

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI PANCHIA'



# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

I<sup>a</sup> adozione da parte del Consiglio Comunale:  
delibera n. di data

Conferenza di pianificazione:  
Verbale n. del .

II<sup>a</sup> adozione DEFINITIVA da parte del Consiglio Comunale:  
delibera n. di data

**NORME di ATTUAZIONE per  
gli INSEDIAMENTI STORICI,  
per gli EDIFICI ISOLATI e per  
il PATRIMONIO EDILIZIO  
MONTANO**

**RAFFRONTO**  
**Marzo 2019**

Progettista  
Ing. MARCO SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
- ● -  
dott. ing. MARCO SONTACCHI  
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

studio tecnico associato

**équipeFiemme** Dott. Ing. Marco SONTACCHI  
Geom. Ruben VANZETTA  
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE  
Tel. 0462/342988 Fax 0462/342988  
email: marcosontacchi@hotmail.com



## INDICE

<b>TITOLO I - Disposizioni preliminari .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Contenuti e validità del P.R.G. ....	4
Art. 2 - Oggetto ed elementi costitutivi il P.R.G. ....	4
Art. 3 - Efficacia delle Norme .....	5
<b>TITOLO II - Attuazione del P.R.G. ....</b>	<b>6</b>
Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G. ....	6
Art. 5 - Piani di attuazione.....	6
Art. 6 - Contenuti e durata del vincolo dei Piani di Attuazione.....	6
Art. 7 - Intervento diretto.....	7
Art. 8 - Contributo di concessione.....	7
Art. 9 - Parcheggi privati.....	7
Art. 10 - Parcheggi pertinenziali (Delibera G.P. 03.09.2010, n. 2023 e ss.mm.) .....	8
<b>TITOLO III - Modalità di intervento sugli edifici .....</b>	<b>10</b>
Art. 11 - Definizione delle categorie di intervento .....	10
Art. 12 - Manutenzione ordinaria (M1) .....	10
Art. 13 - Manutenzione straordinaria (M2) .....	11
Art. 14 - Restauro (R1).....	11
Art. 15 - Risanamento conservativo (R2).....	11
Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (R3).....	11
Art. 17 - Sostituzione edilizia (R4) .....	12
Art. 18 - Demolizione con ricostruzione (R5).....	12
Art. 19 - Demolizione (R6) .....	12
Art. 20 - Ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti da calamità .....	12
Art. 21 - Nuova edificazione .....	12
<b>TITOLO IV - Destinazione d'uso e disciplina delle singole zone.....</b>	<b>14</b>
Art. 22 - Elenco delle zone.....	14
CAPO I .....	15
ZONE A - Insediamenti ed elementi storici.....	15
Art. 23 - Zone A .....	15
Art. 24 - Manutenzione ordinaria (M1).....	16
Art. 25 - Manutenzione straordinaria (M2) .....	17
Art. 26 - Restauro (R1) .....	18
Art. 27 - Risanamento conservativo (R2) .....	19
Art. 28 - Ristrutturazione edilizia (R3) .....	21
Art. 29 – Demolizione con ricostruzione (R5) .....	23
Art. 30 – Demolizione (R6) .....	24
Art. 31 – Aree libere di pertinenza del centro storico.....	25
Art. 32 – Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico insediamento.....	25
Art. 32bis – Garages interrati nelle aree di antico insediamento .....	26
Art. 33 – Aree destinate ai parcheggi pubblici esistenti (P) e di progetto (P PR) .....	26
Art. 34 - Zone destinate al verde pubblico attrezzato esistente (VA) e di progetto (VA PR).....	27
Art. 35 - Area cimiteriale (c) .....	27
Art. 36 - Fasce di rispetto cimiteriale .....	27
<b>TITOLO V - Piani Attuativi.....</b>	<b>29</b>
Art. 37 - Piani Attuativi ai fini generali in Centro Storico (PG) .....	29
Art. 38 - Piani di Recupero Ambientale (PR) .....	29
<b>TITOLO VI - Invarianti.....</b>	<b>31</b>
Art. 39 – Elenco delle Invarianti .....	31
<b>TITOLO VII – Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e dei criteri di misurazione delle distanze .....</b>	<b>32</b>



---

Art. 40 – Definizione degli elementi geometrici delle costruzioni e criteri di misurazione .....	32
Art. 41 – Definizione e criteri di misurazione delle distanze .....	35
<b>TITOLO VIII - Norme transitorie e finali .....</b>	<b>46</b>
Art. 42 - Varianti periodiche .....	46
Art. 43 - Deroghe .....	46
<b>TITOLO IX – Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Montano ai sensi dell'art. 104 della L.P. 15/2015 01/2008 .....</b>	<b>47</b>
Art. 44 – Finalità e definizioni .....	47
Art. 45 – Modalità di utilizzo degli edifici e opere di urbanizzazione .....	47
Art. 46 – Modalità di intervento .....	48
Art. 47 – Requisiti igienico - sanitari .....	49
Art. 48 – Elenco degli edifici del patrimonio edilizio montano .....	50
<b>ALLEGATO 1 : MANUFATTI ACCESSORI AD USO LEGNAIA .....</b>	<b>51</b>
<b>ALLEGATO 2 : SCHEMA TIPOLOGICO ABBAINI .....</b>	<b>54</b>



## TITOLO I - Disposizioni preliminari

### Art. 1 - Contenuti e validità del P.R.G.

1. Il presente P.R.G. fornisce le disposizioni da rispettare e gli indirizzi da osservare in materia di uso dei suoli ed edificazione edilizia, di esecuzione di infrastrutture e impianti, di valorizzazione e tutela del centro storico e degli edifici sparsi nell'intero territorio comunale.
2. Le indicazioni del P.R.G. sostituiscono tutte quelle precedenti che siano eventualmente in contrasto con esse e si inquadrono in quelle del Piano Comprensoriale di Coordinamento (PCC) e del Piano Urbanistico Provinciale (PUP) vigenti.
3. Le disposizioni del P.R.G. prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio, in caso di contrasto tra i due strumenti, ed è possibile derogarvi nei casi previsti dagli Artt. 97-98-99 **112, 113, 113bis, 114** della L.P. **15/2015** **01/2008**, e come indicato all'art. 43 delle presenti Norme di Attuazione.
4. Per tutto quello che non viene esplicitamente richiamato nel P.R.G. si rimanda alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia edilizia e urbanistica. In particolare, le previsioni della presente variante di piano regolatore generale sono subordinate al rispetto dei contenuti della Carta di sintesi geologica provinciale, del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche e della Carta delle risorse idriche in quanto prevalenti rispetto alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.
5. Le disposizioni del P.R.G. relative alle attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio sono regolamentate nel Titolo X “Programmazione Urbanistica del settore commerciale” delle Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico. Tali disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del P.R.G. alla normativa provinciale in materia di commercio, ai sensi della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché adeguamento alle disposizioni attuative della medesima stabilita con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 1° luglio 2013 e ss.mm. ed integrazioni (“Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale”). Qualora le disposizioni normative richiamate al presente comma dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio, senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

### Art. 2 - Oggetto ed elementi costitutivi il P.R.G.

1. Formano oggetto del P.R.G.:
  - l'individuazione delle categorie di intervento sugli edifici (TITOLO III);
  - l'individuazione del centro storico e dei manufatti isolati di interesse storico, artistico, documentario con relative prescrizioni sulle modalità di intervento (TITOLO IV, CAPO I, delle presenti Norme);
  - la delimitazione delle aree sottoposte a piani subordinati in centro storico o riguardanti gli edifici isolati esterni al centro storico (TITOLO V delle presenti Norme);
  - l'elenco delle invarianti, così come individuate dal P.U.P. (TITOLO VI delle presenti Norme);
  - la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e dei criteri di misurazione delle distanze (TITOLO VII delle presenti Norme);
  - le norme transitorie e finali (TITOLO VIII delle presenti Norme);



- 
- il piano di recupero del patrimonio edilizio montano ai sensi dell'art. 61 della L.P. 01/2008 (TITOLO IX delle presenti Norme).

2. Sono elementi costitutivi il presente P.R.G. i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa: espone gli obiettivi perseguiti dal P.R.G. e dalle Varianti e le principali modifiche e scelte operate in centro storico.
- Norme tecniche di attuazione: hanno carattere prescrittivo, stabiliscono la natura degli interventi ammessi e le condizioni cui devono attenersi.
- Abaco delle legnaie consentite (allegato 1 delle presenti Norme di Attuazione).
- Schema tipologico degli abbaini (allegato 2 delle presenti Norme di Attuazione).
- Elaborati grafici di progetto:

**Insediamenti storici:**

Tavola n. 1 1:1.000 – Centro Storico categorie di intervento e numerazione schede (variante 2019)

Tavola n. 2 1:1.000 – Centro Storico numerazione delle schede

**Edifici sparsi:**

Tavola n. 3 1:1.000 – Edifici sparsi

**Patrimonio edilizio montano:**

Tavola n. 4 1:1000 – Patrimonio edilizio montano

- Schede degli edifici presenti negli insediamenti storici;
- Schede degli edifici sparsi;
- Schede del patrimonio edilizio montano.

**Art. 3 - Efficacia delle Norme**

1. Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario, pubblico o privato.
2. Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio.
3. Nelle tavole di Piano sono riportati i manufatti sparsi e quelli appartenenti al patrimonio edilizio montano ubicati nel territorio comunale, indicati da apposito simbolo, censiti ai sensi dell'Art. 104 **61** della L.P. **15/2015 01/2008**, per i quali sono state redatte apposite schede di riferimento riportanti le indicazioni tecnico-progettuali necessarie per il recupero degli immobili.



## TITOLO II - Attuazione del P.R.G.

### Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. L'attuazione del P.R.G. avviene mediante:

a – attuazione indiretta: è riferita agli interventi all'interno dei piani attuativi, in cui la concessione può essere rilasciata solo dopo la formazione e l'approvazione preliminare di strumenti attuativi (PdA) di iniziativa pubblica e/o privata. Sono strumenti attuativi il piano attuativo a fini generali, il piano attuativo a fini speciali, il piano di recupero, il piano di lottizzazione e i compatti edificatori;

b – attuazione diretta: richiede il rilascio di concessione o la presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) con le modalità e i tempi della vigente legge urbanistica provinciale e del regolamento Edilizio comunale.

2. I termini “esistente” e “attuale” che compaiono di seguito nelle presenti Norme sottintendono “alla data di adozione del presente P.R.G.”, salvo diversa specificazione.

### Art. 5 - Piani di attuazione

1. Nelle zone dove è prescritto il piano di attuazione (Piano Attuativo ai fini generali per recupero di aree in Centro Storico (PG) di cui all'art. 37 delle presenti norme e Piano per il recupero Ambientale di aree degradate (PR) di cui all'art. 38, il rilascio della **del permesso di costruire concessione edilizia** è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme e della L.P. **15/2015 01/2008**.

2. Elenco dei Piani Attuativi ai fini generali (PG) in centro storico previsti dal P.R.G.:

- PG 1 – “Via Vasselae” – Centro storico
- PG 2 – “Piazza Chiesa” – Centro storico
- PG 3 – “Via dell’Oca” – Centro storico

3. Elenco dei Piani di Recupero Ambientale (PR) previsti dal P.R.G. nelle zone di recupero ambientale riguardanti edifici isolati:

- PR 1 – “Località Cavelonte”

### Art. 6 - Contenuti e durata del vincolo dei Piani di Attuazione

- 1 I Piani Attuativi previsti dal presente P.R.G. devono essere adottati entro 10 anni dalla data di approvazione della presente Variante ed attuati con le modalità della vigente legge urbanistica provinciale.
- 2 I Piani Attuativi possono apportare lievi modifiche ai perimetri delle zone individuate dal P.R.G. per rispettare i confini catastali o adeguare situazioni topografiche particolari, per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale



utilizzazione, limitatamente ai casi previsti dall'art. 49 **38**, comma 3 **4**, della L.P. **15/2015** **01/2008**.

- 3 Nella attesa dell'approvazione dei rispettivi piani, nelle aree assoggettate a piano attuativo sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, senza aumento di volume.

#### **Art. 7 - Intervento diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Attuativo si applica l'intervento diretto.
2. Si rimanda al Regolamento Edilizio comunale per quanto attiene le modalità di richiesta e rilascio di **idoneo titolo edilizio**. **concessioni/autorizzazioni edilizie e SCIA**

#### **Art. 8 - Contributo di concessione**

1. Il contributo di concessione è stabilito con apposito Regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge provinciale e va versato al momento del rilascio della concessione o al momento di presentazione **del titolo edilizio**. **della SCIA**.
2. Il contributo di concessione non è dovuto nei casi espressamente previsti dall'Art. 87 **117** della L.P. **15/2015** **01/2008**.

#### **Art. 9 - Parcheggi privati**

1. Ai fini del rilascio **dell'idoneo titolo edilizio** **della concessione e/o autorizzazione edilizia** le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti, nonché i cambi d'uso delle costruzioni devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche economiche della zona in cui gli stessi edifici e strutture vengono a ubicarsi, secondo quanto previsto **dall'art. 59 della L.P. 15/2015**, dagli articoli da **13 a 21 del D.P.G.P. n. 8/61/Leg. Del 19.05.2017 (Regolamento urbanistico - edilizio provinciale)** e dalla Tabella A **ad esso allegata**. **dell'allegato 3 della D.P.G.P. del 3 settembre 2010, n. 2023 e ss.mm.)** con un minimo di almeno un posto macchina ( $m^2$  12,50) e tenendo conto dei Criteri esposti nei commi successivi e di quelli indicati dalla Giunta Provinciale con delibere n. 1559 dd. 17.02.1992, n. 12258 dd. 03.09.1993, n. 1534 dd. 16.06.2000, ai sensi dell'art. 59 della L.P. 01/2008. (Allegato 3 della D.P.G.P. del 3 settembre 2010, n. 2023 e ss.mm.). Il numero dei posti macchina derivante dall'applicazione dello standard è arrotondato per eccesso o per difetto all'unità superiore o inferiore più prossima. In caso di incremento del numero delle unità immobiliari mediante suddivisione di unità abitative esistenti, senza aumento di superficie, qualora non sia soddisfatta la dotazione minima di parcheggio relativa all'intero edificio, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli esistenti in ragione di ciascuna delle nuove unità abitative, fatti salvi i casi di esenzione stabiliti dall'art. 9 dell'Allegato 3 della D.P.G.P. del 3 settembre 2010, n. 2023 e ss.mm.
2. Per nuove costruzioni si intendono **quelle definite dall'art. 77, comma 1, lettera g) della L.P. 15/2015** anche le **ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione e le demolizioni e ricostruzioni di cui alle lettere e) e g) dell'art. 99 della legge urbanistica provinciale**; nel caso di



ampliamenti di edifici esistenti ai fini del soddisfacimento degli standard si considera solo l'aumento della superficie di cui al successivo comma 4 del presente articolo.

3. Gli spazi parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione si intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancello o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.

