



**COMUNE DI CASTEL CONDINO**  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE 2021**

**PER OPERE PUBBLICHE  
E  
ADEGUAMENTO NORMATIVO**  
alla L.P. 15/2015 e suo regolamento attuativo RUEP

---

**NORME DI ATTUAZIONE  
INSEDIAMENTO STORICO  
TESTO FINALE COORDINATO**

*Dicembre 2021 - Adozione definitiva*

*Agosto 2022 - Approvazione della Giunta Provinciale*

---

**dott. arch. Remo Zulberti**  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

**SOMMARIO**

Art. 1 - Zone A: di recupero e tutela degli insediamenti storici	2
Art. 2 – Norme generali e modalità di recupero	2
Art. 2.1. - Centri aggregati	3
– 1. Interventi ammessi	3
– 2. Interventi di manutenzione ordinaria	4
– 3. Interventi di manutenzione straordinaria	4
– 4. Interventi di restauro	4
– 5. Interventi di risanamento conservativo	4
– 6. Interventi di ristrutturazione edilizia	5
<i>Sono inoltre ammessi:</i>	5
– 7. Interventi di demolizione	5
– 8. Interventi di ricostruzione	5
– 9. Interventi di sopraelevazione ai sensi dell'art.105 della LP n.15/2015	6
Art. 2.2. - Edifici pertinenziali	6
Art. 2.3. - Lavatoi, pozzi, abbeveratoi, terrazzamenti	6
Art. 2.4. – Manufatti sparsi	6
Art. 2.5. – Costruzioni accessorie	7
Art. 3 - Contenuti attuativi e modalità di attuazione	7
– 1. PREMESSA	7
– 2. INTERVENTO DIRETTO	7
– 3. MODALITA' DI FORMAZIONE DEI RILIEVI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE	7
– 4. MODALITA' DI FORMAZIONE DEI PROGETTI	8
Art. 4 - Criteri di tutela	8
– 1. Interventi di conservazione (restauro- risanamento)	8
– 2. Interventi di ristrutturazione	9

# DISCIPLINA URBANISTICA

## NORME DI ATTUAZIONE

### NORME DI RECUPERO E TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

#### **Art. 1 - Zone A: di recupero e tutela degli insediamenti storici**

Le aree sottoposte alle norme seguenti comprendono gli insediamenti storici ricadenti nel territorio Comunale.

Le Zone A hanno destinazione d'uso prevalentemente residenziale. E' facoltà del Sindaco porre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, delle nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso, l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o dei tessuti storici e consolidati.

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

1. Centri aggregati, che comprendono tutti gli insediamenti compatti.
2. Manufatti isolati, che comprendono: ville, abitazioni, attività produttive (molini, fucine, segherie, malghe, ecc.), manufatti ad uso accessorio della residenza, della produzione e della viabilità, strutture collettive (castelli, chiese, cimiteri, monasteri, fortificazioni, rifugi alpini), di carattere storico, distribuiti nel territorio.
3. Episodi particolari legati alla tradizione e alla cultura locale, che comprendono: lavatoi, pozzi, abbeveratoi, terrazzamenti, capitelli, crocifissi ed altro.
4. Manufatti sparsi che comprendono il sistema dei masi e tutta l'edilizia tradizionale comunque distribuita sul territorio, di cui sia documentata l'esistenza (o la preesistenza nel caso di ruderi) in epoca antecedente il 1945 o immediatamente successiva. Tali manufatti vengono trattati con specifiche Norme d'attuazione PEM (N2) corredate da Criteri di tutela e da un Manuale tipologico PEM (C2).

