

ALA

Prot. 0005644 del 01/04/2022

Class. 2018-6.1-4



marzo 2022



ALA

Prot. 0005759 del 04/04/2022

Class. 2018-6.1-4



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio

**APPROVATO
CON MODIFICHE**

dalla Giunta Provinciale
con deliberazione

N° 553 D.D. 08/04/2022

"Variante PGTIS 2019"
al Piano Regolatore Generale
adottata definitivamente con deliberazione del
Commissario ad Acta
n. 1 di data 2 marzo 2021
con le correzioni ed integrazioni richieste con
note prot. n. 195608 del 19/03/2021, prot. n.
575175 del 09/10/2021 e con prot. n. 42127 del
19/01/2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RAFFRONTO

Adozione preliminare:

Rif. delib. comm. Acta n.2 del 25/10/2019

Conferenza di pianificazione di data: 28 Maggio 2020

Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del paesaggio:

Verbale n. 26/2020

Adozione definitiva:

Rif. delib. comm. Acta n.1 del 02/03/2021

Approvazione della Giunta Provinciale:

Collaboratori:

Progettista:

Giorgio Losi architetto



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
GIORGIO LOSI

733 sez. A - ARCHITETTURA

Plan.architettura S.r.l.
piazza III novembre 7, 38062 Arco Tn
p. iva 01903890224, n.rea. tn-186423

T. +39 0464 517219
F +39 0464 519010
info@plan-architettura.it

plan
architettura s.r.l.

COMUNE DI ALA
PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO GENERALE TUTELA INSEDIAMENTI STORICI



NORNE TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE PRG INTEGRAZIONI MODIFICHE INSEDIAMENTI STORICI

INDICE

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Capitolo I – Definizioni e prescrizioni generali

Art. 13 Organizzazione del territorio. Aree omogenee e zone funzionali

Art. ~~26~~ 14 Principali tipologie edilizie considerate dal PRG

Art. ~~27~~ 15 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Capitolo II – Disposizioni edilizie per gli insediamenti storici

Art. ~~28~~ 16 Generalità

Art. ~~29~~ 17 Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici

Art. ~~30~~ 18 Gradi di protezione degli edifici esistenti e loro classificazione per categorie di intervento

Art. ~~31~~ 19 Manutenzione ordinaria

Art. ~~32~~ 20 Manutenzione straordinaria

Art. ~~33~~ 21 Interventi di restauro (edifici della categoria operativa R1)

Art. ~~33 bis~~ 21 bis **Restauro degli spazi di pertinenza**

Art. ~~34~~ 22 Interventi di risanamento conservativo (edifici della categoria operativa R2)

Art. ~~34 bis~~ 22 bis **Risanamento conservativo degli spazi di pertinenza**

Art. ~~35~~ 23 Interventi di ristrutturazione edilizia (edifici della categoria operativa R3)

Art. ~~35 bis~~ 23 bis **Ristrutturazione degli spazi di pertinenza**

Art. ~~36~~ 24 Nuova costruzione (edifici della categoria operativa R7)

Art. ~~37~~ 25 Demolizione senza ricostruzione (edifici della categoria operativa R6)

Art. ~~38~~ 25 bis **Costruzioni** accessorie

Art. 26 Edifici pertinenziali

Art. ~~39~~ 27 Fronti di pregio e da riqualificare

Art. ~~40~~ 28 Vincoli puntuali

Art. ~~42~~ 29 Area libera nel centro storico

Art. ~~43~~ 30 Spazio privato degli edifici

Art. ~~44~~ 31 Spazio privato da riqualificare

Art. ~~45~~ 32 Spazio pubblico da riqualificare

Art. ~~46~~ 33 Verde storico

Art. ~~41~~ ~~33 bis~~ ~~Spazio privato da riqualificare~~ ~~Piano Attuativo Riqualificazione Urbana RU 2~~

Art. 34 Edifici specialistici

Adozione preliminare

Testo vigente

Testo aggiunto in adozione preliminare

Adozione definitiva

Testo aggiunto in adozione definitiva

~~Testo eliminato in adozione definitiva~~

Testo aggiunto in adozione definitiva rev. 01

~~Testo eliminato in adozione definitiva rev.01~~

Testo aggiunto in adozione definitiva rev 02

~~Testo eliminato in adozione definitiva rev 02~~

CAPITOLO I – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 13 Organizzazione del territorio. Aree omogenee e zone funzionali

1. Gli interventi nel territorio comunale sono regolati per “zone” e aree in ciascuna delle quali sono prescritte funzioni tipiche e specifiche norme per l’edificazione.

