



PIANO DEI CENTRI STORICI – PRGIS

NORME DI ATTUAZIONE

VERSIONE DI RAFFRONTO

(Fase di 2° adozione)

Gennaio 2021

1° adozione

Delibera Cons. Com.
n. 62 dd. 21/10/2019

2° adozione

Delibera Cons. Com.
n. 2 dd. 29/01/2021

Adozione definitiva
Delibera Giunta Prov.le
n. __ dd. __/__/__

Progettisti:

Arch. Ruggero Mucchi
Arch. Gabriella Daldoss
Pianificatore territoriale Cesare Benedetti

Timbri

SCOPI E CONTENUTI DEL PRGIS

Il Piano Regolatore Generale degli Insediamenti Storici (PRGIS) è lo strumento urbanistico attraverso cui si attua la pianificazione territoriale a livello comunale nelle aree di antico insediamento. Esso definisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nell'esecuzione degli interventi diretti nelle aree di antico insediamento.

Le aree di antico insediamento ricoprono gli immobili isolati o riuniti in nuclei, che per il loro valore è necessario siano tutelati e conservati.

Tali aree si distinguono in:

- centri storici;
- edifici sparsi di interesse storico, artistico e documentario;
- manufatti di interesse storico.

TITOLO I - Modalità di intervento sugli edifici

art.1 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente PRGIS vengono come di seguito classificate:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione
- nuova **edificazione costruzione**
- **ristrutturazione urbanistica**

Le categorie di intervento individuate sono le seguenti:

R1 – restauro

R2 – risanamento conservativo

R3 – ristrutturazione edilizia

2. Gli interventi prescritti per ogni categoria di intervento di cui al precedente comma 1 sono ammessi per tutte le categorie di intervento successive, ad eccezione del restauro per il quale è ammessa solo la manutenzione ordinaria previa comunicazione al Comune.

3. Gli interventi ammessi e quelli vietati sono definiti dalla normativa e dall'abaco. Eventuali interventi non compresi, sono da considerarsi vietati.

4. Ove non sia espressamente vietato dalle presenti Norme, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la trasformazione sia compatibile con le opere previste dalle singole categorie di intervento.
5. Per gli immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi del “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento. Tale autorizzazione dovrà essere richiesta anche in caso di sopraelevazione degli edifici contigui a un edificio vincolato.
6. Alcuni fronti appartenenti ad edifici compresi nel centro storico sono stati individuati, in funzione dei parametri valutativi, come fronti di pregio e sono indicati espressamente sia in cartografia che nella singola scheda.
7. È stato classificato nelle singole schede il livello di importanza delle aree di pertinenza o degli spazi liberi.

**art. 2 - NORME GENERALI E MODALITA' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE
DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

Gli interventi previsti sugli edifici ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche tradizionali e alla integrazione nel contesto.
2. Dovranno essere usati materiali e tecniche che rispettano la cultura edilizia e urbanistica della zona. Qualora non sia possibile mantenere le modalità costruttive tradizionali è auspicabile che le soluzioni adottate siano sviluppate con forme e composizioni che si inseriscano armoniosamente nel contesto del tessuto urbano circostante. Fa riferimento l'abaco di progettazione parte integrante del Piano. È ammessa, nel caso di nuova edificazione o ristrutturazione totale, una tipologia contemporanea con particolare attenzione ai dettagli e ai materiali che non potranno discostarsi da quelli ammessi ma potranno essere diversamente utilizzati. **Tali progetti dovranno essere esaminati dalla C.P.C. Per il procedimento amministrativo a cui devono essere sottoposti gli interventi di ristrutturazione si rinvia all'art. 7 comma 8 lettera b) della L.P. 15/2015.**
3. Qualora l' Amministrazione Comunale adotti un Piano Colore o altro strumento regolamentare, devono essere osservate le indicazioni in esso contenute. In assenza di questo, per gli interventi che riguardano le parti esterne degli edifici con tinteggiature diverse da quelle di riferimento della P.A.T., dovrà sempre

essere presentata idonea campionatura sottoposta al parere dell'ufficio tecnico comunale.

