



**comune di Lisignago**

## **PIANO INSEDIAMENTI STORICI**

**VARIANTE 2009-2011-2012**

**Norme di attuazione**



**il progettista  
arch. Renzo Giovannini**

**Settembre 2009-Settembre 2011-Giugno 2012**

## Sommario

TITOLO PRIMO	1
INSEDIAMENTI STORICI	1
NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI	1
CAPITOLO PRIMO	1
GENERALITA'	1
ART. 1 - Finalità del P.R.G.	1
ART. 2 - Contenuto ed oggetto del P.R.G.	1
ART. 3 - Rinvio (da aggiornare per ogni Comune)	2
CAPITOLO SECONDO	2
ARTICOLAZIONE DEL P.R.G.	2
ART. 4 - Livelli operativi	2
ART. 5 - Area culturale omogenea zona valle di cembra	2
ART. 6 - Centri e nuclei antichi	3
ART. 7 - Volumi edificati	3
ART. 8 - Area di intervento unitario	4
ART. 9 - Area inedificata	4
ART. 10 - Area speciale	5
CAPITOLO TERZO	6
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	6
Art. 11 - Manutenzione ordinaria	6
Art. 12 - Manutenzione straordinaria	7
ART. 13 - Restauro	8
ART. 14 - Risanamento conservativo	11
ART. 15 Ristrutturazione Edilizia	19
ART.16 Sostituzione edilizia	20
ART.17 Demolizione con ricostruzione	20
ART. 18 Demolizione senza ricostruzione	21
CAPITOLO QUARTO	22
INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI	22
ART. 19 – Unità Edilizia	22
ART. 20 – Unità edilizie costituenti volumi accessori	22
ART. 21 - Volumi precari e superfetazioni.	23
ART. 22 – Manufatti di interesse storico artistico culturale.	24

ART. 23 – Destinazioni d'uso.	24
CAPITOLO QUINTO	25
INTERVENTI UNITARI	25
ART. 24 - Generalità degli interventi unitari	25
CAPITOLO SESTO	26
INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE	26
ART. 25 - Area di pertinenza	26
ART. 26 - Area storico artistica	28
ART. 27 – Viabilità locale esistente.	29
CAPITOLO SETTIMO	30
INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI	30
ART. 28 - Area di rispetto storico, ambientale e paesistico	30
ART. 29 - Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici	31
ART. 30 - Parcheggio	32
CAPITOLO OTTAVO	33
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	33
ART. 31 – Modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi edilizi negli insediamenti storici.	33
ART. 32 – Ampliamenti volumetrici sempre ammessi.	33
ART. 33 - Ampliamenti di volume per edifici in risanamento.	34
ART. 34 – Ampliamenti volumetrici in ristrutturazione	34
1. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO “A”	35
2. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO “B”	36
3. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO “C”	37
4. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO “D”	37
5. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO “E”	38
ART. 35 – Deroghe a norme vigenti e nuovi limiti	38
CAPITOLO NONO	39
PRESCRIZIONI FINALI	39
ART. 36 - Deroghe	39
ART. 37 – Norme transitorie e finale	40
ART. 38 – Varianti periodiche	40
NOTA ESPLICATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE UTILIZZABILI	41

## **TITOLO PRIMO INSEDIAMENTI STORICI**

### **NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO PER GLI EDIFICI E MANUFATTI SPARSI**

#### **CAPITOLO PRIMO GENERALITA'**

##### **ART. 1 - Finalità del P.R.G.**

- 1.01 Il P.R.G. relativo all'Insedimento Storico di Lisignago è tale per effetto della L.P. 1/2008 e s.m.; la presente variante di integrazione e di adeguamento al PUP, viene redatta ai sensi della L.P. 1/2008.
- 1.02 La presente variante si propone l'adeguamento al Piano Urbanistico Provinciale, L.P. 26/87, e l'adeguamento ai criteri di cui alla L.P. 1/93, per la protezione e la riqualificazione nonché la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Lisignago, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.
- 1.03 Il P.R.G. si propone altresì la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi costruiti e dei luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale.
- 1.04 Il P.R.G. fornisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei Piani Attuativi per l'esecuzione degli interventi sul territorio come previsto dall'art. 13 della L.P. 22/91.

##### **ART. 2 - Contenuto ed oggetto del P.R.G.**

- 2.01 L'azione del P.R.G. si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:
- volumi edificati;
  - spazi non edificati.
- 2.02 Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.

2.03 Gli elementi oggetto del P.R.G., sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie di piano, secondo le relative legende.

### **ART. 3 - Rinvio (da aggiornare per ogni Comune)**

3.01 Per quanto non disposto specificatamente nelle presenti Norme di Attuazione si fa rinvio alle Norme di Attuazione del P.R.G. per le aree non comprese nel centro storico ed in subordine alle Leggi vigenti ed al Regolamento Edilizio Comunale.

## **CAPITOLO SECONDO ARTICOLAZIONE DEL P.R.G.**

### **ART. 4 - Livelli operativi**

4.01 L'operatività del P.R.G. viene articolata nei seguenti livelli:

- AREE CULTURALI OMOGENEE;
- CENTRI E NUCLEI ANTICHI;
- SINGOLI VOLUMI EDIFICATI;
- AREE AD INTERVENTO UNITARIO;
- AREE INEDIFICATE;
- AREE SPECIALI.

### **ART. 5 - Area culturale omogenea zona valle di cembra**

50.1 Per aree culturali omogenee si intendono quelle porzioni territoriali caratterizzate da situazioni storico-geografiche unitarie, all'interno delle quali le caratteristiche edilizie degli insediamenti storici, per le tipologie ed i materiali tradizionalmente impiegati, possono considerarsi simili.

5.02 Per tali aree il Comprensorio Valle dell'Adige provvederà all'elaborazione ed approvazione di una ricerca tipologico - formale per la zona Valle di Cembra, che individui e precisi ulteriori criteri per il mantenimento la trasformazione o la

- sostituzione edilizia, per l'uso dei materiali ed elementi edilizi tradizionali.
- 5.03 Detti criteri verranno fatti propri e quindi adottati con specifica variante al P.R.G. dal Comune di Lisignago, secondo il disposto della LP 1/2008 questi avranno valore di suggerimento e guida per la progettazione e per l'approvazione degli interventi in centro storico.
- 5.04 Qualora la ricerca ed il materiale prodotto saranno articolati nel rispetto delle Zone, e se al loro interno potranno essere individuate aree e sub-aree omogenee per le quali far valere i criteri proposti, il Comune di Lisignago si impegna ad adottare quella parte inerente alla Zona della Valle di Cembra.

#### **ART. 6 - Centri e nuclei antichi**

- 6.01 Per centri e nuclei antichi si intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storico-culturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di origine antica.
- 6.02 All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.
- 6.03 Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei antichi, che sono oggetto del P.R.G. vengono individuati e classificati a questi vengono attribuite specifiche categorie di intervento. Le categorie di intervento, contenute nel capitolo terzo delle presenti norme, definiscono unitamente all'art. 40 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

#### **ART. 7 - Volumi edificati**

- 7.01 Per volumi edificati si intendono gli elementi costruiti, individuati dal P.R.G. all'interno o all'esterno dei centri e nuclei antichi, per i quali esso detta norme o azioni di comportamento. Essi sono distinti in:
- unità edilizie
  - volumi accessori
  - volumi precari e superfetazioni
  - ruderi

- manufatti di interesse storico culturale
- 7.02 Per essi il P.R.G. specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.

