

Comune di Giustino

Provincia Autonoma di Trento



## COMUNE DI GIUSTINO



# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2019

Art.39 della L.P. 4 agosto 2015 n.5

## INSEDIAMENTO STORICO

Norme di Attuazione  
Testo coordinato

PRIMA ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n.26 d.d.24.10.2019

SECONDA ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n.24 d.d.03.08.2020

APPROVATO CON D.G.P. N. \_\_\_\_\_ DI DATA \_\_\_\_.

MARCO PICCOLROAZ ARCHITETTO

# MP\_A

via Benacense, 13  
IT 38068 Rovereto - TRENTO  
Tel/Fax 0464 / 486375  
email: [info@mp-a.it](mailto:info@mp-a.it)



Collaboratori:  
ing. Giovanbattista D'Ambros  
arch. Alex Pellizer

maggio 2021



**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>A) CENTRI AGGREGATI.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>6</b>
1.1 - Premessa.....	6
1. Residenziale.....	6
2. Attività produttive specializzate.....	6
3. Attrezzature collettive ed impianti.....	6
4. Verde e sport.....	6
1.2 - Prescrizioni generali.....	6
1.3 - Zona residenziale.....	6
1.4 - Zone attività produttive specializzate.....	7
1.5 - Zona attrezzature collettive ed impianti.....	7
1.6 - Zona verde attrezzato.....	7
1.7 - Zona acque superficiali.....	7
1.8 - Zona verde privato.....	7
1.9 - Zona spazi pubblici.....	7
1.10 - Zona spazi privati.....	8
1.11 - Viabilità pedonale e portici.....	8
1.12 - Viabilità rotabile.....	8
1.13 - Parcheggi pubblici e privati.....	8
<b>2. INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>9</b>
2.1 - Premessa.....	9
2.2 - Manutenzione ordinaria.....	9
2.3 - Manutenzione straordinaria.....	9
2.4 - R1 Restauro.....	10
2.5 - R2 Risanamento conservativo.....	11
2.6 - R3 Ristrutturazione edilizia.....	12
2.7 - (stralciato) R5 Demolizione con ricostruzione.....	13
2.8 - R4 Demolizione senza ricostruzione.....	13
2.9 - R7 - Ristrutturazione manufatti accessori ( A ).....	13
2.10 - Costruzione.....	14
2.11 - Sopraelevazioni.....	14
2.12 - Ampliamenti volumetrici sempre ammessi.....	14
2.13 - Ampliamenti di superficie utile netta (S.U.N.) volume per edifici in risanamento.....	15
2.14 - Ampliamenti volumetrici in ristrutturazione.....	15
Ristrutturazione con ampliamento di tipo "a".....	15
Ristrutturazione con ampliamento di tipo "b".....	15
2.15 - Spostamento di fontane e lavatoi.....	15
2.16 - Fronti di pregio.....	16
2.17 - Balconi, Coperture, Abbini, Finestre.....	16
2.18 - Affreschi, stemmi ed altri elementi decorativi.....	16
<b>B) MANUFATTI ISOLATI .....</b>	<b>17</b>
1. Zonizzazione.....	17
2. Interventi edilizi.....	17
<b>C) MANUFATTI SPARSI .....</b>	<b>17</b>
1. Zonizzazione.....	17
2. Interventi edilizi.....	17
<b>D) MANUFATTI ACCESSORI ISOLATI .....</b>	<b>17</b>
1. Individuazione.....	17
2. Interventi.....	17
<b>E) NORME INTEGRATIVE.....</b>	<b>18</b>
<b>F) INTERVENTI AMBIENTALI .....</b>	<b>18</b>
1. Verde ambientale.....	18

<b>G) CONTENUTI ATTUATIVI.....</b>	<b>18</b>
MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	18
1. Premessa.....	18
2. Intervento diretto .....	18
3. Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente .....	19
3.1.....	19
3.2.....	19
3.3.....	19
3.4.....	20
4. Documentazione di progetto .....	20
<b>H) DEFINIZIONI GLOSSARIO .....</b>	<b>20</b>
1. Premessa.....	20
2. Caratteri edilizi .....	20
NUMERO DEI PIANI.....	20
3. Operazioni ammesse (stralcio).....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>ELENCO MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE .....</b>	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
1 - MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE DEFINITI DAL P.U.P. ....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
2 - MANUFATTI ACCESSORI ISOLATI .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
3 - EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA L. N.1089/1939.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>

## PREMESSA

1. Le presenti norme di attuazione degli insediamenti storici sono parte integrante delle norme di Piano Regolatore Generale.
2. Le aree sottoposte alle presenti norme di attuazione comprendono gli **insediamenti storici** ricadenti nel territorio comunale di **Giustino**.
3. In particolare nel territorio suddetto sono stati individuati, con riferimento alla tavola grafica 1:2.000 (cartografia di PRG con le prescrizioni urbanistiche), e 1:1.000 (cartografie I.S. specifiche per gli insediamenti storici) tutti gli immobili aventi i "caratteri" definiti dalla legislazione provinciale che regola la materia.
4. Il sistema degli insediamenti storici così individuati è stato suddiviso in quattro parti:
  - A. **Centri aggregati**, che comprendono tutti gli insediamenti compatti.
  - B. **Manufatti isolati**, che comprendono ville, abitazioni, attività produttive (molini, fucine, segherie, malghe, ecc.), strutture collettive (chiese, cimiteri, fortificazioni, rifugi alpini), di carattere storico, distribuiti nel territorio.
  - C. **Manufatti sparsi**, che comprendono il sistema dei masi e tutta l'edilizia tradizionale comunque distribuita sul territorio, riscontrabile sulle mappe del 1860.
  - D. **Manufatti accessori isolati**, sia della produzione che della viabilità, capitelli, portali, ponti, fontane, ecc. di carattere storico.
5. La cartografia di Piano Regolatore Generale relativa agli insediamenti storici è la seguente:
  - Tav.CS                      Centri storici 1:1.000;