4. Nel caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche e le prescrizioni contenute nelle schede di rilevazione dei singoli edifici, prevalgono le previsioni delle schede.

art. 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

1. Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici di calpestio.
3. A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
 - riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitario o tecnologici;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - riparazione, sostituzione di infissi interni;
 - riparazione e sostituzione di pavimenti interni.

art. 4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

1. Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi 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 alle destinazioni d'uso. Comprendono gli interventi consistenti nell'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano variazione dei volumi o delle superfici delle singole unità immobiliari, quando non è modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantiene l'originaria destinazione d'uso.

2. Tale procedura non si applica agli edifici soggetti a restauro.
3. Eventuali sostituzioni devono avvenire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli precedenti. Nel caso di elementi strutturali architettonici e decorativi non possono essere modificate le quote, le posizioni e le forme.
4. Non sono ammesse modifiche od ampliamenti di volume.
A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
 - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
 - la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronda), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;
 - la rimozione e sostituzione di elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture faticanti purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
 - la modifica o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
 - i lavori di controsoffittatura dei locali;
 - la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
 - la modifica della pavimentazione dei piazzali privati;
 - la realizzazione di intercapedini, bocche di lupo, drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
 - la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
 - la realizzazione di isolamento termico interno.
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
6. Le opere di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive (artigianali, commerciali, ed agricole) riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano purché non venga snaturato il carattere dell'edificio e non vengano demoliti gli avvolti ed i portali di pietra. Il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione della commissione Edilizia Comunale.

art. 5 – RESTAURO

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

1. 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.
2. Si precisa inoltre che per:
 - **Consolidamento:** devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.
 - **Rinnovo:** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)
 - **Ripristino:** devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Il Ripristino tipologico può essere esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte; restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezze nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di

pregio né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

3. Sulla copertura è possibile l'inserimento di una SOIA finestra per ogni falda esistente se strettamente necessario ai fini abitativi e previa valutazione da parte della C.E.C. sulla compatibilità con i caratteri dei singoli edifici. E' vietata la realizzazione di nuovi abbaini.
4. Sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione tutti i manufatti accessori costruzioni accessorie edificati dopo il 1967 ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a "Restauro" anche se non espressamente individuati nella cartografia di PRG. E' comunque consentita l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

art. 6 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, e all'adeguamento dell'unità edilizia o di una sua parte, a una destinazione d'uso compatibile, migliorando le condizioni di funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere volte al recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.
2. Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio se non per limitate porzioni irrecuperabili né i suoi caratteri architettonici interni ed esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti o comunque tipici dei modi costruttivi tradizionali, con eventuale recupero dei sottotetti secondo le prescrizioni di cui al successivo comma 4. Le coperture possono essere modificate allo scopo di riportarle alle condizioni originarie qualora fossero state alterate e comunque per riportarle a forme e tipologie tipiche del centro storico.
3. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono ammesse le sottoelencate opere:
 - a)Ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne senza impoverimento dell'apparato decorativo;
 - b) E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale.Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, anche con materiali e tecniche attuali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' ammessa la sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai, meglio se con gli stessi materiali.

Sono ammesse lievi modifiche allo spessore e alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti.

E' ammesso il rifacimento delle scale interne nella stessa posizione e tipologia dell'originale.

