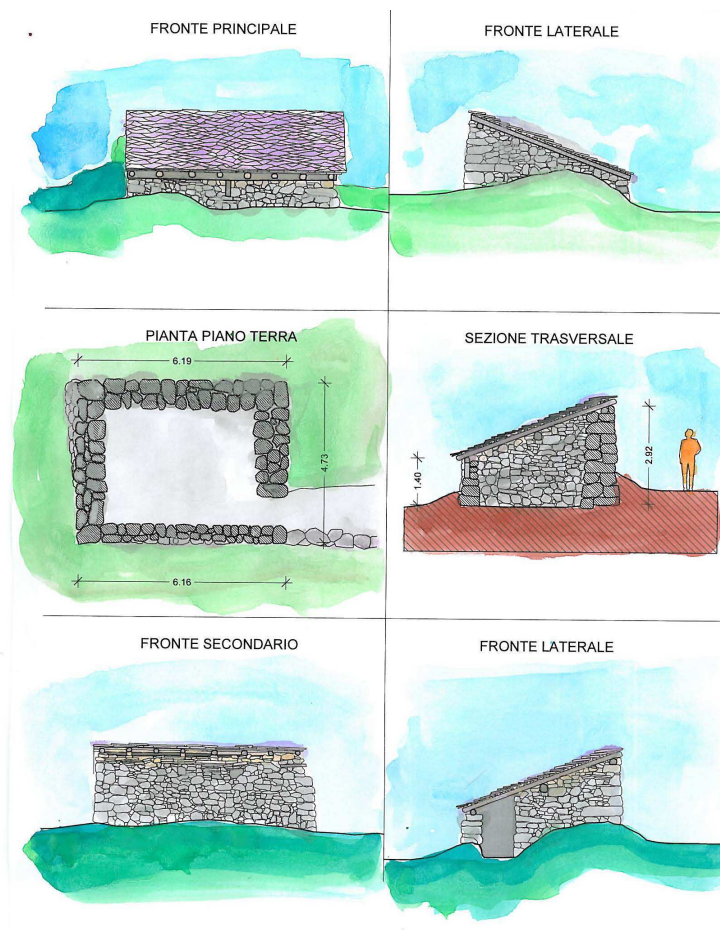




comune di Lisignago

# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2009-2011- 2012



## RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO (P.R.E.M.)

### Norme di attuazione<sup>i</sup>

il progettista  
arch. Renzo Giovannini

Maggio 2012-Agosto 2012

## Sommario

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO.....	1
ART. 2 DESTINAZIONI D'USO.....	6
ART. 3 VOLUME.....	7
ART. 4 STRUTTURE.....	9
ART. 5 FACCIAE.....	10
ART. 6 FORI.....	11
ART. 7 TETTO.....	13
ART. 8 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DI PREGIO.....	14
ART. 9 ASSETTO ORGANIZZATIVO.....	14
ART. 10 PERTINENZE.....	15
ART. 11 REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER I/ RECUPERO A FINI ABITATIVI NON PERMANENTI DEGLI EDIFICI MONTANI.....	16
ART. 12 AREE E SPAZI DI PARCHEGGIO.....	17
ART. 13 EDIFICI ACCESSORI.....	18
ART. 14 INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO.....	18
ART. 15 INFRASTRUTTURE VIARIE DI ACCESSO AGLI EDIFICI MONTANI.....	19
ART. 16 VIGILANZA.....	20

## ART. 1

### CAMPO DI APPLICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. Le presenti Norme, finalizzate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente a fini paesaggistico-ambientali costituiscono variante di P.R.G. di Lisignago e si applicano agli edifici montani esistenti di cui al Censimento e Prontuario allegato, prescindendo dalle destinazioni urbanistiche e prescrizioni di zona.

2. Per edifici montani esistenti si intendono i fabbricati, ancorché in disuso o riattati, come definiti all'art. 2, commi 1° e 2° della deliberazione di G.P. n. 611 di data 22.03.2002 "*Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano*", disciplina a cui si rimanda per quanto qui non espressamente stabilito. Le categorie individuate sono solo quelle riscontrate nella zona di montagna e sono di due tipi:

A) baite di alpeggio con originaria funzione di stalla/fienile a due falde;

B) fabbricati rustici con funzione di stalla/cantina, abitazione rurale temporanea e deposito ad una falda.

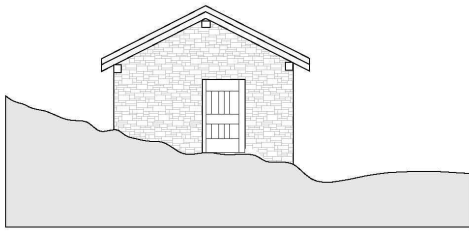
Per tutti gli altri edifici non rientranti nelle categorie richiamate e non presenti nella schedatura, si applicano le norme specifiche della destinazione urbanistica in cui ricade l'edificio.

Qualora, all'interno del territorio del Comune di Lisignago, vi fossero dei manufatti non censiti che possiedono i requisiti e caratteristiche tipologico-architettoniche, simili agli edifici schedati all'interno del presente strumento, gli stessi edifici sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di una integrazione del PREM medesimo, da effettuarsi tramite variante al PRG.

3. Per recupero di un edificio montano esistente, si intende l'intervento finalizzato a ridare funzionalità al fabbricato mediante ripristino della struttura ed eventuale adeguamento della destinazione agli usi ammessi, da realizzarsi nel rispetto dei modelli insediativi e dei caratteri architettonici tradizionali degli edifici montani e relative pertinenze e purché compatibile con l'assetto paesaggistico-ambientale dei luoghi.