# A) CENTRI AGGREGATI

## 1. ZONIZZAZIONE

### 1.1 - Premessa

1. All'interno dei perimetri degli Insediamenti Storici compatti e isolati, le aree sono suddivise in zone omogenee, cui corrispondono determinate destinazioni.
2. Esse sono con riferimento alle cartografie di piano (TAVOLE I.S./1:1.000), denominate "zonizzazione" che definiscono la prevalenza d'uso degli edifici esistenti e la destinazione degli spazi liberi pertinenziali degli edifici stessi.

#### **1. Residenziale**

#### **2. Attività produttive specializzate**

- 2.1. Attività primarie
- 2.2. Attività secondarie
- 2.3. Attività terziarie

#### **3. Attrezzature collettive ed impianti**

#### **4. Verde e sport**

- 4.1. Verde attrezzato e sportivo
- 4.2. Parco urbano
- 4.3. Acque superficiali
- 4.4. Verde privato
- 4.5. Spazi pubblici
- 4.6. Spazi privati
- 4.7. Viabilità pedonale e portici
- 4.8. Viabilità rotabile
- 4.9. Parcheggi
- 4.10. Parcheggi interrati.

### 1.2 - Prescrizioni generali

- a) Le attività di conservazione e di trasformazione dell'assetto urbanistico ed insediativo finalizzate al recupero ed alla tutela degli insediamenti storici sono regolate dalle norme degli articoli seguenti.
- b) L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal piano generale, conformemente alle destinazioni di zona, agli interventi prescritti dalle cartografie, rispettivamente "zonizzazioni" ed "interventi", entrambe in scala 1:1000, e alle modalità stabilite dalle seguenti Norme di attuazione.
- c) Salvo diverse prescrizioni cartografiche, nelle aree libere è sempre possibile localizzare garages interrati e/o posti macchina in superficie.

### 1.3 - Zona residenziale

1. Tali zone sono destinate alla residenza. Sono però consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la destinazione residenziale:
  - studi professionali e commerciali, uffici amministrativi;
  - laboratori artigiani e magazzini, qualora non molesti e nocivi per rumori o fumi ecc., secondo le vigenti leggi nazionali e provinciali per la tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
  - attrezzature ricettive ed alberghi;
  - negozi, bar, rivendite di giornali e tabacchi, ecc..... e tutte quelle attività di servizio che sono compatibili col carattere residenziale della zona;
  - attrezzature collettive, per lo spettacolo, lo svago, per i servizi sociali, culturali o religiosi;
  - garages;
  - non sono ammesse nuove stalle (anche di tipo familiare) così come non sono ammesse le concimaie, che devono in ogni caso essere situate a non meno di 100 m dagli abitati.

2. Tutte le destinazioni di cui sopra devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni dei piani commerciali comunali e ad altre leggi di settore, sia nazionali che provinciali.

#### 1.4 - Zona attività produttive specializzate

1. Le attività produttive da inserire negli insediamenti storici devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
2. All'interno del tessuto storico di Giustino e Vadajone si trovano limitati edifici destinati esclusivamente ad attività produttive e la loro destinazione viene individuata all'interno della tavola IS.3:
  - 2.1. Attività primarie (zootecnica): edifici n. 27, 38
  - 2.2. Attività secondarie (artigianato): Edificio n. 33
  - 2.3. Attività terziarie:
    - Alberghiero: edificio n. 4
    - Commerciali: edifici n. 61, 66, 71 (con prevalenza della residenza)

#### 1.5 - Zona attrezzature collettive ed impianti

1. Queste zone comprendono le attrezzature collettive pubbliche (cioè gli edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, la sanità, la pubblica amministrazione e lo sport) e private di uso pubblico nonché quelle riservate alla realizzazione degli impianti di interesse generale.

#### 1.6 - Zona verde attrezzato

1. Queste zone sono destinate al verde pubblico, alle attrezzature da gioco e ricreative, (giochi vari, panchine, gioco delle bocce, ecc.....). Almeno il 20% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze d'alto fusto.
2. La vegetazione d'alto fusto esistente deve essere rispettata o sostituita.

#### 1.7 - Zona acque superficiali

1. Sono le aree di pertinenza dei corsi d'acqua.
2. Esse di norma sono inedificabili. È tuttavia ammissibile, in particolari casi di evidente necessità pubblica, la copertura delle aree stesse con manufatti in calcestruzzo con pavimentazione idonea secondo le esigenze di utilizzo.
3. Nella cartografi sono indicate anche la fascia di rispetto di 10 dal confine della proprietà demaniale.

#### 1.8 - Zona verde privato

1. Sono aree agricole, a prato, orto, giardino e parco nelle quali il piano pone un vincolo di inedificabilità fuori terra, salvo diversa prescrizione cartografica con la possibilità di realizzarvi i volumi accessori alla residenza, i parcheggi pertinenziali interrati con posti fuori terra limitati allo stretto necessario per la quota relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche. L'ubicazione dei parcheggi nelle aree a verde privato è ammesso esclusivamente se non vi sono altre possibilità di ubicare gli stessi spazi di sosta o all'interno degli spazi privati (già pavimentati) o all'interno anche degli edifici e dei volumi accessori, qualora ammesso dalla categoria di intervento.