## **ART. 8 - Area di intervento unitario**

- 8.01 Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree di intervento unitario, distinguendole e proponendo per queste la sottoelencata classificazione:
- a) Area soggetta a Piano Attuativo a fini Generali:  
quando l'intervento debba essere precisato nel dettaglio per definire in modo particolare le modalità operative ed i criteri di intervento.
  - b) Area soggetta a Piano a fini speciali:  
quando l'intervento sia finalizzato al recupero di volumi edilizi per l'edilizia abitativa, come definita dalle leggi di settore. Il piano attuativo in questo caso individua entro il perimetro del Centro Storico, le aree e gli edifici da riservare ad edilizia abitativa sia pubblica che agevolata, determinandone la relativa specifica disciplina.
  - c) Area soggetta a Piano di Recupero edilizio:  
quando l'intervento sia finalizzato al recupero dei volumi e delle aree, fortemente abbandonati o degradati, nel rispetto delle caratteristiche formali ed urbanistiche.
  - d) Area di Ristrutturazione urbanistica: (comparti edificatori)  
quando l'intervento sia finalizzato alla creazione di volumi edificati ed aree libere, mediante la trasformazione edilizia ed urbanistica di una porzione di tessuto urbano;

## **ART. 9 - Area inedificata**

- 9.01 Vengono individuate dal P.R.G. come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono. Esse sono classificate in:
- Aree di pertinenza;
  - Area storico-artistica;
  - Viabilità e spazi di sosta.

- 9.02 Le aree di pertinenza sono quelle aree libere, interne ai centri e nuclei antichi, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.
- 9.03 Le aree storico-artistiche sono queglii spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei antichi, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o tradizionale. Tra questi: parchi e giardini, pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.
- 9.04 Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.
- 9.05 Il P.R.G. individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico-artistiche, rimandando all'individuazione catasto-tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi.
- 9.06 Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

## **ART. 10 - Area speciale**

- 10.01 Vengono definite aree speciali le aree, edificate o meno, che sono utilizzate o destinate dal P.R.G. ad assolvere funzioni particolari o complementari alla residenza.  
Esse sono:
- Area di rispetto storico, ambientale e paesistico;
  - Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici;
  - Area per parcheggi.
- 10.02 Le **aree di rispetto storico ambientale e paesistico** sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.
- 10.03 Gli **edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici** indicano gli edifici, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi ad uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblico o attrezzature pubbliche.



- 10.05 Le **aree per parcheggi** sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, per queste vige la normativa specifica del P.R.G..
- 10.06 Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G. e distinte secondo la destinazione d'uso.

## **CAPITOLO TERZO**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 11 - Manutenzione ordinaria**

- 11.01 Intervento volto a mantenere in efficienza un'unità edilizia o parte di essa. Consiste nella riparazione e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento consente di ripristinare i caratteri originari anche mediante parziali sostituzioni delle parti alterate.
- 11.02 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.
- 11.03 Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.
- 11.04 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.

- f) E' ammessa l'installazione di impianti telefonici, televisivi e citofonici nel rispetto dei criteri sopra espressi.

## **Art. 12 - Manutenzione straordinaria**

- 12.01 Intervento rivolto a mantenere e migliorare l'efficienza di una unità edilizia o parte di essa o della sistemazione dell'assetto esterno di corti, piazzali e degli altri spazi esterni.  
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 pavimentazione di spazi esterni.
- 12.02 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.
- 12.03 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.
- 12.04 Non sono ammesse modifiche o ampliamenti di volume.
- 12.05 Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti comma 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) realizzazione o eliminazione di aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità abitativa, ne 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.

d) riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche per le parti comuni, quali: tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;

e) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

f) 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.

## **ART. 13 - Restauro**

**13.01** Intervento rivolto alla conservazione, valorizzazione ed al recupero degli edifici nel rispetto delle originali caratteristiche tipologiche e strutturali, formali e decorative. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi degli edifici quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo, eseguiti con materiali originali e tecniche specifiche della scienza e dell'arte del restauro. Per tali motivi la progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia.

**13.02** E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni.

**13.03** 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.

**13.04** Non è ammesso ampliamento di volume.

**13.05** E' ammessa la sistemazione delle aree di pertinenza.

**13.06** Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma sono ammesse le sottoelencate opere:

a) 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;

b) restauro e ripristino di strutture verticali e orizzontali, quali 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 e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né 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 ecc.

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.

d) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte; 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.

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;

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
- 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.
- 13.07 Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni .
- 13.08 Per gli edifici vincolanti ai sensi del DL 22/01/2004 n. 42 o della L.P. 1/2008 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.
- 13.09 Gli edifici pubblici che alla data risultano avere più di 50 anni sono sottoposti a verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42, nonché tutte le cose mobili e immobili la cui esecuzione risalga ad almeno cinquant'anni. Ai sensi dell'art. 11 del citato decreto sono, altresì, beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, anche gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.
- 13.10 Si considerano beni culturali e quindi soggetti a norma, le cose mobili e immobili appartenenti allo Stato e Regioni ed agli altri enti pubblici territoriali, nonché ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro.

## **ART. 14 - Risanamento conservativo**

- 14.01 Intervento rivolto alla valorizzazione e al recupero degli edifici anche nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche strutturali e degli aspetti tipologici, nonché formali e decorativi. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi dell'edificio quali: il consolidamento, il ripristino, il rinnovo e la sostituzione anche con materiali e tecniche diverse dalle originali, purché appropriate e compatibili con le caratteristiche tradizionali.
- 14.02 E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.
- 14.03 Non è ammesso ampliamento di volume se non previsto espressamente nella scheda dell'edificio nel qual caso si devono osservare le disposizioni dell'art. 78, 79, 80.
- 14.04 Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma 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'impovertimento 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) e/o 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/o diversa con tipologia simile 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.**

Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne. Le nuove aperture devono inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente.

Nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è 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 e materiali 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);

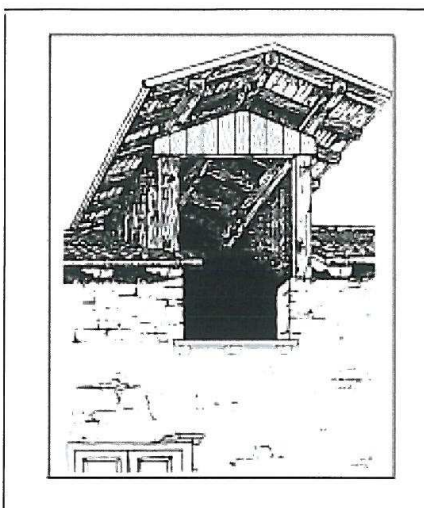
g) sono ammesse soppalcature interne.

h) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati solo all'interno dell'edificio; gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

i) è ammessa a servizio di spazi recuperati nei sottotetti la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda nel numero minimo necessario per il raggiungimento del rapporto di illuminazione, e non più di una per locale abitabile o la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di m 1,00 x m1,00.

