



## NORME DI ATTUAZIONE

### DISCIPLINA URBANISTICA

Il Piano Generale degli Insediamenti Storici è parte integrante del Piano Regolatore Generale e all'interno del suo perimetro o per gli edifici all'uopo individuati cartograficamente valgono le seguenti Norme di Attuazione.

#### **ARTICOLO 1 - Aree di Antica Origine**

Le Aree di Antica Origine comprendono gli immobili, isolati o riuniti in complessi, che, per il loro valore, debbono essere conservati.

Tali aree si distinguono in:

- Centro Storico (C.S.);
- Insediamenti storici sparsi ed elementi storici sul territorio.

Graficamente è stata utilizzata la linea di perimetrazione solo per il Centro Storico principale, mentre per gli insediamenti storici sparsi, come simbolo grafico è stata utilizzata la marcatura dell'edificio stesso.

1

L'inquadramento territoriale, l'analisi sul patrimonio edilizio storico esistente, le modalità e le categorie di intervento sono sintetizzati nelle relative tavole in scala 1:1000, 1:2880 e 1:5000, elencate nel successivo *Articolo 3*.

Ad ogni edificio è associato il numero della Scheda di rilevazione.

#### **ARTICOLO 2 - Unità Minima di Intervento (U.M.I.) e Scheda di rilevazione**

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia, ovvero l'organismo edilizio che, per la sua identità tipologica, funzionale e formale, si configura e si distingue dal contesto come entità autonoma.

L'Unità Minima di Intervento è quella individuata dalla Scheda di rilevazione degli insediamenti storici.

Le indicazioni della scheda di rilevazione hanno carattere prioritario anche rispetto alla norma generale che regola la Categoria di Intervento; in essa sono contenute prescrizioni alle quali il progetto deve attenersi e indicazioni di riferimento per un corretto iter approvativo.



Gli interventi sulle U.M.I., qualora comportino modifiche agli elementi costitutivi delle facciate, devono essere inseriti in una progettazione unitaria estesa a tutti i prospetti interessati.

Gli interventi previsti dal progetto unitario potranno avvenire anche in fasi successive.

Esso comunque diventerà il punto di riferimento per tutti gli interventi posteriori, che potranno discostarsi solo attraverso una nuova progettazione unitaria che dovrà integrarsi ed essere coerente con lo stato di fatto nel frattempo creatosi.

### **ARTICOLO 3 - Elementi costitutivi del P.G.T.I.S.**

Sono elementi costitutivi del P.G.T.I.S. del Comune di Terres gli elaborati e le tavole di seguito elencate:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Schede di rilevazione delle Unità Minime di Intervento
- Allegato A: Abaco degli elementi architettonici
- Allegato B: Abaco delle forometrie
- Allegato C: Abaco delle cromie
- Tavola 1: Inquadramento generale (scala 1:5000)
- Tavola 2: Planimetria generale (scala 1:2880)
- Tavola 3: Estratto mappa catastale (scala 1:1000)
- Tavola 4: Evoluzione storica (scala 1:1000)
- Tavola 5: Modalità di intervento (scala 1:1000)
- Tavola 6: Categorie di intervento (scala 1:1000)
- Tavola 7: Modalità e categorie di intervento (scala 1:1000)
- Tavola 8: Elementi costruttivi di rilievoIndicazioni cromatiche (scala 1:1000)
- Tavola 9: Elementi di arredo storicoTipologia funzionale originaria (scala 1:1000)
- Tavola 10: Indicazioni cromaticheTipologia architettonica storica (scala 1:1000)
- Tavola 11: Tipologia funzionale originariaLivello di degrado (scala 1:1000)
- Tavola 12: Tipologia architettonica storica (scala 1:1000)
- Tavola 13: Livello di degrado (scala 1:1000)

### **ARTICOLO 4 - Ambito di applicazione**

Le norme di attuazione del P.G.T.I.S. del Comune di Terres si applicano a:



- a) tutti gli edifici, manufatti accessori e spazi pubblici o privati contenuti all'interno del perimetro del Centro Storico così come risultanti dalla cartografia di Piano in scala 1:1000 e dalle schede di rilevazione; con esclusione delle aree a destinazione specifica ivi ricomprese, quali le aree per parcheggio e le aree per interventi di edilizia economico-popolare;
- b) tutti i fabbricati e manufatti sparsi sul territorio comunale che siano stati individuati e numerati come edifici di pregio nella cartografia di Piano in scala 1:5000 e 1:2880 e dalle schede di rilevazione;
- c) tutti i manufatti storici (archi e portali in pietra, muri di recinzione, fontane, capitelli, crocefissi, affreschi, ecc.) non censiti dalle schede di rilevazione, ma riconosciuti tali dalla Commissione Edilizia; essi risultano ovviamente tutelati e di conseguenza su di essi viene ammesso solo l'intervento di restauro.

Le Schede di rilevazione prescrivono o consentono interventi specifici su singole Unità Minime di Intervento.

In tal caso le opere previste si configurano come eccezioni alla norma generale, motivate dalla necessità di recuperare elementi storici tradizionali, dalla peculiarità di alcune Unità Minime di Intervento o da puntuali esigenze urbanistiche del contesto edilizio.

I vincoli ed i conseguenti provvedimenti espressi dalle autorità competenti, ai sensi del D.L. n. 42/2004, sono prevalenti rispetto alle indicazioni del P.G.T.I.S. del Comune di Terres.

## ARTICOLO 5 - Modalità di attuazione

Il P.G.T.I.S. si attua attraverso le indicazioni contenute nella cartografia e nelle schede di rilevazione in conformità a quanto stabilito della presenti Norme di Attuazione.

Il P.G.T.I.S. delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri cui tali piani devono conformarsi, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia.

