



**Comune di Roncone**  
(Provincia Autonoma di Trento)

---

# ***Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici Variante 2014***

---

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### ***Testo di raffronto – Estratto articoli oggetto di variante***

Prima adozione      **Testo aggiunto**      **Testo cancellato**

Adozione definitiva      **Testo aggiunto**      **Testo cancellato**

Testo cancellato in prima che rivive      **Testo inserito in prima e poi cancellato**

*Data: Maggio 2015*

*Aggiornamento: Settembre 2015*

*Adozione definitiva - Approvazione*

---

**dott. arch. Remo Zulberti**

Studio di architettura ed urbanistica  
tel. 0465-621094 - cell. 335.8391680  
remozulberti@hotmail.com



## INDICE

<b>PRIMA PARTE -----</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I° - IL PIANO REGOLATORE GENERALE E LA SUA ATTUAZIONE -----</b>	<b>5</b>
Art. 1. - Finalità e obiettivi del Piano Regolatore Generale. -----	5
Art. 2. - Applicazione e contenuti del P.R.G. -----	6
Art. 3. - Elementi costitutivi del P.R.G. -----	6
Art. 4. - Attuazione del P.R.G. -----	7
Art. 4 bis - Concessione Convenzionata -----	8
PC 1 – Area residenziale località Lasavino -----	8
PC 2 – Area produttiva in località Salec -----	8
Art. 5. - Insediamenti storici -----	9
<b>TITOLO II° - DEFINIZIONI GENERALI -----</b>	<b>9</b>
Art. 6. - Strumenti di pianificazione -----	9
IED = Intervento Edilizio Diretto -----	9
PA = Piani Attuativi -----	9
Piano di Recupero n. 1 – Piazza Cesare Battisti -----	10
Piano di Recupero n. 2 -----	10
Art. 7. - Indici urbanistici -----	11
St = Superficie territoriale -----	11
Sf = Superficie fondiaria -----	11
Sm = Superficie minima di intervento -----	11
It = Indice di edificabilità territoriale -----	11
If = Indice di edificabilità fondiaria -----	11
Art. 8. - Indici e caratteri edilizi -----	12
<b>TITOLO III° - AUTORIZZAZIONI PRELIMINARI ALL'ANALISI URBANISTICA -----</b>	<b>13</b>
Art. 9. - Aree di tutela ambientale -----	13
Art. 10. - Tutela geologica, idrologica e valanghiva -----	13
Art. 10 bis. - Prescrizioni di natura geologica, idrogeologica e valanghiva. -----	14
Art. 10 ter. - Adempimenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico. -----	15
<b>TITOLO IV° - APPLICAZIONE DI NORME COMUNI -----</b>	<b>17</b>
Art. 11. - Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche -----	17
Art. 12. - Volumi interrati -----	17
Art. 13. - Rampe di accesso a locali seminterrati e interrati. -----	17
Art. 14. - Utilizzazione degli indici e asservimento delle aree -----	18
Art. 15. - Parcheggi -----	18
Art. 16. - Adeguamento tecnico strutturale degli edifici esistenti. -----	19
Art. 16bis . - Ulteriori prescrizioni di carattere generale. -----	19
A - Terre e rocce di scavo -----	19
B – Scavi per la realizzazione di volumi interrati -----	19
<b>TITOLO V° - USO DEL SUOLO E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE AREE -----</b>	<b>20</b>
<b>Capitolo I° - Norme Comuni -----</b>	<b>20</b>
Art. 17. - Prescrizioni generali -----	20
Art. 18. - Distanze -----	20
Df Distanza minima tra i fabbricati. Vedasi successivo Titolo XI delle presenti Norme di attuazione. -----	20
Dc Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà -----	20
Ds Distanza minima delle costruzioni dalle strade. -----	20
Art. 19. - Definizione delle categorie di intervento per gli ambiti territoriali al di fuori degli insediamenti storici -----	20
Art. 20. - stralciato -----	21
Art. 21. - Sopraelevazione -----	21
Art. 22. - Interventi su edifici non conformi -----	22
Art. 23. - Barriere architettoniche -----	22
Art. 24. - Movimenti di terra per interventi edificatori -----	23
Art. 25. - Manufatti accessori -----	23
1. Definizioni -----	23
2. Interventi ammessi -----	23
3. Nuovi manufatti accessori ad edifici esistenti -----	23
4. Legnaie pertinenziali di edifici esistenti -----	24
5. Nuovi manufatti di limitate dimensione per la coltivazione dei fondi -----	25
Art. 26. - Capanni venatori -----	25

<b>TITOLO VI° - ZONIZZAZIONE -----</b>	<b>26</b>
<i>Capitolo I° - Suddivisione territoriale -----</i>	<i>26</i>
Art. 27. - Zone territoriali omogenee -----	26
<i>Capitolo II° - Norme di Zona-----</i>	<i>26</i>
Art. 28. - Norme generali per le zone residenziali -----	26
Art. 29. - Zona B1 - Insediativa di completamento-----	26
Art. 30. - Zona C1 - Insediativa di espansione -----	27
Art. 30 ter. - Zona C3 - Zona per edilizia abitativa -----	27
Art. 31. - Norme generali per le zone produttive -----	27
Art. 32. - Zona D1 - Produttiva zootecnica -----	28
Art. 33. - Zona D2 - Produttiva industriale e artigianale-----	28
Art. 34. - stralciato -----	30
Art. 35. - Zona D4 - Produttiva terziaria - turistico alberghiera.-----	30
Art. 36. - Norme generali alle aree verdi (Zone E) -----	31
Art. 37. - Zona E1 - Agricola di pregio (PUP Art.38)-----	32
Art. 38. - Zona E2 - Agricola -----	34
E2.1 Area agricola PUP (art. 37 del PUP) -----	34
E2.2 Area agricola locale. -----	34
Art. 39. - Zone E3 - Forestali -----	36
E3.1 – Bosco ceduo -----	36
E3.2 – Bosco a fustia -----	36
Art. 40. - Zona E4 - Verde paesaggistico e di tutela-----	37
Art. 41. - Zona E5 - Verde privato-----	37
Art. 42. - Zona E6 - Prati di montagna -----	38
Art. 44. - Zona E7 - Pascolo-----	38
Art. 45. - Zona E8 – Aree ad elevata integrità-----	39
Art. 46. - Norme generali aree destinate ad usi collettivi e di interesse pubblico -----	39
Art. 47. - Zone F1.1 - Attrezzature collettive-----	40
Art. 48. – F1.2 Parco Faunistico -----	41
Art. 49. - Zone F1.3 – Infrastrutture tecnologiche – Condotta forzata – Elettrodotti -----	42
Art. 50. - Stralciato-----	42
Art. 51. - Zone F2 - Verde sportivo attrezzato -----	42
F2.1 - Campo da calcio; -----	43
F2.2 - Parco Lago; -----	43
F2.3 – Crossodromo-----	43
Art. 52. - Zone F2.4 - Verde ricreativo attrezzato -----	43
Art. 53. - Zone F2.5 – Centro Raccolta Materiali-----	44
Art. 54. - Zone F.3 - Viabilità -----	44
F3.1 - Viabilità primaria -----	44
F3.2 - Viabilità secondaria -----	44
F3.5 - Percorsi ciclabili; -----	45
F3.6 - Percorsi pedonali;-----	45
Viabilità di progetto e nuovi svincoli stradali; -----	46
Art. 55. - Zona F4 - Parcheggi pubblici e privati -----	46
F4.1 Parcheggi pubblici -----	46
F4.2 Parcheggi privati -----	47
F4.3 Sosta Camper -----	47
Art. 56. - Norme generali alle zone di rispetto e tutela-----	47
Art. 57. - Zona G1 - Rispetto stradale -----	48
Art. 59. - Zona G3 – Sorgenti e area di rispetto-----	52
Art. 60. - Zona G4.1 Beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004. -----	52
Art. 60bis. - Zona G4.2 Aree di rispetto storico, ambientale, paesistico -----	53
Art. 61. - Zona G5 - Tutela riva laghi -----	53
Art. 62. - Zona G6 – Siti potenzialmente inquinati da bonificare -----	54
Art. 63. - Zona G7 – Corsi d’acqua e fasce di rispetto -----	54
Art. 63 bis . - Zona G8 – Aree rete natura 2000, SIC e ZPS -----	55
Art. 64. - Zona G9 - Tutela Ambientale-----	55
Art. 65. - Zona G10 - Difesa paesaggistica -----	56
<b>TITOLO VII° - INSEDIAMENTI STORICI -----</b>	<b>57</b>
<i>Capitolo I° - Definizione e generalità-----</i>	<i>57</i>
Art. 66. - Definizione -----	57
Art. 67. - Generalità sugli interventi ammessi negli insediamenti storici-----	57
Art. 68. – Stralciato -----	58
Art. 68 bis. - Specifico riferimento normativo per l’insediamento storico -----	58

<b>Capitolo II° - Modalità di attuazione del piano per gli insediamenti storici -----</b>	<b>59</b>
Art. 69. - Modalità di attuazione -----	59
Art. 70. - Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente -----	60
Art. 71. - Modalità di formazione dei progetti -----	61
<b>Capitolo III° - Tipologia interventi sui volumi edificati -----</b>	<b>62</b>
Art. 72. - M1 - Manutenzione ordinaria-----	62
Art. 73. - M2 - Manutenzione straordinaria -----	62
Art. 74. - R1 - Restauro-----	63
Art. 75. - R2 - Risanamento conservativo-----	64
Sopraelevazioni una tantum-----	65
Art. 76. - R3 - Ristrutturazione-----	66
Sopraelevazioni una tantum-----	67
Art. 77. - Stralciato -----	69
Art. 78. - R5 - Demolizione con ricostruzione -----	70
Art. 79. - R6 - Demolizione senza ricostruzione -----	70
Art. 80. - R7 - Riordino volumi accessori-----	71
Art. 81. Stralciato -----	71
Art. 82. - R9 – Ampliamenti -----	72
Art. 83. - Sopraelevazione -----	73
Art. 84. - Fronti di pregio -----	74
<b>Capitolo IV° - Destinazione funzionale dei volumi edificati e delle aree libere dell'Insediamento storico (Zona A.1) -----</b>	<b>75</b>
Art. 85. - Ambito di applicazione -----	75
Art. 86. - Volumi edificati-----	76
Residenza -----	76
Attrezzature collettive ed impianti -----	76
Turistico Alberghiera -----	76
Produttiva artigianale -----	76
Volumi accessori -----	76
Art. 87. - Aree libere -----	77
Spazi pubblici carrabili e pedonali -----	77
Spazi privati: cortili e piazze -----	77
Orti e giardini -----	78
Aree ad uso collettivo -----	78
Parcheggi -----	78
Acque superficiali -----	78
Piani di Recupero -----	79
<b>TITOLO VIII° - CRITERI DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E MANUALE TIPOLOGICO-----</b>	<b>80</b>
Art. 88. - Raccordo con le Norme di Attuazione-----	80
Art. 89. - Oggetto, ambito di applicazione e obiettivi del Manuale Tipologico -----	80
Art. 90. - Contenuti del Manuale tipologico-----	80
Art. 91. - Tipologie edilizie -----	80
Art. 92. - Norme generali applicabili a tutte le tipologie-----	81
Art. 93. - Norme edilizie e igienico sanitarie -----	81
Art. 94. - Cambio di destinazione d'uso dei fabbricati-----	82
Art. 95. - Ampliamenti degli edifici di montagna-----	83
<b>TITOLO IX° - NORME FINALI E TRANSITORIE -----</b>	<b>84</b>
Art. 96. - Definizione nuove categorie d'intervento relative agli Insediamenti Storici-----	84
Art. 97. - Concessioni in deroga-----	84
Art. 98. - Insegne, cartellonistica e decori delle facciate-----	84
<b>TITOLO X° - PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE -----</b>	<b>85</b>
Art. 99. Disciplina del settore commerciale-----	85
Art. 100. Tipologie commerciali e definizioni -----	85
Art. 101. Localizzazione delle strutture provinciali -----	85
A - Insediamento storico-----	85
B – Esterno degli insediamenti storici -----	85
C – Zone di incompatibilità -----	86
D – Attività commerciali nelle aree produttive del settore secondario -----	86
E – Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte di imprenditori agricoli -----	86
Art. 102. Attività commerciali all'ingrosso -----	87
Art. 103 Spazi parcheggio-----	87
Art. 104. Altre disposizioni -----	87
A – Standard urbanistici e qualitativi -----	87
B – Recupero e riqualificazione di edifici esistenti -----	88

C – Ampliamenti delle strutture di vendita esistenti-----	88
D - Valutazione di impatto ambientale -----	88
<b>TITOLO XI° - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE-----</b>	<b>89</b>
Art. 105. - Disposizioni generali -----	89
Art. 106 - Schema di equiparazione con la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/68 -----	89
<b>TITOLO XII° - PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO-----</b>	<b>90</b>
Art. 107 - Premessa -----	90
Art. 108 - Categorie di intervento-----	90
Manutenzione ordinaria -----	90
Manutenzione straordinaria -----	90
R1 - Restauro-----	90
R2 - Risanamento-----	90
R3 - Ristrutturazione-----	91
R4 – Sostituzione edilizia -----	91
R5 – Demolizione con ricostruzione-----	92
R8 – Recupero edilizio -----	92
Art. 109 - Ulteriori interventi-----	93
Art. 110 - Interventi vietati-----	93
Art. 111 - Rinvio ai criteri generali allegati alla Delibera G.P. 611/2002 -----	94
<b>ALLEGATI-----</b>	<b>95</b>
<i>Allegato 1 Schema tipologico di facciata per i fronti di pregio -----</i>	<i>95</i>
<i>Allegato 2 esempi tipologici per i viali e fronti di pregio -----</i>	<i>96</i>
<i>Allegato 3 esempi tipologici per altre tipologie dell'insediamento storico -----</i>	<i>102</i>
<i>Allegato 4 Criteri di tutela e manuale tipologico-----</i>	<i>105</i>

4. Tutti i riferimenti alla L.P. 22/1991, contenuti nei documenti del PRG 2002 del comune di Roncone, ancorché non oggetto della presente variante, dovranno intendersi sostituiti dalla nuova legge urbanistica provinciale.

## Art.2. - **Applicazione e contenuti del P.R.G.**

1. Ai sensi dell'articolo 29 della legge urbanistica il piano regolatore generale (PRG) è lo strumento di pianificazione predisposto dal comune, per l'esercizio di tutte le funzioni non già attribuite ai piani di livello sovraordinato.
2. Quanto non esplicitamente disciplinato dai documenti del P.R.G., o normato dal R.E.C., viene regolato dalle leggi statali e provinciali vigenti in materia di pianificazione territoriale.

## Art.3. - **Elementi costitutivi del P.R.G.**

1. Gli elementi costitutivi del presente P.R.G. sono:
  - Relazione e Rendicontazione (Aggiornamento settembre 2015)
  - Norme di Attuazione (Aggiornamento settembre 2015)
  - Elenco e numerazione varianti con verifica rischio idrogeologico (PGUAP)
  - Schede di Analisi e Progetto dell'Insediamento Storico (Aggiornamento 2015)
  - Patrimonio Edilizio Montano Zona A.2 - "Ca' da mont" - Schede di analisi e progetto con classificazione tipologica e schemi progettuali. (Aggiornamento settembre 2015)
  - Valutazione osservazioni private (Aggiornamento settembre 20115);
  - Relazione di controdeduzione al Verbale CUP;
  - Relazione integrativa in risposta alla Valutazione tecnica (Aggiornamento Settembre 2015);
  - Relazione Usi civici (Aggiornamento settembre 20115);
  - Criteri di Tutela e Manuale Tipologico (2002 Confermato nel 2015)
  - Repertorio fotografico del Patrimonio edilizio montano dell'Insediamento Storico (2002 Confermato nel 2015)
  - Cartografia
    - Tav. 1 - Ambientale - Scala 1:10.000;
    - Tav. 2 - Insediativo - Scala 1:2.000;
    - Tav. 3 - Insediativo - Scala 1:5.000;
    - Tav. 4 - Insediativo - Scala 1:10.000;
    - Tav. V.1 - Insediativo con numerazione varianti 2015 - Scala 1:5.000
    - Tav. P.2 - Carta del rischio idrogeologico PGUAP indotto - Scala 1:5.000;

2. Con la variante 2012 sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa di Variante 2012 e Rendicontazione urbanistica.
- Norme di Attuazione (valevoli anche per l'insediamento storico ed il piano di recupero del patrimonio edilizio montano);
- Patrimonio Edilizio Montano: Schede di Analisi/Progetto, Classificazione tipologia, Schemi progettuali Integrazione delle Schede di analisi e progetto relative al patrimonio edilizio montano "Ca' da mont". (Zona A.2)
- Elenco e numerazione varianti - Verifica rischio idrogeologico Elenco Varianti 2012
- Relazione P.G.U.A.P.
- Relazione di valutazione dei beni soggetti ad Uso Civico

Relazione di controdeduzione al Verbale CUPRelazioni integrativa in risposta alla Valutazione tecnica.Tav. 1 – Sistema ambientale – Scala 1:10.000Tav. 2 – Sistema Insediativo ed infrastrutturale – Scala 1:2.000Tav. 3 – Sistema Insediativo ed infrastrutturale – Scala 1:5.000Tav. 4 – Sistema insediativo ed infrastrutturale – Scala 1:10.000Tav. 4.1 – Sistema ambientale – Scala 1:10.000Tav. 2.1 – Sistema insediativo ed infrastrutturale – Scala 1:2.000Tav. 2.2 – Sistema insediativo ed infrastrutturale – Scala 1:5.000Tav. 3.1 – Piano Attuativo n. 3 – Definizione ambiti di interventoTav. 3.2 – Piano Attuativo n. 3 – Aree in cessione e permutaPer l'insediamento storico:

- Relazione illustrativa Variante 2014;
- Schede di catalogazione Variante 2014:
  - Insediamento di Roncone;
  - Insediamento di Fontanedo
  - Insediamento di Pra di Bondo
- Tav. IS.1 – Numero unità edilizie con mappa catastale;
- Tav. IS.2 – Categorie di intervento;
- Tav. IS.3 – Destinazione d'uso di edifici ed aree;
- Tav. IS.4 – Tutele e fronti di pregio;
- Tav. IS.5 – Varianti;

Costituisce inoltre documentazione di PRG il Manuale tipologico "Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie", "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22 giugno 2015.

LegendaCentro storico: Roncone, Fontanedo, Pra di Bondo Scala 1:1000Tav. 1.1 – Tipologia interventi sui volumi edificatiTav. 1.2 – Destinazione funzionale volumi edificati ed aree libereTav. 1.3 – Numerazione unità edilizie**Art.4. - Attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua mediante la pianificazione subordinata, prevista dall'art. 43 e seguenti della Legge Urbanistica (Piani Attuativi - PA) e mediante interventi edilizi diretti (IED) soggetti a concessione o a quanto previsto sempre dagli artt. 100 e seguenti della legge urbanistica.
2. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e nelle presenti norme.
3. In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale la destinazione della tavola a scala più dettagliata.
4. In caso di contrasto fra elaborati grafici e testuali prevale il testo scritto.

potenziamento della strada pubblica, anche in pendenza dell’atto concessorio, facendo salvi i diretti edificatori in cambio dell’avvenuta cessione gratuita di dette aree.

#### **Art.5. - Insediamenti storici**

1. Le Tavole e gli altri elaborati del P.R.G. indicano con apposita simbologia le aree sottoposte alla pianificazione degli Insediamenti Storici per le quali valgono le indicazioni di dettaglio previste nelle apposite tavole e le norme specifiche comprese nel Titolo VII° del presente fascicolo.
2. Gli Insediamenti Storici si distinguono in Insediamenti compatti (Zone A - Isolati di Roncone, Fontanedo e Prà di Bondo) e Patrimonio Edilizio Montano (anche nominato come “Ca’ da mont”), già individuati nel PRG del 2002 come Insediamenti sparsi (Zona A.2 – Manufatti in ambito storico/paesistico) inseriti in cartografia con apposita numerazione e riportati nelle foto e schede indicate.
3. omesso
4. Al fine della protezione e riqualificazione dei beni culturali e ambientali propri del territorio montano e al fine di consentire il recupero a fini abitativi anche non permanenti del vasto patrimonio di edifici minori esistenti, destinati ad attività rurali o silvo-pastorali, isolati o riuniti, localmente denominati “Ca’ da mont”, la approvazione del presente P.R.G. e dei suoi allegati relativi al riutilizzo degli edifici storici sparsi costituisce atto di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano ai sensi dell’art. 61 della legge urbanistica.

## **TITOLO II° - DEFINIZIONI GENERALI**

#### **Art.6. - Strumenti di pianificazione**

##### **IED = Intervento Edilizio Diretto**

In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un piano attuativo è ammesso l’intervento edilizio diretto.

L’intervento edilizio diretto è soggetto alla disciplina di cui al Titolo V della legge urbanistica e riguarda tutte quelle opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

##### **PA = Piani Attuativi**

I Piani Attuativi sono definiti ai sensi del Capo IX del Titolo II° della legge urbanistica.

Al Piano Attuativo è demandata la pianificazione urbanistica di dettaglio di determinate parti del territorio comunale. Tali aree vengono determinate sia cartograficamente sia sulla base della applicazione delle singole norme di zona.

I Piani Attuativi si distinguono in:

**P.R.** Il Piano di Recupero è lo strumento attuativo finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente. Il P.R. può avere sia iniziativa pubblica che privata. Nel secondo caso la possibilità di avanzare un P.R. di iniziativa privata può realizzarsi quando i richiedenti siano proprietari di almeno il 60% della volumetria complessiva.

Al fine di facilitare e favorire al massimo il recupero degli insediamenti storici, oltre ai singoli interventi previsti dalle N.d.A. secondo le indicazioni specifiche contenute nelle Schede i analisi e progetto e le Tavole di sintesi in scala 1:1.000, il P.R. può rideterminare la tipologia degli interventi sulle singole unità fermo restando il rispetto delle indicazioni generali contenute nella legge

urbanistica e nella Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1, riguardo agli indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici.

All'interno degli insediamenti storici sono sempre ammessi piani di recupero attivati secondo le misure stabilite agli artt. 5 e 11 della Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1, e art. 51 della legge urbanistica;

Se l'elaborazione del piano di recupero comporta la modifica delle categorie di intervento o la modifica della disciplina d'uso dei suoli rispetto a quanto previsto dal PRG in vigore si dovrà provvedere ad avviare l'iter di variante puntuale come definito all'articolo 38, comma 5, della legge urbanistica provinciale.

Nel caso il piano di recupero interessi un singolo edificio e venga presentato dalla totalità della proprietà, esso potrà essere attuato attraverso concessione edilizia purché le previsioni progettuali rispettino le previsioni contenute nelle presenti norme e nelle schede dei singoli edifici.