Nel caso in cui le scale interne non si presentino nella posizione originaria è ammesso lo spostamento mantenendo la tipologia originaria o in alternativa utilizzando tecniche e materiali evidentemente contemporanei in modo da evidenziare la datazione del nuovo intervento.

c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuta la posizione originale. Sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo, devono essere allineate od in asse a quelle esistenti o comunque migliorare compositivamente i fronti.

d) Ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione a quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi quali volte soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per esigenze funzionali e d'uso, modifiche all'assetto distributivo che non interessino elementi strutturali ad eccezione della realizzazione o eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino in modo evidente l'impianto distributivo.

e) Ripristino e finiture interne quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, pavimenti, controsoffitti, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) Sono ammessi soppalchi interni qualora la loro superficie non superi il 50% del locale da soppalcare. Potranno definirsi abitabili i soppalchi con altezza media ponderale pari a ml. 2.20.

h) E' ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori) purché non vi sia demolizione di avvolti in pietra. I volumi tecnici possono essere previsti in

modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

i) E' ammessa a servizio di spazi recuperati nei sottotetti la realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni, finestre in falda, abbaini, passo d'uomo secondo quanto previsto nel seguente comma 7. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca sulle coperture.

j) E' ammessa la realizzazione di balconi di limitate dimensioni e solo per usi residenziali quando espressamente indicato nella scheda. I nuovi balconi dovranno essere realizzati secondo regole compositive e formali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo, devono essere allineati od in asse a quelli già esistenti o migliorare compositivamente i fronti. La relativa scheda di rilevazione indica i fronti sui quali è ammessa o vietata la realizzazione di balconi. I balconi esistenti possono essere ampliati nel rispetto della composizione della facciata.

4. Nel caso degli edifici di tipo industriale di origine storica il rispetto dell'impianto tipologico, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza.
5. E' sempre ammessa ai fini del recupero abitativo del sottotetto la sopraelevazione di cm 50, anche per gli edifici per i quali la tavola CS2 e la scheda escludono la sopraelevazione. Tale sopraelevazione dovrà avvenire nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici dell'architettura locale e nel rispetto dell'armonia dei fronti. La sopraelevazione è consentita solo ed esclusivamente per ottenere all'imposta delle falde di copertura l'altezza utile di 1,90 m
6. Sugli edifici sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta e in prospetto, compatibili con la logica costruttiva, con i tipi di materiale e con la regola compositiva del manufatto stesso.
7. E' ammessa la realizzazione di abbaini, con tipologia come indicata dall'abaco di progettazione, di 1 ogni 50 mq circa di superficie di falda relativa al sottotetto e con il limite volumetrico di mc 5.00 totali. Sono ammessi finestre in falda nel numero e dimensioni necessari per il rispetto del rapporto minimo aeroilluminante dei locali ad uso residenziale. Nel caso di locali non ad uso residenziale è ammesso solo un'accesso al tetto.
8. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico esistente sono ammessi abbaini di dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato al comma 7, ciò al fine di risolvere problemi contingenti relativi a: limiti di proprietà; particolare composizione del manto di copertura; raggiungimento di requisiti igienico sanitari minimi; garantire standard di confort abitativo minimo. L'aspetto paesaggistico ed il corretto inserimento di tali abbaini nel rispetto dei criteri sopraesposti dovrà esser preventivamente valutato ed autorizzato dai competenti organi (CEC o CPC).

art. 7 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso con o senza opere. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti con le modalità e nei casi indicati dalla legge provinciale per il governo del territorio.

La ristrutturazione è l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico. In quest'ottica risulta di particolare rilevanza il parere della CEC che deve valutare la coerenza dell'intervento con gli obiettivi di riqualificazione e recupero dell'insediamento storico. Ai sensi dell'art. 7 comma 8 della L.P. 15/2015, per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, è necessario acquisire il parere della CPC che valuta la coerenza del progetto di ristrutturazione anche rispetto alle previsioni tipologiche e architettoniche stabilite dal PRG, con particolare riferimento alla valenza urbana dell'edificio, ai caratteri dei fronti principali e alla presenza di particolari elementi di pregio.

art. 8 – DEMOLIZIONE

Si rimanda a quanto previsto dall'art. 77 della L.P. 15/5015

Si precisa che la demolizione è ammessa previo parere vincolante della C.E.C.