Le aree destinate alla sosta devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della dimostrata impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di intervento, è ammessa previo parere favorevole della commissione edilizia comunale, la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto di intervento, purché individuate nelle sue immediate vicinanze e urbanisticamente conformi. Ai fini della definizione di immediata vicinanza, si assume una distanza non superiore a m 300 misurata in senso radiale e l'area deve essere raggiungibile mediante un percorso pedonale pubblico o aperto al pubblico. Il consiglio comunale con proprio provvedimento può stabilire quantità di parcheggio di uso condominiale non assegnate ai singoli proprietari delle unità immobiliari, ulteriori rispetto allo standard previsto dalle presenti norme.

Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile, autonomo e funzionale parcheggio dei mezzi. Per le autorimesse e posti macchina si applicano le disposizioni dell'art. 16 dell'Allegato 3 della D.P.G.P. del 3 settembre 2010, n. 2023 e ss.mm.

4. La superficie degli edifici da considerare per la determinazione degli spazi di parcheggio (Sp) è la seguente:
- per la residenza è la Superficie utile lorda (Sul), con esclusione della parte destinata a garage, rimesse, tunnel e rampe, cantine, scantinati e spazi accessori e funzionali alla residenza, ivi inclusi gli spazi comuni.
  - per le altre destinazioni, alla superficie della lettera a) è aggiunta la superficie lorda dei piani interrati con destinazione diversa da quella di cui alla lettera a).
5. Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale, lo standard di parcheggio deve venir rispettato per ogni porzione monofunzionale. Non si considerano funzioni autonome quelle accessorie rispetto all'attività principale, quali foresterie, la commercializzazione dei prodotti aziendali ed affini, gli uffici, etc., con esclusione delle unità residenziali che sono considerate autonome. La superficie per il calcolo dello standard di parcheggio dei piccoli uffici viene assimilata alla residenza purché la destinazione residenziale dell'edificio sia prevalente.
6. E' ammesso il ricorso alla deroga prevista dalla Legge n. 122/1989 (*Legge Tognoli*) nei casi previsti ed esclusivamente per edifici con destinazione residenziale.
7. Il presente articolo riprende le indicazioni delle norme provinciali in materia di parcheggi e pertanto si intende superato da eventuali aggiornamenti di quest'ultime.

#### Art. 10 - Parcheggi pertinenziali (Delibera G.P. 03.09.2010, n. 2023 e ss.mm.)

- I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento di vendita. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> 12,50 al netto degli spazi di manovra.



- 
2. Per quanto riguarda le caratteristiche e gli standard relativi agli spazi di parcheggio pertinenziali alle aree commerciali si rinvia al Titolo X “Programmazione Urbanistica del settore commerciale” delle Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico.
  3. Gli spazi minimi di parcheggio di cui al presente articolo si applicano all’atto del rilascio della concessione o di presentazione della SCIA per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni d’uso di immobili esistenti.
  4. Abrogato
  5. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con l’Amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto unilaterale d’obbligo.
  6. Ai fini della dotazione di spazi di parcheggio per gli esercizi commerciali e gli esercizi pubblici, la superficie di riferimento è costituita dalla sola superficie di vendita o aperta al pubblico.



## TITOLO III - Modalità di intervento sugli edifici

### Art. 11 - Definizione delle categorie di intervento

1. Le categorie di intervento sono definite dall'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente P.R.G. vengono classificate secondo le sottoelencate categorie di intervento:
  - a. interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, senza aumenti di volume né superficie utile:
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - restauro
  - b. interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, che possono comportare aumenti di volume e/o superficie utile:
    - risanamento conservativo
    - ristrutturazione edilizia
    - sostituzione edilizia
    - demolizione con ricostruzione
    - demolizione
  - c. interventi di nuova edificazione, allo scopo di realizzare le volumetrie stabilite nei casi previsti dalle schede dei singoli edifici.
2. All'atto della richiesta e del successivo rilascio del permesso di costruire della concessione edilizia o della presentazione della SCIA dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.
3. Gli interventi di cui al precedente comma 1, lett. a), sono ammessi per tutte le categorie di intervento successive.
4. Ove non sia espressamente vietato dalle presenti Norme, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica dell'edificio esistente e con le opere previste dalle singole categorie di intervento.
5. Per i manufatti sparsi sul territorio comunale, esterni ai centri abitati, censiti e indicati in cartografia, è ammesso il cambio di destinazione d'uso solo nei casi previsti dalle schede di indagine e con le modalità indicate dalle Norme specifiche.

### Art. 12 - Manutenzione ordinaria (M1)

1. Si faccia riferimento all'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare, ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



### Art. 13 - Manutenzione straordinaria (M2)

1. Si faccia riferimento all'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare e 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.

### Art. 14 - Restauro (R1)

1. Si faccia riferimento all'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15. Costituiscono 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. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesto dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### Art. 15 - Risanamento conservativo (R2)

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi fondamentali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo edilizio, 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.
2. Nella progettazione di questi interventi si dovrà prestare particolare attenzione alla conservazione della composizione originaria dei prospetti, in particolare di quelli che si affacciano su vie o piazze pubbliche, recuperando ove possibile le parti in legno e pietra o riproponendole nel rispetto della tradizione locale.
3. Nel caso in cui si intervenga su facciate di edifici contigui, si dovranno studiare i colori della tinteggiatura esterna e dei serramenti, in base al contesto edilizio circostante, proponendo al parere della Commissione Edilizia un adeguato numero di campioni-prova.
4. I manti di copertura in materiale tradizionale che risultino ammalorati potranno essere rifatti utilizzando materiali e tecnologie tradizionali e in alcun modo sostituiti con materiali moderni.

### Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (R3)

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con medesimo ingombro plani volumetrico pre-esistente. Si faccia riferimento



**all'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.** Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dal P.R.G. nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art. 17 - Sostituzione edilizia (R4)**

1. Abrogato.

### **Art. 18 - Demolizione con ricostruzione (R5)**

1. **Abrogato** Si applica nel caso di edifici cadenti o parzialmente crollati o avulsi dal contesto edilizio circostante per tipologia architettonica o materiali di costruzione, per i quali è ammessa la ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti.

### **Art. 19 - Demolizione (R6)**

1. Si applica agli edifici, parti di edificio, e manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.
2. La "Demolizione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso, senza sua ricostruzione.

### **Art. 20 - Ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti da calamità**

1. Ai sensi della vigente normativa provinciale in materia di urbanistica, il rilascio **del permesso di costruire o idoneo titolo edilizio della concessione edilizia o la presentazione di SCIA** per la ricostruzione di edifici esistenti che risultino danneggiati o distrutti in seguito ad eventi calamitosi o sinistri sono ammessi, anche in deroga alle previsioni del P.R.G. **purché i fabbricati siano ricostruiti nel fedele rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli elementi costruttivi, delle dimensioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali.**

### **Art. 21 - Nuova edificazione**

1. Rientrano in questa categoria, ai sensi del D.P.R. 380/2001 **e dell'art. 77 della LP 15/2015**, tutti gli interventi di trasformazione edilizia che non ricadono nelle categorie precedenti, e sono comunque da considerarsi tali:
  - la costruzione di manufatti edili entro e fuori terra, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fuori dal perimetro di centro storico;
  - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - l'installazione di torri, antenne e tralicci per impianti rice-trasmissenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - l'installazione di prefabbricati e manufatti "leggeri", di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro o depositi, magazzini e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;



- 
- interventi pertinenziali, quali legnaie e manufatti accessori;
  - la realizzazione di depositi di merci e materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica, tendenti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modifica dei lotti, della rete stradale, ecc…



---

## TITOLO IV - Destinazione d'uso e disciplina delle singole zone

### Art. 22 - Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina; per quanto concerne il centro storico e gli edifici sparsi avremo:

#### **ZONE A - Insediamenti ed elementi storici**

- Insediamenti storici
- Edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario
- Manufatti di interesse storico



## CAPO I

### ZONE A - Insediamenti ed elementi storici

#### **Art. 23 - Zone A**

1. Le aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale ricomprendono gli immobili isolati o riuniti in nuclei, che per il loro valore è necessario siano tutelati e conservati. Tali aree si distinguono in:
  - insediamenti storici;
  - edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario;
  - manufatti di interesse storico.Tali aree sono delimitate ed individuate nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1 : 1000 e sono soggette essenzialmente a vincolo di conservazione e salvaguardia, che si persegue mediante gli interventi ammessi a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico ed il relativo tessuto viario, nonché il mantenimento della residenza e le attività tradizionali, migliorando le condizioni abitative e le dotazioni di servizi pubblici e sociali.
2. Negli insediamenti storici il P.R.G. si attua sia per intervento diretto che indiretto, attraverso i Piani Attuativi previsti dalla normativa provinciale vigente, **L.P. 01/2008, Capo IX, Titolo II.**
3. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:
  - 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 edilizia è quella individuata dalla scheda di rilevazione nonché sulle planimetrie di P.R.G. in scala 1:1000. I progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con/ senza ricostruzione e la relativa documentazione, devono essere riferiti alle unità suddette;
  - gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste dalle aree ad uso prevalentemente residenziale, ma gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con le categorie e modalità di intervento prescritte per le singole unità edilizie;
  - è ammesso l'insediamento di attività commerciali nel rispetto delle disposizioni recate dal TITOLO X delle Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico e, più in generale, dalla normativa provinciale in materia di commercio recata dalla legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010) e dalle relative disposizioni attuative, stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1° luglio 2013 e ss.mm. ed integrazioni (“Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale”);
  - le distanze tra gli edifici sono stabilite dal Codice Civile.
4. Gli edifici compresi nelle Tav. 1, 2 e 3 sono stati classificati, ai fini della disciplina di intervento, nelle seguenti categorie o classi di appartenenza in funzione di parametri tipologico-formali derivati attraverso una approfondita serie di studi e ricerche specifiche e peculiari del tessuto edilizio storico:
  - a) per tutti gli edifici:
    - interventi di manutenzione ordinaria;
    - interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) edifici di particolare interesse storico-tipologico "monumentali":
    - interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro;



c) edifici di interesse architettonico - urbanistico "elementi nodali":

- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;

d) edifici di interesse documentario - ambientale "di tessuto":

- interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (aumento di volume se previsto nelle schede di indagine o nelle Norme);

Le categorie di intervento previste per le singole classi di appartenenza sono di seguito descritte.

Ogni intervento della categoria successiva comprende quelle precedenti.

#### **Art. 24 - Manutenzione ordinaria (M1)**

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

2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
- b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
- c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- d) la sostituzione degli infissi esterni purché identici a quelli esistenti per forma, profili, specchiature, materiali e colore, con esclusione di quelli degli edifici nel centro storico e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
- e) le tende parasole con esclusione di quelle poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico e di quelle aggettanti più di 3,00 m dalla facciata;
- f) la sostituzione dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere purché identici a quelli esistenti per forma, materiali e colore, con esclusione di quelli degli edifici nel centro storico e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
- g) la manutenzione del verde privato esistente;
- h) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- i) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;

3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, le seguenti attività connesse al normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportino realizzazione o la demolizione di manufatti, di muri di sostegno o di contenimento:

- i drenaggi e gli impianti irrigui;
- i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
- le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;



- 
- gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro e non vengano modificate le quote del terreno lungo i confini;
  - la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro.
4. Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Commissione.
  5. L'intervento deve conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale.
- Art. 25 - Manutenzione straordinaria (M2)**
1. Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
    - a) il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
    - b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, nei casi diversi da quelli previsti dal comma 2, lettere d), f) dell'art. 24 delle presenti Norme di Attuazione;
    - c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti.
    - d) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
    - e) la controsoffittatura di interi locali;
    - f) il rifacimento completo o la modifica delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
    - g) la realizzazione di intercedenzi e di bocche di lupo;
    - h) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno aventi altezza non superiore a metri 3,00;
    - i) la realizzazione dell'isolamento termico interno e a cappotto termico per gli edifici esistenti autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 30 aprile 1976 n. 373).
  3. 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 con un rispettoso dei caratteri storici.
  4. Al solo fine di recuperare gli spazi abitativi nei sottotetti, è consentita la realizzazione di abbaini di forma e sagoma tradizionali di larghezza massima netta pari a m 1,20 e altezza massima al colmo pari a 1,50, correntemente denominati "a canile"; l'isolazione termica deve



essere realizzata fra i cantieri al fine di ridurre lo spessore del tetto ed avere dimensioni più corrette del manufatto. La disposizione degli abbaini deve risultare simmetrica rispetto alla falda e comunque in rapporto con la disposizione dei fori in facciata, possibilmente posizionati in asse con eventuali fori della facciata sottostante.

Il numero di abbaini ammesso per ogni unità edilizia è fissato in un abbaino ogni 30 m<sup>2</sup> o frazione di 30 m<sup>2</sup> di superficie residenziale utile del sottotetto.

## Art. 26 - Restauro (R1)

1. Sono qualificati interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio ed alla valorizzazione dei caratteri storici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono sottoposti a restauro gli edifici o loro parti e i manufatti per i quali tale tipologia d'intervento è prevista in cartografia, alcuni dei quali sono vincolati ai sensi del D.Lgv. 42/2004. Per il restauro di edifici vincolati sono obbligatorie l'autorizzazione e il controllo della competente Commissione Provinciale ai Beni Culturali, in particolare per quanto riguarda l'eventuale mutamento degli usi originali o attuali con altri nuovi, compatibili con i caratteri dei manufatti e dell'ambiente sui quali si interviene, oltre che per le modalità di conservazione delle pitture murarie.
3. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il progetto di restauro e/o risanamento conservativo di un bene vincolato ai sensi del D.Lgv. 42/2004 deve essere redatto da un progettista specificatamente abilitato.
4. Interventi ammessi:
  - a) oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono ammesse le seguenti opere esterne ed interne: sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni; rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti); rifacimento delle coperture con mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali; consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature arcate, architravi, volte, avvolti...); ricostruzioni sulla base di documentazione tecnica, storica e fotografica adeguata; demolizione delle superfici degradate; eventuale completamento di opere incompiute e ristrutturazione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico; nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni); destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici, e formali dell'edificio; destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici (come centrale termica, ecc....), se mancanti o insufficienti; restauro dei singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni: volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni.
  5. Nel caso di realizzazione di parcheggi al piano terreno degli edifici in deroga ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, è possibile, in base all'art. 46 del Decreto del Presidente della G.P. n. 18-50/Leg. Del 13.07.2010 e relativo Allegato B – “Criteri per la realizzazione in deroga di parcheggi interrati o al piano terreno di edifici esistenti negli insediamenti storici”, al quale si rimanda per ulteriori



indicazioni di tipo paesaggistico, effettuare esclusivamente l'allargamento di una porta o di un portone esistenti.

