



COMUNE DI COMMEZZADURA
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI
VARIANTE PGIS 2023

NORME TECNICHE ATTUAZIONE
PGIS

TESTO FINALE COORDINATO

Febbraio 2023 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Planificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

SOMMARIO

<i>Titolo I° - Campo di applicazione del nuovo PGIS</i>	3
Art. 1. - Elementi costitutivi del PGIS e riferimenti normativi preordinati.....	3
Art. 2. - Ambito di applicazione del PGIS.....	3
Art. 3. - Modalità di attuazione del PGIS	4
* Intervento edilizio diretto	4
* Piani attuativi.....	4
Art. 4. - Intervento edilizio diretto.....	4
* Rispetto delle indicazioni del PGIS obbligatorio per qualsiasi tipo di intervento.....	4
* Autorizzazione paesaggistica del sindaco	4
Art. 5. - Parere della commissione edilizia comunale CEC	4
Art. 6. - Unità edilizie.....	5
Art. 7. - Scheda di catalogazione.....	5
Art. 8. - Abachi tipologici di riferimento.....	6
<i>Titolo II° - Norme di carattere generale</i>	6
Art. 9. - Indici edilizi, parametri edilizi e definizioni	6
Art. 10. - Distanze da fabbricati e confini delle costruzioni	6
Art. 11. - Sopraelevazione delle unità edilizie.....	7
Art. 12. - Sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015	7
Art. 13. - Abbaini.....	7
Art. 14. - Ampliamenti	8
Art. 15. - Costruzioni interrante.....	9
Art. 16. - Costruzioni accessorie	9
Art. 17. - Funzioni di destinazione d'uso	10
<i>Titolo III° - Categorie di intervento</i>	10
Art. 18. - Categorie di intervento.....	10
Art. 19. - Manutenzione ordinaria M1 [shape A201]	11
Art. 20. - Manutenzione straordinaria M2 [A202].....	11
Art. 21. - Restauro R1 [A203]	12
Art. 22. - Risanamento conservativo R2 [A204]	14
Art. 23. - Ristrutturazione edilizia R3 [A204]	16
Art. 24. - Ripristino tipologico e filologico	17
Art. 25. - Demolizione R6 [A208] (R.5).....	17
Art. 26. - Ristrutturazione urbanistica	18
Art. 27. - Nuova costruzione R7 [A210]	18
Art. 27.1. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione a Daolasa p.f. 237/1 C.C Mestriago [A210].....	18
Art. 27.2. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione p.f. 160/1 C.C. Almazzo [A210].....	18
Art. 27.3. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione con ampliamento p.ed. 232 C.C. Almazzo [A210] ..	19
Art. 27.4. - Nuova costruzione R7 per ampliamento p.ed. 2 Deggiano [A210].....	19
Art. 28. - Ristrutturazione edifici pertinenziali.....	19
Art. 29. - Fronti di pregio e facciate da riqualificare	20
Art. 30. - Allineamenti obbligatori	21
<i>Titolo IV° Aree libere in centro storico</i>	21
Art. 31. - Recupero, risanamento, valorizzazione degli spazi di pertinenza.....	21
* RP1 - Restauro degli spazi di pertinenza.....	22
* RP2 - Risanamento degli spazi di pertinenza	22
* RP3 - Ristrutturazione degli spazi di pertinenza	22
Art. 32. - Fontane, edicole, capitelli ed altri manufatti storici puntuali.....	23
Art. 33. - Spazi pubblici, viabilità , parcheggi, parchi pubblici.....	23
<i>Titolo V° Tutela degli elementi storici del paesaggio</i>	23
Art. 34. - Tutela del paesaggio agrario nel territorio aperto	23
Art. 35. - Tutela della viabilità storica.....	23
Art. 36. - Tutela delle acque superficiali	24
Art. 37. - Tutela delle aree terrazzate	24

Art. 38. - Tutela delle aree "a cilioni", a "lunette" od "a gradoni"	24
Art. 39. - Tutela delle aree boscate	24
Art. 40. - Tutela delle aree a pascolo	24
<i>Titolo VI° - Norme finali e transitorie</i>	25
Art. 41. - Prevalenza delle norme di carattere generale del PRG	25
Art. 42. - Deroga alle disposizioni del PGIS	25

Titolo I° - Campo di applicazione del nuovo PGIS

Art. 1. - Elementi costitutivi del PGIS e riferimenti normativi preordinati.

1. Il Piano Regolatore Generale (PRG), fra i suoi obiettivi e contenuti, individua gli insediamenti storici e stabilisce, nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico provinciale la disciplina relativa: ¹
 - alle modalità di conservazione, di recupero e valorizzazione;
 - alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.
1. Il Piano Generale degli Insediamenti Storici, comunemente citato con l'acronimo PGIS è da considerare come piano urbanistico di recupero e riqualificazione particolareggiato di competenza comunale anche ai sensi delle disposizioni nazionali². Il PGIS è costituito dall'insieme delle norme, relazioni, cartografie, schede di catalogazione.
3. Gli elaborati del PGIS sono costituiti da:
 - a) Relazione Illustrativa PGIS;
 - b) Norme Tecniche PGIS;
 - c) Elenco schedatura PGIS;
 - d) Schede di catalogazione PGIS;
 - e) Cartografia PGIS in scala 1:500;
 - f) Elenco varianti PGIS;
 - g) Manuale tipologico PGIS;
5. All'interno del perimetro degli insediamenti storici le disposizioni del PGIS prevalgono sulle disposizioni del PRG qualora discordanti. All'interno dello stesso PGIS la categoria di intervento e le norme specifiche contenute nelle schede di catalogazione prevalgono sulle indicazioni cartografiche qualora discordanti.

Art. 2. - Ambito di applicazione del PGIS

1. Il PGIS si applica al sistema degli insediamenti storici esistenti nel territorio del Comune di Commezzadura costituito da centri abitati storici compatti, edifici storici isolati, manufatti storici sparsi sul territorio.
2. In particolare si intendono compresi nel PGIS:
 - a) Insediamenti storici compatti, individuati con codice shape A101, costituiti dai principali nuclei abitati già individuati dal PUP nelle tavole dell'Inquadramento strutturale e nella Carta del Paesaggio.
 - b) Edifici storici isolati, individuati con codice shape A102, ubicati nel territorio aperto a prevalente destinazione agricola, per i quali viene però riconosciuta la permanenza di caratteri funzionali abitativi e rurali, legati alla cultura insediativa montana del maso.
 - c) Elementi storici isolati posti sul territorio costituiti da edicole votive, capitelli, fontane, cippi, croci ed ogni altro elemento puntuale individuati con codice shape Z318, e canali irrigui, pietre di confine, recinzioni, pavimentazioni, o ogni altro elemento lineare, individuati con codice shape A106.
3. I nuclei storici compatti, già classificati ed individuati dal PUP e confermati con il PGIS 2023 sono Almazzo, Libardon, Deggiano, Masi de Mont, Vernago, Rovina, Mastellina, Mestriago, Daolasa, Piano, Sant'Agata.
4. Il PGIS 2023 costituisce variante di carattere generale del PRG del Comune di Commezzadura e sostituisce integralmente il previgente PGIS del Piano Urbanistico Comprensoriale.

¹ Rif.: Art.24, c.3, l.b), L.P. 15/2015.

² Definizione contenuta all'art. 1 del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444.

[Vedi nuovo articolo 32]

Art. 3. - Modalità di attuazione del PGIS

** Intervento edilizio diretto*

1. Il PGIS si attua prevalentemente attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni normative e dei contenuti specifici contenuti nelle schede di catalogazione.

** Piani attuativi*

2. Ai sensi delle disposizioni in materia di piani attuativi subordinati al PRG è sempre possibile predisporre piani di riqualificazione urbana e piani attuativi per specifiche finalità, finalizzati al recupero degli insediamenti storici, come definiti dall'art. 55 della L.P. 15/2015.
3. Sono fatte salve le norme sui comparti edificatori che possono essere sempre attivati nel rispetto della normativa provinciale

Art. 4. - Intervento edilizio diretto

1. L'attuazione degli interventi deve sempre rispettare le indicazioni del PGIS per modifiche di qualsiasi tipo relative ai parametri dimensionali (superfici, altezze, volumi), alle destinazioni d'uso e di funzione, delle tipologie, finiture e colori dei materiali che interessano le parti esterne dell'edificio.

** Rispetto delle indicazioni del PGIS obbligatorio per qualsiasi tipo di intervento*

2. Indipendentemente dal titolo edilizio, sia che si tratti di Attività edilizia libera con o senza comunicazione, comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), segnalazione certificata di inizio attività, (SCIA) o permesso di costruire è necessaria la presa d'atto da parte degli esecutori delle disposizioni normative del PGIS, e nei casi previsti dalla modulistica provinciale è obbligatoria la dichiarazione di conformità alle stesse norme.

** Autorizzazione paesaggistica del sindaco*

3. L'autorizzazione paesaggistica del sindaco come disciplinata dall'art. 64 della L.P. 15/2015, deve essere conseguita prima della presentazione del titolo abilitativo e della esecuzione delle opere. La CEC esprime parere obbligatorio sulle autorizzazioni paesaggistiche del Sindaco come stabilito dall'art. 9, c.1, della L.P. 15/2015.

Art. 5. - Parere della commissione edilizia comunale CEC ³

1. Al fine di garantire la conformità degli interventi con la normativa di PGIS, e la corretta attribuzione di categoria stabilita dalla legge provinciale, si prevede l'obbligo di richiedere formalmente il parere preventivo della CEC per tutti i casi espressamente previsti dalla presenti norme di attuazione La domanda di espresse del parere deve essere presentata dal titolare corredata di tutta la documentazione necessaria per la valutazione degli aspetti paesaggistici e per le verifiche di conformità urbanistica.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo il parere deve essere richiesto nei seguenti casi:
 - realizzazione degli interventi di carattere puntuale previsto dalle schede di catalogazione;
 - opere esterne rilevanti sia in termini di impatto paesaggistico che di rispetto delle distanze come per esempio sporgenze balconi, abbaini, pergolati;
 - coloritura delle facciate e degli elementi compositivi di facciata;
 - sostituzione elementi esterni con materiali differenti da quelli tradizionali preesistenti;
 - tipologia dell'intonaco esterno;
 - utilizzo di rivestimenti lignei o con materiali innovativi;
 - verifica tipologica di corrispondenza di tende, pergolati, pergotende, tensostrutture, elementi di arredo con le definizioni contenute nella legge provinciale per gli interventi liberi;
 - costruzioni accessorie;
 - nuovi abbaini;

³ Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9, c. 1 della L.P. 15/2015 l'individuazione degli interventi di trasformazione edilizia soggetti a parere sono indicati nel Regolamento edilizio comunale.

