



**Comune di FAI DELLA PAGANELLA**

Comunità della Paganella  
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**P.R.G. – I.S.  
PIANO REGOLATORE GENERALE  
INSEDIAMENTI STORICI**

(L.P. 04 AGOSTO 2015 n. 15)

**VARIANTE NON SOSTANZIALE LUGLIO 2016:  
RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO  
PER LA VERIFICA DI QUANTO PREVISTO  
DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015**

**01**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON  
ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE**

<b>IL CONSIGLIO COMUNALE</b>	<b>Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</b>
<b>DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE</b>  <b>N. 27 dd. 09 agosto 2016</b>  <b>DELIBERA DI SECONDA ADOZIONE</b>  <b>N.____ dd._____</b>	<b>PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP</b>  <b>N.____ dd._____</b>
<b>Il Tecnico</b>	<b>La Giunta Provinciale</b>
<div><b>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</b> <b>dott.arch. MANFREDI TALAMO</b> <b>INSCRIZIONE ALBO N° 272</b></div>	

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA' DELLA VARIANTE LUGLIO 2016**
- 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE**
- 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE**
- 5. RISULTATI DELLA RICOGNIZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO  
STORICO DI FAI DELLA PAGANELLA**
- 6. ADEGUAMENTI NORMATIVI**
- 7. CONCLUSIONI**

## 1. PREMESSA

Il Comune di Fai della Paganella è dotato di **Piano Regolatore Generale (PRG)** recentemente adeguato **al nuovo PUP 2008 e ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”**, approvato dalla Giunta provinciale con **deliberazione n. 219 dd. 16 febbraio 2015**.

In tale occasione il PRG è stato anche adeguato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 dd. 22 agosto 2008, avente per oggetto *“Piani regolatori comunali: uniformità ed omogeneità della pianificazione per il governo del territorio”*, che ha comportato il sostanziale rifacimento delle cartografie urbanistiche con il sistema provinciale denominato “Prg-tools” su base catastale georeferenziata con possibilità di esportazione dei file SHP.

Il Comune di Fai della Paganella è altresì dotato di **Piano Regolatore Insediamenti Storici** approvato dalla Giunta Provinciale con **deliberazione n. 1909 del 30 luglio 2009** (variante puntuale e di assestamento del PRG-IS allora vigente, che, sua volta, era stato approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 6618/1999 in adeguamento al PUP e alla L.P.1/93). Con la variante del 2009 erano state aggiornate e modificate le schede e le previsioni specifiche delle **unità edilizie n. 2, 37, 72, 73, 78, 79 e 111** nel centro storico di Fai e **n. 64 e 84** nel centro storico di Cortalta, principalmente con l'intento di favorire e stimolare maggiormente interventi di recupero edilizio in forma organica e di consentire una progettazione mirata al migliore riuso abitativo di edifici compromessi dalla posizione e dallo stato di degrado fisico, oltrechè limitati da un tipo di intervento eccessivamente conservativo. Successivamente, nel corso del 2012, era stata approntata una ulteriore variante cartografica e normativa al piano regolatore generale di Fai della Paganella, approvata con modifiche d'ufficio dalla Giunta Provinciale con **deliberazione n. 1895 del 7 settembre 2012**, che prevedeva anche l'ulteriore integrazione della scheda del PRG-IS riferita all'unità edilizia **n. 72** a Fai.

Per quanto riguarda la **cartografia vigente** del PRG-IS datata **luglio 2009**, si sottolinea che le tavole in scala 1:1000, relative agli **Interventi privati di Fai e di Cortalta** e alle **Destinazioni pubbliche di Fai e di Cortalta**, non risultano ovviamente ancora adeguate al recente sistema provinciale Prg-Tools, non rendendo quindi possibile la georeferenziazione delle informazioni e nemmeno l'esportazione dei file SHP.

Il PRG-IS vigente del Comune di Fai della Paganella, è composto dai seguenti elaborati:

- **Cartografia** (approvata con D.G.P. n.1909 dd. 30 luglio 2009):
  - **Tavola n. 4** in scala 1: 1.000 (Tavola degli interventi privati a FAI);
  - **Tavola n. 5** in scala 1:1.000 (Tavola delle destinazioni pubbliche a FAI);
  - **Tavola n. 6** in scala 1: 1.000 (Tavola degli interventi privati a CORTALTA);
  - **Tavola n. 7** in scala 1:1.000 (Tavola delle destinazioni pubbliche a CORTALTA);
- **Fascicoli delle schede di sintesi e allegata raccolta fotografica** (approvati con D.G.P. n.6618/1999 e successivamente modificati con D.G.P. n.1909/2009 e con D.G.P. n.1895/2012): n.140 schede a Fai e n.101 schede a Cortalta).
- **Norme di attuazione PRG + PRG-IS** (approvate con D.G.P. n.219/2015), in cui la parte relativa agli insediamenti storici è trattata negli otto capitoli del Titolo quinto:

Cap. primo	Generalità
Cap. secondo	Articolazione del PRG
Cap. terzo	Definizione degli interventi
Cap. quarto	Interventi sui volumi edificati
Cap. quinto	Interventi unitari
Cap. sesto	Interventi su aree edificate
Cap. settimo	Interventi sulle aree speciali
Cap. ottavo	Attuazione degli interventi

## **2. FINALITA' DELLA VARIANTE LUGLIO 2016**

La nuova Legge Urbanistica provinciale, la L.P. n.15/2015, prevede all'art.105 il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, per una sola volta, la sopraelevazione negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, finalizzata al recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Tale sopraelevazione è consentita **nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile**, e comunque entro il limite massimo **di un metro**, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Da tale possibilità sono esclusi solamente gli edifici soggetti alla categoria del restauro.

Entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge (12 agosto 2015) e quindi entro il 12 agosto 2016, i Comuni hanno la possibilità di adottare una variante non sostanziale al PRG (art.39

comma 2), per “salvaguardare” determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Per questo motivo l'Amministrazione comunale di Fai della Paganella ha inteso avviare una opportuna **ricognizione del patrimonio edilizio storico**, con particolare attenzione agli edifici vincolati con la categoria del **risanamento conservativo**, perché in difetto potrebbe essere richiesta la loro sopraelevazione di un metro, nei limiti sopra specificati.

Tale possibilità è da riferirsi a tutto il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, anche di carattere sparso, indipendentemente dalle previsioni del PRG-IS e dalle specifiche indicazioni riportate sulle schede identificative dei singoli edifici.

La presente **Variante luglio 2016** intende quindi ratificare gli esiti della ricognizione che è stata condotta in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione da una parte alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli edifici di maggiore pregio, favorendo, dall'altra, il recupero abitativo dei sottotetti, in sintonia con i nuovi obiettivi di risparmio di territorio e di contenimento delle espansioni mediante un riuso corretto e rispettoso degli insediamenti storici, introdotti dalla nuova legge urbanistica provinciale.

Con l'occasione si è provveduto alla informatizzazione della schedatura del PRG-IS vigente (oggi disponibile solo in versione cartacea) e all'aggiornamento della relativa documentazione fotografica di ciascuna unità edilizia schedata (comprese le u.e. riferite a volumi non coinvolti dall'eventuale recupero dei sottotetti, come i volumi accessori, i manufatti, le strutture produttive, gli alberghi, ecc.), al rifacimento della cartografia sulla nuova base catastale con il sistema provinciale Prg-Tools (rendendo quindi ora possibile la georeferenziazione delle informazioni e l'esportazione dei file SHP) e all'aggiornamento della normativa del PRG-IS (Titolo Quinto delle NA) alle disposizioni della nuova legge urbanistica provinciale L.P.15/2015.

Le suddette integrazioni vanno considerate come aggiornamento formale del PRG-IS vigente, dato che non hanno comportato alcuna modifica sostanziale, restando infatti invariati tutti i tipi di intervento sulle u.e. e tutte le prescrizioni presenti oggi nelle schede e sulle carte .

