: coppi, tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

COLOGNA: Manto di copertura: coppi, tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Comune di PINZOLO:

Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:

PIMONTE ALTO: Manto di copertura: scandole  
Pavimentazioni stradali: terra battuta, asfalto.

PIMONTE BASSO: Manto di copertura: scandole  
Pavimentazioni stradali: terra battuta, asfalto.

S.A.MAVIGNOLA: Manto di copertura: scandole  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di PRASO:

Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Salvo il nucleo di:

SEVROR: Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di PREORE:

Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di PREZZO:

Manto di copertura: coppi  
Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di RAGOLI:

Manto di copertura: tegole in cotto  
Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido,  
asfalto.

Salvo i nuclei di:

IRON: Manto di copertura: scandole  
Pavimentazioni stradali: terra battuta, asfalto.

PEZ: Manto di copertura: tegole in cotto



Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di RONCONE:

Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

Salvo i nuclei di:

PRA DI BONDO: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto.

FONTANEDO: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di SAN LORENZO IN BANALE:

Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: ciottolato, asfalto.

Salvo i nuclei di:

DOLASO: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: asfalto.

MOLINE: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: terra battuta e asfalto.

Comune di SPIAZZO:

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo il nucleo di:

FISTO: Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

Comune di STENICO:

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: asfalto.

Salvo i nuclei di:

VILLA BANALE: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: asfalto.

PREMIONE: Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: asfalto.

Comune di STORO:

Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido, asfalto.

Nucleo di RICCOMASSIMO:

Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: ciottolato, terra battuta, asfalto.

Nucleo di DARZO:



3. MANTO DI COPERTURA: coppi  
Pavimentazioni stradali: ciottolato, cubetti, asfalto.

**3.1. MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

**Nucleo di LODRONE:**

Manto di copertura: coppi

3.1.1. PAVIMENTAZIONI STRADALI: asfalto.

**Nucleo di PONTE CAFFARO:**

Manto di copertura: coppi

Pavimentazioni stradali: ciottolato, terra battuta.

**Comune di STREMO:**

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

**Comune di TIONE DI TRENTO:**

Manto di copertura: tegole in cotto

3.1.2. PAVIMENTAZIONI STRADALI: asfalto.

Salvo il nucleo di:

**BREVINE:**

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

**Comune di VIGO RENDENA:**

Manto di copertura: tegole in cotto

3.1.4. PAVIMENTAZIONI STRADALI: cubetti in porfido, asfalto.

**Comune di VILLA RENDENA:**

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: asfalto.

**Comune di ZUCLO:**

Manto di copertura: tegole in cotto

Pavimentazioni stradali: cubetti in porfido.

Nei casi di doppia o tripla indicazione per le pavimentazioni, si fa riferimento alle tavole di indagine I.3.

Per gli edifici con vincolo storico-monumentale, le indicazioni relative al tipo di manto di copertura sono da considerarsi vincolanti, salvo diverso parere dell'Assessore ai Beni Culturali.

Qualora non si risale dallo stato di fatto, formato secondo le modalità prescritte p. 4, si possa evidenziare che all'interno di una U.T. esistono porzioni autonome, coerenti alla struttura ed alla organizzazione originale dell'edificio, queste potranno costituire unità singole di progetto.

Questa scomposizione delle U.T. deve essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, integrata per gli interventi storici di cui al punto 3.2.4. (C.S.C.T.F.). In attuazione del progetto unitario relativo all'intera U.T. ed a porzioni autonome di essa, come testè indicato, gli interventi possono essere realizzati per parti, secondo priorità autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, integrata come al punto 3.2.4.

Per interventi di modesta entità, quali spostamento di pareti interne non portanti, rifacimento pavimenti e risapertura ed ampliamento di fori, ecc..., è sufficiente presentare una



3. CONTENUTI ATTUATIVI.

3.1. MODALITA' DI ATTUAZIONE.

3.1.1. PREMESSA.

Il P.G.I.S. è attuato nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni cartografiche.