#### **Art. 2 – Norme generali e modalità di recupero**

01. Le norme di attuazione di recupero e tutela degli insediamenti storici del Centro storico sono parte integrante delle norme di Piano Regolatore Generale. Le aree sottoposte alle presenti norme di attuazione comprendono gli edifici del centro storico, un limitato numero di edifici sparsi nel territorio urbanizzato e alcuni manufatti di rilevanza storica e della tradizione del luogo, tutti individuati attraverso una schedatura puntuale.
  1. In particolare nel territorio suddetto, con riferimento alla tavola grafica IS.1 Scala 1:1.000 "Insediamenti Storici", sono stati censiti e numerati tutti gli edifici ed i manufatti su menzionati.
  2. L'attività edilizia correlata alle tipologie d'intervento e l'urbanizzazione dei suoli sono contenute nella stessa tavola IS.1 Scala 1:1.000 "Insediamenti Storici" mentre i simbolismi cartografici complessivi sono riportati in Legenda. In particolare:
    - a) L'attuazione delle attività edilizie sul patrimonio edilizio storico è strettamente legata alle prescrizioni previste nelle schede e alle modalità stabilite dalle seguenti Norme di attuazione. Per ogni edificio, compendio o manufatto ricadente in Centro storico esiste una scheda di analisi e di progetto nella quale vengono descritti gli interventi ammessi ed i contenuti della stessa hanno valore preminente rispetto alla cartografia ed alla normativa di riferimento.
    - b) Supporti per la pianificazione comunale e per le funzioni autorizzative in materia di paesaggio e di edilizia sono i Manuali Tipologici "Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e

“Architettura tradizionale nelle Giudicarie”, approvati con DGP n. 1044 del 22 giugno 2015. Il manuale relativo all’architettura contemporanea non ha carattere prescrittivo e si configura quale supporto culturale e conoscitivo. Diversamente il manuale relativo all’architettura tradizionale è norma con efficacia conformativa per gli edifici soggetti a restauro, con esclusione di quelli sottoposti al vincolo del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e a quelli soggetti a risanamento conservativo. Come tale i suoi contenuti sostituiscono le corrispondenti indicazioni di cui agli articoli 3 e 4 delle presenti norme ed inoltre, tenuto conto dei contenuti metodologici e di supporto alla progettazione, lo stesso integra le disposizioni in merito alle tipologie di cui al comma 2. e comunque di queste norme di attuazione per tutti gli altri casi.

- c) In particolare manuale tipologico “Architettura tradizionale nelle Giudicarie” sostituisce le indicazioni del manuale tipologico del PEM, di cui all’art. 1 comma 4, fatte salve le relative norme di attuazione. Il manuale tipologico del PEM rimane comunque un documento di analisi e approfondimento che potrà essere di ausilio, seppur non vincolante, per gli interventi edilizi.
3. Per gli spazi a parcheggio pubblico (P), (Pi) e privato (pp), per le attrezzature pubbliche ed impianti per il culto (r), per il verde attrezzato e sportivo (VA), per la viabilità pubblica a cielo aperto (Le) o a sottopasso (LGe) e privata (vp), per le disposizioni in materia di distanze, per le attività commerciali e per quanto inerente al patrimonio edilizio storico valgono, per quanto ivi indicato, le Norme di attuazione del Territorio urbanizzato ed aperto (N3).
4. Per gli spazi liberi (pubblici/privati) indicati nella TAV. 1CS valgono le seguenti indicazioni:
- 4.1 Spazi pubblici
- a) Sono le aree di proprietà pubblica riservate alla viabilità, ovvero alla circolazione motorizzata, ed alla pedonalità (percorsi pedonali e spazi pubblici), ovvero al transito dei pedoni. Sono anche aree destinate al parcheggio pubblico (a cielo aperto o interrati).
- b) Tali aeree, di norma, sono pavimentate con materiali lapidei o porfirici.
- 4.2 Spazi privati
- a) Sono spazi di pertinenza degli edifici quelle aree di proprietà privata a servizio degli edifici; esse sono dedicate alla circolazione o alla sosta, costituiscono ambito di accesso ai lotti o agli edifici privati provenendo dagli spazi pubblici. Tali aeree, di norma, sono pavimentate con materiali lapidei o porfirici; possono essere dedicate a colture ortive o essere tenute a verde.
- b) Sono aree a verde storico (VS) quegli spazi privati presenti nel Centro storico rappresentati da aree a vocazione agricola, a prato, orto, giardino e parco nelle quali è posto un vincolo di inedificabilità, salvo diversa prescrizione cartografica.
- c) Sono consentiti volumi interrati a scopo di servizio quali garages, depositi, spazi tecnici, percorsi verticali, collegamenti orizzontali, cavedi, ecc.; per i garages viene posto il vincolo di pertinenzialità e per i depositi viene fatto obbligo di essere a servizio della (U.T.) Unità Tipologica (art.3, punto 2) e di non superare il 20% della volumetria della stessa U.T.