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, la scheda informatizzata n.34



Comune di Fai della Paganella

Comunità della Paganella

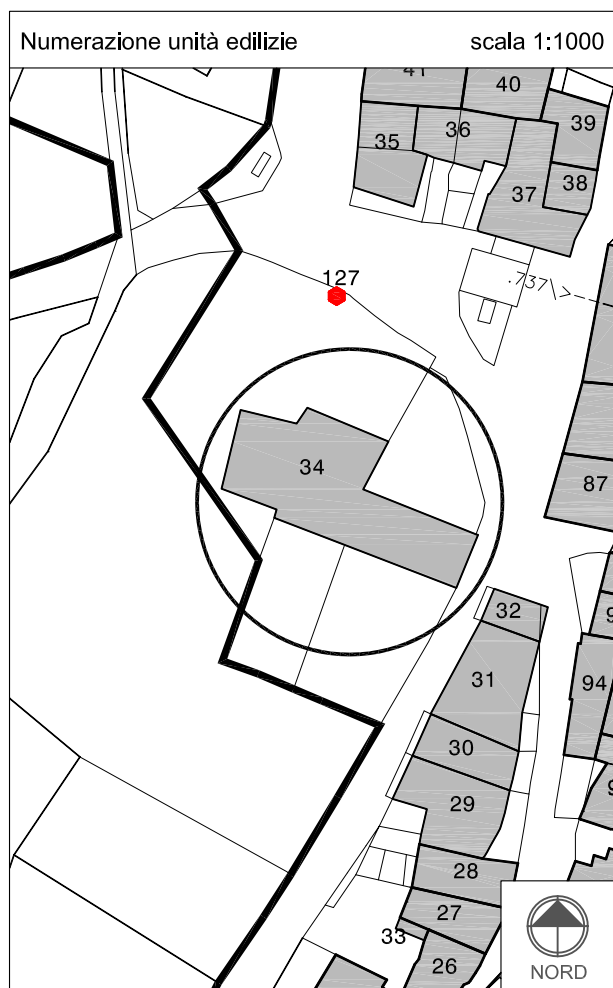


## P.R.G. - I.S. PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

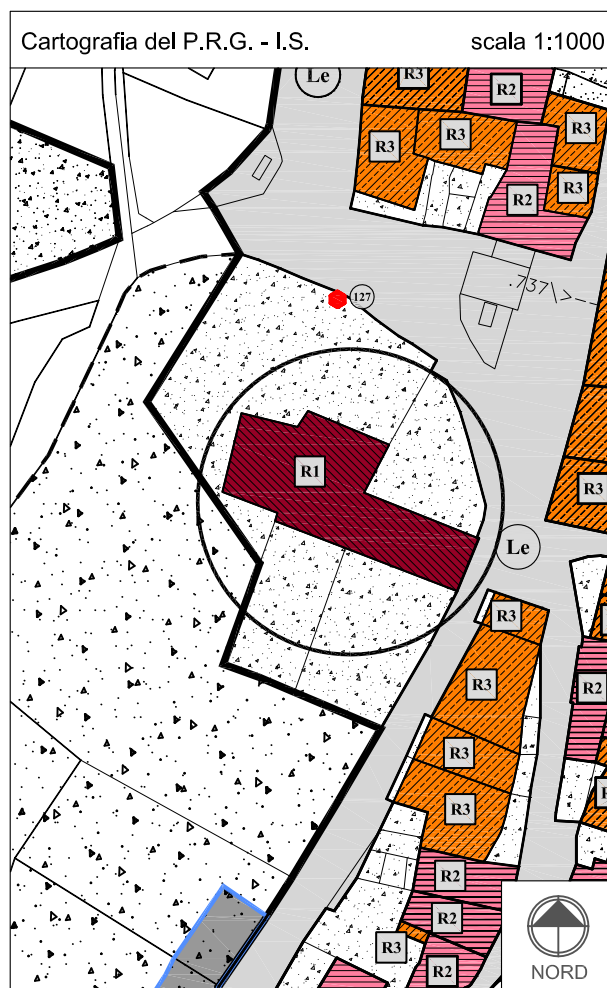
### SCHEDA DI RILEVAZIONE P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI

Ricognizione del patrimonio edilizio nell'insediamento storico per la verifica di quanto disposto dall'art. 105 della L.P. 15/2015

Scheda relativa all'edificio o manufatto contrassegnato dal n. 34		Scheda n.
Comune catastale	Fai della Paganella	34
Numero particella:	p.ed. 43	
Rilievo originario:	luglio 1995	FAI - CENTRO
Ricognizione e aggiornamento:	luglio 2016	
Rilevatore:	arch. Talamo Manfredi	



Mappa Catastale gennaio 2016



## PROGETTO

11	Categoria di intervento prevista <b>RESTAURO</b>
12	<b>Vincoli particolari</b> tipo di vincolo...../..... oggetto di vincolo...../.....
13	Categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza.....
14	Fronte di pregio .....

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1995 (RIF. A34)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2016





### 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2016

La presente **Variente luglio 2016** al PRG-IS del Comune di Fai della Paganella, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa** comprensiva della sintesi dei risultati della ricognizione e dell'estratto delle Norme di Attuazione Insediamenti storici (Titolo Quinto) adeguate alla L.P. 15/2015;

- **Cartografia informatizzata a base catastale<sup>1</sup>:**

Tavola n. 1 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: FAI

Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: CORTALTA

Tavola n. 3 in scala 1: 1.000 - Interventi: FAI

Tavola n. 4 in scala 1: 1.000 - Interventi: CORTALTA

Tavola n. 5 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: FAI

Tavola n. 6 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: CORTALTA

- **Fascicoli delle schede di sintesi informatizzate** degli edifici perimetrati all'interno dei centri antichi di Fai e di Cortalta e dei manufatti vincolati, comprensive sia della documentazione fotografica originaria (scansione della documentazione cartacea oggi disponibile) che della nuova documentazione fotografica digitale 2016, nonché dei risultati della ricognizione riportati, scheda per scheda, nel nuovo **quadro 15**:

Fascicolo n. 1 - schede da 1 a 50 FAI

Fascicolo n. 2 - schede da 51 a 100 FAI

Fascicolo n. 3 - schede da 101 a 140 FAI

Fascicolo n. 4 - schede da 1 a 50 CORTALTA

Fascicolo n. 5 - schede da 51 a 101 CORTALTA

---

<sup>1</sup> Le cartografie del PRG-IS risultano ora adeguate al sistema provinciale denominato "Prg-tools".

#### 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2016

Il comma 2 dell'art.105 della L.P.15/2015, considera la presente Variante 2016 non sostanziale:

***Art. 105 - Recupero degli insediamenti storici***

*1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.*

*2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.*

*3. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.*

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variente 2016** al PRG-IS di Fai della Paganella adottata dal Consiglio comunale, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta giorni** consecutivi, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse. Contemporaneamente al deposito, il PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica e, se è stato approvato il piano territoriale della comunità o il relativo stralcio, alla Comunità della Paganella.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità o con i relativi stralci, se approvati; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **45 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

## 5. RISULTATI DELLA RICOGNIZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI FAI DELLA PAGANELLA

L'operazione di ricognizione sul patrimonio edilizio storico di Fai della Paganella, ha previsto la verifica sul campo<sup>2</sup>, **edificio per edificio**, delle possibilità di sopraelevazione stabilite dalla L.P. 15/2015 e delle relative conseguenze dal punto di vista architettonico, estetico e formale. Le possibilità o meno di sopraelevazione per ciascuna unità edilizia, sono state quindi formalizzate sia direttamente nelle schede (previo inserimento, **scheda per scheda**, del nuovo quadro **15**), sia nelle **tabelle di sintesi** riportate sia nella Relazione che nelle Norme di attuazione.

### RICOGNIZIONE 2016

15	SOPRAELEVAZIONE AMMESSA PER UNA SOLA VOLTA FINALIZZATA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART.105 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15		
		AMMESSA	X
		NON AMMESSA	
		AMMESSA CON PRESCRIZIONI	

La ricognizione sul patrimonio edilizio storico del Comune di Fai della Paganella, destinata alla verifica di quanto previsto dall'art.105 della nuova Legge Urbanistica provinciale L.P. n.15/2015 (sopraelevazione finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti, consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari), è stata condotta edificio per edificio in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli immobili di maggiore pregio.

Va da sé che le valutazioni effettuate, unità edilizia per unità edilizia, (con esito sopraelevazione ammessa o non ammessa), non hanno potuto prendere in considerazione la reale situazione interna degli edifici. **In tal senso potrebbe verificarsi il caso di un volume ammesso alla sopraelevazione ma che, avendo già allo stato di fatto un'altezza minima utile abitabile al sottotetto, non può usufruire di tale bonus o, al contrario, il caso di un edificio ammesso alla sopraelevazione ma che, pur alzando di 1 metro la copertura, non raggiungerebbe comunque i parametri minimi di abitabilità.**

<sup>2</sup> Controllo esterno degli edifici, verifica sommaria della loro posizione rispetto ai confini e ai volumi adiacenti.