2. Sono considerati come insediamenti:

- i centri e i nuclei storici;
- le aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
- le aree a verde privato;
- le aree a parcheggio privato.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nei Capitoli II – Disposizioni edilizie per i centri storici- e Capitolo III – Aree ad uso prevalentemente residenziale, del Titolo IV°.

3. Sono considerati come “aree destinate prevalentemente ad attività economica”:

- le aree per le attività produttive del settore secondario di interesse provinciale e locale e a carattere multifunzionale;
- le aree commerciali;
- le aree per attività ricettive ed alberghiere;
- le aree per attrezzature di interesse collettivo;
- i campeggi;
- aree estrattive.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo IV del Titolo IV°.

4. Sono considerate come “aree destinate alle attività agro silvo pastorali”:

- le aree agricole di pregio;
- le aree agricole;
- le aree agricole di rilevanza locale;
- le aree a pascolo;
- le aree a bosco;
- le aree ad elevata integrità.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo V del Titolo IV°.

5. Sono considerate come “aree per attrezzature e servizi pubblici di livello locale”:

- le aree per attrezzature pubbliche;
- le aree per servizi privati;
- il verde pubblico;
- i parcheggi pubblici;
- le aree cimiteriali.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo VI del Titolo IV°.

6. Sono considerate come “zone per infrastrutture e servizi”:

- la viabilità pubblica e privata, i percorsi ciclopeditoni;
- le aree a servizio della ferrovia;
- le aree per attrezzature e impianti tecnologici;
- le discariche;
- le aree a servizio della mobilità e stazioni di rifornimento carburanti;
- le sorgenti elettromagnetiche a radiofrequenza.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Capitolo VII del Titolo IV°.

7. Sono considerate “aree di tutela”, di rispetto e di protezione:

- le invariabili del PUP;
- le aree di difesa paesaggistica;
- le aree di protezione fluviale – gli ambiti fluviali di interesse ecologico del PGUAP;

- le aree Rete Natura 2000;
 - gli elementi geologici e geomorfologici;
 - le aree di interesse archeologico;
 - le fasce di rispetto cimiteriale e stradale;
 - le aree di protezione dei pozzi e delle sorgenti;
 - le fasce di rispetto degli elettrodotti;
 - le fasce di protezione dei corsi d'acqua;
 - le fasce di rispetto dei depuratori e delle fosse Imhoff.
- Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Titolo V.

8. Sono considerate "zone di controllo tecnico-amministrativo":

- le aree di tutela ambientale;
- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico forestale;
- i siti inquinati da bonificare e i siti inquinati bonificati.

Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nel Titolo V.

9. Per ciascuna zona sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici che regolano gli interventi ammessi, nonché le procedure alle quali sono assoggettati. Tali norme hanno validità generale, zona per zona.

10. Ulteriori e specifiche prescrizioni di maggior dettaglio circa i parametri edificatori, le tipologie edilizie ed insediative, la disposizione degli elementi piano volumetrici e funzionali sono contenute nel Quadro A che precisa i contenuti dei singoli piani attuativi. Tali prescrizioni integrano e completano quelle generali di zona di cui al comma precedente, intendendosi che in caso di eventuale contrasto con le medesime prevalgono su di esse.

11. I temi geologici, idrogeologici, valanghivi, sismici, i pozzi e le sorgenti sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del PUP, dalla Carta di Sintesi della pericolosità predisposta dal Servizio Geologico della PAT, dalle norme della Carta delle risorse idriche, dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP) e dalle relative Norme di Attuazione.

Con riferimento agli ambiti fluviali ecologici e paesaggistici, nonché alle reti ecologiche ed ambientali, valgono le indicazioni del piano stralcio tematico del PTC.