6. Senza addentrarsi nelle modalità di un corretto restauro, si osserva che speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche e ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

#### **Art. 27 - Risanamento conservativo (R2)**

1. Sono qualificati interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione e/o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.
2. Sono assoggettati a risanamento conservativo gli edifici per i quali tale tipologia d'intervento è prevista in cartografia.
3. Nei soli e specifici casi individuati nelle schede è consentita, al fine di recuperare spazi ad uso abitativo nei sottotetti, la sopraelevazione di tutta l'unità minima d'intervento nella misura massima specificata dalle schede, da eseguirsi obbligatoriamente attraverso la sopraelevazione parallela del tetto, fermo restando l'originaria pendenza, il numero delle falde e la loro primaria articolazione, salvo diverse e specifiche indicazioni contenute nelle schede di indagine degli edifici.
4. Al solo fine di recuperare gli spazi abitativi nei sottotetti, è consentita, in aggiunta al volume esistente e all'ampliamento volumetrico eventualmente ammesso dalle schede di ciascun edificio, la realizzazione di abbaini di forma e sagoma tradizionali di larghezza massima netta pari a m 1,20 e altezza massima al colmo pari a 1,50, correntemente denominati "a canile"; in calce alle presenti Norme, è riportato l'Allegato 2 con gli schemi grafici delle possibili tipologie sopra descritte (nel risanamento conservativo, non sono consentiti abbaini a "nastro"). L'isolazione termica deve essere realizzata fra i cantieri al fine di ridurre lo spessore del tetto ed avere dimensioni più corrette del manufatto. La disposizione degli abbaini deve risultare simmetrica rispetto alla falda e comunque in rapporto con la disposizione dei fori in facciata, possibilmente posizionati in asse con eventuali fori della facciata sottostante. Il numero di abbaini ammesso per ogni unità edilizia è fissato in un abbaino ogni 20 m<sup>2</sup> o frazione di 20 m<sup>2</sup> di superficie residenziale utile del sottotetto.
5. In aggiunta e/o in sostituzione agli abbaini di cui al comma 4, sono altresì consentite le aperture di finestra in falda (velux) in numero contenuto, comunque in quantità e dimensione proporzionate alla dimensione della copertura e alle effettive esigenze abitative del richiedente, oltre che del contesto edilizio in cui è effettuato l'intervento.
6. È ammessa la ricostruzione di balconi solo in presenza di evidenti tracce di preesistenza costituite da:
  - documentazioni fotografiche originali;
  - presenza, anche residua, di mensole di sostegno o almeno di fori.
7. Parapetti: i parapetti dei balconi, dei collegamenti orizzontali e verticali esterni devono essere realizzati con materiali, tecniche e particolari costruttivi che richiamino la tradizione locale.



Sono in ogni caso esclusi:

- parapetti in ferro o in metallo di qualunque foggia se non su balconi e scale in c.a.;
- parapetti massicci in legno di foggia tirolese;
- parapetti in muratura se non già presenti.

8. Fori:

- i serramenti devono occupare l'intero foro murario;
- le porte e i serramenti devono essere realizzati secondo modelli tradizionali;
- sono ammesse lievi modifiche di portoni, porte esterne e finestre, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- è ammesso l'inserimento di nuovi fori su facciate o livelli ciechi, solo se motivati da nuove esigenze abitative, nel numero strettamente necessario al soddisfacimento di dette esigenze e conformemente alle caratteristiche e alla tipologia dell'edificio;
- è ammesso l'inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti, come descritto nei paragrafi precedenti;
- nel caso di realizzazione di parcheggi al piano terreno degli edifici in deroga ai sensi dell'art 9 della Legge 122/1989, sono possibili solo le seguenti soluzioni, in base all' art. 46 del Decreto del Presidente della G.P. n. 18-50/Leg. Del 13.07.2010 e relativo Allegato B – “*Criteri per la realizzazione in deroga di parcheggi interrati o al piano terreno di edifici esistenti negli insediamenti storici*”, al quale si rimanda per ulteriori indicazioni di tipo paesaggistico:
  1. allargamento di una porta o di un portone esistenti, se non sono presenti contorni in pietra dei fori;
  2. trasformazione di una finestra in portone, se non sono presenti contorni in pietra dei fori;

Sono in ogni caso esclusi:

- serramenti in ferro, alluminio. p.v.c., nonché ante ad oscuro a griglia fissa continua, tapparelle in p.v.c., porte e portoni in legno colorate con vernici coprenti.

9. Rivestimenti in legno: i tamponamenti ed i rivestimenti in legno dovranno essere in assoni di larghezza variabile 15-22 cm. Ove sia possibile si devono lasciare in vista le capriate di testa. Sono in ogni caso escluso le perlature strette ed omogenee.

10. Decorazioni di facciata: le decorazioni esistenti vanno recuperate, valorizzandole. Sono possibili decorazioni di facciata a disegno semplice per evidenziare archi, angoli, marcapiani, contorni di finestre, ripetendo modelli tradizionali. Le decorazioni devono essere esclusivamente dipinte nelle gamme del rosso mattone, ocra, bianco, grigio. La parte bassa dell'edificio a contatto con la strada o la piazza può essere trattata con tecnica a "sbricco". Le murature con sassi faccia a vista vanno rinzaffate con malta di calce idraulica solamente nei giunti e lasciando in evidenza la pietra.

Sono in ogni caso escluse le decorazioni che prevedono elementi in rilievo rispetto alla facciata, salvo parere favorevole della Commissione Edilizia comunale.

11. Gronde: il sottogronda deve essere realizzato con tavole piallate di larghezza variabile 15-22 cm e deve tendere alla massima semplicità costruttiva. Le teste dei cantieri posso riproporre il tradizionale disegno sagomato, evitando in ogni caso soluzioni troppo elaborate e non facenti parte della tradizione locale.

E' in ogni caso escluso l'uso delle perline strette ed uniformi.



## 12. Interventi ammessi

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

- a) rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale, ma comunque in cotto, riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- b) realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico, lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia;
- c) conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- d) rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;
- e) demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- f) lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi);
- g) inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali, ma anche di ascensori;
- h) suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- i) recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetto.

## Art. 28 - Ristrutturazione edilizia (R3)

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

2. Sono assoggettati a intervento di ristrutturazione edilizia gli edifici anche antichi già completamente trasformati, che sono quindi privi di interesse storico, artistico e/o ambientale.

Essa deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante ed alla riproposizione dei caratteri tradizionali perduti.

Vanno comunque garantite la qualità formale di tutti i fronti ed il rispetto dei moduli compositivi tradizionali, in particolare per quanto riguarda:

- dimensione e contorno dei fori;
- colore e tipo dei serramenti;
- rifiniture;
- colore e tipo degli intonaci;
- tipo di copertura.

- 2bis. Nel caso di realizzazione di parcheggi al piano terreno degli edifici in deroga ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, sono possibili solo le seguenti soluzioni, in base all' art. 46 del Decreto del Presidente della G.P. n. 18-50/Leg. Del 13.07.2010 e relativo Allegato B – “*Criteri per la realizzazione in deroga di parcheggi interrati o al piano terreno di edifici esistenti negli insediamenti storici*”, al quale si rimanda per ulteriori indicazioni di tipo paesaggistico:

1. allargamento di una porta o di un portone esistenti;
2. trasformazione di una finestra in portone;
3. realizzazione di un nuovo accesso veicolare.

3. Al solo fine di recuperare gli spazi abitativi nei sottotetti, è consentita, in aggiunta al volume



esistente e all'ampliamento volumetrico eventualmente ammesso dalle schede di ciascun edificio, la realizzazione di abbaini di forma e sagoma tradizionali di larghezza massima netta pari a m 1,20 e altezza massima al colmo pari a 1,50, correntemente denominati "a canile"; l'isolazione termica deve essere realizzata fra i cantieri al fine di ridurre lo spessore del tetto ed avere dimensioni più corrette del manufatto. La disposizione degli abbaini deve risultare simmetrica rispetto alla falda e comunque in rapporto con la disposizione dei fori in facciata, (possibilmente posizionati in asse con eventuali fori della facciata sottostante).

E' altresì ammessa la realizzazione di abbaini "a nastro", aventi larghezza massima netta pari a m 2,20 e altezza massima al colmo pari m 1,20, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale. Il numero di abbaini (sia a "canile" che "a nastro") ammesso per ogni unità edilizia è fissato in un abbaino ogni 20 m<sup>2</sup> o frazione di 20 m<sup>2</sup> di superficie residenziale utile del sottotetto. In calce alle presenti Norme, è riportato l'Allegato 2 con gli schemi grafici delle possibili tipologie sopra descritte. Anche in detto caso, l'isolazione termica deve essere realizzata fra i cantieri al fine di ridurre lo spessore del tetto ed avere dimensioni più corrette del manufatto.

4. Ove **non sia espressamente vietato da scheda specifica** sull'edificio che citi detto comma, **è sempre possibile**, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti e regolarmente autorizzati, per i quali non è mai stata emessa autorizzazione all'uso residenziale, la sopraelevazione in allineamento con i muri perimetrali. La dimensione della sopraelevazione sarà quella minima necessaria ad ottenere, per ogni sottotetto, un unico alloggio abitabile, con un limite massimo di sopraelevazione pari a 100 cm, nel solo rispetto delle distanze minime tra edifici previste dal Codice Civile.
5. In aggiunta e/o in sostituzione agli abbaini di cui al comma 3, sono altresì consentite le aperture di finestra in falda (velux) in numero contenuto, comunque in quantità e dimensione proporzionato alla dimensione della copertura e alle effettive esigenze abitative del richiedente, oltre che del contesto edilizio in cui è effettuato l'intervento.
6. Per tutti gli edifici è vietato l'inserimento dei timpani che interrompono la linea di gronda, salvo diverse indicazioni riportate sulla scheda specifica.
7. Tutte le superfetazioni collegate all'unità edilizia possono essere demolite, ed il loro volume può essere recuperato anche al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non si modifichi la distanza dai fronti strada.
8. Le falde dei tetti possono essere modificate ma devono comunque mantenere la simmetria delle pendenze e quest'ultime vanno contenute tra il 40% e il 50% rispetto all'orizzontale.
9. Per quanto riguarda il trattamento delle facciate, i collegamenti verticali ed orizzontali esterni, i fori, i parapetti la copertura, essi devono fare riferimento alle tipologie tradizionali locali.

Sono in ogni caso vietati:

- parapetti in ferro e/o metallo di qualunque foggia, a meno che non siano preesistenti;
- parapetti massicci in legno di foggia tirolese;
- parapetti in muratura e cemento;
- tapparelle di qualsiasi materiale;
- ante ad oscuro in plastica;
- bussole rompifreddo;
- manti di copertura in cemento nonché in lamiera zincata e tipo canadese.

#### 10. Interventi ammessi



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

- a) Opere esterne: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti, nel rispetto del precedente comma 2bis per i piani terra da destinare a garages; modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei; demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa da quella originaria, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno edilizio; demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da quella originaria, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno edilizio; realizzazione di isolamento termico “a cappotto” purché le facciate vengano trattate in modo unitario e possano conservare eventuali elementi decorativi pittorici o plastici degni di conservazione e valorizzazione; rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione, modifica di pendenza, forma e numero delle falde, sempre che il progetto sia compatibile con la forma dell'edificio e del contesto edilizio; eventuali sopraelevazioni sono individuate puntualmente nelle schede di rilevazione e disciplinate con precise indicazioni architettoniche. E' altresì ammessa la costruzione di pensiline a copertura degli ingressi degli edifici per il riparo dagli agenti atmosferici, di sporgenza massima pari a 1,50 m e tipologia conforme all'edificio su cui si interviene e al contesto edilizio circostante, utilizzando materiali e tecniche tradizionali, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale.
- b) Opere interne: demolizione completa e rifacimento dei solai, anche a quote diverse; demolizione completa e rifacimento, sia in posizione che con materiali diversi, dei collegamenti verticali; modifica della disposizione interna dell'edificio; demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi da quelli originali; realizzazione di isolamento termico interno.

#### Art. 29 – Demolizione con ricostruzione (R5)

1. **Abrogato** Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.
2. La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici o a parti di edificio di recente edificazione o privi di valori architettonici – ambientali.
3. Gli edifici passibili di demolizione con ricostruzione, salvo diverse specifiche indicazioni riportate nelle schede degli edifici, possono recuperare integralmente la volumetria preesistente con un aumento massimo del 10%, salvo prescrizioni diverse impartite nelle schede, facendo attenzione che l'altezza degli edifici ricostruiti si adatti ai profili del contesto morfologico-edilizio e paesaggistico esistente; per gli ampliamenti planimetrici vale il Codice Civile e quanto stabilisce la delibera della G.P. n. 909/1995 e ss.mm. in materia di fasce di rispetto stradale, oltre ad eventuali specifiche previsioni contenute nel P.R.G. vigente.
4. Gli aumenti di volume di cui al comma 3 sono comunque condizionati al rispetto delle dotazioni minime di parcheggio.
5. I manufatti accessori, se regolarmente accatastati, possono essere demoliti e ricostruiti fino ad un volume massimo di  $m^3$  40 ciascuno, ma devono essere conglobati con il corpo di fabbrica principale del quale costituiscono pertinenza. La destinazione d'uso dei manufatti accessori



non può essere modificata.

6. Vanno progettati o comunque sistemati anche eventuali fronti di edifici eventualmente liberati da demolizioni parziali per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

7. Interventi ammessi:

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria (M1), straordinaria (M2) e ristrutturazione edilizia (R3), sono ammessi interventi più radicali; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui, architettonicamente incompatibili.

Nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che introduce diversi caratteri tipologici e modifica sostanzialmente la morfologia urbana.

In alternativa alla demolizione con ricostruzione è sempre consentito l'intervento di sola demolizione di cui all'articolo successivo.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgv. 42/2004 e ss.mm. per gli immobili vincolati.

Inoltre:

- a. nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono;
- b. nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili;
- c. nel caso di "spostamenti" di volumi, necessari per eliminare strettoie della viabilità, occorre un attento rilievo dell'edificio da demolire e un progetto completo di riordino urbano.

### Art. 30 – Demolizione (R6)

1. Per demolizione si intende l'eliminazione definitiva di edifici o manufatti esistenti, senza successiva ricostruzione. Negli insediamenti storici sono passibili di demolizione definitiva gli edifici non storici in contrasto con il tessuto edilizio di cui fanno parte, in particolare quelli che insistono su aree storicamente inedificate, come giardini o parchi, o che contrastano con le indicazioni di piano in fatto di viabilità. La cartografia indica l'uso previsto per le aree risultanti dalle demolizioni senza ricostruzione.
2. Sono altresì passibili di demolizione senza ricostruzione tutti i manufatti accessori, privi di valore ambientale e/o decorativo, ricadenti nelle pertinenze di edifici vincolati a restauro dal P.R.G.
3. Nel caso di demolizioni di corpi edilizi a ridosso di edifici storici, il progetto deve prevedere anche la sistemazione dei fronti degli edifici liberati per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.
4. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria (M1) e straordinaria (M2), soprattutto al fine di evitare crolli e danni a cose e persone.