Il P.G.T.I.S. fornisce, alle diverse scale di analisi e progetto, indicazioni dettagliate di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nelle Aree di Antica Origine.

Tali indicazioni mirano a definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere secondo le seguenti procedure:



- intervento edilizio diretto, attraverso il ricorso alla concessione edilizia o altro titolo abilitativo, per gli interventi inerenti le singole Unità Minime di Intervento all'interno delle Aree di Antica Origine;
- strumenti di attuazione attraverso il ricorso a strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata (Piani Attuativi a fini generali, Piani Attuativi a fini speciali, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, Programmi Integrati di Intervento, Aree soggette a trasformazione perequativa, Comparti Edilizi, Piani guida, Progetti convenzionati, Piani Edilizia Abitativa Agevolata) nel caso di interventi, riguardanti una o più unità edilizie, che intendono proporre modifiche alle singole unità edilizia e alle relative norme.

## **ARTICOLO 6 - Strumenti di attuazione**

Sono strumenti attuativi del P.G.T.I.S. i piani attuativi così come definiti dalle vigenti norme urbanistiche i quali sono finalizzati a specificare e sviluppare nel dettaglio le previsioni formulate su alcune parti del territorio comunale.

I piani attuativi devono avere i contenuti previsti dalle specifiche norme che regolano la materia.

Nelle aree soggette alla progettazione di un piano attuativo, ogni intervento è subordinato all'approvazione dello specifico strumento attuativo.

Fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi relativi dalla Categoria di intervento prevista dalle schede di rilevazione.

Le norme di attuazione, negli articoli specifici, definiscono per ogni piano attuativo le finalità urbanistiche, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, gli elementi qualificanti e, in alcuni casi, anche lo schema tipologico-distributivo dei nuovi fabbricati.

Queste prescrizioni prevalgono sulle norme di zona ogni qualvolta vi sia contrasto con esse.

## **ARTICOLO 7 - Prescrizioni generali sulle destinazioni d'uso**

Non e' stabilito nessun vincolo riguardante le destinazioni d'uso degli edifici ricadenti nelle Aree di Antica Origine, catalogati dalle schede di rilevazione.



## **ARTICOLO 8 - Destinazioni d'uso dei manufatti accessori esistenti**

I manufatti accessori esistenti sono i manufatti non catalogati dalle schede di rilevazione, funzionalmente dipendenti da altri edifici, quali legnaie, garage, depositi accessori alla residenza. In essi sono ammesse solo destinazioni di supporto agli edifici principali conformemente a quelle oggetto della concessione edilizia o altro titolo abilitativo equivalente.

## **ARTICOLO 9 - Definizione delle categorie di intervento degli edifici**

Le modalità di intervento relative agli edifici oggetto del presente piano vengono classificate secondo le sottoelencate Categorie di Intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro (R1);
- Risanamento conservativo (R2);
- Ristrutturazione edilizia (R3);
- Demolizione e ricostruzione (R4);
- Demolizione (R5).

In sede di rilascio di concessione edilizia o altro titolo abilitativo dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

Gli interventi prescritti per ogni Categoria di Intervento del precedente elenco sono ammessi per tutte le categorie di intervento successive, ad eccezione del Restauro (R1) per il quale è esclusa la Manutenzione straordinaria.

## **ARTICOLO 10 - Manutenzione ordinaria**

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

A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali e delle tinte esistenti;
- Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, manti di



- copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, insegne, iscrizioni, tabelle, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiali, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- Tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  - Manutenzione periodica del verde (orti, giardini, ecc...);
  - Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitario o tecnologici;
  - Riparazione, sostituzione di infissi interni;
  - Riparazione e sostituzione di pavimenti interni.

L'intervento deve dunque 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.

È equiparata alle opere di manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzare in materiale e con strutture facilmente rimuovibili.

Per gli immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi del "Codice dei Beni Culturali" dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni architettonici della Provincia autonoma di Trento.

---

6

## ARTICOLO 11 - Manutenzione straordinaria

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o 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.

Nel caso di edifici classificati, il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando sono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originari. La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. Le fronti possono essere interessate esclusivamente da interventi di restauro conservativo.

A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- Il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;



- La sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti, delle ringhiere, delle inferriate, cornici, zoccolature e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;
- La rimozione e sostituzione di elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- La modifica o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- I lavori di controsoffittatura dei locali;
- La realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
- La modificazione della pavimentazione dei piazzali privati;
- La realizzazione di intercapedini, bocche di lupo, drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interassi le solo aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- La sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- La realizzazione di isolamento termico interno.

Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare o nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale rispettandone caratteri storici.

7

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, ne devono costituire un mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Le opere di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive (artigianali, commerciali ed agricole) riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano.

## ARTICOLO 12 - Restauro (R1)

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul restauro gli edifici catalogati con la lettera **R1**.

Gli edifici contraddistinti con la lettera R1 possono essere soggetti a vincolo in base al "Codice dei beni culturali" di cui al d.Lgs. n. 42 e s.m. di data 22 gennaio 2004 e competente al rilascio dell'autorizzazione è il Dirigente della Soprintendenza per i



Beni architettonici della Provincia di Trento ovvero il Dirigente della Soprintendenza per i Beni storico artistici della Provincia di Trento.

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 la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile; comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tutti gli interventi ammessi devono essere sempre e comunque indirizzati alla conservazione degli elementi storici originari.

Si precisa inoltre che per:

- *Consolidamento* devo intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne alla sostituzione;
- *Rinnovo* devo intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc...);
- *Ripristino* devo intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc...) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali. Il Ripristino tipologico può essere esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere.



## ARTICOLO 13 - Risanamento conservativo (R2)

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici catalogati con la lettera **R2**.