Le operazioni edilizie prescritte o ammesse dal piano si svolgono in generale per intervento diretto, salvo i casi in cui una specifica perimetrazione cartografica prescriva l'obbligo di procedere alla formazione di piani attuativi.

3.1.2. INTERVENTO DIRETTO.

Si definisce intervento diretto quello che si attua conformemente ad un progetto esecutivo approvato.

Detto progetto formato a cura della proprietà, relativo all'intera U.T. (Unità Tipologica) ed alle aree scoperte di proprietà pertinenti all'U.T. stessa deve essere costituito:

- dal rilievo della situazione esistente degli edifici e delle aree scoperte, formato secondo le norme del successivo punto 3.1.4.

- dal progetto esecutivo relativo agli edifici e alle aree scoperte, formato secondo le norme di cui al successivo punto 3.1.5.

L'U.T. - definita in sede di analisi critica delle strutture edilizie e riportata nel piano come organismo edilizio omogeneo, soggetto ad univoca normativa - rappresenta un edificio o una porzione autonoma di edificio (dalle fondazioni al tetto), per il quale il piano prescrive che il progetto sia organicamente unitario.

In altre parole l'U.T. rappresenta la dimensione minima di progetto di intervento.

Le aree scoperte di proprietà pertinenti alla U.T. sono quegli spazi (accessi, cortili, aree contorno, orti, giardini, ecc....) organicamente e funzionalmente connessi agli edifici.

Tuttavia - fermo restando che il progetto si riferisce unitariamente agli edifici ed alle aree scoperte di pertinenza - qualora con il rilievo dello stato di fatto, formato secondo le modalità prescritte p. 4, si possa evidenziare che all'interno di una U.T. consistono porzioni autonome, coerenti alla struttura ed alla organizzazione originale dell'edificio, queste potranno costituire unità minima di progetto.

Questa scomposizione della U.T. deve essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, integrata per gli insediamenti storici di cui al punto 3.2.4. (C.E.C.I.S.).

In attuazione del progetto unitario relativo all'intera U.T. od a porzioni autonome di essa, come testè indicato, gli interventi possono essere realizzati per parti, secondo priorità autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, integrata come al punto 3.2.4.

→ Per interventi di modesta entità, quali spostamento di pareti interne non portanti, rifacimento pavimenti e riapertura od ampliamento di fori, ecc..., è sufficiente presentare una



documentazione grafica limitata all'intervento in oggetto.

### 3.1.3. INTERVENTO PER PIANI.

Nelle aree specificatamente indicate in cartografia con apposita perimetrazione, ogni intervento - fatta eccezione per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo - è subordinato alla approvazione di piani attuativi.

Detti piani sono:

1. Piano per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia abitativa (P.P.E.A.).

Detto piano, di competenza comunale, sarà formato ed approvato direttamente dal Comune.

Il piano deve essere costituito:

- dal rilievo della situazione esistente, formato secondo le norme di cui al successivo punto 3.1.4.
- dal progetto esecutivo esteso all'intera area perimetrata, di ogni singola U.T. e delle relative aree scoperte di pertinenza, formato secondo le norme di cui al successivo punto 3.1.5.

Il piano dovrà avere particolare riguardo alla destinazione ad edilizia abitativa e ad attività terziarie, nonché - qualora prescritto dalla cartografia del P.G.I.S. - alle attrezzature collettive.

2. Piano di Comparto (P.d.C.).

Il P.d.C. è formato dalla proprietà secondo le norme dell'art. 9 della L.P. 44/78 e successive modificazioni.

Il P.d.C. deve essere costituito:

- dal rilievo della situazione esistente, formato secondo le norme di cui al successivo punto 3.1.4.
- dal progetto esecutivo esteso all'intera area perimetrata, di ogni singola U.T. e delle relative aree scoperte di pertinenza, formato secondo le norme di cui al successivo punto 3.1.5.
- da uno schema di convenzione, nel quale siano fissati i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi.