## ABBAINI

### Per ricarica con struttura fronte tamponato



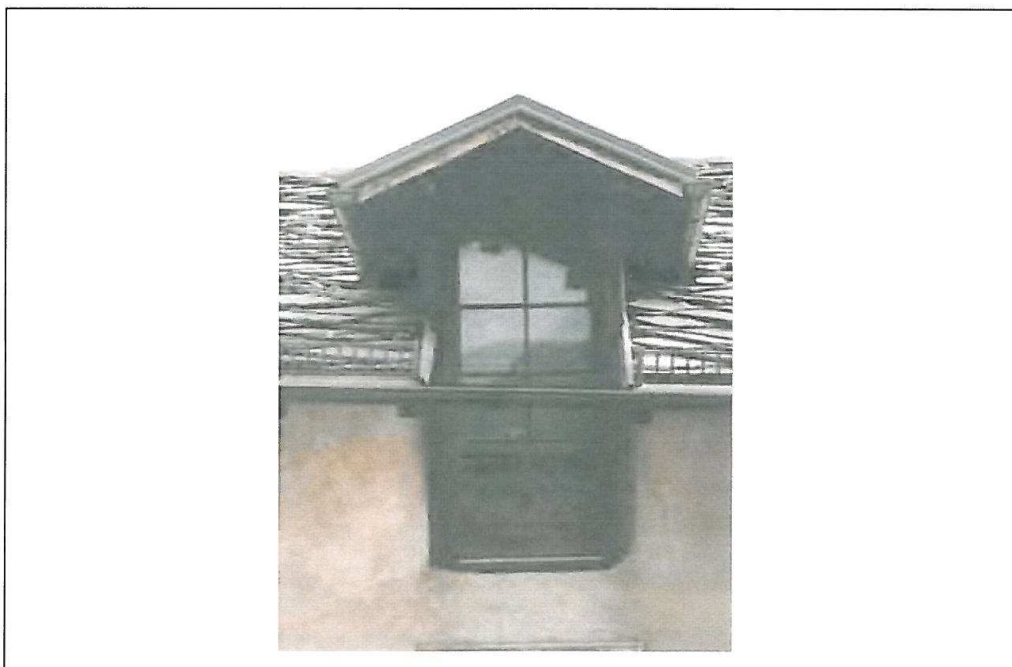
#### COMMENTO:

Elemento costruttivo caratteristico, anche se non molto frequente.

Consiste nella sopraelevazione dello sporto di gronda in modo da avere un più facile accesso dall'esterno al sottotetto. Serve per issare fieno ed altri materiali, come ad esempio la legna, che venivano depositati nel sottotetto.

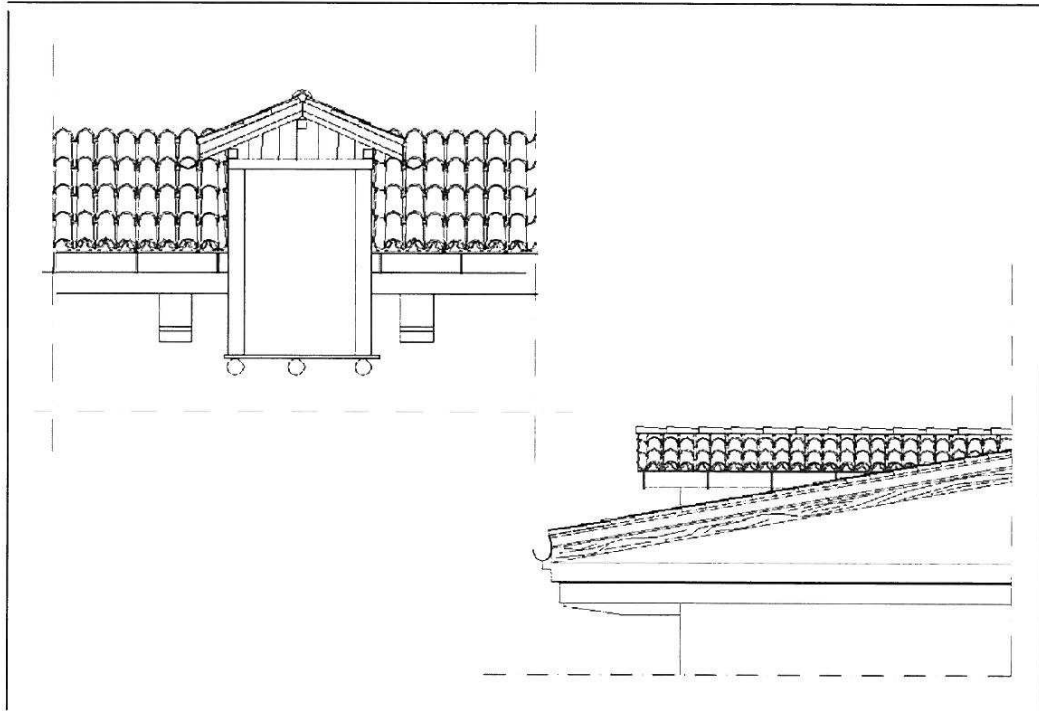
La quota di piano può essere inferiore o coincidente con la quota di gronda. La struttura può essere in vista oppure tamponata con tavole di legno.