- interventi di riqualificazione formale e sostanziale degli edifici pertinenziali e manufatti di qualsiasi genere esistenti e legittimi non rilevati in cartografia e/o non disciplinati dalle schede di catalogazione.
- 2. E' inoltre richiesto il parere della CEC per tutte le modifiche sostanziali apportate agli spazi esterni degli edifici. Scavi, rilevati, cavedi, mura con sviluppo superiore a 5 metri e/o altezza superiore a 1 m., accessi veicolari e pedonali verso spazi pubblici.
- 3. Qualora nelle schede di catalogazione sia inserito il riferimento obbligatorio agli schemi tipologici contenuti negli abaci A e B, il parere della Commissione edilizia comunale è obbligatorio per valutare preventivamente ogni interpretazione e modifica degli stessi schemi di riferimento, al fine di assicurare la coerenza con i criteri generali di tutela storica e per verificare la conformità urbanistica degli interventi.

Art. 6. - Unità edilizie

1. Il Piano Generale degli Insediamenti Storici si articola per "unità edilizie" (U.E.) . Tali unità sono individuate nella cartografia di piano mediante un perimetro ed un numero d'ordine per gli edifici ricadenti nei perimetri dei "Nuclei storici compatti" o nelle immediate vicinanze degli stessi, per gli edifici storici isolati compresi nella cartografia del PGIS.
2. Ciascuna unità edilizia nell'ambito dell'analisi e del successivo progetto di recupero deve comprendere anche gli spazi di stretta pertinenza, graffiati catastalmente oppure limitrofi e funzionali all'utilizzo dello stesso edificio.
3. Gli interventi di recupero degli edifici, pur considerando la loro complessità costruttiva e funzionale devono prioritariamente comprendere l'intera unità edilizia nel limite delle proprietà. Nel caso di impossibilità ad effettuare un intervento globale è possibile intervenire per parti funzionali, o porzioni materiali purché vengano illustrate e relazionate tutte le possibili soluzioni alternative al fine di realizzare interventi che da un lato non entrino in contrasto con le parti preesistenti non oggetto di intervento e dall'altro non comportino limitazioni o vincoli di coerenza agli interventi successivi che potranno o dovranno essere realizzati sulle parti limitrofe non interessate dal primo intervento.
4. Spetta alla Commissione edilizia, con parere espresso nelle modalità previste all'articolo precedente, valutare la coerenza e conformità urbanistica delle soluzioni progettuali ai criteri del PGIS anche in presenza di parere sulla qualità architettonica espresso dalla CPC nei casi previsti dalla L.P. 15/2015.⁴
5. Per gli edifici per i quali sia individuata in cartografia la unità edilizia è data facoltà agli organi competenti, CPC o CEC di richiedere, in caso di intervento che non sia di manutenzione ordinaria, una progettazione preliminare unitaria relativa ai prospetti esterni dell'intero edificio.
6. L'Amministrazione comunale potrà promuovere iniziative di partecipazione pubblica al fine di coinvolgere tutte le proprietà interessate.
7. Gli interventi previsti dal progetto preliminare unitario potranno essere attuati anche in fasi successive e con differenti e nuovi titoli edilizi.
8. Gli indirizzi progettuali definiti con il progetto preliminare dell'intero organismo edilizio costituiranno guida di riferimento per gli interventi successivi al fine di garantire omogeneità, uniformità e coerenza del progetto complessivo.

Art. 7. - Scheda di catalogazione

1. La scheda di catalogazione contiene tutti gli elementi di analisi necessari per definire la classificazione tipologica, la categoria di intervento, la destinazione d'uso oltre ad una serie numerosa di indicazioni progettuali da tenere in considerazione in occasione di ogni tipo di intervento edilizio proposto.
2. Ne consegue che le prescrizioni dettate per categorie di intervento generali (risanamento o ristrutturazione) devono essere rispettate anche per la realizzazione di interventi minori che possono rientrare nella manutenzione ordinaria o straordinaria.

⁴ Art.7 c.8, l.b), n.2) e l.b bis), e c.10. Art.78, c.3bis.

3. Le indicazioni progettuali, i criteri ed i vincoli contenuti nella scheda di catalogazione prevalgono sulle norme di carattere generale.
4. Le misure incentivanti previste puntualmente nelle schede di catalogazione non sono cumulabili ma sono alternative a quanto ammesso dalla norma generale. In particolare il criterio del divieto di cumulo si applica per le sopraelevazioni, gli ampliamenti e la realizzazione di abbaini

Art. 8. - Abachi tipologici di riferimento

1. Tutti gli interventi da attuarsi all'interno degli insediamenti storici compatti e per gli edifici storici isolati, dovranno tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante delle opere e delle trasformazioni previste.
2. Tale finalità generale dovrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, di materiali e di modalità costruttive della Valle di Sole e, qualora non sia possibile il ricorso a materiali tradizionali, attraverso soluzioni che siano comunque proiettate, per riferimento compositivo, richiami formali e capacità di lettura del contesto, verso la ricerca di equilibrio e compatibilità fra le nuove tipologie insediative e l'ambiente circostante.
3. In particolare, il quadro di riferimento per l'impiego di tecniche e tecnologie costruttive tradizionali e di materiali costruttivi, nonché per le nuove soluzioni compatibili utilizzabili nelle Aree di Antica Origine è dato dagli allegati alle presenti norme dal titolo:
 - ✓ **Abaco A - Elementi architettonici:** relativo alle tipologie degli accessi, delle legature orizzontali e verticali, dei tamponamenti lignei, delle coperture, dei parapetti, degli annessi in legno;
 - ✓ **Abaco B - Forometrie:** relativo alle tipologie degli elementi di contorno dei fori nel basamento, in facciata e nel sottogronda, degli elementi di contorno degli accessi, delle finestre, delle porte e dei portoni, dei sistemi di oscuramento, delle inferriate;
4. Gli allegati di cui al comma 3 costituiscono parte integrante alle presenti norme e hanno funzione di tipo indicativo e non obbligatorio. Sono ammessi interventi che possano prevedere la modifica e l'adattamento delle tipologie anche in funzione di un utilizzo moderno dell'organismo edilizio migliorando le condizioni di agibilità in ordine soprattutto alle mutate esigenze igienico sanitarie e per una migliore qualità e comfort dell'abitare.
5. Essi esemplificano gli elementi architettonici tradizionali presenti nelle Aree di Antica Origine che devono essere tutelati, ovvero tutti gli elementi architettonici utilizzabili negli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio esistente, specificando per ogni elemento in modo dettagliato le dimensioni, le tecniche costruttive, i materiali e le cromie.
6. Le indicazioni contenute nelle schede di catalogazione che testualmente riportano l'obbligo riferito alle schede degli abachi, sono da ritenersi riferite alla necessità di ottenere il parere della Commissione Edilizia Comunale come riportato al precedente articolo 4bis.

Titolo II° - Norme di carattere generale

Art. 9. - Indici edilizi, parametri edilizi e definizioni

1. Valgono, nell'ambito di applicazione del Piano Generale degli Insediamenti Storici, [gli indici e parametri edilizi definiti](#) dall'art. 3 della L.P. 15/2015 e dall'art. 3 del [Regolamento urbanistico provinciale Dpp 8-61/Leg/2017](#), di seguito chiamato RUEP.
2. Per quanto riguarda gli interventi di demolizione con ricostruzione la possibilità di ricostruire sul sedime preesistente. Nel caso di ricostruzione su sedime diverso sono da rispettare in ogni caso e verso ogni edificio le distanze minime previste dal codice civile e le eventuali ulteriori prescrizioni previste dal DM 1444/68 applicate all'interno dei nuclei di antica origine.

Art. 10. - Distanze da fabbricati e confini delle costruzioni

1. La distanza di ciascun fronte di una costruzione, esistente od in progetto, dai confini di proprietà, dal ciglio stradale, dai limiti di zona, da altro fronte della stessa costruzione o di altra costruzione si

determina misurando in proiezione orizzontale, in ogni direzione, sulle rette che individuano le distanze minime del fronte dell'elemento in esame (confine, ciglio, altro fronte).

2. Le distanze minime da osservarsi nel caso di ampliamento, sopraelevazioni o nuove costruzioni, **costruzioni accessorie, mura di confine e mura di contenimento**, vengono **definite dall'Allegato 2 della Del. G.P. 2023/2010**, salvo diversa e specifica prescrizione al riguardo **più restrittiva eventualmente riportata nelle schede di catalogazione**.

Art. 11. - Sopraelevazione delle unità edilizie

1. Nell'ambito degli interventi di risanamento e ristrutturazione delle presenti norme, al fine di garantire un corretto uso dei sottotetti, fienili e soffitte, è ammessa la sopraelevazione delle unità minime di intervento mediante la posa di un cordolo ed una banchina fino ad una altezza max di cm. 50, misurata dall'attuale piano di appoggio del tetto. Al fine di garantire la possibilità di correggere errori di pendenza o dislivelli dovuti a cedimenti pregressi o andamenti irregolari di singole porzioni del manto di copertura, il limite dei 50 cm. potrà essere calcolato sulla media di ogni singolo fronte purché in ogni caso non vi siano punti dove la stessa sopraelevazione sia maggiore di 100 cm.
2. Nei confronti dei confini privati e degli edifici contigui o prospicienti valgono, per le distanze, le norme del Codice Civile.
3. Non è ammesso il sovrizzo dei fronti verso le pubbliche vie o piazze se l'altezza del fronte eccede i ml. 12,00, né quello che ecceda di 0,50 ml. oltre l'altezza media dei fronti delle case contigue o prospicienti per le quali, dato il loro pregio ambientale, architettonico o storico, non sia prevista la possibilità del sovrizzo.
4. La sopraelevazione ai sensi del presente articolo è alternativa e non cumulabile con la sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015 prevista al successivo articolo 12 o con eventuali ulteriori misure specifiche inserite all'interno delle schede di catalogazione.