### **Art. 31 – Aree libere di pertinenza del centro storico**

1. Le aree libere all'interno della perimetrazione del Centro Storico sono inedificabili.
2. Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del Centro Storico e in tal senso sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi, nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quant'altro deturpa l'ambiente e costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. I terreni non coltivati o privi di specifica utilizzazione che risultino indecorosi o che facilmente lo possano diventare, vanno sistemati e celati da siepi o filari di alberi, a cura e spese dei proprietari. Spetta al Sindaco/Responsabile del Procedimento ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate, all'eliminazione delle sovrastrutture provvisorie, al miglioramento funzionale delle aree nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi.
3. Nelle opere di risistemazione dei fondi devono essere impiegate tecniche e materiali tradizionali, escludendo in generale l'uso del cemento armato a vista, del fibrocemento, delle resine sintetiche, delle plastiche, delle reti metalliche e in genere degli elementi metallici diversi da quelli usati nel passato, impiegando al loro posto pietrame, legno e laterizio.
4. Sono ammessi interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, etc., purchè le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionarli all'interno; sono altresì ammessi parcheggi in superficie o modesti interventi per accedere a lotti interclusi, purchè l'intervento preveda una rimodellazione a verde dell'area e purchè siano utilizzati materiali tradizionali per le pavimentazioni e per eventuali muretti di sostegno.

### **Art. 32 – Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico insediamento**

1. Si definiscono "manufatti accessori" le piccole costruzioni di modesta consistenza edilizia che usualmente corredano i fabbricati di cui sono pertinenza quali legnaie, depositi, box per auto e simili.
2. La possibilità di costruire nuovi manufatti accessori fuori terra nelle aree libere degli insediamenti storici è in funzione delle categorie di intervento ammesse per gli edifici dei quali tali spazi sono pertinenza; essa è così regolata:
  - a) edifici soggetti a restauro: non è consentita l'occupazione, nemmeno parziale, di aree libere con nuovi manufatti accessori isolati o addossati al corpo dell'edificio principale, fatta eccezione per eventuali locali accessori destinati alle centrali termiche che non sia possibile collocare all'interno degli edifici;
  - b) edifici soggetti a risanamento conservativo: è ammessa la costruzione di nuovi manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia negli spazi scoperti di pertinenza solo qualora sia impossibile disporre le funzioni accessorie nei piani terreni dei fabbricati principali e solo per un volume massimo di m<sup>3</sup> 40 secondo le tipologie obbligatorie riportate in allegato.
  - c) edifici soggetti a ristrutturazione totale o a demolizione con ricostruzione: qualora non venisse eseguita la ristrutturazione totale dell'immobile o sia impossibile disporre le funzioni



accessorie nei piani terreni degli edifici principali è ammessa la costruzione di manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia per un volumen massimo di m<sup>3</sup> 40 secondo le tipologie obbligatorie riportate in allegato.

3. E' fatto assoluto divieto di usare materiali diversi da quelli tradizionali e in particolare è vietato realizzare box in lamiera, onduline, plastica o cemento.
4. Là dove è consentita la realizzazione di manufatti accessori fuori terra, questi devono essere addossati alle costruzioni o rispettare la distanza dalle costruzioni previste dal Codice Civile.
5. Per gli edifici storici isolati e schedati, non assoggettati a restauro, è possibile costruire sul sedime di pertinenza, in posizione possibilmente defilata, un manufatto accessorio di volumen massimo di 40 m<sup>3</sup>, secondo quanto previsto dall'abaco allegato, nella misura di uno per ogni edificio e preferibilmente accorpandolo all'edificio principale.

#### **Art. 32bis – Garages interrati nelle aree di antico insediamento**

1. Nelle aree di antico insediamento è consentita la realizzazione di garages privati al di sotto del livello naturale del terreno. Se il portone d'ingresso è previsto sul fronte strada, va mantenuto dal ciglio un arretramento minimo di m 1,50 e va comunque garantita la visibilità stradale per i veicoli.
2. In generale, la modifica del livello naturale del terreno nel contesto storico va evitata; è tuttavia possibile effettuare la modifica degli andamenti naturali del terreno finalizzati alla realizzazione di garage interrati, purché la modifica sia compresa in 1,00 m massimo e purché si dimostri attraverso idonea documentazione, l'impossibilità di mantenere il livello naturale del terreno invariato. Tale dimostrazione dovrà contenere le particolari caratteristiche morfologiche del sito, le quote delle strade circostanti e dei terreni limitrofi, nonché la presenza di eventuali infrastrutture esistenti; la progettazione della eventuale modifica degli andamenti del terreno deve essere presentata contestualmente al progetto di realizzazione dell'opera intoccata.
3. Le costruzioni in sottosuolo dovranno salvaguardare le aree libere soprastanti; per questo motivo è ammessa la costruzione di una sola rampa comune d'accesso, posto che essa comporta necessariamente la riduzione della superficie libera. I muri delle rampe dovranno essere sempre rivestiti in pietra locale, mentre il portone o basculante d'ingresso dovrà essere in legno ed inserito in una struttura rifinita con modalità tradizionali (es: rivestimento in pietra, architrave in legno o pietra).
4. La superficie soprastante il garage intoccato, dovrà essere recuperata e sistemata con materiali tradizionali, come ciotoli, cubetti, lastre in porfido, etc. evitando le pavimentazioni in formelle di cemento o asfalto. Sono consentite le pavimentazioni a verde. Nel caso in cui siano poste in opera delle coperture a verde, si dovrà avere cura che le stesse abbiano uno spessore tale da permettere la crescita di cespugli, arbusti e piccole piante.

#### **Art. 33 – Aree destinate ai parcheggi pubblici esistenti (P) e di progetto (P PR)**

1. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati intoccati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.
2. La distanza minima delle nuove edificazioni dagli spazi destinati a parcheggio è di m 5,00.



3. I parcheggi pubblici vanno realizzati negli spazi previsti in cartografia, entro e fuori terra. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere ai Criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessi, le opere di arredo stradale ed assicurando una adeguata alberatura dei bordi e degli spazi interni.
4. Poiché i parcheggi sono assimilati dalla legge quadro in materia di inquinamento acustico (L. 447/95) alle sorgenti sonore “fisse” e quindi sono soggetti al rispetto dei valori limite previsti dal d.P.C.M. del 14.11.1997 recante “*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*” o in caso di assenza del piano di classificazione acustica ai valori limite transitori previsti dall’art. 6 del d.P.C.M. del 01.03.1991, preventivamente al progetto dovrà essere elaborata una valutazione di impatto acustico che verifichi il rispetto dei valori limite indicati nella citata normativa.
5. La progettazione per la realizzazione del parcheggio pubblico ubicato in Via Costa, dovrà porre particolare attenzione alla conservazione delle naturali pendenze del terreno attuale; strutture di contenimento quali muri di sostegno e terre armate dovranno avere un’altezza massima di 3,50 m e dovranno risultare ben inserite nell’ambiente circostante. Sono da escludere murature faccia a vista e rivestimenti di tipo prefabbricato.

#### **Art. 34 - Zone destinate al verde pubblico attrezzato esistente (VA) e di progetto (VA PR)**

1. Le aree destinate a verde pubblico attrezzato sono riservate a giardini e parchi di pubblico godimento e a funzioni ricreative e ludiche. Vi è consentita solamente l’edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per spettacoli e per il ristoro, di servizi igienici e di simili equipaggiamenti di pubblica utilità e convenienza.
2. E’ ammessa la costruzione di parcheggi interrati e fuori terra purché ne sia particolarmente curato l’inserimento paesaggistico.
3. Sono vietati l’abbattimento degli alberi e delle siepi e l’alterazione dei contesti naturalistici e ambientali esistenti senza comprovate necessità connesse con le esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti, in ordine alle funzioni loro assegnate dal P.R.G. e in assenza di documentali progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale. Sono ammesse tutte le opere specificatamente destinate alla protezione degli abitati dai rumori e dagli inquinamenti.

#### **Art. 35 - Area cimiteriale (c)**

1. Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia con apposito simbolo, sono quelle relative ad una fascia di territorio larga m 50,00 distribuita lungo tutto il perimetro del cimitero.
2. Per quanto riguarda gli interventi ammessi in tale area, si faccia riferimento a quanto riportato al successivo art. 36 delle presenti Norme di Attuazione, attinente alle fasce di rispetto cimiteriale.

#### **Art. 36 - Fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia con apposito cartiglio, sono quelle relative ad una fascia di territorio larga 50 m distribuita attorno al perimetro del cimitero.



2. Tale distanza può essere ridotta con autorizzazione della Giunta Provinciale, salvo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, nei soli casi previsti dall'art. 62 66, comma 2 della L.P. 15/2015 01/2008.
3. La fascia di rispetto cimiteriale è di norma inedificabile; in base al comma 2 3 dell'art. 62 66 della L.P. 15/2015 01/2008, e previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, è consentita la realizzazione di servizi e strutture connessi con l'attività cimiteriale, nonché di opere pubbliche, d'interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili in osservanza degli artt. 97 e 98 112 e 114 della L.P. 15/2015 01/2008 e subordinatamente alla verifica col piano cimiteriale, come previsto dalla D.P.G.P. n. 1427/2011.
4. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti sono consentiti, in base all'art. 62 66, comma 3 4 della L.P. 15/2015 01/2008, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia. Gli edifici esistenti, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, possono essere ampliati fino ad un massimo del 10% del volume esistente fuori terra per migliorarne le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di cambio di destinazione d'uso e di demolizione con ricostruzione ai sensi dell'art. 77 99, comma 1, lettera e) g) della L.P. 15/2015 01/2008.



## TITOLO V - Piani Attuativi

### Art. 37 - Piani Attuativi ai fini generali in Centro Storico (PG)

1. In alcune zone di edilizia consolidata particolarmente delicate sono stati inseriti dei Piani Attuativi con lo scopo di riqualificarle.
2. Nella cartografia del Centro Storico i Piani sono indicati col simbolo “PG”.
3. Limitati correttivi sono ammissibili se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali/ciclabili, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), purché nel rispetto sostanziale delle norme di riferimento, limitatamente ai casi previsti dall'art. 49 [38, comma 3) 4) della L.P. 15/2015 01/2008.
4. I Piani Attuativi per il Centro Storico si attuano con i modi previsti dalla L.P. vigente e hanno durata pari a 10 anni dalla data di adozione del presente P.R.G.
5. I Piani Attuativi nel Centro Storico previsti dal P.R.G. sono:

- PG 1 – “Via Vasselae”
- PG 2 – “Piazza Chiesa”
- PG 3 – “Via dell’Oca”

**PG 1 – “Via Vasselae”:** il piano deve prevedere l'allargamento dell'attuale sede stradale e le modalità di demolizione con ricostruzione degli edifici individuati in cartografia, tenendo conto di quanto riportato sulle relative schede degli edifici.

**PG 2 – “Piazza Chiesa”:** il piano deve prevedere la riqualificazione dell'area individuata in cartografia. Interventi di risanamento conservativo, nonché manutenzione ordinaria e straordinaria sull'attuale municipio potranno comunque eseguirsi a prescindere dalla stesura e approvazione del piano attuativo.

**PG 3 – “Via dell’Oca”:** il piano deve prevedere la realizzazione di un'area destinata a parcheggio pubblico, il rifacimento delle pavimentazioni in cubetti di porfido e le modalità di demolizione senza ricostruzione degli edifici individuati in cartografia. La fontana presente (scheda 187) va demolita e ricostruita nel contesto di riqualificazione dell'area; l'operazione deve peraltro prevedere il recupero del fusto della fontana, ascrivibile agli inizi del Novecento, e il suo utilizzo nella nuova fontana.

### Art. 38 - Piani di Recupero Ambientale (PR)

1. In alcune zone particolarmente significative del Comune sono stati inseriti dei Piani di Recupero (PR), fra i quali uno anche riguardante alcuni edifici isolati in Località Cavelonte. Limitati correttivi sono ammissibili se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali/ciclabili, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), purché nel rispetto sostanziale delle norme di riferimento., e limitatamente ai casi previsti dall'art. 49 [38, comma 3) 4) della L.P. 15/2015 01/2008.



- 
2. I Piani di recupero Ambientale si attuano con i modi previsti dalla L.P.
  3. I Piani di Recupero Ambientale previsti dal P.R.G. riguardanti il centro storico e gli edifici catalogati come “isolati” sono:
    - PR 1 – “Località Cavelonte”

**PR 1 - “Località Cavelonte”:** il recupero dell’area di Cavelonte comporta il recupero a verde agricolo dei pendii prativi e lo sfoltimento degli impianti arborei artificiosi per ricomporre anche il quadro paesaggistico.

L’ex albergo deve essere recuperato a fini agricoli senza aumenti di volume, mentre nelle adiacenze della chiesetta va realizzato un piccolo parcheggio, vanno risistemati i percorsi pedonali e recuperato il vivaio forestale oppure resa l’area prativa.

All’interno del presente PR 1 ricade un’area destinata a infrastrutture tecnologiche e impianti di telecomunicazione, per la quale prevalgono le indicazioni dell’art. 43 delle norme di attuazione relative al territorio esterno al centro storico. La realizzazione delle opere pertanto, prescinde dalla stesura e approvazione del PR 1.



## TITOLO VI - Invarianti

### Art. 39 – Elenco delle Invarianti

1. In base all'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.U.P, le invarianti ubicate all'interno del perimetro amministrativo del Comune di Panchià, sono le seguenti:

a) *Beni architettonici ed artistici rappresentativi:*

Numero	Descrizione	Zona di rispetto	Tipologia di tutela
T197	Ponte in legno sull'Avisio	No	Dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lsg. 22.01.2004 n. 42

b) *Beni Ambientali:*

Numero	Località	Titolo	Descrizione
043	Maso Carana	Ponte in legno	Ponte coperto realizzato in legno sul torrente Avisio.

c) *Beni culturali tutelati secondo il D.Lgs. 22.01.2004, n.42:*

Scheda n°	P.ed.	Denominazione
168	----	Ponte in legno sull'Avisio
1	P.ed. 1/1–1/2	Chiesa di S. Valentino sacerdote e martire e Sagratto
----	P.ed. 354	Nucleo originario cimitero di Panchià

d) *Altre aree di interesse archeologico:*

Località	Descrizione
Costa	Necropoli romana

e) *Siti e Zone della Rete europea “Natura 2000”:*

Numero	Denominazione	Area (ha)	Descrizione
IT3120097	Catena di Lagorai	2855,54	Ambiente ancora pressoché intatto ad elevata naturalità. Sono presenti notevoli rarità floristiche. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi. Presenza di invertebrati, anche prioritari, compresi nell'allegato II, indicatori di boschi con elevato grado di naturalità.
IT3120118	Lago (Val di Fiemme)	11,98	L'interesse del sito è legato alla presenza relitta di Miricaria germanica, specie tipica di alvei fluviali indisturbati, in forte regresso in tutte le Alpi e quasi del tutto scomparsa in Trentino.
IT3120128	Alta Val di Stava	1775,33	L'interesse è legato alla presenza di un classico esempio di cembreto su substrato calcareo – dolomitico. Il sito è di rilevante interesse nazionale e/o provinciale per la presenza e la riproduzione di specie animali in via di estinzione, importanti relitti glaciali, esclusive e/o tipiche delle Alpi.