### FOTOGRAFIA

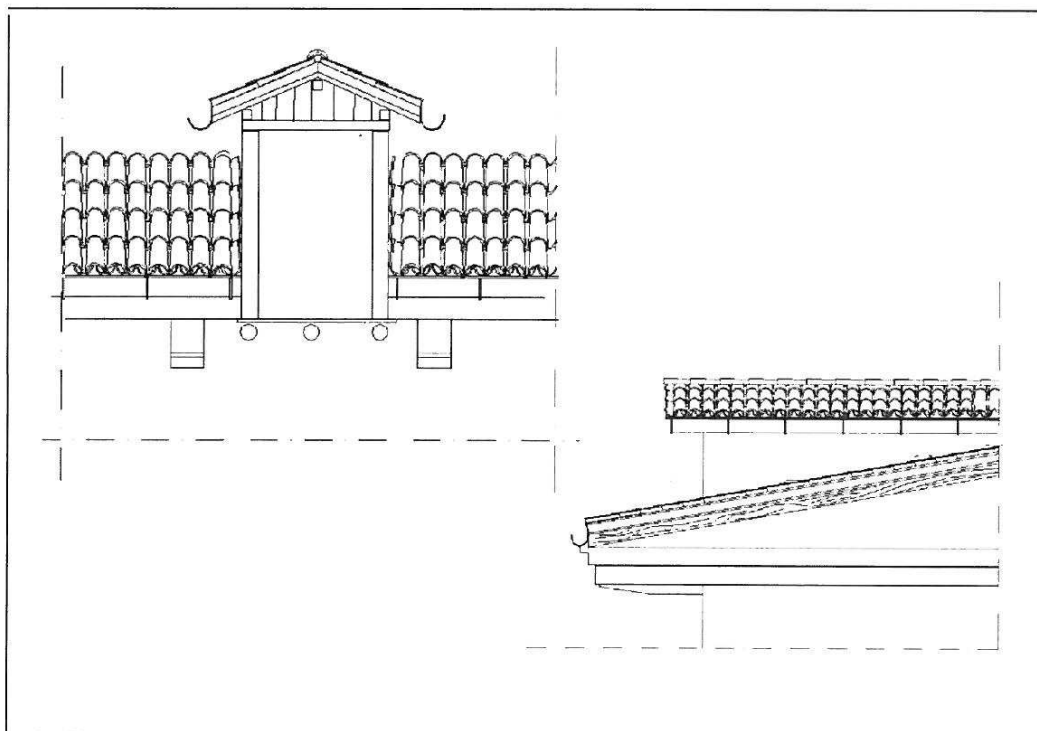




**DETTAGLIO TECNICO: con fronte tamponato**

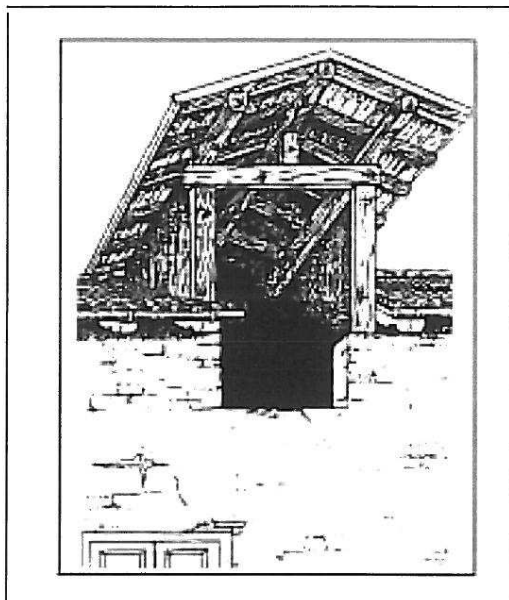


**DETTAGLIO TECNICO: con fronte tamponato**



## ABBAINI

### Con struttura a vista



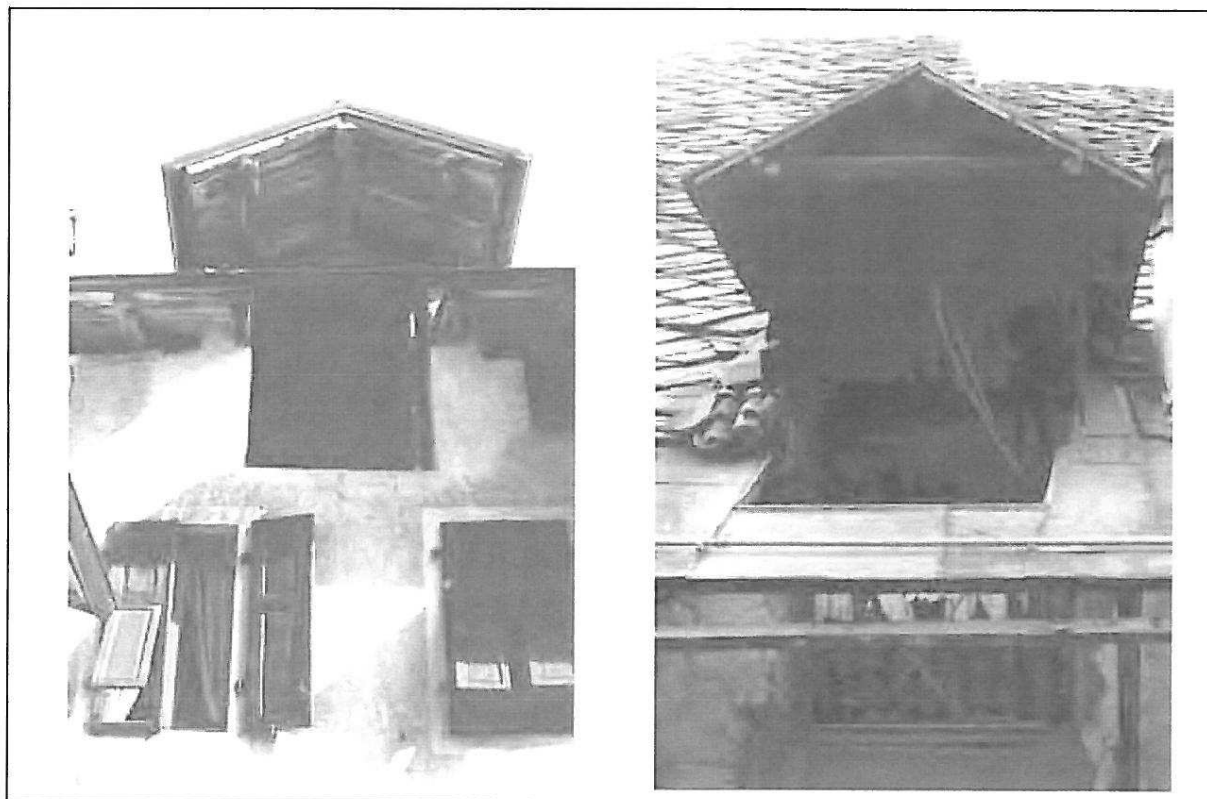
### COMMENTO:

Elemento costruttivo caratteristico, anche se non molto frequente.

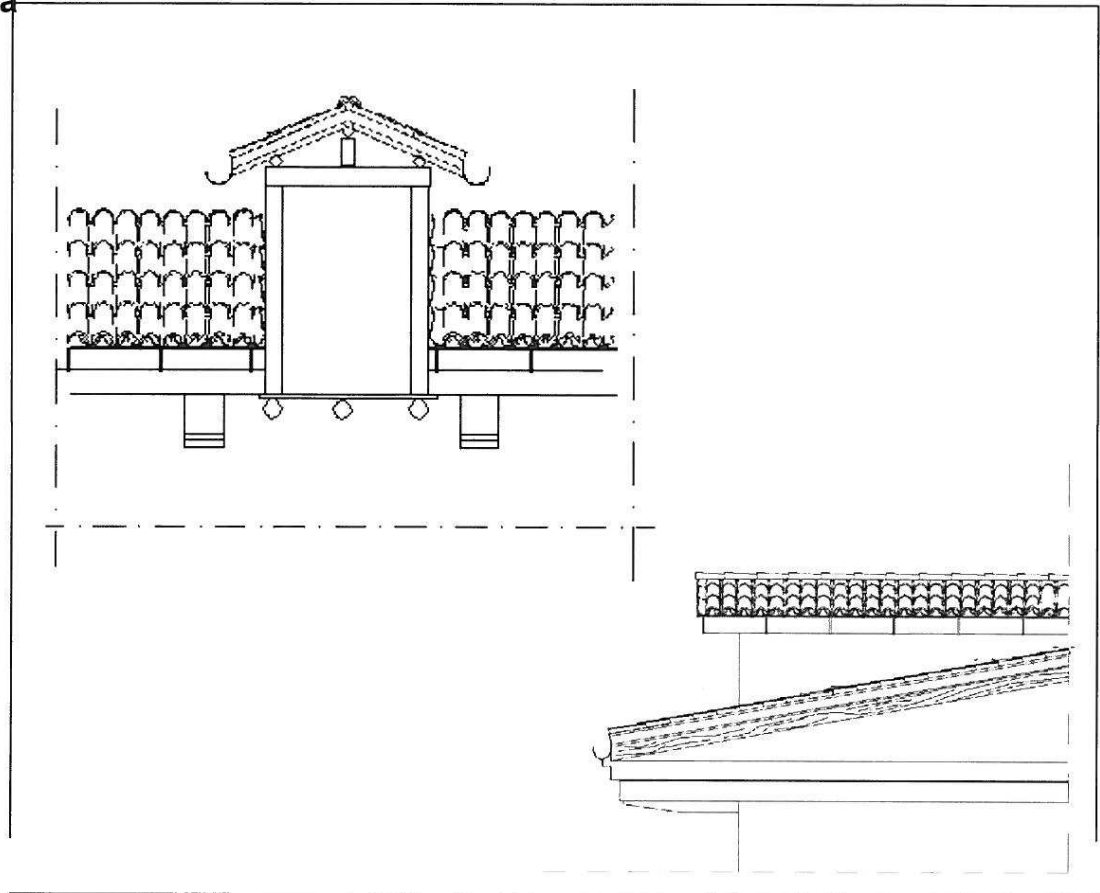
Consiste nella sopraelevazione dello sporto di gronda in modo da avere un più facile accesso dall'esterno al sottotetto. Serve per issare fieno ed altri materiali, come ad esempio la legna, che venivano depositati nel sottotetto.

La quota di piano può essere inferiore o coincidente con la quota di gronda. La struttura può essere in vista oppure tamponata con tavole di legno.