art. 9 – FRONTE DI PREGIO

- 1. Per un efficace controllo estetico formale degli spazi pubblici, negli edifici con facciate prospicienti tali spazi, il piano individua, con apposita simbologia, i fronti di pregio, indipendentemente dalla categoria di appartenenza.**
- 2. Ciò significa che tutte le modifiche esterne che non contrastino per distanza o norme di Codice Civile, quali spostamento e/o aggiunta di fori, ampliamento e/o aggiunta di sporti e balconi, rifacimento di intonaci, nuova tinteggiatura, ecc., dovranno essere valutate dalla Commissione Edilizia Comunale, indipendentemente dalle opere realizzate nelle altre parti dell'edificio, con particolare attenzione alla composizione dei fori, al tipo di materiali ed alle**

tecniche costruttive rapportate agli edifici circostanti e nel rispetto della tipologia architettonica.

3. Il fronte di pregio, può comunque essere applicato anche a edifici non direttamente prospicienti gli spazi pubblici, ma che per la loro valenza architettonica, estetica e morfologica è utile trattare con una particolare cura.
4. La progettazione per tali fronti deve essere redatta secondo criteri rispettosi della continuità del fronte complessivo pur mantenendo (in modo sobrio e equilibrato) la riconoscibilità delle unità edilizie. Particolare attenzione va posta alla scelta delle finiture di facciata e delle eventuali tinteggiature che devono necessariamente dialogare con le porzioni contigue e circostanti.
5. Resta inteso che i fronti di pregio indipendentemente alla categoria di intervento dell'edificio di cui fanno parte, non possono essere demoliti. Possono eventualmente essere sopraelevati secondo quanto previsto dall'art. 105 della L.P. 15/2015 e in ottemperanza alle eventuali indicazioni della specifica scheda di catalogazione. **Si raccomanda in ogni caso particolare attenzione ai rapporti tra le linee di gronda di edifici limitrofi e la salvaguardia dei rapporti dimensionali.** E' vietata la realizzazione di abbaini tipo "Svizzera".
6. Una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali e degli interventi che verranno proposti con riferimento all'abaco di progettazione.

art. 10 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

1. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'unità edilizia esistente, che di edificazione soggetta a piano attuativo, è previsto il rispetto degli allineamenti; peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico.

Art. 11 - AREE LIBERE E SPAZI PRIVATI DA RIQUALIFICARE (r)

1. Gli spazi esterni, le pertinenze degli edifici e le aree libere in genere che ricadono nel perimetro dell'insediamento storico, rivestono un ruolo fondamentale nel particolare sistema urbano in cui sono inserite. Pertanto gli

interventi devono essere sempre finalizzati a un ridisegno e miglioramento degli spazi, funzionali al contesto del centro storico.

2. Tali aree sono inedificabili se non per gli spostamenti di volume, gli eventuali ampliamenti previsti dalle presenti Norme per gli edifici e per i **manufatti accessori costruzioni accessorie** esistenti e per la realizzazione di **nuovi nuove manufatti accessori costruzioni accessorie**
3. Le aree di pertinenza sono individuate in cartografia con apposito retino e si dividono in Aree libere e Spazi privati da riqualificare (r). Nel primo caso si tratta di aree generiche del centro storico, mentre nel secondo caso ci si riferisce ad aree cui viene riconosciuto un ruolo di maggior rilevanza urbana da assecondare con la riqualificazione continua.
4. L'ampliamento dei cortili con la conseguente eliminazione delle aree a verde deve essere ridotto al minimo: si dovranno comunque privilegiare le pavimentazioni permeabili che consentano la crescita del verde.
5. Ogni intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiandone i reciproci rapporti estetici e funzionali. E' consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio con riferimento ai contenuti dell'abaco di progettazione allegato alle presenti norme.
6. Negli Spazi privati da riqualificare è ammesso quanto segue:
 - strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori e rampe solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio, purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio prevedendo il loro posizionamento su fronti defilati;
 - parcheggi in superficie per le quantità strettamente necessarie a soddisfare lo standard dell'edificio;
 - parcheggi interrati unicamente per il raggiungimento dello standard, purché sia dimostrata l'impossibilità di ricavare gli spazi richiesti nemmeno nell'ambito superficiale di pertinenza dell'edificio, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità e comunque nel limite volumetrico minimo essenziale a garantire lo standard;

- volumi interrati unicamente per il trasferimento **dei manufatti accessori delle costruzioni accessorie** esistenti e individuati in cartografia;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purché i materiali impiegati e le relative finiture siano comunque quelli compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;

7. Sono invece vietate:

- la nuova realizzazione di tettoie e serre.
- la realizzazione di legnaie non conformi alla tipologia prevista salvo parere positivo della CEC.