Art. 12. - Sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015

1. In attuazione all'art.105 della L.P.15 del 4 agosto 2015, relativamente al "Recupero degli insediamenti storici", è ammessa la sopraelevazione degli edifici catalogati e classificati con le categorie dei risanamento conservativo R2 e ristrutturazione edilizia R3, nel rispetto dello stesso comma 1 della legge provinciale.
2. Le schede di catalogazione riportano in apposito riquadro i casi in cui viene esclusa l'applicazione del comma 1, art.105 della L.P.15/2015, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche.
3. La stessa scheda di catalogazione, nel caso l'unità edilizia comprenda corpi di fabbrica distinti per posizione ed altezza, può specificare i casi in cui la sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 viene limitata alle porzioni più basse o a quelle poste in secondo piano rispetto al fronte principale.
4. La sopraelevazione ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015 è alternativa e non cumulabile con la sopraelevazione prevista al precedente articolo 11 o con eventuali ulteriori misure specifiche inserite all'interno delle schede di catalogazione.

Art. 13. - Abbaini

1. E' ammessa la costruzione di abbaini nel numero massimo sufficiente a garantire corretta illuminazione degli ambienti abitabili del sottotetto e/o per garantire ad ogni singola porzione materiale l'accessibilità al tetto. Gli abbaini devono rispettare forme e dimensioni definite dall'abaco A.5.4 e A.5.5. La collocazione degli abbaini all'interno dell'andamento planialtimetrico delle falde di copertura deve rispettare ove possibile le simmetrie della facciata principale, soprattutto se la copertura risulta visibile dagli spazi pubblici e/o dalle principali visuali panoramiche verso valle e/o verso monte. Il numero degli abbaini deve essere limitato al minimo indispensabile per poter dare luce comunque ad ogni stanza e non superare il numero massimo di un abbaino ogni 25 mq di superficie utile netta dell'intero alloggio esistente nel sottotetto.
Nel caso di sottotetti caratterizzati dalla presenza di ulteriori piani soppalcati, che parzialmente

interessano le parti più elevate dello spazio interno, il calcolo della superficie dell'alloggio deve essere effettuata al netto delle parti dell'ulteriore soppalco che non raggiungano l'altezza minima interna di 1,60 m. misurata dal piano di calpestio all'intradosso del manto di copertura. L'estradosso del colmo degli abbaini, comunque coperti, deve essere sempre posto a quota inferiore all'estradosso del colmo principale della copertura.

2. Abbaini di dimensione maggiore come rappresentati nella scheda A.5.6 sono ammessi solo per necessità giustificate al fine di raggiungere con un montacarichi il sottotetto destinato a deposito o legnaia, oppure anche per migliorare le condizioni di agibilità dei locali del sottotetto e/o per accedere a balconi di sottogronda, in alternativa agli interventi di sopraelevazione del precedente articolo 8bis. Nel primo caso è ammesso un abbaino per ogni edificio (indipendentemente dalle unità abitative o dalle porzioni materiali). Nel secondo caso sono ammessi più abbaini non superando il numero massimo di un abbaino ogni 60 mq di superficie coperta lorda (comprese le gronde). La collocazione di questi abbaini deve essere defilata rispetto ai fronti prospicienti piazze e le principali strade.
3. La realizzazione degli abbaini in falda di cui al comma 2 è alternativa e non cumulabile con gli abbaini previsti al comma 1.
4. Tutti gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi abbaini, anche se non comportano incremento di Sun o di volume, devono essere preventivamente valutati dalla Commissione Edilizia Comunale (CEC) come precisato all'articolo 5.

Art. 14. - Ampliamenti

1. Per le categorie di intervento per le quali sono ammessi gli ampliamenti, si prevede il rispetto delle norme in materia di distanza già richiamato al precedente articolo 7.
2. Le differenti tipologie di ampliamento sono:
 - a) ampliamenti di volume derivanti dalle norme che permettono la sopraelevazione. Questi ampliamenti sono sempre possibili e sono cumulabili con le ulteriori misure di ampliamento previste dalla norme o dalle schede di catalogazione;
 - b) ampliamenti interni di Sun derivanti dalla chiusura di porticati liberi, logge, copertura di terrazze senza, modifica d'uso di scale comuni, incremento di superficie coperta: questi ampliamenti sono sempre ammissibili nel limite del 20% della Sun esistente per gli edifici soggetti a risanamento e a ristrutturazione senza incrementare il volume lordo fuori terra (VI).
 - c) ampliamenti laterali della Sun esistente nel limite del 20% previsto dalle norme sulla ristrutturazione;
 - d) ampliamenti superiori al 20% per edifici esistenti individuati come nuova costruzione.
3. Nell'ambito di uno degli interventi di risanamento e ristrutturazione delle presenti norme, per dotare gli immobili o gli alloggi, dei servizi igienici, del vano scale chiuso, della cucina o di altri locali abitabili indispensabili al nucleo familiare del proprietario richiedente o di suoi congiunti è ammesso un ampliamento laterale dell'edificio per la quantità strettamente necessaria e comunque non superiore al **20% della Sun esistente, o al 20% della Sul esistente nel caso di realizzazione di opere escluse dalla Sun**, alla data di adozione del presente piano, per dotare l'unità minima dei servizi ritenuti necessari. La parte in ampliamento laterale dovrà in ogni caso rispettare i seguenti indirizzi e criteri:
 - ✓ Essere realizzata all'interno di aree pertinenziali private o anche di spazi pedonali pubblici secondari, escludendo quindi ampliamenti laterali lungo la viabilità o le piazze pubbliche.
 - ✓ essere indirizzata principalmente, dove se ne rilevano le condizioni, a chiudere spazi già caratterizzati dalla presenza di tettoie, sporgenze, volumi precari, sopraelevazioni, pur mantenendo in questo caso caratterizzazioni strutturali e compositive che possono e debbono distinguersi dal corpo principale.
 - ✓ possibilità di copertura anche con verande fisse, scale e pianerottoli esterni per accedere alle singole unità abitative.
 - ✓ Nel caso di edifici con più unità abitative è ammessa la realizzazione di scale esterne che non rilevano ai fini della Sun ma la chiusura verticale di tali spazi, che vengono quindi considerati Sul, deve rispettare il limite di ampliamento massimo del 20% della Sul esistente.

3. Le tipologie degli interventi devono attenersi a quelle dell'edificio originario sia nei materiali che nelle forme con particolare attenzione alla disposizione, alle dimensioni e caratteristiche dei fori che non devono alterare l'ordinata partizione ed uniformità delle facciate.
4. I diversi elementi architettonici dovranno essere trattati nel rispetto dei criteri definiti dalle presenti norme di attuazione.
5. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle schede di catalogazione.

Art. 15. - Costruzioni interrato

1. Le costruzioni interrato all'interno del perimetro degli insediamenti storici o in prossimità degli edifici storici isolati sono ammesse nei seguenti casi:
 - a) Costruzione interrato al di sotto degli edifici esistenti è realizzabile sia nel caso di ristrutturazioni che comportino la demolizione con ricostruzione, sia nel caso di risanamenti o ristrutturazioni dove sia tecnicamente possibile realizzare vani interrati con la conservazione dell'edificio soprastante. gli spazi realizzati nell'interrato potranno essere destinati a cantine, depositi o altre funzioni compatibili, I garage sono ammessi purché le rampe di accesso o le aperture di ingresso non contrastino con le ulteriori norme di sicurezza e tutela.
 - b) Costruzione interrato all'interno delle aree pertinenziali private (codice shape A404 A405) per realizzare garage nei limiti degli standard urbanistici in questo caso devono essere rispettate le distanze dai confini e strade stabiliti dalle norme di carattere generale.
 - c) Sono ammesse costruzioni accessorie interrato nel limite massimo di 30 m² netti per ogni unità abitativa dove poter collocare piccoli vani accessori ed impianti tecnologici compreso la centrale termica qualora sia dimostrata l'impossibilità di poterli realizzare all'interno dell'edificio per motivi di spazio o motivi tecnici legati alla sicurezza anche in relazione alla consistenza delle strutture murarie esistenti. In questo caso i volumi interrati dovranno rispettare le distanze dai confini e da altri edifici di almeno 1,5 metri. Detti interrati possono essere realizzati anche al di sotto della costruzione accessoria ed essere ad essi collegati con collegamento verticale.
 - d) Le costruzioni interrato realizzate in corrispondenze delle aree a verde storico devono prevedere la copertura verde posando uno strato vegetale superficiale sufficiente a consentire la crescita di cespugli e siepi, oltre che per garantire una sufficiente riserva d'acqua per il manto erboso e garantire l'assorbimento e deflusso delle acque meteoriche.
2. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle schede di catalogazione.