Il controllo e la verifica di questi aspetti sono direttamente demandati all'Ufficio Tecnico Comunale nel momento in cui sarà chiamato a verificare la documentazione progettuale e il rilievo dello stato di fatto allegati alle singole richieste di concessione, tenendo ovviamente presente la specifica norma igienico-sanitaria (art.53 comma 4.) del vigente Regolamento Edilizio Comunale di Fai della Paganella, riferita all'altezza media ponderale nei sottotetti abitabili:

#### **ART. 53 - DIMENSIONE DEI LOCALI E DELLE APERTURE**

*1. I locali a piano terreno ad uso negozio, laboratorio o pubblico esercizio devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 2,80, ad eccezione dei locali ricavati all'interno di edifici esistenti per i quali una altezza minore potrà essere autorizzata sentito preventivamente il Medico Igienista della U.S.L. .*

*2. I locali di abitazione o adibiti ad usi equivalenti (stanze d'albergo, uffici, ecc.) devono avere:*

- per le zone di quota fino a 500 ml. s.l.m., un'altezza minima di metri 2,60 misurata da pavimento a soffitto;*
- per le zone di mezza montagna, da 501 a 900 ml. s.l.m., un'altezza minima di metri 2,50;*
- per le zone di montagna, oltre 900 ml. s.l.m., altezza minima di metri 2,40.*
- una superficie minima dei vani abitabili di mq. 8,00. Per gli esercizi alberghieri e per gli esercizi di affittacamere valgono le disposizioni contenute nella L.P. 16/11/1981, n. 23 e successive modificazioni.*

*3. Per gli ambienti non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi, locali di sgombero, depositi, guardaroba e simili, è ammessa un'altezza minima di metri 2,20.*

*4. Nei locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto avente un'inclinazione minima del 35% è consentita un'altezza minima interna netta pari a metri 1,50 ed una altezza media ponderale, calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile, pari a metri 2,20, ovvero, per i locali non adibiti ad abitazione permanente, pari a metri 2,00. L'altezza media ponderale è sufficiente su una superficie di mq. 8,00 di ogni locale abitabile. Per superficie abitabile si intende quella che in ogni punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti. Il volume abitabile è quello sotteso dalla superficie abitabile. Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.*

*5. In ogni caso le finestre devono avere una superficie utile totale non inferiore a 1/12 di quella del pavimento; qualora i locali fossero dotati di portafinestra, ai fini del calcolo della superficie finestrata i 60 cm in basso (partendo dal pavimento) non vanno conteggiati.*

*6. L'aerazione degli appartamenti deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria. Negli uffici o assimilabili, per particolari e documentate esigenze e normative, potrà essere previsto il ricambio d'aria mediante la realizzazione di impianti ad atmosfera integralmente condizionata, fermo restando la necessità di illuminazione diretta esterna ai locali.*

*7. I corridoi devono avere larghezza minima di metri 1,00.*

*8. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, esclusa la ristrutturazione totale, eventuali dimensioni inferiori a quelle minime indicate ai commi precedenti possono essere mantenute, qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico e che l'intervento proposto non sia peggiorativo della situazione esistente.*

*9. Negli edifici ad uso produttivo il rapporto tra superficie interna netta dei locali e superficie finestrata non può essere inferiore ad 1/30, fatte salve normative speciali in dipendenza del tipo di lavorazione.*

Come già precedentemente sottolineato, la nuova schedatura informatizzata ha riportato, edificio per edificio e senza modifiche, tutti i tipi di intervento stabiliti dal PRG-IS vigente:

<b>n° interventi di restauro</b>	<b>3</b>
<b>n° interventi di risanamento conservativo</b>	<b>50</b>
<b>n° interventi di ristrutturazione edilizia</b>	<b>130</b>
<b>n° interventi di demolizione con ricostruzione</b>	<b>4</b>
<b>n° volumi accessori</b>	<b>46</b>
<b>n° manufatti vincolati</b>	<b>8</b>
<b>n° complessivo schede</b>	<b>241</b>

I risultati della ricognizione, si possono così riassumere:

<b>n° sopraelevazioni ammesse</b>	<b>147</b>	<b>(64%)</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse</b>	<b>83</b>	<b>(36%)</b>
<b>n° edifici soggetti a restauro o manufatti vincolati</b>	<b>11</b>	

In particolare:

<b>n° sopraelevazioni ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>33</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>17</b>
<b>n° sopraelevazioni ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>109</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>21</b>

Delle **147** sopraelevazioni ammesse con le finalità stabilite dall'art.105 della L.P.15/2015, si è ritenuto di vincolarne **28** a **prescrizioni particolari** (ad esempio obbligo del mantenimento della continuità di gronda con l'unità edilizia adiacente oppure realizzazione dell'intervento assieme all'unità edilizia adiacente), puntualmente trascritte all'interno delle rispettive schede, nell'apposito quadro 15.

Di seguito si riportano le tabelle con la **sintesi completa della schedatura**, con evidenziati:

- i dati rilevanti sia del PRG-IS vigente che di quello precedente;
- le possibilità di sopraelevazione stabilite dalla ricognizione 2016;
- i criteri di esclusione dalle possibilità di sopraelevazione sancite dall'art.105 della L.P.15/2015, utilizzati per la ricognizione del patrimonio edilizio storico di Fai della Paganella.

**RISULTATI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DELLE UNITA' EDILIZIE SITE ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DI CENTRO STORICO DI CORTALTA E DI FAI DEL COMUNE DI FAI DELLA PAGANELLA, FINALIZZATO ALLA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SOPRAELEVAZIONE AI FINI DEL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI PREVISTA DALL'ART. 105 DELLA L.P. 15/2015.**

UNITA' EDILIZIA	LOCALITA'	TIPOLOGIA FUNZIONALE EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO VECCHIO P.G.T.I.S (1999)	CATEGORIA DI INTERVENTO P.R.G.-IS VIGENTE (2009)	PREVISIONE DI SOPRAELEVAZIONE 2016 FINALIZZATO AL RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO	MOTIVO (CON RIFERIMENTO AI CRITERI DI ESCLUSIONE A-B-C-D-E)
1	CORTALTA	chiesa	Restauro	Restauro	-	-
2	CORTALTA	legnaia	-	Volume acc.	NO	B
3	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	C
4	CORTALTA	legnaia	-	Volume acc.	NO	B
5	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
6	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
7	CORTALTA	garage/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
8	CORTALTA	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
9	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
10	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
11	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B

12	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
13	CORTALTA	tettoia/legnaia	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
14	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
15	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
16	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
17	CORTALTA	legnaia/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
18	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
19	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	NO	D
20	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
21	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. D	NO	A
22	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
23	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. D	SI	-
24	CORTALTA	balcone/tettoia	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
25	CORTALTA	balcone/legnaia	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
26	CORTALTA	cantina/balcone	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
27	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
28	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
29	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	D
30	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
31	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
32	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
33	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
34	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	D

35	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
36	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
37	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
38	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
39	CORTALTA	veranda	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	A
40	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
41	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
42	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
43	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
44	CORTALTA	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
45	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
46	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
47	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
48	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
49	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
50	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Int.	Dem./ Ricostr.	NO	B
51	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
52	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
53	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
54	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutt. C	SI	-
55	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
56	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
57	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B

58	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutt. B	SI	-
59	CORTALTA	garage	Ristrutt. Tot.	Dem./ Ricostr.	NO	B
60	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
61	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
62	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
63	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
64	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
65	CORTALTA	grage	Ristrutt. Tot.	Dem./ Ricostr.	NO	B
66	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
67	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
68	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
69	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
70	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. B	SI	-
71	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
72	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
73	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
74	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
75	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
76	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
77	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	D
78	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
79	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
80	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-

81	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutt. C	NO	D
82	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
83	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
84	CORTALTA	residenza	Risanamento	Ristrutturaz.	SI	-
85	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
86	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
87	CORTALTA	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
88	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
89	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
90	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
91	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
92	CORTALTA	pollai	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
93	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
94	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
95	CORTALTA	tettoia/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
96	CORTALTA	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
97	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI (con prescrizioni)	
98	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
99	CORTALTA	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI (con prescrizioni)	
100	CORTALTA	cappella	Manufatti	Manufatti	-	-
101	CORTALTA	chiesetta	Manufatti	Manufatti	-	-

UNITA' EDILIZIA	LOCALITA'	TIPOLOGIA FUNZIONALE EDIFICIO	CATEGORIA DI INTERVENTO VECCHIO P.G.T.I.S (1999)	CATEGORIA DI INTERVENTO P.R.G.-IS VIGENTE (2009)	PREVISIONE DI SOPRAELEVAZIONE 2016 FINALIZZATO AL RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO	MOTIVO (CON RIFERIMENTO AI CRITERI DI ESCLUSIONE A-B-C-D-E)
1	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
2	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
3	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
4	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
5	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
6	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI (con prescrizioni)	
7	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
8	FAI	legnaia/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
9	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
10	FAI	residenza	Risanamento	Ristrutturaz.	SI	-
11	FAI	legnaia/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
12	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
13	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
14	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Risanamento	NO	D
15	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
16	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
17	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
18	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D

19	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
20	FAI	strutt. ricettiva	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	NO	E
21	FAI	terrazza/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
22	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
23	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
24	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
25	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
26	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	C
27	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
28	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
29	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
30	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
31	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
32	FAI	negozio	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	NO	E
33	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	NO	C
34	FAI	castello	Restauro	Restauro	-	-
35	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
36	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
37	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
38	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	
39	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	
40	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
41	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-