8. Nelle Aree libere, in aggiunta a quanto espresso dal comma 6, è ammesso quanto segue:

- parcheggi in superficie anche oltre lo standard dell'edificio;
- parcheggi interrati anche oltre lo standard dell'edificio e volumi interrati in genere che prevedano però anche il contestuale interramento di ogni manufatto accessorio esistente e individuato in cartografia, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità;
- rifacimento di pavimentazioni anche con l'impiego di materiali ordinari, purché garantiscano il decoro generale;
- Nel caso di provata necessità e impossibilità di trovare soluzioni alternative, è ammessa, previo parere della CEC, la parziale demolizione dei muri di cinta al fine di agevolare il passaggio. Resta vietata la demolizione di eventuali archi e portali

9. La gestione delle pertinenze diversa da quanto disciplinato nel presente articolo può avvenire esclusivamente per motivi di interesse pubblico, di pubblica utilità e/o per effetto delle specifiche previsioni di eventuali piani attuativi.

10. Le aree identificate con il simbolo (*12) rappresentano situazioni di particolare interesse pubblico che nel caso specifico (ricadente in C.C. Tavon) si presta alla realizzazione di uno spazio collettivo e di un parcheggio pubblico. Gli edifici ricadenti entro tali aree (purché non catalogati come R1 – Restauro) possono essere demoliti, anche parzialmente, per assecondare esclusivamente le necessità di carattere pubblico. Devono comunque essere percorse tutte le possibili soluzioni alternative alla demolizione che quindi dovrà basarsi su

motivazioni adeguate e pertinenti. In tal caso i fronti superstiti (entro e fuori l'area di intervento) dovranno ottenere un'adeguata progettazione che li allinei al nuovo ruolo di fronte su spazio pubblico. Rimane obbligo, per l'eventuale sistemazione dell'edificio e delle aree, garantire la massima qualità e vivibilità da ottenere con una progettazione dettagliata anche del verde e dell'arredo urbano. L'eventuale volume demolito può essere trasferito in altra localizzazione solo attraverso una specifica previsione attuativa del PRG, ma tale trasferimento non deve comportare la conversione di aree agricole o boschive in specifiche aree edificabili destinate ad accogliere il volume in oggetto. Il trasferimento di volume è comunque disciplinato dall'art. 27, commi 2 e 6 della L.P. 15/2015 e va esercitato contestualmente all'espropriazione/acquisizione del bene da parte dell'ente pubblico.

Art. 12 - NUOVI MANUFATTI ACCESSORI NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE

- 1. Nel rispetto di quanto previsto dal PRG è possibile costruire anche nello spazio di pertinenza delle unità edilizie ricadenti in centro storico, manufatti e accessori da adibire ad uso legnaia. Tali costruzioni possono derogare dalle distanze minime di zona nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e dalla DGP 2023 dd. 3/9/2010 - Allegato B, fatta salva la possibilità di realizzare manufatti in aderenza agli edifici esistenti (di proprietà) ed al confine in caso di edificazione contestuale.**
- 2. Le soluzioni tipologiche devono rispettare gli schemi tipo definiti dal PRG, mentre eventuali soluzioni diverse potranno essere consentite, in relazione alla qualità formale ed alle caratteristiche estetiche e tecnologiche dell'edificio principale, ma il progetto dovrà essere sottoposto a valutazione della Commissione Edilizia Comunale.**
- 3. E' ammessa la realizzazione di n°1 legnaia, delle dimensioni già previste dal PRG, per ciascuna unità abitativa. Vi è la possibilità di accorpate più legnaie in base alle unità abitative esistenti nell'edificio, fino ad un massimo di n.2, all'interno della relativa area pertinenziale. Rimangono gli obblighi di ordine, decoro e armonia ambientale. Nel caso di condominio il/i richiedente/i dovrà produrre l'assenso alla costruzione della legnaia da parte di tutti i condomini.**
- 4. Nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a Restauro non è consentita la realizzazione di alcun manufatto accessorio.**
- 5. La realizzazione delle legnaie è **può essere** subordinata alla completa demolizione di eventuali strutture quali tettoie, baracche, box, ecc., sorte sulle**