#### 1.9 - Zona spazi pubblici

1. Sono le aree di proprietà pubblica riservata alla circolazione motorizzata ed al transito dei pedoni.
2. Sono anche aree di parcheggio, secondo la segnaletica predisposta dal Comune.

### 1.10 - Zona spazi privati

1. Sono aree di proprietà privata di servizio agli edifici, per circolazione o sosta, di accesso ai lotti o agli edifici dagli spazi pubblici. Possono essere pavimentati conservando comunque una minima quota di verde ornamentale. Tali aree possono ospitare manufatti accessori alla residenza e parcheggi pertinenziali superficiali ed interrati nel limite del soddisfacimento dello standard necessario per le funzioni ammesse per l'edificio di cui costituiscono pertinenza, qualora gli stessi spazi non possano essere realizzati all'interno degli spazi privati già pavimentati.

### 1.11 - Viabilità pedonale e portici

1. È la nuova viabilità riservata al transito pedonale.
2. Essa è costituita da sentieri, passeggiate e da passaggi pedonali e portici previsti dal piano. L'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,40. Per le aree porticati la dimensione minima deve essere di 2 m.

### 1.12 - Viabilità rotabile

1. Si tratta della viabilità rotabile nuova eventualmente prevista dal piano.
2. Il piano si limita ad indicarne il tracciato.
3. Spetta al Comune stabilire le caratteristiche geometriche ed i materiali in conformità con il carattere storico degli insediamenti.

### 1.13 - Parcheggi pubblici e privati

1. Sono zone attrezzate per la sosta ed il parcheggio dei mezzi di trasporto. La pavimentazione dovrà essere realizzata in materiale lapideo, in grigliati di calcestruzzo successivamente inerbata, oppure in ghiaia.
2. La vegetazione esistente d'alto fusto deve essere possibilmente rispettata.
3. I parcheggi dovranno - nella misura del possibile - essere organizzati con spazi di sosta e di circolazione.
4. Le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere utilizzate anche per soddisfare esigenze di parcheggio pertinenziale privato, previa stipula di accordo con l'amministrazione comunale che potrà essere concretizzato nelle forme del piano attuativo a cura e spese del concessionario. Il Piano attuativo potrà prevedere l'utilizzo dell'interrato per ampliare lo spazio destinabile a parcheggi e collegamenti con le strutture servite, utilizzando a tal fine anche le aree perimetrali e limitrofe di proprietà pubblica e/o privata
5. Pur tenendo in considerazione la limitata dimensione dei parcheggi pubblici previsti dal PRG, ogni progetto deve essere corredato della "valutazione di impatto acustico" preliminare alla realizzazione degli interventi.
6. Nelle aree a parcheggio privato e pubblico sono sempre ammessi anche parcheggi interrati oltre al parcheggio di superficie. Nel caso di terreni acclivi è ammessa la realizzazione di piani parzialmente sporgenti dal livello naturale del terreno. In tali casi la struttura fuori terra dovrà mantenere le distanze minime previste per le costruzioni fuori terra.

## 2. INTERVENTI EDILIZI

### 2.1 - Premessa

1. Con riferimento alle leggi vigenti sono sempre possibili su qualsiasi manufatto di carattere storico concorrente a formare il sistema degli Insediamenti Storici, interventi di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le previsioni di Legge.
2. All'interno dei perimetri degli Insediamenti Storici sono inoltre possibili, con riferimento alla cartografia di piano denominata "tipo interventi" e secondo le indicazioni dell'apposita simbologia, i seguenti interventi edilizi.

### 2.2 - Manutenzione ordinaria

1. Le modalità di intervento nell'ambito della manutenzione ordinaria sono regolate dall'art.77 c.1 lett. a) della L.P.15/2015.
2. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnico-sanitari esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.
3. Non è ammesso l'ampliamento di superficie utile netta (S.U.N.) e di superfici utili di calpestio.
4. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi sono ammesse le seguenti opere:
  - a) Riparazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
  - b) Riparazione e sostituzione parziale di elementi strutturali quali: orditure secondarie del tetto;
  - c) Riparazione delle finiture interne, tranne che per le parti comuni, quali: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
  - d) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico- sanitari;
  - e) Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti tecnologici, relative strutture, volumi tecnici e reti di distribuzione-alimentazione, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
5. E' ammessa l'installazione di impianti telefonici, televisivi e citofonici nel rispetto dei criteri sopra espressi.

### 2.3 - Manutenzione straordinaria

1. Le modalità di intervento nell'ambito della manutenzione straordinaria sono regolate dall'art.77 c.1 lett. b) della L.P.15/2015.
2. Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, nonché nel realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, senza alterazione di superfici e volumi; è anche compresa la realizzazione di pavimentazioni esterne.
3. Eventuali sostituzioni devono avvenire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli precedenti; nel caso di elementi strutturali architettonici e decorativi non possono essere modificate quote, posizioni e forme.
4. Per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti, e comunque nel rispetto della muratura portante interna.
5. Non è ammesso ampliamento di superficie utile netta (S.U.N.).
6. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi sono ammesse le seguenti opere:
  - a) Riparazione e sostituzione anche totale di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
  - b) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto;

- c) Consolidamento e rifacimento di parti limitate di murature perimetrali e tamponamenti esterni qualora degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture.
- d) Realizzazione o eliminazione di aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità abitativa, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità. Eventuali contorni in materiale ligneo o lapideo devono essere comunque mantenuti nelle posizioni originarie. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- e) Riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche per le parti comuni, quali: tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
- f) Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- g) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici eventuali devono essere realizzati all'interno dell'unità edilizia e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo della stessa.