42	FAI	deposito	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
43	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. B	SI	-
44	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
45	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
46	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
47	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. B	SI	-
48	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
49	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
50	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
51	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	
52	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
53	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
54	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	D
55	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
56	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutt. A	SI	-
57	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
58	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
59	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
60	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
61	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
62	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI (con prescrizioni)	
63	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
64	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B

65	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
66	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Dem./Ricostr.	SI	-
67	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
68	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
69	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
70	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
71	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
72	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
73	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
74	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
75	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
76	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	D
77	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
78	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
79	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI (con prescrizioni)	
80	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
81	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
82	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
83	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
84	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
85	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	
86	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	
87	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI (con prescrizioni)	

88	FAI	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	SI	-
89	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
90	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
91	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. A	SI	-
92	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
93	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
94	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
95	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
96	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
97	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	SI	-
98	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanam. A	SI	-
99	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
100	FAI	magazz./garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
101	FAI	magazzino	Ristrutt. Tot.	Ristrutt. E	NO	B
102	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	C
103	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	C
104	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	C
105	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	C
106	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	NO	C
107	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
108	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutt. B	NO	C
109	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	C
110	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-

111	FAI	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	SI	-
112	FAI	strutt. ricettiva	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	E
113	FAI	strutt. ricettiva	Ristrutt. Int.	Ristrutturaz.	NO	E
114	FAI	strutt. ricettiva	Ristrutt. Int.	Ristrutt. E	NO	E
115	FAI	negozio	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	NO	E
116	FAI	negozio	Ristrutt. Tot.	Ristrutturaz.	NO	E
117	FAI	garage/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
118	FAI	chiesa/campanile	Restauro	Restauro	-	-
119	FAI	cappella cimit.	Risanamento	Risanamento	-	-
120	FAI	garage	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
121	FAI	deposito		Volume acc.	NO	B
122	FAI	agritur		Volume acc.	NO	B
123	FAI	deposito		Volume acc.	NO	B
124	FAI	capitello	Manufatto	Manufatto	-	-
125	FAI	monum. caduti	Manufatto	Manufatto	-	-
126	FAI	fontana lavatoio	Manufatto	Manufatto	-	-
127	FAI	portale in pietra	Manufatto	Manufatto	-	-
128	FAI	fontana in pietra	Manufatto	Manufatto	-	-
129	FAI	capitello	Manufatto	Manufatto	-	-
130	FAI	residenza	nucleo trad.	Ristrutturaz.	SI	-
131	FAI	residenza	nucleo trad.	Ristrutturaz.	SI	-
132	FAI	residenza	nucleo trad.	Ristrutturaz.	SI	-
133	FAI	residenza	nucleo trad.	Ristrutturaz.	SI	-

PRG-IS del Comune di Fai della Paganella - Variante 2016 - Relazione illustrativa prima adozione

<b>134</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>135</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>136</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>137</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>138</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>139</b>	<b>FAI</b>	<b>residenza</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Ristrutturaz.</b>	<b>SI</b>	<b>-</b>
<b>140</b>	<b>FAI</b>	<b>garage</b>	<b>nucleo trad.</b>	<b>Volume acc.</b>	<b>NO</b>	<b>B</b>

In definitiva i **criteri di esclusione** dalle possibilità di sopraelevazione sancite dall'art.105 della L.P.15/2015, utilizzati per la ricognizione del patrimonio edilizio storico del Comune di Fai della Paganella possono essere sintetizzati nella seguente tabella:

<b>A</b>	<b>manca</b> za del sottotetto (cioè assenza del solaio che determina gli spazi recuperabili) o presenza di copertura piana
<b>B</b>	destinazione non abitativa del volume edilizio considerato in quanto volume accessorio, volume tecnico, legnaia, deposito attrezzi, ecc.
<b>C</b>	problematicità della sopraelevazione dell'edificio considerato in relazione alle sue dimensioni ed in presenza di rapporti stereometrici da conservare e salvaguardare
<b>D</b>	problematicità della sopraelevazione dell'edificio considerato in relazione ai rapporti dimensionali con gli edifici adiacenti e/o limitrofi e dell'intorno di riferimento (strada, piazza, ecc.) ed in presenza di possibili interferenze con elementi architettonici di altri edifici quali finestre, gronde, abbaini, aperture in sottogronda, ecc. Inoltre opportunità di mantenere l'allineamento delle gronde con le unità edilizie adiacenti
<b>E</b>	funzione non abitativa dell'edificio considerato in quanto volume produttivo (artigianale, ricettivo, commerciale)

## **6. AGGIORNAMENTI NORMATIVI**

L'aggiornamento 2016 delle Norme di attuazione insediamenti storici del Comune di Fai della Paganella è stato di carattere esclusivamente formale dato che l'impianto del PRG-IS non ha subito alcuna modifica sostanziale rispetto al piano vigente.

Sono stati sostituiti tutti i riferimenti normativi collegati alla precedente Legge Urbanistica provinciale (L.P. 4 marzo 2008, n.1) con quelli relativi alla nuova normativa (L.P. 4 agosto 2015, n.15).

Anche l'adeguamento delle cartografie al sistema provinciale denominato Prg-Tools e il conseguente utilizzo della legenda tipo stabilita dal Servizio Urbanistica (più semplificata rispetto al PRG-IS vigente), ha comportato l'aggiornamento formale delle norme.

Dato che l'impianto normativo di PRG e PRG-IS è unificato in un unico testo, si ritiene opportuno riportare per esteso direttamente in Relazione l'intero **TITOLO QUINTO** delle NA vigenti, evidenziando in **giallo** le parti modificate ed in **rosso** quelle nuove.

In particolare sono stati introdotti i seguenti nuovi articoli:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| <b>ART. 71 bis</b>  | <b>ELEMENTI DEL P.R.G. INSEDIAMENTI STORICO<br/>VARIANTE 2016</b>  |
| <b>ART. 112 bis</b> | <b>SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO<br/>DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO<br/>DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015</b> |

Mentre si è proposto lo stralcio dei seguenti articoli:

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>ART. 87</b> | <b>RICOSTRUZIONE SU RUDERI</b>                             |
| <b>ART. 92</b> | <b>RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE</b>                     |
| <b>ART. 99</b> | <b>AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI<br/>SPECIALI</b> |

## **TITOLO QUINTO**

### **NORME DI ATTUAZIONE PRG-IS**

## **INSEDIAMENTI STORICI**

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

## **TITOLO QUINTO NORME DI ATTUAZIONE PRG-IS**

### **INSEDIAMENTI STORICI**

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

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

- ART. 70 FINALITÀ DEL P.R.G.  
ART. 71 CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.G.R.  
**ART. 71bis ELEMENTI DEL P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI VARIANTE 2016**  
ART. 72 RINVIO

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

- ART. 73 LIVELLI OPERATIVI  
ART. 74 AREA CULTURALMENTE OMOGENEA ZONA DI FAI DELLA  
PAGANELLA  
ART. 75 CENTRI E NUCLEI ANTICHI  
ART. 76 VOLUMI EDIFICATI  
ART. 77 AREA DI INTERVENTO UNITARIO  
ART. 78 AREA INEDIFICATA  
ART. 79 AREA SPECIALE

##### **CAPITOLO TERZO DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

- ART. 80 MANUTENZIONE ORDINARIA  
ART. 81 MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
ART. 82 RESTAURO  
ART. 83 RISANAMENTO CONSERVATIVO  
ART. 84 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
ART. 85 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE  
ART. 86 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE  
**ART. 87 RICOSTRUZIONE SU RUDERI**

##### **CAPITOLO QUARTO INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

- ART. 88 UNITA' EDILIZIA  
ART. 89 UNITA' EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI  
ART. 90 VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI  
ART. 91 RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

<b>ART. 92</b>	<b>RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE</b>
ART. 93	MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE
ART. 94	FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE
ART. 95	ALLINEAMENTI OBBLIGATORI
ART. 96	DESTINAZIONI D'USO

#### **CAPITOLO QUINTO** **INTERVENTI UNITARI**

ART. 97	GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI
ART. 98	AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI

<b>ART. 99</b>	<b>AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI</b>
ART. 100	AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO EDILIZIO
ART. 101	COMPARTI EDIFICATORI

#### **CAPITOLO SESTO** **INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE**

ART. 102	AREA DI PERTINENZA
ART. 103	AREA STORICO ARTISTICA
ART. 104	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE

#### **CAPITOLO SETTIMO** **INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

ART. 105	AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO
ART. 106	EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
ART. 107	AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI
ART. 108	PARCHEGGIO

#### **CAPITOLO OTTAVO** **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

ART. 109	MODALITÀ COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI
ART. 110	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI
ART. 111	AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO
ART. 112	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE
<b>ART. 112b</b>	<b>SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015</b>
ART. 113	NUOVE COSTRUZIONI
ART. 114	DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI
ART. 115	MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI
ART. 116	MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI UNITARI