pertinenze di riferimento, spesso a carattere provvisorio e comunque incongrue alla struttura degli insediamenti. E' eventualmente possibile anche lo spostamento di tali volumi per una ricomposizione volumetrico-tipologica qualora sia approvata la loro "leggitimità".

6. Nelle aree di pertinenza (e comunque a distanze non superiori a 50 metri) degli edifici soggetti a "Risanamento conservativo" e "Ristrutturazione edilizia" (qualora non si opti per la Sostituzione edilizia o la Demolizione con ricostruzione) e solo in riferimento alle unità immobiliari esistenti in questi edifici, in alternativa alle legnaie, è ammessa la costruzione di manufatti da adibire a garage quando sia verificata l'impossibilità di realizzare tali funzioni all'interno del sedime dell'edificio. Tali manufatti sono consentiti nel limite di uno per ogni unità edilizia fino ad un massimo di n.2 **a prescindere dal numero di unità immobiliari**. Le dimensioni massime dei nuovi manufatti sono di mt 3x5 ovvero di 15 mq, con un'altezza massima a metà falda di mt 3,00. Rimane riferimento tipologico quello definito dal PRG per le legnaie.
7. Nelle pertinenze degli edifici che anche in parte sono adibiti a esercizio pubblico di ristorazione o bar, possono essere realizzate tettoie a servizio di tali attività. I manufatti possono avere dimensioni massime di 60 mq e un'altezza a metà falda non superiore a 3,50 m (salvo diversa indicazione della CEC), nel rispetto delle distanze dai confini ed edifici. Ad esclusione dell'attacco a terra, devono essere realizzate completamente in legno e devono manifestare una relazione tipologica e architettonica con l'edificio di riferimento e relative pertinenze, per cui sarà necessaria una progettazione accurata anche dei dettagli costruttivi da sottoporre alla CEC. Tali manufatti devono essere rimossi e le aree ripristinate nel caso di cessazione dell'attività a cui sono riferiti.

Art. 13 - MANUFATTI ACCESSORI **COSTRUZIONI ACCESSORIE ESISTENTI**

1. Per i **manufatti accessori** le **costruzioni accessorie** esistenti all'interno del perimetro del centro storico, come individuati in cartografia con apposita simbologia (A) sono possibili i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) Demolizione e ricostruzione interrata del medesimo volume incrementato del 20% indipendentemente dalla categoria di intervento dello spazio di pertinenza dell'edificio di riferimento;
 - c) Demolizione e ricostruzione in superficie del medesimo volume per allineare la tipologia del manufatto alle caratteristiche del centro storico e migliorare le relazioni con l'edificio di riferimento, anche incrementando l'altezza (secondo

le indicazioni della CEC) purché sia sempre rispettata la funzione di elemento accessorio e secondario;

d) Demolizione e ricostruzione come al punto c), ma con un incremento della volumetria fino al 20%, qualora riconfiguri la copertura a terrazza con una a falde inclinate che meglio si relaziona con le tipologie del centro storico;

e) Demolizione e ricostruzione come ai punti c) e d), ma con un ulteriore incremento della volumetria fino al 30% qualora si recuperi il manufatto alla funzione di ricettività diffusa (albergo diffuso).