### **Piano di Recupero n. 1 – Piazza Cesare Battisti**

Il piano è finalizzato allo studio di un razionale recupero dell'edificio che potrà essere destinato ad attività e funzioni pubbliche o di pubblico interesse.

L'intervento deve prevedere la demolizione degli edifici incongrui, il recupero degli spazi lungo il corso del Torrente Adanà anche a favorire la realizzazione di un percorso che costeggi il torrente.

L'edificio principale potrà essere oggetto di parziali rifacimenti, ripristinando la facciata originaria verso la piazza, ridisegnando gli affacci anche con fini commerciali (per ospitare le attuali attività presenti nell'edificio da demolire).

### **Piano di Recupero n. 2**

L'intervento tende a consentire il recupero dell'edificio principale, applicando anche interventi di ampliamento volumetrico come riportati nella scheda.

Per l'edificio principale si prevede la possibilità di una sopraelevazione al fine di recuperare il sottotetto ai fini abitativi, sopraelevazione che in ogni caso non potrà essere superiore a 1,5 m compreso eventuali bonus volumetrici derivanti dall'applicazione delle norme provinciali in materia di edilizia sostenibile.

L'iniziativa per il piano potrà essere privata o pubblico/privata, Il Piano dovrà prevedere l'eliminazione di tutti i manufatti incongrui e la cessione gratuita all'amministrazione comunale dello spazio necessario lungo la sponda del Torrente Adanà per la creazione di un percorso pedonale.

**P.d.L.** Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è sempre ammesso dalle norme. E' prescritto l'obbligo del P.d.L. nel caso di ambiti soggetti a trasformazione urbanistica non dotati di urbanizzazione primaria e con superficie complessiva superiore a 5.000 mq. per i quali è previsto un tipo di frazionamento.

### Art.36. - Norme generali alle aree verdi (Zone E)

1. Sono zone la cui funzione fondamentale è quella produttiva primaria, e comprendono pure aree con particolari aspetti naturalistici e/o con potenzialità agrituristiche.
2. Sono inoltre comprese in tali aree le zone interessate dalla presenza delle “case da monte”. Per tali edifici si rimanda alle norme per il recupero del patrimonio edilizio montano del successivo Titolo XII. gli insediamenti storici e manufatti in ambito storico. (Zona A.2).
3. Al fine di favorire, il presidio del territorio montano, la conservazione dei manufatti storici ed in generale la conservazione della “casa da monte” e la cura degli spazi verdi di pertinenza agricola, sono ammessi i seguenti interventi:
  - 3.1. Case da monte storiche. Si rinvia al Titolo XII. E' ammesso il recupero con modifica della destinazione d'uso da agro silvo-pastorali a funzione abitativa stagionale secondo le categorie di intervento contenute nelle rispettive schede di analisi e progetto. Nelle schede è indicata la quota percentuale di volume che dovrà mantenere la funzione di deposito agricolo al fine di evitare la proliferazione di manufatti accessori o depositi temporanei sparsi nelle aree pratice.
  - 3.2. Case da monte recenti. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, non classificati nel patrimonio edilizio montano, e per i volumi costruiti in epoche non storiche si prevede la possibilità di intervento secondo le categorie di intervento contenute nelle rispettive schede di analisi e progetto. Per i volumi non storici e non già destinati alla residenza si prescrive il mantenimento della destinazione d'uso ad accessorio.
  - 3.3. Omesso Raderi. Per tutti i raderi identificati classificati e numerati all'interno del PEME si prevede la possibilità di ricostruzione solo se specificatamente previsto e esclusivamente con le modalità contenute nelle schede di analisi e progetto.
  - 3.4. Strutture collettive silvo-pastorali. Per le strutture che ricadono in zone E6, E7, E8, per le quali non si prevede più un utilizzo silvo-pastorale anche parziale, al fine di garantire la loro fruibilità si prevede la possibilità di trasformazione d'uso da silvo-pastorale ad agritouristico, ricreativo collettivo (colonia estiva) o rifugio secondo le categorie di intervento contenute nelle rispettive schede di analisi e progetto. Questo tipo di interventi rientrano nel programma generale di riutilizzo del territorio montano, limitando il più possibile l'abbandono ed il successivo degrado che si ripercuote nella stabilità idrogeologica dei versanti.
4. Nelle zone E, ad esclusione delle zone E5 verde privato, è vietata la realizzazione di recinzioni dei terreni privati, salvo la realizzazione di steccati in legno in stile tradizionale lungo le strade e le corsie di transito del bestiame o per delimitare piccoli appezzamenti coltivati ad orto.
5. Nelle zone E sono sempre ammessi gli interventi per realizzare strutture agricole minori quali apiari e serre ai sensi degli articoli 5 e 6 del DPP 8 marzo 2010 n. 8-50/Leg, considerando che tali strutture possano essere utilizzate anche da personale non iscritto nei ruoli provinciali del settore agricolo.
6. Per le zone E1, E2, E6, E7 è prescritto il mantenimento della coltura a prato evitando rimboschimenti o piantagioni fitte. Rimane consentito l'impianto di alberi d'alto fusto in forma rada e controllata.
7. Nelle zone E3, E4, eventuali impianti devono essere finalizzati al miglioramento dell'aspetto paesaggistico, mantenendo libere le visuali panoramiche, e limitando i nuovi impianti alla creazione di parchi e giardini e non finalizzati alla selvicoltura. In prossimità di acque di corrievazione superficiale è ammesso l'impianto di essenze arboree miste, evitando la creazione di monocolture.

8. Per le zone E8, destinate ad alpeggio si prescrive il mantenimento dei prati fatte salvo esigenze di impianti destinati al consolidamento del territorio per motivi idrogeologici e valanghivi.

### Art.37. - Zona E1 - Agricola di pregio (PUP Art.38)

1. Sono aree agricole di pregio quelle dove per l'accertata qualità dei suoli, particolare rilievo paesaggistico, per la presenza di produzioni tipiche, per le rese attuali e potenziali per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo, anche ai fini di tutela ambientale.
2. La tutela territoriale ei queste aree assume un ruolo strategico sotto il profilo economico-produttivo e paesaggistico-ambientale, anche a difesa delle produzioni tipiche, con indicazione geografia e denominazione d'origine, dei prodotti agricoli ed alimentari.
3. Nelle aree agricole di pregio possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente. Al loro interno sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti ed infrastrutture necessarie ed utili all'attività agricola (fabbricati agricoli e zootecnici, rustici, serre, silos, vasche, etc.; e strade poderali, canali, etc.), che potranno essere ubicati all'interno delle aree agricole di pregio solo se è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In queste aree è ammesso trasferire attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico sanitarie. E' inoltre ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti ad esclusione di quelli soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di impatto ambientale. Non sono ammessi impianti di compostaggio e di produzione di Biogas.
4. L'edificazione per interventi inerenti l'attività agricola e realizzati da imprenditori iscritti deve rispettare le seguenti indicazioni ed indici edilizi:

<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento (lotto minimo)	20.000 mq
<b>If</b>	Indice di edificabilità fondiaria:	0,15
<b>He</b>	Altezza massima:	7,50 m.
<b>Vu</b>	Volume massimo: per aziende agricole generiche per aziende zootecniche	4000 mc. 5000 mc.
<b>Df</b>	Distanza minima tra i fabbricati (norma più restrittiva rispetto a quanto previsto al Titolo XI.)	
	fra diversi lotti	15,00 m.
	da aree residenziali	50,00 m.
	all'interno dello stesso lotto	5,00 m.
<b>Dc</b>	Distanza minima dai confini (norma più restrittiva rispetto a quanto previsto al Titolo XI.)	
	fra diversi lotti produttivi	7,50 m.
	da aree residenziali	45,00 m.
<b>Ds</b>	Distanza minima dalle strade	vedi art. 18

La densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili purché ricadenti in ambito comunale o di comuni confinanti. Gli edifici storici presenti all'interno di lotti di proprietà di un'unica azienda non più funzionale ai fini agricoli non dovranno essere conteggiati nel volume complessivo della azienda agricola.

5. Gli immobili realizzati ai sensi di questo articolo da imprenditori agricoli con finalità agricole e sfruttando quindi le possibilità dei regolamenti istituite a loro favore non potranno mai mutare la loro destinazione d'uso, fatte salve eventuali mutazioni di destinazione di zona

- operate da varianti al Piano regolatore generale. Il vincolo deve essere annotato nel libro fondiario a cura del comune ed a spese del concessionario.
6. Nelle aree agricole è consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 mc. residenziali, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
- il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti;
  - carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali di cui al comma 3;
  - funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
  - previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale<sup>8</sup>;
  - in ogni caso il volume del fabbricato residenziale non potrà superare il 30% del volume complessivo delle strutture agricole.
  - al fine della applicazione della presente eccezione all'interno di ogni struttura agricola non possono essere realizzati più di un alloggio indipendentemente dal numero delle aziende agricole operanti.
- La sussistenza delle condizioni richieste da per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi, o trasformazione d'uso di edifici esistenti, è accertata dal “Comitato per gli interventi nelle aree agricole”<sup>9</sup>
7. L'attività agritouristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agritouristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla normativa provinciale di settore e comunque purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
- il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni da un periodo non inferiore a tre anni, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla deliberazione prevista dal precedente comma 4, lettere a, b, c, d.;
  - non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione;
  - i nuovi edifici da destinare ad attività agritouristica devono essere realizzati, di norma, nei pressi degli edifici costituenti il centro aziendale o della residenza dell'imprenditore agricolo, se essa non coincide con il centro aziendale;
  - i requisiti della lettera a), la localizzazione idonea ai sensi della lettera c), la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola ai sensi delle norme vigenti devono essere preventivamente verificate da un organo della Provincia, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.
8. ~~La sussistenza delle condizioni richieste dal comma 4 e comma 5 per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi, o trasformazione d'uso di edifici esistenti, è accertata dal “Comitato per gli interventi nelle aree agricole”~~
9. Vista la limitatezza dell'estensione dell'area agricola di pregio sul territorio del comune di Roncone non è ammessa la realizzazione, di manufatti accessori di deposito sparsi sul territorio non legati alle attività agricole esercitate in forma imprenditoriale.

<sup>8</sup> Deliberazione di Giunta Provinciale n. 895 di data 23 aprile 2004, - Allegato A “criteri, modalità e procedimenti per autorizzare la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze nelle aree agricole di interesse primario, ai sensi dell'articolo 19 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale” come da ultimo modificato ed integrato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 930 di data 11 aprile 2008

<sup>9</sup> Previsto all'articolo 37, comma 5, lettera d) delle norme del PUP e richiamato all'articolo 62, comma 9 della Legge Urbanistica Provinciale n. 1/2008. Nominato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1276 di data 29/05/2009 – Circ. 5632/09.

10. ~~stralciato Sempre a causa della limitatezza delle aree agricole non sono ammessi gli interventi previsti al comma 7, articolo 37, delle norme del PUP, relativi alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.~~
11. Gli edifici esistenti, con destinazione residenziale o destinazione agricola dismessa e non più funzionale alle attività rurali possono essere ampliati, per una sola volta al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, nei seguenti limiti:
  - 11.1 per ciascuno edificio è ammesso l'ampliamento nella misura 15% del volume esistente con limiti pari ad un minimo di 75 mc per edifici di volumetria inferiore ai 500 mc, ed un massimo di 210 mc per edifici di volumetria superiore ai 1300 mc.;

Sono esclusi da questo comma gli edifici già classificati all'interno del patrimonio edilizio montano.

### Art.38. - Zona E2 - Agricola

1. Sono aree agricole di interesse secondario tutte le zone con potenzialità produttiva primaria minore. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. Esse si distinguono in:
  - E2.1 Area agricola PUP (art. 37 del PUP)
  - E2.2 Area agricola locale.
2. Vi sono consentiti esclusivamente interventi concernenti la realizzazione di:
  - 2.1. manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche, cioè fabbricati agricoli e zootecnicici, rustici, serre, silos, vasche, etc.; e strade poderali, canali, etc. purché realizzati da conduttore dell'impresa risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione Prima. Per le aree agricole locali E2.2 gli interventi possono essere realizzati anche dagli agricoltori iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione Seconda;
  - 2.2. fabbricati ad uso abitativo nei limiti e con le modalità previste dalla normativa provinciale<sup>10</sup>, e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola purché il conduttore dell'impresa risulti iscritto all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione Prima. Volume massimo realizzabile di 400 mc. Tale volume deve rientrare nel fabbricato principale e in ogni caso non potrà superare il 30% del volume urbanistico del singolo lotto.
3. Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione sono possibili solo al fine di mantenere, potenziare ed integrare l'esercizio delle funzioni specifiche dell'area, e pertanto sono consentiti solo se i titolari delle opere da realizzare sono i conduttori delle aziende iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli Sezione Prima. Per le aree agricole locali E2.2 gli interventi possono essere realizzati anche dagli agricoltori iscritti all'Albo degli Imprenditori Agricoli - Sezione Seconda)
4. Gli edifici esistenti in area agricola di interesse secondario alla data di entrata in vigore del P.R.G., non già classificati all'interno del piano di recupero del patrimonio edilizio montano, possono essere ampliati, per una sola volta secondo quanto previsto al precedente art. 37, comma 11, dalle schede di analisi dei manufatti sparsi in ambito storico paesistico (Insediamenti storici sparsi Zona A.2).

<sup>10</sup> Del GP 930 dd. 11/04/2008

5. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, abitativa stabile o temporanea, dei volumi esistenti che hanno perso le caratteristiche di ruralità e non rientrano nelle attrezzature funzionali di aziende agricole.

6. L'agriturismo è ammesso come funzione complementare ed è regolato dalle leggi provinciali vigenti in materia. In ogni caso, la somma dei volumi adibiti a residenza e ad agriturismo non può superare il 60% del volume totale delle strutture edilizie.

7. omesso

8. L'edificazione per interventi inerenti l'attività agricola e realizzati da imprenditori iscritti deve rispettare le seguenti indicazioni (che meglio specificano le indicazioni generali dettate dall'art. 25 della Legge Urbanistica Provinciale) e rispettare i seguenti indici edilizi:

<b>Sm</b>	Superficie minima di intervento (lotto minimo)	6.000 mq
<b>If</b>	Indice di edificabilità fondiaria:	0,15
<b>He</b>	Altezza massima:	7,50 m.
<b>Vu</b>	Volume massimo: per aziende agricole generiche per aziende zootecniche	4000 mc. 5000 mc.
<b>Df</b>	Distanza minima tra i fabbricati (norma più restrittiva rispetto a quanto previsto al Titolo XI.)	
	fra diversi lotti	15,00 m.
	da aree residenziali	50,00 m.
	all'interno dello stesso lotto	5,00 m.
<b>Dc</b>	Distanza minima dai confini (norma più restrittiva rispetto a quanto previsto al Titolo XI.)	
	fra diversi lotti produttivi	7,50 m.
	da aree residenziali	45,00 m.
<b>Ds</b>	Distanza minima dalle strade	vedi art. 18

9. Nelle aree specificatamente destinate all'agricoltura dal Piano regolatore generale, con esclusione delle destinazioni a bosco, a pascolo ed improduttivo, la densità fondiaria può essere calcolata utilizzando tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ed effettivamente utilizzati o utilizzabili purché ricadenti in ambito comunale o di comuni confinanti.

10. Qualora siano utilizzate anche aree ricadenti in un comune confinante interessato, la densità fondiaria è calcolata in base all'indice edilizio stabilito dal rispettivo piano regolatore generale, ed il sindaco competente, prima di rilasciare la concessione edilizia deve acquisire il nulla osta dei comuni confinanti.

11. Ogni comune tiene ed aggiorna un registro delle aree delle quali è stata utilizzata la densità fondiaria con allegati i relativi estratti tavolari e i fogli di possesso dagli interessati alla costruzione;

12. L'asservimento delle aree utilizzate al fine di realizzare volumi come disciplinato dal presente articolo, deve essere regolarmente intavolato a cura del comune e a spese del concessionario;

13. Agli immobili realizzati ai sensi di questo articolo da imprenditori agricoli con finalità agricole e sfruttando quindi le possibilità dei regolamenti istituite a loro favore non potranno mai mutare la loro destinazione d'uso, fatte salve eventuali mutazioni di destinazione di zona operate da varianti al Piano regolatore generale. Il vincolo deve essere annotato nel libro fondiario a cura del comune ed a spese del concessionario.

14. Gli edifici storici presenti all'interno di lotti di proprietà di un'unica azienda non più funzionale ai fini agricoli non dovranno essere conteggiati nel volume complessivo della azienda agricola.

15. Gli edifici zootecnici dovranno comunque distare almeno m. 50 dagli edifici ricadenti negli insediamenti di edilizia residenziale esistenti e di progetto, e in generale dalle aree di proprietà pubblica, dalle prese d'acqua e dalle sorgenti salvo diversa prescrizione cartografica.

### **Art.39. - Zone E3 - Forestali**

1. Ai sensi dell'articolo 40 del PUP nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti ai sensi dell'articolo 8. (non presenti sul territorio del comune di Roncone);
2. Ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 del PUP il PRG individua due sezioni distinte del territorio boschato:..

#### **E3.1 – Bosco ceduo**

- 1.1 Sono le aree boscate, poste alle quote intermedie dei versanti che sono destinate principalmente alla produzione di legna da ardere, ed interessano soprattutto la proprietà privata.
- 1.2 I perimetri dei boschi riportati in Cartografia possono essere modificati solo per attuare piani diretti al recupero e alla valorizzazione della silvicoltura, approvati ai sensi delle leggi vigenti. In caso di discordanza tra i perimetri riportati in cartografia e piani settoriali specifici, come il piano di assestamento forestale vigente, si conviene che quest'ultimo prevale sul P.R.G.
- 1.3 Le attività ammesse sono la silvicoltura. Le operazioni ammesse riguardano tutti quegli interventi che possano garantire l'accesso e la sicurezza dei versanti, comprendendo quindi l'apertura di strade forestali, piste di esbosco, l'esecuzione di opere di bonifica ambientale, e ogni opera necessaria alla sicurezza idrogeologica e antincendio.
- 1.4 Sono ammessi interventi di ripristino degli originari pascoli previa autorizzazione forestale.
- 1.5 Sono vietati tutti gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio non attinenti a quanto sopra specificato.

#### **E3.2 – Bosco a fustaia**

- 2.1 Sono le aree boscate, poste alle quote alte dei versanti che sono destinate principalmente alla produzione di legna da opera, ed interessano soprattutto la proprietà pubblica.
- 2.2 I perimetri dei boschi riportati in Cartografia possono essere modificati solo per attuare piani diretti al recupero e alla valorizzazione della silvicoltura, approvati ai sensi delle leggi vigenti. In caso di discordanza tra i perimetri riportati in cartografia e piani settoriali specifici, come il piano di assestamento forestale vigente, si conviene che quest'ultimo prevale sul P.R.G.
- 2.3 Le attività ammesse sono la silvicoltura. Le operazioni ammesse riguardano tutti quegli interventi che possano garantire l'accesso e la sicurezza dei versanti, comprendendo quindi l'apertura di strade forestali, piste di esbosco, l'esecuzione di opere di bonifica ambientale, e ogni opera necessaria alla sicurezza idrogeologica e antincendio.
- 2.4 Sono ammessi interventi di ripristino degli originari pascoli e prati previa autorizzazione forestale.

5. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree è previsto l'ampliamento nella misura 15% del volume esistente con limiti pari ad un minimo di 75 mc per edifici di volumetria inferiore ai 500 mc, ed un massimo di 210 mc per edifici di volumetria superiore ai 1300 mc.
6. a superficie delle aree vincolate a verde privato può essere computabile al fine del raggiungimento del lotto minimo per le aree che le comprendono o che costituiscono univoco lotto accorpato.
7. Nel caso di edifici per i quali è ammesso l'ampliamento o la ricomposizione volumetrica, il nuovo sedime potrà occupare lo spazio destinato a verde privato limitrofo o circondante l'edificio stesso.
8. Le aree a verde privato ricadenti in aree a pericolosità elevata o moderata della carta della pericolosità del PGUAP sono inedificabili entro e fuori terra. Per le parti in pericolosità moderata sono ammessi i manufatti accessori fuori terra per deposito attrezzi e legnaia.

#### **Art.42. - Zona E6 - Prati di montagna**

1. Sono le aree prative agricole secondarie poste sui versanti della valle. Tali zone sono caratterizzate dalla massiccia presenza delle “case da monte” (inserite all'interno del progetto di recupero del patrimonio edilizio montano per il quale si rinvia al successivo Titolo XII delle zone A.2 a cui si rimanda per tutte le norme relative alle metodologie di intervento) rivestendo il paesaggio un particolare valore storico-paesistico tutti i manufatti presenti sia storici che recenti sono stati inseriti nelle singole schede di analisi e progetto alle quali si rimanda per verificare le possibilità e modalità di intervento.
2. Gli spazi liberi, ossia il prato di monte, è genericamente non edificabile, fatti salvi gli interventi di recupero edilizio/ricostruzione, ampliamento ricomposizione volumetrica degli edifici come previsto nelle singole schede.
3. Non sono ammessi nuovi fabbricati fatti salvi interventi necessari per il presidio del territorio al fine della tutela idrogeologica ed ogni intervento attinente.
4. Tali zone dovrebbero mantenere il carattere a prato, evitando rimboschimenti artificiali e garantendo la possibilità alla riconversione di coltura nelle zone abbandonate o nelle quali sono stati effettuati impianti boschivi.
5. Sono vietate le recinzioni estensive. E' possibile cintare limitate parti di territorio al solo fine del controllo di animali al pascolo o per maneggi. Le recinzioni in questo caso dovranno essere realizzate in legno secondo tipologie tradizionali.
6. Per quanto riguarda la viabilità sono ammessi interventi di miglioramento delle strade esistenti, escludendo di fatto la possibilità di realizzare nuove strade pavimentate. E' possibile la realizzazione di tratturi o piste di esbosco, non pavimentate, previa autorizzazione delle autorità competenti in materia di tutela idrogeologica, e ponendo particolare cura al controllo delle acque di corrievazione.
7. Sono ammessi interventi per la realizzazione di nuovi sentieri o piste ciclabili nel rispetto della morfologia dei luoghi attraversati.
8. Ogni volume tecnico, od attrezzatura tecnologica (antenne, pannelli solari) deve essere collocata all'interno dei volumi esistenti, e mascherata il più possibile, previa autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia Comunale per le competenze paesaggistiche.

#### **Art.44. - Zona E7 – Pascolo**

1. Nelle zone del pascolo al fine di promuovere e sviluppare la zootechnia, è ammessa la realizzazione di manufatti destinati ad attività zootecniche (malghe) nonché strutture

finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia.

Le diverse strutture zootecniche presenti sul territorio sono evidenziate in cartografia con i numeri di catalogazione 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374.