### FOTOGRAFIA

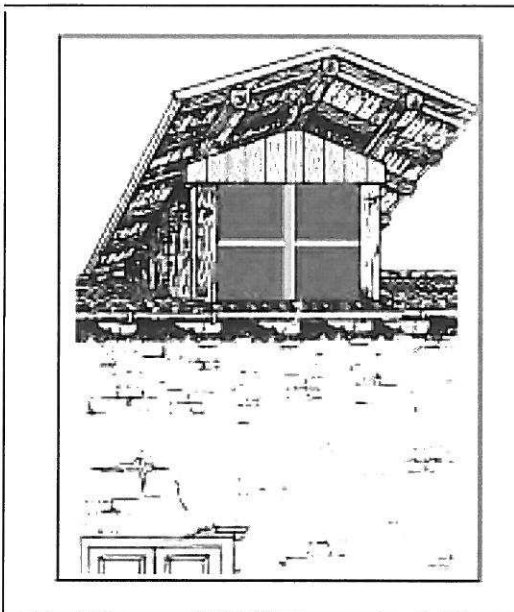


**DETTAGLIO TECNICO : per ricarico della soffitta con struttura a vista**



## ABBAINI

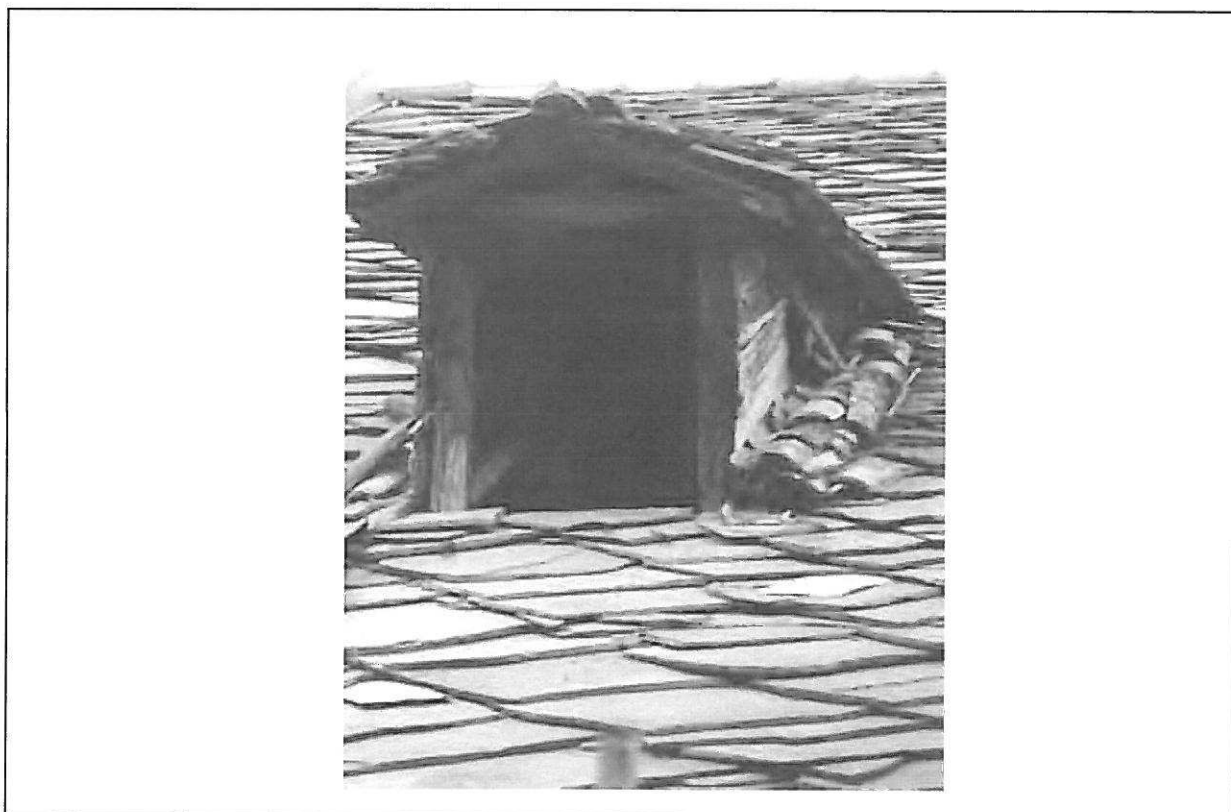
**Del tipo “a passo d'uomo” per la manutenzione del tetto.**



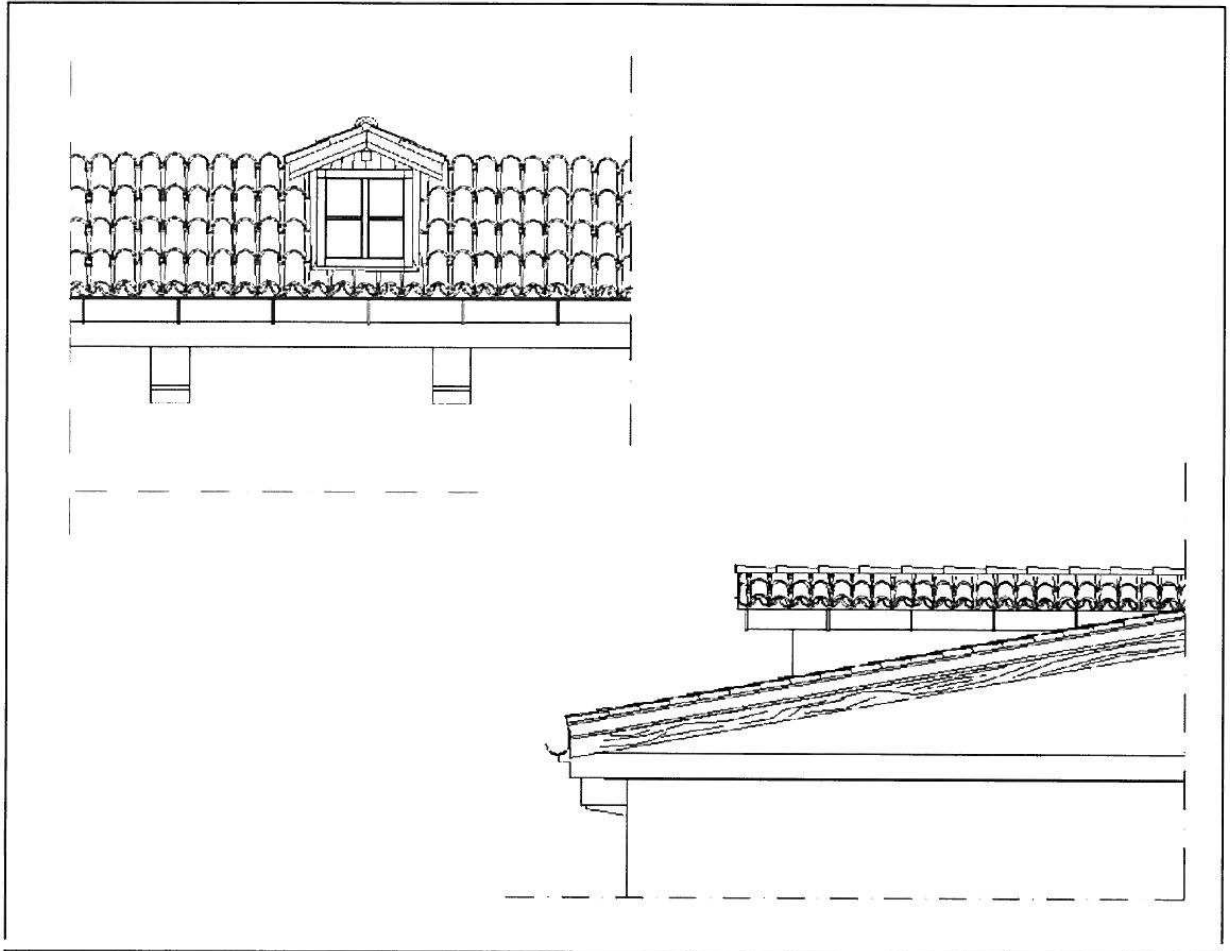
### COMMENTO:

Consente l'accesso alla copertura garantendo illuminazione e ricambio d'aria senza gli aspetti negativi delle aperture in falda (lucernari).