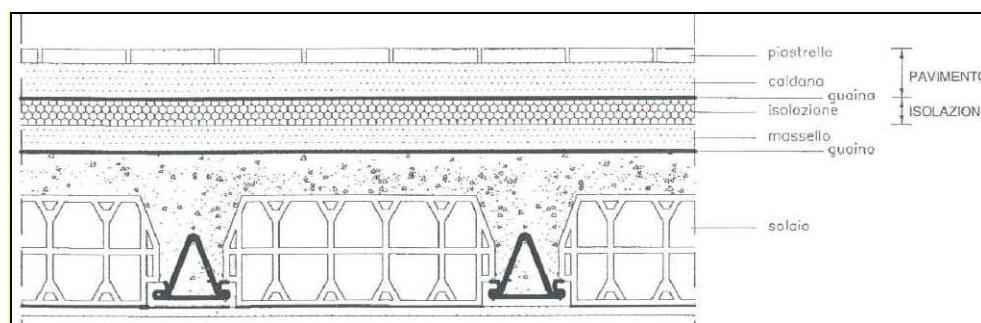
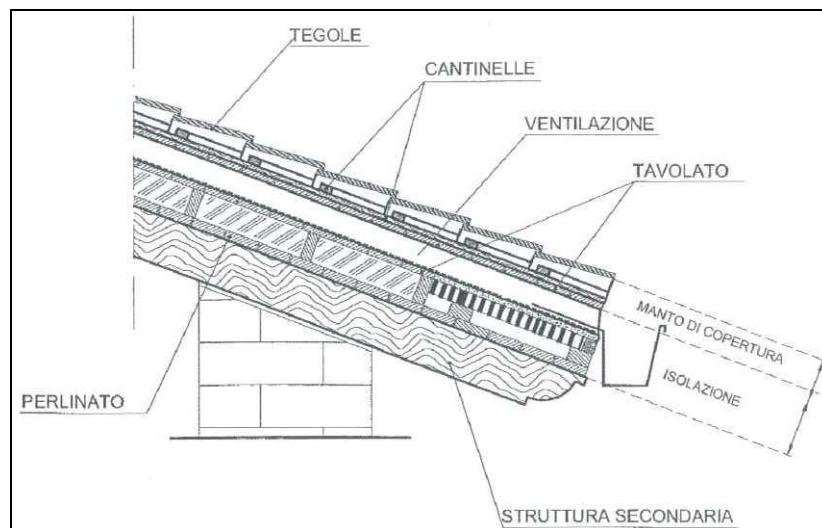
## TITOLO VII – Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e dei criteri di misurazione delle distanze

### Art. 40 – Definizione degli elementi geometrici delle costruzioni e criteri di misurazione

1. Si faccia riferimento all'art. 3 del D.P.G.P. n° 8-61/Leg. del 19.05.2017 **Costruzione:** è qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, oltre ai fabbricati o edifici di cui al punto 3 e 3bis, anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti ai fini urbanistici e paesaggistici.
2. **Destinazione d'uso:** è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal P.R.G. per l'area o per l'edificio. Rimane ferma la disciplina speciale dei cambi d'uso per la determinazione dello standard di parcheggio e per il calcolo del contributo di concessione. Si considerano rilevanti ai fini urbanistici, e richiedono conseguentemente un titolo edilizio, i seguenti cambi d'uso d'immobili o di singole unità immobiliari:
  - fra le categorie funzionali di cui alle disposizioni dell'art. 58 della legge in materia di zone territoriali omogenee;
  - nelle aree residenziali o miste, tutti i cambi da una destinazione d'uso ad un'altra (residenza, uffici, servizi, esercizi pubblici, attività commerciale, artigianato, da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e vacanze, alberghiero, extralberghiero e ricettivo in genere, etc.).
3. **Edificio o fabbricato:** è un qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni.
- 3bis. **Fabbricato pertinenziale:** è il manufatto accessorio al servizio durevole di un edificio principale, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dal P.R.G., e comunque avente un volume non superiore al 20% del predetto edificio.
4. **Fronte o facciata:** è la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse le parti arretrate.
5. **Lotto:** è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo, l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio. Non possono essere computate, ai fini dell'individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.
6. **Piano di spiccato:** è la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore) o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del P.R.G. o da concessioni edilizie in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato.



- 7. Piano di campagna o stato naturale del terreno:** è il profilo del terreno naturale dal quale emerge il volume fuori terra del fabbricato che risulta dal rilievo dell'area oggetto di intervento o che deriva da situazioni topografiche proposte da progetti di sistemazione dello stesso, che abbiano avuto regolare approvazione o che possano ottenerla anche contestualmente all'approvazione del progetto edilizio (fino ad un metro di altezza), che non alterino in maniera sostanziale il profilo originario del terreno.
- 8. 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 che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni.
- 9. Volumi tecnici:** sono i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.
- 10. Altezza dell'edificio o corpo di fabbrica:** è la distanza misurata fra il piano di spiccato e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'art. 86, comma 3), lettera a) della L.P. 01/2008, come da schema esemplificativo di seguito riportato, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati. In caso di coperture curve, discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente.





11. **Altezza di interpiano:** è la differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale.
12. **Altezza utile:** è la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio (o del controsoffitto) e la quota del piano di calpestio di un locale; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si calcola la media ponderale.
13. **Superficie coperta:** è il sedime comprensivo di tutti gli aggetti rilevanti ai fini delle distanze.
14. **Superficie fondiaria:** è la superficie catastale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato.
15. **Superficie permeabile:** è la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscono tale permeabilità.
16. **Superficie territoriale [m<sup>2</sup> o ha]:** è un ambito territoriale suscettibile di trasformazione urbanistica sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
17. **Superficie utile linda (S<sub>ul</sub>):** è la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei piani interrati, dei sottotetti privi dei requisiti di altezza richiesti per l'abitabilità, dei porticati al piano terreno e dei balconi – anche se rientranti – purché aperti su almeno un lato nonché dei vani scala esterni aperti.
18. **Superficie utile netta:** è la superficie utile linda diminuita della superficie dei muri perimetrali e divisorii dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni.
19. **Volume edilizio:** è il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio; non costituiscono volume le rientranze degli edifici nonché i balconi sostenuti da pilastri o tiranti.
20. **Volume urbanistico:** è il volume dell'edificio emergente dal piano di campagna o dal piano di spiccato, come prima definiti.  
Il volume dovuto ai rivestimenti esterni (cappotti) di edifici esistenti e di edifici di nuova costruzione, eseguiti a scopo di isolazione termica, è regolato dall'art. 86 – *"Interventi a favore della diffusione delle tecniche di edilizia sostenibile"* della L.P. 01/2008.  
Sono escluse dal calcolo del volume urbanistico anche le **bussole rompifreddo** all'ingresso degli edifici, purché di volumetria linda inferiore a m<sup>3</sup> 12,00 e di tipologia architettonica conforme al contesto edilizio circostante.
21. **Volume entro terra o interrato [m<sup>3</sup>]:** è il volume completamente interrato.
22. **Volume fuori terra [m<sup>3</sup>]:** è il volume emergente dal piano di spiccato.



## Art. 41 – Definizione e criteri di misurazione delle distanze

### 1. Abrogato Criteri di misurazione delle distanze.

Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, la distanza tra pareti antistanti 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 spicco superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale. Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di aggetto non superiore a m 1,50. 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 distanze. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati. Per gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 della L.P. 01/2008 e relative norme d'attuazione. Per i muri e le opere di sostegno delle terre di cui ai punti successivi, le distanze si misurano in senso radiale, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.

### 2. Distanza tra edifici negli insediamenti storici e aree edificate.

- a) Negli insediamenti storici e nelle aree totalmente o parzialmente edificate – corrispondenti alle zone A e B1 del P.R.G., per gli interventi di **risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** di cui all'articolo 99 della L.P. 01/2008, 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 o ambientale.
- b) Gli interventi di **sopraelevazione** degli edifici esistenti alla data di approvazione della delibera della Giunta Provinciale n° 2879 del 31.10.2008, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del Codice Civile in materia di distanze.
- c) Per gli interventi di **demolizione e ricostruzione**, di cui all'articolo 99, lettera g), della L.P. 01/2008, si applicano le seguenti disposizioni:
  - i. in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario nelle zone A (centro storico), è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 01/2008 o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo. Nelle zone B, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni del successivo comma 4, lettera a), punto i), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo.
  - ii. in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dalla lettera a) del presente comma.
  - iii. 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.



iv. Le disposizioni di cui al comma c) del presente articolo si applicano anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale, in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

- d) Nelle zone A di cui alla lettera a) del presente comma, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 01/2008 è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i nuovi edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 4), lettera a), punti i), primo periodo.
- e) Nelle zona B di cui alla lettera a) del presente comma, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni del successivo comma 4), lettera a), punto i), primo periodo.

### 3. Distanza tra edifici da applicare nelle zone produttive.

- a) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, o ad essi assimilati – corrispondenti alle zone D del D.M. n. 1444 del 1968 – tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di m 10,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive, si applica il comma 4, lettera a), punto i) del presente articolo.
- b) Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui ai punti i) e ii) della lettera a) del successivo comma 4.

### 4. Distanze tra edifici da applicare in altre aree.

- a) Nelle aree diverse da quelle di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, si applicano le seguenti disposizioni:
- i) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di m 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a m 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di m 10,00 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i m 10,00.
  - ii) In caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della delibera della Giunta Provinciale n° 1858 del 26.08.2011, si applicano le distanze minime previste dal Codice Civile.
  - iii) Abrogato.
  - iv) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano le disposizioni dell'art. 7 bis dell'Allegato 2 della L.P. 01/2008.
- b) Nei casi di cui alla precedente lettera a), punto i), è prescritta una distanza minima tra pareti **non** antistanti di m 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

### 5. Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico.

- a) In tutte le aree, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti commi 2, 3 e 4, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della L.P. 01/2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo



riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

## 6. Distanze da applicare per i manufatti accessori.

- a) Ai fini delle presenti disposizioni, per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
- b) Per i manufatti accessori di cui al presente comma, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di m 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

## 7. Distanze degli edifici dai confini.

- a) Ferme restando le disposizioni di cui ai commi precedenti 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 tra edifici previste dal punto i) della lettera a) del comma 4 del presente articolo, con un minimo di m 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.
- b) Distanze dai confini inferiori a quelle di cui alla lettera a) del presente comma, possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
  - i) interventi di cui al comma 2, lettera a), b) e c), punti ii) e iii), e al comma 4, lettera a), punto iii).
  - ii) Sopraelevazione, nel rispetto del sedime, di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della delibera della Giunta Provinciale n° 1858 del 26.08.2011, ai sensi del comma 4, lettera a), punto ii) del presente articolo.
  - iii) Sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione della delibera della Giunta Provinciale n° 1858 del 26.08.2011, 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.
  - iv) Realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
- c) Nelle aree produttive di cui al comma 3 del presente articolo, si applica la distanza minima dai confini di m 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo comma 3.
- d) Le distanze di cui alla lettera c) sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica la lettera a) del presente comma.
- e) La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal comma 6 non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di m 3,00.
- f) Per gli interventi di cui al comma 2, lettera c), punto i) e lettera d) limitatamente all'ampliamento laterale degli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle zone A, la distanza



dai confini è fissata in 3,00 m salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di 6,00 m tra gli edifici.

- g)** Le distanze di cui alla precedente lettera f) sono applicabili solamente all'interno delle zone A e non nei confronti delle aree limitrofe, alle quali si applica la lettera a) del presente comma.

## **8. Distanze in materia di muri e opere di sostegno delle terre: definizioni e disposizioni generali.**

- a)** Le disposizioni di questo comma e dei commi successivi 9,10 e 11 disciplinano le distanze minime dei muri di qualsiasi genere, dei terrapieni, dei rilevati e relative opere di sostegno, come scogliere, terre armate ed altri manufatti simili, dagli edifici, esclusi i manufatti accessori di cui al precedente comma 6, e dai confini. A tal fine si considerano:

- i) terrapieni artificiali:** i terrapieni artificiali o rilevati, le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate, o scogliere, che costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze.
- ii) muri liberi:** i muri che non hanno funzione di sostegno, quali muri di cinta o di confine.
- iii) muri di sostegno:** i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali, che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante, quali le scogliere e le terre armate.

- b)** Per le opere di cui alla lettera a) del presente comma, devono essere previsti mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

- c)** Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti devono tenere conto delle disposizioni di cui alla lettera a) del presente comma.

- d)** Le tabelle allegate al termine del presente articolo, forniscono degli schemi esemplificativi della disciplina di questo comma e dei commi successivi 9, 10, e 11.

## **9. Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini.**

- a)** I terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno, di cui al comma 8, lettera a), devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:

- i) terrapieni artificiali:** devono essere interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. E' fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno a confine se l'altezza dello stesso è inferiore a 1,50 m;

**ii) muri liberi:**

- i)** possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non è superiore a 3,00 m;

- ii)** devono essere interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà – se la loro altezza supera i 3,00 m;

- iii) muri di sostegno:** possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

- b)** Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo.



## 10. Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno.

a) Le distanze tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente per non meno di 4 ore continuative giornaliere delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, e i terrapieni artificiali, con esclusione delle intercapedini, devono risultare:

- i) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 0,30 m e 3,00 m;
- ii) tali che i terrapieni artificiali siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

b) Le distanze tra gli edifici di cui al comma 1 e i muri liberi devono risultare:

- i) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1,00 m;
- ii) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,00 m e 3,00 m;
- iii) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

c) Le distanze tra gli edifici di cui alla lettera a) del presente comma e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

- i) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1,50 m;
  - ii) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,50 m e 3,00 m;
  - iii) tali che i muri di sostegno o la parete di scavo siano interamente inscritti alla linea a 45° - avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio - se la differenza di quota è superiore a 3,00 m.
- d) In alternativa a quanto previsto dai commi precedenti, è consentito realizzare intercapedini aerate ed accessibili della larghezza minima di 80 cm adiacenti all'edificio. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali. Sono fatte salve eventuali deroghe ammesse dalle norme igienico-sanitarie.

## 11. Distanze degli edifici non adibiti ad abitazione dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno

a) Per le distanze tra gli edifici non adibiti ad abitazione o alla presenza permanente delle persone e i terrapieni artificiali, si applica la lettera a) del comma 10 del presente articolo.

b) Le distanze tra gli edifici di cui alla lettera a) del presente comma e i muri liberi devono risultare:

- i) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3,00 m;



**ii)** tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

**c)** Le distanze tra gli edifici di cui alla lettera a) del presente comma e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

- i)** di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3,00 m;
- ii)** di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è superiore a 3,00 m.