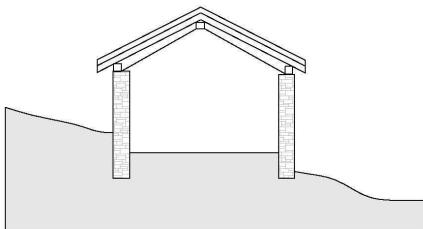
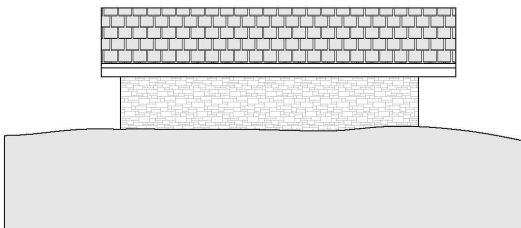
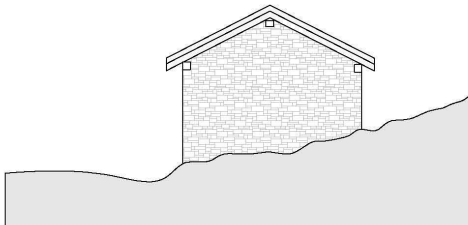
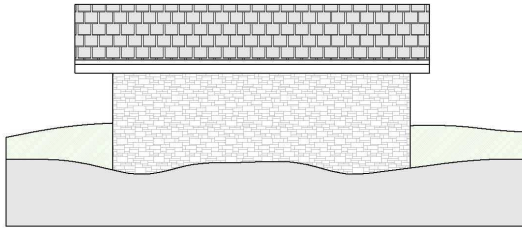
Le tipologie architettoniche tradizionali individuate e rilevate sono le seguenti:

**Tipologia A - Baito:** fabbricato di forma quadrangolare o rettangolare realizzato in muratura in pietre giganti poste a secco, costituito da un ambiente unico al piano terra o seminterrato ad uso ricovero per animali. Unica apertura è data dall'ingresso alla stalla, posta sul fronte laterale dell'edificio. Il tetto, a due falde, è realizzato con struttura di travi lignee e manto in lastre di porfido poste irregolari.



## Tipologia "A"

edificio in muratura a sasso a vista

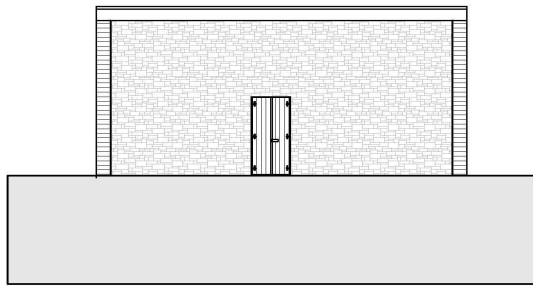


### Tipologia Edificio

piccolo edificio in muratura

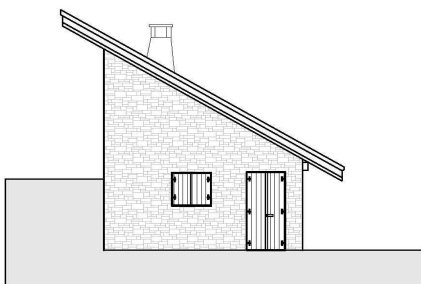
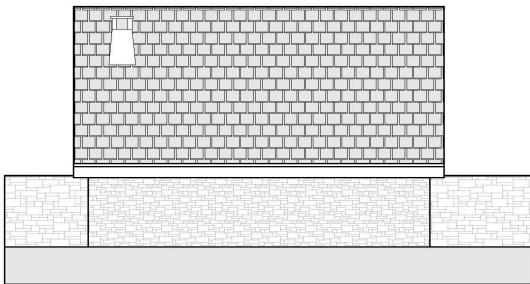
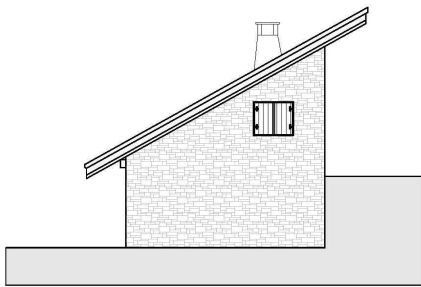
Elementi	Materiali e modalità costruttive
<b>Planta</b>	Planta rettangolare di dimensioni variabili (7,00 X 5,00 circa) con ambiente unico a piano terra.
<b>Tetto e timpani</b>	Tetto a due falde con il colmo rivolto seguendo le curve di livello.
<b>Falde e copertura</b>	Pendenza media delle falde max 45%. Materiale lastre in porfido; sporgenza gronda minimale.
<b>Muratura</b>	Realizzata in sasso a vista a fughe profonde.
<b>Fori sul fronte a valle</b>	Assenti.
<b>Fori sul fronte a monte</b>	Assenti.
<b>Fori su prospetti laterali</b>	Solo un accesso da nord.
<b>Distribuzione funzionale</b>	Unico locale al piano terra adibito a stalla.

**Tipologia B - Baito:** rustico a pianta quadrangolare o rettangolare costituito da locale unico ad uso ricovero per animali, realizzato in muratura di pietra, di grosse dimensioni, a secco. Le aperture sono date unicamente dagli accessi posti sui lati dell'edificio. Il tetto è mono falda con manto in lastre di porfido. Vi possono essere anche altre aperture come finestre