### 3.1.4. MODALITA' DI FORMAZIONE DEI RILIEVI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE.

Il rilievo della situazione esistente degli edifici e dell'intera area nella quale essi insistono, per quanto riguarda gli interventi edilizi, e della situazione esistente delle aree a verde, a parco ed a giardino, per quanto riguarda gli interventi ambientali, deve essere svolto in modo critico-interpretativo.

1. Per quanto riguarda gli edifici, il rilievo, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi composti gli eventuali cantinati e sottotetto, nonché la copertura, deve mettere in evidenza, utilizzando adeguati simboli grafici e attraverso anche una breve relazione scritta:

- i caratteri strutturali, con l'indicazione delle murature portanti tradizionali - delle varie epoche, se possibile -, delle murature moderne, degli assi di orditura primaria e





pertinenza deve essere rivolto al recupero e alla tutela dei valori storici e culturali testimoniati dall'edilizia e dall'uso del suolo tradizionali e deve interpretare in termini conservativi le strutture storiche di organizzazione dello spazio edificato e non.

1. Per quanto riguarda gli edifici, il progetto, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi compresi gli eventuali cantinati e sottotetti, nonché la copertura, deve tendere - nella articolazione delle norme relative alla zonizzazione e agli interventi edilizi riferiti dalla cartografia alle singole U.T. - a interpretare e conservare o trasformare, secondo le prescrizioni richiamate, i caratteri strutturali, distributivi e formali-decorativi dell'edificio, nonché i materiali costruttivi, le finiture, gli impianti e gli elementi esterni. Il progetto può inoltre proporre il recupero o il ripristino di porte o finestre, murate, spostate o modificate e di eventuali altri elementi soppressi o modificati. Il progetto può, infine, proporre la costruzione di nuovi elementi esterni.

La correttezza dell'interpretazione dei caratteri e degli elementi edilizi, delle proposte di conservazione o trasformazione dei caratteri stessi e di recupero e ripristino di elementi edilizi, nonché delle proposte di costruzione di nuovi elementi esterni, sarà valutata - anche attraverso sopralluogo - dalla Commissione Edilizia Comunale Insediamenti Storici (C.E.C.I.S.).

2. Per quanto riguarda le aree scoperte, il progetto, che deve essere esteso all'intera area di proprietà pertinente all'U.T., deve tendere - nel rispetto delle norme relative alla zonizzazione - a interpretare e conservare o trasformare i manufatti, le sistemazioni del terreno, l'uso del suolo e gli alberi di alto fusto esistenti.

Il progetto può proporre il recupero o il ripristino di manufatti, sistemazioni del terreno ecc...., soppressi o modificati.

Il progetto può infine proporre nuove sistemazioni delle aree scoperte.

La correttezza dell'interpretazione e delle proposte di conservazione, trasformazione, recupero, ripristino e nuova costruzione di manufatti, di sistemazione del terreno, ecc... sarà valutata - anche attraverso sopralluogo - dalla Commissione Edilizia Comunale Insediamenti Storici (C.E.C.I.S.).

3. Per quanto riguarda le aree a verde a, parco ed a giardino, il progetto, che deve essere esteso almeno alla intera area perimetrata del P.G.I.S., oltre a rispettare le prescrizioni di cui al punto 2) precedente, deve tendere a interpretare, conservare e valorizzare o recuperare gli elementi culturali e floristici caratteristici di dette aree.

4. Nel caso in cui i lavori per il recupero di porzioni di edificio siano di modesta entità, gli elaborati da predisporre riguarderanno le parti di edificio interessate all'intervento.

**3.2. MODALITA' DI GESTIONE.**

**3.2.1. STRUTTURA ATTUATIVA.**



Il P.G.I.S. è attuato dal Comprensorio, dai Comuni, dall'I.T.E.A. e dai privati secondo le prescrizioni delle presenti norme.