### FOTOGRAFIA



**DETTAGLIO TECNICO : del tipo “a passo d'uomo”.**



## **ART. 15 Ristrutturazione Edilizia**

15.01 Intervento rivolto al riutilizzo e all'adeguamento degli edifici a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso, attraverso opere di trasformazione strutturale, tipologica e formale. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi e strutturali che, tramite la sostituzione, la modifica e l'inserimento, possono modificare l'aspetto architettonico, formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali dell'edificio, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

15.02 E' ammesso ampliamento di volume secondo le prescrizioni dei successivi articoli 78, 79, 81.

15.03 Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma sono ammesse 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, 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 posizionanti 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 volume, purché entro i limiti di quanto previsto per la categoria tipologica di appartenenza dell'unità edilizia considerata.

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.

Rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio nel rispetto del Prontuario di cui all'art. 110.

#### **ART.16 Sostituzione edilizia**

16.01 Sono considerati di **Sostituzione edilizia** gli interventi che comportano la demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria originaria.

#### **ART.17 Demolizione con ricostruzione**

17.01 Intervento rivolto alla demolizione e ricostruzione in tutto o in parte di edifici o manufatti esistenti in forte degrado o che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.

17.02 Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio l'azione di demolizione e ricostruzione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento nel rispetto delle indicazioni del Prontuario di cui all'art. 78.

17.03 Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.

17.04 Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.

#### **ART. 18 Demolizione senza ricostruzione**

18.01 Intervento rivolto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.

18.02 Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio (superfetazioni) l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento.

18.03 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 secondo quanto previsto dal 3° comma lettera c) dell'art. 65.

18.04 Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.

Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.

18.06 Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma è ammessa la demolizione totale di tutti gli elementi costituenti l'unità edilizia.



## **CAPITOLO QUARTO**

### **INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

#### **ART. 19 – Unità Edilizia**

- 19.01 Per unità edilizia si intende il volume costruito aventi caratteristiche tipologiche indipendenti ed architettoniche unitarie.  
La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.
- 19.02 Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di piano.
- 19.03 Il P.R.G. attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della unità edilizia.

#### **ART. 20 – Unità edilizie costituenti volumi accessori**

- 20.01 Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi agricoli, a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali e artigianali. 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; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione progressiva nelle cartografie di piano e le prescrizioni specifiche sono previste in una apposita scheda.
- 20.02 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.
- 20.03 Per le unità edilizie costituenti "Volumi Accessori" è prevista la ristrutturazione edilizia con ampliamento di tipo "A"; dove questi sono realizzati in aderenza o in appoggio ad altre unità edilizie a destinazione residenziale, se tipologicamente compatibile, ad esclusione del piano terreno, possono essere trasformati per

- realizzare in accorpamento alla Unità Edilizia principale un ampliamento dello spazio abitativo.
- 20.04 Le unità edilizie costituenti Volumi Accessori fisicamente isolate, non possono di norma essere trasformate in volumi residenziali; tale destinazione d'uso è ammessa solo se prevista dalla scheda. E' ammessa una nuova destinazione d'uso residenziale dei piani superiori al primo quando il volume accessorio presenti una cubatura urbanistica superiore ai 300 mc.; in tutti i casi la destinazione del piano terreno non può essere trasformata in residenziale, è sempre obbligato il rispetto delle norme del R.E.C..
- 20.05 Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione senza ricostruzione.

#### **ART. 21 - Volumi precari e superfetazioni.**

- 21.01 Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
- 21.02 Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicitate all'interno della stessa.
- 21.03 L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.
- 21.04 Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione.
- 21.05 I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
- 21.06 Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

## **ART. 22 – Manufatti di interesse storico artistico culturale.**

- 22.01 Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.  
Essi sono:
- fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;
  - capitelli votivi, edicole, crocifissi;
  - archi, stemmi, porticati;
  - croci, cippi;
  - elementi vari di importanza storico-tradizionale.
- 22.02 Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.
- 22.03 Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro, sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 22.04 Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario.
- 22.05 Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.
- 22.06 Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.

## **ART. 23 – Destinazioni d'uso.**

- 23.01 Nuove destinazioni d'uso sono consentite solo se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.
- 23.02 La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:
- a) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ad interventi di ristrutturazione e risanamento il volume adibito a residenza, al netto dei volumi tecnici, depositi o garages anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% del volume complessivo dell'unità edilizia;
  - b) per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.

- 23.03 I precedenti criteri non si applicano qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni ed ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
- 23.04 Fermo restando l'obbligo della richiesta di concessione edilizia per gli interventi comprendenti opere edilizie, le modifiche di destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a rilascio di autorizzazione del Sindaco. Nel caso di richiesta del cambio di destinazione d'uso, l'interessato dovrà comunque fornire tutta la documentazione necessaria a valutare in termini edilizi ed urbanistici le trasformazioni che si propongono: in particolare la documentazione relativa agli spazi liberi di pertinenza dell'unità edilizia, alla viabilità di accesso, ai parcheggi e ai garages, alle destinazioni d'uso in atto e previste.
- 23.05 L'autorizzazione di cui al precedente quarto comma, che dovrà essere richiesta al Sindaco munita della documentazione già precisata potrà essere rilasciata solo ove le opere programmate siano conformi alle destinazioni d'uso sancite dal presente piano.

## **CAPITOLO QUINTO**

### **INTERVENTI UNITARI**

#### **ART. 24 - Generalità degli interventi unitari**

- 24.01 Nelle aree soggette a piano attuativo a fini generali, a piano a fini speciali, a piano di recupero come definiti della **LP. 1/2008** e s.m., e nei comparti edificatori è facoltà dell'amministrazione comunale, in caso di compilazione d'ufficio del progetto unitario, prevedere che all'interno di tali aree siano realizzati alloggi di edilizia abitativa pubblica tramite I.T.E.A..
- 24.02 L'attuazione del progetto unitario nelle aree soggette a piano di recupero edilizio come normato **della LP. 1/2008** è altresì demandata ai singoli proprietari che rappresentino almeno il 60% della volumetria degli edifici compresi nel piano e potrà avvenire anche con tempi differenziati.
- 24.03 All'interno delle aree soggette a piano di recupero edilizio e nelle aree soggette a piani a fini speciali è possibile

l'individuazione di uno o più comparti edificatori che corrispondono alla unità minima di intervento.

- 24.04 Sino all'approvazione di un progetto unitario, interessante tutta l'area, sulle unità edilizie ricadenti in aree soggette a piano a fini generali, a piano di recupero edilizio, nelle aree soggette a piani a fini speciali o in comparti edificatori sono consentite, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, soltanto le opere di restauro o di demolizione senza ricostruzione senza aumento di volume, le aree libere sono inedificabili.