Art. 16. - Costruzioni accessorie

1. E' ammessa la realizzazione di costruzioni **accessorie** come definite all'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PRG, e dei rispettivi schemi tipologici. Le dimensioni massime all'interno del PGIS sono definite dai seguenti commi.
2. La realizzazione delle **costruzioni** accessorie è 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.
3. In alternativa alla costruzione accessoria chiusa come definita al successivo comma 6, è ammessa la realizzazione di tettoie come definite all'articolo 25.3 delle Norme di Attuazione del PRG.
4. Serre solari e bussole di ingresso esterne sono ammesse solo se compatibili dal punto di vista costruttivo con l'edificio, devono in ogni caso essere di limitata estensione e la coerenza con i criteri di tutela paesaggistica devono essere valutati dalla CEC preventivamente alla loro realizzazione con specifica richiesta del titolare al comune.
5. Gli edifici e le aree oggetto di riqualificazione ed ampliamento degli edifici pertinenziali esistenti ai sensi del successivo articolo 28 non possono essere oggetto di intervento per nuove costruzioni accessorie.
6. Le costruzioni accessorie chiuse potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) Una costruzione accessoria per ogni edificio;
 - b) Superficie coperta massima:

- c) 15 m² per ogni unità abitativa o produttiva. La superficie complessiva può essere incrementata di ulteriori 5 m² per ogni ulteriore unità abitativa o produttiva fino a raggiungere la superficie massima di 30 m² anche in presenza di oltre 4 unità abitative.
- d) Tetto a due falde, o a falda unica nel caso di aderenza a edifici esistenti;
- e) Altezza massima Hf (misurata a metà falda) 3,00 m. ;
- f) Inclinazione falde compresa fra il 30% e il 50%;
- g) Materiali tradizionali: legno per la struttura, cotto legno o lamiera per il manto di copertura;
- h) Possibilità di chiusura completa su tutti i lati del fabbricato;
- i) Possibilità di realizzare un basamento con vista esterna in sassi;
- j) Sporgenza grondaie massima di 80 cm. compreso i canali di gronda.
7. Le costruzioni accessorie aperte adibite a legnaia potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti limiti:
- a) Una legnaia per ogni edificio;
- b) Superficie coperta massima: 6 m².La superficie complessiva può essere incrementata di ulteriori 3 m² per ogni ulteriore unità abitativa o produttiva fino a raggiungere la superficie massima di 15 m² anche in presenza di oltre 4 unità abitative
- c) tetto a due falde, o a falda unica nel caso di aderenza a edifici esistenti;
- d) altezza massima (misurata a metà falda) 2,20 m. ;
- e) inclinazione falde compresa fra il 30% e il 50%;
- f) materiali tradizionali: legno per la struttura, cotto, legno o lamiera per il manto di copertura; senza marciapiede perimetrale, pavimento interno in ghiaia con basamento in legno, o altro materiale lapideo non cementato.
- g) la struttura dovrà essere infissa nel terreno. Il plateatico potrà essere realizzato in materiale stabilizzato, legno o pietra, senza basamento in cemento.
- h) sporgenza grondaie massima di 40 cm.

Art. 17. - Funzioni di destinazione d'uso

1. All'interno degli edifici dell'insediamento storico, compatibilmente con la categoria di intervento prevista, al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammesse, oltre alla residenza, le funzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali, amministrative, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali e tutte quelle attività compatibili con la residenza e purché non producano disturbo con rumori molesti o emissioni ed esalazioni nocive.
2. Le aree libere, ancorché pertinenti delle funzioni ammesse all'interno degli edifici, devono mantenere il loro carattere originario destinato a depositi temporanei per le attività rurali, agricole e funzionali alla residenza. non è ammesso l'utilizzo di dette aree per stoccaggio materie prime o lavorate, depositi di materiali o macchinari funzionali alle attività artigianali di qualsiasi genere anche se svolte in forma non imprenditoriale.
3. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle schede di catalogazione.

Titolo III^o - Categorie di intervento

Art. 18. - Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento previste dalla catalogazione degli edifici storici, nel rispetto della corrispondenza con le categorie definite dall'art. 77 della L.P. 15/2015, sono le seguenti:

Categoria di intervento:	Sigla:	Codice shape:
a) manutenzione ordinaria	M1	
b) manutenzione straordinaria	M2	
c) restauro	R1	A203
d) risanamento conservativo	R2	A204
e) ristrutturazione edilizia	R3	A205

f) demolizione	R6	A208
g) nuova costruzione	R7	A210

2. Il PGIS definisce, nei successivi articoli, gli interventi specifici ammessi per ciascuna delle categorie sopra riportate.

Art. 19. - Manutenzione ordinaria M1 [shape A201]

1. Per la definizione della categoria di intervento di manutenzione ordinaria, si rinvia alla legge provinciale⁵;
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono riconducibili alla Manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
 - a) la pulitura esterna, la ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
 - b) la pulitura, la riparazione o la tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei ballatoi, dei balconi, delle scale, dei parapetti, delle ringhiere, delle inferriate, dei bancali, delle cornici, dei manti di copertura, delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, delle insegne, delle iscrizioni, delle tabelle, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiali, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
 - c) la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento degli intonaci interni;
 - d) la manutenzione periodica del verde (orti, giardini, ecc...);
 - e) la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
 - f) la riparazione di infissi interni;
 - g) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti interni.
3. L'intervento deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.
4. È equiparata alle opere di Manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate in materiale e con strutture facilmente rimuovibili.
5. Per gli immobili soggetti a vincolo, in base al “Codice dei beni culturali” di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Culturali della Provincia autonoma di Trento.

Art. 20. - Manutenzione straordinaria M2 [A202]

1. Per la definizione della categoria di intervento di manutenzione straordinaria si rinvia alla legge provinciale⁶;
2. Nel caso di edifici classificati, il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano manutenzione straordinaria e possono essere attuati senza parere preventivo della commissione edilizia solo quando non comportano alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico e/o tipologico dell'edificio preesistente, non interessino i prospetti e vengano utilizzati materiali, colori, finiture e modalità tradizionali e coerenti con l'insediamento storico.
Nello specifico è ammesso il consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali e il rifacimento completo, con modalità e materiali tradizionali, limitatamente alle sole strutture orizzontali.
La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti.
I prospetti nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, dove si prevede anche la possibilità di sostituzione delle componenti architettoniche, possono essere realizzati senza parere preventivo della CEC solo se attuate con i criteri di intervento declinabili dal risanamento edilizio utilizzando materiali, colori, finiture e modalità tradizionali e coerenti con l'insediamento storico.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono riconducibili alla manutenzione straordinaria i seguenti interventi

Opere esterne:

 - a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne se di tipologia e colore analoghi a quelli esistenti;

⁵ Art. 77, c.1, a) L.P. 15/2015

⁶ Art. 77, c.1, b) L.P. 15/2015

- b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti, delle ringhiere, delle inferriate, delle cornici, delle zoccolature e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi analoghi a quelli esistenti;
- c) la rimozione e/o la sostituzione di elementi strutturali, così come definite dal precedente comma 2;

Opere interne:

- d) la modifica o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- e) i lavori di controsoffittatura dei locali;
- f) la realizzazione di isolamento termico interno;
- g) accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportano la variazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, quando non è modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantiene l'originaria destinazione d'uso e comunque nel rispetto dei parametri dimensionali minimi previsti dal Regolamento edilizio comunale;

Aree pertinenziali esterne:

- h) la modificazione della pavimentazione dei piazzali privati;
- i) 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;
- i) la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o di sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale, purché non classificati come meritevoli di tutela storica dalla scheda di catalogazione;
- f) la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;

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

Art. 21. - Restauro RI [A203]

1. Per la definizione della categoria di intervento di restauro si rinvia alla legge provinciale⁷.
2. Gli interventi di restauro riguardano i fabbricati facenti parte prevalentemente dell'edilizia specialistica, che assumono particolare rilevanza nel contesto territoriale ed urbano per specifici pregi o caratteri artistici ed architettonici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Detti interventi sono rivolti alla tutela, alla conservazione dell'organismo edilizio, nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, nonché del tipo e della natura dei materiali originali. Speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene, ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini. L'utilizzo di materiali diversi dagli originari è ammesso sia nel caso di irreperibilità sia nel caso di ricostruzioni e/o riparazione dove si rende necessario distinguere la parte originaria storica da quella oggetto di ripristino. In questi casi tutti i nuovi materiali devono essere campionati e sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte dei competenti organi della soprintendenza qualora si tratti di beni soggetti a vincolo o da parte della CEC per tutti gli altri casi.
4. Oltre alle operazioni già previste per la manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

Opere estere:**restauro**

- i) rifacimento della superficie di facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- j) rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- k) eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio e superfetazioni;

Opere interne:

- l) consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, travature del tetto, solai, pilastri, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.). Sono ammessi gli ascensori purché connessi

⁷ Art. 77, c.1, c) L.P. 15/2015

all'eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto dell'assetto e della compatibilità architettonico-strutturale dell'edificio;

- m) riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- n) demolizione delle superfetazioni degradate;
- o) eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- p) nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
- q) cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- r) destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- s) restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte, archi, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni) e degli elementi in pietra in genere;
- t) suddivisione del volume del sottotetto con soppalchi in legno, possibilmente aperti sullo spazio sottostante per consentire la vista della struttura originaria.
- u) eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio;

Aree pertinenziali esterne:

- v) conservazione e ripristino delle aree verdi ornamentali, giardini ed orti;
- w) conservazione e ripristino di scalinate in pietra e terrazze con le balaustre e parapetti originari;
- x) sono ammesse nuove pavimentazioni delle aree pertinenziali viali di accesso, camminamenti, purché sia dimostrata l'impossibilità di ripristino delle originarie finiture.
- y) conservazione e ripristino di fontane storiche, cancellate e ringhiere in ferro battuto, portali di ingresso, stipiti.
- z) Al fine di garantire la conservazione dei portali e cancellate originarie, nel caso di dimostrata necessità di provvedere alla realizzazione di accessi carrai o pedonali di maggiore dimensione, si deve prendere in considerazione l'ipotesi di realizzare un nuovo ingresso in posizione staccata, salvaguardando quello originario, ciò anche in deroga alle disposizioni che regolano il limite degli accessi carrai dalla pubblica strada.
- aa) al fine di permettere l'accesso ad autorimesse interrato realizzabili all'interno delle aree pertinenziali pavimentate, o in alternativa nelle aree verdi salvaguardando la superficie che deve rimanere a verde con uno strato vegetale minimo di 60 cm si deve valutare la possibilità di realizzare pedane mobili (montacarichi) in alternativa alla realizzazione di rampe che possano comportare impatti paesaggistici rilevanti.

5. Nell'ambito degli interventi di restauro sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- a) **Consolidamento:** deve intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne alla sostituzione;
- b) **Rinnovo:** deve 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...);
- c) **Ripristino:** deve 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 nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 107, comma 2, purché non specificatamente vietato dalle schede di catalogazione.