2. Indici urbanistici ed edilizi:

<b>If</b>	- Indice di edificabilità fondiaria:	0,001 mc/mq
<b>He</b>	- Altezza massima:	7,50 m.
<b>Ds</b>	- Distanza minima dalle strade	5,00 m.

3. I fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano regolatore generale possono essere assoggettati alle seguenti categorie di intervento, fatte salve le diverse indicazioni più precise riportate nelle schede di analisi e progetto dei singoli edifici inseriti nell'ambito storico-paesistico.

- 3.1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 3.2. restauro, risanamento;
- 3.3. recupero funzionale dei manufatti dismessi anche con ricostruzione delle parti crollate riproponendo la configurazione architettonica formale originaria sulla base dei contenuti riportati nelle specifiche schede di analisi e progetto contenute nel progetto di recupero del patrimonio edilizio montano.

**Art.45. - Zona E8 – Aree ad elevata integrità**

1. Sono aree caratterizzate dalla presenza di ghiacciai e rocce e rupi boscate che presentano una scarsa o assente antropizzazione e/o uso produttivo del territorio. Tali territorio per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità non possono essere destinate a funzioni produttive e/o insediative.
2. In tali aree può essere ammessa la realizzazione di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio e di altre opere e infrastrutture di carattere generale.
3. E' ammesso il recupero dei volumi preesistenti che siano testimonianza delle attività storiche dell'alpeggio o che costituiscano memoria storica relativa agli eventi bellici della prima e seconda guerra mondiale.
4. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi necessari al ripristino, alla messa in sicurezza e al tracciamento ex novo dei sentieri escursionistici.
5. E' ammessa la realizzazione di bivacchi, o rifugi alpini custoditi o incustoditi, fatta salva la preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale e della Giunta Provinciale, nel rispetto della normativa di settore.
6. Rientrano in tali aree anche prati, coltivi, aree residuali parzialmente boscate poste a margine di aree urbane, spazi e pubblici e viabilità, ove per le loro caratteristiche intrinseche o per al loro posizione sono soggette a vincolo di tutela e conservazione al fine di non alterare le visuali libere nel caso di spazi aperti, o per mantenere il carattere di quinta arborea, nel caso di aree marginali poste a mitigazione degli impatti (visivo e/o acustico) derivanti da infrastrutture e/o attività produttive di diverso genere.

**Art.46. - Norme generali aree destinate ad usi collettivi e di interesse pubblico**

1. Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

## TITOLO VII° - INSEDIAMENTI STORICI

### Capitolo I° - Definizione e generalità

#### Art.66. - Definizione

1. Il Piano regolatore generale del comune di Roncone individua gli insediamenti storici come previsto dalla legislazione provinciale, art. 60 della L.P. 1/2008, e definisce le singole categorie di intervento ammesse nel rispetto dei criteri generali, attuativi della disciplina urbanistica di settore approvati dalla Giunta Provinciale.<sup>17</sup> Per gli insediamenti storici il presente PRG viene corredata delle Schede di catalogazione, suddivise negli abitati di Roncone, Fontanedo e Pra di Bondo, e dalle tavole in scala 1:1.000 che riportano le Unità Edilizie, le categorie di intervento ammesse per i singoli edifici, la destinazione funzionale degli edifici e delle aree, le tutele ed i fronti di pregio.
2. Il Piano regolatore generale individua inoltre gli edifici del patrimonio edilizio montano come definiti dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 611 di data 22 marzo 2002, e comunemente definiti nel territorio del comune di Roncone “Ca’ da mont”.
3. Sulla base delle classificazione urbanistica le due zone vengono quindi suddivise in:
  - Zona A.1 – Insediamenti storici
  - Zona A.2 – Patrimonio edilizio montano
4. Il Piano di recupero del patrimonio edilizio montano costituisce parte integrante e sostanziale del PRG di Roncone ed è costituito da: Schede di Analisi e Progetto, Repertorio fotografico, Manuale Tipologico. Le norme di attuazione relative al Piano di recupero del patrimonio edilizio montano sono riportate al successivo Titolo XII.
5. Il manuale tipologico “Architettura tradizionale” redatto dalla Comunità delle Giudicarie ed approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1044 di data 22 giugno 2015 costituisce guida essenziale e sostanziale per la progettazione del recupero dell’insediamento storico e la valutazione e verifica di coerenza degli interventi con i criteri generali a cura della commissione edilizia comunale.

~~1. Sono zone per il recupero e la tutela degli insediamenti storici (Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1 e ss. mm.), comprendenti anche il sistema degli edifici sparsi inseriti in ambito storico paesistico, più comunemente definiti “Ca’ da mont” e rientranti nel patrimonio edilizio montano come disciplinato all’articolo 61 della legge urbanistica.~~

~~2. Si differenziano in:~~

- ~~— Zona A.1 Centri storici compatti~~
- ~~— Zona A.2 Edifici sparsi in ambito storico paesistico~~
- ~~Elementi costitutivi sono: Schede di Analisi e Progetto, Repertorio fotografico, Manuale Tipologico.~~

#### Art.67. - Generalità sugli interventi ammessi negli insediamenti storici

1. Per gli edifici dell’insediamento storico catalogati ed inseriti in zona A.1 e A.2, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di consolidamento, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di sopraelevazione come definite nei successivi articoli, ~~parziale e totale, con possibilità anche di sopraelevazione, di demolizione, di ricostruzione, e di nuova costruzione su sedime indicato in cartografia in conformità a quanto prescritto nelle singole schede di analisi e progetto;~~

<sup>17</sup> *“Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici” 1991 Ufficio Centri Storici della PAT.*

2. Gli spazi liberi dell'Insediamento Storico sono generalmente inedificabili. Sono fatti salvi gli interventi di ampliamento, riqualificazione dei manufatti accessori, nuovi manufatti accessori e volumi interrati, come definiti dalle presenti norme e dalle singole schede di catalogazione, fatte salve le diverse indicazioni cartografiche (interventi su sedime) e gli ampliamenti di edifici limitrofi e la costruzione dei volumi interrati.
3. Tutti gli elementi storici di decoro dei singoli edifici, rilevati ed inseriti nelle schede di catalogazione, oppure anche altri elementi particolari non rilevati in quanto posti all'interno dell'edificio o nascosti alla vista da spazi pubblici, sono preventivamente soggetti a restauro. Le facciate sulle quali insistono affreschi o altri elementi soggetti a tutela, anche preventiva ai sensi del D.Lgs 42/2004 come riportato all'60 delle presenti norme di attuazione, non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche se l'edificio viene classificato nella categoria della ristrutturazione. Per tutti gli edifici, anche quelli per i quali non sono previsti particolari interventi di recupero o per quelli non presenti nella catalogazione ma rientranti nelle tipologie di base, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, consolidamento e ristrutturazione parziale.
4. Nelle aree pertinenziali dell'Insediamento storico Nelle zone A.1 è consentita la realizzazione di nuovi garage, purché siano completamente interrati, salvo l'accesso di larghezza non superiore a ml. 3.50. Nel caso di garage realizzati a livello strada, all'interno di rilevati sostenuti da muri, questi ultimi devono essere ripristinati, salvo gli accessi, per mantenere la continuità figurativa dei muri e dei terrazzamenti; alla copertura dovrà essere sovrapposto un manto di terra, inerbito, di spessore non minore di cm 30. I portoni di accesso dovranno essere in legno.
5. Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo) del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti storici, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti minimi previsti riguardo alla dotazione di parcheggi. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà sempre imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura, nonché garantire la scorrevolezza del traffico nelle immediate vicinanze. Queste soluzioni potranno prevedere anche, qualora necessarie a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia opere di ampliamento di fabbricati, sempre allo scopo di garantire la funzionalità e la fruibilità della struttura. I fabbricati esistenti ad uso accessorio (depositi pertinenziali o ad uso agricolo, legnaie, garage, laboratori, magazzini ecc.), legittimamente realizzati, anche se ed eventualmente non individuati in cartografia, potranno essere ristrutturati nel rispetto della tipologia tradizionale con mantenimento della destinazione d'uso pertinenziale.
6. Per opere di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità e che non comportino modifiche od alterazioni alle strutture murarie originali dell'edificio.
7. Per gli interventi d'urgenza a carattere straordinario riguardante immobili ricadenti negli Insediamenti Storici, Zone A.1 e A.2, si rimanda alla applicazione dell'art. 121 della Legge Urbanistica Provinciale.

## Art.68. – Stralciato

### Art.68 bis. - Specifico riferimento normativo per l'insediamento storico

1. Le cartografie indicano particolari interventi ammissibili per edifici che non presentano caratteristiche tipologiche storiche caratterizzanti. Tali interventi sono volti a garantire

possibilità di interventi di recupero compatibili con la categoria di intervento già prevista dalle singole schede di catalogazione e progetto dell’insediamento storico.

- 1.1 U.E. n. 523 - P.Ed. 444 – Pra di Bondo. Per l’edificio classificato in ristrutturazione **totale** (R3b) si prevede la possibilità di sopraelevazione del sottotetto al fine di rendere abitabile l’intera superficie calpestabile fino a raggiungere un’altezza all’imposta del tetto pari a 1,80 m.
- 1.2 U.E. 105 - Possibilità di demolire il fabbricato esistente e ricostruire un nuovo fabbricato con spostamento di sedime, di superficie pari a ca. 40 mq e di altezza fuori terra di due piani. Il nuovo fabbricato dovrà rispettare le distanze da edifici e confini come da normativa provinciale (all. 2 Del GP 2023/2010) con cessione gratuita all’Amministrazione comunale della superficie necessaria al potenziamento della viabilità. A tal fine il posizionamento corretto dell’edificio verrà determinato in fase di rilascio del titolo edilizio in posizione maggiormente defilata rispetto alle visuali della strada e l’atto verrà regolato tramite concessione convenzionata ai sensi di quanto previsto art. 49, c.5, e art. 84 della L.P. 15/2015.

## Capitolo II° - Modalità di attuazione del piano per gli insediamenti storici

### Art.69. - Modalità di attuazione

1. Il piano è attuato nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni cartografiche. Le Operazioni edilizie prescritte o ammesse dal piano si svolgono in generale per intervento diretto.
2. E’ inoltre consentita la realizzazione di Piani di Recupero come richiamati nelle presenti norme (art. 6) e nel rispetto della normativa urbanistica provinciale.<sup>18</sup> e piani di Comparto nel rispetto delle presenti norme (art. 6) e delle disposizioni provinciali in materia (L.P. 1/94).
3. Gli interventi di recupero degli edifici devono interessare l’intera Unità Edilizia. Sono ammessi interventi suddivisi che riguardino anche solo parzialmente un’unità edilizia (indipendentemente dalle porzioni materiali) purché non si vengano modificati i caratteri formali tipologici dell’edificio, oppure nel caso l’intervento miri al recupero tipologico e decorativo di porzioni che oggi risultano in contrasto la qualità architettonica dell’insieme edilizio. Ogni singolo intervento non deve quindi compromettere l’applicazione della norma sull’intera unità e non deve costituire vincoli che possano danneggiare le proprietà limitrofe al fine di garantirne un ottimale e razionale utilizzo.

Gli interventi di risanamento e ristrutturazione che prevedono modifiche sostanziali delle tipologie costruttive relative ai prospetti ed ai manti di copertura, devono essere riferiti all’intera Unità Edilizia. Le Unità Edilizie possono essere suddivise per interventi che non modifichino i caratteri formali tipologici unitari o che comporti il recupero formale ed architettonico di una porzione a stili e tipologie uniformi con i caratteri prevalenti dell’edificio, e/o che portino una porzione ad uniformarsi ai caratteri tipologici generali dell’edificio tramite il ripristino, in sintonia con le norme relative al restauro o al risanamento conservativo.

<sup>18</sup> Art. 42, comma 3, della L.P. 1/2008 – Art. 10 DPP 18-50/Leg.

**Art.70. - Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente**

1. Il rilievo della situazione esistente degli edifici e dell'intera area nella quale essi insistono, deve essere svolto in forma critica-interpretativa.
2. Il rilievo deve essere esteso a tutti piani, compreso gli eventuali scantinati e sottotetto, nonché la copertura, deve mettere in evidenza, utilizzando adeguati simboli grafici e attraverso anche una breve relazione scritta: i caratteri strutturali, con l'indicazione delle murature portanti tradizionali - delle varie epoche, se possibile -, delle murature moderne, degli assi di orditura primaria e secondaria dei solai lignei e della posizione delle eventuali volte a botte o a crociera; i caratteri distributivi con l'indicazione della destinazione d'uso originaria (se possibile) e attuale; i caratteri formali-decorativi con l'indicazione degli elementi artistici e decorativi (sculture, bassorilievi, affreschi, dipinti, ecc.) documentanti la storia dell'edificio, i materiali costruttivi, con eventuali cenni relativi alle tecnologie impiegate; le finiture (serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, ecc. ... ); gli impianti tecnici e igienici originali e successivi (camini, scarichi, ecc. ... ); gli elementi esterni, quali balconi, poggioli, grigliati, scale, ponti di accesso, ecc. Gli stipiti in pietra, ecc.; gli accessori originali e attuali dell'edificio e dei singoli locali; le eventuali porte o finestre interne od esterne murate, spostate, modificate; eventuali altri elementi utili a documentare la consistenza e le trasformazioni dell'edificio (scale, balconi, ecc., soppressi, coperture, ecc. modificate, ecc.).
3. Per quanto riguarda le aree scoperte, il rilievo, che deve essere esteso alla intera area di proprietà pertinente all'Unità Edilizia, con riferimento anche agli eventuali edifici confinanti o limitrofi, deve mettere in evidenza: la situazione esistente, sia per quanto riguarda manufatti o sistemazioni del terreno (scale, fontane, pavimentazioni, muretti, ecc.), che per quanto riguarda l'uso del suolo (accessi, carri, cortili, aree di contorno, orti, giardini, ecc.) e gli eventuali alberi di alto fusto; le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti esistenti nel lotto o limitrofi ad esso. Per quanto riguarda le aree a verde, a parco e a giardino, il rilievo, che deve essere esteso almeno all'intera area perimetrale e riportata in cartografia, deve mettere in evidenza la distribuzione planimetrica delle aree verdi, con l'indicazione specifica del tipo di coltura; la distribuzione planimetrica delle essenze, con la distribuzione della classificazione per tipo della posizione e sezione del tronco, e della estensione approssimativa della chioma.
4. Per gli edifici soggetti a risanamento e restauro i rilievi devono essere effettuati con particolare cura dei dettagli architettonici e tipologici, e restituiti graficamente, alla scala di dettaglio idonea alla loro corretta rappresentazione e lettura.

4. La restituzione del rilievo dovrà essere eseguito con scale grafiche appropriate che comunque non potranno essere inferiori a:

- 4.1. Per gli edifici soggetti a risanamento e restauro i rilievi devono essere restituiti alla scala 1:50 per quanto riguarda piante sezioni e prospetti, oltre ad una sezione di facciata alla scala 1:20 e a particolari compositivi riguardanti solai tipo, finestre e serramenti tipo, copertura, abbaini tipo, che dovranno essere prodotti alla scala 1:10.
- 4.2. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione i rilievi potranno essere prodotti alla scala 1:100 con particolari significativi a scale maggiori;
- 4.3. Le aree di pertinenza dovranno essere restituite in scala 1:200;
5. Il rilievo dovrà essere accompagnato da una relazione, che riporti i seguenti dati: già illustri anche il progetto, nella quale appaiano i seguenti dati:
  - 5.1 Indicazione della tipologia in riferimento a quella già determinata dalle Schede di Analisi e Progetto;
  - 5.2 Individuazione dei singoli componenti costruttivi con stato di conservazione;
  - 5.3 Indicazione sulle modalità di intervento su ogni singolo componente specificando se verrà conservato, sostituito o modificato;

- 5.4 Esplicita indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella proposta per ciascuno degli spazi interni dell'edificio;
- 5.5 Adeguata documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di vista di tutti i fronti con particolari riferiti agli elementi costruttivi degradati dei quali si propone la sostituzione o modifica.
6. **Ogni progetto dovrà inoltre illustrare il contesto territoriale circostante, la tipologia degli edifici limitrofi, la destinazione delle aree pertinenziali all'edificio e la destinazione delle aree perimetrali pubbliche o di altra proprietà. Per gli edifici si dovrà fare riferimento anche agli edifici confinanti o limitrofi indicando nelle planimetrie le distanze; per le aree scoperte e per le aree verdi o a giardino si dovranno anche produrre immagini d'insieme e di inserimento nel contesto.**

#### Art.71. - Modalità di formazione dei progetti

- Il progetto di intervento sugli edifici e **sulle aree libere pertinenziali sull'intera area scoperta di pertinenza** deve essere rivolto al recupero e alla tutela dei valori storici e culturali testimoniati dall'edilizia e dall'uso del suolo tradizionali e deve interpretare in termini conservativi le strutture storiche di organizzazione dello spazio edificato e **delle aree libere, non**.
- Per quanto riguarda gli edifici, il progetto, che deve essere esteso a tutti i piani, compreso gli eventuali scantinati e sottotetti, nonché la copertura, deve tendere a interpretare e conservare o trasformare, secondo le prescrizioni richiamate, caratteri strutturali, distributivi e formalidecorativi dell'edificio, nonché i materiali costruttivi, le finiture, gli impianti e gli elementi esterni.
- La correttezza dell'interpretazione dei caratteri e degli elementi edilizi, delle proposte di conservazione o trasformazione dei caratteri stessi e di recupero e ripristino di elementi edilizi, nonché delle proposte di costruzione di nuovi elementi esterni, potrà essere valutata anche attraverso sopralluogo da parte della Commissione Edilizia.
- Per quanto riguarda le aree **libere scoperte**, il progetto, che deve essere esteso all'intera area di proprietà pertinente alla Unità Edilizia, deve tendere nel rispetto delle norme relative alla zonizzazione, a interpretare e conservare o trasformare i manufatti, le sistemazioni del terreno, l'uso del suolo. **e gli alberi di alto fusto esistenti.**
- Per quanto riguarda le aree a verde a, parco ed a giardino il progetto deve tendere a interpretare, conservare e valorizzare o recuperare gli elementi culturali e floristici caratteristici di dette aree.
- Gli elaborati grafici dovranno comunque rappresentare almeno nell'aspetto esterno l'intera Unità Edilizia anche se l'intervento riguarda solo una porzione di essa. Solo nel caso di lievi modifiche gli elaborati grafici potranno essere limitati alla zona interessata dall'intervento, purché comunque sia predisposta una adeguata documentazione fotografica dell'intera unità edilizia.

**7. Il progetto dovrà essere eseguito con scale grafiche appropriate che comunque non potranno essere inferiori a:**

**7.1 Per gli edifici soggetti a risanamento e restauro, per gli ampliamenti di volume, per le ricostruzioni e nuove costruzioni, il progetto sarà rappresentato alla scala 1:50 per quanto riguarda piante sezioni e prospetti, oltre ad una sezione di facciata alla scala 1:20 e a particolari compositivi riguardanti solai tipo, finestre e serramenti tipo, copertura, abbaini tipo, che dovranno essere prodotti alla scala 1:10.**

**7.2 Per gli edifici soggetti a ristrutturazione i rilievi potranno essere prodotti alla scala 1:100 con particolari significativi a scale maggiori;**

**7.3. Le aree di pertinenza dovranno essere restituite in scala 1:200**

## Capitolo III° - Tipologia interventi sui volumi edificati ([Zone A.1. e A.2](#))

### Art.72. - M1 - Manutenzione ordinaria

1. Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. L'intervento dovrà comunque tendere alla riqualificazione formale dell'edificio conservando o riproponendo materiali tradizionali.
2. Gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - 2.1. Opere esterne:
    - a. manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
    - b. riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviale, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle;
  - 2.2. Opere interne:
    - a. tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
    - b. riparazione di infissi e pavimenti;
    - c. riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
3. L'intervento di manutenzione deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tradizione insediativa dell'area o della tipologia edilizia locale.

### Art.73. - M2 - Manutenzione straordinaria

1. Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessari per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - 2.1. Opere esterne e interne:
    - a. sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
    - b. rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
    - c. realizzazione di isolamento termico interno. Quest'opera va tuttavia messa in relazione alla categoria dell'edificio: va esclusa dalla categoria del restauro e comunque in presenza di pitture e decorazioni significative; r
    - d. rifacimento con medesime modalità e con gli stessi materiali degli elementi tradizionali presenti come abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;

- e. rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture;
  - f. consolidamento delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - g. rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali; creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
3. Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell’edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale. Dovranno quindi riproporre l’elemento tradizionale esistente o sostituire l’elemento non tradizionale esistente. L’intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli impianti tecnologici, nonché l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio e le superfetazioni.

#### **Art.74. - R1 - Restauro**

1. Sono qualificati interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell’organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell’ambito di una destinazione d’uso compatibile. L’intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richieste dalle esigenze d’uso, nonché l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.
2. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono ammessi i seguenti interventi:
  - 2.1. Opere esterne e interne:
    - a. sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni;
    - b. rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...);
    - c. rifacimento delle coperture con tecniche tradizionali mantenendo o ripristinando il manto originario;
    - d. consolidamento c delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastri, arcate, architravi, volte, avvolti) o ricostruzione con medesime caratteristiche tecniche e materiali degli elementi di cui è documentata la condizione di irrecuperabilità e di degrado;
    - e. rimessa in pristino, sulla base di un ricostruzione filologica e con documentazione attendibile, degli aspetti formali esterni delle facciate;
    - f. demolizione obbligatoria delle superfetazioni degradanti;
    - g. eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
    - h. nuove pareti divisorie interne, purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (avvolti a crociera, stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni);
    - i. destinazione d’uso compatibile con i caratteri tipologici, distributivi, architettonici e formali dell’edificio;
    - j. destinazione dei singoli locali, compresi nell’edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
    - k. restauro di singoli elementi culturali architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, affreschi e decorazioni).
  1. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è comunque necessaria la preliminare autorizzazione della soprintendenza dei beni culturali agli effetti della

L.P. 17/02/2003 n. 1 “Nuove disposizioni in materia di beni culturali”, così come gli edifici pubblici che alla data di intervento risultano avere più di 70 anni sono da considerarsi vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004. Per tali edifici prima di intervenire con progetti di recupero è necessario procedere con la Verifica di interesse prevista all’art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Il progetto per il restauro di tali edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.