## **TITOLO QUINTO**

### **INSEDIAMENTI STORICI**

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

#### **CAPITOLO I**

#### **GENERALITA'**

##### **ART. 70**

##### **FINALITÀ DEL P.R.G.**

- 70.01 Il P.R.G. relativo all'Insediamento Storico di Fai della Paganella è tale per effetto dell'art. 136 della L.P. 22/91 e s.m.i.<sup>1</sup>.
- 70.02 La pianificazione dell'insediamento storico risulta **a suo tempo** adeguata al Piano Urbanistico Provinciale, alla L.P. 26/87, e ai criteri di cui alla L.P. 1/93, per la protezione e la riqualificazione nonché per la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Fai della Paganella, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.
- 70.03 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.
- 70.04 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 dalla normativa urbanistica provinciale.**
- 70.05 **La presente Variante 2016 si propone, tra l'altro, l'adeguamento delle norme insediamenti storici ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio.**

##### **ART. 71**

##### **CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.R.G.**

- 71.01 L'azione del P.R.G. si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:
- **volumi edificati;**
  - **spazi non edificati.**

---

<sup>1</sup> Il PRG-IS del Comune di Fai della Paganella era stato originariamente approvato dalla G.P. con del. n. 1909/2009 ed è stato successivamente oggetto di variante approvata dalla Giunta Provinciale con del. n. 1895/2012. L'ultimo aggiornamento delle presenti Norme di attuazione è stato approvato dalla Giunta Provinciale con del. n. 219/2015 (adeguamento ai provvedimenti attuativi della L.P.1/2008).

- 71.02 Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.
- 71.03 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. 71 BIS**

### **ELEMENTI DEL P.R.G. INSEDIAMENTI STORICI**

- 71b.01 Il P.R.G. insediamenti storici Variante 2016, si compone dei seguenti elementi:
- **Relazione Illustrativa** comprensiva della sintesi dei risultati della ricognizione 2016
  - **Cartografia informatizzata a base catastale:**
    - Tavola n. 1 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: FAI
    - Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 - Inquadramento catastale: CORTALTA
    - Tavola n. 3 in scala 1: 1.000 - Interventi: FAI
    - Tavola n. 4 in scala 1: 1.000 - Interventi: CORTALTA
    - Tavola n. 5 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: FAI
    - Tavola n. 6 in scala 1: 1.000 - Numerazione edifici: CORTALTA
  - **Fascicoli delle schede di sintesi informatizzate** degli edifici perimetrati all'interno dei centri antichi di Fai e di Cortalta e dei manufatti vincolati, comprensive sia della documentazione fotografica originaria (scansione della documentazione cartacea oggi disponibile) che della nuova documentazione fotografica digitale 2016, nonchè dei risultati della ricognizione riportati, scheda per scheda, nel nuovo **quadro 15**:
    - Fascicolo n. 1 - schede da 1 a 50 FAI
    - Fascicolo n. 2 - schede da 51 a 100 FAI
    - Fascicolo n. 3 - schede da 101 a 140 FAI
    - Fascicolo n. 4 - schede da 1 a 50 CORTALTA
    - Fascicolo n. 5 - schede da 51 a 101 CORTALTA

## **ART. 72**

### **RINVIO**

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, con particolare riferimento agli articoli 6, 46, 49, 50 in subordine alle Leggi vigenti ed al Regolamento Edilizio Comunale.

## **CAPITOLO II**

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

#### **ART. 73**

##### **LIVELLI OPERATIVI**

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. 74**

##### **AREA CULTURALE OMOGENEA ZONA DI FAI DELLA PAGANELLA**

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.

Per tali aree il Comprensorio Valle dell'Adige **ha aveva a suo tempo** provveduto all'elaborazione ed approvazione di una ricerca tipologico - formale per la zona Fai della Paganella, che **ha aveva** individuato e precisato ulteriori criteri per il mantenimento la trasformazione o la sostituzione edilizia, per l'uso dei materiali ed elementi edilizi tradizionali.

Detti criteri **sono erano** stati fatti propri e quindi adottati con specifica variante al P.R.G. dal Comune di Fai della Paganella, secondo il disposto dell'art. 33 della LP 1/2008 e s.m.i. questi **avranno hanno** valore di suggerimento e guida per la progettazione e per l'approvazione degli interventi in centro storico.

#### **ART. 75**

##### **CENTRI E NUCLEI ANTICHI**

- 75.01 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.
- 75.02 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.

- 75.03 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. 109 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

## **ART. 76**

### **VOLUMI EDIFICATI**

- 76.01 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**
- 76.02 Per essi il P.R.G. specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.

## **ART. 77**

### **AREA DI INTERVENTO UNITARIO**

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;

Il P.R.G. insediamenti storici di Fai della Paganella, non prescrive specifiche aree di intervento unitario. Esse andranno eventualmente individuate con apposita variante cartografica e regolamentare in sintonia con la normativa urbanistica vigente.

## **ART. 78**

### **AREA INEDIFICATA**

- 78.01 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.**
- 78.02 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 **e/o boscati**, eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.
- 78.03 Le aree storico-artistiche sono quegli 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.
- 78.04 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.
- 78.05 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.
- 78.06 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. 79

### AREA SPECIALE

- 79.01 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;**
  - **Aree per miglioramenti viari;**
  - **Area per parcheggi.**
- 79.02 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.
- 79.03 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.
- 79.04 Le **aree per miglioramenti viari** sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali si rendono opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ampliamento della sede stradale o per la formazione di marciapiedi ed altro anche attraverso interventi parziali di demolizione e simili. Interventi di demolizione non sono ammessi su edifici soggetti a restauro.
- 79.05 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 PRG.
- 79.06 Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G. e distinte secondo la destinazione d'uso.

## **CAPITOLO III**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 80**

##### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

- 80.01 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.
- 80.02 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.
- 80.03 Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.
- 80.04 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. 81**

##### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 81.01 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.

- 81.02 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.
- 81.03 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.
- 81.04 Non sono ammesse modifiche o ampliamenti di volume.
- 81.05 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) consolidamento e rifacimento di parti limitate di murature perimetrali e tamponamenti esterni qualora degradati, purché, ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture.
  - d) realizzazione o eliminazione di aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità abitativa, né venga frazionata o aggregata ad altre unità. Eventuali contorni in materiale ligneo o lapideo devono essere comunque mantenuti nelle posizioni originarie. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
  - e) riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche per le parti comuni, quali: tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
  - f) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
  - g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici eventuali devono essere realizzati all'interno dell'unità edilizia e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo della stessa.

## **ART. 82**

### **RESTAURO**

- 82.01 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.
- 82.02 E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni.
- 82.03 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.
- 82.04 Non è ammesso ampliamento di volume.
- 82.05 E' ammessa la sistemazione delle aree di pertinenza.
- 82.06 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) verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento 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 etc.
  - c) restauro, ripristino di murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni con valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il

rifacimento di parte limitata di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché, ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

- 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. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezze, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- e) restauro e ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di tecniche e materiali originari, o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo;
- f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d) ;
- g) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni e senza alterazioni dei prospetti.

- 82.07 Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni .
- 82.08 Per gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base al D.Lgs. n.42/2004 “Codice dei beni culturali”, è comunque necessaria la preventiva autorizzazione della Provincia Autonoma di Trento.  
Il progetto per il restauro degli edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.
- 82.09 ***abrogato***

## **ART. 83**

### **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

- 83.01 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 originale, purché appropriate e compatibili con le caratteristiche tradizionali.

83.02 E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.

83.03 Non è ammesso ampliamento di volume se non previsto espressamente nella scheda dell'edificio nel qual caso si devono osservare le disposizioni dell'art. 109 e 111.

83.04 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'impoverimento dell'apparato decorativo;

b) ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. muri a secco) 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 tipologia dell'originale.

c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale.

Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne, purché non vengano realizzate sui prospetti principali dell'edificio. 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 anche all'esterno 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 ml. 1,00 x 1,00. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca.

## **ART. 84**

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- 84.01 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. Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente.
- 84.02 E' ammesso ampliamento di volume secondo le prescrizioni dei successivi articoli 109 e 112.
- 84.03 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, spaziatore, 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.
  - h) demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno.

- i) rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio nel rispetto del Prontuario di cui all'art. 109.
- j) gli interventi e le innovazioni necessarie per l'adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica.