Art. 22. - Risanamento conservativo R2 [A204]

1. Per la definizione della categoria di intervento di risanamento conservativo si rinvia alla legge provinciale.⁸;
2. Il risanamento conservativo deve tendere in ogni caso a favorire il recupero ed il riuso a fini abitativi dell'intero organismo edilizio attraverso un insieme sistematico di opere volte al progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale, permettendo il suo adattamento all'uso moderno migliorando le condizioni di agibilità e di confort.
Oltre a quanto ammesso negli interventi di manutenzione ordinaria e del restauro, sono ammessi i seguenti interventi:

Opere interne:

- a) il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono.
- b) modifiche limitate delle strutture murarie interne soprattutto a tutela delle strutture portanti dei piani inferiori caratterizzati dalla presenza di avvolti a botte o volte a crociera;
- c) demolizione limitate e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- d) rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;
- e) inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- f) inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- g) suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcare;
- h) cappotto termico interno;
- i) cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le indicazioni contenute al precedente articolo 17.

Opere estere:

- a) rifacimento della struttura del **tetto** con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle **falde**.
Sono ammesse leggere **modifiche di pendenza** limitate alle necessità di riallineamento o dovute alla modifica dello spessore delle strutture portanti delle banchine, mezzecase e colmi e ed altezze.
Si prevede inoltre la possibilità di **modificare la composizione delle falde** sulla base di analisi filologiche e tipologiche coerenti con il nucleo storico, qualora fossero le stesse fossero state modificate in epoche recenti.
- b) inserimento di **abbaini** o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti nei limiti indicati al precedente articolo 8.
- c) realizzazione di **sporti** nelle coperture in quanto **volumi tecnici** e di opere di isolamento termico realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;
- d) realizzazione di **nuovi balconi** e ballatoi solamente su spazio privato, con materiali e tecniche costruttive tradizionali se compatibili con la tipologia edilizia;
- e) conservazione dei **tamponamenti in legno** pur inserendo **nuove aperture**;
- f) realizzazione di **nuovi fori** e **modifica di quelli esistenti** solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
Nel caso di finestre esistenti con contorni in pietra originari o forme particolari come rappresentati nell'Abaco B.1.1. B.1.2, B.1.3, B.1.4, B.2.1, B.2.3, B.2.6, B.2.9, B.4.1. B.4.4 non sono ammesse modifiche agli stessi.
- g) rifacimento di collegamenti verticali, **scale e rampe**, preferibilmente nella stesse posizione con possibilità di inserimento di vani ascensore;
- h) rifacimento di **strutture lignee a graticcio di sostegno strutturale** e di **tamponamento** in legno con il rispetto, per quanto possibile, del disegno originario seguendo le indicazioni contenute nell'Abaco A.4;
- i) recupero del sottotetto a fini abitativi inserendo abbaini o effettuando sopraelevazioni nel rispetto delle rispettive norme specifiche.
- j) **cambio di destinazione d'uso** dei locali adibiti a funzioni rurali o produttive.
- k) i **materiali** utilizzati per le finiture esterne devono rispettare i caratteri storici dell'organismo edilizio principale. Devono essere quindi utilizzati il **legno** per i serramenti esterni, per i

⁸ Art. 77, c.1, d) L.P. 15/2015

tamponamenti, per i graticci, per i balconi e parapetti per le parti strutturali a vista del tetto; Il **ferro battuto** originario, o in stile, per alcune tipologie di serramento (verande, garage, lucernai), per le ringhiere di scalinate esterne e balconi in pietra originari, per i comignoli per le canalizzazioni esterne; il **cotto** per le tegole del tetto, che potranno essere anche di tipo a monocoppo, il **rame** o materiali comunque simili come la lamiera zincata preverniciata, per le lattonerie; la **pietra** nobile locale per il rivestimento di scale, per gli stipiti di porte e finestre, per la pavimentazione dei piazzali e degli spazi esterni, per il rivestimento delle mura di confine, per la realizzazione le bordature e cordoli di confinamento delle diverse funzioni d'uso degli spazi pertinenziali; il **vetro** per le finestre, verande, pensiline, limitando ai soli casi di verificata impossibilità tecnica l'utilizzo di materiali plastici come il plexiglas o simili.

- l) nel caso di impossibilità a realizzare internamente all'edificio o all'interno delle mura perimetrali sono ammesse **canne fumarie esterne** purché realizzate in **ferro o rame ossidati** di sezione circolare e posizionati in modo da non alterare le partizioni di facciata;
- m) Le **parti lignee esterne di rivestimento** potranno essere oggetto di rifacimento, riutilizzando il materiale ligneo originario qualora ancora stabile e bene conservato, posizionando al di sotto dello stesso l'eventuale cappotto termico. l'incremento di spessore delle pareti potrà avvenire anche verso l'esterno purché non vengano alterati i rapporti esistenti fra le parti lignee visibili e le strutture portanti in legno e/o in pietra e/o muratura, conservando le misure di bassorilievo necessarie a garantire il mantenimento della visione sfalsata delle diverse finiture di facciata.
- n) Nel caso di **edifici di tipo artigianale** di origine storica quali laboratori, botteghe storiche, segherie, "casei", il rispetto dell'impianto tipologico dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio l'organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza.

Vincoli:

- a) conservazione dei **percorsi pedonali** esistenti a piano terra di collegamento fra gli spazi pubblici e gli spazi collettivi. Nel caso detti percorsi siano caratterizzati da strutture murarie ad avvolto la demolizione con ricostruzione è vietata.
- b) conservazione degli avvolti , a botte e/o a crociera, esistenti a piano interrato e/o a piano primo;
- c) conservazione delle decorazioni interne in malta (cassonetti, fregi, e simili).

Aree pertinenziali:

- a) riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli spazi esterni salvaguardando elementi di arredo storici o tipici che potranno anche essere modificati e traslati (fontane, scalinate, recinzioni, cancelli).
- b) conservazione delle aree verdi; limitazione delle pavimentazioni impermeabili allo stretto necessario utilizzando preferibilmente ghiaino compattato, porfido, lastre in pietra, cemento trattato a grezzo, anche colorato, L'asfalto è ammesso solo ed esclusivamente per aree di transito veicolare comuni, collegate alla viabilità pubblica;

Isolazione termica.

3. Nel caso di edifici che presentino parti murarie esterne non caratterizzate dalla presenza di aperture finestrate o portali in pietra, è ammesso il rifacimento dell'intonaco esterno utilizzando malte performanti sotto il profilo dell'isolazione termica, con finitura esterna grossolana tirata a frattazzo senza regge di squadra, mantenendo l'andamento irregolare delle murature portanti. In questi casi sono vietati l'utilizzo di pannelli rigidi in grafite, poliuretano o polietilene espansi, polistiroli estrusi, cartongesso, e simili.
4. In ogni caso per gli edifici soggetti a risanamento è sempre preferibile e consigliabile la realizzazione del cappotto interno.
5. Nel caso di vani abitabili posti al livello nobile dell'edificio, caratterizzati da volte a crociera o volte a botte in muratura, al fine di conservare la struttura tipica dell'interno si deve garantire la possibilità di realizzare la coibentazione esterna anche nel caso della presenza di finestre e porte con contorni in pietra. In questo caso si dovranno sempre utilizzare malte performanti sotto il profilo della isolazione termica, mantenendo sempre in sporgenza i contorni originari in pietra rispetto alla finitura dell'intonaco esterno e seguendo l'andamento della muratura portante anche se irregolare o subverticale.

Art. 23. - Ristrutturazione edilizia R3 [A204]

1. Per la definizione della categoria di intervento di ristrutturazione edilizia si rinvia alla legge provinciale⁹;
2. La Ristrutturazione edilizia è un intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo residue 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.
3. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- a) modifiche della forma, dimensione, posizione e numero dei fori esistenti;
- b) modifiche formali e dimensionali dei tamponamenti lignei;
- c) demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto;
- d) demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'intervento e con il contesto;
- e) realizzazione di isolamento esterno a cappotto utilizzando ogni tecnica innovativa purché in sintonia con l'ambiente storico evitando l'uso di materiali o finiture non idonei.
- f) rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenza e numero delle falde modificando anche la tipologia delle coperture;

Opere interne:

- a) demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti;
- b) realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote;
- c) realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione ed i materiali;
- d) modifica della distribuzione dell'edificio;
- e) realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia ed i materiali.

Vincoli:

- f) conservazione dei **percorsi pedonali** esistenti a piano terra di collegamento fra gli spazi pubblici e gli spazi collettivi. Nel caso detti percorsi siano caratterizzati da strutture murarie ad avvolto la demolizione con ricostruzione è vietata.
 - g) conservazione degli avvolti , a botte e/o a crociera, esistenti a piano interrato e/o a piano primo;
 - h) conservazione delle decorazioni interne in malta (cassonetti, fregi, e simili).
4. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 77 della L.P. 15/2015, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono compresi anche quelli volti alla demolizione, anche parziale, degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione nel limite del volume urbanistico esistente. In questo caso spetta alla competente commissione tutela CPC valutare caso per caso l'opportunità di condizionare la ricostruzione alla riproposizione formale e sostanziale dei caratteri tipologici del nucleo storico, contenuti negli abaci A e B, oppure permettere una rivisitazione più attuale della combinazione fra le diverse tecniche ed utilizzo dei materiali, pur confermando forme e colori tradizionali al fine di garantire la conservazione dell'immagine armonica del nucleo.
 5. **Si prevede anche la possibilità di consentire l'introduzione di tecniche costruttive, forme e materiali completamente innovativi rispetto alla tradizione**, dove si verifichi la necessità di distinguere i nuovi interventi rispetto a quelli storici preesistenti. Le scelte progettuali dovranno quindi necessariamente essere illustrate e giustificate con particolare cura e dettaglio prendendo in esame l'intero sistema dell'aggregato urbano ed illustrando gli impatti paesaggistici da e verso tutte le prospettive e visuali panoramiche dalle quali sia dimostrato un miglioramento ed apertura delle stesse e non chiusure o limitazione delle visuali nei confronti degli altri edifici storici.