## Tipologia "B"

edificio in muratura a sasso a vista, ad una falda



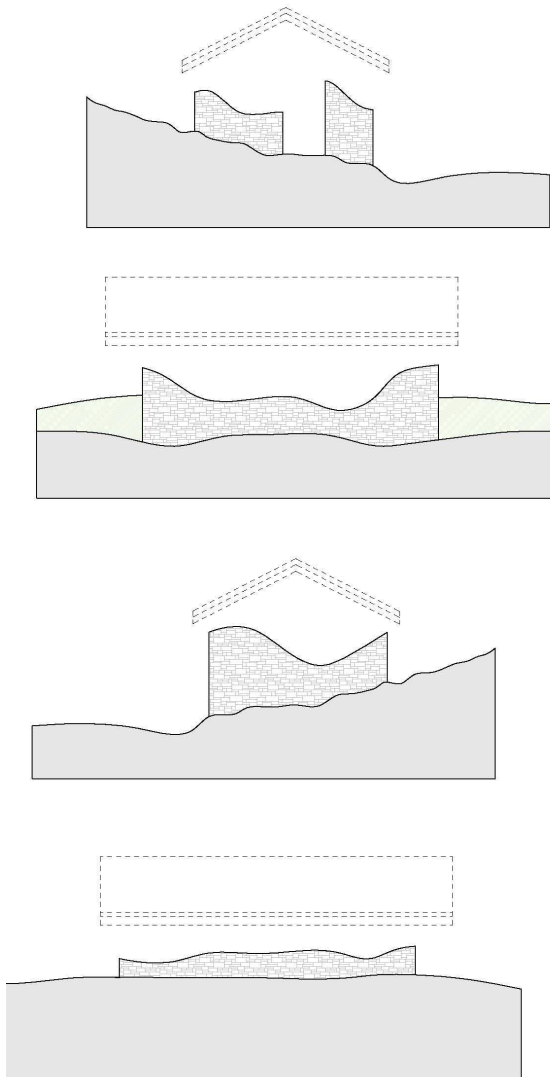
### Tipologia Edificio

piccolo edificio in muratura

Elementi	Materiali e modalità costruttive
<b>Pianta</b>	Pianta rettangolare di dimensioni variabili (7,00 X 5,00 circa) con ambiente unico a piano terra o con soppalco di divisione fra i piani.
<b>Tetto e timpani</b>	Tetto ad una falda con il colmo rivolto a monte.
<b>Falde e copertura</b>	Pendenza media della falda max 45%. Materiale lastre in porfido; sporgenza gronda minimale.
<b>Muratura</b>	Realizzata in sasso a vista a fughe profonde.
<b>Fori sul fronte a valle</b>	Porta di accesso e/o finestra.
<b>Fori sul fronte a monte</b>	Porta di accesso e/o finestra.
<b>Fori su prospetti laterali</b>	Porta di accesso e/o finestra.
<b>Distribuzione funzionale</b>	Unico locale al piano terra adibito a stalla; al primo piano stanzione di deposito.

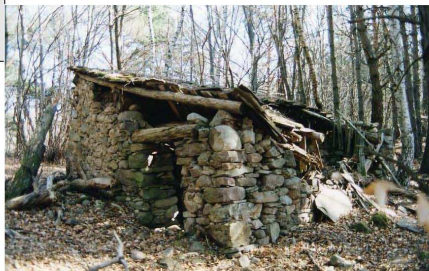
**Tipologia C edificio recuperabile – Baito con possibilità di recupero:** edificio montano rustico in stato di abbandono con muratura esterna ben definita, il cui recupero è importante ai fini della salvaguardia territoriale e recuperabile conformemente ai criteri di cui alla d.G.P. n. 611 di data 22/03/2002.

Il tetto dei singoli volumi edilizi è del tipo monofalda o due falde, con manto in lastre di porfido.



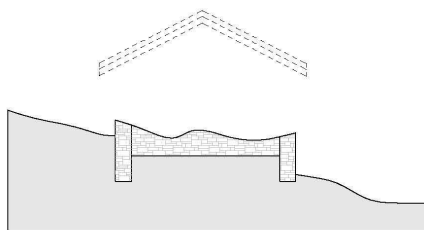
## Tipologia "C"

edificio recuperabile,  
in muratura a sasso a vista



### Tipologia Edificio

piccolo edificio in muratura recuperabile



Elementi	Materiali e modalità costruttive
<b>Pianta</b>	Pianta rettangolare di dimensioni variabili (7,00 X 5,00 circa) con ambiente unico a piano terra.
<b>Tetto e timpani</b>	Crollati e non più leggibili.
<b>Falde e copertura</b>	
<b>Muratura</b>	Realizzata in sasso a vista a fughe profonde.
<b>Fori sul fronte a valle</b>	Non leggibili.
<b>Fori sul fronte a monte</b>	Non leggibili.
<b>Fori su prospetti laterali</b>	Solo un accesso.
<b>Distribuzione funzionale</b>	Unico locale al piano terra adibito a stalla.

4. Con riferimento ai criteri contenuti nella d.G.P. n. 611 del 22/03/2002 ed ai commi precedenti, il recupero degli edifici montani esistenti si attua con interventi edilizi in conformità alla scheda puntuale, alle presenti Norme ed al Prontuario delle tipologie e dei materiali, sulla base di un progetto concernente l'intero edificio e le sue immediate pertinenze, compresi i muri di recinzione e/o terrazzamento, con eventuale viabilità di accesso, allo stato di fatto documentato, graficamente e fotograficamente, alla data della prima adozione della presente variante di P.R.G., e classificato all'interno delle 3 tipologie di intervento e progettato nel rispetto delle seguenti possibilità di intervento:

- **manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria:** senza cambio di destinazione d'uso di tutte le tipologie di edifici montani o con cambio di destinazione d'uso, ove ammesso dalla specifica scheda;

- **restauro o risanamento:** edifici montani che conservano sostanzialmente inalterata la tipologia tradizionale: A, B; tali edifici sono sottoposti a risanamento (fatta eccezione per trattamenti meno restrittivi indicati nelle specifiche schede del piano), secondo gli interventi previsti dal prontuario dei materiali. Nel caso di indicazione di intervento in contrasto fra scheda ed il presente comma, l'edificio risulterà soggetto alla tipologia meno restrittiva fra quelle riportate.

- **ristrutturazione:** edifici montani individuati come baiti di montagna da recuperare ai sensi dell'art. 2, c.3 della deliberazione di G.P. n. 611/2002 e secondo le modalità di intervento riportate nella specifica scheda;

- **ristrutturazione:** gli edifici montani assoggettati in precedenza a trasformazioni tali che ne hanno alterato la tipologia architettonica originaria (edifici montani riattati le cui caratteristiche architettoniche e costruttive originarie risultano modificate sostanzialmente a seguito del cambiamento di destinazione d'uso o alterate in modo tale da non essere riconducibili alle tipologie tradizionali originarie A e B), purché l'intervento edilizio sia finalizzato alla loro riqualificazione sotto il profilo paesaggistico-ambientale mediante recupero dei caratteri architettonici e costruttivi di cui alle tipologie tradizionali di riferimento. La specifica scheda ne illustra le modalità attuative.