- Nell’intervento di restauro particolare attenzione va rivolta alla scelta dei materiali, alle tecniche e ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l’edificio su cui si interviene ma anche l’ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

## Art.75. - R2 - Risanamento conservativo

- Sono qualificati interventi di risanamento conservativo c’elli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all’adeguamento all’uso moderno dell’intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l’impianto tipologico-organizzativo iniziale.
- E’ prescritto per gli edifici costituenti il tessuto edilizio di interesse storico-artistico e documentario, che pur avendo subito interventi di trasformazione, conservino precisi caratteri tipologie architettonici che possono essere ulteriormente ripristinati.
- Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro, sono ammissibili i seguenti interventi:
  - Opere esterne:
    - copertura: rifacimento rispettando l’originaria pendenza nei limiti delle tolleranze conseguenti al dimensionamento delle strutture portanti, l’originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione; con la possibilità di inserire abbaini e finestre in falda per gli spazi del sottotetto recuperati ai fini abitativi;
    - balconi, ballatoi e collegamenti verticali esistenti: rifacimento con tecniche lievi modifiche nell’andamento nel rispetto delle tipologie tradizionali;
    - tamponamenti in legno: conservazione pur inserendo nuovi fori; **Possibilità di realizzare nuovi tamponamenti nelle parti di muratura del sottotetto ove si prevedano interventi di recupero ai fini abitativi, sulla base delle indicazioni specifiche contenute nelle singole schede di catalogazione.**
    - fori: modifiche ai fori o al sistema dei fori, (purché i contorni originari non siano in pietra) nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell’edificio; per gli edifici isolati esterni ai centri abitati è ammessa l’apertura di fori preferibilmente di forma quadrata (max em. 90 x 90) o rettangolare (max em. 80 x 120) **nelle dimensioni tipologiche prevalenti per l’edificio o presenti negli edifici storici limitrofi.** Negli edifici a destinazione originaria non residenziale per i 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 coerenti con l’edilizia tradizionale del luogo. Nel caso siano presenti fori con contorni in pietra, per questi si prescrive la conservazione, pur ammettendo eventuali lievi spostamenti resi necessari per incentivare l’utilizzo e migliorare le condizioni abitative degli spazi interni.
    - è ammessa l’installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori).

- f. I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; tutti gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- 3.2. Opere interne:
- murature portanti: demolizioni limitate che permettano la lettura della distribuzione originaria con riproposizione sostanziale delle murature portanti interne.
  - solai: modifiche di quota compatibili con il sistema dei fori, con gli altri elementi esterni (balconi, ballatoi) e con il mantenimento di eventuali volte;
  - scale: rifacimento preferibilmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali, e possibile l'inserimento di nuovi collegamento verticali interni a servizio degli spazi recuperati con materiali e tecniche tradizionali; è possibile l'inserimento di nuovi collegamenti verticali con ascensori nel rispetto degli elementi architettonici significativi;
  - a servizio degli spazi recuperati nei sottotetti sono ammessi nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di ingombro esterno pari all'interasse posto fra tre arcarecci, di ml. 1,00 x 1,00. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca;
  - sono ammessi soppalchi interne e suddivisione orizzontali degli spazi;  
~~Non è ammesso ampliamento di volume se non previsto espressamente nella scheda dell'edificio;~~
4. Nelle singole schede di analisi possono essere indicati gli elementi da conservare e valorizzare, sia gli elementi incongrui da eliminare o convertire e riqualificare.
5. Tutte le opere dovranno essere valutate in rapporto non solo ai caratteri tipologici e architettonici del singolo edificio, ma anche alla omogeneità delle cortine edilizie, della strada o della piazza in cui l'edificio è inserito. In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante.
6. Il risanamento conservativo se consente dunque tutti gli interventi richiesti dalle esigenze abitative attuali ha l'obiettivo, per quanto riguarda l'esterno di conservare o recuperare gli elementi della tipologia originaria.
7. Nelle singole schede di analisi possono essere indicati sia gli elementi incongrui che il progetto dovrà eliminare o quelli da conservare e valorizzare.
8. Per gli edifici soggetti a risanamento dell'insediamento storico interessati dal vincolo di fronti di pregio si possono inoltre effettuare gli interventi aggiuntivi del seguente articolo 84.
9. Per gli edifici dell'insediamento storico è ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno per la realizzazione degli infissi esterni, purché tipologia, forma, colore, finitura e qualità vengano prima campionate e sottoposte a parere preventivo da parte della commissione edilizia comunale o CPC.

### Sopraelevazioni una tantum

10. Per gli edifici degli insediamenti storici, soggetti a risanamento conservativo, fatte salve le diverse previsioni di dettaglio prevalenti inserite nelle singole schede di catalogazione, è ammessa la sopraelevazione di massimo 50 cm, finalizzata al recupero abitativo del sottotetto<sup>19</sup>, realizzando opere di rifacimento della copertura e contestuale realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo delle murature stesse. Tale sopraelevazione potrà essere utilizzata anche per regolarizzare le pendenze di falde irregolari, mantenendo le caratteristiche composite originali del manto di copertura. La sopraelevazione è ammessa una-tantum, ciò significa che la sopraelevazione non può essere concessa per gli edifici che già hanno attuato

<sup>19</sup> L'intervento di recupero può essere suddiviso in due successivi titoli edilizi.

progetti di sopraelevazione sulla base delle previsioni contenute nel previgente PRG. Le modalità di esecuzione dell'intervento di sopraelevazione dovrà rispettare i criteri operativi e limitazioni del successivo articolo 83.

### Art.76. - R3 - Ristrutturazione

1. Rientrano in questa categoria sia gli edifici con impianto storico non caratterizzato o pesantemente alterato che abbiano perduto la loro identità tipologica tradizionale, che gli edifici moderni o recenti non caratterizzati inseriti comunque all'interno degli insediamenti storici.
2. Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico esistente, ammettendo nel contempo anche le addizioni di volume o sopraelevazione previsti dal presente articolo<sup>20</sup>. Per le distanze minime da edifici e confini si rinvia all'Allegato 2, articolo 3, commi 1 e 2 della Del. G.P. 2023/2010.
4. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo **e ristrutturazione** sono previsti i seguenti interventi:
  - 4.1. Opere esterne:
    - a. fori: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti; per quelli nuovi si dovrà fare riferimento a quanto previsto all'interno dei criteri di tutela paesaggistica;
    - b. tamponamenti lignei: modifiche formali e dimensionali;
    - c. collegamenti verticali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
    - d. sporti e collegamenti orizzontali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche sia tradizionali che innovativi;
    - e. rifacimento della copertura anche con modifica delle falde e della pendenza che comunque non può essere difforme da quella media esistente negli edifici simili, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio.
  - 4.2. Opere interne:
    - a. solai: nessun vincolo;
    - b. collegamenti verticali: nessun vincolo;
    - c. distribuzione: nessun vincolo;
    - d. murature interne: nessun vincolo;
5. Dati i caratteri di questi edifici, l'obiettivo delle opere è di riproporre i caratteri tipologici tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, apportando quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale e tradizionale omogeneità degli insediamenti storici nelle singole schede di analisi può essere indicato sulla fotografia qualche elemento incongruo che il progetto dovrà eliminare o migliorare.
6. Per gli edifici moderni senza valore stilistico è possibile un intervento che ponga chiaramente la differenza delle epoche di costruzione dando la possibilità al progettista di caratterizzare l'intervento, tenendo sempre conto dell'ambiente in cui si inserisce e dando la possibilità alla Commissione Edilizia di dettare norme sugli aspetti paesaggistico ambientali.

<sup>20</sup> Ai sensi del secondo periodo, lettera e), articolo 99, Legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008.

7. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione dell’insediamento storico interessati dal vincolo di fronti di pregio si possono inoltre effettuare gli interventi aggiuntivi del seguente articolo 84.
8. Per gli edifici dell’insediamento storico è ammesso l’utilizzo di materiali diversi dal legno per la realizzazione degli infissi esterni, purché tipologia, forma, colore, finitura e qualità vengano prima campionate e sottoposte a parere preventivo da parte della commissione edilizia comunale o CPC.

### **Sopraelevazioni una tantum**

9. Per gli edifici degli insediamenti storici soggetti a ristrutturazione, fatte salve le diverse previsioni di dettaglio prevalenti inserite nelle singole schede di catalogazione, è ammessa la sopraelevazione di massimo 80 cm, finalizzata al recupero abitativo del sottotetto<sup>21</sup>, realizzando opere di rifacimento della copertura e contestuale realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo delle murature stesse. Tale sopraelevazione potrà essere utilizzata anche per regolarizzare le pendenze di falde irregolari, mantenendo le caratteristiche compositive originali del manto di copertura. La sopraelevazione è ammessa una-tantum, ciò significa che la sopraelevazione non può essere concessa per gli edifici che già hanno attuato progetti di sopraelevazione sulla base delle previsioni contenute nel previgente PRG.
- Le modalità di esecuzione dell’intervento di sopraelevazione dovrà rispettare i criteri operativi e limitazioni del successivo articolo 83.

### **Art.76. – R3a – Ristrutturazione parziale**

1. ~~Rientrano in questa categoria gli edifici con impianto storico tradizionale parzialmente alterato o realizzati dal 1920 al 1935 ca. con caratteristiche tipiche della ricostruzione avvenuta successivamente alla prima guerra mondiale.~~
2. ~~Sono qualificati interventi di ristrutturazione parziale quelli rivolti ad adeguare l’edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d’uso. L’intervento comprende la possibilità di variare l’impianto strutturale interno e distributivo dell’edificio, salvaguardando i caratteri architettonici principali dell’edificio, ponendo cura dei tipi ed il modo d’uso dei materiali, purché le murature perimetrali e le principali strutture di spina interne non vengano demolite.~~
3. ~~Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale sono previsti i seguenti interventi:~~
  - 3.1. ~~Opere esterne:~~
    - 3.1.1. ~~fori: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti; per quelli nuovi si dovrà fare riferimento a quanto previsto all’interno dei criteri di tutela paesaggistica;~~
    - 3.1.2. ~~tamponamenti lignei: modifiche formali e dimensionali;~~
    - 3.1.3. ~~collegamenti verticali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche tradizionali;~~
    - 3.1.4. ~~sporti e collegamenti orizzontali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche sia tradizionali che innovativi;~~
    - 3.1.5. ~~rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza che comunque non può essere difforme da quella media esistente negli edifici simili, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell’edificio.~~

<sup>21</sup> *L’intervento di recupero può essere suddiviso in due successivi titoli edilizi*

~~3.1.6. Murature perimetrali: mantenimento e ristrutturazione fatte salve parziali e moderate eccezioni ove si ammette la demolizione con ricostruzione. Le eccezioni devono comunque essere giustificate da: carenze strutturali, inserimento di impianti tecnologici; realizzazione di nuove strutture necessarie per migliorare la staticità dell'edificio, rifacimento di murature ammalorate al fine di garantire una ottimale isolazione termica ed impermeabilizzazione.~~

~~3.2. Opere interne:~~

- ~~3.2.1. solai: nessun vincolo;~~
- ~~3.2.2. collegamenti verticali: nessun vincolo;~~
- ~~3.2.3. distribuzione: nessun vincolo;~~
- ~~3.2.4. murature interne: nessun vincolo;~~
- ~~3.2.5. Aumenti di volume: è ammesso ampliamento di volume solo sulla base di precise indicazioni inserite nella cartografia dell'Insediamento storica alla scala 1:1000 e nelle schede di analisi e progetto.~~

~~4. Dati i caratteri di questi edifici, l'obiettivo delle opere è di riproporre i caratteri tipologici tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, apportando quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale e tradizionale omogeneità degli insediamenti storici nelle singole schede di analisi può essere indicato sulla fotografia qualche elemento incongruo che il progetto dovrà eliminare o migliorare.~~

~~5. Per gli edifici moderni senza valore stilistico è possibile un intervento che ponga chiaramente la differenza delle epoche di costruzione dando la possibilità al progettista di caratterizzare l'intervento, tenendo sempre conto dell'ambiente in cui si inserisce e dando la possibilità alla Commissione Edilizia di dettare norme sugli aspetti paesaggistico ambientali.~~

### **Art.77. – R3b – Ristrutturazione totale**

~~1. Rientrano in questa categoria sia gli edifici con impianto storico non caratterizzato o pesantemente alterato che abbiano perduto la loro identità tipologica tradizionale, che gli edifici moderni o recenti non caratterizzati inseriti comunque all'interno degli insediamenti storici o in ambito storico/paesistico.~~

~~2. Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia totale quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, ammettendo anche la demolizione delle murature perimetrali nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini e dagli edifici che comunque non potranno essere inferiori rispettivamente a 3,00 e 1,50.~~

~~3. Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale sono previsti i seguenti interventi:~~

~~3.1. Opere esterne:~~

- ~~3.1.1. fori: modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti; per quelli nuovi si dovrà fare riferimento a quanto previsto all'interno dei criteri di tutela paesaggistica;~~
- ~~3.1.2. tamponamenti lignei: modifiche formali e dimensionali;~~
- ~~3.1.3. collegamenti verticali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche tradizionali;~~
- ~~3.1.4. sporti e collegamenti orizzontali: demolizione e nuova costruzione in posizione anche diversa, realizzati con materiali e tecniche sia tradizionali che innovativi;~~

~~3.1.5. rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza che comunque non può essere difforme da quella media esistente negli edifici simili, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell’edificio.~~

~~3.1.6. Murature perimetrali: mantenimento e ristrutturazione fatte salve parziali e moderate eccezioni ove si ammette la demolizione con ricostruzione. Le eccezioni devono comunque essere giustificate da: carenze strutturali, inserimento di impianti tecnologici; realizzazione di nuove strutture necessarie per migliorare la staticità dell’edificio, rifacimento di murature ammalorate al fine di garantire una ottimale isolazione termica ed impermeabilizzazione.~~

### ~~3.2. Opere interne:~~

~~3.2.1. solai: nessun vincolo;~~

~~3.2.2. collegamenti verticali: nessun vincolo;~~

~~3.2.3. distribuzione: nessun vincolo;~~

~~3.2.4. murature interne: nessun vincolo;~~

~~3.2.5. Aumenti di volume: è ammesso ampliamento di volume solo sulla base di precise indicazioni inserite nella cartografia dell’Insediamento storica alla scala 1:1000 e nelle schede di analisi e progetto.~~

~~4. Dati i caratteri di questi edifici, l’obiettivo delle opere è di riproporre i caratteri tipologici tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, apportando quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale e tradizionale omogeneità degli insediamenti storici nelle singole schede di analisi può essere indicato sulla fotografia qualche elemento incongruo che il progetto dovrà eliminare o migliorare.~~

~~5. Per gli edifici moderni senza valore stilistico è possibile un intervento che ponga chiaramente la differenza delle epoche di costruzione dando la possibilità al progettista di caratterizzare l’intervento, tenendo sempre conto dell’ambiente in cui si inserisce e dando la possibilità alla Commissione Edilizia di dettare norme sugli aspetti paesaggistico ambientali~~

## **Art.77. bis. - Stralciato R4 – Sostituzione edilizia**

**1.** ~~L’intervento di sostituzione edilizia come definito nei seguenti commi si applica esclusivamente agli edifici classificati all’interno del Patrimonio edilizio montano, Zona A.2, e rientra nella definizione delle categorie di intervento della demolizione con ricostruzione della legge urbanistica, nel rispetto però del sedime, della tipologia e del volume esistente.~~

**2.** ~~Gli edifici storici catalogati nel patrimonio edilizio montano, è prevista per edifici storici, caratterizzati da particolari architetture e da tipologie costruttive tradizionali, che si trovano in condizioni di tale degrado da rendere tecnicamente impossibile alcun intervento di recupero (marciume delle parti lignee, inconsistenza delle malte, murature dissestate). L’intervento della sostituzione edilizia rientra nella più grande famiglia dell’intervento della demolizione con ricostruzione, dettando però norme di tutela maggiori come di seguito precisato~~

**2.1** ~~Per tali edifici è ammessa la sostituzione edilizia, ossia la demolizione e conseguente ricostruzione con riproposizione formale, dimensionale, tipologica e decorativa del tutto uguale al manufatto preesistente;~~

**2.2** ~~Al fine di permettere la ricostruzione filologica è necessario prevedere un rilievo architettonico dell’edificio in scala 1:50 con rappresentazione dei particolari architettonici e tecnici in scala 1:20. Particolarmente curato dovrà essere il rilievo dei manufatti lignei, dei sistemi di incastro, delle imposte del tetto, degli arredi interni e degli infissi esterni. Gli elementi lignei che presentano un grado di conservazione~~

- ~~adeguato dovranno essere ricollocati nella originaria posizione. Il rilievo dovrà essere accompagnato da una documentazione fotografica esaustiva;~~
- ~~2.3 Tutte le parti in pietra e in ferro battuto originarie, dovranno essere riproposte nelle posizioni originarie. Si consiglia inoltre di riutilizzare particolari pezzi costruttivi, quali pietre d'angolo che nell'edificio ricostruito dovranno rimanere a vista.~~
- ~~2.4 Per tali edifici è ammessa la deroga per quanto attiene le distanze minime da strade, confini, edifici: la demolizione conseguente al rilascio della specifica concessione non fa perdere il diritto di ricostruzione nello stesso luogo.~~
- ~~2.5 Gli edifici oggetto del presente intervento sono individuati nelle schede di analisi e progetto di recupero del patrimonio edilizio montano e nelle cartografie in scala 1:1000 per il recupero del Centro Storico.~~

#### **Art.78. - R5 - Demolizione con ricostruzione**

1. L'intervento di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici incongrui o in stato di forte degrado esistenti all'interno delle aree perimetrati degli insediamenti storici, oppure individuate con schedatura fra i manufatti sparsi in ambito storico paesistico, che deturpano l'aspetto tradizionale ed ambientale dei luoghi.
  - 1.1 La ricostruzione di detti manufatti è possibile solo se in regola con le norme urbanistico-edilizie.
  - 1.2 Per i manufatti accessori incongrui in caso di ricostruzione vanno rispettate le norme di distanza dalle strade e dalle proprietà. Nel qual caso è ammesso lo spostamento del sedime all'interno del lotto di pertinenza. Per le distanze si applicano le norme del successivo Titolo XI. La distanza dagli edifici esistenti all'interno del lotto potrà essere di minimo 3,00 m.
  - 1.3 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.
  - 1.4 Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostengo e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
  - 1.5 Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.
  - 1.6 L'intervento di demolizione con ricostruzione applicato agli edifici classificati all'interno del piano di recupero del patrimonio edilizio montano dovrà essere effettuato nel rispetto del sedime, forma e composizione architettonica dell'edificio originario qualora lo stesso presenti le caratteristiche degli edifici storici di montagna. Diversamente per gli edifici già manomessi dal punto di vista architettonico e tipologico, potranno essere ricostruiti anche modificando la sagoma, accorpando volumi incongrui, applicando eventuali addizioni volumetriche previste dalle norme, il tutto al fine di costituire comunque un organismo edilizio che si possa confrontare (per forma, composizione architettonica, giacitura ed inserimento nell'ambiente, contatto al suolo) con gli edifici storici originari.
2. Per gli interventi relativi ai manufatti accessori come definiti al precedente comma 1.2 valgono le limitazioni riportate al seguente articolo 80, comma 4.

#### **Art.79. - R6 - Demolizione senza ricostruzione**

1. Rientrano in questa categoria edifici o parti accessori giudicati dal piano in contrasto con l'ambiente.

2. Rientrano anche gli edifici o parti di edifici di cui il piano prescrive la demolizione, per esigenze di utilità pubblica per la viabilità o spazi pubblici plurifunzionali, con specifica indicazione cartografica.
3. 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.
4. 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. 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, spaziature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale;
5. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostengo e difesa delle strutture non interessate dall'intervento;
6. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle prossimità o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea;
7. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma è ammessa la demolizione totale di tutti gli elementi costituenti l'unità edilizia;

#### Art.80. - R7 - Riordino volumi accessori

1. Nelle cartografie in scala 1:1000 del P.R.G. Insediamenti Storici sono indicati degli interventi puntuali riguardanti i volumi accessori che insistono negli spazi di pertinenza degli edifici esistenti.
2. Per ~~taluni di~~ questi manufatti oltre che essere possibile la demolizione e ricostruzione, attenendosi alle indicazioni tipologiche tradizionali, è ~~amesso previsto~~ il riordino volumetrico e planimetrico, ~~accorpando volumi ed applicando gli incrementi volumetrici previsti nelle singole schede di catalogazione, Per le distanze da fabbricati e confini si applicano le norme del successivo Titolo XI.~~
3. Il sedime rappresenta la possibilità edificatoria in deroga alle distanze minime di cui all'art. 18.
4. Nelle aree ove è prevista la possibilità di riordino o ricostruzione dei volumi accessori non si possono ~~realizzare ulteriori volumi accessori come definito all'articolo 25 delle presenti norme. più applicare le norme di cui all'art.25 “volumi accessori”.~~
5. ~~L'ampliamento assegnato dalle schede di catalogazione è finalizzato alla riqualificazione formale, strutturale ed architettonica, anche al fine di realizzare una copertura a due falde che costituisce aumento di volume rispetto all'andamento piano delle coperture esistenti (prendendo come esempio tipologico i manufatti accessori dell'articolo 25.).~~

#### Art.81. Stralciato — R5 — Ricostruzione

##### Zona A.2 “Ca’ da mont”

*La ricostruzione indicata nelle schede di catalogazione degli edifici classificati del patrimonio edilizio montano, è ammessa con il limite volumetrico indicato. Si precisa che il volume corrisponde al “Volume edilizio” entro e fuori terra.*

- 1. Ricostruzione su ruderi**
- 2. 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;~~

3. Qualora non sia possibile fare riferimento a documentazione iconografica certa (foto, disegni, ecc.) l'intervento di ricostruzione dovrà rispettare rigorosamente le dimensioni perimetrali evidenti in loco, ed attenersi ai seguenti parametri edilizi;

1.3. Nel caso manchino riferimenti precisi riguardo le dimensioni originarie del manufatto valgono i seguenti parametri edilizi:

1.3.1. Altezza massima 7,50 m. misurata a 1/2 falda;

1.3.2. Interrati Solo cavedio perimetrale. nessuno

1.3.3. Forma copertura due o quattro falde

1.3.4. Elementi architettonici Vedi criteri di tutela paesaggistica

1.4. L'intervento di ricostruzione di ruderi è equiparato agli effetti della legge a nuova costruzione.

4. Le misure indicate nelle schede di analisi e progetto per la ricostruzione dei manufatti rientranti nel piano di recupero delle "Ca da mont" (Patrimonio edilizio montano), sono indicative ma dovranno essere rispettate nei limiti di tolleranza dovuti dalle difficoltà di rilievo dello stato attuale.