#### 2.4 - R1 Restauro

1. Le modalità di intervento nell'ambito del restauro sono regolate dall'art.77 c.1 lett. c) della L.P.15/2015. La progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia.
2. E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni.
3. E' altresì ammessa l'eliminazione di elementi aggiunti all'organismo edilizio se deturpanti o storicamente non significativi, ed il ripristino delle caratteristiche originarie, anche mediante ricostruzioni, purché supportate da documentazione attendibile e rigore filologico.
4. Non è ammesso ampliamento di superficie utile netta (S.U.N.).
5. E' ammessa la sistemazione delle aree di pertinenza.
6. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono ammesse le sottoelencate opere:
 

Restauro e ripristino di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Qualora ciò non sia possibile per le condizioni di degrado, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

  - a)
  - b) Ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
 

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli elementi orizzontali e delle quote di imposta e di colmo della copertura. La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei suddetti criteri. Devono essere ripristinati e valorizzati i collegamenti originari verticali e orizzontali e le parti comuni dell'edificio quali: scale, androni, logge, portici, corti etc.
  - c) Restauro, ripristino di murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni con valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parte limitata di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
  - d) Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezze, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
  - e) Restauro e ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di tecniche e materiali originari, o ad essi affini, tendenti alla

- valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- f) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
  - g) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni e senza alterazioni dei prospetti.
7. Per gli edifici vincolanti ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, è comunque necessaria la preliminare autorizzazione agli effetti della L.P. 27 dicembre 1975, n. 55. Il progetto per il restauro degli edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.

### 2.5 - R2 Risanamento conservativo

1. Le modalità di intervento nell'ambito del risanamento conservativo sono regolate dall'art.77 c.1 lett. d) della L.P.15/2015.
2. E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.
3. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi sono ammesse le sottoelencate opere:
  - a) Ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - b) Ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto.  
Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. muri a secco), delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, anche con materiali e tecniche attuali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio. E' ammessa la sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai, meglio se con gli stessi materiali. Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni. E' ammesso il rifacimento delle scale interne nella stessa posizione e tipologia dell'originale.
  - c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Negli edifici a destinazione originaria non residenziale, trasformati in residenza o per i quali è comunque possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo;
  - d) Ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo per le parti comuni;
  - e) Ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - f) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
  - g) Sono ammesse sopalcature interne.

- h) E' ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di ascensori. I volumi tecnici possono essere realizzati anche all' esterno dell'edificio. Gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- i) E' ammessa, a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e l'installazione di finestre in falda;
- j) E' altresì ammessa, a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di **ml. 1,00 x 1,00**, collocati, nella quantità minima indispensabile, in allineamento con i sottostanti fori di facciata.al fine esclusivo del recupero edilizio e residenziale del sottotetto è ammessa una sopraelevazione del manto di copertura di max. 30 cm, mantenendo la tipologia originaria delle falde del tetto. Tale sopraelevazione potrà essere effettuata in misura maggiore per i singoli casi previsti dalle schede di analisi e progetto, dove l'indicazione nella parte progettuale della sopraelevazione si intende comprensiva dei 30 cm. già previsti dalla norma generale. La sopraelevazione deve essere estesa all'intera unità edilizia ed essere compatibile dal punto di vista paesaggistico con gli edifici adiacenti. Spetta alla commissione edilizia comunale esprimere parere preventivo di conformità urbanistica e coerenza tipologica e uniformità ed armonia paesaggistica dell'intervento.
- k) stralciato

### 2.6 – R3 Ristrutturazione edilizia

1. Le modalità di intervento nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono regolate dall'art.77 c.1 lett. e) della L.P.15/2015.
2. Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma sono ammessi gli interventi sottoelencati:
  - a) Rifacimento e nuova formazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tamponamenti lignei, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura.
  - b) Consolidamento, integrazione e sostituzione, anche tramite demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate, di elementi strutturali interni quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, poggiali, orditura del tetto. E' ammessa la ricostruzione con diversità di forme, posizioni e materiali;
  - c) Consolidamento della muratura-perimetrale e dei tamponamenti esterni; qualora degradati possono essere sostituiti anche con materiali non originari, purché ne siano mantenuti i posizionamenti e ne vengano riproposti i caratteri tradizionali.  
Sono ammessi gli spostamenti anche rilevanti delle aperture esterne e la realizzazione di nuove, purché inserite in una organica ricomposizione dei prospetti che siano in sintonia, per proporzioni, spazature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale;
  - d) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico mediante demolizioni o costruzioni di tramezze interne, nonché, l'aggregazione e la suddivisione di unità abitative;
  - e) Rifacimento e nuova formazione di tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
  - f) Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari;
  - g) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. La realizzazione dei volumi tecnici relativi può essere anche esterna con ampliamento di superficie utile netta (S.U.N.), purché entro i limiti di quanto previsto per la categoria tipologica di appartenenza dell'unità edilizia considerata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma y) della L.P. 15/2015;
  - h) 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'edificio e dell'intorno;
  - i) Rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio.
  - j) al fine esclusivo del recupero edilizio e residenziale del sottotetto è ammessa una sopraelevazione del manto di copertura di max. 50 cm, mantenendo la tipologia originaria delle falde del tetto. Tale sopraelevazione potrà essere effettuata in misura maggiore per i singoli casi previsti dalle schede di analisi e progetto, dove l'indicazione nella parte progettuale della sopraelevazione si intende comprensiva dei 50 cm. già previsti dalla norma generale. La sopraelevazione deve essere estesa all'intera unità edilizia ed essere compatibile dal punto di vista paesaggistico con gli edifici adiacenti. Spetta alla commissione edilizia comunale esprimere parere preventivo di conformità urbanistica e coerenza tipologica e uniformità ed armonia paesaggistica dell'intervento.
  - k) Nuovi balconi sono ammessi purché vengano realizzati sui fronti secondari, di limitata sporgenza mas 1,00-1,20 m. e comunque nei limiti dello sporto di gronda esistente.
  - l) Le modalità di intervento nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono regolate dall'art. 77 comma 1 lettera d) della Legge Provinciale per il governo del territorio. Negli interventi di risanamento conservativo è ammessa la

sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, a tale proposito si precisa che la sopraelevazione è ammessa solo per i sottotetti non abitabili e dovrà limitarsi al raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,5 m del piano sottotetto calcolata sull'intera superficie del piano, al netto delle eventuali tramezzature interne, delle murature perimetrali e del vano scala.

In ogni caso la sopraelevazione non potrà superare il metro in ogni punto della superficie del piano sottotetto e dovrà prevedere la ricostruzione della copertura secondo i caratteri originari (numero delle falde, pendenza, ecc...) come peraltro indicato dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 15/2015. Rimane comunque vincolante l'eventuale diversa indicazione della scheda specifica dell'edificio.

- m) Per le unità edilizie la cui scheda preveda la categoria di intervento di demolizione e ricostruzione si applica la presente norma di ristrutturazione edilizia R3.

Si raccomandano le linee guida "Architettura Alpina Contemporanea nelle Giudicarie. Indirizzi a supporto della pianificazione territoriale dei comuni" e il Manuale tipologico – "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" pubblicati all'interno del PTC Piano Territoriale Comunità delle Giudicarie.

## 2.7 – (stralciato) R5 Demolizione con ricostruzione

### 2.8 – R4 Demolizione senza ricostruzione

1. Intervento rivolto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.
2. Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio (superfettazioni) l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento.
3. 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 di facciate.
4. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
5. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle vicinanze o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.
6. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi è ammessa la demolizione totale di tutti gli elementi costituenti l'unità edilizia.

### 2.9 - R7 - Ristrutturazione manufatti accessori ( A )

1. Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, individuate nella cartografia di piano con la **lettera A**, sulla base della legenda tipo. rientrano in tale categoria anche i manufatti non individuati cartograficamente che però risultano essere presenti sul territorio prima della adozione della variante 2012 (23/11/2012) e legittimati dal punto di vista edilizio. Tali strutture sono adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione (laboratori domestici, legnaie, magazzini, ecc.). Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico.
2. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne sia possibile la demolizione.
3. Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prescritta la ristrutturazione. Dove questi sono realizzati in aderenza o in appoggio ad altre unità edilizie, possono essere ampliati per realizzare un accorpamento al volume principale. Il volume accessorio ristrutturato non potrà comunque superare il 10% della superficie utile netta (S.U.N.) principale. L'intervento di ristrutturazione e ampliamento sarà possibile solo se tipologicamente compatibile con l'edificio principale.
4. Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione senza ricostruzione.
5. Gli edifici accessori esistenti potranno essere ristrutturati o ricostruiti esclusivamente in legno, con copertura in legno e manto di copertura di tegole in cotto. Tuttavia, per gli accessori esistenti in muratura, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, valuterà l'opportunità di prescrivere la conservazione delle murature e delle coperture.

6. Per gli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione e di ristrutturazione degli accessori previsti dalla cartografia valgono, per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi fra i fabbricati, le norme del Codice Civile, salvo continuità edilizia nel corso di allineamenti in spazi pubblici. Sono comunque consentite modeste costruzioni in legno, come pertinenza-accessorio al fabbricato principale e nella quantità massima di una per edificio, ad uso ricovero attrezzi o legnaia per una superficie utile netta (S.U.N.) massime di mq 12 da realizzarsi secondo lo **schema tipologico allegato**; per le distanze di tale volume accessorio, che riveste permanentemente carattere di precarietà, valgono le norme del Codice Civile.

### 2.10 - Costruzione

1. Sono aree nelle quali è prevista la costruzione di nuovi edifici.
2. Valgono le seguenti norme:

#### **CARATTERE EDILIZIO**

- > Funzione
- > Superficie coperta
- > Superficie utile netta (S.U.N.)
  
- > Copertura
- > Struttura
- > Distribuzione
- > Numero di piani
- > Forma - Elementi – Materiali

#### **OPERAZIONI AMMESSE**

- Vedi cartografia "zonizzazione".
- Vedi cartografia "zonizzazione".
- Corrispondente al numero di piani ammessi sulla superficie coperta.
- Tegole in cotto.
- A pareti murarie e solai, copertura in legno.
- 
- Vedi cartografia interventi.
- In sintonia con le caratteristiche ambientali in cui vengono inseriti.