Tale intervento è da realizzarsi attraverso la modifica o la sostituzione di elementi specifici incongrui (ad es. murature non di pietra o rivestimenti murari, manto di copertura, comignolo in cemento o prefabbricato, pavimentazioni esterne, arredi fissi esterni di cemento, recinzioni), la rimozione di modifiche di facciate (ad es. aperture, finiture ad intonaco di muratura di pietra a vista) nonché la demolizione di superfetazioni

e aggiunte da prescriversi nella fattispecie, data l'eterogeneità riscontrata, da parte dell'organo competente in sede di rilascio del titolo edificatorio al fine di uniformare gli interventi alle presenti Norme per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente a fini paesaggistico-ambientali;

- **Ricostruzione: edificio da recuperare** sulla base di un disegno organico che ne determini la precedente probabile volumetria

5. sopraelevazione edifici esistenti: è ammessa la sopraelevazione di tutti i manufatti classificati, al solo fine di raggiungere altezza massima di 1,90 m a valle della copertura, salvo diversa indicazione riportata nella scheda per ampliamenti superiori (rif. Schema grafico, Pag. 22 del prontuario delle tipologie e dei materiali).

6. ai sensi dell'art. 8 comma 3 della d.G.P. n. 611 del 22/03/2002, non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione totale degli edifici montani. Non sono altresì ammessi interventi sui ruderi tranne la loro demolizione e rinaturalizzazione del sito.

## ART. 2

### DESTINAZIONI D'USO

1. Gli edifici montani individuati come baiti di montagna da recuperare ai sensi dell' art. 2, c.3 della deliberazione di G.P. n. 611/2002 conservano la destinazione d'uso agro-silvopastorale originaria ai fini della salvaguardia del contesto ambientale.

2. Oltre alla conservazione dell'originaria destinazione silvopastorale o agricola, è ammessa la destinazione d'uso a fini "**abitativi non permanenti**" degli edifici montani riconducibili alle tipologie A, B e C, per interventi di recupero realizzati secondo le modalità di cui al precedente art. 1, c. 4 e secondo i requisiti igienico-sanitari specificati al successivo art. 11. Il cambio di destinazione d'uso è indicato nella specifica scheda dell'edificio ed è subordinato al mantenimento dei caratteri tipologico architettonici propri dell'architettura tradizionale.

Circa l'assetto organizzativo si rimanda al successivo art. 9. In particolare, il rilascio di destinazione d'uso abitativo non permanente a fabbricati è subordinato alla presentazione di un progetto in scala 1:50 contenente la seguente dotazione minima di elementi standard di arredo per due persone: zona giorno/notte dotata di lavello, fuoco, tavolo, letto o divano letto, armadio e locale bagno (minimo 2 mq) con wc, lavabo ed eventuale doccia; in assenza di tali requisiti minimi il cambio di destinazione d'uso non può essere concesso.



3. Eventuali altre destinazioni d'uso a sostegno della conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico montano del luogo - attività agrituristiche, bottega per generi di prima necessità, per prodotti tipici e per artigianato locale; sede museale della civiltà rurale - possono essere ammesse a condizione che le eventuali trasformazioni edilizie necessarie in base alla regolamentazione tecnica di settore e relativi requisiti igienico-sanitari consentano il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e costruttive tradizionali degli edifici montani e siano in conformità alle presenti Norme e al Prontuario delle tipologie e dei materiali.

4. Il cambio di destinazione d'uso **non può essere concesso** per interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

5. Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al rispetto delle disposizioni della Carta di sintesi geologica provinciale (d.G.P. n. 2813 dd. 23/10/2003 e s.m.) e del PGUAP.

6. per quanto attiene la protezione di pozzi e sorgenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al rispetto delle disposizioni della Carta delle risorse idriche provinciale (d.G.P. n. 2248 dd. 05/09/2008 e s.m.).

### **ART. 3**

#### **VOLUME**

1. Negli interventi di recupero non è ammesso alcun aumento del volume originario dei fabbricati montani sia dentro che fuori terra, ad eccezione dell'incremento minimo indispensabile al fine di soddisfare il requisito di altezza minima interna di m 2,20, in coerenza con il successivo art. 11 e con gli schemi contenuti nel prontuario. Per gli edifici montani in cui è ammessa la destinazione d'uso abitativo non permanente di cui al successivo art.11, da realizzarsi mediante abbassamento della relativa quota di calpestio del piano terra o seminterrato senza modifiche esterne della quota di testa delle murature.

2. E' altresì ammesso l'incremento di volume derivante dalla modifica dell'andamento naturale del terreno nella misura minima indispensabile per l'inserimento di eventuali nuovi fori finestra nei fronti laterali e secondario degli edifici montani, necessari ai fini del rispetto del combinato disposto di cui ai successivi articoli 6 e 11 in

materia di rapporto di illuminazione e di aerazione dei locali destinati a fini abitativi non permanenti.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere altresì rimosse oppure, ove non possibile, riqualificate eventuali superfetazioni e/o aggiunte di volumi estranee alle tipologie architettoniche tradizionali degli edifici montani. La specifica scheda del manufatto indica le possibilità e prescrizioni operative.

## **ART. 4**

### **STRUTTURE**

1. Negli interventi di recupero degli edifici montani siano conservati e ripristinati gli elementi e i sistemi costruttivi tradizionali esistenti mantenendone le caratteristiche originarie in termini di tipologia, posizione, dimensioni e materiale.

In particolare, siano conservate e ripristinate le murature di pietra porfirica mantenendone la tessitura (irregolare in pietra grezza a secco), la sezione (a due paramenti se presenti in originario) e il materiale (pietra porfirica di spietramento o di torrente oppure grezza di cava di medie o grandi dimensioni); siano conservati e ripristinati inoltre gli elementi lignei quali travi dei solai e del tetto, mantenendone la posizione (interna ai muri di imposta), la geometria (sezione uso fiume), le dimensioni (purché compatibili con la funzione statica) nonché l'essenza (larice o abete) originari.