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

Oltre a quanto ammesso nel Restauro (R1), nel Risanamento conservativo è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni ed esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti o comunque tipici dei modi costruttivi tradizionali, con eventuale recupero dei sottotetti secondo le prescrizioni di cui di seguito. Le coperture possono essere modificate allo scopo di riportale alle condizioni originarie qualora fossero state alterate e comunque per riportarle a forme e tipologie del Centro Storico.

9

Nel caso di edifici di tipo artigianale di origine storica il rispetto dell'impianto tipologico dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio l'organizzazione spaziale; pertanto al suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza.

Allo scopo di ottenere l'abitabilità del sottotetto o lo spostamento dei solai per conseguire un miglioramento distributivo e di vivibilità degli alloggi è consentita per una sola volta la sopraelevazione dell'imposta del tetto di ml 0,50 massimi, che non comporti modifiche alle aperture esterne o all'andamento delle falde.

Sugli edifici sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in piante e in prospetto, compatibili con la logica costruttiva, con i tipi di materiale e con la regola compositiva del manufatto stesso.

È ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale, così come esemplificati nell'*Allegato A - Abaco degli elementi architettonici* nel numero massimo di uno per falda e con il limite volumetrico di mc 5,00 totali. Sono ammessi lucernai nel numero e dimensioni necessari per il rispetto del rapporto minimo aeroilluminante dei locali abitabili.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico esistente sono ammessi abbaini di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato al comma precedente, ciò al



fine di risolvere problemi contingenti relativi a: limiti di proprietà, particolare composizione del manto di copertura, raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi, garanzia dello standard di confort abitativo minimo. L'aspetto paesaggistico e il corretto inserimento di tali abbaini nel rispetto dei criteri sopraesposti dovrà esser preventivamente valutato ed autorizzato dai competenti organici (C.E.C. o C.P.C.).

## ARTICOLO 14 - Ristrutturazione edilizia (R3)

Sono assoggettati a modalità d'intervento basate sulla Ristrutturazione edilizia gli edifici catalogati con le lettere **R3**.

Sono qualificati interventi di Ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella Demolizione e ricostruzione (R4) con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dai piani regolatori generali nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

10

La Ristrutturazione edilizia (R3) è un intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obbiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.

Allo scopo di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico, negli edifici esistenti è consentito un aumento massimo e per una sola volta del volume pari al 15% fino ad un massimo di mc 300,00, sia in sopraelevazione che attraverso corpi aggiunti che comportino l'occupazione di superfici esterne alla originaria area di sedime. Tali ampliamenti dovranno prevedere il rispetto delle distanze previste dall'*Articolo 36*.

Allo scopo di ricavare unità abitative nei sottotetti esistenti, privi delle altezze minime abitabili e per conseguire un miglioramento distributivo e di vivibilità di tali unità abitative è consentita per una sola volta la sopraelevazione dell'imposta del tetto fin  
al raggiungimento dell'altezza minima abitabile per un massimo di ml 1,50. L'edificio  
così sopraelevato non dovrà comunque superare l'altezza~~di ml 1,50 massimi, fino ad~~  
un'altezza massima di ml 10,50. Le distanze della parte sopraelevata con pareti di



edifici prospicienti dovranno prevedere il rispetto delle distanze tra edifici del Codice Civile. È possibile costruire a confine previo consenso del confinante.

È ammessa la realizzazione di abbaini di tipo tradizionale, così come esemplificati nell'*Allegato A - Abaco degli elementi architettonici* e con il limite volumetrico di mc 5,00 totali. Sono ammessi lucernai nel numero e dimensioni necessari per il rispetto del rapporto minimo aeroilluminante dei locali abitabili.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico esistente sono ammessi abbaini di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato al comma precedente, ciò al fine di risolvere problemi contingenti relativi a: limiti di proprietà, particolare composizione del manto di copertura, raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi, garanzia dello standard di confort abitativo minimo. L'aspetto paesaggistico e il corretto inserimento di tali abbaini nel rispetto dei criteri sopraesposti dovrà esser preventivamente valutato ed autorizzato dai competenti organici (C.E.C. o C.P.C.).

## ARTICOLO 15 - Demolizione e ricostruzione (R4)

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla Demolizione e ricostruzione gli edifici catalogati con la lettera **R4**.

Sono qualificati interventi di Demolizione e ricostruzione (R4) quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti.

11

Si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente incompatibili per la funzionalità del centro o di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Tale tipologia di intervento è finalizzata a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e meglio inserite nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico delle preesistenti.

Oltre alle operazioni di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro (R1), Risanamento conservativo (R2) e Ristrutturazione edilizia (R3), gli interventi Demolizione e ricostruzione (R4) consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro manufatto che rispetti i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima non superiore a ml 9,00. Qualora il nuovo edificio si trovi in aderenza di un edificio ai sensi dei precedenti *Articolo 12, Articolo 13 e Articolo 14* o intercluso su almeno due lati tra edifici vincolati dai medesimi articoli, la sua altezza non potrà essere superiore a quelle degli edifici vincolati;
- aumento volumetrico massimo e per una sola volta pari al 30% del volume preesistente fino ad un massimo di mc 600,00;



- distanza dalla strade non inferiore a quella degli edifici contermini;
- distanza dai confini di proprietà secondo quanto previsto dall'*Articolo 38*,
- distanza tra edifici secondo quanto previsto dall'*Articolo 37*.