**3.2.2. INTERVENTO DIRETTO.**

Nel caso di intervento diretto (p. 3.1.2.) i progetti formati secondo le norme dei punti 3.1.4. e 3.1.5. precedenti, debbono essere presentati al Sindaco del Comune competente per la necessaria autorizzazione edilizia, unitamente alla domanda di concessione ed agli altri documenti e materiali richiesti dalle norme di regolamento edilizio comunale vigente.

**3.2.3. ESAME DEI PROGETTI.**

L'esame dei progetti di intervento diretto e dei piani attuativi sarà svolto rispettivamente dalla C.E.C.I.S. e dalla C.C.T.d.P., attraverso l'analisi critica del rilievo della situazione esistente e del progetto di intervento o del piano attuativo.

**1. ANALISI DEL RILIEVO.**

L'analisi del rilievo deve essere finalizzata alla lettura critica dei caratteri, degli elementi, della organizzazione e del processo di formazione dell'edificio, in rapporto al lotto di pertinenza ed alla tessitura urbanistica, nel quadro dei caratteri insediativi ed edilizi del nucleo cui si riferisce l'intervento.

A tal fine la Commissione Comprensoriale per la Tutela del Paesaggio dovrà essere messa in grado di operare, sia in termini di struttura, che di organizzazione della Commissione stessa, con il supporto istruttorio e tecnico dell'Ufficio del Piano Comprensoriale (U.d.P.).

**2. ANALISI DEL PROGETTO DEL PIANO.**

L'analisi del progetto o del piano deve essere finalizzata ad individuare il corretto rapporto tra esigenze di riuso sociale degli insediamenti storici, e la salvaguardia dei caratteri storici, culturali ed artistici delle strutture edilizie ed insediative.

In conclusione il ruolo della C.E.C.I.S. e della C.C.T.d.P. è quello di operare una sintesi interpretativa della analisi delle strutture e del processo formativo da un lato e delle proposte di intervento dall'altro. Sintesi che deve trovare il punto



di equilibrio tra esigenze di tutela sociale e di tutela edilizia, che non sono mai in contrasto qualora si operi (richiedenti e commissione) nel rispetto dei valori generali e non di parte.

Va da sè che alla C.E.C.I.S. ed alla C.C.T.d.P. spetta una piena autonomia di giudizio e margini di discrezione, che le presenti norme loro affidano nella gestione degli interventi di recupero degli insediamenti storici.

**3.2.4. RUOLO DELL'UFFICIO DEL PIANO COMPRENSORIALE.**

L'Ufficio del Piano Comprensoriale è l'organo tecnico del Comprensorio cui è demandato il compito di svolgere le seguenti operazioni:

- analisi fisico-funzionale degli insediamenti storici, sia in relazione alla formazione e alla gestione del P.G.I.S., che al necessario continuo aggiornamento del medesimo;
- supporto tecnico dell'esame da parte della Commissione Comprensoriale per la Tutela del Paesaggio delle proposte di piani attuativi relativi agli insediamenti storici;
- supporto tecnico dell'Amministrazione Comprensoriale (Giunta, Assemblea, Commissioni) nella formazione e gestione del piano.
- supporto tecnico all'esame da parte delle C.E.C.I.S., dei progetti d'intervento (solo se richiesto).

**3.2.5. DEROGA.**

Alle norme del P.G.I.S. potrà essere derogato nelle forme di legge, previo parere della Giunta Comprensoriale.

**4. GLOSSARIO.**

**4.1. PREMESSA.**

Con riferimento al capitolo delle presenti norme, relativo agli interventi edilizi (v. 2.2.) e al quadro delle norme di intervento, si è ritenuto opportuno ed utile esplicitare il significato che dalle norme stesse è attribuito ad alcuni termini.

- Le glosse sono ordinate in tre gruppi:
- caratteri edilizi.
  - tipi di intervento.
  - operazioni ammesse.