### 2.11 - Sopraelevazioni

1. Rientrano in questa categoria gli edifici per i quali è indicata la specifica prescrizione cartografica.
2. La sopraelevazione, estesa a tutta la superficie indicata in cartografia, rappresenta la possibilità di rendere abitabili i sottotetti, che devono 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.
3. Con riferimento ai numeri riportati in cartografia:
  - n. 1 significa: sopraelevazioni per un'altezza sufficiente a rendere abitabile il sottotetto, secondo le norme igieniche del R.E.C., fino ad un massimo di **mezza elevazione** con l'apertura delle relative finestre in facciata;
  - n. 2 significa: sopraelevazioni per un'altezza massima di **una elevazione** con l'apertura delle relative finestre in facciata;
4. È vincolante nel computo delle elevazioni, il raggiungimento dell'**altezza tipo fissata in ml. 2.70 per ciascun piano abitabile**.
5. Resta inoltre inteso che la copertura deve essere ricomposta unitariamente nelle falde della stessa unità tipologica, od anche in due o più unità tipologiche contigue, qualora sotto la medesima falda.
6. Qualora unità tipologiche 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 alla altezza della elevazione tipo sottostante.
7. Nel caso di **sopraelevazioni**, la Commissione Edilizia indicherà quali elementi relativi all'edificio oggetto di intervento dovranno essere ripristinati nelle forme e nei materiali preesistenti.
8. Indipendentemente da indicazioni cartografiche, per i sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano nei soli casi in cui l'altezza netta interna dell'imposta della copertura, risulti essere minore di ml 1.50 potrà essere dato parere favorevole alla sopraelevazione dell'edificio per una quota non maggiore di ml 0.50.

### 2.12 - Ampliamenti volumetrici sempre ammessi

1. Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo-acustico, comportanti aumento di spessore di elementi strutturali quali tetti, muratura portante esterna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
2. Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purchè tali modifiche siano contenute in 2 punti di percentuale rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.
3. E' inoltre sempre ammesso quell' aumento di superficie utile netta (S.U.N.) necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35 - 40 %), che si ottiene alzando la trave di colmo mantenendo ferma la quota di banchina, uniformandosi alla pendenza delle coperture adiacenti, nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di Codice Civile.

### 2.13 - Ampliamenti di superficie utile netta (S.U.N.) per edifici in risanamento

1. L' ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi. L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e deve attenersi ai seguenti criteri:
  - preliminarmente demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - misura massima dell'ampliamento non superiore al **10%** della superficie utile netta (S.U.N.) preesistente dell'intera unità edilizia di riferimento;
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente;
  - realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - aumento dell'altezza dell'unità edilizia di riferimento non superiore a **ml. 0,80**;
  - utilizzo esclusivamente residenziale;
  - uso dei materiali e delle tecniche tradizionali come previsti nell'Art. 46 delle presenti norme
  - rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

### 2.14 - Ampliamenti volumetrici in ristrutturazione

1. L' ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi. Le lettere "a" e "b", individuano due tipologie diverse di intervento. L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione ed attenersi ai seguenti criteri:
  - preliminarmente demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - utilizzo esclusivamente residenziale;
  - uso dei materiali tradizionali;
  - rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

#### **Ristrutturazione con ampliamento di tipo "a"**

L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella misura massima del 20% della superficie utile netta (S.U.N.) preesistente, dell'intera unità edilizia di riferimento ed attenersi ai seguenti criteri:  
 allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno una fronte;  
 il nuovo volume non potrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente.

#### **Ristrutturazione con ampliamento di tipo "b"**

L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione. A tal fine le opere dovranno essere realizzate esclusivamente per il raggiungimento del minimo che consenta di applicare le disposizioni della Deliberazione della Giunta Provinciale n° 7694 dd. 17 settembre 1976, come recepite nel disposto del Regolamento Edilizio Comunale che regola l'altezza minima per i sottotetti abitabili.

L'intervento di ampliamento per sopraelevazione è equiparato a nuova costruzione.

### 2.15 - Spostamento di fontane e lavatoi

1. Rientrano in questa categoria i manufatti quali fontane e lavatoi che per la loro posizione contrastante con le nuove esigenze viarie e di arredo urbano, necessitano di uno spostamento e quindi di una ricostruzione fedele in altro sito, secondo le indicazioni cartografiche.
2. Le fontane e lavatoi con più di settantenni sono soggetti preventivamente al controllo di interesse storico mediante verifica di interesse culturale accertato dalla Soprintendenza per i beni culturali competente in materia ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Ogni intervento sui manufatti ritenuti meritevoli di tutela dovrà quindi essere soggetto a specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza dei beni architettonici.

#### 2.16 - Fronti di pregio

1. Trattasi di fronti edilizi continui, prospicienti spazi pubblici o ineditati, che per il loro pregio e per la presenza di portali, affreschi, meridiane, nicchie e capitelli votivi, concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.
2. Per i fronti di pregio si applicano le norme previste dalle singole schede di catalogazione oltre alle norme riferite alle singole categorie di intervento (risanamento conservativo), con particolare riguardo all'utilizzo dei materiali ed applicando le regole del restauro per affreschi, portali in pietra, e gli altri elementi di architettura decorativa e forme compositive meritevoli di tutela.
- 2 Bis Si precisa che per gli edifici soggetti a ristrutturazione, il vincolo del fronte di pregio prevale sulla categoria di intervento. Pertanto i fronti vincolati non potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione.
- 3 L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga opportuno, potrà predisporre piani guida per il recupero di fronti di edifici i fronti di edifici, anche non di pregio, al fine di proporre la salvaguarda di quelli di pregio, e per armonizzare anche quelli degradati con le unità edilizie adiacenti, rispettando proporzioni, dimensioni, forature e ritmi compositivi.
- 4 Per tutti gli edifici prospicienti sulle vie principali del centro storico Via Rosmini (a Vadajone), Via Presanella, Via Adamello e P.zza Moleta, sono vietati la realizzazione di nuovi balconi prospicienti il fronte strada, fatte salve previsioni puntualmente riportate nelle schede di catalogazione e progetto del centro storico.
- 5 L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