Nel computo volumetrico della Demolizione e ricostruzione non vanno considerate le superfetazioni e le costruzioni accessorie (in adiacenza e non) esistenti negli spazi scoperti di pertinenza quando non facciano organicamente parte dell'edificio. Nel caso in cui il rapporto fra la superficie coperta e la superficie scoperta dell'unità edilizia sia pari o inferiore ad un terzo, l'incremento volumetrico previsto al precedente comma può essere aggregato anche con estensione orizzontale dell'edificio, purché si tratti di corpo edificato in aderenza. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito l'abbinamento di due o più unità edilizie quando la loro superficie coperta complessiva non superi i 200 mq.; negli altri casi l'abbinamento di unità edilizie è subordinato alla preventiva redazione di un Piano di Recupero ad esse esteso. Interventi diversi potranno essere valutati solo all'interno del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata.

In alternativa alla Demolizione e ricostruzione è sempre consentito l'intervento di Demolizione (R5).

I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

12

## ARTICOLO 16 - Demolizione (R5)

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla Demolizione gli edifici catalogati con la lettera **R5**.

Sono qualificati interventi di Demolizione (R5) quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici, i manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio o quelli edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

Sono sottoposti a Demolizione (R6) tutti i manufatti accessori edificati dopo il 1967 ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a Restauro (R1) anche se non espressamente individuati nella cartografia di piano.

Sui fabbricati destinati alla demolizione, possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

Il volume fuori terra è recuperabile integralmente all'interno del volume esistente di un'unità edilizia di medesima proprietà, non soggetta a Restauro (R1).



I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

### **ARTICOLO 17 - Ampliamenti di volume e Ripristino tipologico**

La possibilità di conseguire aumenti o compensi volumetrici è regolamentata dalle Categorie di Intervento cui ciascuna unità edilizia fa riferimento.

Gli ampliamenti di volume in ogni caso non si applicano alle superfetazioni ed ai manufatti accessori, quali garage, legnaie, magazzini o simili, ricadenti nelle Aree di Antica Origine per i quali non sia prevista una scheda di rilevazione.

In tutti gli edifici, ad eccezione di quelli sottoposti a Restauro, è possibile ricavarne vani interrati, nel solo rispetto del sedime dell'edificio esistente.

È, altresì, consentito il ripristino tipologico di ruderi o di parti di edifici storici di cui sia documentata la preesistenza, attraverso documenti d'epoca, catasti, fotografie, disegni, rilievi, ecc....

### **ARTICOLO 18 - Atti attuativi e concessori**

13

Nel centro storico sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per le opere interne.

Nel caso in cui i piani di recupero edilizio o di progetti di riqualificazione urbanistica o gli interventi edilizi interessino zone o edifici sottoposti a vincoli particolari (paesaggistici, monumentali, archeologici,...) si prescrive che debbano essere corredati da un nulla osta delle competenti autorità.

### **ARTICOLO 19 - Adeguamento di opere ed edifici esistenti**

Le opere e gli edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni delle norme relative potranno subire solamente trasformazioni che li adeguino ad esse.

Per tutti gli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



## ARTICOLO 20 - Abachi tipologici di riferimento

Tutti gli interventi da attuarsi nelle Aree di Antica Origine, dovranno tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante delle opere e delle trasformazioni previste.

Tale finalità generale dovrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, di materiali e di modalità costruttive della Valle di Non e, qualora non sia possibile il ricorso a materiali tradizionali, attraverso soluzioni che siano comunque progettate, per riferimento compositivo, richiami formali e capacità di lettura del contesto, verso la ricerca di equilibrio e compatibilità fra le nuove tipologie insediative e l'ambiente circostante.

In particolare, il quadro di riferimento per l'impiego di tecniche e tecnologie costruttive tradizionali e di materiali costruttivi, nonché per le nuove soluzioni compatibili utilizzabili nelle Aree di Antica Origine è dato dagli allegati alle presenti norme dal titolo:

- **Allegato A: Abaco degli elementi architettonici** (relativo alle tipologie degli accessi, delle legature orizzontali e verticali, dei tamponamenti lignei, delle coperture, dei parapetti, degli annessi in legno);
- **Allegato B: Abaco delle forometrie** (relativo alle tipologie degli elementi di contorno dei fori nel basamento, in facciata e nel sottogronda, degli elementi di contorno degli accessi, delle finestre, delle porte e dei portoni, dei sistemi di oscuramento, delle inferriate);
- **Allegato C: Abaco delle cromie** (relativo alle cinque classi di colore da attribuirsi all'intonaco, ai risalti, al basamento, alle ante ad oscuro, agli elementi lignei, agli infissi, agli elementi in ferro, ai pluviali e alle grondaie).

14

Tali allegati costituiscono parte integrante alle presenti norme.

Essi esemplificano gli elementi architettonici tradizionali presenti nelle Aree di Antica Origine che devono essere tutelati, ovvero tutti gli elementi architettonici utilizzabili negli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio esistente, specificando per ogni elemento in modo dettagliato le dimensioni, le tecniche costruttive, i materiali e le cromie.

Gli allegati indicano per ciascun elemento architettonico le Categorie di Intervento nelle quali è consentito l'utilizzo dell'elemento stesso.

Non sono previsti nelle Aree di Antica Origine elementi architettonici diversi da quelli riportati negli allegati al presente piano.



## ARTICOLO 21 - Riqualificazione delle facciate

Oltre a quanto previsto dagli allegati previsti dal precedente Articolo 20 si prescrive quanto segue:

- per quanto riguarda le murature portanti devono essere eliminati i materiali e le tecniche che non si rifanno ai modi costruttivi dell'edificio; si devono perciò evitare ed eliminare il cemento a vista, i mattoni a vista e gli intonaci che per granulometria contrastano con quelli originari; si devono altresì eliminare i rivestimenti (quali mosaici, lastre ceramiche, perlinati o altro) che non rientrino nelle tecniche costruttive previste dagli Allegati dell'*Articolo 20*;
- per quanto riguarda le strutture tecnologiche si deve prevedere la loro unificazione e centralizzazione; i fili elettrici ed altre tubazioni (gas, ecc.) a vista devono essere eliminate ed incassate nella muratura compatibilmente alle norme vigenti in materia nonché le antenne televisive unificate e defilate;
- le insegne devono essere ridotte al minimo indispensabile, sia come numero e dimensione, ed essere progettate in funzione dei caratteri compositivi della facciata;

## ARTICOLO 22 - Elementi caratterizzanti

15

Qualsiasi intervento edilizio su edifici soggetti a Restauro (R1) o Risanamento conservativo (R2) deve prevedere la conservazione degli elementi caratterizzanti interni ed esterni degli edifici.