## CAPITOLO SESTO

### INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE

#### ART. 25 - Area di pertinenza

- 25.01 Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:
- orti e giardini;
  - cortili privati strade e piazze;
  - coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.)
  - bosco e improduttivo;
  - è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.
- 25.02 Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati, coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione in base all'art. 15, se e come previsto dalla scheda dell'unità edilizia che è parte integrante della presente normativa.
- E' ammessa anche la edificazione di fabbricati accessori o integrativi delle funzioni abitative o della conduzione agricola. Oltre a ciò, sarà possibile la costruzione di manufatti di cui alle allegate Tavole **D1, D2, D3, D4, D5, D6 delle norme di attuazione del PRG**, nel rispetto delle distanze secondo quanto previsto dal Codice Civile, realizzabili nel numero massimo di una per unità edilizia censita; va privilegiata la possibilità di accorpamento delle stesse.
- 25.03 Sulle aree di pertinenza destinate dal piano ad orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle

procedure derivanti dall'obbligo di piano attuativo o di piano di comparto, sono ammessi gli interventi di:

- pavimentazione;
  - modifiche dell'andamento naturale del terreno.
- 25.04 Sulle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola i seguenti interventi:
- ripristino di pavimentazioni tradizionali;
  - modifiche dell'andamento naturale del terreno;
  - piantumazione arboree ed arbustive.
- 25.05 Le strade e le piazze ed i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto, non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:
- arredo urbano;
  - piantumazione arboree ed arbustive;
  - ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;
  - il mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale dove risulta manomessa o degradata;
- 25.06 Le aree a bosco sono aree private o pubbliche per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:
- leggere modifiche dell'andamento naturale del terreno.
  - piantumazione arboree;
- 25.07 L'edificazione di fabbricati accessori o integrativi, come prevista al secondo comma, sulle aree di pertinenza, è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:
- a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'unità edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;
  - b) preventiva demolizione di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
  - c) lotto minimo non inferiore a mq. 200 di superficie libera o resa libera;
  - d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore agli 80 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume;

- e) elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 30% e a 100 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;
- f) altezza massima contenuta entro i 4 m, dal colmo della copertura;
- g) copertura con tetto a una o più falde se in aderenza, altrimenti a più falde;
- h) edificazione con materiali edilizi e tipologie tradizionali secondo quanto previsto all'art. 31;
- i) esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
- j) ferme restando, per quanto compatibili, le precedenti prescrizioni, si prescinde dal lotto minimo nel caso di realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, di superficie non superiore a 25 m<sup>2</sup>, che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.

25.08 I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti ad unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G. come:

- "Unità edilizie destinate a restauro";
- "Unità edilizie destinate a risanamento conservativo";
- "Manufatti di interesse storico- culturale" ;

E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

## **ART. 26 - Area storico artistica**

26.01 Sulle aree significative, qualora non siano interessate da vincoli di intervento sono ammessi gli interventi di:

- piantumazione arborea con essenze locali;
- arredo esterno con elementi tipici della tradizione locale;
- ripristino di pavimentazioni con materiali e forme tradizionali;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali.

26.02 In tali aree è altresì ammessa l'edificazione di volumi anche accessori o integrativi delle funzioni abitative, o della

conduzione agricola, o per servizi pubblici, secondo i seguenti parametri:

- a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, senza recupero del volume relativo;
  - b) preventiva demolizione, se in contrasto con le presenti norme, di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
  - c) lotto minimo non inferiore a m<sup>2</sup> 5.000 di superficie libera o resa libera;
  - d) superficie coperta massima del nuovo volume mai superiore ai 100 m<sup>2</sup>., nel caso di edificazione senza recupero di volume. Elevazione dei precedenti limiti rispettivamente a 150 m<sup>2</sup>, nel caso di edificazione con recupero di volume;
- altezza massima contenuta entro i 7,50 m.;
  - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
  - edificazione con materiali edilizi come previsto dall'art. 31;
  - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;
  - quanto altro previsto al comma 8 dell'art. 25.

26.03 Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

#### **ART. 27 – Viabilità locale esistente.**

27.01 Sulle aree classificate dal P.R.G. come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:

- pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
- arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
- creazione o ripristino di marciapiedi;
- piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
- apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.



- 27.02 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
- a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
- 27.03 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## **CAPITOLO SETTIMO**

### **INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

#### **ART. 28 - Area di rispetto storico, ambientale e paesistico**

- 28.01 Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:
- a) recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione di cui all'art. 15 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. come edifici sparsi di interesse storico-artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda. Sono inoltre sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume.
  - b) le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;
  - c) il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
  - d) la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;
  - e) la realizzazione di aree a verde pubblico e piccoli impianti sportivi.
  - f) la costruzione di manufatti necessari per la manutenzione del verde e spogliatoi o servizi di volume non superiore a 60 m<sup>3</sup>. realizzati con materiali e tipologie tradizionali.
- 28.02 In dette aree sono vietate:
- le nuove costruzioni;

- la modifica dell'andamento naturale del terreno;
- la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista.

## **ART. 29 - Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici**

29.01 Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche ad esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per le aree libere si rimanda al disposto **dell'art. 71 e 72** delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto dell'art. 31 delle presenti norme.
- b) aree parzialmente libere, si rimanda **all'artt. 12 e 13** delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto del 7 comma dell'art. 25, dell'art. 31 delle presenti norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.
- c) recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell'art. 24;
- d) edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:
  - superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 m<sup>2</sup>;
  - altezza massima contenuta entro i 4 m, dal colmo della copertura;
  - copertura con tetto a più falde;
  - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 31;
  - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
  - parcheggi regolamentati.

29.02 Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## **ART. 30 - Parcheggio**

- 30.01 Sulle aree destinate dal P.R.G. a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.  
In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:
- copertura piana e, se del caso, interrata;
  - altezza massima non superiore ai 6,00 m dall'estradosso della copertura;
  - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 31.
- 30.02 L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.
- 30.03 Sulle aree classificate dal P.R.G. come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:
- a) pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
  - b) arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
  - c) ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - d) creazione o ripristino di marciapiedi;
  - e) piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
  - f) apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché l'organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
- 30.04 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
- a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
- 30.05 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## **CAPITOLO OTTAVO**

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 31 – Modalità costruttive ed edilizie per l'esecuzione di interventi edilizi negli insediamenti storici.**

- 31.01 Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.
- 31.02 Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto;
- 31.03 Dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona, qualora non sia possibile mantenere le modalità costruttive tradizionali è auspicabile che le soluzioni progettuali adottate siano sviluppate ed eseguite con forme e composizioni che si inseriscano armoniosamente nel contesto del tessuto urbano circostante.
- 31.04 Al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli insediamenti storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G. del Comune di Lisignago, un prontuario nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia di antica origine, unitamente ad un elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati.

#### **ART. 32 – Ampliamenti volumetrici sempre ammessi.**

- 32.01 Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo-acustico, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante esterna e simili per gli edifici compresi nella categoria della ristrutturazione edilizia, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
- 32.02 Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute in due punti percentuali rispetto alla pendenza media

della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.

- 32.03 E inoltre sempre ammesso quell'aumento di volume, necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto, che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

### **ART. 33 - Ampliamenti di volume per edifici in risanamento.**

- 33.01 L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove è riportata la dicitura "Risanamento A" .
- 33.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e deve attenersi ai seguenti criteri:
- a)preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - b)misura massima dell'ampliamento non superiore al 10% del volume lordo preesistente dell'intera unità edilizia di riferimento;
  - c)allineamento del nuovo volume con quello preesistente;
  - d)realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - e)aumento dell'altezza dell'unità edilizia di riferimento non superiore a m 0,80;
  - f) utilizzo esclusivamente residenziale;
  - g)uso dei materiali e delle tecniche tradizionali come previsti nell'art. 40 delle presenti norme;
  - h)rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

### **ART. 34 – Ampliamenti volumetrici in ristrutturazione**

- 34.01 L'ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove riportano la dicitura "Risanamento seguita dalle lettere "A"; "B"; "C" , "D" ,"E"; che individua cinque tipologie diverse di intervento.