12. Gli eventuali errori materiali sono individuati in cartografia con apposito riferimento .shp Z602, e le conseguenti modifiche avranno efficacia a decorrere dall'entrata in vigore degli esiti della procedura di "Rettifica cartografica dovuta ad errore materiale ai sensi dell'art. 44 comma 3 della LP 15/2015" da parte della Comunità della Vallagarina.

Art. 26 14 Principali tipologie edilizie considerate dal PRG

1. Per "edifici civili" si intendono anzitutto quelli per abitazioni di ogni tipo, primarie e secondarie, urbane e rurali, singole o associate in complessi di appartamenti. Sono considerati edifici civili anche quelli che, oltre alle abitazioni, contengono eventualmente anche studi professionali, uffici pubblici e privati, botteghe e piccoli laboratori artigianali di tipo familiare, negozi, locali di ritrovo e piccole strutture ricettive, pubblici esercizi e quant'altro può essere inteso come generico complemento della residenza negli abitati, ivi compresi i garage, le cantine, le legnaie, centrali termiche, ecc.

2. Per "edifici turistici" si intendono gli edifici e le strutture specialmente conformati per la ricettività turistica di ogni natura, alberghiera ed extra alberghiera, per le colonie, per gli ostelli e simili, con le loro attrezzature complementari di servizio (ristoranti, bar, depositi, garage ecc.). Le attrezzature complementari di servizio dovranno risultare chiaramente in stretta relazione funzionale con il fabbricato turistico.

3. Per "edifici terziari" si intendono gli edifici specialmente conformati per accogliere uffici, banche o simili imprese economico-finanziarie, attività commerciali e servizi pubblici o privati e le relative attrezzature complementari (depositi, garage ecc.); ovvero gli edifici civili, qualora la residenza occupi meno del 50% della superficie utile e il resto sia assegnato stabilmente a funzioni terziarie.
4. Come "edifici speciali" si definiscono i fabbricati, le strutture, gli impianti e gli spazi pubblici e privati, conformati per ospitare le attrezzature e i servizi civili, culturali, religiosi, sportivi, ricreativi e turistici del sistema insediativo territoriale, con i loro specifici complementi funzionali (depositi, garage ecc.).
5. Per "fabbricati produttivi" si intendono gli edifici industriali e artigianali, i capannoni e le tettoie che ospitano fabbriche e macchinari, depositi commerciali e di materiali edili; le rivendite all'ingrosso, i parcheggi per autotrasportatori e mezzi speciali; i silos industriali, gli impianti per la lavorazione e lo stoccaggio di inerti e in generale le strutture e gli spazi comunque conformati per lo svolgimento di attività produttive collegate all'industria, all'artigianato non familiare, al commercio in grande scala e simili, con i loro accessori e complementi e con gli spazi liberi necessari alle manovre e ai depositi all'aperto; gli edifici agro-industriali e i loro complementi funzionali.
6. Per "fabbricati agricoli" si intendono le strutture zootecniche per il ricovero e l'allevamento degli animali di qualsiasi tipo e genere, le serre, i depositi e le strutture per il magazzinaggio, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli ecc., con i loro complementi funzionali quali fienili, concimaie, depositi, silos, garage ecc.
7. Per "fabbricati rustici" si intendono i manufatti edilizi minori che sono complementari allo svolgimento delle funzioni produttive dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività silvopastorali, della caccia e della pesca: ripari, baiti, capanni, depositi di attrezzi, chioschi, piccole tettoie ecc.
8. ~~Per "manufatti accessori" si intendono le strutture non provvisorie o precarie realizzate entro o fuori terra quali lognaie, piccoli magazzini e depositi di materiale d'uso corrente, attrezzerie, box per auto e garage privati ecc.~~ Le "costruzioni accessorie" sono quelle definite dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui all'art. 3, comma 4, lett. "b".
9. Queste definizioni delle principali tipologie edilizie sono mutate dalle norme di attuazione del PRG e evidenziano una macro classificazione per tipi edilizi. Le schede degli edifici evidenziano invece il grado di utilizzo inteso quale funzione attenga all'edificio, valutata per tutti i piani dell'edificio, indipendentemente dalla principale tipologia di riferimento. Sia la classificazione tipologica sia il grado di utilizzo possono essere modificati al fine di recuperare a diverse funzioni gli immobili ai sensi del successivo comma 17 dell'art. 16.