Tali elementi devono essere opportunamente documentati e descritti negli elaborati di progetto, nei quali devono altresì essere indicate le opere previste per la loro conservazione, restauro o eventuale consolidamento statico. Allo scopo, gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con la documentazione fotografica anche degli interni e con la relazione dettagliata sullo stato attuale. Fanno eccezione a quanto anzidetto gli interventi di manutenzione ordinaria.

Tra gli elementi caratterizzanti gli edifici si segnalano:

- avvolti, poggioli in pietra, poggioli in legno lavorato, archi, portali, bifore e finestre contornate da pietra lavorata;
- rivestimenti lignei e decorazioni murarie;
- affreschi o dipinti murali;
- stufe o simili;
- solai in legno a vista con elementi decorativi o costruttivi di qualche interesse.



## ARTICOLO 23 - Ritrovamenti e conservazione di segni storici

Nel caso vengano rinvenute parti architettoniche, aperture, elementi decorativi di particolare pregio o di interesse storico culturale, deve essere fatta denuncia al Sindaco, il quale adotterà tutti i provvedimenti necessari per la loro salvaguardia.

Sono comunque da conservare, anche nel caso di interventi radicali, tutti quei particolari manufatti quali serramenti, serrature ed elementi in ferro o in legno lavorato che fanno parte della cultura materiale tradizionale del luogo.

## ARTICOLO 24 - Realizzazione di nuove aperture esterne

Ai fini dell'adeguamento funzionale dei locali dell'edificio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia (R3), ed in particolari situazioni indicate nelle schede di rilevazione anche quelli di Risanamento conservativo (R2) possono prevedere la realizzazione di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti.

Tali interventi le finestre devono comunque rispettare quanto previsto nell'*Allegato 2: Abaco delle fonometrie*, nonché le seguenti prescrizioni:

- le nuove finestre sono ammesse se necessarie all'adeguamento delle cucine e degli spazi abitabili agli standards minimi previsti relativamente all'illuminazione ed aerazione dei locali;
- i fori originali devono essere conservati ed eventualmente ripristinati, se rientrano in un preciso disegno compositivo di facciata o se presentano contorni in pietra;
- i nuovi fori devono comunque essere compatibili con la composizione formale della facciata e rispettare eventuali simmetrie o allineamenti;
- nel caso in cui i nuovi fori siano contornati con elementi in pietra o altri materiali o finiture di pregio, questi devono avere la stessa dimensione e materiale di quelli esistenti sulle finestre tradizionali presenti nel contesto urbano;
- è ammessa l'apertura di grandi spazi vetrati, in sintonia con quanto previsto dalle schede di rilevazione, in presenza di porzioni di legno che dovranno essere ripristinate anche con forme e tipologie così come indicato nell'*Allegato A - Abaco degli elementi architettonici* e nell'*Allegato B - Abaco delle forometrie*.

## ARTICOLO 25 - Definizione delle categorie di intervento degli spazi di pertinenza

La mappa catastale 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.

Le schede di rilevazione delle Unità Minime di Intervento definiscono anche le categorie di intervento previste per gli spazi di pertinenza.

Esse risultano essere le seguenti:

- RP1** interventi di restauro degli spazi di pertinenza;
- RP2** interventi di risanamento degli spazi di pertinenza;
- RP3** interventi di ristrutturazione degli spazi di pertinenza;
- RP4** interventi di demolizione e ricostruzione degli spazi di pertinenza.

Il restauro è previsto quando l'area presenta arredi ed elementi costruttivi significativi o costituisce parte integrante dell'impianto tipologico-distributivo di un edificio emergente nel contesto urbano. Il risanamento conservativo è previsto quando l'area è espressione di una tipologia edilizia tipica della zona. La ristrutturazione edilizia è prevista quando l'area non presenta una caratterizzazione significativa. La demolizione e ricostruzione è prevista quando l'area è incongrua architettonicamente con la localizzazione in Centro Storico.

I progetti di intervento sugli edifici, tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere anche la sistemazione e qualificazione degli spazi di pertinenza che si trovano in relazione diretta con il fabbricato.

## ARTICOLO 26 - Restauro degli spazi di pertinenza (RP1)

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul Restauro gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera **RP1**.

Le analisi preliminari, finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento, devono considerare il fabbricato e lo spazio di sua pertinenza come un unico organismo edilizio e studiare i rapporti funzionali, formali e costruttivi che intercorrevano storicamente fra di loro.

I giardini o parchi che presentano un disegno d'insieme (viali, portali, cancellate, fontane, arredi vari, ...) devono essere ripristinati in tutti gli elementi compositivi, comprese le essenze arboree.

Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservative e ripristinate. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati materiali tradizionali e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.



I muri in pietra di recinzione o sostegno del terreno devono essere conservati e ripristinati. Possono essere realizzati nuovi muri, compatibilmente con il disegno complessivo, a condizione che sia impiegata la pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.

Nell'ambito delle aree di pertinenza non possono essere ricavati spazi per il parcheggio di autovetture in superficie che alterino significativamente quanto sopra.

### **ARTICOLO 27 - Risanamento degli spazi di pertinenza (RP2)**

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul Risanamento gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera **RP2**.