#### 2.17 - Balconi, Coperture, Abbini, Finestre.

1. stralciato
2. E' ammessa la realizzazione di balconi/loggiato nel sottotetto caratterizzato da timpano aperto o timpano "alla slava" con sporgenza massima esterna di 60 cm. con tipologia tradizionale in legno ad aste verticali. E' vietato l'utilizzo di materiale diverso dal legno o tipologie non tradizionali (come per esempio il balcone tirolese con fioriera fissa). Tali interventi non sono ammessi per i fronti di pregio, i fronti che prospettano sugli spazi pubblici di maggiore valenza (Chiesa, Municipio, Cimitero) e i fronti sui viali di Corso Rosmini e Via Presanella. Si ritiene prospettante il fronte che delimita gli spazi pubblici (viali e piazze) anche se si trova interposto uno spazio privato con profondità inferiore all'altezza del fronte stesso.

#### 2.18 - Affreschi, stemmi ed altri elementi decorativi.

1. Gli elementi decorativi storici presenti sui manufatti, esposti o meno alla pubblica vista, sono soggetti alle forme di tutela previste dal D.Lgs. 42/2004 articoli 11, 12 e 50.
2. Ai sensi dell'art. 11 del citato D-Lgs. inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

## B) MANUFATTI ISOLATI

1. Per i manufatti isolati individuati dalla cartografia 1:2000 e 1:1000 di PRG valgono le seguenti norme:

### 1. Zonizzazione

2. All'interno delle perimetrazioni comprendenti edifici isolati le aree sono suddivise in zone omogenee, come per i centri aggregati. Si rimanda al capitolo "Centri aggregati - zonizzazione" delle presenti norme.

### 2. Interventi edilizi

3. All'interno delle perimetrazioni comprendenti edifici isolati sono ammessi gli stessi interventi edilizi che sono possibili nei centri aggregati.

## C) MANUFATTI SPARSI

1. I manufatti sparsi comprendono il sistema dei fienili (ca' da mont) e dell'edilizia tradizionale riscontrabili sulle mappe catastali antecedenti il 1945 oppure attraverso rilievi (abbozzi) ufficiali del catasto sempre antecedenti il 1945. Essi ricadono generalmente in zona a prato e pascolo di P.R.G.
2. Valgono le seguenti norme:

### 1. Zonizzazione

3. È confermata la destinazione d'uso attuale.
4. È sempre possibile il ripristino della destinazione originaria.
5. È ammessa la destinazione residenziale.

### 2. Interventi edilizi

6. L'intervento prescritto per gli edifici esistenti è il risanamento senza aumento di superficie utile netta (S.U.N.).

## D) MANUFATTI ACCESSORI ISOLATI

### 1. Individuazione

1. I manufatti accessori isolati di interesse storico sono individuati con apposita simbologia sulla cartografia di piano e riportati nell'elenco allegato alle presenti norme.

### 2. Interventi

2. Su tali manufatti sono ammessi i soli interventi di restauro e per essi è obbligatorio il mantenimento della posizione che può essere modificata solo per inderogabili esigenze legate alla viabilità o alla realizzazione di opere pubbliche; di essi in ogni caso è vietata la demolizione.

## **E) NORME INTEGRATIVE**

1. Per gli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione e di ristrutturazione degli accessori previsti dalla cartografia valgono, per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi fra i fabbricati, le norme del Codice Civile, salvo continuità edilizia nel corso di allineamenti in spazi pubblici. Inoltre:
  - a) è possibile costruire sulla linea di confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo, che stabilisca o la servitù gravante sul lotto inedificato per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni, o la previsione di costruzione in aderenza, qualora prescritta dalla cartografia del piano. In quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni. In mancanza di un progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi, (tipologia, procedimenti costruttivi, materiali, finiture, ecc...) alla costruzione precedente;
  - b) i volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, possono essere costruiti a confine;
  - c) la forma dei tetti deve essere conservata salvo diversa prescrizione cartografica (indicazione dei nuovi colmi).

## **F) INTERVENTI AMBIENTALI**

### 1. Verde ambientale

1. Rientrano in questa categoria di intervento quelle aree pubbliche o private, nelle quali la vegetazione esistente abbia rilevanti caratteri ambientali e paesaggistici.
2. Dette aree sono indicate in cartografia con apposita simbologia.
3. Valgono le seguenti norme:
  - > La vegetazione ornamentale esistente, d'alto fusto, vive tutelata e coltivata.

## **G) CONTENUTI ATTUATIVI**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### 1. Premessa

1. Il piano è attuato nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni cartografiche.
2. Le operazioni edilizie prescritte o ammesse dal piano si svolgono in generale per intervento diretto, salvo i casi in cui una specifica perimetrazione cartografica prescriva l'obbligo di procedere alla formazione di piani attuativi.

#### 2. Intervento diretto

3. Si definisce intervento diretto quello che si attua conformemente ad un progetto esecutivo approvato.
4. Detto progetto formato a cura della proprietà, relativo all'intera unità tipologica ed alle aree scoperte di proprietà pertinenti all'unità tipologica stessa deve essere costituito:
  - dal rilievo della situazione esistente degli edifici e delle aree scoperte, formato secondo le norme del successivo punto 3.