Art. 27 15 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1. Le categorie di intervento previste dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dall'art. 77 della L.P. 04 agosto 2015, n.15 e s.m..
2. Ad ogni edificio degli insediamenti storici è attribuita una categoria operativa in ordine al grado di protezione cui è sottoposto, con riferimento agli interventi edilizi che vi sono consentiti.
3. Le presenti norme riguardano: i centri storici e gli insediamenti storici sparsi costituiti da abitati permanenti o stagionali, aree di pertinenza coltivate o a pascolo, strade pedonali, mulattiere o carrabili minori, manufatti ~~accessori~~ come muri di sostegno, fontane, piccoli manufatti isolati, canali irrigui (rogge) o analoghe strutture individuate e disciplinate nelle apposite cartografie.
4. Ogni edificio compreso nei centri storici del comune di Ala, nei nuclei sparsi o individuato come edificio isolato ha una scheda di riferimento nella quale è indicata la categoria di intervento che gli è attribuita, la categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza, le eventuali prescrizioni particolari e l'applicazione o meno delle possibilità previste dall'art. 105 LP. 15/2015. La categoria di intervento è riportata anche sugli elaborati grafici del PGTIS.

Su ciascun edificio schedato sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dagli artt. 34 19 e 32 20 delle presenti Norme, e gli interventi previsti dalla rispettiva categoria d'intervento, così come definita rispettivamente dagli art. 33 21 (R1-Restauro), 33 21 bis (Restauro degli spazi di pertinenza), art. 34 22 (R2-Risanamento conservativo), art. 34 22 bis (Risanamento conservativo degli spazi di pertinenza), art. 35 23 (R3-Ristrutturazione edilizia), art. 35 23 bis (Ristrutturazione degli spazi di pertinenza), art. 36 24 (R5 R7–nuova costruzione) e art. 37 25 (R6–Demolizione) delle presenti norme.

5. I progetti che riguardano interventi da realizzarsi nei perimetri degli insediamenti storici dovranno essere particolarmente curati sia per quanto riguarda il rilievo esterno ed interno degli edifici sia per quanto concerne le tecniche di risanamento statico e architettonico, nonché per la risoluzione di particolari problemi di natura strutturale connessi con le condizioni degli edifici. La progettazione dovrà illustrare compiutamente particolari costruttivi, tecniche di risanamento e procedimenti di costruzione.

~~6. In alcune schede degli edifici del centro storico sono riportate delle specifiche indicazioni, legate alle schede, affinché si possano perseguire degli obiettivi connessi alla fruibilità collettiva e a favorire la mobilità ciclo pedonale. Queste indicazioni prevedono la possibilità di realizzare dei passaggi pubblici attraverso proprietà, anche private, consentendo al contempo di modificare la categoria di intervento edilizio da risanamento conservativo a ristrutturazione edilizia, interna o complessiva, purché venga garantita con idoneo atto intavolato la servitù di passaggio pubblico. Analoga possibilità è riservata ad alcuni edifici assoggettati a ristrutturazione edilizia dove è consentito l'accesso purché garantita con idoneo atto intavolato la servitù di passaggio pubblico.~~

~~7. La modifica della scheda di un edificio ricompreso nel centro storico o fra gli edifici storici isolati potrà avvenire, anche su richiesta del privato avente titolo, solo tramite una variante al PRG secondo la procedura ed i tempi definiti dalla normativa provinciale vigente.~~

~~La richiesta di variante dovrà essere completa di:~~

~~– relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato esperto in materia edilizia e tutela del paesaggio con comprovata esperienza nel settore;~~

~~– documentazione fotografica riportante tutti i prospetti, i particolari costruttivi e almeno quattro foto per ogni locale interno.~~

~~L'istanza di variante sarà quindi esaminata dalla Commissione edilizia che potrà, se ritenuto necessario, richiedere un sopralluogo per la verifica dei luoghi.~~

~~7 6. La sopraelevazione e l'ampliamento sono esclusi per gli edifici sottoposti a restauro. Per ampliamento si intende l'aumento di SUN; la sopraelevazione è ammessa anche in assenza di incremento di SUN volume urbanistico sia in orizzontale sia in verticale (sopraelevazione).~~