Le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono considerare il rapporto funzionale fra il fabbricato e lo spazio di pertinenza, al fine di individuare i caratteri peculiari della tipologia edilizia ed operare in funzione di un ripristino dell'aspetto originario dell'intero organismo.

Gli interventi devono riqualificare gli spazi di pertinenza con le modalità ed i materiali della tradizione edificatoria locale. I muri in pietra di recinzione o sostegno del terreno devono essere conservati e ripristinati. Possono essere realizzati nuovi muri, compatibilmente con il disegno complessivo, a condizione che sia impiegata la pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.

Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e ripristinate. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati materiali tradizionali e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.

Nelle pertinenze degli edifici esistenti, oltre agli spazi per il parcheggio in superficie, possono essere ricavati parcheggi interrati, verificata l'impossibilità di ricavare al piano terra dell'edificio le funzioni suddette, purché non comportino alterazioni di archi, murature storiche, portali e cancellate tradizionali.

### **ARTICOLO 28 - Ristrutturazione degli spazi di pertinenza (RP3)**

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla Ristrutturazione gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera **RP3**.

Le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono considerare il rapporto funzionale fra il fabbricato e lo spazio di pertinenza, al fine di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano.



Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere riproposte secondo il modello originale. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati preferibilmente materiali tradizionali (pietra locale, porfido o granito), o con giusta motivazione asfalto, calcestruzzo o simili, e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.

Le recinzioni in muratura devono essere realizzate con pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.

Nelle pertinenze degli edifici esistenti, oltre agli spazi per il parcheggio in superficie, possono essere ricavati parcheggi interrati, purché non comportino alterazioni di archi, murature storiche, portali e cancellate tradizionali.

Su tali spazi sono altresì consentiti gli interventi di costruzione di nuovi volumi anche interrati posti in aderenza, se previsti dalla categorie di intervento della U.M.I. di riferimento.

## **ARTICOLO 29 - Demolizione e ricostruzione degli spazi di pertinenza (RP4)**

Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla Demolizione e ricostruzione gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera **RP4**.

19

Le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono considerare il rapporto funzionale fra il fabbricato e lo spazio di pertinenza, al fine di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano.

Le pavimentazioni possono essere realizzate in pietra locale, porfido o granito, in asfalto, in calcestruzzo o simili.

Le recinzioni in muratura devono essere realizzate con pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.

Nelle pertinenze degli edifici esistenti, oltre agli spazi per il parcheggio in superficie, possono essere ricavati parcheggi interrati.

Tali spazi possono essere utilizzati per gli interventi di costruzione di nuovi volumi anche interrati, se previsti dalla categorie di intervento della U.M.I. di riferimento.

## **ARTICOLO 30 - Manufatti di origine storica**

Sono manufatti di origine storica (archi, portali, capitelli, fontane, lavatoi, canali in pietra, recinzioni in pietra, terrazzamenti, murature storiche, ecc.), anche non rilevati



dalla schedatura degli insediamenti storici che costituiscono testimonianza dei modi di vita tradizionali.

Gli interventi sugli spazi di pertinenza devono interessare anche gli eventuali manufatti storici presenti su di essi. La categoria di intervento consentita è quella indicata sulla scheda di rilevazione degli insediamenti storici.

Questa norma vale anche per i manufatti involontariamente esclusi dal rilevamento. Per questi la categoria di intervento prevista è il restauro.

Per tutti questi manufatti è prescritta la rigorosa conservazione in situ delle parti distrutte o lesionate, da parte degli enti o dei privati giuridicamente responsabili.

### **ARTICOLO 31 - Manufatti accessori**

La possibilità di costruire, nello spazio scoperto di pertinenza dell'unità abitativa, manufatti accessori da adibire ad uso legnaia, garage, deposito accessorio alla residenza, è correlata alla Categorie di intervento cui ciascuna Unità Minima di Intervento fa riferimento.

Le caratteristiche di questi manufatti sono fissate da apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale, che ne indica pure le dimensioni e i materiali.

20

In particolare:

- per gli edifici soggetti a Restauro (R1), non è consentita l'occupazione, anche parziale, degli spazi scoperti con costruzioni di qualsiasi tipo, isolate, od addossate al corpo dell'edificio;
- per gli edifici soggetti a Risanamento conservativo (R2) è ammessa la costruzione di manufatti da adibire a garage o legnaia quando sia verificata l'impossibilità di ricavare al piano terra dell'edificio le funzioni suddette;
- per gli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia (R3) si prevede:
  - a) la costruzione ex novo di manufatti accessori esterni delle dimensioni massime nel caso in cui il progetto di Ristrutturazione edilizia non preveda la Demolizione e ricostruzione;
  - b) nel caso che il progetto di Ristrutturazione edilizia preveda la Demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di provvedere agli spazi accessori (garage, legnaia, ecc...) all'interno del volume edificato esistente;
- per gli edifici soggetti a Demolizione e ricostruzione (R4) è fatto obbligo di provvedere al reperimento degli spazi accessori suddetti all'interno del volume di progetto.



## ARTICOLO 32 - Piani attuativi a fine speciali e generali

Non sono previsti nella cartografia del P.G.T.I.S.

## ARTICOLO 33 - Piani di recupero (P.R.)

All'interno della perimetrazione del centro storico, sono individuate due aree perimetrati come Piano di Recupero (P.R.) , entrambe di iniziativa pubblica.

Essi sono:

### - **P.R.1: Piazza Centrale**

Il P.R.1 riguarda l'area della Piazza centrale.

In assenza del P.R.1, all'interno del perimetro valgono le norme relative alle singole Unità Minime di Intervento.

E' esclusa la possibilità di costruzione di nuovi edifici all'interno del P.R.1., con eccezione di manufatti di natura pubblica strettamente necessari al miglior utilizzo dell'area.