2. Eventuali interventi di consolidamento sul basamento dell'edificio siano effettuati attraverso la realizzazione di sotto murazioni con tecniche appropriate, operando in modo da evitare crolli e demolizioni delle murature sovrastanti e realizzando in ogni caso, per la parte interrata, un idoneo sistema di drenaggio delle acque. In particolare, la sottomurazione sia realizzata mediante cordolo in calcestruzzo posizionato lungo il lato interno della muratura per una profondità adeguata rispetto alla geometria dell'edificio.

3. Gli elementi strutturali verticali tradizionali esistenti quali murature di pietra siano conservati e ripristinati mediante tecniche idonee in relazione alle problematiche di degrado riscontrate che consentano il mantenimento della tipologia costruttiva tradizionale e delle murature originarie, quali la bonifica superficiale delle murature, la pulitura e la stilatura/ristolatura dei giunti, la sostituzione di elementi lapidei degradati con analoghi, il consolidamento strutturale mediante colature o, in alternativa, iniezioni a bassa pressione di malta a base di calce idraulica naturale (NHL), il posizionamento di tiranti trasversali, evitando in ogni caso la sostituzione degli elementi di pietra con materiali diversi quali laterizio, cemento, ecc. ancorché rivestiti di pietra.

4. Gli elementi strutturali orizzontali tradizionali esistenti, quali travi e solai di legno, siano conservati e ripristinati mediante tecniche idonee in relazione alle problematiche di degrado riscontrate mantenendo la quota di imposta dei solai originaria.

5. Nei casi di comprovata necessità, sulla base di relativa relazione statica e di adeguata documentazione fotografica, gli elementi strutturali tradizionali verticali e

orizzontali che risultino inadeguati o compromessi sotto il profilo statico potranno essere sostituiti con elementi, materiali e sistemi costruttivi analoghi a quelli tradizionali originari o in continuità con essi, mantenendo la quota di imposta originaria dei solai. L'eventuale modifica della quota di imposta dei solai, se necessaria ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui all'art.11, non può comportare variazioni formali di facciata e deve essere attuata con tecnologie e materiali tradizionali (legno, pietra) o in continuità con essi. Il presente comma non si applica agli edifici soggetti a restauro.

## **ART. 5**

### **FACCIAE**

1. Negli interventi edilizi siano mantenuti o, qualora alterati, ripristinati i rapporti formali e dimensionali esistenti nelle tipologie architettoniche tradizionali tra pieni (parti in muratura di pietra) e vuoti (fori quali porte, finestre), riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali.

2. In particolare, per le murature in pietra si esegua il ripristino con tecniche tradizionali utilizzando esclusivamente materiale lapideo locale analogo all'esistente per tessitura, forma e dimensioni e prodotti a base di calce idraulica naturale.

Per quanto concerne le stilature dei giunti delle murature di pietra si usi solo malta di calce, evitando l'impiego di malta di cemento. Le facciate siano in pietra a vista con stilature dei giunti profonde. Si eviti la finitura ad intonaco civile delle murature di pietra (tipo "raso sasso").

Per quanto concerne invece gli interventi sul lato interno delle murature di pietra degli edifici montani, si privilegino tecniche che consentano il mantenimento delle facciate in pietra a vista mediante finiture con malta di calce idraulica naturale "a raso sasso".

3. Si eviti il rifacimento o sostituzione delle murature in pietra esistenti con muri eseguiti con altro materiale e rivestimento di pietra. Nei casi di comprovata necessità statica, sulla base di relativa relazione statica e di adeguata documentazione fotografica, è ammesso il rifacimento di limitate porzioni di elementi murari mancanti, mediante murature eseguite in pietra porfirica locale faccia vista, posata ad opera incerta su sottofondo di allettamento in conglomerato cementizio.

4. Non è ammessa la realizzazione di elementi in aggetto esterni quali pensiline, tettoie, porticati, patii, poggiali, balconi, ballatoi, terrazze, scale e legnaie in quanto estranei alle tipologie architettoniche tradizionali della zona.

5. Si provveda altresì alla riqualificazione a fini paesaggistico-ambientali delle facciate degli edifici montani alterati mediante la rimozione di superfetazioni o di elementi in aggetto incongrui rispetto ai caratteri architettonici tradizionali degli edifici montani del luogo.

## **ART. 6**

### **FORI**

1. I fori tradizionali esistenti quali porte di accesso e fori finestra siano conservati e ripristinati ove necessario, nella loro posizione, forma, dimensione e materiali tradizionali.

2. Per quanto concerne i fori esistenti che risultino alterati rispetto alla tipologia tradizionale in termini di posizione, forma, dimensioni e materiali, essi vengano, ove possibile, modificati al fine di ripristinarne le caratteristiche originarie.

3. I serramenti e le eventuali ante ad oscuro siano di legno, trattato con mordente e non con vernici coprenti, escludendo materiali quali alluminio e PVC.

4. Le parti in vetro siano prive di specchiature. Gli eventuali sistemi di oscuramento siano preferibilmente interni e, comunque, ad anta unica oppure, ove ciò non sia fattibile, a due ante.

5. Siano conservati e ripristinati architravi e cornici dei serramenti ove originariamente esistenti, nel rispetto di posizione, forma, dimensioni e materiali tradizionali. Eventuali cornici, stipiti e soglie dei fori siano come in origine, in legno o in pietra locale. Inferriate sono ammesse in posizione interna al foro finestra e prive di decorazioni. Sul lato esterno dei fori finestra non sono ammessi bancali di legno, pietra o metallo.

#### **6. Fori esistenti.**

Ai fini del soddisfacimento dei requisiti di aeroilluminazione richiesti dalla destinazione d'uso degli edifici, si deve provvedere prioritariamente mediante il recupero dei fori tradizionali esistenti, senza modificarne posizione, forma, dimensioni e materiali, secondo le modalità indicate ed esplicitate nel prontuario delle tipologie e dei materiali:

a) per quanto concerne il recupero dei fori porta tradizionali esistenti, essi vengano conservati come ante ad oscuro e corredati di nuovo serramento vetrato, inserito a filo interno del muro o entro apposito atrio d'ingresso. Qualora non sia tecnicamente fattibile il recupero delle porte tradizionali esistenti, esse possono essere sostituite con serramenti analoghi a quelli originari per posizione, forma, dimensioni e

materiali, aventi ferramenta dal disegno lineare di colore grigio scuro o marrone. Queste possono essere dotate di nuovi serramenti.

b) Per quanto concerne il recupero dei fori finestra esistenti, essi siano dotati di serramento vetrato privo di specchiature.