## **ART. 85**

### **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

- 85.01 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.
- 85.02 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. 109.
- 85.03 Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
- 85.04 Per qualsiasi intervento su Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" quali affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, meridiane, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

## **ART. 86**

### **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

- 86.01 Intervento rivolto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.
- 86.02 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.
- 86.03 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<sup>a</sup> comma lettera c) dell'art. 84.
- 86.04 Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
- 86.05 Per qualsiasi intervento su Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" quali affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni,

meridiane, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

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

## **ART. 87**

### **RICOSTRUZIONE SU RUDERI**

- 87.01 Intervento rivolto al recupero di un'unità edilizia demolita o crollata per eventi naturali, di cui sia individuabile materialmente l'esistenza tramite la permanenza in loco di ruderi o parti edificate residue. Consiste nella riedificazione del volume originario nel rispetto delle caratteristiche proprie, e comunque in riferimento alla tradizione edilizia locale, anche con materiali diversi da quelli originari.
- 87.02 L'intervento di ricostruzione di ruderi è equiparato agli effetti della legge a nuova costruzione.

### **ARTICOLO STRALCIATO**

## **CAPITOLO IV**

### **INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

#### **ART. 88**

##### **UNITÀ EDILIZIA**

- 88.01 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 fondiari.
- 88.02 Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva **per i due centri di Fai e di Cortalta** nelle cartografie di piano.
- 88.03 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.
- 88.04 E' vietata la trasformazione e l'utilizzo dei piani terra a scopo residenziale. Tali parti delle unità edilizie potranno invece essere utilizzate per depositi, cantine, garage, negozi, bar, piccoli laboratori artigianali, ecc. secondo quanto regolamentato dagli articoli del Capitolo IX, delle presenti norme.

#### **ART. 89**

##### **UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI**

- 89.01 Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali. 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.
- 89.02 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.
- 89.03 Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prevista la ristrutturazione; dove questi sono realizzati in aderenza o in appoggio ad altre unità edilizie possono, se tipologicamente compatibili, essere ampliati, per adeguarne le caratteristiche tipologiche all'edilizia tradizionale, nella misura massima del 10% del loro volume fuori terra.
- 89.04 Le unità edilizie attualmente costituenti volumi accessori, non possono essere trasformate in residenza, tale destinazione d'uso è ammessa solo per gli interventi di ampliamento in sopraelevazione se previsto nella scheda.

- 89.05 Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione senza ricostruzione.

## **ART. 90**

### **VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI**

- 90.01 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.
- 90.02 Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicate all'interno della stessa.
- 90.03 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.
- 90.04 Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione senza ricostruzione.
- 90.05 I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
- 90.06 Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

## **ART. 91**

### **RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

- 91.01 Trattasi di parti residue di un volume edificato di antica origine che abbia avuto funzioni residenziali rappresentative, o di culto, o militari, quali: castelli, chiese, torri, opere fortificate.
- 91.02 Il significato storico-culturale di tali ruderi, e la consistenza attuale del loro volume fanno sì che per essi non sia proponibile un recupero funzionale ma una attenta conservazione della testimonianza.
- 91.03 Per tali ruderi sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro di eventuali elementi superstiti di pregio.

## **ART. 92**

### **RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE**

- 92.01 Trattasi di parti residue di un volume edificato di antica origine, per il quale non sia individuabile una funzione originaria specifica.

- 92.02 Il modesto significato storico-culturale unito alla certezza dell'esistenza fanno sì che per essi sia proponibile il recupero volumetrico e funzionale.
- 92.03 Per tali ruderi è prescritta la ricostruzione secondo quanto previsto dall'art. 87; sono altresì ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro di eventuali elementi superstiti di pregio.

### **ARTICOLO STRALCIATO**

## **ART. 93**

### **MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

- 93.01 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, tabernacoli;**  
**archi, porticati;**  
**stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, meridiane;**  
**croci, cippi;**  
**elementi vari ed ornamenti di edifici di importanza storico-tradizionale, esposti o no alla pubblica via.**
- 93.02 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.
- 93.03 Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 93.04 Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario.
- 93.05 Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.
- 93.06 Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.
- 93.07 Ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. n. 42/2004 e ss.mm. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", i manufatti di interesse storico culturale di proprietà pubblica di età superiore a 70 anni, ma anche di istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale.
- 93.08 Per qualsiasi intervento su tali Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio", è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i Beni Architettonici e archeologici.

## **ART. 94**

### **FRONTI DI PREGIO E DA RIQUALIFICARE**

#### **a) Fronti di pregio**

1. Trattasi di fronti edilizi continui, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che per il loro pregio concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.
2. Indipendentemente da quanto prescritto per le relative unità edilizie, sui fronti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

In particolare per le unità edilizie soggette a ristrutturazione, ma con fronte vincolato, l'intervento su questo dovrà tendere ad intonarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.

3. L'amministrazione comunale, ove lo ritenga opportuno, potrà predisporre d'ufficio un progetto d'insieme, relativo all'intero fronte edificato di pregio, contenente le indicazioni specifiche per gli interventi di recupero e di salvaguardia, da realizzarsi dai singoli privati.

Ove manchi il citato progetto d'insieme, l'unità minima di riferimento deve essere l'intero fronte di una unità edilizia.

4. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.

#### **b) Fronti da riqualificare**

1. Trattasi di fronti edilizi, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che risultano compromessi da interventi incompatibili, la cui valorizzazione e ripristino concorrono a determinare ambienti urbani significativi.
2. Per i fronti da riqualificare, come indicati in cartografia, è richiesta una specifica progettazione d'assieme estesa ad un ambito significativo, non inferiore all'unità edilizia.

Il progetto di riqualificazione di tali fronti, tenendo conto degli interventi ammessi per le unità edilizie cui i prospetti appartengono, potrà proporre modificazioni dimensionali delle partiture e delle dimensioni delle aperture anche in difformità a quanto consentito dalle categorie di intervento stabilite per i rispettivi edifici.

3. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente ricomprendere il fronte stesso.
4. Gli interventi che attueranno la progettazione d'assieme potranno essere eseguiti fronte per fronte.

## **ART. 95**

### **ALLINEAMENTI OBBLIGATORI**

- 95.01 In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'unità edilizia esistente, che di edificazione soggetta a piano attuativo, è previsto oltre al rispetto delle indicazioni

derivanti dall'apposito cartiglio, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art.109, delle indicazioni del piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.

- 95.02 Il rispetto degli allineamenti è sempre obbligatorio, peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico o per soddisfare esigenze in relazione alla Legge 13/89.

## **ART. 96**

### **DESTINAZIONI D'USO**

- 96.01 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.
- 96.02 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.
- 96.03 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.
- 96.04 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.
- 96.05 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 V**

### **INTERVENTI UNITARI**

#### **ART. 97**

##### **GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI UNITARI**

- 97.00 L'individuazione di eventuali strumenti attuativi della pianificazione dell'insediamento storico, deve essere attivata in sintonia con quanto previsto dal Capo III della L.P. 15/2015.
- 97.01 Nelle aree soggette a piano attuativo a fini generali, a piano a fini speciali, a piano di recupero come definiti dagli artt. 44, 45, 46 della LP.22/91 e s.m., e nei comparti edificatori definiti dall'art. 39 della L.P. 1/2008 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..
- 97.02 L'attuazione del progetto unitario nelle aree soggette a piano di recupero edilizio come normato dall'art. 42 comma 1 lettera b) e dell'art. 44 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.
- 97.03 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.
- 97.04 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.

#### **ART. 98**

##### **AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI**

##### **TIPOLOGIE E CONTENUTI DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE**

- 98.01 Il piano attuativo a fini generali sviluppa le previsioni, le direttive ed i criteri stabiliti dal piano regolatore generale e fornisce ogni utile indicazione di dettaglio per l'uso del territorio considerato.
- 98.02 Il piano attuativo a fini generali dovrà contenere le indicazioni previste dall'art. 41 della L.P. 1/2008 , definire le tipologie ed i caratteri edilizi della nuova edificazione in modo da rapportare questi elementi al tessuto ed ai caratteri degli elementi tipologici dell'edificazione tradizionale e storica.
- 98.01 Valgono le disposizioni dell'art.50 della L.P. 15/2015.

## ART. 99

### AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI

- 99.01 Il piano attuativo per l'edilizia abitativa individua entro le zone residenziali sia edificate che di nuovo sviluppo, le aree e gli edifici da riservare ad edilizia abitativa sia pubblica che agevolata come normato dall'art. 45 della LP.22/91.
- 99.02 Il progetto di piano potrà prevedere la riorganizzazione dei volumi e degli spazi esistenti anche in difformità dagli aspetti e dalle posizioni attuali ma nel rispetto delle caratteristiche storico architettoniche dell'intorno e nel recupero degli edifici destinati a restauro e nel rispetto di quelli soggetti a risanamento.
- 99.03 Il progetto unitario di comparto dovrà indicare:
- gli interventi per le singole unità edilizie che si confermano, le demolizioni e le costruzioni;
  - la destinazione d'uso dei nuovi volumi e la verifica per quelli superstiti;
  - la viabilità interna all'area e gli accessi da quella già esistente;
  - i parcheggi e le altre opere di urbanizzazione primaria;

### ARTICOLO STRALCIATO

## ART. 100

### AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO EDILIZIO RIQUELIFICAZIONE URBANA

- 100.01 Il piano di recupero è lo strumento per la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone a tal fine perimetrate.
- 100.02 Il piano di recupero può essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata. È di iniziativa pubblica quando viene redatto dal Comune. È di iniziativa privata quando viene redatto e presentato al Comune dai privati interessati, proprietari di almeno il 60% della volumetria degli edifici del piano.
- 100.03 Nelle aree soggette a piano di recupero edilizio come normato dalla art. 42 comma 1 lettera b) e 44 della LP. 1/2008 e s.m.i. , è facoltà della 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 l'I.T.E.A..
- 100.04 Il piano recupero edilizio, sulla scorta di approfondite analisi tipologico-strutturali e dell'assetto patrimoniale, nel rispetto delle prescrizioni formulate dal P.R.G. per le singole unità edilizie, dovrà indicare:
- le unità minime d'intervento;
  - le nuove destinazioni d'uso;
  - la nuova situazione patrimoniale;
  - le unità edilizie che per gli interventi già subiti possono essere scorporate dall'area di recupero edilizio.