Il P.R.1. potrà descrivere modifiche all'assetto urbanistico dell'area interessata, anche relativamente alle unità edilizie private e le relative aree di pertinenza, motivate da ragioni di carattere pubblico e di riqualificazione ambientale.

Il P.R.1. dovrà, in ogni caso, salvaguardare rigorosamente tutte le preesistenze storiche (pavimentazioni, manufatti, accessori, elementi di arredo urbano, rapporti formali) esistenti nell'area di intervento ed operare attraverso materiali, sistemazione a verde, nuovi elementi di arredo urbano, inserimenti cromatici, definizione degli spazi aperti, coerenti con l'assetto fisico e morfologico del centro antico.

Termine dell'adozione del P.R.1 è stabilito in dieci anni dall'entrata in vigore del P.G.T.I.S.

### - **P.R.2: Castel Spaur**

Il P.R.2 riguarda l'area di Castel Spaur con destinazione ad attrezzature e servizi pubblici.

Il P.R.2 potrà proporre, per il miglior assetto del tessuto urbano e per giustificare esigenze di pubblica necessità, modifiche e variazioni rispetto alle norme che regolamentano destinazioni d'uso, modalità e Categorie di Intervento, relative ai singoli edifici, compresa la Demolizione (R5).

Quando il P.R.2 non sia vigente, valgono, all'interno del perimetro, le norme relative alle singole Unità Minime di Intervento.

E' esclusa all'interno del P.R.2 la possibilità di nuova edificazione.



Termine dell'adozione del P.R.2 è stabilito in dieci anni dall'entrata in vigore del P.G.T.I.S.

## ARTICOLO 34 - Edificabilità controllata

Sono assoggettate ad edificazione controllata le zone, interne alle perimetrazione dell'insediamento storico, individuate con perimetro e con lettera "EC".

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di ml 9.00 (p.t. e 2 piani);
- indice fondiario massimo di 1.5 mc./mq.;
- superficie coperta:
  - a) per lotti compresi fra mq 100 e mq 200: fino al 70% delle superficie del lotto con un massimo di mq 100;
  - b) per lotti compresi fra mq 200 e mq 400: fino al 60% delle superficie del lotto con un massimo di mq 140;
  - c) per lotti maggiori o uguali a mq 400: fino al 50% della superficie del lotto con un massimo di mq 240.

La edificazione potrà avvenire anche in aderenza ad ~~edifici esistenti ovvero a ml 10.00 da~~ edifici esistenti.

Per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, è prescritta la distanza prevista all'Articolo 36.

## ARTICOLO 35 - Criteri di misurazione delle distanze

I criteri di misurazione delle distanze fanno riferimento al testo coordinato dell'allegato 2 (Disposizioni provinciali in materia di Distanze) alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011, n. 1858 di data 26 agosto 2011 e n. 2918 di data 27 dicembre 2012 e s.m.

Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa dagli strumenti urbanistici comunali, la distanza tra pareti antistanti di edifici viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale. Non si considerano frontistanti le pareti che presentano una differenza di quota tra i rispettivi piani di spiccato superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale.

Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, ivi compresi i balconi al piano terra con appoggi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non



costituiscono volume, purché di aggetto non superiore a 1,50 m. Nei limiti predetti, si considerano aggettanti anche i balconi sostenuti da pilastri o tiranti, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati.

Per i fini di cui alla presente deliberazione, il sedime è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti di cui al comma precedente, indipendentemente dalle loro dimensioni.

Il tutto sempre nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile che rimane condizione inderogabile.

### ARTICOLO 36 - Distanze tra edifici nelle Aree di Antica Origine

Negli insediamenti storici per gli interventi di Risanamento conservativo (R2) e Ristrutturazione edilizia (R3) le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

23

Gli interventi di sopraelevazione possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.

Per gli interventi di ampliamento laterale è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo. Per i nuovi edifici si applicano le disposizioni di cui al comma 5 del presente articolo.

Per gli interventi di Demolizione e ricostruzione (R4) si applica il seguente *Articolo 37.*

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00.

Nei casi di cui al comma 5 è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni. 32.



## ARTICOLO 37 - Distanze da applicare per gli interventi di Demolizione e ricostruzione

Per gli interventi di Demolizione e ricostruzione (R4), di cui all'*Articolo 15* si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario nelle Aree di Antica Origine, è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
- b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza reale dell'edificio preesistente, si applicano le disposizioni di cui all'*Articolo 36 comma 1*;
- c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di interventi di Demolizione e ricostruzione parziale, in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

## ARTICOLO 38 - Distanze degli edifici dai confini

Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e alla L.P. 1/2008 e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze ~~è fissata in ml 5,00 salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di ml 6,00 tra gli edifici previste dall'Articolo 36 comma 5, con un minimo di ml 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.~~ Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

Distanze dai confini diverse da quelle di cui al precedente-comma 1 sono ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:

- a) interventi di cui all'*Articolo 36, commi 1 e 2* e all'*Articolo 37, comma 1, lettere b) e c)*;



b) sopraelevazione di edifici esistenti, alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale, in assenza di edifici antistanti. In tal caso, per la realizzazione di nuovi edifici sui lotti antistanti, le distanze dall'edificio sopraelevato e dai confini sono determinate con riferimento all'altezza dell'edificio prima della sua sopraelevazione

b)c) realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

Per gli interventi di cui all'*Articolo 36*, commi comma 3 e 4, limitatamente all'ampliamento laterale degli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle Aree di Antica Origine, la distanza dai confini è fissata in ml 3,00 salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di ml 6,00 tra gli edifici.

Le distanze di cui al comma 4 sono applicabili solamente all'interno delle Aree di Antica Origine e non nei confronti delle aree limitrofe, alle quali si applica il comma 1.