- dal progetto esecutivo relativo agli edifici e alle aree scoperte, formato secondo le norme di cui al successivo punto 4.
- 5. L'unità tipologica - 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, per il quale il piano prescrive che il progetto sia organicamente unitario.
- 6. In altre parole essa rappresenta la dimensione minima di progetto di intervento.
- 7. Le aree scoperte di proprietà pertinenti alla unità tipologica sono quegli spazi (accessi, cortili, aree contorno, orti, giardini, ecc....) organicamente e funzionalmente connessi agli edifici.
- 8. 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 unità tipologica consistono porzioni autonome, coerenti alla struttura ed alla organizzazione originale dell'edificio, queste potranno costituire unità minima di progetto.
- 9. 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. Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente**

10. 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.

#### **3.1**

11. Per quanto riguarda gli edifici, il rilievo, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi compresi gli eventuali cantinati 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 varie epoche, se possibile -, delle murature moderne, degli assi di orditura primaria e secondaria dei solai lignei e della posizione delle eventuali volte a 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, poggioli, grigliati, scale, ponti di accesso, ecc..., stipiti in pietra, ecc....
  - gli accessi 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...).

#### **3.2**

12. Per quanto riguarda le aree scoperte, il rilievo, che deve essere esteso all'intera area di proprietà pertinente all'unità tipologica, con riferimento anche agli eventuali edifici confinanti o limitrofi, 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.

#### **3.3**

13. Per quanto riguarda le aree a verde, a parco e a giardino, il rilievo, che deve essere esteso almeno all'intera area perimetrica del centro storico e riportata in cartografia, deve mettere in evidenza, oltre a quanto richiesto dal punto precedente (rilievo aree scoperte):

- la distribuzione planimetrica delle aree verdi, con l'indicazione specifica del tipo di coltura;
- la distribuzione planimetrica delle essenze, con la distribuzione della classificazione per tipo della posizione e sezione del tronco, e della estensione approssimativa della chioma.

### **3.4**

14. Infine il rilievo dovrà essere corredato da una adeguata documentazione fotografica, con l'indicazione planimetrica del punto di vista.
15. Per gli edifici si dovrà fare riferimento anche agli edifici confinanti o limitrofi; per le aree scoperte e per le aree verdi o a giardino si dovranno anche produrre immagini d'insieme e di inserimento nel contesto.

### **4. Documentazione di progetto**

16. Gli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento edilizio negli ambiti di applicazione del Piano, dovranno contenere, oltre ai consueti elementi planimetrici, sezionali e prospettici in scala adeguata (rilievo critico - progetto), i seguenti riferimenti:
  - a) documentazione della localizzazione dell'intervento attraverso la riproduzione integrale dell'area perimetrata entro cui l'intervento è previsto;
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto della zona e, in caso di interventi su manufatti edilizi esistenti, dell'esterno e dell'interno dell'edificio;
  - c) dati tecnici ed urbanistici riferiti alle indicazioni di Piano, con esplicito richiamo alla zona, e, in caso di intervento su manufatti edilizi esistenti, alla categoria di appartenenza dell'immobile oggetto di intervento. In particolare la progettazione dovrà illustrare compiutamente particolari costruttivi, tecniche di risanamento e procedimenti di costruzione;
  - d) rappresentazione schematica degli edifici eventualmente esistenti in adiacenza con esplicito riferimento alle altezze;
  - e) rappresentazione dettagliata dello stato di fatto e delle previsioni di progetto relative alle aree libere circostanti all'intervento, con particolare riferimento alla alberatura;
  - f) iconografia storica (fotografie, stampe, notizie letterarie, catastale).
17. 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.

## **H) DEFINIZIONI**

### **1. Premessa**

1. Per le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni si fa riferimento all'art. 3 della L.P. 15/2015 o del Regolamento Urbanistico – Edilizio Provinciale (RUEP).
2. stralciato

### **2. Caratteri edilizi**

#### **NUMERO DEI PIANI**

1. Per la definizione del numero dei piani si fa riferimento all'art. 3 comma 4 punto g) del RUEP.

ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE INSEDIAMENTI STORICI:

## MANUFATTI E SITI TUTELATI DALLA SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI DELLA PAT

### Beni architettonici dichiarati di interesse culturale - D.Lgs. 22-01-2004, n.42:

Denominazione: Chiesa di S.Lucia Vergine e Martire (XV° Sec.)  
Località: Giustino centro  
Comune Catastale: Giustino P.ed.: 50  
Proprietà: Comune di Giustino  
Dispositivo: Determinazione del Dirigente n.265 d.d. 28.04.2011

Denominazione: Edificio con affreschi  
Località: Giustino centro  
Comune Catastale: Giustino P.ed.: 98  
Proprietà: privata  
Dispositivo: D.M. 02.12.1948

Denominazione: Edificio con affreschi  
Località: Giustino centro  
Comune Catastale: Giustino P.ed.: 66  
Proprietà: privata  
Dispositivo: D.M. 02.12.1948

Denominazione: Edificio con affreschi  
Località: Giustino centro  
Comune Catastale: Giustino P.ed.: 28  
Proprietà: privata  
Dispositivo: D.M. 06.05.1954

Denominazione: Cimitero di Giustino Località:  
Giustino centro  
Comune Catastale: Giustino P.ed.: 355  
Proprietà: ente pubblico  
Dispositivo: Determinazione del Dirigente n.1102 d.d. 06.12.2005