### **7. Nuovi fori.**

In caso di necessità di fonti di aeroilluminazione supplementari, si eviti la modifica dei fori tradizionali esistenti a favore dell'apertura di nuovi fori finestra in numero necessario a soddisfare i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla destinazione d'uso ammessa per gli edifici montani secondo le modalità e nell'ordine di priorità di seguito indicati:

a) siano conservati i fori tradizionali esistenti, con la loro posizione, forma, dimensione e materiali.

b) in caso di necessità si eviti l'ampliamento dei fori tradizionali esistenti a favore dell'apertura di nuovi fori aventi forme, dimensioni, materiali, nonché regole di inserimento tradizionali, privilegiando il loro posizionamento nelle facciate laterali e posteriore piuttosto. Si faccia riferimento anche alla specifica scheda di analisi del manufatto esistente riportante le dimensioni delle aperture; le nuove aperture siano arretrate rispetto al filo esterno del muro analogamente all'esistente.

c) eventuali nuovi fori nelle pareti lignee possono essere realizzati con la sostituzione di moduli lignei (es. assito verticale o orizzontale, travi a incastro) anziché con l'inserimento di vani finestra ;

d) i sistemi di oscuramento sono in genere scarsamente diffusi. Essi possono tuttavia essere ammessi per motivi funzionali nei casi di soluzioni riprese da quelle tradizionali ed idonee sotto il profilo paesaggistico-ambientale; eventuali inferriate siano solo interne al foro e realizzate senza decorazioni

Le tipologie e le modalità di aggregazione di eventuali nuovi fori finestra, analoghi o conformi a quelli tradizionali esistenti o in base al prontuario delle tipologie e dei materiali, e i relativi criteri di inserimento nelle facciate degli edifici montani, dovranno avere le dimensione delle aperture esistenti e/o in alternativa la dimensione massime 80x80 cm, garantendo coerenza con i prospetti nei quali si inseriscono.

Si eviti altresì la realizzazione di nuovi fori porta sul fronte principale degli edifici montani esistenti.

## ART. 7

### TETTO

1. Le caratteristiche del tetto in termini di struttura, numero di falde, pendenza e orientamento devono essere mantenute come in origine.

2. In particolare, la struttura sia di legno, il tetto con numero di falde, pendenza e sporti di gronda come da tipologia originaria; in particolare la struttura lignea del tetto sia costituita da orditura portante in legno grezzo non piallato a sezione tonda (uso fiume) con trattamento protettivo incolore e gli sporti di gronda, in origine pressoché inesistenti, abbiano dimensione massima pari a m 0,40.

3. Per il manto di copertura si utilizzi materiale della tradizione locale quali lastre di porfido a spacco irregolare sovrapposte (non affiancate e/o cementate) aventi le seguenti caratteristiche: dimensioni minime sulla diagonale cm 40-50, spessore cm 3-6, fissaggio con graffa di ancoraggio per ogni lastra al tavolato sottostante e con sovrapposizione minima di cm 5. Si evitino in ogni caso manti in metallo, in laterizio, in materiale sintetico, in cemento, ad impasto ceramico, in onduline di lamiera preverniciata o di materiale plastico.

4. . Eventuali sistemi di allontanamento delle acque meteoriche siano realizzati mediante elementi dal disegno lineare in lattoneria di metallo quale lamiera zincata o rame. Al fine di evitare fenomeni di erosione del terreno dovuti alle acque bianche si provveda alla realizzazione di pozzi drenanti in corrispondenza degli scarichi dei pluviali. Nel caso invece di raccolta delle acque bianche in una cisterna questa sia completamente interrata.

5. I sistemi di coibentazione del tetto siano applicati in modo tale da conservare gli sporti delle falde di spessore analogo a quello originario, preferibilmente all'intradosso della struttura lignea; le eventuali mantovane siano di dimensioni contenute, a strato semplice di legno, trattato con protettivo incolore e dal disegno lineare.

6. Sia evitata la proliferazione di comignoli, ammettendone uno (1) al massimo per ogni unità abitativa temporanea ammessa negli edifici montani. I comignoli siano realizzati in metallo quale acciaio o rame.

7. . Sia evitato l'inserimento nei tetti di abbaini, lucernari, vasche a tetto e finestre in falda.

8. . Sia evitata l'installazione di antenne e paraboliche sul tetto degli edifici.

9 Per quanto concerne l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici si ammettono sul tetto e defilati rispetto al fronte valle, nel rispetto delle disposizioni regolamentari approvate con d.P.P. n. 18-50/Leg del 13 luglio 2010: artt. 30, 31 e 32.

Tali interventi dovranno essere dimensionati e limitati al solo uso funzionale dell'edificio.

## **ART. 8**

### **ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DI PREGIO**

1. Elementi architettonici di rilievo strutturali o decorativi individuati, nel Prontuario delle tipologie e dei materiali oppure rilevati all'interno dell'edificio, quali avvolti di pietra, porte e finestre con relativi architravi, cornici, soglie di pietra e inferriate, iscrizioni, ecc. devono essere preservati in sede di intervento di recupero.

2. Gli affreschi a motivo religioso e le nicchie con statue votive che decorano i manufatti, devono essere conservati e, se necessario, restaurati.

## **ART. 9**

### **ASSETTO ORGANIZZATIVO**

1. Gli interventi per il recupero degli edifici montani a fini abitativi non permanenti devono essere commisurati ad uno standard essenziale e rispettoso del carattere architettonico e funzionale proprio degli edifici tradizionali di montagna, conservando l'aspetto sobrio di edificio rurale.