## **Art. 2.1. - Centri aggregati**

I centri aggregati si riferiscono a quelle aree perimetrate che contengono gli insediamenti compatti, i relativi spazi di pertinenza e la infrastrutturazione di supporto urbano.

### **1. Interventi ammessi**

- a) Al loro interno sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di consolidamento, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e totale, con possibilità anche di sopraelevazione qualora previsto in cartografia, di demolizione, di ricostruzione, in conformità a quanto prescritto. Per ogni edificio ricadente in centro Storico esiste una scheda di analisi e di progetto nella quale vengono descritti gli interventi ammessi ed ha valore preminente; le operazioni ammesse sono visualizzate anche nell'apposita cartografia (tav.1B). Nel caso di interventi di recupero o ampliamento di edifici in Centro storico è possibile la deroga all’obbligo di soddisfare lo standard a parcheggio solo qualora sia dimostrata l’impossibilità al reperimento di adeguati posti macchina.
- b) Negli spazi liberi del C.S., di norma, salvo diversa prescrizione prevista in cartografia, e salvo i volumi interrati, c’è il vincolo di inedificabilità.

- c) Per tutti gli edifici, anche quelli per i quali non sono previsti particolari interventi di recupero, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento.
- d) Per l'approvvigionamento energetico si consente l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso nel rispetto delle disposizioni regolamentari di attuazione della L.P. 4 marzo 2008, n.1 e ss.mm. contenute nel D.P.P. n.18-50/Leg dd.13 luglio 2010 agli articoli 30 e 32 e ss.mm.
- e) E' consentita la realizzazione di garages e strutture interrato, purché l'edificio sia completamente interrato, salvo l'accesso di larghezza non superiore a ml. 4,50; nel caso di garages realizzati a livello strada, all'interno di rilevati sostenuti da muri, questi ultimi devono essere ripristinati, salvo gli accessi, per mantenere la continuità figurativa dei muri e dei terrazzamenti; alla copertura dovrà essere sovrapposto un manto di terra, inerbito, di spessore non minore di cm 30; i portoni di accesso dovranno essere, preferibilmente, in legno.
- f) Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso residenziale e/o produttivo ( residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo - comprese colonie -) del patrimonio edilizio esistente in Centro storico, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti cui all'art. 8 – Spazi di parcheggio - delle norme di attuazione (N3) ovvero nei limiti fissati dall'Allegato 3 della deliberazione della GP n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss.mm.; sarà, in ogni caso, cura del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura, nonché garantire la scorrevolezza del traffico nelle immediate vicinanze. Queste soluzioni potranno prevedere anche, qualora necessarie a giudizio del Sindaco -sentita la Commissione Edilizia- opere di ampliamento di fabbricati, sempre allo scopo di garantire la funzionalità e la fruibilità della struttura.
- g) E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, consentire la realizzazione, o il recupero di manufatti ad uso accessorio della residenza, della produzione e della viabilità ( ricovero attrezzi, legnaie, garages, ecc.) purché nel rispetto degli schemi tipologici previsti all'art.9, comma 4, delle Norme d'attuazione del territorio urbanizzato ed aperto (N3) o la demolizione.
- h) Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio.

## **2. Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Per la definizione della categoria di intervento "manutenzione ordinaria", si rinvia alla legge provinciale<sup>1</sup>;
2. Interventi ammessi:
  - ✓ Quelli stabiliti dalla normativa provinciale-

## **3. Interventi di manutenzione straordinaria**

3. Per la definizione della categoria di intervento "manutenzione straordinaria", si rinvia alla legge provinciale<sup>2</sup>;
4. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ammesse tutte le opere già previste dalla categoria di manutenzione ordinaria.