2. E' vietato ogni trasferimento di volume accessorio, anche interrato, fra edifici diversi, salvo diversa indicazione della scheda di intervento o di eventuali piani attuativi. Mentre rimane
3. Ove non diversamente specificato dalla normativa di zona valgono le norme del Codice Civile.

TITOLO II – Insediamenti storici

art. 14 - AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Le aree relative agli insediamenti storici comprendono gli immobili di interesse storico-artistico e/o ambientale e paesaggistico, isolati o riuniti in complessi, le relative pertinenze e le aree libere ad essi organicamente connesse.
2. Tali aree sono individuate nelle tavv. CS1 (scala 1/2000) e CS2 (scala 1/2000)

art. 15 - EDIFICI E AREE COMPRESE NEL PERIMETRO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Sugli edifici compresi nel perimetro degli insediamenti storici si applicano le modalità di intervento come definite nei successivi articoli.
2. In caso di intervento, gli alloggi di nuova formazione devono avere una superficie minima utile di mq. 35.
3. Le aree libere all'interno del Centro Storico, comprese quelle pertinenziali, sono inedificabili, salvo diversa prescrizione cartografica e salvo quanto previsto nel precedente art. 11. (**Manufatti accessori costruzioni accessorie**) e per gli ampliamenti consentiti nonché i garage interrati nel limite del soddisfacimento degli standards vigenti.
4. Gli interventi sulle aree libere devono essere coerenti con il contesto e deve essere posta particolare attenzione all'uso dei materiali per le pavimentazioni e per gli elementi di arredo. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in aree pubbliche e aree private. Sulle aree di

pertinenza destinate ad orti o giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli sono ammessi gli interventi di:

- pavimentazione, nel limite strettamente necessario al camminamento;
- modifiche dell'andamento naturale del terreno;
- piantumazioni arboree ed arbustive.

Sulle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola i seguenti interventi:

- ripristino di pavimentazioni tradizionali;
- modifiche dell'andamento naturale del terreno;
- piantumazioni arboree ed arbustive.

Nelle strade, piazze, slarghi con pavimentazione tradizionale sono ammesse:

- arredo urbano;
- piantumazioni arboree ed arbustive;
- ripristino o nuova realizzazione di pavimentazioni tradizionali;
- modifiche dell'andamento naturale del terreno.

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

Per tutti gli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione della categoria del restauro per la quale è ammessa la sola manutenzione ordinaria. E' ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in applicazione della legge urbanistica provinciale e relativo regolamento di attuazione.

art. 16 - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ESTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Gli edifici di interesse storico sparsi negli spazi aperti sono individuati nella cartografia in scala 1/2000. Su tali edifici, salvo diversa prescrizione specifica, sono consentite tutte le categorie di intervento del titolo I ed è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
2. I manufatti accessori **Le costruzioni accessorie** di origine storica di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, ecc., hanno apposita schedatura e anche quando non specificamente identificati nella cartografia, vanno rigorosamente conservati in situ e sono assoggettati a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.
3. I percorsi, i tracciati e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio, anche quando non specificamente identificati in cartografia di PRG, vanno mantenuti, difesi, recuperati e valorizzati. A questo scopo gli operatori pubblici e privati debbono tenere nel massimo conto le preesistenze ed evitare gli interventi di trasformazione delle vecchie strade, delle mulattiere e dei sentieri antichi. Laddove ciò sia indispensabile, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono

comunque uniformarsi ai caratteri storico ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

**art. 17 - EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANZA STORICO CULTURALE TUTELATI
AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004**