## 2. Ricostruzione su sedime

2.1. La ricostruzione su sedime è ammessa per tutti i casi individuati dalla cartografia del P.R.G., ove esiste una particella edificiale, ove si hanno riferimenti nei catasti storici e dove sul terreno è chiaramente individuabile il sedime originario;

2.2. L'intervento 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;

2.3. Qualora non sia possibile fare riferimento a documentazione iconografica certa (foto, disegni, ecc.) l'intervento di ricostruzione dovrà rispettare rigorosamente le dimensioni perimetrali evidenti in loco, ed attenersi ai seguenti parametri edilizi;

2.4. Nel caso manchino riferimenti precisi riguardo le dimensioni originarie del manufatto, e fatte salve diversi indicazioni inserite all'interno della schedatura individuale le quali prevalgono sempre sulle norme generiche, valgono i seguenti parametri edilizi:

2.4.1. Altezza massima 7,50 m. misurata a 1/2 falda;

2.4.2. Interrati Solo cavedio perimetrale. nessuno

2.4.3. Forma copertura due o quattro falde

2.4.4. Elementi architettonici Vedi criteri di tutela paesaggistica

2.5. L'intervento di ricostruzione su sedime è equiparato agli effetti della legge a nuova costruzione;

2.6. Sulla base del sedime indicato è ammessa l'edificazione con una tolleranza del 10% in più o in meno rispetto alla superficie misurata cartograficamente;

## **Art.82. - R9 – Ampliamenti Nuova costruzione**

1. Sono aree nelle quali è prevista la costruzione di nuovi edifici o ampliamento di quelli esistenti.
2. Il sedime di edificazione è indicato nelle cartografie degli insediamenti storici in scala 1:1000 tav. 1.2;
3. Sulla base del sedime indicato è ammessa l'edificazione con una tolleranza del 10% in più o in meno rispetto alla superficie misurata cartograficamente;

4. L'altezza **massima** del fabbricato **da realizzare** è indicata nella cartografia con apposita numerazione:
  - 4.1 Il numero indicato riguarda il numero di mezzi piani edificabili all'imposta della copertura, (per es. S1 = mezzo piano, S2 un piano, S3 un piano e mezzo, ... ecc.) **5 = due piani e mezzo**. In ogni caso se la nuova costruzione viene ad essere affiancata ad un edificio esistente l'altezza dovrà essere ragguagliata all'altezza all'edificio principale.
  - 4.2 L'altezza linda massima misurata agli estradossi per ogni mezzo piano **è di 1,75 per i primi due mezzi piani (piano terra di altezza 3,50)**, mentre **è di 1,50 m. per i mezzi piani successivi**.
  - 4.3 In prossimità degli interventi di nuova costruzione sono ammessi anche volumi interrati **sono ammessi i piani interrati**;
5. Per la tipologia, materiali e particolari costruttivi si rimanda ai criteri di tutela paesaggistico ambientale.

### Art.83. - Sopraelevazione

1. Le schede di catalogazione indicano per i singoli edifici classificati nell'insediamento storico, Zona A.1, **e nel patrimonio edilizio montano, Zona Z.2**, l'entità della sopraelevazione applicabile all'intero edificio. L'indicazione puntuale contenuta nelle schede esclude la possibilità di attuare la sopraelevazione **"una tantum"** prevista **di carattere generale già ammessa** ai precedenti articoli 75, comma 10, e articolo 76, comma 9.  
**Si applica in ogni caso il limite più restrittivo fra il valore dalla sopraelevazione massima espresso in cm. nella scheda e la sopraelevazione minima necessaria al raggiungimento dell'altezza interna minima per rendere l'intera superficie abitabile.**  
**Rientrano in questa categoria gli edifici per i quali è indicata la specifica prescrizione cartografica.**
  2. La sopraelevazione estesa a tutta la superficie indicata in cartografia per ogni singola Unità Edilizia, rappresenta la possibilità di aggiungere in elevazione volume utile, che deve essere realizzato in modo rigorosamente conforme all'edificio sottostante, sia per quanto riguarda la superficie coperta, la struttura, la forma degli elementi, che per quanto riguarda i materiali, le tecniche costruttive e le finiture.
  3. La sopraelevazione viene indicata puntualmente per ogni edificio all'interno delle Schede di Analisi e Progetto ed è espressa in centimetri **o in metri**.
  4. **La sopraelevazione deve esser un intervento alternativa alla realizzazione di nuovi abbaini. Gli abbaini esistenti dovranno necessariamente essere ridimensionati e non sopraelevati, ripristinando ove possibile la linea continua di gronda.**  
**E' comunque ammessa la realizzazione di un piccolo abbaino per l'accesso al tetto.**
  5. **L'entità della sopraelevazione indicata agli articoli 75 e 76, o all'interno delle singole schede di catalogazione, costituisce il valore massimo utilizzabile al fine di rendere abitabili il sottotetto. Essa dovrà quindi essere ridotta in tutti i casi dove l'abitabilità potrà essere raggiunta anche con una minore sopraelevazione.**
  6. **L'intervento di sopraelevazione finalizzato al recupero abitativo dei sottotetti può essere effettuato anche con distinti titoli edilizi purché siano rispettati i criteri di verifica dell'abitabilità interna previsti dal REC.**
- 5. Per il patrimonio edilizio montano la sopraelevazione viene indicata puntualmente ed espressa in metri**
- 4. Per gli edifici nei quali non è indicata la possibilità di sopraelevazione sono ammessi comunque interventi di sopraelevazione della copertura, esclusivamente per motivi tecnici come il**

~~livellamento della quota di imposta e anche per esigenze abitative interne non altrimenti risolvibili purché l'intervento non crea riduzione di visuale ed illuminazione ai manufatti limitrofi.~~

~~5. Per tutti gli edifici inseriti nei centri storici compatti (Zona A.1) per i quali non è presente una specifica indicazione cartografica, è ammesso il recupero a fini abitativi del sottotetto sopraelevando l'imposta della copertura per una altezza massima di 50 cm, solo qualora tale sopraelevazione risulti necessaria a rendere abitabile gli spazi di sottotetto al fine di potere contabilizzare la superficie utile e a costituire appartamenti nel rispetto delle indicazioni minime inserite nel Regolamento Edilizio.~~

#### **Art.84. - Fronti di pregio**

1. Il PRG individua all'interno dell'abitato di Roncone i fronti dei viali principali, ove si riscontrano elementi di pregio da tutelare, e nel contempo si auspica il recupero degli edifici seguendo linee tipologiche costruttive e di decoro che si possano confrontare e uniformare agli elementi di maggior valore e dettaglio architettonico.  
I fronti di pregio, anche se riguardanti edifici soggetti a ristrutturazione, non potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione, ma solo di limitati interventi di modifica finalizzati alla riqualificazione formale architettonica.
2. Gli interventi che riguardano prospetti sulla pubblica strada devono prevedere la riqualificazione formale del prospetto puntano a ricomporre i fori di facciata seguendo gli assi ordinatori specificati negli allegati schemi. Si prevede quindi il recupero degli elementi architettonici esistenti ed anche la realizzazione ex novo come descritto nei punti successivi.
  - a. La porta principale di ingresso deve mantenere i caratteri tipologici con contorni massicci in tonalite massicci, portone in legno utilizzando essenze locali (noce, larice, ciliegio, castagno, abete, ) a specchiatura tradizionale con possibilità di applicare decori a rilievo o pantografati, battuto, lunetta con serramento in legno e protezione in ferro battuto;
  - b. Si prevede la possibilità di realizzare porte laterali volte alle attività artigianali o di servizio (botteghe, bar, ...) dove i contorni dovranno sempre essere realizzati con contorni massicci in tonalite, portone interno a libro in legno a doghe o con specchiature, sopraluce con inferriata in ferro battuto, bussola interna con apertura della porta del negozio verso l'esterno senza ingombrare la via pubblica.
  - c. Balcone sopra l'ingresso realizzato in pietra nobile tonalite, con mensole strutturali sagomate. La dimensione dovrà essere contenuta nella misura massima di 2,50m di larghezza 1,20 m di profondità. In ogni caso i balconi non potranno sporgere più del filo di gronda del tetto al netto della lattoneria. Parapetto in ferro battuto. Si precisa che qualora il balcone prospetti sopra il suolo pubblico deve essere rispettata l'altezza minima fissata dal regolamento edilizio comunale, che potrà differenziare tale limite sulla base della dimensione della sporgenza di facciata.
  - d. Ulteriore balcone a piano superiore, in asse rispetto a quello del piano inferiore, realizzato con le stesse tecniche costruttive e decorative, ove le parti strutturali e la forma del parapetto dovrà comunque essere più leggere, dal punto di vista dimensionale e ricchezza di decoro, rispetto a quelle del piano inferiore. Spetterà alla commissione edilizia valutare il rispetto del criterio tipologico, ammettendo anche la possibilità di mantenere i due balconi nelle stesse forme e dimensioni, qualora l'inserimento nella facciata risulti coerente con l'insieme degli elementi architettonici.

- e. Le finestre dovranno essere realizzate con contorni massicci in tonalite, serramenti in legno con tinte tradizionali (nelle tinte fra il marrone ed il verde, evitando colori freddi. E' ammessa la tinta naturale ed il colore bianco). Le ante ad oscuro dovranno essere realizzate nello stile tradizionale con specchiature apribili a compasso, o alette frangisole orientabili interne, sempre nei colori tradizionali. Il materiale dovrà essere preferibilmente in legno. Si ammettono anche materiali diversi purchè la qualità degli stessi e la tipologia costruttiva siano conformi al disegno tradizionale, previa campionatura da sottoporre alla valutazione della commissione edilizia.
- f. Decori di facciata. Ove presenti i decori andranno ripristinati (lesene, marcapiani, bugnato). Per tutti gli edifici dei viali si ammette la realizzazione di nuovi decori previo parere preventivo favorevole della commissione edilizia. Sono da evitare rivestimenti in pietra del basamento, ad esclusione di un eventuale limitata bordatura da realizzare in pietra locale (tonalite).
- g. Sporti di gronda. I tetti dovranno presentare sporti di gronda realizzati con struttura in legno tradizionale (canteri, puntoni, colmi) per i prospetti sui viali sono da evitare tamponamenti lignei dei fronti, capriate a vista o simili.
- h. Lattonerie: sono da privilegiare lattoneria in rame o lamiera tinta colore testa di moro. Da evitare lamiere colore acciaio o alluminio naturale. In prossimità delle vie pubbliche i pluviali dovranno essere inseriti all'interno della muratura, almeno per il tratto terminale di altezza pari a m. 3.
- i. Tinteggiature di facciata. Le tinteggiature dovranno utilizzare colori nelle terre naturali con la possibilità di inserire colori della tradizione novecentesca (celeste, verde "salvia" o "mariateresa", ). La scelta dei colori, la loro composizione e la combinazione con decori di facciata ed elementi compositivi dovrà essere valutata preventivamente dalla commissione edilizia sulla base di adeguate campionature.
- 3. Gli interventi sopradescritti sono applicabili a tutti gli edifici soggetti a risanamento e ristrutturazione. L'individuazione cartografica dei fronti di pregio non è esclusiva, ma potrà essere ampliata anche ai fronti che presentano le caratteristiche tipologiche tipiche degli edifici realizzati nei primi anni del '900.
- 4. Nell'allegato 1, in calce alle presenti norme, sono riportate le tipologie di riferimento che costituiscono guida di riferimento agli interventi che dovranno in ogni caso essere sempre autorizzati preventivamente per gli aspetti di paesaggistici dal competente organo di tutela<sup>22</sup>.

#### **Art.84. — Volume massimo**

- ~~1. Per gli interventi di ricostruzione o nuova costruzione viene indicato il volume urbanistico massimo edificabile espresso in metri cubi.~~

#### **Capitolo IV° - Destinazione funzionale dei volumi edificati e delle aree libere dell'Insediamento storico (Zona A.1)**

#### **Art.85. - Ambito di applicazione**

1. Le seguenti definizioni e indicazioni sono state strutturate sulla base delle cartografie di dettaglio dell'insediamento storico.

<sup>22</sup> Commissione edilizia comunale e Commissione paesaggistica della comunità.

2. Tali indicazioni sono comunque applicabili anche al di fuori del centro storico nelle zone residenziali assimilabili per funzione.
3. L'individuazione della singola destinazione di zona per le aree al di fuori del centro storico deve essere dichiarata da chiunque richieda modifiche territoriali edilizie ed urbanistiche come definite dalle presenti Norme di Attuazione.

## **Art.86. - Volumi edificati**

### **Residenza**

1. Gli edifici inseriti all'interno dell'insediamento storico con destinazione residenziale oltre che fungere alla principale funzione abitativa possono essere destinati alle seguenti attività:
  - 1.1. attività produttive artigianali con piccoli laboratori, purché non nocive, né moleste, e attività commerciali compatibili con il piano commerciale del comune.
  - 1.2. attività sociali, ricreative, istituzioni pubbliche, sociali culturali e amministrative,
  - 1.3. negozi, bar, ristoranti, alberghi;
  - 1.4. uffici pubblici e privati, studi professionali, ecc.;
2. Il volume esistente, originariamente destinato a usi rurali, può essere urbanizzato nella sua totalità.

### **Attrezzature collettive ed impianti**

1. Per gli edifici destinati ad uso pubblico valgono anche le norme degli artt. 46-47-48-49.
2. Sono aree destinate alle attrezzature pubbliche distinguibili in:
  - 2.1. servizi amministrativi, sanitari e civili;
  - 2.2. istituzioni culturali, associative ed assistenziali;
  - 2.3. istruzione di tutti i gradi con annesse attività sportive di supporto;
  - 2.4. istituzioni religiose, luoghi di culto e opere cimiteriali;
3. Le categorie di intervento e gli interventi ammessi all'interno degli edifici con funzione pubblica e le loro pertinenze esterne, anche se non individuate cartograficamente potranno essere ridefinite occasione della approvazione dello specifico progetto per ciascuna opera con deliberazione del Consiglio Comunale. Tale approvazione equivarrà a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere da eseguire

### **Turistico Alberghiera**

1. Per gli edifici destinati ad uso produttivo terziario valgono anche le norme dell'art. 35.
2. Nelle pertinenze della struttura alberghiera sono possibili tutti gli interventi per adeguare la struttura a nuove esigenze funzionali, normative e di rispetto degli standard urbanistici.

### **Produttiva artigianale**

1. Le attività artigianali sono comunque sempre ammesse all'interno del tessuto storico purché l'attività non sia di disturbo alla quiete e non generi condizioni non idonee relative alla sicurezza dagli inquinamenti di ogni tipo..

### **Volumi accessori**

1. Trattasi di volumi sorti all'interno delle pertinenze destinati genericamente a depositi o autorimesse.
2. Per i volumi regolarmente autorizzati o costruiti prima del 1967 si ammette la demolizione e ricostruzione. Nel caso di sovrapposizione con il tracciato del nuovo sedime quest'ultimo deve essere seguito al fine di ottenere una ricomposizione volumetrica.
3. Per volumi accessori non consolidati è ammesso l'intervento di riordino che prevede la possibilità di demolizione con ricostruzione.

4. La ricostruzione potrà rideterminare la conformazione volumetrica con un ampliamento rispetto alla preesistenza massimo del 10% al fine di potere applicare i nuovi modelli tipologici.
5. Nel caso la preesistenza sia stata realizzata con distanze inferiori alle previsioni di cui all'art. 25 il nuovo intervento se possibile dovrà adeguarsi a tali misure. Solo nel caso di impossibilità potranno essere mantenute le distanze preesistenti purché in ogni caso non vengano ulteriormente ridotte.

#### **Sedime di edificazione**

1. ~~In alcuni casi sono indicati dei sedimi di edificazione all'interno dei quali si distinguono:~~
  - 1.1. ~~di ricostruzione accessori, come indicato nel paragrafo precedente e art. 83;~~
  - 1.2. ~~nuovi volumi residenziali, nei limitati casi previsti cartograficamente ai sensi degli art. 18 e 81;~~
  - 1.3. ~~nuove attrezzature collettive, per le quali valgono gli artt. 46-47-48-49.~~

#### **Art.87. - Aree libere**

1. Tutti gli spazi aperti inseriti all'interno degli insediamenti storici costituiscono un bene culturale o ambientale che richiede un certo grado di tutela

#### **Spazi pubblici carrabili e pedonali**

1. Rappresentano la fitta rete di strade interne di collegamento, di attraversamento e di distribuzione.
2. Per esse si prevede una pavimentazione in pietra in sintonia con l'ambiente storico. Sono da evitarsi fioriere in cemento sporgenti dal piano naturale della strada. Eventuali spazi verdi dovranno essere ben evidenziati ed avere dimensioni atte a garantire la fruibilità pubblica e non essere di intralcio alla viabilità ed agli accessi verso gli spazi privati.
3. Il decoro floreale, che di norma si esegue solo nei mesi estivi, deve limitarsi ad accessori rimovibili, al fine di garantire per l'inverno il massimo grado di sicurezza e di pulizia nel caso di precipitazioni nevose o ghiaccio.
4. Le strade con pendenze superiori al 15% dovranno essere pavimentate con pietre a spacco rendendo il fondo stradale meno sdruciolato. Sono da evitarsi percorsi pedonali con acciottolato grezzo. Le eventuali parti in acciottolato dovranno essere eseguite con posa della testa piatta verso il piano di calpestio con particolare cura.
5. Gli spazi parcheggio insistenti sulle strade o spazi privati dovranno essere segnati con inserti in pietra a contrasto.
6. Sono da evitarsi cordoli di qualsiasi genere in pietra o cemento a spigolo vivo. Al fine di garantire la massima fruibilità e sicurezza ai pedoni e ciclisti i marciapiedi, gli spazi e gli attraversamenti pedonali dovranno essere sopraelevati rispetto al piano stradale il quale sarà raccordato con cordoli inclinati.
7. La segnaletica dovrà essere posizionata in modo visibile senza peraltro costituire intralcio ai pedoni o costituire barriere visive che danneggino l'ambiente.

#### **Spazi privati: cortili e piazze Pertinenze private**

1. Sono tutti gli spazi scoperti di servizio agli edifici, sia storici che recenti. Possono essere pavimentati fino a coprire un massimo dell'80% dell'area. La restante parte deve mantenere un grado di permeabilità rimanendo a verde o coperta con grigliati riempiti di ghiaia o terreno vegetale sciolto.
2. Sono di norma considerati pedonali, possono essere comunque utilizzati per accessi carrabili, parcheggi e per la costruzione di volumi accessori come definiti dall'art. 25.

### Orti e giardini Verde privato

1. Si tratta di orti, giardini, parti e coltivi in genere che costituiscono pertinenze degli edifici.
2. Sono prevalentemente verdi, ma al loro interno possono essere organizzati percorsi pedonali e carrabili. Si potranno realizzare all'interno degli spazi verdi anche parcheggi necessari al rispetto degli standard che dovranno essere pavimentati a verde. Si potranno pure realizzare i volumi accessori come definiti dall'art. 25.
3. Le alberature di pregio, autoctone e non, esistenti vanno conservate.

### Arene ad uso collettivo

1. Si distinguono in:
  - 1.1. Verde ricreativo attrezzato: si tratta del classico parco giochi all'interno del quale oltre che le attrezzature dedicate all'attività ludica, si potranno realizzare gazebo e servizi igienici pubblici.
  - 1.2. Aree pubbliche: Piazze, piazzali.
  - 1.3. Viabilità e spazi di sosta posti sulla sede stradale.
  - 1.4. Percorsi pedonali di progetto. Dovranno essere realizzati con una larghezza minima netta di m. 1,50. In prossimità di edifici si prevede la possibilità di realizzare porticati ad uso pubblico.
- 1.2. Verde e spazi ornamentali: si tratta di spazi residuali di cortina o posti lungo i viali. Tali aree andranno organizzate curando particolarmente le essenze arboree permanenti che dovranno creare sfondi scenografici, evitando di ostruire visuali o scorci caratteristici.
- 1.3. Parco urbano: si tratta di spazi verdi con caratteristiche di naturalità maggiori rispetto al verde ricreativo. Si dovranno prevedere spazi di sosta relax, angoli verdi con la possibilità di realizzare giochi d'acqua. E' ammessa inoltre la realizzazione di gazebo e servizi igienici.

### Parcheggi

1. Le tavole di piano individuano gli spazi parcheggio strutturati esistenti all'interno del perimetro dell'insediamento storico, tralasciando le piazze di sosta lineari poste sulla viabilità pubblica.
2. All'interno del Centro storico andranno riservati ai portatori d'handicap un posto macchina ogni 15 o frazione.

Si distinguono in:

- 1.1. **P** Parcheggi a raso: sono spazi di parcheggio da realizzarsi tenendo particolare cura all'ambiente storico in cui si inseriscono.
- 1.2. **M** Parcheggi multipiano: altezza massima dell'estradisso dell'ultima soletta rispetto al piano naturale del terreno è fissata in 3,50 m.
- 1.3. **S** Sotterranei e superficiali: si possono realizzare in sotterraneo con una profondità massima di 4,00 m.
2. Per tutti gli spazi parcheggio andranno applicate le precauzioni costruttive di cui al precedente paragrafo riguardante gli spazi pubblici carrabili e pedonali.

### Viabilità di progetto

1. La viabilità di progetto inserita all'interno dell'insediamento storico è direttamente collegata con la viabilità di accesso esterno.
2. Per la disciplina urbanistica si rimanda all'art. 54 punto F3.7.

### Acque superficiali

1. Si tratta del percorso interno all'insediamento storico del torrente Adanà.

2. Per ogni tipo di intervento in alveo si prescrive la concessione da parte degli enti preposti alla tutela delle acque pubbliche.
3. L'amministrazione Comunale al fine di provvedere al recupero delle rive e alla creazione di spazi dedicati alla fruizione pubblica potrà predisporre un Piano Attuativo Generale del torrente Adanà che potrà interessare anche le rive al di fuori degli insediamenti storici.

***Piani di Recupero***

1. Per tali piani attuativi si rimanda all'art. 6 delle presenti N.d.A.

## **TITOLO VIII° - CRITERI DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE E MANUALE TIPOLOGICO**

---

### **Art.88. - Raccordo con le Norme di Attuazione**

1. Costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del PRG i Criteri di Tutela paesaggistico ambientale ed il Manuale tipologico, gli allegati 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione ed Il manuale tipologico “Architettura tradizionale” redatto dalla Comunità delle Giudicarie ed approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1044 di data 22gugno 2015.
2. Scopo di tale documento è quello di costituire guida per l'esecuzione materiale degli interventi ammessi dalle presenti norme ai sensi di quanto previsto dalla Legge Urbanistica Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e dalla Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1 sugli insediamenti storici.

### **Art.89. - Oggetto, ambito di applicazione e obiettivi del Manuale Tipologico**

1. Oggetto del Manuale tipologico è la individuazione delle tipologie edilizie dei manufatti edilizi sparsi esistenti sul territorio di montagna del Comune di Roncone. (Insediamenti storici e Patrimonio edilizio montano.) Zona omogenea A.2
2. L'ambito di applicazione è riferito agli interventi edilizi da realizzare sugli edifici di montagna, già determinati dalla applicazione delle N.d.A. sulla base delle categorie di intervento ai sensi della Legge Provinciale 15 gennaio 1993 n. 1.
3. Obiettivo del manuale è quello di essere guida metodologica pratica per gli interventi ammessi, fissando modalità di esecuzione, scelta dei materiali, costituendo di fatto i criteri di tutela paesaggistico ambientale per la zona omogenea di montagna.
4. Ai fini di coordinare la materia riguardante i criteri di tutela paesaggistico ambientale fissati per l'intero territorio comunale il Manuale tipologico.
5. Le norme tipologiche ed i criteri sono applicabili sia alle zone soggette alla Tutela Ambientale sia alle zone urbanizzate di fondovalle, sulla base della definizione ed individuazione delle aree omogenee in esse contenute.