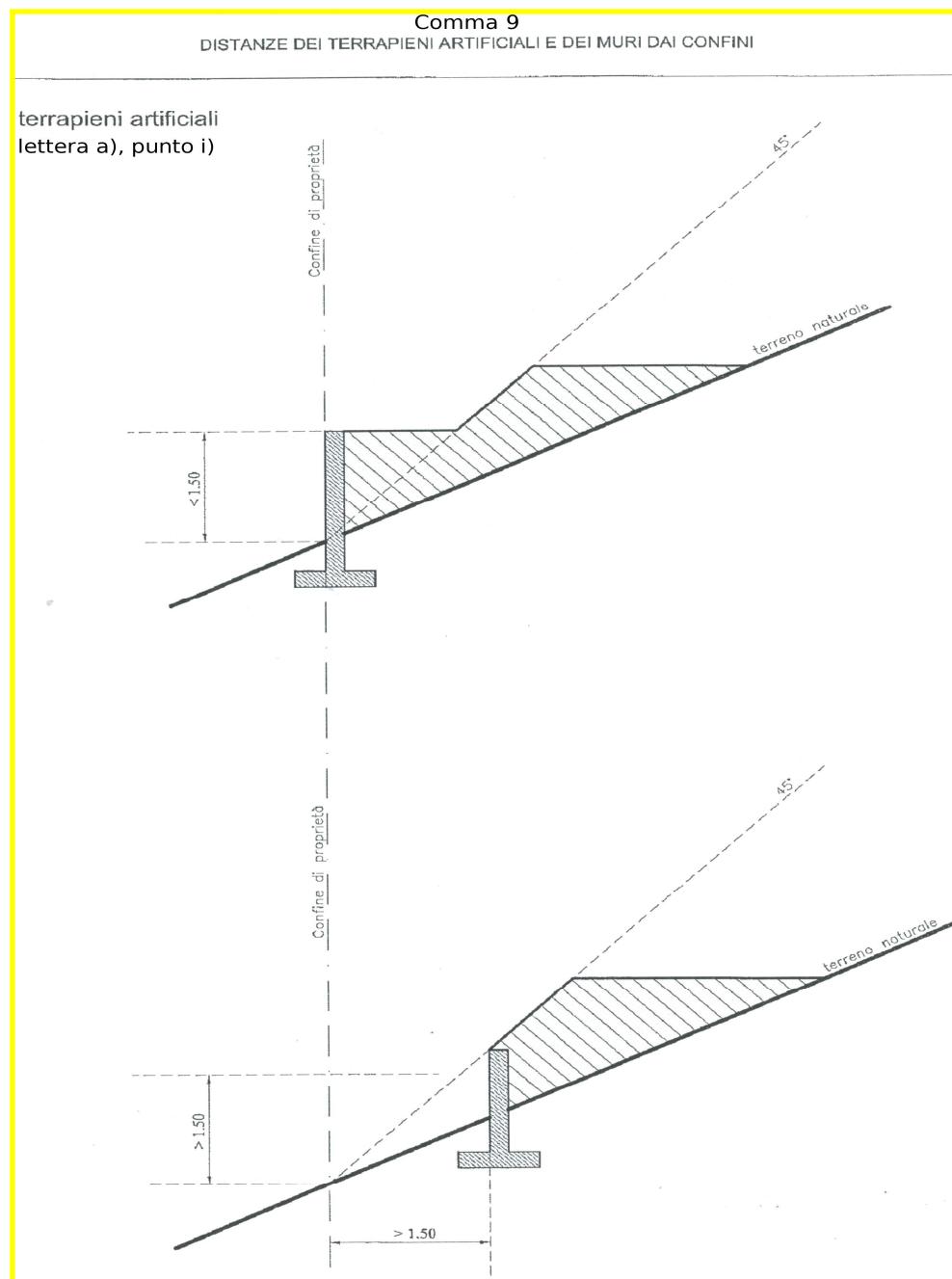
**d)** Si applica la lettera d) del comma 10 del presente articolo.

## **12. Distanze delle costruzioni da osservare nei confronti del limite delle strade interne alle aree di sviluppo urbano e dalle piazze pubbliche.**

Le distanze minime dalle strade pubbliche e di uso pubblico esistenti, anche se non cartograficamente individuate (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti), sono quelle indicate nelle Norme di Attuazione del P.R.G. relative al territorio esterno al centro storico, nell'articolo relativo alle “Fasce di rispetto stradale”.



### 13. Schemi esemplificativi per i commi precedenti 8, 9, 10, e 11

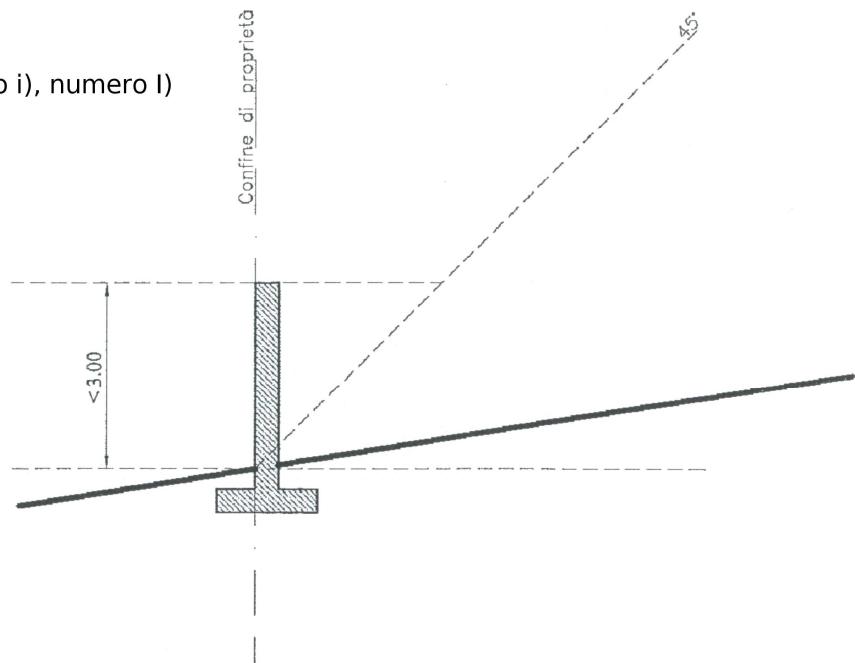




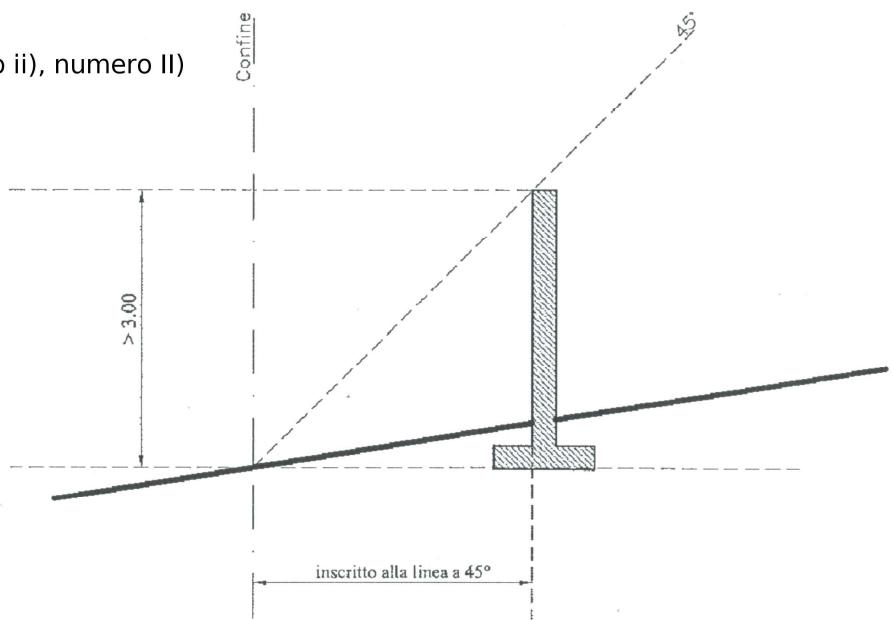
**Comma 9**

DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI

muri liberi  
lettera a), punto i), numero I)



muri liberi  
lettera a), punto ii), numero II)



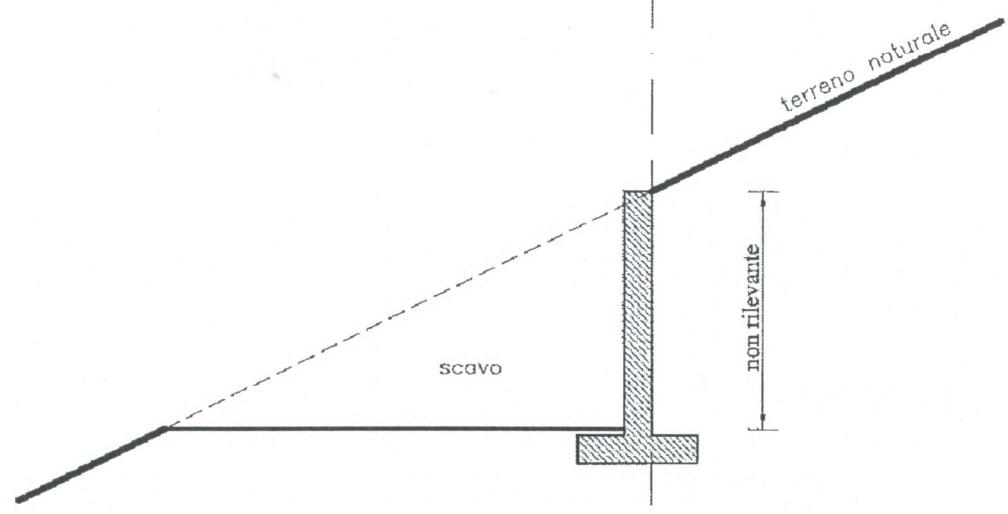


### Comma 9

#### DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI

muri di sostegno  
lettera a), punto iii)

Confine di proprietà



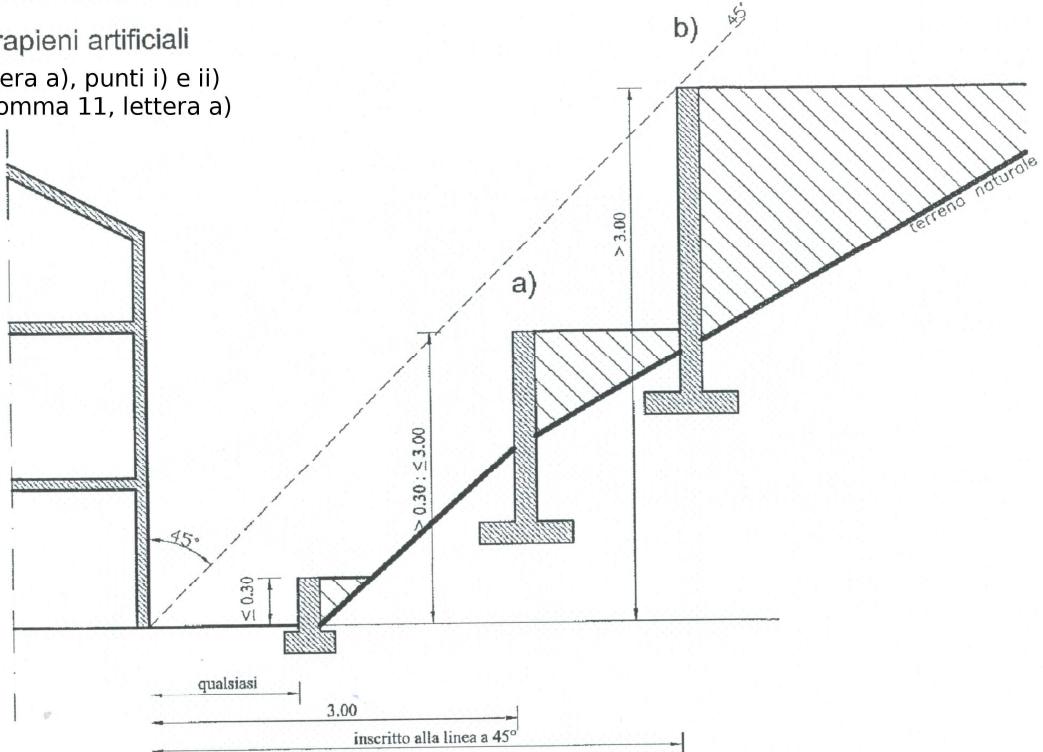


Comma 10

DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO

terrapeni artificiali

lettera a), punti i) e ii)  
e comma 11, lettera a)