1. Il Piano dei Centri Storici individua con apposita simbologia, sulle cartografie gli edifici, i manufatti e i siti di rilevanza culturale tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
2. Gli interventi sugli immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela diretta ed indiretta in base al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” sono soggetti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza **dei per** i beni culturali della Provincia Autonoma di Trento.
3. Gli altri manufatti storici non vincolati direttamente o indirettamente, che presentano elementi di valore storico artistico o che abbiano più di 70 (settanta) anni quando di proprietà pubblica o di enti e società con caratteristiche di pubblica utilità, devono essere assoggettati alla procedura di Verifica dell’interesse culturale di beni immobili espletata ai sensi dell’Art. 12 D.Lgs. 42/2002 al fin di verificare la sussistenza, o meno, dell’interesse storico artistico.
4. Prescrizioni di tutela indiretta: **Il Ministero per i Beni Culturali e la Provincia Autonoma di Trento** nell’applicazione delle rispettive competenze hanno facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l’integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Le prescrizioni di cui al comma 1, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47, sono immediatamente preceettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edili e negli strumenti urbanistici.
5. Oltre a vincoli diretti ed indiretti, rientrano nelle disposizioni di tutela dei beni culturali le ulteriori categorie di immobili
 - Ai sensi dell’art. 12 del citato Decreto Legislativo sono sottoposti a verifica di interesse culturale le cose immobili la cui esecuzione risalga a più di settant’anni, di proprietà di Enti o Istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro.
 - Ai sensi dell’art. 11 del citato Decreto, inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrono i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, le fontane storiche, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.
 - Ai sensi dell’articolo 10 comma 4, lett. f) e g) sono considerati beni culturali le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico e storico e le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico e storico, per cui preventivamente all’esecuzione di lavori su tali beni è necessario procedere alla verifica di interesse di tali ambiti.

- Ai sensi della legge 7 marzo 2001, n. 78 "Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale", risultano tutelati tutti i manufatti, le opere di fortificazione, e segni sul territorio legati alla Prima guerra mondiale, la Legge stabilisce che sono vietati gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche di tali beni, mentre qualsiasi intervento di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione deve essere comunicato alla Soprintendenza per i Beni Culturali
- Le serre ed i tunnel pesanti a scopo agronomico sono regolati dalla normativa provinciale, si vedano le norme provinciali in materia (L.P. 15/2015 ed del suo regolamento attuativo). All'interno delle aree pertinenziali di edifici residenziali le serre possono essere solo di tipo leggero con carattere temporaneo a ciclo stagionale.

6. Capanni da caccia. Sono considerati capanni da caccia le costruzioni realizzate secondo il dettato e le modalità indicate dalla disciplina provinciale in materia, come richiamato dalla L.P. 15/2015.

art. 18 - NORMA DI CARATTERE GENERALE

Per tutto quanto non normato nel PRGIS si deve fare riferimento a quanto previsto nelle Norme di Attuazione del PRG.

INDICE

| | |
|--|---------------|
| Art.1 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO | pg. 1 |
| Art. 2 - NORME GENERALI E MODALITA' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI | pg. 2 |
| Art. 3 – MANUTENZIONE ORDINARIA | pg. 3 |
| art. 4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA | pg. 3 |
| art. 5 – RESTAURO | pg. 5 |
| art. 6 – RISANAMENTO CONSERVATIVO | pg. 6 |
| art. 7 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | pg. 9 |
| art. 8 – FRONTE DI PREGIO | pg. 9 |
| art. 9 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI | pg. 9 |
| art. 10 – AREE LIBERE E SPAZI PRIVATI DA RIQUALIFICARE (r) | pg. 10 |
| art. 11 – NUOVI MANUFATTI ACCESSORI COSTRUZIONI ACCESSORIE | pg. 10 |
| art. 12 – MANUFATTI ACCESSORI COSTRUZIONI ACCESSORIE ESISTENTI | pg. 13 |
| art. 13 – AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI | pg. 14 |
| art. 14 – EDIFICI ED AREE COMPRESE NEI PERIMETRI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI | pg. 15 |
| art. 15 – EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO ESTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI | pg. 15 |
| art. 16 – EDIFICI E MANUFATTI DI RILEVANZA STORICO CULTURALE TUTELATI AI SENSI DEL d.Lgs. 42/2004 | pg. 17 |
| art. 17 - NORMA DI CARATTERE GENERALE | pg. 18 |