## **4. Interventi di restauro**

1. Per la definizione della categoria di intervento "restauro", si rinvia alla legge provinciale<sup>3</sup>.
2. Nell'ambito degli interventi di restauro sono ammesse tutte le opere già previste dalla categoria di manutenzione ordinaria.
3. gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista rientrano nella tutela del D.Lgs. 42/2004 come richiamato al successivo articolo 13.

## **5. Interventi di risanamento conservativo**

---

<sup>1</sup> Art. 77, c.1, a) L.P. 15/2015

<sup>2</sup> Art. 77, c.1, b) L.P. 15/2015

<sup>3</sup> Art. 77, c.1, c) L.P. 15/2015

4. Per la definizione della categoria di intervento "Risanamento conservativo", si rinvia alla legge provinciale.<sup>4</sup>;
5. Nell'ambito degli interventi di risanamento sono ammesse tutte le opere già ammesse dalle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.
6. L'ampliamento e/o la sopraelevazione degli edifici soggetti a ristrutturazione sono ammessi solo se specificatamente previsti dalle schede di catalogazione.

#### **6. Interventi di ristrutturazione edilizia**

7. Per la definizione della categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia", si rinvia alla legge provinciale<sup>5</sup>;
8. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse tutte le opere già previste dalle categorie della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
9. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi straordinari previa valutazione di coerenza e necessità da parte della Commissione edilizia comunale:
  - a) rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione con modifica di pendenze, di forma, numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto; eventuali sopraelevazioni della linea di gronda con un massimo di m **30 cm**. Sopraelevazioni maggiori sono ammesse solo se individuate puntualmente all'interno delle schede di catalogazione e progetto del Centro Storico e disciplinate con precise indicazioni architettoniche. Esse sono previste solo in relazione al completamento di volumi preesistenti purché non venga stravolta la tipologia dell'edificio, si mantengano inalterate le facciate caratterizzanti il vincolo tipologico ed in funzione di un uso abitativo. La sopraelevazione di 30. cm. non è ammessa per edifici classificati come **A Edifici conclusi** o **B edifici di notevole altezza**.
10. Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione ove l'edificio presenti ancora elementi e caratteristiche storiche, meritevoli di essere conservate, si potrà comunque procedere con la demolizione nel rispetto delle seguenti procedure:
  - b) Al fine di permettere la ricostruzione filologica è necessario prevedere un rilievo architettonico dell'edificio in scala 1:50 con rappresentazione dei particolari architettonici e tecnici in scala 1:20. Particolarmente curato dovrà essere il rilievo dei manufatti lignei, dei sistemi di incastro, delle imposte del tetto, degli arredi interni e degli infissi esterni. Gli elementi lignei che presentano un grado di conservazione adeguato dovranno essere ricollocati nella originaria posizione. Il rilievo dovrà essere accompagnato da una documentazione fotografica esaustiva;
  - c) Tutte le parti in pietra e in ferro battuto originarie, dovranno essere riproposte nelle posizioni originarie. Si consiglia inoltre di riutilizzare particolari pezzi costruttivi, quali pietre d'angolo che nell'edificio ricostruito dovranno rimanere a vista.
11. L'ampliamento e/o la sopraelevazione degli edifici soggetti a ristrutturazione sono ammessi solo se specificatamente previsti dalle schede di catalogazione.

*Sono inoltre ammessi:*

1. l'ampliamento della superficie utile netta esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109 della LP n.15/2015;
2. la sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della LP n.15/2015 o alternativamente nei limiti stabiliti dal PRG (schede);

#### **7. Interventi di demolizione**

1. Per la definizione della categoria di intervento "demolizione", si rinvia alla legge provinciale<sup>6</sup>;

#### **8. Interventi di ricostruzione**

---

<sup>4</sup> Art. 77, c.1, d) L.P. 15/2015

<sup>5</sup> Art. 77, c.1, e) L.P. 15/2015

<sup>6</sup> Art. 77, c.1, f) L.P. 15/2015

Si intende che è possibile la ricostruzione nel caso di edifici le cui condizioni rispondano alle caratteristiche previste nell'articolo 106 della L.P n. 15/2015; le disposizioni per la ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto dell'articolato dell'articolo 107 della L.P n. 15/2015.