⁹ Art. 77, c.1, e) L.P. 15/2015

6. In questo ultimo caso è **richiesta da parte della commissione edilizia comunale CEC l'espressione di coerenza con i criteri edilizi specifici del PGIS e di conformità urbanistica con le norme di PRG**. Tale parere finale, comunque vincolante, può essere anticipato da una richiesta di valutazione preliminare che possa anticipare il rilascio della autorizzazione paesaggistica o di del parere sulla qualità architettonica di competenza della CPC.
7. **Sopraelevazioni**: fatte salve eventuali limitazioni contenute nella scheda di catalogazione sono ammesse le sopraelevazioni realizzate ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Nel caso di demolizioni superiore al 50% è ammessa la sopraelevazione solo se è dimostrata l'impossibilità a realizzare l'intera superficie destinabile alla residenza nel rispetto dei requisiti minimi di agibilità previsti dal REC.
8. **Ampliamenti**: la ristrutturazione prevede la possibilità di effettuare incrementi di Sun nell'ordine del 20%. Nel caso di demolizioni superiore al 50% l'incremento della Sun è ammesso qualora sia dimostrata la necessità di tali spazi al fine di migliorare le condizioni abitative delle unità esistenti.
9. La **modifica di sedime** è ammessa nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di distanze già richiamate al precedente articolo 10.

Art. 24. - Ripristino tipologico e filologico

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano i ruderi, i fabbricati parzialmente crollati o fatiscenti, per i quali si può reperire adeguata documentazione sugli originari caratteri tipologici e formali.
2. La loro ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei criteri e modalità stabilite dall'articolo 107 della L.P. 15/2015 commi 1 e 2. Nel caso di ricostruzione di ruderi posti all'esterno dei centri abitati, in zone agricole, zone boschive, zone a pascolo la destinazione d'uso deve essere di tipo rurale. La destinazione abitativa non permanente, può essere riconosciuta solo per le porzioni dei masi dove è comprovata storicamente la presenza di locali specificatamente destinati alla permanenza dell'uomo sull'alpe.
3. La ricostruzione dei manufatti distrutti è vietata qualora all'interno dell'elenco schedatura o nella stessa scheda sia espressamente previsto il divieto.

a)

Art. 25. - Demolizione R6 [A208] (R.5)

1. [Per la definizione della categoria di intervento di demolizione si rinvia alla legge provinciale¹⁰](#);
2. Rientrano in questa categoria edifici o parti accessori giudicati dal piano in contrasto con le previsioni di infrastrutturazione del territorio, non utili ed in contrasto con la realizzazione di opere di interesse pubblico, non compatibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale.
3. All'interno delle schede dell'insediamento storico si possono prevedere parziali demolizioni di parti degradate irrecuperabili. La demolizione dovrà avvenire contestualmente all'intervento di recupero dell'edificio principale.
4. Nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino delle facciate libere realizzando nuove aperture e balconi purché inserite in sintonia, per proporzioni, spazature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia storica e tradizionale;
5. La demolizioni degli elementi estranei all'organismo edilizio e delle superfetazioni delle superfetazioni è sempre ammesso anche se non specificatamente individuato dalle tavole o dalle schede di catalogazione.

¹⁰ Art. 77, c.1, f) L.P. 15/2015

Art. 26. - Ristrutturazione urbanistica

1. Per la definizione della categoria di intervento di ristrutturazione urbanistica si rinvia alla legge provinciale¹¹;
2. Gli interventi di ristrutturazione come previsti dalla legge provinciale sono sempre attuabili previa presentazione di un piano di riqualificazione urbana come definito all'art. 50 della L.P. 15/2015.

Art. 27. - Nuova costruzione R7 [A210]

1. Per la definizione della categoria di intervento di nuova costruzione si rinvia alla legge provinciale¹²;
2. La categoria della nuova costruzione viene utilizzata per due distinte fattispecie:
 - 2.1 Interventi di ampliamento di edifici esistenti che non rivestono particolare valore storico architettonico o paesaggistico dove, in base a particolari esigenze, le schede di catalogazione prevedono ampliamenti della Sun in misura superiore al limite del 20% di quella esistente e contestuale incremento del Volume lordo fuori terra (VI).
 - 2.2 Interventi di nuova edificazione all'interno di aree libere interne al perimetro dell'insediamento storico con assegnazione di indici edificatori specificatamente individuati. Gli interventi si configura come completamento del tessuto edilizio storico, ottimizzando le infrastrutture di urbanizzazione esistenti e limitando il consumo di suolo, rispetto all'edificazione in territorio agricolo.
3. Tutti gli interventi di nuova edificazione, sia ampliamento che nuova costruzione, prevedono l'applicazione del vincolo di prima abitazione come definita all'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PRG.

Art. 27.1. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione a Daolasa p.f. 237/I C.C Mestriago [A210]

- 1 All'interno dell'area individuata a monte dell'insediamento storico di Daolasa è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da destinare a prima abitazione nei limiti dimensionali massimi di 180 m².
- 2 *Parametri edificatori:*

➤ Superficie del lotto edificatorio:	L	570	m ²
➤ Sun massima edificabile:	Sun	180	m ²
➤ Numero piani massimo:	Hp	2	piani
➤ Altezza massima del fronte:	He	6,00	m
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf	7,00	m
➤ Distanza dai confini		vedi articolo 4.1 NdA del PRG	
➤ Rispetto stradale		vedi articolo 56 NdA del PRG	
- 3 L'edificazione deve rispettare i limiti di sedime indicati nella tavola grafica di PRG.

Art. 27.2. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione p.f. 160/I C.C. Almazzo [A210]

- 1 All'interno dell'area individuata a monte dell'insediamento storico di Almazzo è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio da destinare a prima abitazione nei limiti dimensionali massimi di 200 m².
- 2 *Parametri edificatori:*

➤ Superficie del lotto edificatorio:	L	600	m ²
➤ Sun massima edificabile:	Sun	200	m ²
➤ Numero piani massimo:	Hp	2	piani
➤ Altezza massima del fronte:	He	6,00	m
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf	7,00	m
➤ Distanza dai confini		vedi articolo 4.1 NdA del PRG	
➤ Rispetto stradale		vedi articolo 56 NdA del PRG	
- 3 L'edificazione deve rispettare i limiti di sedime indicati nella tavola grafica di PRG.

¹¹ Art. 77, c.1, h) L.P. 15/2015¹² Art. 77, c.1, g) L.P. 15/2015

Art. 27.3. - Nuova costruzione R7 per prima abitazione con ampliamento p.ed. 232 C.C. Almazzo [A210]

- 1 L'edificio esistente (catalogato con il numero A-5a) di superficie utile netta pari a ca. 90 m² di Sun potrà essere oggetto di ampliamento puntuale per la realizzazione di una nuova unità abitativa da destinare ad abitazione primaria su superficie netta della Sun a 120 m². L'ampliamento potrà essere realizzato in sopraelevazione e/o lateralmente all'edificio esistente.
- 2 *Parametri edificatori complessivi:*

➤ Superficie del lotto edificatorio:	L	730	m ²
➤ Sun massima edificabile:	Sun	210	m ²
➤ Numero piani massimo:	Hp	2	piani
➤ Altezza massima del fronte:	He	6,00	m
➤ Altezza massima del fabbricato:	Hf	7,00	m
➤ Distanza dai confini		vedi articolo 4.1 NdA del PRG	
➤ Rispetto stradale		vedi articolo 56 NdA del PRG	
- 3 Dai parametri edificatori è escluso il conteggio del piano interrato non rilevante in termini di Sun e di altezza.

Art. 27.4. - Nuova costruzione R7 per ampliamento p.ed. 2 Deggiano [A210]

- 1 All'interno del piazzale esistente fra la p.ed. 2 (Scheda B-5) e la p.ed. 125 (Scheda B-10) di Deggiano può essere realizzato un ampliamento della p.ed. 2 di superficie lorda pari a ca. 50 m².
2. La costruzione potrà essere di massimo un piano, copertura a falda unica posizionata al di sotto della quota della strada esistente a monte dell'area, con possibilità di realizzarne parte a terrazza praticabile a servizio della p.ed. 2 piano primo.

Art. 28. - Ristrutturazione edifici pertinenziali

1. Gli edifici pertinenziali esistenti sono i manufatti funzionalmente dipendenti da altri edifici, quali garage, depositi, cantine, legnaie, rimesse agricole, centrali termiche, accessori alla residenza o alla differente funzione d'uso dell'edificio principale. Le schede di catalogazione precisano nella sezione "Disposizioni particolari" lo stato di edificio pertinenziale.
2. Questi edifici possono essere aderenti o staccati dall'edificio principale e presentare caratteristiche costruttive e tipologiche estremamente variegata tali da apparire in taluni casi parte integrante consolidata dell'edificio e in altri baracca precaria in legno e/o lamiera posizionata nelle pertinenze dell'edificio e staccato da esso.
3. Per tutti questi edifici, al fine di potere riconoscere loro le possibilità di intervento previste dal presente articolo è necessario garantire la loro legittimazione edilizia attraverso il reperimento di titoli edilizi, condoni, regolarizzazioni o **certificazioni di legittimità ai sensi dell'articolo 86 bis della L.P. 15/2015**.
4. Per gli edifici pertinenziali sono quindi ammessi i seguenti interventi:
 - 4.1 Ristrutturazione edilizia, compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione con l'obiettivo di riqualificare gli spazi pertinenziali, accorpare gli edifici ivi esistenti, migliorare le condizioni di uso, ridurre l'impatto paesaggistico, liberare ove possibile visuali lungo gli spazi pubblici, migliorare le condizioni di sicurezza delle aree e degli stessi edifici;
 - 4.2 Ampliamento in termini di Sun nell'ordine massimo del 20%;
 - 4.3 Sopraelevazione limitata allo stretto necessario per ottenere l'agibilità degli immobili anche con cambio di destinazione d'uso e comunque rispettando il limite massimo di sopraelevazione media di 50 cm. Sono esclusi gli ulteriori interventi di sopraelevazione un tantum previsti dall'articolo 11 e/o altre norme.
 - 4.4 Accorpamento dell'edificio pertinenziale all'edificio principale con possibilità di modificare la destinazione d'uso aggregandoli alla funzione dell'edificio principale.
 - 4.4 Gli immobili con funzione garage dovranno mantenere la destinazione evitando di ridurre lo standard a parcheggio.
 - 4.5 Nel caso di ristrutturazione è ammessa la realizzazione di un interrato di pari sedime della costruzione fuori terra il quale potrà essere destinato a deposito e/o garage. Nel caso di destinazione a garage è ammessa la compensazione delle superfici preesistenti fuori terra

destinate a garage che potranno quindi essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'intervento dovrà prevedere rampe realizzate a norma di legge, evitando interferenze con la viabilità pubblica o con aree di transito comuni per le quali è necessario garantire la conservazione. E' ammesso in questo caso accorpate il nuovo volume interrato con gli interventi già previsti al precedente l'articolo 10.