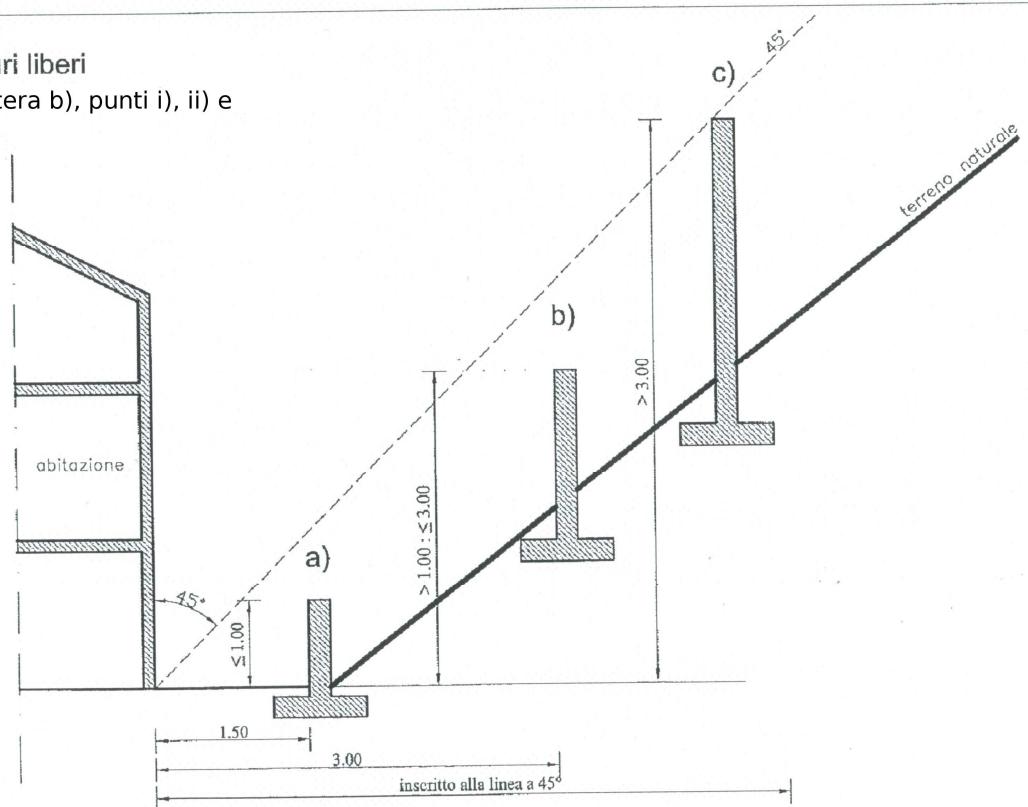


Comma 10

DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO

muri liberi

lettera b), punti i), ii) e



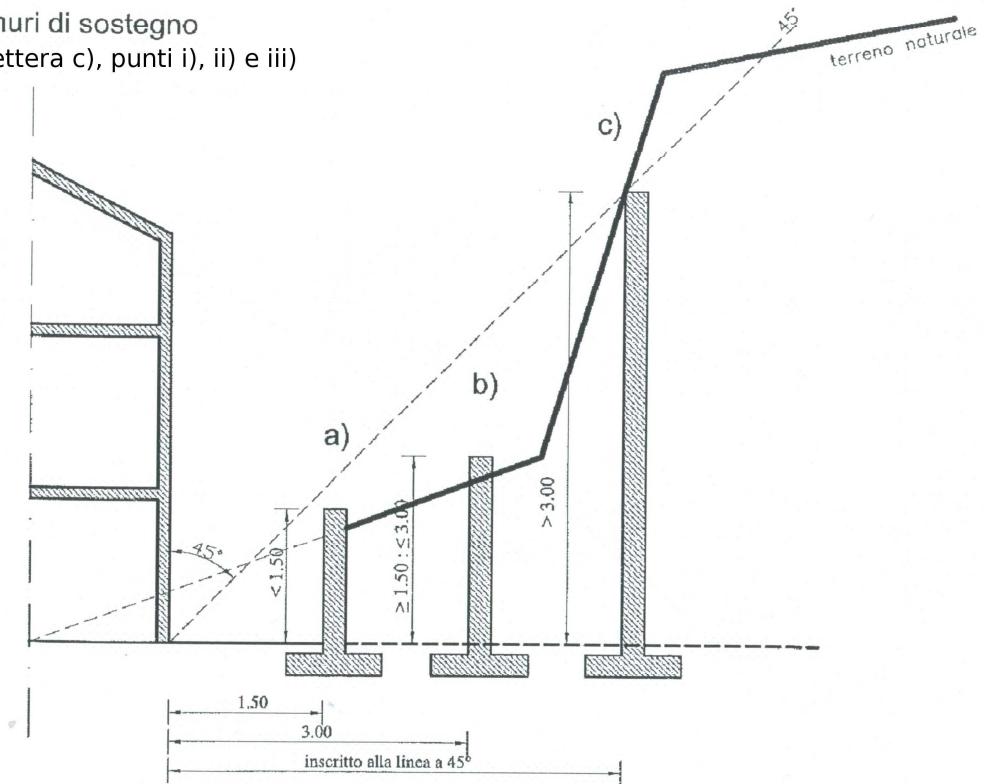


Comma 10

DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO

muri di sostegno

lettera c), punti i), ii) e iii)

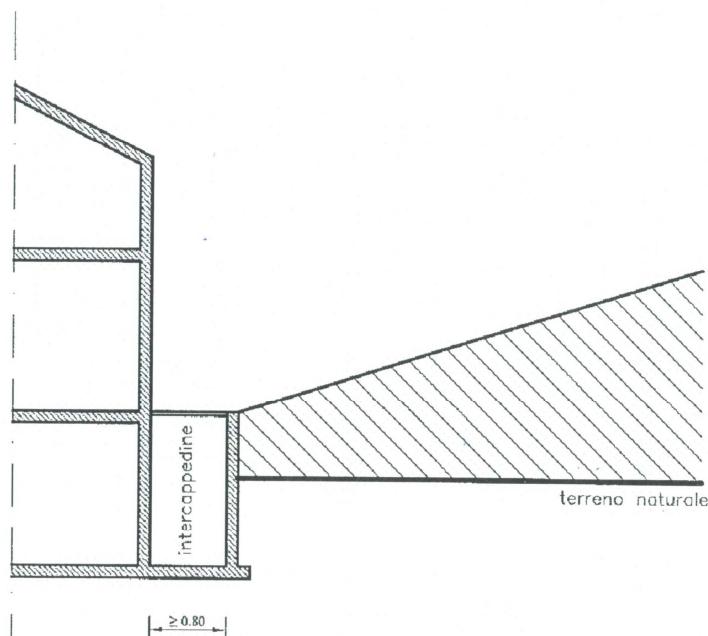


Comma 10

DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBERI E DAI MURI DI SOSTEGNO

intercapedini

lettera d)





## TITOLO VIII - Norme transitorie e finali

### Art. 42 - Varianti periodiche

- Il piano regolatore generale può essere variato se ragioni sopravvenute lo rendono necessario o opportuno. Per le varianti al piano regolatore generale si applicano le disposizioni dell'art. 39 della L.P. 15/2015, per la formazione del piano con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 31 della L.P. 1/2008 e ss.mm., fermo restando che non possono essere adottate più di tre varianti nello stesso biennio.

Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale la correzione di errori materiali presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati del piano e gli adeguamenti conseguenti agli elaborati redatti allo scopo di eliminare previsioni contrastanti tra loro.

Gli atti di rettifica relativi al comma precedente sono approvati dal comune e sono comunicati alla comunità e alla Provincia. Il comune pubblica per notizia gli atti di rettifica nel Bollettino ufficiale della Regione.

Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale, inoltre, l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati del piano regolatore a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate. In tal caso i comuni adeguano d'ufficio e tempestivamente gli elementi del piano, dandone notizia nell'albo comunale e trasmettendo copia degli elaborati alla Provincia e alla comunità.

- Per le varianti deve seguirsi il procedimento previsto dalla Legge Provinciale Urbanistica vigente.

### Art. 43 - Deroghe

- Alle presenti Norme di Attuazione ed alle indicazioni del P.R.G. potrà essere derogato, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla-osta della Giunta Provinciale, se necessario, limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, ai sensi della normativa urbanistica vigente.



## TITOLO IX – Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Montano ai sensi dell'art. 104 **61** della L.P. **15/2015** **01/2008**

### Art. 44 – Finalità e definizioni

1. Il piano regolatore generale di Panchià individua il patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare, al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali locali. Il Piano di Recupero riguarda tutta l'edilizia rurale tradizionale costituita da baite e malghe d'alpeggio ed è censito da apposite schede indicate alle presenti Norme d'Attuazione.
2. Gli interventi edilizi ammissibili devono essere volti al mantenimento e al recupero dell'architettura tradizionale di montagna e del relativo paesaggio culturale quale testimonianza culturale e materiale della civiltà alpina, evitando fenomeni di nuova urbanizzazione e di alterazione paesaggistica – ambientale degli edifici e dei luoghi.
3. Si considera **esistente** l'edificio montano avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto; si considera **edificio da recuperare** quello avente elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca, purché il recupero dell'edificio medesimo sia significativo ai fini della salvaguardia del contesto ambientale. I resti dei fabbricati non aventi i requisiti sopra specificati, si considerano **ruberi**.

### Art. 45 – Modalità di utilizzo degli edifici e opere di urbanizzazione

1. La destinazione del patrimonio edilizio montano ad uso diverso da quello agrosilvopastorale è ammessa, anche in modo non permanente, a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici e delle loro pertinenze e purché l'intervento sia compatibile con il contesto paesaggistico – ambientale dei luoghi.  
*L'utilizzo abitativo dei manufatti ricompresi nel patrimonio edilizio montano è vincolato alla sola residenza con carattere non permanente.<sup>1</sup>*
2. L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto. La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio dell'edificio montano è a carico del proprietario. Per l'approvvigionamento energetico, si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali; l'uso dei pannelli fotovoltaici e solari è ammesso nel rispetto degli indirizzi dettati dalla Giunta Provinciale.
3. Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale sono effettuati senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione. Il cambio di destinazione degli edifici montani non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato. La realizzazione di nuove strade può essere ammessa solo nel caso di comprovata necessità; le caratteristiche dimensionali della strada non dovranno superare i 3,00 m di larghezza.

<sup>1</sup> Prescrizione introdotta con delibera della Giunta Provinciale n. 2245, prot. N. 360/12R del 19.10.2012



4. Agli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano non si applicano le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio, nonché quelle in materia di autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali a piano terra di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo. La realizzazione di eventuali parcheggi nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa, purché i movimenti terra siano ridotti al minimo e le aree siano successivamente inerbite.

#### Art. 46 – Modalità di intervento

1. Tutte le tipologie d'intervento per gli edifici tradizionali di montagna sono ammesse secondo le modalità indicate dalle presenti Norme d'Attuazione, nonché dalle schede di valutazione dei singoli edifici.
2. Tutti gli interventi vanno rivolti al mantenimento e recupero dei caratteri tradizionali anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui (es: manto di copertura) o la demolizione di superfetazioni aggiunte. Gli interventi devono essere commisurati ad uno standard essenziale e rispettoso del carattere architettonico e funzionale proprio dei fabbricati tradizionali di montagna, conservando l'aspetto sobrio di edificio rurale.
3. In linea generale, **salvo** diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede dei singoli edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano, tutti gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:
  - Volume: sia mantenuto il volume originario sia dentro che fuori terra; aumenti limitati dei volumi sono ammessi nei casi di necessità di adeguamento tecnologico richiesto da specifiche normative di settore.
  - Strutture interne: siano conservati o ripristinati gli elementi strutturali interni verticali e orizzontali esistenti (travi e solai in legno, avvolti in pietra), in termini di sistemi costruttivi e materiali tradizionali, nonché il mantenimento della quota di imposta dei solai con relativa altezza interna dei locali. L'eventuale modifica della quota di imposta non può comportare variazioni formali di facciata.
  - Facciate: siano rispettati i rapporti formali e dimensionali tra elementi in muratura, elementi lignei e forature, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali; per gli intonaci, le rasature e le fugature venga utilizzata solamente malta di calce. Per le parti lignee si evitino vernici colorate o tinte di altre essenze. E' ammesso il solo ripristino di balconi esistenti, utilizzando esclusivamente il legno.
  - Fori: siano conservati i fori tradizionali esistenti, con la loro posizione, forma, dimensione e materiali; in caso di comprovata necessità, si preferisca l'apertura di nuovi fori all'ampliamento di quelli tradizionali esistenti, nel rispetto di forme, dimensioni, materiali e regole d'inserimento tradizionali. Eventuali inferriate siano posizionate internamente al foro e realizzate senza decorazioni.
  - Tetto: struttura, numero delle falde, pendenza e orientamento siano mantenuti invariati; per il manto di copertura si privilegi l'utilizzo di materiali tradizionali (scandole di legno, lastre in pietra porfirica o calcarea, lamiera) evitando comunque le tegole in cemento e le onduline in lamiera preverniciata o in plastica.
  - Edifici accessori: eventuali legnaie devono essere di dimensioni contenute e realizzate conformemente alla tradizione del luogo; è vietata la realizzazione di autorimesse e depositi che disturbino la percezione dell'edificio principale.
  - Pertinenze: sia mantenuto il rapporto esistente fra l'edificio e il sito naturale circostante, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno. La realizzazione di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati nonché la



pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici o ceramici è vietata. I progetti di recupero devono prevedere il ripristino di staccionate e muretti esistenti in sintonia con la tradizione locale; la realizzazione di recinzioni e barriere verdi (alberature e siepi) a delimitazione delle pertinenze della singola proprietà non sono invece ammesse. Nelle eventuali sistemazioni a verde delle pertinenze di proprietà devono essere utilizzate essenze locali, privilegiando soluzioni naturalistiche e non del tipo a giardino.

#### **Art. 47 – Requisiti igienico - sanitari**

1. I presenti requisiti trovano applicazione nelle operazioni di recupero ai fini abitativi, non permanenti, degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo – pastorali. Qualora l'abitazione abbia carattere di permanenza, si applicano i requisiti delle abitazioni ai fini residenziali.
2. L'approvvigionamento idrico può avvenire in una delle seguenti forme:
  - a) da sorgenti integre;
  - b) da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
  - c) da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili tramite adeguati trattamenti;
  - d) da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con trattamenti opportuni.

Va comunque preferita l'iniziativa congiunta in forma consorziale qualora il numero degli edifici in rapporto al territorio lo renda possibile.

3. Nella effettuazione di opere di recupero di manufatti è consentito derogare alle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti in tema di altezze interne, rapporti di aerazione e illuminazione, dimensioni minime dei vani e dell'alloggio, previa valutazione dell'autorità sanitaria competente e comunque con le seguenti dimensioni minime:
  - a) altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;
  - b) altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto: 1,80 m;
  - c) rapporto di illuminazione ed aereazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;
  - d) locale igienico di almeno 2,00 m<sup>2</sup> con w.c. e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di ventilazione diretta sull'esterno.Sono comunque ammessi, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria competente, altezze interne minori di quelle alle lettere a) e b) e rapporti di illuminazione e aereazione inferiori di quelli di cui alla lettera c), dove la specifica categoria di intervento imponga il mantenimento dell'attuale posizione di solai esistenti ovvero il rispetto della partitura e delle dimensioni delle aperture esistenti.
4. Scarichi: lo smaltimento dei reflui può avvenire in una delle seguenti forme:
  - a) tramite allacciamento alla rete fognaria esistente, ove possibile;
  - b) tramite collettore comune e realizzazione consorziale di depuratore biologico;
  - c) previa perizia geologica per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili;
  - d) tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione.