100.05 Il progetto unitario dovrà inoltre prevedere le modalità attraverso le quali si possa pervenire ad un recupero funzionale, altresì strutturale, dei volumi edificati.

100.01 Valgono le disposizioni dell'art.50 della L.P. 15/2015.

## **ART. 101**

### **COMPARTI EDIFICATORI**

101.01 E' facoltà dell'Amministrazione comunale individuare nell'ambito dei perimetri della insediamento storico ricadenti sul proprio territorio, aree edificate anche parzialmente da assoggettare alla procedura del comparto edificatorio, di cui agli articoli 39 e 47 della L.P. 1/2008 e successive modificazioni.

101.02 Tali aree saranno scelte preferibilmente tra quelle ove l'azione di recupero edilizio è ostacolata dalla presenza di edifici in evidente stato di abbandono e degrado, o con elevato frazionamento della proprietà.

101.03 L'attuazione del progetto unitario nelle aree soggette nei comparti edificatori come normato dall'art. 39 della L.P. 1/2008 e s.m.i., è altresì demandata ai singoli proprietari riuniti in consorzio che rappresentino almeno il 60% della volumetria degli edifici compresi nel comparto e potrà avvenire anche con tempi differenziati secondo un preciso programma esecutivo da approvarsi in Consiglio Comunale in seguito al quale verrà stipulata apposita convenzione.

101.01 Valgono le specifiche indicazioni dell'art. 53 della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio.

## **CAPITOLO VI**

### **INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE**

#### **ART. 102**

##### **AREA DI PERTINENZA**

- 102.01 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.**
- 102.02 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. 84, 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 all'allegato, **Tavola D1, D2, D3, D4, D5, D6**, nel rispetto delle distanze secondo quanto previsto dal Codice Civile.
- 102.03 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.**
- 102.04 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.**
- 102.05 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;

102.06 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;

102.07 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 ml., 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. 109;
- 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 mq., 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.

102.08 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. 103**

### **AREA STORICO ARTISTICA**

- 103.01 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.
- 103.02 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. - I.S. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
  - c) lotto minimo non inferiore a mq. 5.000 di superficie libera o resa libera;
  - d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 10% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore ai 100 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume.  
Elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 15% e a 150 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;
    - altezza massima contenuta entro i 7,50 ml.;
    - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
    - edificazione con materiali edilizi come previsto dall'art. 109;
    - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;
    - quanto altro previsto al comma dell'art. 102.08.
- 103.03 Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

## **ART. 104**

### **VIABILITÀ' LOCALE ESISTENTE**

- 104.01 Sulle aree classificate dal P.R.G. - I.S. 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.

104.02 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G. - I.S., 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.

104.03 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## **CAPITOLO VII**

### **INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

#### **ART. 105**

##### **AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

- 105.01 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. 84 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. - I.S. 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 mc. realizzati con materiali e tipologie tradizionali.
- 105.01 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. 106**

##### **EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

- 106.01 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. 47 delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto dell'art. 109 delle presenti norme.

- b) aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 47 delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto del 7 comma dell'art. 102, dell'art. 109 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. 96;
  - 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 mq.;
    - altezza massima contenuta entro i 4 ml., dal colmo della copertura;
    - copertura con tetto a più falde;
    - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 109;
    - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
    - parcheggi regolamentati.
- 106.02 Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## **ART. 107**

### **AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI**

- 107.01 Nelle aree indicate dal P.R.G. come suscettibili di miglioramenti viari sono ammessi i seguenti interventi:
- demolizione di porzioni di unità edilizie, anche in difformità con quanto prescritto per le singole categorie tipologiche di appartenenza ad esclusione degli edifici classificati a restauro;
  - demolizione di opere di sostegno e di recinzione;
  - modifica dell'andamento naturale dei terreni;
  - quanto altro previsto al primo comma dell'art. 109 della presente normativa.
- 107.02 Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

## **ART. 108**

### **PARCHEGGIO**

- 108.01 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 ml. dall'estradosso della copertura;
- edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 109.

- 108.02 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.
- 108.03 Sulle aree classificate dal P.R.G. - I.S. 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.
- 108.04 Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G. - I.S., 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.
- 108.05 Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## **CAPITOLO VIII**

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 109**

##### **MODALITÀ' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- 109.01 Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto;
- 109.02 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.
- 109.03 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 Fai della Paganella, 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. 110**

##### **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI**

- 110.01 Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termico-acustico, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante esterna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
- 110.02 Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.

## **ART. 111**

### **AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO**

- 111.01 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" .
- 111.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e deve attenersi ai seguenti criteri:
- a) preliminarmente 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. 109 delle presenti norme;
  - h) rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

## **ART. 112**

### **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE**

- 112.01 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.
- 112.02 L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:
- a) preliminarmente 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. 109 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 secondo 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 sottoevidenziato 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. 112 BIS**

#### **SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015**

1. La nuova Legge Urbanistica provinciale, la L.P. n.15/2015, prevede all'art.105 il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, per una sola volta, la sopraelevazione negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, finalizzata al recupero dei sottotetti a fini abitativi. **Tale sopraelevazione è consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originali.**

2. Gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di cui al comma precedente, sono specificamente elencati nell'elaborato di sintesi allegato alle presenti Norme, il quale riporta i risultati complessivi dell'**aggiornamento 2016 della schedatura** delle unità edilizie sparse e di quelle site all'interno del perimetro del centro storico di Fai della Paganella..
3. Le indicazioni sulla possibilità o meno di applicazione dell'art.105 della L.P. n.15/2015, sono riportate anche nelle specifiche schede di ciascuna unità edilizia.

## **ART. 113**

### **NUOVE COSTRUZIONI**

- 113.01 Nuova edificazione può essere prevista per il ripristino del tessuto sia come intervento edilizio diretto, che soggetta a piano attuativo. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, è previsto il rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio che determina le caratteristiche volumetriche della costruzione, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art. 109, delle indicazioni del piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.
- 113.02 Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio.

## **ART. 114**

### **DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI**

- 114.01 Per le unità edilizie soggette a risanamento e ristrutturazione ai sensi degli articoli 83 e 84 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. 77 della presente normativa.
- 114.02 La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a ml. 3.
- 114.03 ***abrogato***
- 114.04 La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a quanto previsto dalla d.G.P. 2023 e s.m.
- 114.05 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.
- 114.06 Nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti, se non specificatamente indicati in cartografia, dei volumi limitrofi.
- 114.07 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.

## **ART. 115**

### **MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

- 115.01 Per le unità edilizie oggetto del P.R.G., al fine di ottenere la prescritta concessione edilizia, oltre a quanto previsto di norma dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme in vigore, deve essere presentata la sottoelencata documentazione tecnica:

**a) Stato di fatto:**

Rilievo dell'edificio in scala non inferiore a 1:50 comprendente:

planimetrie quotate di tutti i piani con indicazioni precise degli utilizzi in atto, delle superfici e delle altezze di tutti i vani o loro porzioni, nonché dei materiali o trattamento delle superfici interne.