Le distanze tra le costruzioni, previste dallo specifico strumento urbanistico in ampliamento e/o sopraelevazione, e le strade e/o vie pubbliche, possono essere ridotte fino a ml.1.50 qualora il progetto preveda una ricomposizione volumetrica e/o per l'adeguamento igienico funzionale degli edifici stessi. E' comunque sempre facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, imporre il rispetto degli allineamenti preesistenti, (verticali e/o orizzontali) in caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici aggettanti vie pubbliche.

In caso di ampliamenti volumetrici, sopraelevazioni e/o nuove costruzioni previste dal Piano del Centro Storico, i nuovi volumi dovranno rispettare dai confini una distanza minima di ml. 1.50 ( salvo costruire in aderenza o a confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo ).

### **9. Interventi di sopraelevazione ai sensi dell'art.105 della LP n.15/2015**

1. L'intervento di sopraelevazione per il recupero del sottotetto a fini abitativi è consentito per una sola volta negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con le modalità di cui all'art. 105 della L.P. n. 15/2015 e con esclusione degli edifici assoggettati a restauro.
2. Sopraelevazioni alternative da quanto previsto al punto 1. vengono consentite per una sola volta ed indicate nelle schede di analisi e progetto delle singole U.T.
3. La sopraelevazione, estesa a tutta la superficie indicata in cartografia per ogni singola U.T., rappresenta la possibilità di aggiungere in elevazione volume utile, che deve essere realizzato in modo rigorosamente conforme all'edificio sottostante, sia per quanto riguarda la superficie coperta, la struttura, la forma degli elementi, che per quanto riguarda i materiali, le tecnologie costruttive e le finiture.
4. Resta inoltre inteso che la copertura deve essere ricomposta unitariamente nelle falde della stessa U.T., od anche in due o più U.T. contigue, qualora sotto la medesima falda (U.T. progressivamente più bassa). Qualora U.T. contigue abbiano coperture distinte con gronde non alla stessa quota, la sopraelevazione non comporta il pareggio in continuità delle gronde, salvo il caso che ciò non risulti in coerenza alle altezze delle elevazioni sottostanti. In altre parole, è vincolante l'altezza sottostante e non la continuità di gronda, che deve, preferibilmente, essere evitata.

### **Art. 2.2. - Edifici pertinenziali**

1. Per i manufatti isolati individuati in modo autonomo dalla cartografia 1:1000, classificati come R3 [cod. shape A205] o A [cod. shape A209] valgono le seguenti norme:  
All'interno dei perimetri dei manufatti isolati le aree sono suddivise in zone omogenee, come per i centri aggregati.  
Nell'interno dei perimetri dei manufatti isolati sono ammessi gli stessi interventi edilizi che sono possibili nei centri aggregati.
2. Per i manufatti ad uso accessorio della residenza, della produzione e della viabilità ( ricovero attrezzi, legnaie, garages, ecc.) individuati in modo autonomo sulla tavola IS.1 Scala 1:1.000 "Insediamenti Storici" sono ammessi gli interventi di cui al comma 1, lettera g) dell'art. 2.1.
3. Le costruzioni accessorie esistenti e/o realizzate nel rispetto dell'art. 5bis della NdA-PRG non rientrano nella definizione di edifici pertinenziali e pertanto per esse non trovano applicazione le norme del presente articolo.

### **Art. 2.3. - Lavatoi, pozzi, abbeveratoi, terrazzamenti**

Per queste testimonianze storiche individuate con simbologia particolare dalla cartografia 1:1000 valgono le seguenti norme: non sono ammesse modifiche di funzione. L'intervento ammissibile è il restauro. Inoltre queste testimonianze storiche sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. n.42/2004.

### **Art. 2.4. – Manufatti sparsi**

Per i manufatti sparsi valgono in generale le norme di zona ed in particolare per gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio montano, valgono le Norme d'attuazione PEM (N2), i Criteri di tutela e il

Manuale tipologico PEM (C2) e quanto previsto nelle schede di analisi e progetto raccolte nel censimento del patrimonio edilizio montano.