**4.2. CARATTERI EDILIZI.**



#### 4.2.1. FUNZIONI.

Rappresenta il tipo di uso complessivo dell'edificio o delle sue parti, espresso per grandi categorie:

- abitativo
- produttivo (agricolo, artigianale, terziario)
- attrezzature ed impianti pubblici
- ecc.....

#### 4.2.2. SUPERFICIE COPERTA (O SEDIME).

Rappresenta l'area materialmente occupata dall'edificio al lordo delle murature perimetrali e di eventuali pilastri anche isolati, da valutare come forma fisica della sezione orizzontale a livello di terra dell'edificio stesso.

La misurazione della superficie coperta va fatta in proiezione orizzontale senza computare balconi o sporti aggettanti.

#### 4.2.3. VOLUME.

Rappresenta l'intero corpo (o i corpi) dell'edificio stereometricamente inteso, da valutare come forma fisica definita.

La misurazione del volume si ottiene moltiplicando la superficie coperta per la corrispondente altezza, misurata come indicato al successivo 4.2.8.

#### 4.2.4. STRUTTURA.

Rappresenta il sistema portante e costruttivo dell'edificio.

Per sistema portante, cioè preposto alle funzioni statiche o di stabilità si intendono:

- le strutture verticali: fondazioni, murature portanti interne e perimetrali, colonne, pilastri;
- le strutture orizzontali: solai (avvolti e piani), travi copertura;

Per sistema costruttivo (organicamente integrato al sistema portante) si intendono:

- i materiali
- le tecnologie
- le modalità costruttive.

#### 4.2.5. DISTRIBUZIONE.

Rappresenta l'organizzazione specifica delle funzioni, degli spazi e del sistema di relazione dell'edificio.

Per organizzazione specifica delle funzioni si intende il tipo



d'uso degli spazi interni (cucina, soggiorno, stanza, ecc... laboratorio, negozio, ecc.....).

Per organizzazione specifica degli spazi si intende la disposizione e la conformazione dei locali.

Per sistema di relazione si intende l'insieme dei collegamenti dell'organismo edilizio.

Sono collegamenti orizzontali i corridoi, i disimpegni, le logge ed i balconi (con ruolo circolatorio) ecc....

Sono collegamenti verticali, le scale, sia interne che esterne.

4.3.2. PREMESSA.

4.2.6. FORMA.

Rappresenta l'aspetto compositivo e di finitura, nonché figurativo e decorativo dell'edificio.

Per aspetto compositivo si intende l'impianto e l'articolazione del volume, delle superfici e delle bucatore, in rapporto all'impianto statico, ai materiali ed alle tecnologie impiegati.

Per finitura si intende il trattamento costruttivo dei singoli manufatti o componenti dell'edificio, con riferimento ai materiali impiegati ed al loro aspetto esterno. (Sono ad esempio elementi di finitura: gli stipiti di porte e finestre, gli intonaci, i trattamenti superficiali delle murature e degli elementi, ecc....).

Per aspetto figurativo si intende il "risultato" estetico complessivo e di dettaglio rappresentato dall'edificio.

Per aspetto decorativo si intende il complesso di elementi (dipinti, bassorilievi, fregi, modanature, ecc.), nonché l'intonazione generale dell'edificio, rivolti all'abbellimento.

4.2.7. ELEMENTI.

Rappresentano le parti sovrastrutturali dell'edificio legate ad aspetti distributivi.

Essi sono:

- i balconi, i poggioli, i grigliati
- gli aggetti aperti o chiusi
- le rampe ed i ponti di accesso
- le scale esterne
- ecc....

4.2.8. ALTEZZA.

Rappresenta l'elevazione dell'edificio corrispondente alle misure verticali dal piano di spiccato all'estradosso della copertura (al netto del manto).

4.3. INTERVENTI EDILIZI.

4.3.1. PREMESSA.

#### 4.3.1. RICOSTRUZIONE.

Oltre alle esplicazioni di seguito riportate, il significato compiuto, che le norme attribuiscono ai vari interventi, è deducibile dalla specifica articolazione delle operazioni ammesse (1).  
riporre un edificio preesistente, con la massima fedeltà possibile ai caratteri edilizi originali.