#### Art. 48 – Elenco degli edifici del patrimonio edilizio montano

1. Gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano, opportunamente schedati, sono i seguenti:

Nº scheda	Denominazione	Uso	Utilizzo	Grado
193	Baito Val Bona	Rurale	Stagionale	R3
196	Maso Loc. Gioan Longo	Rurale	Stagionale	R3
197	Maso Simonoste	Pubblico	Stagionale	R3
198	Baito Simonoste	Rurale	Stagionale	R5
199	Baito del Quarto	Rurale	Stagionale	R3
200	Colonia Cavelonte	Residenziale	Abbandono	R3
201	Chiesa Cavelonte	Chiesa	Stagionale	R1
202	Casa Loc. Cavelonte	Residenziale	Stagionale	R3
203	Maso Batola	Rurale	Stagionale	R3
204	Casa Comunità (Toazzo)	Rurale	Stagionale	R3
205	Malga Toazzo	Rurale	Stagionale	R2
206	Stalla Toazzo	Rurale	Stagionale	R2
207	Malga delle Aie	Rurale	Stagionale	R3
208	Stalla delle Aie	Rurale	Stagionale	R3
209	Malga Litegosa	Rurale	Abbandono	R3
210	Ex Malga Litegosa	Rurale	Abbandono	R6
211	Baito degli Alpini	Rurale	Stagionale	M2
212	Baito del Livio	Rurale	Stagionale	R3
213	Casera Vecia Cornon	Rurale	Stagionale	R3
214	Baito dei Giovani	Rurale	Stagionale	R3
215	Baito del Stol	Rurale	Abbandono	R6

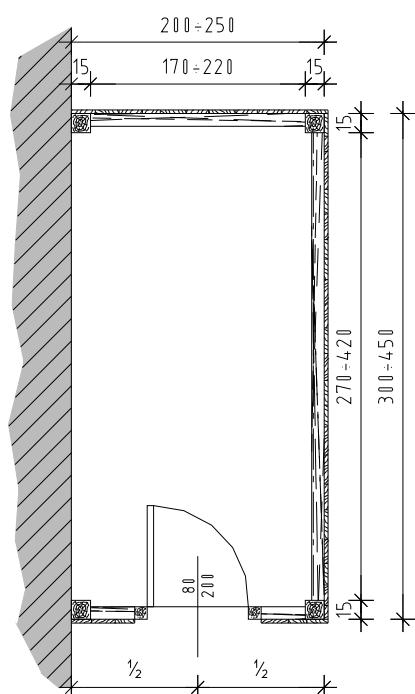


## ALLEGATO 1 : MANUFATTI ACCESSORI AD USO LEGNAIA

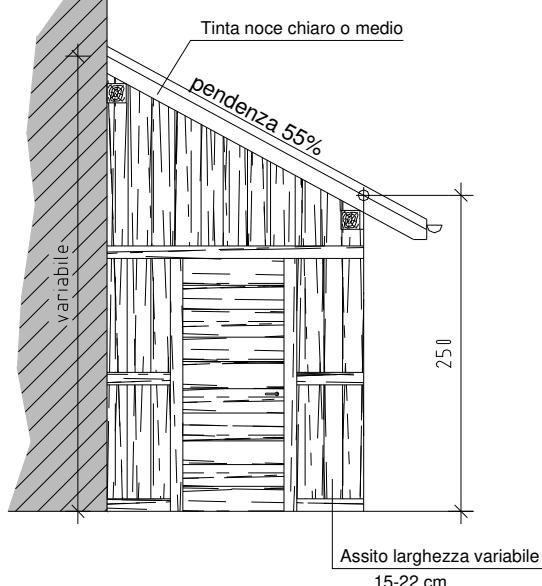
### LEGNAIA TIPO A ADDOSSATA ALL'EDIFICIO

#### PIANTA

Dimensioni: min 200x300 cm  
max 250x450 cm

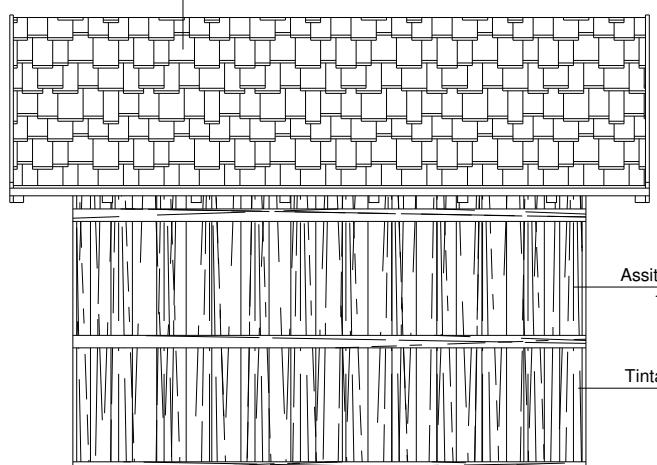


#### VISTA FRONTALE



#### VISTA LATERALE

Manto di copertura in coppi, scandole  
o tegole (escluse tegole canadesi)

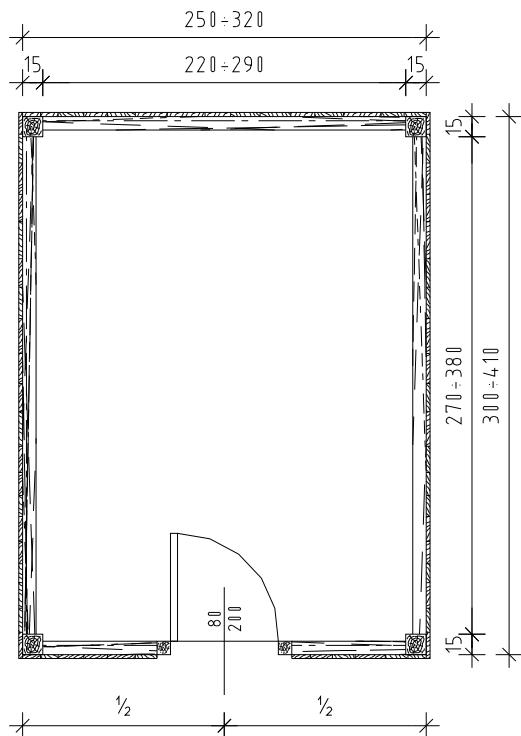




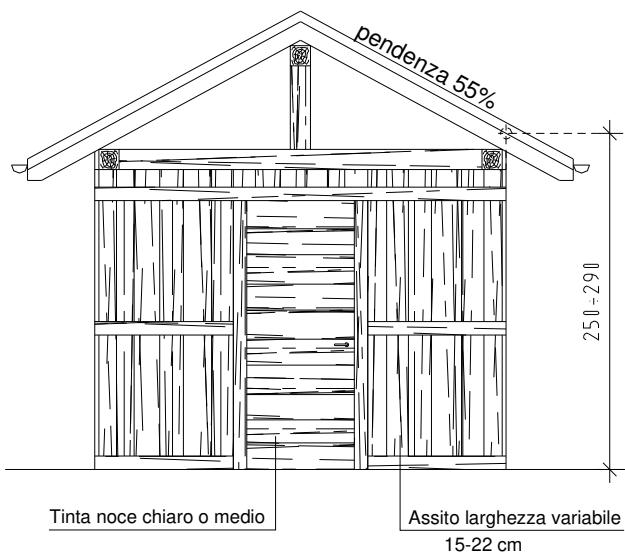
## LEGNAIA TIPO **B** ISOLATA

### PIANTA

Dimensioni: min 250x300 cm  
max 320x410 cm

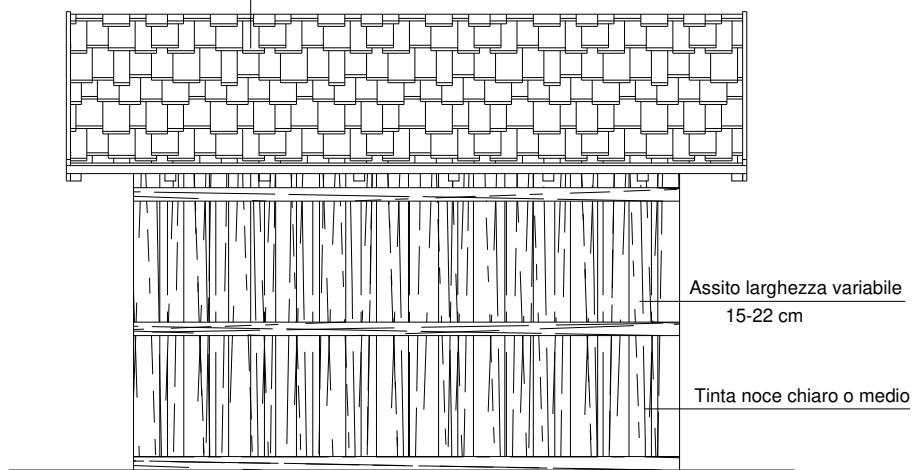


### VISTA FRONTALE



### VISTA LATERALE

Manto di copertura in coppi, scandole  
o tegole (escluse tegole canadesi)

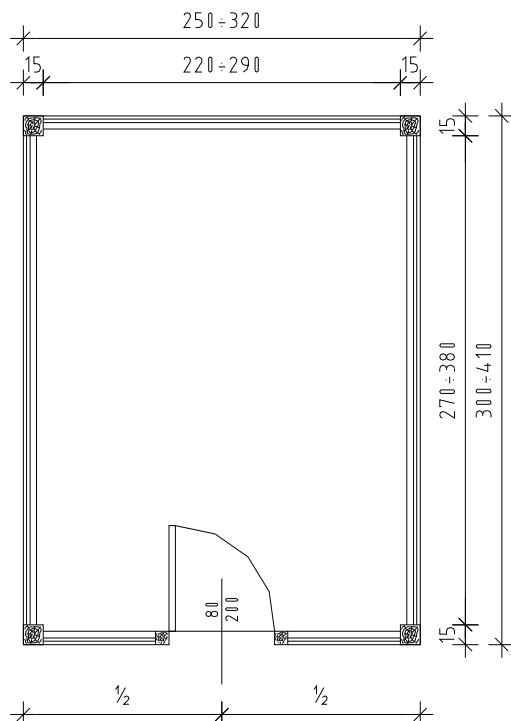




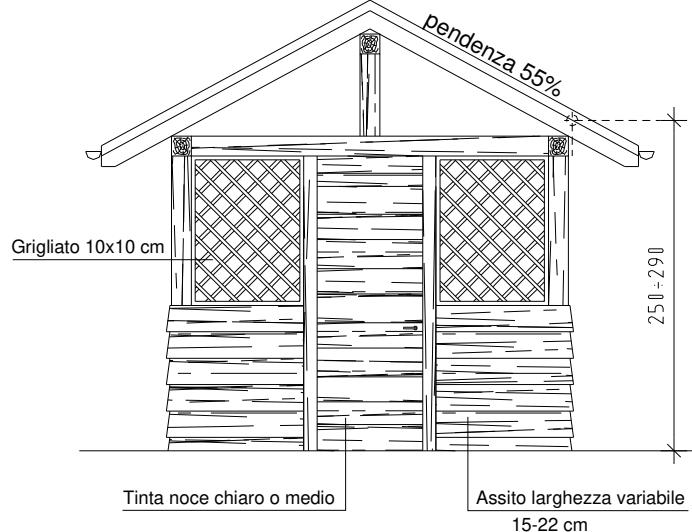
## LEGNAIA TIPO C ISOLATA

### PIANTA

Dimensioni: min 250x300 cm  
max 320x410 cm

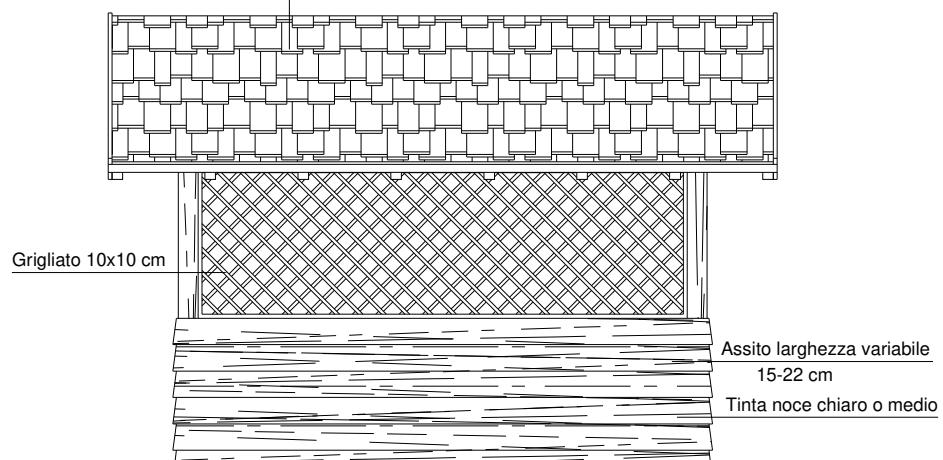


### VISTA FRONTALE



### VISTA LATERALE

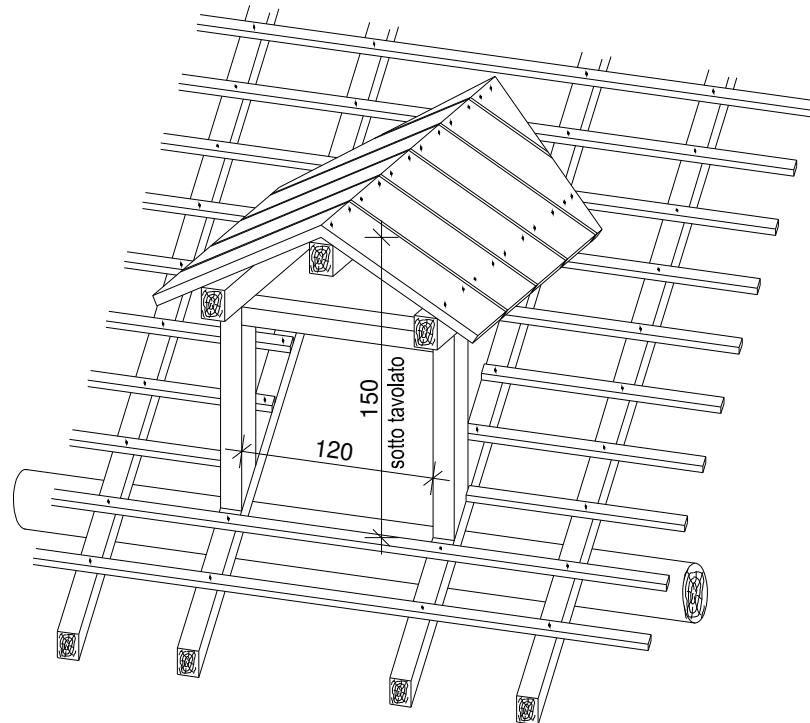
Manto di copertura in coppi, scandole  
o tegole (escluse tegole canadesi)



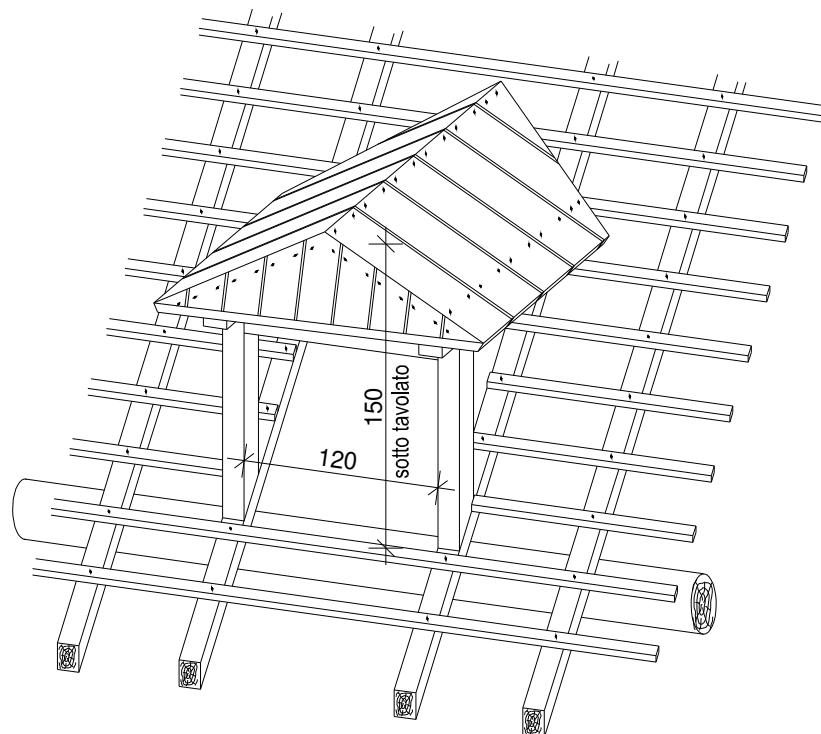


## ALLEGATO 2 : SCHEMA TIPOLOGICO ABBAINI

### ***SCHEMA TIPOLOGICO ABBAINO A CANILE***



### ***SCHEMA TIPOLOGICO ABBAINO A CANILE CON SLAVA O MEZZA SLAVA***





***SCHEMA TIPOLOGICO ABBAINO A NASTRO***