### **Art. 2.5. – Costruzioni accessorie**

Nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione delle costruzioni accessorie come definite all'art. 5bis delle Nda-PRG comma 2, lettera a).

Per le distanze si applica la norma attuativa provinciale in vigore (Allegato 2 del GP 2023/2010 e succ. int. e/o mod.)

## **Art. 3 - Contenuti attuativi e modalità di attuazione**

### **1. PREMESSA**

Il piano è attuato nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni cartografiche. Le operazioni edilizie prescritte o ammesse dal piano si svolgono per intervento diretto. Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti NORME, limitatamente ai casi di opere pubbliche o di interesse pubblico così come stabilito dalla Giunta Provinciale con apposito atto deliberativo. Per le procedure di deroga di cui sopra, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n.22 – Ordinamento urbanistico e tutela del territorio.

### **2. INTERVENTO DIRETTO**

- a) Si definisce intervento diretto quello che si attua conformemente ad un progetto esecutivo approvato. Detto progetto formato a cura della proprietà, relativo all'intera U.T. (Unità Tipologica) ed alle aree scoperte di proprietà pertinenti all' U.T. stessa, deve essere costituito:
  - dal rilievo della situazione esistente;
  - dal progetto esecutivo;
- b) L'U.T. -definita in sede di analisi critica delle strutture edilizie e riportata nel piano come organismo edilizio omogeneo, soggetto ad univoca normativa -rappresenta un edificio o una porzione autonoma di edificio (dalle fondazioni al tetto), per il quale il piano prescrive che il progetto sia organicamente unitario. In altre parole l'U.T. rappresenta la dimensione minima di progetto di intervento. Le aree scoperte di proprietà pertinenti alla U.T. sono quegli spazi (accessi, cortili, aree contorno, orti, giardini, ecc.. ..) organicamente e funzionalmente connessi agli edifici. Tuttavia fermo restando che il progetto si riferisce unitariamente agli edifici ed alle aree scoperte di pertinenza -qualora con il rilievo dello stato di fatto si possa evidenziare che all'interno di una U.T. consistono porzioni autonome, coerenti alla struttura ed alla organizzazione originale dell'edificio, queste potranno costituire unità minima di progetto. Questa scomposizione della U.T. deve essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale. In attuazione del progetto unitario relativo all'intera U.T. od a porzioni autonome di essa, come testé indicato, gli interventi possono essere realizzati per parti, secondo priorità autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
- c) Per interventi di modesta entità, quali spostamento di pareti interne non portanti, rifacimento pavimenti e riapertura od ampliamento di fori, ecc..., è sufficiente presentare una documentazione grafica limitata all'intervento in oggetto.

### **3. MODALITA' DI FORMAZIONE DEI RILIEVI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE**

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

- a) Per quanto riguarda gli edifici, il rilievo, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi composti gli eventuali scantinati e sottotetto, nonché la copertura, deve mettere in evidenza, utilizzando adeguati simboli grafici e attraverso anche una breve relazione scritta: i caratteri strutturali, con l'indicazione delle murature portanti tradizionali, delle murature moderne, degli assi di orditura primaria e secondaria dei solai lignei e della posizione delle eventuali volte al botte o a crociera; i caratteri distributivi con l'indicazione della destinazione d'uso originaria (se possibile) e attuale; i caratteri formali-decorativi con l'indicazione degli elementi artistici e decorativi (sculture, bassorilievi, affreschi, dipinti, ecc...) documentanti la storia dell'edificio. i materiali costruttivi, con eventuali cenni relativi alle tecnologie impiegate; le finiture (serramenti interni ed esterni,

pavimenti, intonaci, ecc...); gli impianti tecnici e igienici originali e successivi (camini, scarichi, ecc...); gli elementi esterni, quali balconi, poggiali, grigliati, scale, ponti di accesso, ecc. ..., stipiti in pietra, ecc ; gli accessori originali e attuali dell'edificio e dei singoli locali; le eventuali porte o finestre interne od esterne murate, spostate, modificate; eventuali altri elementi utili a documentare la consistenza e le trasformazioni dell'edificio (scale, balconi, ecc , soppressi, coperture, ecc... .modificate, ecc. ...).