Al fine di limitare le trasformazioni delle strutture esistenti e l'apertura di nuovi fori, si dia la preferenza a sistemazioni distributive volte a garantire un livello di comfort essenziale che privilegino soluzioni del tipo "a spazio aperto", riducendo al minimo indispensabile la suddivisione della superficie utile in locali e limitando l'uso di muri divisorii a favore di tramezze amovibili; eventuali zone notte possono essere ricavate mediante l'utilizzo di soppalchi o nei sottotetti. Il bagno sia possibilmente collocato sui fronti laterali o secondario dell'edificio.

Soluzioni progettuali di riferimento per il riuso ad abitazione non permanente di baiti di montagna compatibile con la conservazione e valorizzazione delle loro caratteristiche architettoniche tradizionali sono di seguito illustrate.



2. Al fine di rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici montani tradizionali individuati nella zona, non é ammissibile la suddivisione degli edifici montani in unità abitative temporanee in numero maggiore di quante già esistenti allo stato attuale.

3. Nella realizzazione di eventuali pareti divisorie, tamponamenti, soppalchi, porte, pannelli scorrevoli e scale interni all'edificio, si privilegino l'uso di elementi di legno o di suoi derivati e di tecniche costruttive tradizionali o in continuità con la tradizione.

## **ART. 10**

### **PERTINENZE**

1. Sia mantenuto il rapporto esistente tra l'edificio montano e il sito naturale circostante, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio. E' ammessa la realizzazione di eventuali circoscritti interventi di sistemazione del terreno, purché non comportanti l'asportazione di materiale o il riporto di nuovo materiale nel sito. Sono vietate le opere di sostegno, mediante muri di pietra, per il mantenimento della conformazione originaria del sito.

2. Per la pavimentazione di ambiti esterni nelle immediate pertinenze degli edifici montani si utilizzino lastre di pietra porfirica locale di taglio irregolare (*opus incertum*), evitando materiali sintetici, bituminosi, cementizi, laterizi o impasti ceramici.

3. In ragione della morfologia del terreno e dell'assetto paesaggistico-ambientale dei luoghi, eventuali posti auto siano collocati in modo defilato rispetto agli edifici, prevedendo eventualmente apposite piazzole di sosta a servizio degli edifici montani da servire, evitando movimenti di terra e pavimentazioni in cemento, materiale bituminoso, cotto o impasto ceramico a favore di materiale stabilizzato o sintetico rinverdito.

4. Nelle eventuali sistemazioni a verde delle immediate pertinenze dei baiti si privilegino soluzioni naturalistiche "a prato aperto" e non del tipo "a giardino", evitando la piantumazione di alberi; le eventuali essenze arbustive e floreali siano autoctone.

5. Siano conservati gli antichi muri di pietra a secco ancora esistenti, evitando in ogni caso la posa di copertine di cemento o di pietra nonché la sovrapposizione di recinzioni o steccati di legno, fatti salvi i parapetti a fini di sicurezza lungo la viabilità esistente. Laddove necessario, i muri a secco siano ripristinati mediante integrazione o ricostruzione secondo il metodo originario. Nel caso di necessità di consolidamento strutturale con utilizzo del calcestruzzo, si effettui la messa in opera di un sistema drenante a tergo del muro ricostruito e di luci di scarico disposte a diverse altezze, nonché la posa di un paramento murario "a finto secco" in pietra locale eseguito a regola d'arte.

6. La realizzazione di recinzioni di legno, metallo o reti di plastica con relativi cancelli o portali d'ingresso e la collocazione di barriere verdi quali alberature e siepi a delimitazione delle immediate pertinenze dell'edificio montano di proprietà non sono ammesse, fatte salvo le protezioni di colture agrarie e l'eventuale interdizione al transito su strade di accesso private.

7. Sia evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali panche o tavoli in cemento, tettoie, verande, gazebi, tendoni, caminetti in cemento o prefabbricati, statue, piscine e laghetti artificiali.

8. Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei baiti sono stabilite in apposita convenzione tra il comune ed i proprietari, a termini del comma 6 dell'articolo 61 della L.P. n. 1/2008.

## **ART. 11**

### **REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER I/ RECUPERO A FINI ABITATIVI NON PERMANENTI DEGLI EDIFICI MONTANI**

#### **Approvvigionamento idrico.**

1. L'approvvigionamento idrico può avvenire in una delle seguenti forme:

- a) da sorgenti integre;
- b) da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
- c) da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili tramite adeguati trattamenti;
- d) da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con trattamenti opportuni;
- e) da acquedotto nei casi in cui è possibile e ove non richieda opere di infrastrutturazione di rilievo.

2. Va preferita l'iniziativa congiunta in forma consorziale qualora il numero degli edifici in rapporto al territorio lo renda possibile.

#### **Requisiti igienico-sanitari dei locali.**

1. Nella effettuazione di opere di recupero dei manufatti è consentito derogare alle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti in tema di altezze interne, rapporti di areazione e illuminazione, dimensioni minime dei vani e dell'alloggio, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente e comunque con le seguenti dimensioni minime:

a) altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;

b) altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto 1,80 m;

c) rapporto di illuminazione e areazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;

d) locale igienico di almeno 2,00 mq con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta o di ventilazione diretta sull'esterno.

2. Sono ammessi, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente, altezze interne minori di quelle di cui alle lettere a) e b) del comma 1 e rapporti di illuminazione e areazione inferiori a quelli di cui alla lettera c), dove la specifica categoria di intervento imponga il mantenimento della attuale posizione dei solai esistenti ovvero il rispetto della partitura e delle dimensioni delle aperture esistenti.

### **Scarichi.**

1. Lo smaltimento dei reflui può avvenire in una delle seguenti forme:

a) tramite allacciamento alla rete fognaria esistente, ove possibile;

b) tramite collettore comune e realizzazione consorziale di depuratore biologico;

c) tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, previa perizia geologica che ne attesti la fattibilità, eseguita per aree omogenee e relativa alla verifica della posizione delle opere di presa captate e/o delle sorgenti non captate;

d) con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili;

e) tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione.

Il rilascio di nuove concessioni è subordinato alla presentazione della denuncia e dell'autorizzazione allo scarico.