- 34.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:
- a)preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - b)realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
  - c)utilizzo esclusivamente residenziale;
  - d)uso dei materiali tradizionali come previsti nell'art. 40 delle presenti norme ;
  - e)rispetto dei diritti di terzi e delle norme in vigore che regolano l'edificazione in aderenza o a distanza dai confini inferiori a quanto previsto dal C.C.

## **1. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO "A"**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente, dell'intera unità edilizia di riferimento ed attenersi ai seguenti criteri;
- a)allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno una fronte;
  - b)il nuovo volume non potrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, delle unità edilizie eventualmente adiacenti.

## 2. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO "B"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella quantità di un modulo, come sotto evidenziato nel disegno e o fino al raggiungimento rispettivamente della quota di colmo e di gronda dell'edificio adiacente più basso e allineando il nuovo volume con quello preesistente.



### 3. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO "C"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per aggiunta laterale nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente, dell'intera unità edilizia di riferimento, o per un modulo come evidenziato nel disegno sottostante ed attenersi ai seguenti criteri;
  - a) allineamento del nuovo volume con le fronti delle unità edilizie latitanti, nel caso di edificato a schiera o a blocco;
  - b) allungamento del corpo di fabbrica negli altri casi;





#### **4. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO "D"**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri;
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.
  - L'intervento di ampliamento per sopraelevazione e/o aggiunta in aderenza è equiparato a nuova costruzione.

#### **5. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO "E"**

1. 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° 7694/76 dd. 17 settembre 1976, come recepite nel disposto del Regolamento Edilizio Comunale che regola l'altezza minima per i sottotetti abitabili.
2. L'intervento di ampliamento per sopraelevazione è equiparato a nuova costruzione.

#### **ART. 35 – Deroghe a norme vigenti e nuovi limiti**

- 35.01 Per le unità edilizie soggette a risanamento e ristrutturazione ai sensi degli articoli 14 e 15 della presente normativa, è ammessa la deroga agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Tale

- deroga è altresì ammessa quanto l'intervento rientra nei casi previsti dal primo comma dell'art. 8 della presente normativa.
- 35.02 La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a m 3.
- 35.03 E' ammessa l'edificazione in aderenza, appoggio o a distanza inferiore da quella sopra definita, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
- 35.04 La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a m 6.
- 35.05 E' ammessa l'edificazione in aderenza o appoggio ad un fabbricato esistente, nel rispetto del primo comma è ammessa l'edificazione sulla linea di confine previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
- 35.06 Nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti, se non specificatamente indicati in cartografia, dei volumi limitrofi.
- 35.07 Ampliamenti di volume per sopraelevazione, su unità edilizie prospicienti pubbliche vie o spazi pubblici, sono ammessi nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile per le distanze tra gli edifici.

## **CAPITOLO NONO**

### **PRESCRIZIONI FINALI**

#### **ART. 36 - Deroghe**

- 36.01 Alle norme del P.R.G. potrà essere derogato nelle forme di legge, secondo il disposto della **L.P. 1/2008**, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e successivamente al nulla osta della Giunta provinciale. L'elenco delle categorie di edifici e opere di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga è riportato nella Delibera di Giunta Provinciale n. 12469 dd. 21.9.1992.
- 36.02 Nessuna concessione edilizia in deroga potrà essere concessa nel caso di edifici destinati dal P.R.G. a restauro, se non attinente

alla installazione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla fruizione del bene.

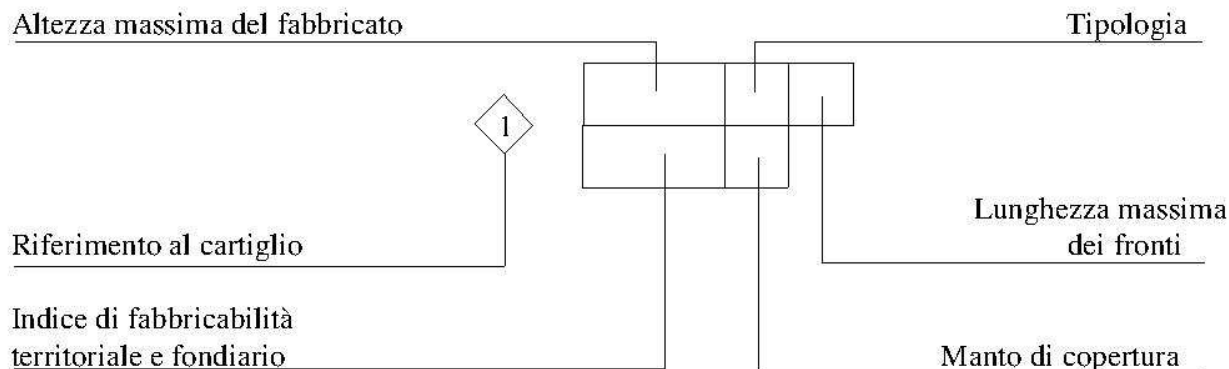
### **ART. 37 – Norme transitorie e finale**

- 37.01 Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici in allegato e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.
- 37.02 Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle Leggi e dal Regolamento Edilizio Comunale.
- 37.03 Nelle aree sottoposte a “Piani Attuativi”, fino all'approvazione di tali strumenti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro degli edifici esistenti. E' escluso qualsiasi aumento o nuovo volume.
- 37.04 Dopo l'approvazione del presente strumento urbanistico che integra la pianificazione dell'insediamento storico e il suo adeguamento all'obbligo di cui all'art. 5 della L.P. 9 novembre 1987, n. 26, per gli interventi edilizi compresi nel perimetro del centro storico le esigenze di tutela e di valorizzazione paesaggistica sono da ritenersi interamente soddisfatte.

### **ART. 38 – Varianti periodiche**

Il piano regolatore generale può essere variato a scadenza biennale, dall'a prima adozione , qualora ragioni sopravvenute lo rendano opportuno, ed è comunque aggiornato, ove occorra, in relazione alla formazione dei programmi di sviluppo comprensoriale. Si prescinde dalla scadenza biennale per varianti che abbiano ad oggetto opere pubbliche o che siano conseguenti a pubbliche calamità.

## NOTA ESPLICATIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE UTILIZZABILI



### *PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN CARTIGLIO PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE*

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Il Piano Regolatore Generale distingue nelle **zone residenziali** tre tipi di tipologie edilizie

- a) mono o bifamigliare : si tratta di costruzioni isolate, costituite da una o due unità abitative aggregate.
- b) in linea o a schiera : si intendono edifici a struttura seriale contenenti più di due abitazioni, nei quali ogni alloggio può comunicare direttamente con l'esterno o attraverso anditi comuni (case a corte aperta, chiusa o a "L") ;
- c) a blocco : si intendono tutte le altre costruzioni plurifamigliari nelle quali gli alloggi comunicano direttamente con l'esterno mediante anditi comuni (condomini, case a grappolo ecc.).

Il Piano Regolatore Generale distingue nelle **zone produttive o commerciali** due tipi di tipologie edilizie :

- a) tradizionale : si tratta di edifici compatti con coperture a più falde dove viene integrata la residenza dell'imprenditore con la sede produttiva dell'azienda.
- b) a capannone : si tratta di edifici realizzati normalmente in prefabbricato con elementi seriali in c.s.l. o precompresso, caratterizzati dalla aggregazione di elementi di semplice geometria.

\* \* \* \* \*

**Quando il simbolo indicante la tipologia edilizia appare nero su sfondo bianco, questa è da ritenersi proposta.**

**Quando il simbolo indicante la tipologia edilizia appare bianco su sfondo nero, la stessa è da considerarsi esclusa.**