#### 4.3.2. RESTAURO.

##### 4.3.2.1. RISTRUTTURAZIONE DEGLI ACCESSORI.

Per opere di restauro si intendono quelle tendenti alla conservazione strutturale, formale e distributiva dell'edificio e alla manutenzione o riorganizzazione degli impianti.  
Più specificatamente sono inamovibili e insostituibili gli elementi strutturali e devono essere fedelmente rispettati i caratteri formali e distributivi, possono essere riorganizzati gli impianti tecnici e igienici dell'edificio.

##### 4.3.2.2. RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO.

(1) si veda il successivo paragrafo 4 e il quadro delle norme di intervento.

#### 4.3.3. RISANAMENTO.

Le finalità di questo tipo di intervento sono le stesse del restauro (v. paragrafo precedente), ma è ammessa la modifica del tipo d'uso complessivo dell'edificio e conseguentemente è ammessa la modifica dell'assetto distributivo.  
Va da sè che detta modifica deve essere svolta in modo compatibile a giudizio della Commissione Edilizia per i caratteri edilizi dell'edificio.

#### 4.3.4. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE.

Per opere di ristrutturazione parziale si intendono quelle tendenti alla conservazione sostanziale delle strutture, alla conservazione o ripristino o modificazione formale dell'edificio e della riorganizzazione distributiva degli impianti.

#### 4.3.5. RISTRUTTURAZIONE TOTALE.

Le note seguenti esplicano sommariamente i contenuti generali delle operazioni ammesse.  
Per opere di ristrutturazione si intendono quelle tendenti, anche attraverso una modifica di funzione, a riorganizzare - al limite - riproporre l'edificio eventualmente modificato in tutti i suoi caratteri, tranne la superficie coperta, salvo diversa prescrizione cartografica.

Si riferisce al mantenimento dei caratteri e degli elementi.



#### 4.3.6. RICOSTRUZIONE.

##### 4.4.3. MODIFICAZIONE.

Per opere di ricostruzione si intendono quelle rivolte a riproporre un edificio preesistente, con la massima fedeltà possibile ai caratteri edilizi originali.

#### 4.3.7. RISTRUTTURAZIONE DEGLI ACCESSORI.

Per opere di ristrutturazione degli accessori si intendono quelle rivolte a ristrutturare accessori o edifici precari esistenti od a proporli ex novo, in aree indicate nella cartografia della zonizzazione e secondo le prescrizioni delle norme di attuazione.

##### 4.4.5. RIPRISTINO.

#### 4.3.8. DEMOLIZIONE.

Per opere di demolizione si intendono quelle rivolte alla eliminazione fisica di elementi o organismi edilizi.

##### 4.4.6. EDIFICAZIONE.

#### 4.3.9. COSTRUZIONE.

Per opere di costruzione si intendono quelle tendenti a proporre ex novo elementi o organismi edilizi.

#### 4.3.10. SOPRAELEVAZIONI.

Rappresenta l'aggiunta - in elevazione, in tutta od in parte della superficie coperta dell'edificio - di volumi utili.

#### 4.4. OPERAZIONI AMMESSE.

##### 4.4.1. PREMESSA.

Le note seguenti esplicano sommariamente i contenuti generali delle operazioni ammesse.

##### 4.4.2. CONSERVAZIONE.

Si riferisce al mantenimento dei caratteri o degli elementi.



#### 4.4.3. MODIFICAZIONE.

Si riferisce alla trasformazione dei caratteri o degli elementi.

#### 4.4.4. DEMOLIZIONE.

Si riferisce alla demolizione di parti o complessi.

#### 4.4.5. RIPRISTINO.

Si riferisce alla riproposizione conforme alla preesistenza dei caratteri o degli elementi.

#### 4.4.6. EDIFICAZIONE.

Si riferisce alla nuova costruzione, secondo modalità fissate dalle norme.