Per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere specificate anche le orditure strutturali e i relativi materiali;

planimetria quotata della copertura con indicazioni delle falde e dei materiali impiegati, nonché della posizione e dimensione di abbaini, torrette di camini, lucernari e simili;

prospetti esterni e su spazi liberi interni con indicazione dei materiali, elementi di finitura, decorazioni e colori;

sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente, indicanti con precisione i materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai e delle volte, gli sporti degli aggetti;

per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere allegati anche particolari, in scala non inferiore a 1:20, indicanti caratteristiche esecutive e consistenze di elementi strutturali, architettonici, decorativi;

Rilievo degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200 comprendenti:

planimetria quotata dell'area di pertinenza;

indicazione a semplice contorno di ogni elemento qualificante esistente (fontane, edicole, cancelli, archi ...);

indicazione del tipo di pavimentazione nonché, ove esistenti, delle essenze arboree ad alto fusto presenti;

Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa, riguardante:

prospetti dell'edificio e della copertura;

elementi strutturali interni con particolare riguardo alle scale, ai solai e alle volte, nonché agli elementi architettonici e decorativi di pregevole fattura o di uso tradizionale quali:

contorni di aperture, stufe e caminetti, arredi fissi, stucchi e simili;

Dati metrici complessivi relativi alla consistenza edilizia, con distribuzione fra i vari utilizzi (abitazione, accessori, altro;

Relazione illustrativa:

Per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo la relazione dovrà essere integrata da una relazione storica accompagnata da riproduzioni di eventuali documenti iconografici, nonché la planimetria sintetica dei processi evolutivi dell'unità edilizia attraverso il tempo, deducibili da documenti o specifici sondaggi strutturali;

Rappresentazione stereometrica, in scala non inferiore a 1:200, della composizione volumetrica dell'unità edilizia con riferimento anche alle unità edilizie adiacenti o limitrofe;

#### **b) Progetto:**

Proposta d'intervento in scala non inferiore a 1:50 comprendente:

planimetrie quotate di tutti i piani con specificazione per tutti i vani, o porzione di essi, delle destinazioni d'uso previste, delle altezze e delle superfici, nonché del trattamento delle superfici e dei materiali impiegati;

planimetria delle coperture con indicazioni dei materiali della posizione e dimensione di abbaini, torrette per camini, lucernari, lattoniere e quanto altro previsto, specificando per il manto di copertura la forma degli elementi, l'impasto ed il colore;

prospetti esterni e su spazi liberi quotati con indicazioni precise delle opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci e infissi, compresi materiali impiegati e loro trattamento superficiale e colore. Specificazione per gli infissi del tipo di serramento proposto ed eventuale sistema di oscuramento;

sezioni longitudinali e trasversali quotate ed in numero sufficiente alla comprensione dell'intervento, indicanti con precisione i nuovi interventi sulle parti strutturali, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai e gli sporti degli aggetti, con specificazione dei materiali impiegati ed il trattamento superficiale;

per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere allegati particolari esecutivi in scala non inferiore a 1:20 delle parti interessate a consolidamento, ripristino o sostituzioni strutturali, con specificazione delle operazioni, degli elementi e dei materiali proposti;

Proposta d'intervento sugli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200 comprendente:

indicazione delle destinazioni previste e, se del caso, delimitazione delle relative aree;

indicazione del trattamento del suolo o del tipo di materiale impiegato per la sua pavimentazione specificando caratteristiche materiali, dimensionali e cromatiche;

indicazione simbolica degli altri interventi quali arredi, messa a dimora di essenze arboree, illuminazione;

Dati metrici complessivi, relativi alla nuova consistenza edilizia, con distinzione fra i vari utilizzi proposti (abitazioni, accessori, terziario ...);

Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, la loro motivazione, nonché le caratteristiche dei materiali da impiegare.

## **ART. 116**

### **MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI UNITARI**

116.01 Per le aree assoggettate dal P.R.G. al vincolo di progetto unitario di cui al primo comma dell'art. 103 97 delle presenti norme, al fine di ottenere la prescritta approvazione oltre a quanto previsto da regolamenti edilizi e norme in vigore, deve essere presentata la sottoelencata documentazione tecnica:

#### **a) Stato di fatto:**

Rilievo dell'area comprendente:

planimetrie quotate, con indicazione degli utilizzi in atto, di tutti i piani di calpestio e degli spazi liberi delle unità edilizie oggetto di recupero ricadenti nell'area;

indicazione anche simbolica degli elementi di pregio;

delimitazione dell'area di ingombro per le unità edilizie oggetto di completa demolizione;

planimetrie quotate delle coperture delle unità edilizie oggetto di recupero, con indicazione delle falde e dei materiali, impiegati, nonché degli elementi emergenti quali camini, abbaini, lucernari;

prospetti quotati di tutti i fronti e sezioni in numero sufficiente delle unità edilizie oggetto di recupero, con indicazione dei materiali impiegati;

valutazione dello stato di conservazione statico ed igienico dei fabbricati;

individuazione planimetrica e prospettica per le unità edilizie oggetto di recupero dei corpi aggiuntivi, superfetazioni e simili;

elencazione ed individuazione planimetrica della struttura delle proprietà fondiarie ed immobiliari;

documentazione fotografica degli aspetti esterni e degli elementi architettonici o decorativi di pregio sia esterni che interni;

dati metrici complessivi relativi alla consistenza edilizia e agli spazi liberi, con distinzione fra i vari utilizzi;

relazione illustrativa delle condizioni di degrado e di abbandono delle unità edilizie ricadenti nell'area nonché dell'evoluzione storico-edilizia sulla base di documentazione, anche iconografica, o di specifici sondaggi strutturali;

**b) Progetto:**

Proposta di intervento comprendente:

planimetrie quotate di tutti i piani di calpestio delle unità edilizie da recuperare, dei nuovi volumi e degli spazi liberi, con indicazione delle modifiche proposte e delle destinazioni d'uso;

planimetrie quotate delle coperture con indicazione delle falde, dei materiali, degli elementi emergenti e di quanto altro proposto;

prospetti di tutti i fronti, anche interni, e sezioni in numero sufficiente, quotati con indicazione delle eventuali modifiche sulle unità da recuperare e dei materiali da impiegare;

elencazione ed individuazione planimetrica della nuova struttura delle proprietà fondiarie ed immobiliari;

planimetrie quotate delle sistemazioni proposte per gli spazi liberi e delle opere di urbanizzazione;

delimitazione dell'area-progetto in eventuali stralci funzionali in base alla nuova struttura delle proprietà o alle caratteristiche tipologico-strutturali;

dati metrici complessivi relativi alla nuova consistenza edilizia e agli spazi liberi, con distribuzione fra i vari utilizzi;

relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni, la loro motivazione, nonché i materiali e le tecniche che si intendono impiegare;

nel caso di iniziativa privata dovrà essere allegato uno schema di convenzione. secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.P. 1/2008 e s.m.i, e dall'art. 14 della L.P. 1 /93.

## 7. CONCLUSIONI

Come già precedentemente evidenziato, i risultati della ricognizione, condotta in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione da una parte alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli edifici di maggiore pregio, favorendo, dall'altra, il recupero abitativo dei sottotetti, mediante un riuso corretto e rispettoso degli insediamenti storici, si possono così riassumere:

<b>n° interventi di restauro</b>	<b>3</b>
<b>n° interventi di risanamento conservativo</b>	<b>50</b>
<b>n° interventi di ristrutturazione edilizia</b>	<b>130</b>
<b>n° interventi di demolizione con ricostruzione</b>	<b>4</b>
<b>n° volumi accessori</b>	<b>46</b>
<b>n° manufatti vincolati</b>	<b>8</b>
<b>n° complessivo schede</b>	<b>241</b>

I risultati della ricognizione, si possono così riassumere:

<b>n° sopraelevazioni ammesse</b>	<b>147</b>	<b>(64%)</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse</b>	<b>83</b>	<b>(36%)</b>
<b>n° edifici soggetti a restauro o manufatti vincolati</b>	<b>11</b>	

Nello specifico:

<b>n° sopraelevazioni ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>33</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>17</b>
<b>n° sopraelevazioni ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>109</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>21</b>
<b>n° sopraelevazioni soggette a particolari prescrizioni</b>	<b>28</b>

In particolare si nota che le schede che ammettono **sopraelevazioni con prescrizioni** mettono generalmente in collegamento due o più unità edilizie adiacenti:

ad esempio a FAI i seguenti gruppi di schede:

**2-3-4**

**5-6**

**23 e 24**

**38 e 39**

**49-50-51**

**57-58-59**

**60-61-62**

**74**

**77-78-79**

**85-86-87**

a CORTALTA le seguenti schede:

**97-98-99**

L'obiettivo specifico è stato quello di consentire ove possibile le (teoriche) sopraelevazioni di unità edilizie ricomprese in determinati tipici agglomerati storici, salvaguardando nel contempo gli allineamenti delle falde e delle gronde che costituiscono fronti caratteristici dei due insediamenti storici di Fai e di Cortalta. Seguono alcuni esempi fotografici significativi:



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 5 e 6**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni non ammesse)  
unità edilizie 15 - 16 - 17**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni non ammesse)  
unità edilizie 113 e 114**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 23 e 24**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 38 e 39**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)**  
**unità edilizie 49 - 50 - 51**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)**  
**unità edilizie 57 - 58 - 59**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 60 - 61 - 62**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 77 - 78 - 79**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Fai (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate)  
unità edilizie 85 - 86 - 87**



**Fronti caratteristici da salvaguardare a Cortalta (con sopraelevazioni ammesse ma vincolate): unità edilizie 97 - 98 - 99**