- 4.6 Gli edifici pertinenziali con tetto piano a terrazza potranno essere coperti con tetti a falde nel rispetto delle tipologie tradizionali o in coerenza con le tipologie previste per l'edificio principale.
- 4.7 **Gli edifici pertinenziali sono esclusi dagli interventi di sopraelevazione previsti dell'articolo 105 della L.P. 15/2015.** Eventuali sottotetti o soppalchi esistenti non abitabili non possono essere conteggiati in termini di Sun esistente e non possono essere oggetto né di cambio d'uso, né di ricostruzione nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, né di sopraelevazione finalizzata alla loro trasformazione in Sun.
- 4.8 Qualora la dimensione delle costruzioni accessorie sia sufficiente è ammesso il cambio di destinazione d'uso anche per la realizzazione di unità abitative residenziali nuove, purché comunque di superficie utile netta dell'alloggio (escluso i vani accessori CT cantine e garage) di almeno 50 mq. Per i nuovi alloggi si prevede il vincolo di residenza ordinaria ai sensi dell'articolo 57 della L.P. 5/2008. I nuovi alloggi potranno essere collocati o in aderenza agli edifici principali o in edifici isolati purché siano rispettate le norme di distanza minima dai fabbricati stabilite dall'Allegato 2 della Del. GP 2023/2010.
- 4.9 L'altezza delle costruzioni accessorie deve rispettare i limiti di un piano fuori terra e altezza del fronte massima di 2,60 metri. Altezze maggiori sono ammesse solo nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici di altezza maggiore senza ulteriori sopraelevazioni e senza modifica di sedime.
- 4.10 Le aree utilizzate per il riordino degli edifici pertinenziali non possono essere oggetto di riedificazione oltre a quanto previsto nei commi precedenti e sono escluse anche dalla possibilità di realizzare nuove costruzioni accessorie ai sensi del precedente articolo 11.
- 4.11 Le schede di catalogazione possono riportare eccezioni alle norme sopradescritte.
5. Le schede di catalogazione possono prevedere misure di intervento di sopraelevazione e/o ampliamento differenziate rispetto alla norma di carattere generale che sono da considerarsi alternative ma non cumulabili con quelle del presente articolo.
6. Non rientrano negli edifici pertinenziali le costruzioni accessorie come definite dall'art. 3, c.4, lettera b) del RUEP. Per le costruzioni accessorie realizzate ai sensi dell'articolo 11 delle presenti norme di attuazione ed articolo 25 del norme di PRG e per tutti i manufatti, legnaie, costruzioni ausiliare o qualsiasi altro manufatto differentemente nominato ma accomunato per definizione alla costruzione accessoria e realizzato in deroga agli indici edificatori e nel rispetto di specifiche indicazioni tipologiche e dimensionali del PRG, non si applicano i criteri di ristrutturazione previsti dal presente articolo.
7. Fatte salve le competenze della CPC nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione¹³ gli interventi devono essere comune preventivamente valutati dalla Commissione Edilizia Comunale al fine di assicurare la conformità urbanistica e la coerenza con gli obiettivi delle norme del PGIS.
8. Per gli edifici pertinenziali ai quali è stata attribuita la categoria della ristrutturazione è comunque sempre ammessa anche la completa demolizione senza ricostruzione.

Art. 29. - Fronti di pregio e facciate da riqualificare

1. Per le **fronti di pregio** indicate in cartografia si prescrive la tutela indipendentemente dalla categoria di intervento dell'edificio a cui appartengono. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri:
 - a) divieto di demolizione anche in caso della categoria della ristrutturazione;
 - b) conservazione della forometria e divieto di inserire nuovi balconi;
 - c) conservazione di frontoni e cornici;

¹³ Art.7 c.8, l.b), n.2) e l.b bis), e c.10.

- d) conservazione di scalinate, balconi, balaustre e di qualsiasi ulteriore elemento storico architettonico;
 - e) eliminazione di superfetazioni;
 - f) sostituzione di materiali e finiture incongrue;
2. Per le **fronti da riqualificare** indicate in cartografia si prescrive quanto segue:
- g) eliminazione di materiali e tecniche costruttive che non sono rispettosi delle modalità costruttive storiche dell'edificio;
 - h) eliminare il cemento a vista, i mattoni a vista e gli intonaci che per granulometria contrastano con quelli originari;
 - i) eliminare i rivestimenti (quali mosaici, lastre ceramiche, perlinati o altro) che non rientrino nelle tecniche costruttive previste dagli Allegati elencati dall'Articolo 22, comma 3;
 - j) per quanto riguarda le strutture tecnologiche si deve prevedere la loro unificazione e centralizzazione; i fili elettrici ed altre tubazioni (gas, ecc.) a vista devono essere eliminate ed incassate nella muratura compatibilmente alle norme vigenti in materia nonché le antenne televisive unificate e defilate;
 - k) le insegne devono essere ridotte al minimo indispensabile, sia come numero e dimensione, ed essere progettate in funzione dei caratteri compositivi della facciata.
 - l) possibilità di inserire nuove forometrie e balconi nel rispetto delle norme di riferimento;
 - m) possibilità di demolizione parziale o totale se l'edificio viene classificato come ristrutturazione.

Gli interventi previsti per le facciate da riqualificare devono essere applicati anche a tutti i casi simili anche se non puntualmente rilevati nella cartografia o nelle schede di catalogazione ma che possono evidenziarsi a seguito della predisposizione dei progetti di recupero degli edifici.

Art. 30. - Allineamenti obbligatori

1. Le cartografie possono riportare indicazioni relative ad allineamenti obbligatori da osservare nel caso di demolizioni con ricostruzioni, ampliamenti, costruzioni accessorie e ristrutturazioni con nuove costruzioni.
2. La commissione edilizia comunale nell'ambito delle verifiche e valutazioni di competenza può prescrivere il rispetto di allineamenti obbligatori, anche se non previsti in cartografia o modificando quelli esistenti, nel caso di realizzazioni di opere in fregio stradale ai fini di migliorare la sicurezza e la visibilità, oppure per salvaguardare visuali panoramiche di elementi naturali o storico architettonici.

Titolo IV° Aree libere in centro storico

Art. 31. - Recupero, risanamento, valorizzazione degli spazi di pertinenza

1. Gli interventi di recupero, di risanamento e di valorizzazione delle aree pertinenziali libere riguardano le aree e gli spazi pertinenziali alle unità minime di intervento, liberi o derivanti dalla demolizione di superfetazioni o da interventi di riqualificazione degli edifici pertinenziali.
2. All'interno degli spazi pertinenziali sono sempre ammessi:
 - a) la rimozione e/o demolizione delle superfetazioni, e di tutti i manufatti precari che non trovino corrispondenza con gli edifici pertinenziali funzionali agli edifici principali dell'insediamento storico.
 - b) il recupero, il risanamento, la valorizzazione dei percorsi pedonali di collegamento degli spazi pubblici, collettivi e privati connessi con i collegamenti porticati esistenti;
 - c) la delimitazione degli spazi a verde secondo il loro disegno originale mediante la posa in opera di cordature e di pavimentazioni originali, o dello stesso materiale, o di materiali congrui a quelli originali a seconda che si tratti di recupero, di risanamento o di valorizzazione delle aree in questione;
 - d) la ricollocazione in sito di elementi caratteristici di arredo, come fontane, panche, polse, statue, ecc...;

3. Le schede di catalogazione riportano l'indicazione della categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza dei diversi edifici come di seguito elencato:
- * *RP1 - Restauro degli spazi di pertinenza*
 - a) Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul restauro gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera RP1.
 - b) Le analisi preliminari, finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento, devono considerare il fabbricato e lo spazio di sua pertinenza come un unico organismo edilizio e studiare i rapporti funzionali, formali e costruttivi che intercorrevano storicamente fra di loro.
 - c) I giardini o parchi che presentano un disegno d'insieme (viali, portali, cancellate, fontane, arredi vari, ...) devono essere ripristinati in tutti gli elementi compositivi, comprese le essenze arboree.
 - d) Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e ripristinate. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati materiali tradizionali e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.
 - e) I muri in pietra di recinzione o sostegno del terreno devono essere conservati e ripristinati. Possono essere realizzati nuovi muri, compatibilmente con il disegno complessivo, a condizione che sia impiegata la pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.
 - f) Nell'ambito delle aree di pertinenza di cui al comma 1 non possono essere ricavati spazi per il parcheggio di autovetture in superficie che alterino significativamente quanto sopra. Non sono altresì consentiti gli interventi di costruzione di volumi interrati adibiti a spazi accessori alla residenza.
 - * *RP2 - Risanamento degli spazi di pertinenza*
 - a) Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera RP2.
 - b) Le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono considerare il rapporto funzionale fra il fabbricato e lo spazio di pertinenza, al fine di individuare i caratteri peculiari della tipologia edilizia ed operare in funzione di un ripristino dell'aspetto originario dell'intero organismo.
 - c) Gli interventi devono riqualificare gli spazi di pertinenza con le modalità ed i materiali della tradizione edificatoria locale.
 - d) Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e ripristinate. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati materiali tradizionali e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.
 - e) I muri in pietra di recinzione o sostegno del terreno devono essere conservati e ripristinati. Possono essere realizzati nuove recinzioni in muratura, compatibilmente con il disegno complessivo, a condizione che sia impiegata la pietra locale a vista o comunque intonacati e con larghezza consistente.
 - f) Nelle pertinenze di cui al comma 1, oltre agli spazi per il parcheggio in superficie, possono essere ricavati volumi interrati adibiti a spazi accessori alla residenza, purché non comportino alterazioni di archi, murature storiche, portali e cancellate tradizionali.
 - g) Nelle pertinenze di cui al comma 1 sono altresì consentiti gli interventi di costruzione di nuovi volumi fuori terra anche posti in aderenza, se previsti dalla Scheda di rilevazione dell'Unità edilizia, purché non comportino alterazioni di elementi architettonici storici (contorni in pietra, affreschi, rivestimenti lignei, ecc...).
 - h) All'interno delle aree pertinenziali sono ammesse le costruzioni accessorie. La collocazione all'interno delle aree a verde storico è ammessa solo nel caso di dimostrata impossibilità ad utilizzare gli spazi pertinenziali già esistenti.
 - * *RP3 - Ristrutturazione degli spazi di pertinenza*

Oltre agli interventi già previsti per il risanamento sono previsti i seguenti interventi:

 - a) Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla ristrutturazione gli spazi di pertinenza catalogati con la lettera RP3.
 - b) Le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono considerare il rapporto funzionale fra il fabbricato e lo spazio di pertinenza, al fine di migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto urbano.
 - c) Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere riproposte secondo il modello originale. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati preferibilmente materiali tradizionali (pietra locale, porfido o granito), o con giusta motivazione

asfalto, calcestruzzo o simili, e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.