## **ART. 12**

### **AREE E SPAZI DI PARCHEGGIO**

1. Eventuali aree di sosta dovranno essere di dimensioni limitate, localizzate in modo da evitare esposizioni a visuali panoramiche nonché sbancamenti, livellamenti e movimenti di terra in contrasto con l'andamento del terreno circostante. Va evitato l'utilizzo di materiali cementizi, preferendo, in relazione agli interventi, la scogliera ed il ghiaio e provvedendo all'inerbimento.

2. Agli interventi di recupero di cui alla presente PREM non si applicano le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio nonché quelle in materia di autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali a piano terreno di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo.

### **ART. 13**

#### **EDIFICI ACCESSORI**

1. Tenuto conto del precedente art. 12, non è ammessa la realizzazione di eventuali autorimesse e di depositi, anche in legno, nelle pertinenze degli edifici montani che modificano la configurazione del fabbricato mediante aggiunta di volumi o tettoie o che interferiscono con la percezione visiva del medesimo.

2. Eventuali legnaie a servizio degli edifici montani siano realizzate con moduli lignei e tetto monofalda in lastre di porfido analoghe a quelle di cui all'art. 7, c.2. Le legnaie siano addossate ai muri di pietra a secco, ove presenti, che delimitano i fondi di pertinenza.

3. I manufatti accessori (tettoie, legnaie, depositi, autorimesse) che risultino privi di autorizzazione edilizia da parte dell'organo competente devono essere demoliti.

### **ART. 14**

#### **INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO**

1. L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali: infrastrutture per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto.

2. La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario, a termini della L.P. n. 1/2008.

3. Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali.

4. Per quanto concerne l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici si ammettono sul tetto e defilati rispetto al fronte valle, nel rispetto delle disposizioni regolamentari approvate con d.P.P. n. 18-50/Leg del 13 luglio 2010: artt. 30, 31 e 32. Tali interventi dovranno essere dimensionati e limitati al solo uso funzionale dell'edificio.

**ART. 15****INFRASTRUTTURE VIARIE DI ACCESSO AGLI EDIFICI MONTANI**

1. Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale sono effettuati di norma senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione viaria.

2. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici montani non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato.

4. Il progetto di recupero dell'edificio montano deve contenere elementi relativi alla viabilità di accesso esistente al manufatto e le eventuali indicazioni progettuali al riguardo.

5. La viabilità di accesso ai singoli edifici montani deve avere le caratteristiche proprie della viabilità storica esistente nella zona.

6. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico-ambientale dei luoghi si provveda pertanto prioritariamente al mantenimento e al recupero della viabilità esistente, nelle sue caratteristiche di tracciato, dimensionali e costruttive, preservando eventuali elementi tradizionali.

7. In subordine, l'eventuale nuova viabilità di accesso agli edifici montani abbia, in relazione alla morfologia del terreno e al suo inserimento paesaggistico-ambientale nei luoghi, le caratteristiche di seguito descritte:

a) di sentiero in terra battuta o inerbato di larghezza massima pari a m 1,20;

b) di pista di accesso di larghezza massima pari a m 2,20 (con possibili discostamenti nei tratti in curva) e di lunghezza massima pari a m 50,00, con fondo naturale o in stabilizzato (nei tratti di pendenza superiore al 15% con rotaie in selciato di pietra locale o in calcestruzzo tirato a rastrello), ed eventuali opere d'arte in pietra e canalette per lo smaltimento delle acque superficiali in legno di larice o con profilo ad "U" in metallo. Nella fattispecie, particolare cura deve essere posta nell'esecuzione di eventuali rampe, da raccordare in modo adeguato al pendio e da rinverdire prontamente, o di eventuali strutture di sostegno che si rendessero necessarie a monte o a valle del tracciato, da realizzarsi con muri in sassi di pietra locale posti a secco o finto secco, evitando il calcestruzzo a vista ed eventuali copertine, o con strutture in legno (arce/bragheri) o scogliere in massi. Le strutture di sostegno avranno un'altezza massima di m 1,50.

In particolare, nei casi in cui l'accessibilità risulti problematica in ragione della pendenza e morfologia del versante in cui è inserito l'edificio montano oppure impattante sotto il profilo paesaggistico-ambientale, si provveda a rendere accessibile l'edificio montano

unicamente mediante viabilità con caratteristiche di sentiero avente dimensioni ridotte e compatibili con le condizioni dei luoghi.

6. La viabilità di cantiere deve avere carattere di temporaneità e, al termine degli interventi di recupero dell'edificio montano, si preveda il ripristino delle condizioni di viabilità di accesso autorizzate nel progetto.

## **ART. 16**

### **VIGILANZA**

1. Il titolare della concessione edilizia o denuncia di inizio attività é tenuto ad attestare in ogni momento la regolare esecuzione dei lavori mediante la presentazione agli organi di controllo comunali e provinciali anche di idonea documentazione fotografica.

2. Al termine dei lavori il direttore dei lavori o, in assenza, il titolare della concessione ed il progettista, dovranno attestare ai competenti organi comunali la regolare esecuzione dei lavori medesimi secondo i progetti autorizzati.

3. Alla vigilanza sulla regolare esecuzione dei lavori e sulla corrispondenza delle opere ai dati di progetto provvede il Comune, a termini dell'articolo 123 della L.P. n. 1/2008.

4. Rimangono fermi i poteri della Provincia in caso di violazione delle norme in materia di tutela del paesaggio qualora non siano già intervenuti i provvedimenti repressivi di competenza del Comune, a termini dell'articolo 137 della L.P. n. 1/2008 nonché i poteri sostitutivi della Giunta provinciale nei confronti dei comuni qualora essi non provvedano agli adempimenti di cui è fatto loro obbligo, a termini dell'articolo 140 della medesima legge provinciale.

Maggio 2012-Agosto 2012.

**il progettista**  
**arch. Renzo Giovannini**

---

<sup>i</sup> Le presenti norme di attuazione sono state elaborate riprendendo le norme del PRG di Cembra. L'autorizzazione è stata richiesta all'arch. Franco Allocca.