~~La sopraelevazione sarà possibile secondo le seguenti modalità:~~

~~- è ammessa la sopraelevazione ai sensi e alle condizioni dell'art. 105 della l.p.15/2015 e ss.mm., in alternativa alle disposizioni del PRG, salvo diversa indicazione della specifica scheda dell'edificio;~~

~~- negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, al solo fine di consentire il recupero abitativo dei sottotetti, è consentita la variazione in sopraelevazione della quota d'imposta e della quota del colmo delle coperture entro il limite di cm. 30 previo specifico parere della Commissione edilizia comunale che approvi tale modifica. Nel caso di fronti unitari, la proposta di sopraelevazione, finalizzata all'uso abitativo dei sottotetti, deve essere illustrata in una adeguata rappresentazione dell'intero prospetto unitario comprensivo degli edifici adiacenti. Qualora il fronte sia vincolato quale "fronte di pregio" si prescrive che questa possibilità, nei limiti precedentemente descritti, sia risolta senza alterare questo elemento unitario di qualità.~~

~~8. Qualora consentito dalla relativa scheda, gli interventi in ampliamento per edifici ricompresi nel centro storico possono essere realizzati fuori sedime nell'ambito di aree di pertinenza funzionalmente collegate all'edificio; nel caso di edifici isolati del centro storico, gli interventi in ampliamento possono essere realizzati fuori sedime anche nell'ambito di aree di pertinenza con destinazioni di zona diverse, funzionalmente collegate all'edificio, sempre che sia consentita dalla relativa norma di zona del PRG; sono pertanto esclusi ampliamenti fuori sedime in zone agricole, a bosco e in generale zone dove è vietata l'edificazione.~~

~~9. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno essere valutati di volta in volta, fare sempre riferimento ai criteri tipologici e agli attuali rapporti dimensionali dell'edificio, essere permessi per migliorare le condizioni di abitabilità (servizio igienico, scale, ...) o per recuperare a fini abitativi spazi~~

che attualmente non lo sono. Ampliamenti e sopraelevazioni hanno anche lo scopo di ripristinare tipologie tradizionali compromesse da interventi parziali e quindi di recuperare il paesaggio tradizionale, anche attraverso interventi di architettura contemporanea.

10. In tutti i casi la sopraelevazione o l'ampliamento di volume potranno essere concessi una sola volta, purchè tale possibilità non sia già stata utilizzata successivamente alla data del 18 novembre 1998 dall'entrata in vigore della variante al PGTIS; per volume esistente dell'edificio si intende il volume urbanistico esistente, sanato o regolarizzato alla data del 18 novembre 1998 all'entrata in vigore della variante al PGTIS.

CAPITOLO II – DISPOSIZIONI EDILIZIE PER GLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 28 16 Generalità

1. Le aree degli insediamenti storici sono definite come ambiti a prevalente destinazione residenziale. Il P.R.G. persegue l'obiettivo del mantenimento della residenza all'interno dei centri storici valorizzando l'integrazione con le funzioni non residenziali ammesse per gli edifici "civili" così come definiti nell'art. 26 14, in quanto l'insieme di queste funzioni concorrono alla qualificazione degli spazi pubblici e degli spazi ad uso collettivo che connotano e qualificano il centro storico. Le attività artigianali e dell'artigianato artistico con i relativi depositi, magazzini, uffici, accessori e pertinenze, sono ammesse unicamente ai piani terra e qualora non rumorose e moleste e in ogni caso incompatibili con il carattere a prevalente destinazione residenziale dei centri storici.

2. In queste aree sono ricompresi gli immobili isolati o riuniti in nuclei ed elementi puntuali di pregio, che per il loro valore è necessario siano tutelati e conservati. Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti ammessi sono soggetti a quanto previsto dal presente Capitolo.

3. Tali aree si distinguono in:

- insediamenti storici così individuati in cartografia;
- edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario così individuati in cartografia ed elencati al Quadro F;
- elementi architettonici di pregio e altri manufatti di interesse storico di cui al Quadro G;
- edifici, spazi aperti e beni storico artistici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42 d.d. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al Quadro H.