- d) I muri in pietra di recinzione o sostegno del terreno devono essere riproposti secondo il modello originale. Possono essere realizzate nuove recinzioni in muratura, compatibilmente con il disegno complessivo e la normativa edilizia in materia, a patto che siano realizzate con pietra locale a vista o comunque intonacate e con larghezza consistente.
 - e) Nelle pertinenze, oltre agli spazi per il parcheggio in superficie, possono essere ricavati volumi interrati adibiti a spazi accessori alla residenza.
 - f) Sono altresì consentiti gli interventi di costruzione di nuovi volumi fuori terra anche posti in aderenza, se previsti dalla Scheda di rilevazione dell'Unità edilizia
 - g) All'interno delle aree pertinenziali sono ammesse le costruzioni accessorie. La collocazione all'interno delle aree a verde storico è ammessa solo nel caso di dimostrata impossibilità ad utilizzare gli spazi pertinenziali già esistenti.
4. Detti interventi tendono alla restituzione in pristino in termini di sviluppo superficiale, di forme e funzioni – dei cortili, degli slarghi e degli orti interni ed esterni ai fabbricati.
 5. Gli spazi privati liberi possono essere utilizzati per gli ampliamenti previsti per gli edifici esistenti. Qualora l'ampliamento previsto non possa trovare la sua collocazione all'interno degli spazi privati liberi è ammesso in subordine anche l'occupazione degli spazi individuati come verde storico.

Art. 32. - Fontane, edicole, capitelli ed altri manufatti storici puntuali.

1. Sono manufatti di origine storica tipo archi, portali, capitelli, fontane, lavatoi, canali in pietra, recinzioni in pietra, terrazzamenti, murature storiche, ecc., anche se non catalogati dalle Schede di rilevazione. Essi costituiscono testimonianza dei modi di vita tradizionali e si prescrive prioritariamente per loro interventi di tipo conservativo e di ripristino degli elementi degradati.
2. Gli interventi sugli spazi di pertinenza devono interessare anche gli eventuali manufatti storici presenti su di essi. La cartografia individua gli elementi storici con cartiglio puntuale Z318 e la scheda di catalogazione riporta le principali indicazioni operative.
3. Lo stesso grado di tutela preventiva deve essere applicata per tutti gli elementi storici anche sono non rilevati dalla cartografia o dalla schedatura.
4. Al fine di permettere la realizzazione di progetti di interesse pubblico legati alla riqualificazione della viabilità e messa in sicurezza è possibile prevedere la ricollocazione degli elementi storici con parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni culturali, qualora sugli stessi elementi sia accertato il vincolo preventivo ai sensi dell'articolo 11 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 33. - Spazi pubblici, viabilità, parcheggi, parchi pubblici.

1. Le aree destinate dal PGIS a viabilità, parcheggi, verde pubblico, aree religiose, cimiteri, servizi pubblici sono disciplinate dalle norme del PRG alle quali si rinvia.

Titolo V° Tutela degli elementi storici del paesaggio

Art. 34. - Tutela del paesaggio agrario nel territorio aperto

Il Piano degli Insediamenti Storici descrive nel territorio aperto una serie di elementi da sottoporre a particolari tutele al fine della conservazione dei caratteri tipologici del paesaggio agrario.

Art. 35. - Tutela della viabilità storica

1. La viabilità storica interna agli insediamenti storici deve essere oggetto di tutela e conservazione sia per gli aspetti relativi alla funzione sia per quanto riguarda la struttura della pavimentazione.
2. Gli interventi ammessi in tali zone devono tendere alla tutela delle sedi stradali, delle pavimentazioni, delle murature di sostegno, dei manufatti di qualsiasi tipo esistenti in esse, mediante interventi di risanamento conservativo o di ripristino tipologico

Art. 36. - Tutela delle acque superficiali

1. tutti i corsi d'acqua sono soggetti alle norme stabilite dalla L.P. 11/2007. I corsi d'acqua superficiali devono essere mantenuti liberi e ove possibile, assicurare la possibilità di percorrere i loro argini che devono rimanere liberi da recinzioni e/o murature che possano creare intralcio ed ostacolo.
2. Sono vietati interventi di tombamento copertura deviazione fatti salvi interventi di interesse pubblico e di messa in sicurezza del territorio previa parere e nulla osta del Servizio bacini Montani.
3. Per ogni acqua superficiale vige il vincolo di rispetto idraulico di 10 metri dalle sue sponde. Ogni intervento previsto all'interno di questo perimetro deve essere sottoposto alla approvazione del Servizio Bacini montani.

Art. 37. - Tutela delle aree terrazzate

1. Tutti i terrazzamenti agricoli esistenti all'interno come all'esterno dell'insediamento storico sono soggetti a vincolo preventivo di conservazione e ripristino.
2. Gli interventi devono essere effettuati mantenendo la tecnica del muro in sassi a vista senza malta. Nel caso di comprovata impossibilità sono ammessi rifacimenti con mura di sostegno con strato di malta retrostante, anche parzialmente armata, purché si garantisca la permeabilità orizzontale della struttura, evitando ogni ristagno o deviazione delle acque di percolazione superficiali.
2. In dette zone di tutela è sconsigliata ogni attività di escavazione e, comunque, ogni attività tendente alla modificazione dei profili morfologici, dei sistemi di terrazzamento od alla eliminazione delle murature di sostegno. Gli interventi ammessi dovranno tendere alla tutela ed alla valorizzazione di dette aree mediante interventi di risanamento conservativo delle murature esistenti nonché di ripristino tipologico di quelle degradate o cadute in rovina.
3. Fatti salvi interventi di messa in sicurezza dei versanti realizzati in conseguenza di eventi di carattere eccezionale, i terrazzamenti non possono essere sostituiti da scogliere o terre armate.
4. L'esecuzione di terre armate necessarie al fine di garantire la percorribilità in sicurezza dei ciglioni deve essere ricoperta da mura in sassi a vista imitando i terrazzamenti con mura in sassi.

Art. 38. - Tutela delle aree "a ciloni", a "lunette" od "a gradoni"

1. Le zone di tutela delle aree "a ciloni", "a lunette" od "a gradoni" sono quelle ricomprendenti aree che, per la loro minore acclività o per la loro maggiore instabilità o perché non si è completato nel tempo l'intervento di trasformazione dell'uomo, non risultano sistemate a terrazze.
2. In dette zone è sconsigliata ogni attività di escavazione, di modifica dei profili morfologici e di rimboscamento da parte di chicchessia.

Art. 39. - Tutela delle aree boscate

1. Tutte le zone boscate, ai sensi delle definizioni contenute nella L.P. 7/2011, sono soggette a vincolo.
2. Gli interventi di ripristino delle aree prative preesistenti sono sempre ammesse dalle norme paesaggistiche e dalle norme urbanistiche anche in presenza di zonizzazione a bosco, previo ottenimento del nulla osta da parte della competente stazione forestale.
3. I cambi di coltura da bosco a zona agricola di pregio sono ammessi nel rispetto delle norme del PUP.
4. Per ogni altro intervento si rinvia all'articolo 48 delle norme di attuazione del PRG

Art. 40. - Tutela delle aree a pascolo

1. Le zone di tutela delle aree a pascolo sono quelle destinate in passato a pascolo stagionale ed attrezzate per l'alpeggio del bestiame bovino.
2. In dette zone possono essere realizzate costruzioni destinate a ricovero animali od alla lavorazione del latte e dei suoi derivati secondo le modalità previste dal PUP
3. Per ogni altro intervento si rinvia all'articolo 47 delle norme di attuazione del PRG

Titolo VI° - Norme finali e transitorie

Art. 41. - Prevalenza delle norme di carattere generale del PRG

1. Le presenti norme del PGIS costituiscono parte integrante e sostanziale della Pianificazione territoriale di competenza comunale come stabilito dalla normativa provinciale (L.P.15/2015 art. 24).
2. Al fine di evitare duplicazione della disciplina, per tutto quanto non disciplinato nelle presenti norme si rinvia a quelle contenute nel PRG Variante 2022.
3. In particolare si segnalano le seguenti tematiche di carattere generale prevalenti sulle disposizioni del PGIS:
 - ✓ CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' richiamata all'articolo 9 del PRG;
 - ✓ TUTELA AMBIENTALE richiamata all'articolo 16 del PRG;
 - ✓ TUTELA BENI ARCHITETTONICI richiamata all'articolo 20 del PRG;
 - ✓ TUTELA ARCHEOLOGICA richiamata all'articolo 21 del PRG;
 - ✓ AMBITI FLUVIALI richiamata all'articolo 23 del PRG;
4. Per la programmazione di competenza comunale si rinvia alle norme di PRG per le seguenti zone:
 - ✓ Vincolo residenziale per prima abitazione di cui all'art. 32 del PRG;
 - ✓ Aree cimiteriali di cui all'art. 41 del PRG;
 - ✓ Parcheggi di cui all'art. 57 del PRG;

Art. 42. - Deroga alle disposizioni del PGIS

5. Alla disciplina del PGIS del Comune di Commezzadura è applicabile l'istituto della deroga urbanistica come definito dalla normativa provinciale, titolo IV, capo VI, Titolo IV, artt. 97 e seguenti della L.P. 15/2015 e capo VIII, artt. 51 e seguenti del Capo VIII del DPP. 8-61/Leg/2017.