- b) Per quanto riguarda le aree scoperte, il rilievo, deve mettere in evidenza:
- la situazione esistente, sia per quanto riguarda manufatti o sistemazioni del terreno (scale, fontane, pavimentazioni, muretti, ecc. ...), che per quanto riguarda l'uso del suolo (accessi, carri, cortili, aree di contorno, orti, giardini, ecc... ..) e gli eventuali alberi di alto fusto.
  - le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti esistenti nel lotto o limitrofi ad esso.
- c) Per quanto riguarda le aree a verde, a parco e a giardino, il rilievo, che deve essere esteso almeno all'intera area perimetrica e riportata in cartografia, deve mettere in evidenza la distribuzione planimetrica delle aree verdi, la distribuzione planimetrica delle essenze; Infine il rilievo dovrà essere corredato da una adeguata documentazione fotografica.

#### **4. MODALITA' DI FORMAZIONE DEI PROGETTI**

- a) Il progetto di intervento sugli edifici e sull'intera area scoperta di pertinenza deve essere rivolto al recupero e alla tutela dei valori storici e culturali testimoniati dall'edilizia e dall'uso del suolo tradizionali e deve interpretare in termini conservativi le strutture storiche di organizzazione dello spazio edificato e non. Per quanto riguarda gli edifici, il progetto deve tendere a interpretare e conservare o trasformare, secondo le prescrizioni richiamate, i caratteri strutturali, distributivi e formali-decorativi dell'edificio, nonché i materiali costruttivi, le finiture, gli impianti e gli elementi esterni.
- b) Il progetto può inoltre proporre il recupero o il ripristino di porte o finestre, murate, spostate o modificate e di eventuali altri elementi soppressi o modificati.
- c) Il progetto può, infine, proporre la costruzione di nuovi elementi esterni. La correttezza dell'interpretazione dei caratteri e degli elementi edilizi, delle proposte di conservazione o trasformazione dei caratteri stessi e di recupero e ripristino di elementi edilizi, nonché delle proposte di costruzione di nuovi elementi esterni, sarà valutata anche attraverso sopralluogo - dalla Commissione Edilizia. Per quanto riguarda le aree scoperte, deve tendere -nel rispetto delle norme relative alla zonizzazione - a interpretare e conservare o trasformare i manufatti, le sistemazioni del terreno, l'uso del suolo e gli alberi di alto fusto esistenti.
- d) Il progetto può proporre il recupero o il ripristino di manufatti, sistemazioni del terreno ecc , soppressi o modificati.
- e) Il progetto può infine proporre nuove sistemazioni delle aree scoperte.
- f) La correttezza dell'interpretazione e delle proposte di conservazione, trasformazione, recupero, ripristino e nuova costruzione di manufatti, di sistemazione del terreno, ecc sarà valutata anche attraverso sopralluogo- dalla Commissione Edilizia Comunale. Per quanto riguarda le aree a verde, a parco ed a giardino il progetto deve tendere a interpretare, conservare e valorizzare o recuperare gli elementi culturali e floristici caratteristici di dette aree.
- g) Nel caso in cui i lavori per il recupero di porzioni di edificio siano di modesta entità, gli elaborati da predisporre riguarderanno le parti di edificio interessate all'intervento.

### **Art. 4 - Criteri di tutela**

#### **1. Interventi di conservazione (restauro- risanamento)**

- a) Le opere di conservazione hanno per oggetto edifici o manufatti storici classificati, o comunque meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale. Per le coperture, i materiali e le forme devono essenzialmente riproporre i caratteri originari degli edifici, specie dove si usavano elementi di particolare rilevanza paesaggistica e culturale: manti