4. Gli ambiti dell'insediamento storico sono delimitati ed individuati nelle planimetrie di P.R.G in scala 1:1000. Gli interventi ammessi nelle singole categorie di intervento sono finalizzati alla preservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico di matrice storica ed il relativo tessuto insediativo e viario, nonché al mantenimento della residenza e delle attività tradizionali all'interno dei centri storici, migliorando le condizioni abitative e le dotazioni di servizi pubblici e sociali.

5. Negli insediamenti storici il P.R.G si attua sia per intervento diretto o attraverso gli strumenti attuativi previsti dal P.R.G. medesimo. In ciascun edificio degli insediamenti storici sono consentiti solo gli interventi corrispondenti alle relative categorie di intervento.

6. ~~omissis~~

7. Gli edifici elencati nel Quadro B possono essere oggetto, per un'unica volta e nei limiti stabiliti, di sopraelevazione finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti o di ampliamento fuori terra sia per il recupero abitativo di parti residue di edifici che per l'adeguamento degli alloggi esistenti, purchè tale possibilità non sia già stata utilizzata successivamente alla data del 18 novembre 1998.

8. ~~Ai manufatti accessori Alle costruzioni accessorie~~ non si applica la procedura di sopraelevazione fino ad un metro prevista dal comma 1 dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

9. ~~Per gli edifici dichiarati di interesse culturale prevalgono le disposizioni del Decreto Legislativo 22/10/2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali. Per tutti gli altri beni considerati come culturali dallo stesso Codice, vale quanto previsto dall'art. 115 delle presenti norme.~~

Ferma restando in capo alla Soprintendenza per i beni culturali e del paesaggio la competenza autorizzativa degli interventi su beni vincolati dal D.Lgs. 42/2004, la sopraelevazione degli edifici posti in aderenza a quelli vincolati è subordinata, ai sensi dell'art. 21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ed al rispetto degli artt. 877 e 879 del Codice Civile.

Gli interventi sugli edifici di proprietà pubblica, **ma anche a quelli appartenenti ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza scopo di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui realizzazione ~~la cui esecuzione~~ risalga ad oltre settant'anni, sono ~~subordinati~~ sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale in relazione al comitato disposto ~~alla verifica dell'interesse ai sensi~~ degli artt. 10 e 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs:42/2004.**

Per gli edifici dichiarati di interesse culturale prevalgono le disposizioni del decreto Legislativo 22.10.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali. Per tutti gli altri beni considerati come culturali dallo stesso Codice, vale quanto previsto dall'art. 102 delle norme di attuazione del vigente PRG variante 2019.

Le specifiche disposizioni di tutela riguardanti le cose quali affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi, esposti o non alla pubblica vista, di cui agli artt. 11 e 50 del D. Lgs. 42/2004, e le testimonianze della Prima guerra mondiale, di cui ai medesimi articoli poc'anzi citati e alla specifica L. 7 marzo 2001, n. 78 recante Tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale, di competenza della Soprintendenza, si configurano in termini indipendenti e comunque prevalenti nei confronti delle previsioni del Piano regolatore in materia di classificazione degli edifici.

10. Il Regolamento Edilizio elenca gli elaborati tecnici necessari per la presentazione dei progetti relativi ai vari interventi edilizi.

~~11.~~ **10 bis** Gli interventi finalizzati al recupero e valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali e alla integrazione del manufatto nel contesto, **possono essere reinterpretati** con forme e articolazioni spaziali del tutto nuove e non soggiate a principi di mimetismo, attraverso soluzioni che richiama ad un linguaggio dell'architettura contemporanea.

La possibilità di affrontare il tema architettonico in chiave contemporanea non deve essere intesa in termini prescrittivi. Rappresenta una possibilità di intervento che consenta di porsi di fronte ad un progetto relativo ad un edificio anche adottando scelte contemporanee, quali possibili soluzioni rispetto a quelle maggiormente orientate all'intervento filologico e alla conservazione dell'impostazione storico formale.

Queste possibilità di intervento devono essere ~~sostenute~~ affrontate approfondendo, con adeguati elaborati progettuali, le caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento e il sistema di relazioni con l'immediato contesto in cui è collocato, con particolare riferimento agli edifici adiacenti, limitrofi e a quelli contrapposti, al tessuto edilizio in cui è collocato.