### **Art.90. - Contenuti del Manuale tipologico**

1. Il manuale definisce le diverse tipologie dei manufatti edilizi, all'interno delle quali ricadono tutti gli edifici presenti sul territorio di montagna, definito come abito storico paesistico omogeneo, già individuati nelle cartografie e catalogati tramite il Repertorio fotografico e le Schede di analisi e progetto.
2. Il manuale è quindi composto da una serie di schede ognuna delle quali riporta l'analisi dell'edificio, una rappresentazione fotografica e/o grafica esemplificativa, modalità di intervento.

### **Art.91. - Tipologie edilizie**

1. Sono individuate dieci tipologie di case da monte. Per ognuna si possono poi ritrovare dei sottotipi generati dalla trasformazione del tipo base a seguito di ampliamenti o rifacimenti con sostituzione di alcune strutture.
2. Per ogni tipologia ritroviamo:
  - 2.1. Descrizione tipologica formale e compositiva;
  - 2.2. Illustrazione esemplificativa;

- 2.3. Interventi ammessi;
- 2.4. Schemi di riferimento

#### **Art.92. - Norme generali applicabili a tutte le tipologie**

1. Tutti gli elementi caratteristici, anche necessariamente non solo storici, che possano costituire testimonianza dell'uso tradizionale dei luoghi e dei manufatti, o che possano testimoniare le modalità costruttive tipiche, arricchendo il manufatto edilizio e contribuendo alla caratterizzazione ed alla individualità vanno di regola conservati, quali ad esempio:
  - 1.1. Le iscrizioni, le decorazioni e gli elementi figurativi dipinti;
  - 1.2. Le iscrizioni e decorazioni graffite sugli intonaci e sulle pietre;
  - 1.3. Le iscrizioni e decorazioni intagliate nelle parti lignee
  - 1.4. Le strutture lignee, anche se degradate, che presentino intagli e forme compositive particolari;
2. Per ogni tipo di intervento non sono ammessi:
  - 2.1. Le tecniche ed i materiali incoerenti con la tradizione costruttiva;
  - 2.2. Le murature in cemento armato o in laterizio a vista;
  - 2.3. Rivestimenti o zoccoli esterni con materiali ceramici o laterizi;
  - 2.4. Intonaci cementizi (rasi o a sbricio), quarzi o plastici, con granulometrie non conformi alla tradizione;
  - 2.5. Le bocche di lupo sporgenti dal filo naturale del terreno;
  - 2.6. L'applicazione di vetrocemento alle aperture dei cavedi di aerazione;
  - 2.7. Solette e pilastri in cemento a vista;
  - 2.8. Le balaustre, i parapetti o tamponamenti in laminati e profilati in ferro o plastici;
  - 2.9. Torrette di camini in cemento a vista o con prefabbricati;
  - 2.10. Manti di copertura in cemento, tegole canadesi, lastre ondulate in fibrocemento o materiali plastici;
  - 2.11. Corpi edilizi aggiunti esterni al filo naturale del terreno;
3. L'adempimento alle prescrizioni di cui ai commi precedenti è condizione preliminare per la possibilità di esecuzione degli interventi ammessi di risanamento, ristrutturazione e ampliamento con cambio d'uso funzionale.

#### **Art.93. - Norme edilizie e igienico sanitarie**

1. Sono ammesse deroghe ai limiti delle altezze minime dei locali e ai rapporti illuminometrici per tutti gli edifici soggetti a risanamento o anche ristrutturazione che comunque presentino caratteri tipologici assimilabili alle case da monte, purché vengano comunque garantite la circolazione dell'aria e l'illuminazione interna dei locali con mezzi alternativi:
2. I locali igienici dovranno rispettare la superficie minima di 4 mq, e potranno essere realizzati anche interrati purché sia garantita sufficiente aerazione tramite aperture che si affaccino su vani tecnici e cavedi perimetrali areati naturalmente. L'altezza interna di questi bagni. Potrà essere ridotta fino a 2,10 metri.
3. Il recupero degli edifici, indipendentemente dal cambio d'uso, deve comunque prevedere la realizzazione di adeguati impianti di raccolta e depurazione delle acque nere. E' in genere ammessa la realizzazione di fosse im-off, previa perizia geologica che accerti il grado di funzionamento e la capacità ricettiva dell'ambiente circostante.
4. Al fine di proteggere l'edificio dall'umidità e permettere il suo consolidamento statico sono ammesse le sottomurazioni e l'abbassamento della quota interna di calpestio a piano terra. Per la parte esterna è ammessa la realizzazione di contromura o di vani di aerazione che potranno

avere profondità massima di 1,5 m. e essere realizzati lungo tutto il perimetro dell’edificio. Le nuove mura di contenimento del terreno dovranno essere realizzate con opportuni drenaggi perimetrali, avere un fondo interno anch’esso in parte drenante. La soletta di copertura dovrà essere ricoperta con materiale sciolto per riproporre in tutte le sue parti il profilo naturale del terreno. Tali vani dovranno quindi presentare opportune aperture a cielo aperto chiuse da griglie in ferro (vietato l’uso del vetrocemento) almeno una per ogni lato dell’edificio, posizionate con la stessa livella del terreno naturale e non affioranti dalla stessa. Per ogni intervento di scavo che preveda la realizzazione di vani tecnici interrati è necessario presentare un progetto dettagliato fino nei minimi particolari allegando parere di fattibilità geologica o perizia quando previsto dalle norme geologiche.

5. I locali tecnici così realizzati non possono presentare aperture di passaggio verso l’esterno. Solo nel caso di realizzazione di bagni interrati possono essere collegati con gli ambienti interni dell’edificio previa realizzazione di opportune anticamere.

#### **Art.94. - Cambio di destinazione d’uso dei fabbricati**

1. Il cambio di destinazione d’uso delle case da monte è ammesso quando la struttura presenta le seguenti condizioni:
  - 1.1. L’edificio ha perso i caratteri di ruralità, non essendo più funzionale all’uso agricolo, ed esso non rientra fra le strutture in uso di aziende agricole gestite da agricoltori di prima o seconda categoria.
  - 1.2. L’intervento di cambio d’uso si rende necessario al fine di garantire la continuità di utilizzo dei tale struttura, evitando la rovina dell’edificio stesso e l’abbandono delle proprietà limitrofe;
  - 1.3. L’edificio recuperato presenta caratteristiche igienico sanitarie sufficienti a garantire una permanenza continuativa all’interno della stessa, particolarmente riguardo al controllo dell’umidità delle strutture ed alla salubrità dell’aria interna dei locali;
2. All’interno delle schede di analisi e progetto sono indicati per ogni edificio in percentuale riferita al volume edilizio totale (comprendente anche l’eventuale ampliamento ammesso), la possibilità di realizzazione del cambio d’uso.
3. Per gli edifici minori (“Bait del lat”, depositi, ecc. ), che non presentano caratteri edilizi e volumetrici adeguati, il cambio di destinazione d’uso non è ammesso.
4. Il cambio di destinazione d’uso, anche se parziale, esclude la possibilità di ulteriori ampliamenti volumetrici per scopi agricoli, o la possibilità di realizzare ricoveri anche provvisori esterni all’edificio per fieno o legna.
5. All’atto del rilascio della concessione di cambio di destinazione d’uso, dovrà essere firmato un impegno da parte del proprietario, riguardo al mantenimento dei prati circostanti di proprietà, provvedendo allo sflacio annuale e al mantenimento delle canalizzazioni presenti sul territorio provvedendo alla loro pulizia evitando interramenti o deviazioni.
6. Spetterà al Consiglio Comunale approvare uno schema di convenzione che possa meglio formalizzare l’impegno di cui al comma precedente e costituisca garanzia al suo mantenimento a tempo indeterminato.

**Art.95. - Ampliamenti degli edifici di montagna**

1. La percentuale indicata di ampliamento è riferita al volume edilizio<sup>23</sup>, (compresa la porzione posta al di sotto del livello naturale del terreno), ed il volume ampliato viene computato per intero.
2. All'interno delle singole schede di analisi e progetto sono indicate, la possibilità, la dimensione e la modalità degli ampliamenti.
  - 2.1. F = Frontale – L'ampliamento può essere realizzato sul fronte dell'edificio inglobando eventuali volumi già esistenti non in sintonia con la struttura unitaria dell'edificio. La previsione è applicata in un solo caso specifico individuato dalle schede.
  - 2.2. L = Laterale. Si tratta dell'ampliamento generalmente ammesso che si conforma con le modalità tipologiche costruttive tradizionali. Tale ampliamento potrà avvenire con semplice aggiunta di un volume affiancato ottenuto dal prolungamento della falda della copertura senza modificare la pendenza della stessa in continuità con la facciata principale. Il volume così realizzato potrà essere reso autonomo dal corpo principale con un accesso individuale. L'altezza minima all'imposta interna non dovrà comunque essere minore di metri 2.
  - 2.3. Lr = Laterale arretrato. Le modalità di esecuzione di tale ampliamento sono simili a quelle precedenti occorre però che la facciata principale dell'edificio rimanga ben definita arretrando il nuovo volume di almeno 1 metro rispetto al fronte.
  - 2.4. R = retro. Tale ampliamento potrà essere realizzato completando un ampliamento preesistente laterale che ha interessato solo la parte anteriore del lato destro o sinistro dell'edificio. Praticamente consiste nella chiusura di angoli rimasti liberi o occupati solo da legnaie con coperture provvisorie. In questo caso se la percentuale di volume ammessa in ampliamento è superiore al naturale prolungamento delle linee preesistenti della copertura e delle mura perimetrali, il volume in eccesso può essere aggiunto prolungando verso il monte detto corpo edilizio secondo i modelli della tipologia A5, B5 e C5.
  - 2.5. S = Sopraelevazione. In taluni casi l'aumento di volume è destinato alla sopraelevazione che è ammessa solo in particolari casi al fine di ripristinare le pendenze tradizionali della copertura o per inglobare volumi altrimenti non ridefinibili.
  - 2.6. Sx – Dx = Sinistra e Destra orografica. In taluni casi l'ampliamento ammesso dovrà essere realizzato solo nella parte indicata dalle schede al fine di tutelare particolari fronti laterali già consolidati.

<sup>23</sup> Come definito alla lettera I), art. 2, dell'Allegato 1 alla Delibera di Giunta Provinciale n. 1023 dd 03/09/2010

## TITOLO IX° - NORME FINALI E TRANSITORIE

---

### **Art.96. - Definizione nuove categorie d'intervento relative agli Insediamenti Storici**

1. Per i manufatti isolati classificati nel precedente Piano degli Insediamenti Storici nelle categorie A-B-C-D-E-F-H valgono ora la classificazione inserita nelle schede di analisi e progetto.
2. Per i manufatti isolati classificati nel precedente Piano degli Insediamenti Storici nelle categorie G-I-L ossia per i manufatti accessori legati alla produzione (abbeveratoi, arginature, briglie, canalizzazioni, cisterne, lavatoi, muri di sostegno, pozzi, terrazzamenti, parchi, ecc.) la viabilità ed i suoi manufatti accessori (capitelli, cippi, edicole, fontane, muri di sostegno, pietre miliari, scalinate, vie crucis, ponti, croci) valgono le prescrizioni del Restauro.
3. Si prevede comunque la possibilità di modifica e ricostruzione per le mura di contenimento nei casi di cedimenti strutturali o modifiche alla viabilità. In tal caso le nuove mura dovranno essere realizzate con paramento in pietra con fughe strette senza malta cementizia refluente o visibile dall'esterno. Particolare attenzione si dovrà prestare al drenaggio il quale dovrà essere garantito con numerosi fori aperti e posa di materiale e tessuti drenanti all'interno del rilevato.
4. Per tutti gli altri manufatti si può prevedere lo spostamento solo nei casi di modifiche indispensabili alla viabilità o per interventi legati alla sicurezza idrogeologica. La nuova localizzazione dovrà essere nelle immediate vicinanze di quella originaria curando tutti gli aspetti di visibilità e fruibilità pubblica.

### **Art.97. - Concessioni in deroga**

1. La possibilità di derogare dalle previsioni del presente P.R.G. e delle sue Norme di Attuazione è concessa solo per opere pubbliche o di interesse pubblico così come stabilito dalla Giunta Provinciale con apposito atto deliberativo.
2. Per le procedure di deroga si applicano le norme contenute agli articoli 112 e seguenti del Capo IV, Titolo V, della legge urbanistica provinciale ammissibili ai sensi del precedente comma, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 104 e 105 dell'Ordinamento urbanistico e tutela del territorio della
3. Per la realizzazione di parcheggi in deroga secondo la Legge "Tognoli" la deroga è già operativa in quanto fissata da legislazione superiore.

### **Art.98. - Insegne, cartellonistica e decori delle facciate**

1. In attesa di un regolamento specifico che potrà essere predisposto sia in forma autonoma, sia allegato al Regolamento Edilizio Comunale, per i cartelli pubblicitari e di informazione valgono le seguenti norme:  
I cartelli potranno essere installati esclusivamente negli appositi spazi predisposti dall'Amministrazione Comunale; dovranno altresì preferibilmente, uniformarsi alla seguente tipologia: dimensioni massime: h 60 cm; l. 100 cm; scritta nera su fondo bianco se realizzata su pannelli in metallo, scritta nera pirografata se realizzata su pannelli in legno. Particolare attenzione si dovrà porre alla sistemazione e al decoro esterno agli edifici; sono vietati gli accumuli di materiale accatastato alla rinfusa, le eventuali recinzioni andranno opportunamente mascherate da siepi.

## **TITOLO XII° - PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO**

---

*(Titolo inserito in adozione definitiva su espressa richiesta contenuta nella Verifica di Coerenza del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 26 marzo 2015)*

### **Art.107 - Premessa**

1. Le seguenti norme relative al piano di recupero del patrimonio edilizio montano costituiscono parte integrante del PRG del Comune di Roncone e costituiscono la base normativa di riferimento per gli interventi ammessi sugli edifici già facenti parte della catalogazione effettuata con il nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 3088 di data 16 dicembre 2002.

### **Art.108 - Categorie di intervento**

#### **Manutenzione ordinaria**

1. Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi di rinnovo ricorrente e periodico delle rifiniture, della funzionalità e dell'efficienza dell'edificio e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli eventuali impianti tecnologici esistenti.

#### **Manutenzione straordinaria**

2. Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per consolidarli, migliorarne la stabilità, rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi e strutturali degradati, senza però modificare l'impianto distributivo degli organismi edilizi o delle singole unità funzionali che li compongono; le opere necessarie per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, al solo fine di adeguarli alle odierni esigenze funzionali in materia di igiene e salubrità e sempre che non si alterino i volumi o si aumentino le superfici utili dei singoli edifici e non avvengano modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **R1 - Restauro**

3. Per restauro si intende un insieme sistematico di opere rivolte alla conservazione o al ripristino dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dei suoi caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile (es. apertura di nuovi fori sui fronti secondari...). L'intervento deve conservare l'organismo su cui si interviene ed assicurarne la funzionalità per usi compatibili, nel rispetto di tutti i suoi elementi tipologici, formali o strutturali, ed ammette i lavori di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Esso contempla in generale le opere dirette non solo alla conservazione dei manufatti edilizi con tutti i loro caratteri plani volumetrici, formali e strutturali, ma anche alla valorizzazione di quelli architettonici/decorativi, al ripristino delle parti alterate o distrutte ed all'eliminazione di aggiunte degradanti.

#### **R2 - Risanamento**

4. Per risanamento si intende un insieme sistematico di opere che mira al recupero funzionale (non solo ai fini strettamente produttivi rurali e abitativi stagionali ma, eventualmente, anche ai fini ricettivi di tipo extralberghiero, o per alberghi diffusi ai sensi della L.P. 7/2002 e per ristorazione) mantenendo la configurazione d'insieme ed i caratteri costitutivi principali degli organismi edilizi, ed in particolare tutti gli elementi esterni che sono testimonianze della cultura edilizia locale (elementi lignei, pietre, cornici, affreschi, tessitura muraria, ecc.). In casi particolari può comportare modeste modifiche conservando o ripristinando gli elementi

essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnica edificatoria nonché adeguando all’uso moderno l’organismo edilizio, migliorandone le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie. Sono ammissibili eventuali demolizioni di murature “a campione”. E’ altresì possibile la ricostruzione della copertura (tetto) qualora mancante o qualora esistente ma irrecuperabile. In ogni caso è vincolante il ricorso alle tecniche, ai materiali in vista ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

### **R3 - Ristrutturazione**

5. Per ristrutturazione si intende un insieme di opere rivolte ad adeguare un immobile a nuove e diverse esigenze, con la possibilità di variare l’impianto strutturale interno e distributivo dell’organismo edilizio e di cambiare il suo aspetto architettonico già compromesso, volto alla riproposizione di tipi edilizi tradizione ponendo attenzione al modo d’uso dei materiali impiegati. In ogni caso le murature perimetrali non devono essere demolite, se non per le parti strettamente necessarie alla realizzazione di nuovi fori o per realizzare sottomurazioni contro il versante a monte, per l’esclusiva porzione che già si pone sotto il livello del terreno, dove le precarie condizioni della struttura non garantiscono la tenuta alla spinta delle terre. La ristrutturazione edilizia deve comunque sempre riproporre negli immobili oggetto d’intervento i caratteri tradizionali perduti, documentati o desumibili dal contesto esistente o da tipologie simili, oppure apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale nel quadro del valore storico dell’abitato.

Il sistema di forometria della facciata deve essere riproposto nella composizione tradizionale: una o due porte centrali secondo il tipo, finestre laterali, porta e finestra per il cascinello) ulteriori finestre sono ammesse nelle parti laterali sempre seguendo le indicazioni contenute nel manuale tipologico.

Le aperture finestrate ricavate all’interno dei tamponamenti lignei dovranno essere mascherate con grigliato in legno esterno al fine di garantire l’entrata di luce ed aria nei locali interni, limitando l’impatto esterno delle vetrate.

6. La classificazione tipologica distingue due tipologie di edifici soggetti a ristrutturazione:
- R3a: edifici storici tradizionali conservati o che hanno subito limitate modifiche;
  - R3b: edifici storici che hanno subito pesanti interventi di ristrutturazione o edifici realizzati in epoche recenti (1950-1970);
7. Gli interventi ammessi per gli edifici R3a devono tendere con la massima attenzione al recupero e mantenimento delle caratteristiche tipologiche come definite nel manuale tipologico;
8. Gli interventi per gli edifici R3b devono essere indirizzati alla riqualificazione, riproposizione e sostituzione degli elementi di finitura, anche strutturali, seguendo sempre le linee guida contenute nel manuale tipologico;

### **R4 – Sostituzione edilizia**

9. Per sostituzione edilizia si intende un intervento eccezionale di demolizione e ricostruzione, anche parziale, che riguarda edifici storici rientranti nella definizione del patrimonio edilizio montano, caratterizzati da particolari architetture e da tipologie costruttive tradizionali, che presentano condizioni di degrado ed instabilità strutturale tali da rendere tecnicamente impossibile alcun intervento di recupero (marciume delle parti lignee, inconsistenza delle malte, murature dissestate). Rispetto all’intervento di demolizione e ricostruzione di cui ai commi successivi, la sostituzione edilizia, detta norme di tutela maggiori come di seguito precisato:
- a. la demolizione e conseguente ricostruzione deve avvenire con la riproposizione formale, dimensionale, tipologica e decorativa del tutto uguale al manufatto preesistente,

- b. Al fine di permettere la ricostruzione filologica è necessario prevedere un rilievo architettonico dell'edificio in scala 1:50 con rappresentazione dei particolari architettonici e tecnici in scala 1:20. Particolarmente curato dovrà essere il rilievo dei manufatti lignei, dei sistemi di incastro, delle imposte del tetto, degli arredi interni e degli infissi esterni. Gli elementi lignei che presentano un grado di conservazione adeguato dovranno essere ricollocati nella originaria posizione. Il rilievo dovrà essere accompagnato da una documentazione fotografica esaustiva;
  - c. Tutte le parti in pietra e in ferro battuto originarie, dovranno essere riproposte nelle posizioni originarie. Si consiglia inoltre di riutilizzare particolari pezzi costruttivi, quali pietre d'angolo che nell'edificio ricostruito dovranno rimanere a vista.
  - d. Per tali edifici è ammessa la deroga per quanto attiene le distanze minime da strade, confini, edifici: la demolizione conseguente al rilascio della specifica concessione non fa perdere il diritto di ricostruzione nello stesso luogo.
  - e. Gli edifici oggetto del presente intervento sono individuati nelle schede di analisi e progetto di recupero del patrimonio edilizio montano e nelle cartografie in scala 1:1000 per il recupero del Centro Storico.
10. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso esclusivamente per gli edifici già classificati con la Variante al PRG 2002, approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 3088/2002.

#### **R5 – Demolizione con ricostruzione**

- 11. L'intervento di demolizione e ricostruzione è previsto per quegli edifici incongrui (realizzati in periodi recenti con tipologie avulse rispetto al paesaggio ed alle tipologie costruttive tradizionali) che costituiscono una deturpazione dell'aspetto tradizionale ed ambientale dei luoghi.
- 12. L'intervento di ricostruzione di detti manufatti è possibile solo se legittimi rispetto alle norme urbanistico edilizie vigenti. Altrimenti per detti manufatti è prescritta la demolizione senza ricostruzione.
- 13. L'intervento di demolizione con ricostruzione applicato agli edifici classificati all'interno del piano di recupero del patrimonio edilizio montano dovrà essere effettuato nel rispetto del sedime, forma e composizione architettonica dell'edificio originario qualora lo stesso presenti le caratteristiche degli edifici storici di montagna. Diversamente per gli edifici già manomessi dal punto di vista architettonico e tipologico, potranno essere ricostruiti anche modificando la sagoma, accorpando volumi incongrui, applicando eventuali addizioni volumetriche previste dalle norme, il tutto al fine di costituire comunque un organismo edilizio che si possa confrontare (per forma, composizione architettonica, giacitura ed inserimento nell'ambiente, contatto al suolo) con gli edifici storici originari.
- 14. L'intervento di demolizione con ricostruzione è ammesso esclusivamente per gli edifici già classificati con la Variante al PRG 2002, approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 3088/2002.