25

## ARTICOLO 39 - Distanze da applicare per i manufatti accessori

Per i manufatti accessori di cui all'*Articolo 31*, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

La distanza dai confini per i manufatti accessori di cui all'*Articolo 31* non può essere inferiore a ml 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml 3,00.

## ARTICOLO 40 - Modalità di presentazione dei progetti

I proprietari di immobili interessati da intervento trasformativo, secondo le diverse modalità previste dalle Norme di Attuazione, dovranno presentare, per ottenere l'autorizzazione, i progetti di massima estesi all'intera unità edilizia e il progetto esecutivo relativo alla parte di edificio interessata all'intervento. Sono prescritti i seguenti elaborati:

- a) Per gli interventi di Restauro (R1) i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti, dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50 e dovranno essere corredati da disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici o costruttivi.

È facoltà degli organi preposti alla tutela richiedere ulteriori elaborati integrativi.  
È prescritta una esaurente documentazione fotografica.



b) per gli interventi di Risanamento conservativo (R2) i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:100 e dovranno, comunque, garantire una corretta comprensione di tutti quei particolari costruttivi architettonici e decorativi che giustificano quella classificazione. Oltre al rilievo architettonico dovrà essere effettuato il rilievo storico-critico e dovranno essere forniti elaborati relativi all'analisi fisica e strutturale dell'edificio.

È prescritta una esauriente documentazione fotografica.

c) Per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (R3) i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:100, con particolare riguardo alle facciate principali, da documentarsi anche con chiare fotografie e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale ed igienico-sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

È prescritta una esauriente documentazione fotografica che evidenzi gli elementi decorativi esistenti da salvaguardare.

d) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione i disegni di rilievo dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne la superficie coperta ed il rapporto con le aree di pertinenza, mentre la proposta progettuale dovrà indicare, con assoluta precisione, gli elementi che concorrono alla definizione dell'involucro dell'edificio (materiali, tecniche costruttive, decorazioni, colori, opere di finitura,...)

E' prescritta una esauriente documentazione fotografica.

26

In tutti i casi sopraelencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica ed i punti singolari.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazioni delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolare modo per quanto concerne consolidamenti, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

## **ARTICOLO 41 - Disposizioni finali**

Le presenti Nome di Attuazione devono intendersi, sempre, nel rispetto dei diritto di terzi e delle disposizioni assunte, in materia, dal codice civile.



## INDICE

NORME DI ATTUAZIONE .....	1
ARTICOLO 1 - Aree di Antica Origine .....	1
ARTICOLO 2 - Unità Minima di Intervento (U.M.I.) e Scheda di rilevazione .....	1
ARTICOLO 3 - Elementi costitutivi del P.G.T.I.S. ....	2
ARTICOLO 4 - Ambito di applicazione .....	2
ARTICOLO 5 - Modalità di attuazione.....	3
ARTICOLO 6 - Strumenti di attuazione .....	4
ARTICOLO 7 - Prescrizioni generali sulle destinazioni d'uso .....	4
ARTICOLO 8 - Destinazioni d'uso dei manufatti accessori esistenti .....	5
ARTICOLO 9 - Definizione delle categorie di intervento degli edifici.....	5
ARTICOLO 10 - Manutenzione ordinaria .....	5
ARTICOLO 11 - Manutenzione straordinaria.....	6
ARTICOLO 12 - Restauro (R1).....	7
ARTICOLO 13 - Risanamento conservativo (R2).....	9
ARTICOLO 14 - Ristrutturazione edilizia (R3) .....	10
ARTICOLO 15 - Demolizione e ricostruzione (R4) .....	11
ARTICOLO 16 - Demolizione (R5) .....	12
ARTICOLO 17 - Ampliamenti di volume e Ripristino tipologico .....	13
ARTICOLO 18 - Atti attuativi e concessori.....	13
ARTICOLO 19 - Adeguamento di opere ed edifici esistenti.....	13
ARTICOLO 20 - Abachi tipologici di riferimento .....	14
ARTICOLO 21 - Riqualificazione delle facciate .....	15
ARTICOLO 22 - Elementi caratterizzanti .....	15
ARTICOLO 23 - Ritrovamenti e conservazione di segni storici .....	16
ARTICOLO 24 - Realizzazione di nuove aperture esterne.....	16



ARTICOLO 25 - Definizione delle categorie di intervento degli spazi di pertinenza ...	16
ARTICOLO 26 - Restauro degli spazi di pertinenza (RP1) .....	17
ARTICOLO 27 - Risanamento degli spazi di pertinenza (RP2) .....	18
ARTICOLO 28 - Ristrutturazione degli spazi di pertinenza (RP3) .....	18
ARTICOLO 29 - Demolizione e ricostruzione degli spazi di pertinenza (RP4).....	19
ARTICOLO 30 - Manufatti di origine storica .....	19
ARTICOLO 31 - Manufatti accessori.....	20
ARTICOLO 32 - Piani attuativi a fine speciali e generali.....	21
ARTICOLO 33 - Piani di recupero (P.R.) .....	21
ARTICOLO 34 - Edificabilità controllata .....	22
ARTICOLO 35 - Criteri di misurazione delle distanze.....	22
ARTICOLO 36 - Distanze tra edifici nelle Aree di Antica Origine .....	23
ARTICOLO 37 - Distanze da applicare per gli interventi di Demolizione e ricostruzione .....	24
ARTICOLO 38 - Distanze degli edifici dai confini .....	24
ARTICOLO 39 - Distanze da applicare per i manufatti accessori.....	25
ARTICOLO 40 - Modalità di presentazione dei progetti .....	25
ARTICOLO 41 - Disposizioni finali.....	26