Questo approfondimento dovrà essere corredato da una documentazione tecnica che comprenda:

- rilievo qualitativo degli edifici su cui si interviene, **inteso quale rilievo architettonico e critico descrittivo degli aspetti principali** (attacco a terra, fori al piano terra e piani superiori, tipologia dei materiali di finitura tipo intonaci, partizione e qualità dei serramenti esterni, gronde e manti di copertura) e quelli a cui si contrappone (viste dirette a scala urbana);
- approfondimenti sulle tipologie sia insediative sia degli elementi minuti formali che compongono gli edifici oggetto di intervento (tipo edilizio, foronomia, mobilità verticale, sistema delle coperture, aree pertinenziali ecc.);

- la puntuale verifica dei fronti di pregio da tutelare e quelli da riqualificare, in relazione alla complessità della scala urbana; in particolare una verifica del sistema delle relazioni con l'immediato contesto con gli edifici adiacenti, limitrofi e a quelli contrapposti;
- i fronti di pregio, individuati con apposita grafia nella cartografia di PGTIS, sono tutelati a prescindere dalla categoria operativa nella quale sono classificati gli edifici cui appartengono, come descritto al comma 1 dell'art. 27.
- lettura dei caratteri dell'articolazione degli spazi sia pubblici, rapporto con la strada/piazza, sia privati, rapporti con le corti interne, con le aree marginali, con il territorio aperto, ecc.;
- raccolta di materiale documentativo di riferimento.

Gli interventi devono richiamare l'uso dei materiali tradizionali anche declinandoli e reinterpretandoli con nuove forme, tipologie, accostando la tradizione alla contemporaneità dell'uso. I nuovi materiali devono, anche attraverso il contrasto, creare un valore della materialità nell'inserimento armonico degli elementi. Si evidenzia che le possibilità di innovazione sono ricondotte ai margini di intervento ammessi per le diverse categorie operative.

~~12.~~ 11. Ogni opera deve essere realizzata nel pieno rispetto dei caratteri dell'edilizia tradizionale locale. Per quanto concerne i materiali di copertura, gli intonaci, la disposizione, la forma e i materiali dei fori e degli infissi, le scale ed i poggiali, i materiali di pavimentazione, ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nel "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici". **A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi quanto previsto al precedente punto ~~11.~~ 10 bis.**

~~13.~~ 12. E' ammesso l'accorpamento di volumi accessori e delle superfetazioni esistenti mediante la loro demolizione e ricostruzione; in questo caso, al fine di promuovere il recupero degli elementi incongrui, è previsto un aumento dei parametri edilizi originali delle parti demolite (**volume** **SUN** superficie coperta così come esistenti al 2.10.1991.) Tale aumento è del 40% massimo se la ricostruzione è completamente interrata e del 15% se fuori terra. **A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi quanto previsto al punto ~~11.~~ 10 bis.**

~~14.~~ 13. Nelle aree rientranti nel perimetro degli Insediamenti storici ove permesso, è ammessa la realizzazione di **piccole costruzioni manufatti** accessorie ai sensi dell'art. 3 comma 4 lett. b del Regolamento urbanistico edilizio provinciale di servizio (depositi, legnaie e simili) di volumetria superficie massima pari a mq. 15 25 mc e altezza massima sottogronda di 2,20 ml, secondo le tipologie previste in calce alle norme, nella quantità di un manufatto per edificio residenziale, fino a un massimo di due, in presenza di più unità immobiliari di proprietà diverse. ~~Tali volumi superfici non vengono computati ai fini degli indici urbanistici e non sono cumulabili con i volumi le superfici previste dal comma precedente; devono comunque rispettare le distanze dai confini e dagli edifici previste dall'art. 7 e quelle dalle strade previste nell'apposito articolo.~~ In alternativa alle **manufatti costruzioni** accessorie di cui sopra, è ammessa la costruzione di tettoie che dovranno essere realizzate in legno con copertura a falda unica in **laterizio** cotto, con superficie massima coperta di 15 mq e altezza massima ml 3,00. Queste **manufatti** costruzioni non potranno insistere sulle aree normate dagli artt. ~~42, 46, 86 e 93~~ 29, 33, 73 e 80 e sulle aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico.