#### **R8 – Recupero edilizio**

- 15. Per le preesistenze edilizie classificate come “edificio da recuperare” a sensi del comma 3, art.2 del disciplinare allegato alla Delibera di Giunta Provinciale b. 611/2002 il PRG prevede l'intervento di ripristino che è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio già demolito in tutto o in parte, ove le parti residue presentano condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile altri tipi di interventi conservativi.
- 16. Il ripristino edilizio può avvenire secondo due modalità operative: Ripristino filologico e Ripristino tipologico.

17. Il ripristino filologico si applica per la ricostruzione dell'edificio sulla base di una documentazione esistente completa, formata dalle parti superstiti degli edifici medesimi (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc..)
18. Il ripristino tipologico riguarda gli edifici per cui la documentazione esistente è limitata al sedime (rilevato o accertato catastalmente e/o tavolarmente) alle fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti.  
In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata - oltre che dai suddetti elementi – dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia edilizia di appartenenza seguendo la classificazione tipologica assegnata nella schedatura ed i criteri contenuti nel manuale tipologico.  
Per le preesistenze edilizie è sempre ammessa la possibilità di integrazione della documentazione (fotografica, grafica, storica, iconografica, di rilievo, ecc.) che ne permetta una valutazione più aggiornata ed attendibile, finalizzata al recupero del patrimonio edilizio in questione.
19. L'intervento di ripristino edilizio è ammesso esclusivamente per gli edifici già classificati con la Variante al PRG 2002, approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 3088/2002, e per le successive varianti approvate.

#### **Art.109 - Ulteriori interventi**

1. Oltre agli interventi classificati all'articolo precedente gli edifici catalogati possono essere oggetto di interventi previsti nel manuale tipologico relativamente all'apertura di nuove finestre, alla realizzazione di cavedi contro terra, al condizionamento igienico sanitario tramite ampliamento di volume sulla base delle indicazioni già riportate al precedente Titolo VIII dei Criteri di tutela paesaggistica e dell'allegato Manuale tipologico.

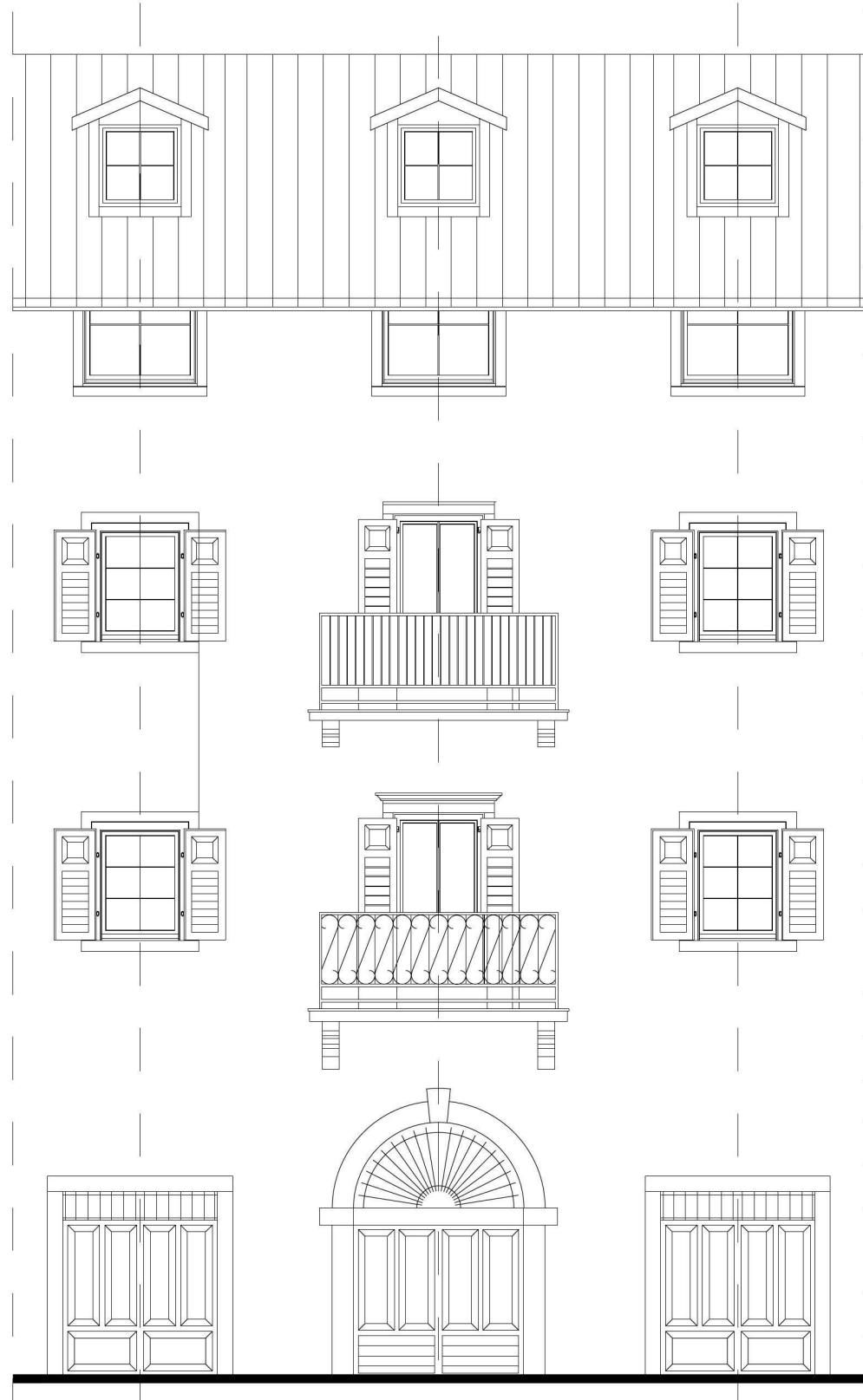
#### **Art.110 - Interventi vietati**

1. Gli edifici soggetti a ristrutturazione non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione come definita nel secondo periodo della lettera e) articolo 99, della legge urbanistica provinciale L.P. 1/2008.
2. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano, indipendentemente dalla categoria di intervento assegnata, sono vietati:
  - a) abbaini e/o finestre in falda; è ammessa esclusivamente una solo apertura (Tipo velux) sul tetto, a passo d'uomo, al solo esclusivo fine di accedere al manto di copertura per la sua manutenzione e che possa anche fungere da evacuatore di fumo di sicurezza.
  - b) antenne e parabole;
  - c) timpani e contro falde;
  - d) vasche interne al manto di copertura;
  - e) nuovi balconi o scale esterne;
  - f) scavi e riporti che alterino in modo rilevante l'andamento originario del profilo del terreno;
  - g) scogliere e terre armate; nelle pertinenze dell'edificio;
  - h) mura esterne in cemento
  - i) asfaltatura o cementificazione delle pertinenze
  - j) per il recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti non è previsto l'adeguamento allo standard di parcheggio, pertanto non sono ammesse autorimesse interrate o garage interni agli edifici.

- k) utilizzo di materiali non attinenti con la tradizione (per esempio finestre e scuretti in PVC, tamponamenti in materiali compositi tipo “trespa”, strutture cementizie prefabbricate, tetti in cemento, intonaci al quarzo o simili);
- 3. A completamento delle prescrizioni si vedano anche le indicazioni contenute nel manuale tipologico ove sono riportate gli interventi ammessi e vietati suddivisi per tipologia edilizia.-

**Art.111 - Rinvio ai criteri generali allegati alla Delibera G.P. 611/2002**

- 2. Gli indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano, approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 611 di data 22 marzo 2002, dettano norme direttamente applicabili per tutti gli aspetti non già disciplinati ed in coordinamento con le norme del PRG, relativi a:
  - a. Requisiti igienico sanitari;
  - b. Scarichi;
  - c. vigilanza
  - d. Infrastrutture ed urbanizzazione;
  - e. Aree e spazi parcheggio

**ALLEGATI****Allegato 1 Schema tipologico di facciata per i fronti di pregio**

**Allegato 2 esempi tipologici per i viali e fronti di pregio**

Via G. Oliana



P.zza Dante - Via G. Oliana



Via G. Oliana



Via G. Oliana



Via C. Olivieri



via Alcide De Gasperi



P.zza Dante



P.zza Dante



Via B. Lucchi



Via Roma



Ordine di facciata



Ordine di facciata



Ordine di facciata



Ordine di facciata



Porte e portoni



Porte e portoni



Porte e portoni



Porte e portoni



Porte e portoni



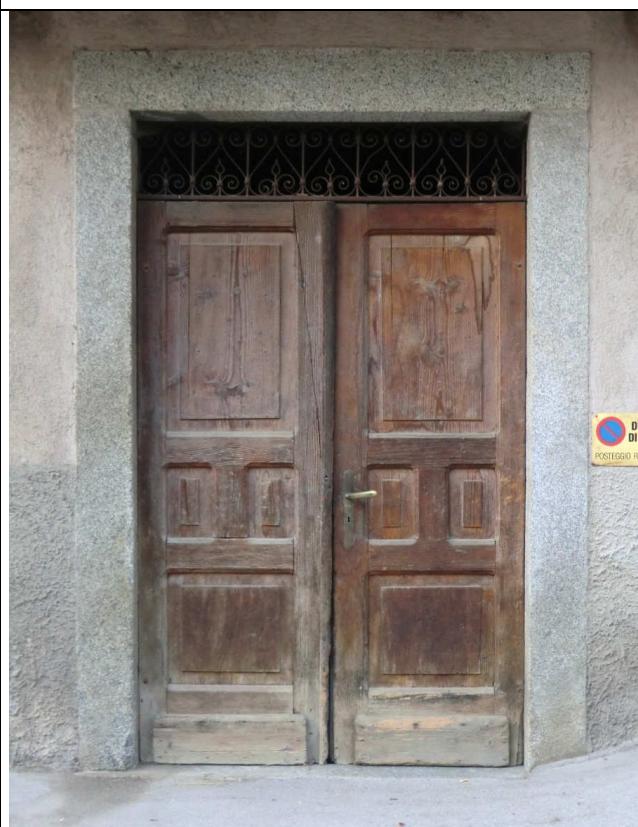
Porte e portoni



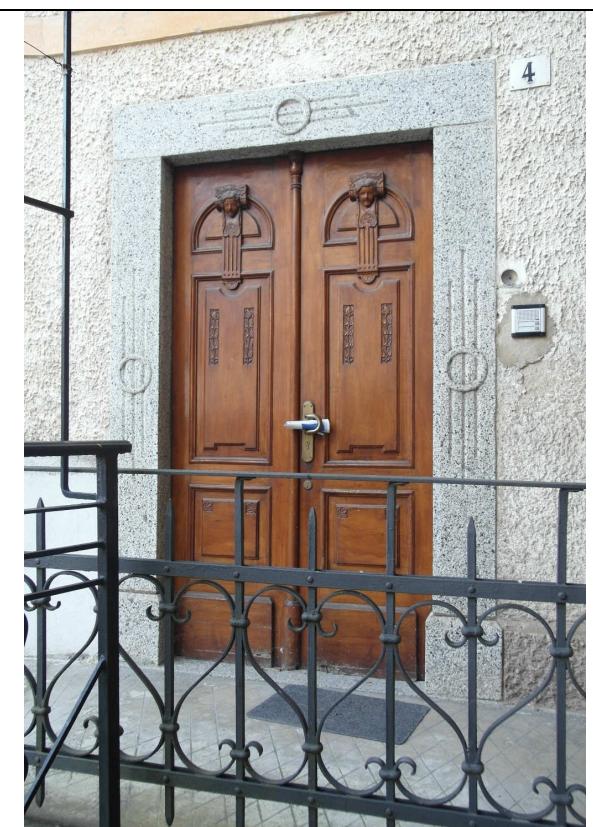
Portoni di bottega



Portoni di bottega



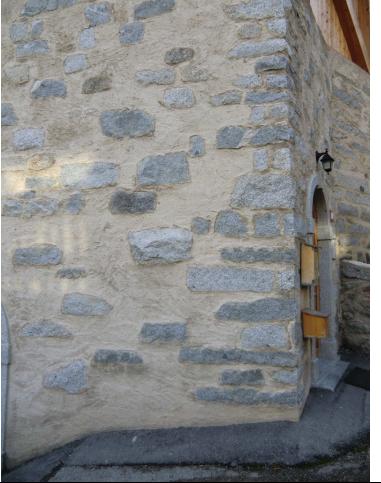
Portoni di bottega



Portoni di abitazione

	
Balcone in pietra	Balcone in legno

**Allegato 3 esempi tipologici per altre tipologie dell'insediamento storico**

	
Balcone in legno	Balcone in legno
	
Balconi in legno	Balconi in legno
	
Balconi rientranti in legno	Intonaco raso sasso



Composizione di facciata



Balconi a graticcio



Inferriate storiche



Inferriate storiche



Intonaco raso sasso



Abbini e finestre



Esempio di inserimento di nuove strutture utilizzando materiali compatibili (in questo caso ferro e pietra tonalite) utilizzando tecniche costruttive e disegno architettonico innovativi

## Allegato 4 Criteri di tutela e manuale tipologico

### Parte Generale

#### Introduzione

La Legge Provinciale 5 settembre 1991 n. 22 «Ordinamento urbanistico e tutela del territorio» all'art.18, comma 3, demanda al Piano Regolatore Generale la formulazione di norme opportune in ordine alla tipologia, alle altezze, alla cubatura, ai caratteri architettonici, ai materiali e alle sistemazioni esterne degli edifici, alla tutela di elementi caratterizzanti il paesaggio nonché, tutte le altre prescrizioni di carattere tecnico che risultassero convenienti.

Obiettivo prioritario è quindi la predisposizione di una serie di norme tecniche che, partendo da una analisi critica della situazione esistente, costituiscano una guida per gli interventi di trasformazione del territorio, sia per quanto riguarda gli aspetti ambientali naturali che gli elementi insediativi presenti e futuri.

La relazione del Piano Urbanistico Provinciale del 1985, approvato nel 1987, (Delibera di Giunta Provinciale n. 1152 di data 24.02.1987), indica nei suoi allegati le aree di interesse ambientale e naturalistico primario. Fra queste aree ritroviamo, al punto 8.44, i Prati di mezza montagna delle Giudicarie. Tali aree costituiscono un sistema di prati costellati di numerosi edifici rurali tradizionali. L'ampiezza della zona e la sua rilevanza anche visiva contribuiscono all'importanza di questo ambiente tradizionale, minacciato in certi casi dall'abbandono, ed in altri da un malinteso riuso.

Molti sono stati i tentativi di predisporre piani di settore generali per potere definire le modalità di intervento ammesse in questi importanti ambiti.

Con il presente PRG è stato effettuato un capillare studio di settore, cogliendo istanze e informazioni provenienti da diversi settori e da diverse esperienze pianificatorie già applicate in altri ambiti territoriali, sia del Trentino che delle aree alpine limitrofe.

Universalmente accettata è la condizione di dovere assolutamente varare un piano operativo che permetta di intervenire urgentemente per salvaguardare l'enorme patrimonio edilizio delle zone di montagna della valle del Chiese. I tempi per le analisi e gli studi sono oramai scaduti, ancora qualche lustro e sulla montagna si ritroveranno o rueri, o interventi non conformi ai criteri di tutela e valorizzazione di questi beni.

Con il PRG, le sue norme ed i suoi allegati tipologici, si vuole superare questo stallo, costituendo una guida agli interventi, che, pur considerando la sua perfettibilità, deve dare una svolta all'inerzia amministrativa, che sta generando scontento e sfiducia proprio da parte di chi la montagna l'ha sempre amata e rispettata.

Per potere mantenere il presidio del territorio, anche e soprattutto ai fini di una prevenzione contro il degrado idrogeologico, occorre che la montagna stessa possa adeguarsi alle nuove esigenze. Occorre abbandonando utopie disincantate che vorrebbero vedere gli abitanti di queste terre ancora vestiti di fuligine, armati di falce e rastrello, segnare, con il proprio sudore, i colli e le piccole valli solo per potere creare stupore e meraviglia nel turista della pianura o nel disincantato visitatore cittadino. E' oramai accertato che il primo danno per il nostro ambiente, abituato alla cura continua dell'uomo, è il suo abbandono. Non è con limitando l'operatività delle azioni antropiche che si otterrà una salvaguardia di questo particolare ecosistema, occorre invece trovare nuove modalità di intervento,

che possano rivalutare le azioni umane volte alla conservazione e miglioramento dell'ambiente, tenendo in considerazione che l'uomo stesso fa parte della natura di questa terra.

## Zone Territoriali Omogenee

Il comune di Roncone può essere suddiviso in tre grandi zone paesaggistico-territoriali omogenee.

- A. Il fondovalle caratterizzato dalla presenza dei nuclei abitati, area in cui si trovano localizzate oltre che alla residenza anche quasi tutte le attività produttive.
- B. La zona delle case da monte con i prati falciati, che si estende dal una quota media di 1000 metri fino a 1400 m. circa. La proprietà di questa grande fascia di territorio che comprende anche ampi boschi misti di ceduo e fustaia sono di proprietà privata.
- C. La zona dei pascoli e dei boschi che si estenda dalle quote di 1400 fino alle vette alpine che raggiungono i 1800 metri slm. La proprietà di questi territori è per lo più collettiva e all'interno di questi si ritrovano ancora le malghe di montagna ubicate a quote variabili dai 1600 m. di malga Giuggia fino ai 2000 m. di malga Avalina.

Alle prime due zone territoriali omogenee sono state fatte corrispondere le norme tipologiche che risultano suddivise in due parti: la prima definisce i criteri di tutela ambientale da applicare alle zone già urbanizzate di fondovalle come il centro storico, gli accrescimenti consolidati e le zone di espansione controllata; la seconda è costituita da rilievi, analisi e procedure operative, che riguardano l'ampio territorio montano caratterizzato dalla presenza dei prati di mezza montagna e dal notevole patrimonio edilizio rurale esistente.

Per quanto riguarda i territori di alta montagna e le strutture produttive esistenti si applicano le norme di tutela ambientale provinciali, mantenendo comunque i riferimenti tipologici delle case da monte anche per gli interventi ammessi sulle strutture destinate a malga

## Territorio Comunale

---

### Disposizioni generali

Ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica deve essere progettata secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e dei piani attuativi ad esso subordinati, sulla base delle indicazioni contenute nei criteri per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesistica e dei criteri tipologici e costruttivi per gli edifici storici sparsi.

## ZONA OMOGENEA

### A) VERSANTE URBANIZZATO

#### Centri Storici Compatti

---

#### Categorie d'intervento ammesse per gli edifici

In conformità del disposto di cui all'art. 24 della L.P. 22/91 «Ordinamento urbanistico e tutela del territorio», e dell'art. 77 bis, introdotto nella LP 22/91 dalla LP 1/93 «Norme per il recupero degli insediamenti storici», le categorie d'intervento previste per gli interventi ammessi sui manufatti inseriti all'interno del Centro Storico, sono state redatte con l'obiettivo di favorire il recupero e la valorizzazione del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici.

Le categorie d'intervento ammesse per gli edifici in centro storico sono riportate per intero all'interno delle NdA (art. 71 e seguenti)

#### Indicazione in merito agli elementi ed ai materiali costruttivi

##### Paramenti murari, tamponamenti e finiture esterne

Negli interventi che riguardano le murature esterne si raccomanda l'uso di materiale lapideo simile a quello dell'organismo originario.

L'intonaco dovrà essere realizzato in calce al grezzo per tutti gli edifici che ancora conservano caratteri rurali. Per gli edifici residenziali si ammette la finitura al civile. Da evitarsi sono gli intonaci graffiati o al quarzo.

Le tinteggiature degli edifici devono rifarsi all'utilizzo di colori tradizionali ed in armonia con gli edifici attigui.

Per edifici che si fronteggiano su strette contrade si prescrive l'utilizzo di colori molto sfumati e chiari, ciò per favorire l'illuminazione sia degli spazi pubblici sia degli spazi privati che ritrovano spesso solo nel riflesso delle mura attigue l'unica sorgente di luce esterna.

E' sempre ammesso l'utilizzo del colore bianco.

Dove possibile si raccomanda il recupero dei decori facente parte degli organismi originari.

Per gli affreschi esistenti si prescrive il restauro, demandando anche all'Amministrazione comunale il compito di favorire il loro recupero attraverso incentivi mirati a tale proposito.

Per la realizzazione di ogni finitura superficiale e cromatica si prescrive comunque uno studio particolareggiato da presentare unitamente alla domanda di autorizzazione degli interventi.

Sono generalmente vietati:

- paramenti in cemento a vista;
- paramenti in cotto a vista, anche se frammisti a sassi a vista;
- blocchi in conglomerato cementizio, in silicato espanso, argilla o altro materiale lasciato a vista non confacente con le tecniche e materiali costruttivi tradizionali.
- materiale plastico lasciato a vista;
- rivestimenti esterni posticci in perline;
- rivestimenti esterni in porfido o altro materiale lapideo, ameno che presente nelle strutture storiche;
- intonaci plastici o altri intonaci non caratteristici dei luoghi;
- rivestimenti impermeabili al vapore;

- colori non compatibili con la tradizione;

### **Porte e finestre**

Negli interventi si raccomanda l'uso di infissi in legno (massiccio o lamellare) trattato con vernici protettive naturali e colorate purché i colori si conformino alla tradizione e vengano determinate da un progetto colore unitario per tutto l'edificio.

Le finestre dovrebbero avere apertura tradizionale a due ante con partitura in tre vetri per anta.

Si ammette tra l'altro anche ante a vetro unico solo nel caso di insufficiente illuminazione interna dei locali.

Le imposte esterne (scuretti) dovranno essere realizzate in legno, a doppia anta e con doppia specchiatura apribile a compasso.

E' ammessa la realizzazione di ante scorrevoli (della stessa tipologia) nel caso di aperture verso contrade strette di transito veicolare o pedonale.

Tutti i portali in pietra degli accessi sono soggetti a restauro.

Le cornici delle finestre dovranno essere recuperate se originariamente in pietra. Le nuove cornici dovranno essere realizzate in pietra con sezione minima non inferiore ai 12 cm.

E' ammesso l'utilizzo di cornici in cemento prefabbricato nello stile utilizzato durante la ricostruzione del primo dopoguerra.

E' inoltre consentita la realizzazione di aperture finestrate senza cornici, purché il contorno venga comunque sottolineato da decori pittorici di facciata.

E' prescritta la conservazione ed il restauro delle inferriate in ferro battuto presenti negli edifici. Per esse si ammette eventualmente lo spostamento da una finestra ad un'altra, dimostrando le mutate destinazioni interne, purché la nuova collocazione privilegi l'aspetto visuale dall'esterno.

Sono generalmente vietati:

- utilizzo di materiali profilati in PVC, alluminio, acciaio e ferro per i serramenti e le imposte;
- realizzazione di persiane avvolgibili;
- materiali lapidei non tradizionali del luogo (Rosso Trento, marmi ecc.)
- contorni in cemento armato a vista o in mattoni di laterizio o blocchi in cemento ed altri prodotti non tradizionali;

### **Ballatoi e balconi**

Negli interventi si raccomanda l'uso di materiali tradizionali con caratteristiche simili a quelle dell'organismo originario.