in coppi in cotto, o tipo cotto, scandole in legno, In generale la struttura portante originale dei tetti va conservata nei suoi caratteri costruttivi e morfologici; L'uso eventuale di materiali e di soluzioni costruttive diverse da quelle originali, va limitato alle componenti strutturali non in vista; la tipologia della copertura ( a due falde, a padiglione, ecc.) la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine. Sono quindi da evitare modifiche rilevanti delle coperture mediante abbaini di dimensione e tipo non tradizionale, tagli a terrazza nelle falde, tettoie in plastica ecc. Sono consentite, per illuminazioni d'interni, le finestre a lucernario in falda e abbaini di tipo tradizionale. Nelle parti esterne, vanno mantenute le murature in pietra faccia a vista, intervenendo ove necessario con rabbocchi di intonaco nelle fughe; negli interventi sulle facciate intonacate, l'intonaco deve riproporre il più possibile i tipi e i colori originari, anche nei modi di applicazione. Vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originari nel resto delle pareti esterne. Quanto alle aperture nelle facciate, su tutti i prospetti vanno mantenuti la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione. L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne dovrà rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate; Nei serramenti e negli infissi, gli elementi di oscuramento e di chiusura devono essere lignei, di disegno, fattura e colori tradizionali; sono escluse le tapparelle e le serrande basculanti.

- b) Le eventuali grate di protezione devono essere in ferro, semplici e di disegno tradizionale. In ogni caso si esclude l'uso dell'alluminio anodizzato e di vetri colorati da tutti i serramenti visibili dall'esterno.
- c) I collegamenti verticali e orizzontali esistenti (scale e ballatoi) dovrebbero preferibilmente essere mantenuti salvo che ragioni di carattere statico impongano una loro demolizione con conseguente ricostruzione.
- d) I tamponamenti lignei dei sottotetti, se in buono stato, vanno, di norma, mantenuti nelle loro forme e dimensioni; le eventuali nuove aperture devono conformarsi alle strutture preesistenti, evitando le finestre con ante ad oscuro, ma piuttosto operando con semplici fori vetrati inseriti nell'assito.

## 2. Interventi di ristrutturazione

- a) E' innanzitutto opportuno distinguere, tra gli interventi di ristrutturazione, quelli che riguardano gli edifici e le infrastrutture di rilevanza storico-artistica, classificati o comunque meritevoli di speciale tutela architettonica sotto il profilo tecnico e culturale, e quelli che riguardano l'edilizia generica recente, non classificata. Nel primo caso, per quanto riguarda le opere da eseguire sulle coperture, le pareti esterne e i serramenti, conviene riferirsi ai criteri esposti al riguardo sugli interventi di conservazione.
- b) Negli edifici di rilevanza storico-artistica, culturale o ambientale, le eventuali nuove aperture nelle pareti esterne devono riproporre le partiture originarie, con le loro tipiche simmetrie o asimmetrie. Le dimensioni e i rapporti proporzionali potranno essere differenziati a seconda della destinazione interna dei locali, senza però modificare la forma d'insieme delle porte e delle finestre esistenti. Sono ammesse modifiche nei collegamenti verticali ed orizzontali;
- c) Preferibilmente, non sono consentibili demolizioni e rifacimenti con materiali diversi dal legno e dalla pietra, salvo che esigenze di carattere statico lo impongano. Le eventuali nuove sovrastrutture devono riprendere gli stilemi locali e tradizionali per forme, dimensioni, particolari costruttivi e materiali; in particolare, è da evitare, per quanto possibile, l'uso del cemento armato e del ferro a vista.
- d) I tamponamenti dei sottotetti, ove non possano essere ripristinati, devono essere eseguiti con assiti grezzi, con eventuali pareti interne in muratura.
- e) Nel secondo caso, e cioè negli interventi di ristrutturazione riguardanti l'edilizia e le infrastrutture generiche recenti, si tratta essenzialmente di badare al corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale che si intende tutelare, assumendo a modello e riferimento l'edilizia e le infrastrutture di tipo tradizionale circostanti. Pertanto, negli interventi sulle coperture i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli presenti nei contesti edilizi all'intorno; lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

- f) Le eventuali nuove aperture devono essere preferibilmente di forma e dimensione uguali a quelle esistenti o tradizionali e di identici materiali. Per i serramenti e gli infissi, gli interventi, pur nella libertà compositiva, devono adeguarsi alla tipologia e ai materiali che caratterizzano il contesto tradizionale locale; in particolare i colori e i materiali dei manti di copertura devono essere preferibilmente uniformi a quelli degli edifici limitrofi.