I balconi devono rimanere sempre all'interno della sagoma dell'edificio evitando la realizzazione a filo facciata o peggio il giro d'angolo, fatte salve alcune preesistenze per i ballatoi lignei esistenti nel sottotetto.

La struttura portante se in legno deve essere realizzata con modioni massicci ancorati alla muratura cui verrà aggiunto un piano in assi trasversale. Il parapetto deve essere anch'esso in legno con stecche verticali posate parallelamente al fronte dell'edificio di sezione 2x5 cm ca. con vuoti interposti di 10 cm. sormontate da un corrimano in legno. E' pure ammessa la tipologia classica trentina con stecche di sezione quadrata poste in diagonale purché l'edificio non presenti i classici ballatoi del sottotetto che devono essere sempre e comunque trattati con assicelle parallele.

Il piano di calpestio dovrà avere una larghezza massimo di 1,20 m. salvo rientranze verso l'interno nelle zone ove sono già presenti degli sfondati nella muratura di facciata.

E' inoltre ammessa la realizzazione di balconi in pietra sempre con modioni portanti e soletta. In questo caso il parapetto potrà essere realizzato in ferro nello stile classico storico già presente all'interno del centro storico.

Balconi in cemento sono ammessi solo negli edifici soggetti a ristrutturazione dove esistono già preesistenze non modificabili. La sostituzione è ammessa sempre utilizzando il cemento purché vengano comunque realizzati dei modioni intonacati e la soletta presenti uno spessore minimo sul filo esterno di 12 cm.

Sono generalmente vietati:

- parapetti in alluminio o con profilati non confacenti alla tradizione;
- coperture dei balconi con tettoie non facenti parte dell'organismo originario.

### **Scale esterne**

Negli interventi si raccomanda l'uso di materiali tradizionali con caratteristiche simili a quelle dell'organismo originario quali la pietra, il legno, il ferro battuto.

La larghezza delle scale potrà avere dimensioni da 1 a 1,5 m compatibilmente con la disponibilità del suolo esterno.

Tutti gli interventi ammessi, consigliati e vietati possono rifarsi alla norma già descritta per i balconi.

### **Tetti, manti di copertura, abbaini, lattoneria**

La forma del tetto rilevabile nello stato attuale dalle tavole di analisi non è facilmente determinabile su tipologie classiche a causa di una serie infinita di varianti ed accrescimenti che hanno portato ad una configurazione complessiva molto complessa ma nell'insieme «unitaria».

Le tipologie classiche sono comunque quelle a due falde, con pendenze dal 40 al 50%, che si ritrovano soprattutto negli edifici che hanno superato indenni gli eventi della prima guerra mondiale. Gli edifici ricostruiti dopo il 1920, presentano invece una copertura a capanna a quattro falde con pendenze variabili dal 30 al 45%.

Sono ammessi interventi di ricomposizione volumetrica della copertura nei casi in cui lo stato attuale presenti situazioni di degrado strutturale e compositivo, e che il risultato finale produca un miglioramento estetico e tipologico della struttura nel suo complesso.

I manti di copertura dovranno essere costituiti da coppi tradizionali o coppo-canale in laterizio cotto. Per gli edifici che presentavano originari manti di copertura in pietra a lastre o scandole di legno è ammesso il ripristino.

Gli abbaini e le finestre in falda devono limitarsi alla quantità sufficiente a garantire il rispetto dei parametri igienico sanitari minimi.

Il posizionamento degli abbaini dovrà avvenire in continuità con le linee della forometria di facciata. La tipologia deve limitarsi a quella tradizionale «a cuccia di cane». La dimensione del foro non potrà superare gli 85 cm di larghezza e gli 80 di altezza. Il colmo dell'abbaino dovrà comunque risultare sempre ad una quota inferiore rispetto al colmo del tetto.

I nuovi abbaini realizzati al fine di rendere abitabile il sottotetto non costituiscono aumento di volume urbanistico.

I comignoli devono essere realizzati in muratura intonacata con torretta finale a due falde o falda unica inclinata con sovrapposti dei coppi.

In alternativa è sempre ammesso l'utilizzo di una leggera copertura con lattoneria sagomata rotonda. Sono da evitarsi torrente in elementi prefabbricati ad anelli sovrapponibili.

Per i canali di gronda ed i pluviali è prescritto l'utilizzo di lattoneria rotonda in rame o in lamiera zincata verniciata. Per le parti terminali di collegamento ai pozzetti di terra è ammesso l'utilizzo di un terminale in ghisa o lamiera pesante.

Sono generalmente vietati:

- timpani contrastanti sui quattro lati;
- taglio di gronda per la realizzazione degli abbaini;
- taglio in falda per la realizzazione di vasche interne;
- pendenze non tradizionali;
- utilizzo di materiali di copertura non tradizionali quali tegole bituminose, vetrocemento, lamiere in genere, materiali plastici
- canali e pluviali di forma squadrata;
- canali e pluviali in PVC

### **Impianti tecnologici esterni**

Negli interventi si raccomanda di posizionare canaline, tubazioni, cassette d'ispezione e contatori sui prospetti secondari o, qualora con non fosse possibile, in continuità con i tracciati già regolati dagli allineamenti presenti nella facciata. Sono da preferire comunque posizioni defilate anche a fronte di un maggiore sviluppo degli allacci. La superficie delle cassette murate deve presentare una superficie armonizzata e colorata come il prospetto dell'edificio.

A queste prescrizioni devono uniformarsi anche le forniture delle singole ditte concessionarie dei servizi tecnologici.

Per camini e sfiati necessari con l'utilizzo di metano o sostanze combustibili gassose tutte le grate devono risultare mascherate ed inserite all'interno del filo muro. da vietare è l'utilizzo di materiali in PVC che contrastino con i colori della facciata.

E' ammesso l'utilizzo di grate in rame.

Per i canali di distribuzione del gas metano che non possono essere realizzati sottomalta, è prescritto la realizzazione di canaline incassate protette da griglie poste a filo muro colorate come la finitura di facciata.

Le antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere posizionate in posizione defilata, evitando colmi il posizionamento in prossimità del colmo o sporgenti da balconi.

### **Insegne**

Le insegne pubblicitarie e di informazione e le targhe con le indicazioni delle strade dovrebbero essere realizzate prevalentemente tramite la dipintura sulla facciata, caratterizzata eventualmente da un diverso fondo dell'intonaco che permetta una maggiore sottolineatura rispetto alla uniformità di facciata.

Sono inoltre ammesse insegne artistiche realizzate in ferro battuto o rame che potranno essere illuminate solo dall'esterno nei casi in cui eventuali sporti di gronda o balconi permettano l'installazione di fari che comunque non devono disturbare le visuali nell'intorno.

Sono generalmente vietati:

- insegne a bandiera;

### **Recinzioni**

Sono da evitare le recinzioni in rete metallica.

Le nuove recinzioni, qualora ammesse, anche in ambiti al di fuori del Centro Storico dovrebbero essere realizzate con un muretto di altezza massima 50 cm. e con inferriata o staccionata sovrapposta di altezza ulteriore di 1 metro.

All'interno del centro storico sono ammesse recinzioni con muri alti anche 1,50 metri nei casi di divisioni di orti o cortili in cui entrambe le proprietà dimostrino di non danneggiarsi, e non venga compromessa alcuna visuale godibile da spazi privati di terzi o da spazi e percorsi pubblici.

Tali mura dovranno riprendere lo stile classico esistente nel centro storico con sassi a vista o fugati con copertina in pietra.

Sono generalmente vietati:

- utilizzo di reti metalliche tipo "pollaio"

### **Interventi ammessi degli spazi di pertinenza di edifici soggetti a restauro o risanamento**

Gli interventi di recupero degli spazi di pertinenza devono prendere in considerazione i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio ad esso pertinenziali; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari, comprese le essenze arboree autoctone. Una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro o risanamento o ripristino dell'area.

Sono ammesse:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori e rampe purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- rifacimenti della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio; è vietato l'uso di asfalto o di altri materiali non confacenti con il carattere storico dell'area;
- muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali e tecniche tradizionali dei luoghi. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza. Sono da evitare reti tipo "pollaio" che andranno sostituite o con altri materiali con caratteristiche architettoniche pertinenti o con recinzioni i legno o ferro battuto.
- parcheggi di superficie e rampe di accesso, purché compatibili con l'assetto dell'area senza alterare scalinate, portali, ingressi in pietra di origine storica consolidata.

### **Interventi ammessi degli spazi di pertinenza di edifici soggetti a ristrutturazione**

Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico.

Nell'ambito delle aree di pertinenza la realizzazione di volumi interrati destinati a parcheggio o l'accesso a strutture del piano terra dell'edificio principale o a volumi accessori può avvenire purché non alteri archi, portali e cancellate tradizionali e non creino comunque pericolo od intralcio alla viabilità interna comunale.

L'ampliamento di cortili con la conseguente eliminazione delle aree verdi deve essere limitato alla minima superficie necessaria per i parcheggi che comunque dovranno presentare una pavimentazione permeabile.

### **Interventi sui volumi edilizi**

Le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, di stilemi architettonici e di materiali tradizionali dei centri storici. Il repertorio fotografico allegato costituisce oltre che base per la individuazione delle singole unità edilizie anche valido supporto tipologico e metodologico dal quale si possono ricavare le linee guida per gli interventi sul «come fare» e sul «cosa non fare».

Per quanto riguarda gli infissi esterni (serramenti e ante d'oscuro) è prescritto l'uso del legno. Tale limitazione non va intesa come negazione della modernità e dell'uso della migliore tecnologia, ma l'esperienza conduce a tale imposizione proprio alla luce degli effetti che il tempo e gli agenti producono sugli elementi esterni.

### **Aree pubbliche.**

Vedere l'articolo riportato per la zona urbanizzata riguardanti strade, piazze, parcheggi, ed edifici a destinazione pubblica.

## **Zona Urbanizzata Recente e Futura**

### **Aree residenziali, aree per servizi ed attrezzature ed aree produttive del settore terziario**

I nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le masse, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, e devono riprendere gli elementi che caratterizzano le architetture tipiche della zona, applicando una interpretazione critica al fine di permettere comunque il miglioramento estetico e compositivo del paesaggio urbano, rivalutando le caratterizzazioni proprie, che potranno rifarsi anche a tipologie caratteristiche della valle del Chiese evitando l'introduzione di stilemi alpini non pertinenti.

Ogni intervento di trasformazione del territorio deve tenere in dovuta considerazione la morfologia naturale del terreno, in modo da minimizzare gli scavi ed i riporti.

La progettazione in generale deve essere caratterizzata da una uniformità compositiva e la disposizione degli edifici deve sempre tenere conto del contesto ambientale, tenendo conto delle direttive preferenziali delle linee panoramiche che dovranno tenere conto del duplice rapporto visuali interne/esterne;

I materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli prevalenti nell'immediato intorno. Sono da evitare abbaini a timpano piramidale che interrompa la linea di gronda del tetto. Sono da preferire abbaini «a cuccia di cane» che potranno essere disposti in asse con le aperture di facciata se di dimensioni contenute, oppure essere realizzati anche di dimensioni più grandi quando vorranno caratterizzare la facciata con simmetrie più marcate, nel qual caso essi andranno limitati come numero (al massimo due posizionati su fronti opposti).

Le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, di stilemi architettonici e di materiali tradizionali della zona.

Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata che preveda anche la disposizione del verde e degli alberi d'alto fusto che all'interno del centro abitato devono essere caducifogli. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai percorsi pedonali e rotabili. Occorre comunque mantenere una superficie permeabile del singolo lotto pari ad almeno il 35% per i nuovi interventi e del 20% per i lotti già edificati.

I fronti principali dovranno attestarsi preferibilmente secondo allineamenti paralleli alle direttive stradali esistenti. La composizione formale delle coperture deve mantenere nelle zone di nuova espansione poste a valle della scuola dovrà presentare una tipologia a quattro falde o a due falde con falda rivolta verso valle, in allineamento con la parte edificata esistente posta sui terrazzamenti a nord dell'insediamento storico di Roncone.

All'interno delle lottizzazioni le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, ma non devono configurarsi, se non negli interventi di dimensione modesta, come ripetizione continua della stessa unità e degli stessi elementi geometrici.

La rete viaria di accesso ed interna ai singoli lotti, deve essere realizzata riducendo al minimo sterri e riporti, avendo cura riguardo allo scorrimento delle acque superficiali, realizzando opportune canalette di raccolta e allontanamento che impediscono la formazione di canalizzazioni e concentramenti. Drenaggi, pozzetti, tubi, attraversamenti, e canali di scolo e dispersione dovranno essere sempre descritti in forma completa nel progetto.

All'interno delle zone residenziali tutte le linee tecnologiche di infrastrutturazione devono essere opportunamente interrate con particolare attenzione alle linee elettriche che comunque devono risultare alla massima distanza possibile, indipendentemente dai costi di realizzazione, dagli edifici residenziali, e devono essere realizzate a norma di legge evitando dispersioni e campi magnetici che possano interferire con l'attività umana.

## Aree produttive del settore primario intensivo e secondario

Gli interventi di questo settore inseriti all'interno del tessuto urbano del Comune di Roncone, sono comunque limitati per estensione e singola dimensione. Tenendo comunque in dovuta considerazione l'importanza delle residue attività che ancora operano all'interno del territorio comunale, ogni intervento deve essere mirato alla riqualificazione compositiva ed architettonica degli edifici, puntando alla uniformità tipologica costruttiva, evitando la realizzazione di strutture di tipo industriale squadrate, imponendo la realizzazione di coperture non piane ma caratterizzate da strutture in legno lamellare che sostituisca il ferro od il cemento prefabbricato.

Silos e torri devono essere ubicate in posizione defilata, contro il versante e non verso la valle.

I colori ed i materiali devono ricercare un inserimento nell'ambiente limitando l'impatto visivo, scomponendo i grandi volumi mediante l'utilizzo di diversi colori o utilizzando rivestimenti con diverso materiale. Non sono ammessi colori che sovrastino i colori della natura.

I fronti principali dovranno attestarsi preferibilmente secondo allineamenti paralleli alle direttive stradali esistenti.

Gli spazi di pertinenza e gli arredi esterni devono essere oggetto di una accurata progettazione dove devono essere previsti in anticipo i luoghi di stoccaggio delle materie prime o lavorate, spazi oltre i quali è prescritto l'ordine e la pulizia. Non è ammesso comunque il posizionamento al di fuori dei volumi edilizi di strutture e macchinari inutilizzati o sottoutilizzati che possano creare un degrado delle visuali.

Parte dei piazzali e dei parcheggi esterni dovranno essere mantenuti a verde e/o con fondo permeabile.

Eventuali strutture di forte impatto visivo possono e devono essere mascherate con l'utilizzo del verde tramite siepi e alberi d'alto fusto, che in questo caso dovranno essere prevalentemente di tipo sempreverde autoctono (abete rosso).

Le linee tecnologiche di infrastrutturazione devono essere opportunamente interrate con particolare attenzione alle linee elettriche che comunque devono risultare alla massima distanza possibile, indipendentemente dai costi di realizzazione, dagli edifici residenziali, e devono essere realizzate a norma di legge evitando dispersioni e campi magnetici che possano interferire con l'attività umana.

## Aree per la viabilità e gli spazi pubblici pertinenziali.

### Viabilità

L'esecuzione di nuove strade e gli interventi di trasformazione di quelli esistenti devono essere eseguiti curando particolarmente il progetto in riferimento all'inserimento ambientale, ovvero alla mitigazione dell'impatto visivo.

Il tracciato stradale e le opere d'arte relative devono essere oggetto di una progettazione accurata, capace di minimizzare il contrasto fra l'opera ed il paesaggio, con una attenta scelta delle tipologie e dei materiali, e di favorire il massimo assorbimento visivo dell'opera nel contesto ambientale con la sistemazione ed il rinverdimento degli spazi di pertinenza.

I muri di contenimento dei terreni, qualora non possano essere sostituiti da scarpate, devono avere paramenti in pietra locale a vista, realizzati con cura, con conci accostati senza malta refluente.

### Marcia piedi

I marciapiedi dovranno essere realizzati cercando di frapporre fra la sede stradale e il percorso pedonale uno spazio inerbito sufficientemente ampio, evitando comunque la realizzazione di fioriere a vasca che superano il normale coronamento della strada, questo sia per evitare di creare ostacoli pericolosi per la circolazione, sia per garantire ai mezzi di pulizia stradale (estiva ed invernale) la possibilità di operare nella massima sicurezza e con i minimi ingombri.

### Illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati avendo cura di scegliere modelli sobri ed efficaci che si possano inserire facilmente nell'ambiente montano, evitando la diffusione della luce verso l'alto. Il posizionamento dei pali di illuminazione dovrà essere posto sempre sul lato a monte. In caso di esistenza di marciapiedi i pali dovranno essere posizionati sul filo esterno del marciapiede, evitando il collocamento di tali strutture sul bordo stradale, questo sia per allargare il cono visuale illuminato, sia per questioni di sicurezza, limitando al massimo il pericolo di eventuali urti.

## Aree per attrezzature pubbliche.

### Edifici

L'esecuzione di nuovi interventi edilizi con destinazione pubblica dovrà essere guidata da una attenta valutazione paesaggistica ed inserimento nell'edificato esistente.

Sono da evitare interventi che possano snaturare il tradizionale sistema costruttivo dei luoghi, anche se ricercatezza architettonica e particolari utilizzi dei materiali possono sempre distinguersi offrendo

la possibilità comunque all'edificio di essere riconoscibile e conservare anche un valore simbolico all'interno del contesto urbano.

Occorre comunque che tutti gli interventi pubblici possano costituire modello e guida anche per gli interventi privati, evitando realizzazione che possano essere realizzate solo grazie alle «deroghe» di norma concesse per gli interventi pubblici.

### **Parcheggi**

I parcheggi ed il verde vanno trattati con dovuto rispetto, privilegiando l'aspetto naturale a quello costruito, evitando la creazione di inutili strutture murarie complesse che possano creare intralcio o limitare la possibilità di usare gli spazi pubblici.

Tutti gli spazi verdi dovranno essere delimitati da profili in pietra di limitata sporgenza. Mura più alte possono essere usate solo per raccordare diversi livelli o per costituire obbligatori punti di blocco della circolazione veicolare.

### **Piazze**

Le piazze pubbliche nel centro storico vanno conservate nella loro integrità senza realizzare strutture murarie fisse che possano limitarne i modi di utilizzo. Sono comunque ammessi gli inserimenti di arredi mobili.

La pavimentazione all'interno del centro Storico deve privilegiare l'utilizzo di materiale lapideo granitico, che si ammette anche frammisto al porfido di colore rosso che richiama gli scisti porfirici che si ritrovano all'inizio della Valle di Daone.

Sono da evitare lastricati regolari in porfido che possono ben figurare solo all'interno di limitati spazi pertinenziali di accesso agli edifici, o di limitati percorsi pedonali.

## **Zona Agricola**

### **Aree agricole di interesse primario e secondario**

#### **Interventi di trasformazione**

Nei casi previsti dalle specifiche Norme di Attuazione, i nuovi edifici dovranno essere progettati sulla base di un'analisi preventiva del contesto ambientale dettagliata e multidisciplinare.

L'ubicazione dell'immobile dovrà comunque essere defilata rispetto alle visuali panoramiche e dovrà essere illustrata tramite planivolumetrici e/o fotorendering.

La progettazione dovrà preoccuparsi del massimo risparmio dell'uso di suolo, privilegiando la realizzazione a nuclei rispetto a quella isolata.

La nuova costruzione e la trasformazione dell'esistente, deve essere ispirata a criteri di uniformità ai modi di costruire tradizionali. La fase progettuale deve essere quindi preceduta da un'analisi tipologica che partendo dai tipi già determinati dal piano per l'area dei prati di mezza montagna, possa determinare modi di intervento ad essi riferibili.

Materiali e tecniche costruttive devono rifarsi ai canoni tradizionali, pure ammettendo introduzioni innovative che non stravolgano gli assetti formali e compositivi originari, ma che possano permettere una lettura filologica del manufatto distinguendo gli elementi storici originari dai nuovi interventi.

La morfologia del terreno deve essere mantenuta, per quanto possibile, inalterata. Si devono limitare al minimo quindi i movimenti terra e la costruzione di nuovi muri di contenimento.

Le superfici di stretta pertinenza devono essere mantenute a verde, sono ammesse pavimentazioni impermeabili limitatamente ai percorsi pedonali e rotabili. I parcheggi devono essere realizzati con fondo permeabile.

Le recinzioni sono vietate. Si ammettono limitati spazi recinta per piccoli orti da realizzarsi con strutture lignee senza mura di confine perimetrali.

I nuovi muri dovranno essere realizzati con sassi a vista senza malta refluente o interstiziale. La struttura portante interna se realizzata in cemento deve presentare fori di permeabilità molto fitti, (almeno 5 fori ogni metro quadrato di sezione minima di 8 cm.). Il retro del muro deve essere adeguatamente drenato, mentre la fondazione deve essere anch'essa realizzata con opportuni drenaggi al fine di evitare ogni ristagno o deviazione dei flussi di acqua.

Sono ammessi nuove strade solo per accedere a strutture agricole produttive gestite da agricoltori di prima e seconda categoria. Tali tracciati dovranno essere realizzati riducendo al minimo sterri e riporti, avendo cura riguardo allo scorrimento delle acque superficiali, realizzando opportune canalette di raccolta e allontanamento che impediscono la formazione di canalizzazioni e concentramenti. Drenaggi, , pozzetti, tubi, attraversamenti, e canali di scolo e dispersione dovranno essere sempre descritti in forma completa nel progetto.

Il fondo delle strade dovrà essere mantenuto sterrato con stabilizzato, fatti salvi tratti con pendenze superiori al 15% per i quali si ammette la bitumatura o la realizzazione di un fondo cementato.

#### **Interventi di conservazione e ripristino**

Negli ambiti agricoli primari e secondari è sempre ammesso il ripristino dell'ambiente agricolo originario, tramite la ricostruzione di muri di contenimento, terrazzamenti, vie di accesso ai fondi agricoli, dissodamento dei terreni salvaguardando la presenza di massi erratici di notevoli dimensioni (superiori a due metri cubi circa), ripristino degli originari campi e prati.

Per i piccoli manufatti rurali presenti non inseriti nel catalogo, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento di volume con la possibilità di una leggera sopraelevazione nel caso di rifacimento della copertura, per permettere l'utilizzo del piano sottotetto.

I materiali utilizzati per il ripristino dovranno essere il legno, la pietra utilizzati nelle dimensioni, forme, rapporti e finiture tradizionali. I manti di copertura dovranno essere realizzati con coppi canale in cotto.