~~15.~~ 14. Negli spazi non edificati dei centri storici ad esclusione di quello di Ala, è ammessa la realizzazione di volumi interrati ad uso deposito o garage, con le relative rampe di accesso, purché adeguatamente dimensionate e realizzate in coerenza con i caratteri specifici e con le relazioni puntuali del centro storico. Rapporto utilizzo interrato max 80% della superficie libera.

~~16-15.~~ Si considerano “volumi tecnici” quelli descritti all’art. 3 comma y) della L.P. 15/2015 ~~i cordoli di rinforzo delle murature, la regolarizzazione delle falde e la copertura dei tetti piani con tetti a falde. La realizzazione di tali opere è sempre ammessa in tutte le categorie di intervento fatta eccezione per gli interventi di restauro.~~

~~17-~~ 16. Le aree libere di pertinenza degli edifici comprese nel perimetro degli insediamenti storici sono inedificabili, salvo quanto previsto ai precedenti commi. Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del centro storico; a tal fine sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate.

~~18-~~ 17. Gli edifici degli insediamenti storici, entro e fuori le perimetrazioni, al fine di promuoverne un reale recupero sociale e funzionale, assoggettati a qualsiasi categoria di intervento edilizio, tipologia e utilizzo, possono essere utilizzati, nella loro completa consistenza entro e fuori terra, quali sedi di istituti scolastici di ogni ordine e grado, istituti di credito, di assicurazioni, di fondazioni pubbliche e private, di organizzazioni legalmente riconosciute e più in generale a funzioni di carattere socio economico. Questi interventi devono garantire un alto profilo di progettualità e creare sinergia con le attività presenti nell'ambito storico e nell'immediato perimetro. Queste nuove funzioni devono in ogni caso rispettare i vincoli funzionali imposti dalla L.P. 15/2015 quali l'art. 105 e art. 107 nel recupero degli immobili, e nel rispetto di quanto previsto dal comma 7 sopra descritto.

18. Qualora vi sia una discordanza in relazione alle categorie di intervento edilizio tra le cartografie del PGTIS e le schede, la prevalenza è attribuita a quest'ultime essendo documentazione di maggiore dettaglio. Per quanto riguarda gli ampliamenti ammessi e l'applicazione dell'articolo 105 prevale quanto indicato nei quadri B e B1 allegati alle norme di attuazione del piano.

Art. 29 17 Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici

1. Tutte le attività di trasformazione edilizia che interessano le zone di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale così come quelle che interessano gli edifici classificati come centri storici isolati, oltre a rispettare le prescrizioni del P.R.G. devono essere conformi alle disposizioni contenute nel “Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici”. ~~A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 1110 bis.~~

Art. 30 18 Gradi di protezione degli edifici esistenti e loro classificazione per categorie di intervento

1. Gli edifici esistenti negli insediamenti storici, come evidenziato nella Cartografia del PRG, sono classificati nelle seguenti categorie di intervento così come definite dall'art. 77 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

- R1: interventi di restauro per gli edifici da conservare;
- R2: interventi di risanamento conservativo per gli edifici da recuperare;
- R3: interventi di ristrutturazione per edifici suscettibili di trasformazione e di demolizione con ricostruzione;

- R5 7: interventi di nuova costruzione intesi come ristrutturazione di edifici con ampliamenti e sopraelevazioni superiori a quelli ammessi per la categoria R3;

- R6: interventi di sola demolizione per i fabbricati di cui si sollecita l'eliminazione definitiva.

2. La sequenza di categorie di intervento di cui al comma 1, corrisponde a valori decrescenti del "grado di protezione" assicurato agli immobili. Pertanto negli edifici esistenti classificati in una determinata categoria di intervento sono consentiti anche gli interventi ammessi per quelli delle categorie superiori, ovvero tipici dei gradi di protezione più elevati, esclusi quelli in categoria R6.

3. Oltre agli edifici soggetti alla categoria di intervento di cui al comma 1 la cartografia del P.R.G. individua ~~i~~manufatti le costruzioni accessorie presenti nelle aree di pertinenza degli edifici del centro storico. Tali manufatti sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria così come definita dagli articoli ~~31~~ 19 e ~~32~~ 20. Gli interventi di manutenzione straordinaria, anche con riferimento alle tecniche costruttive e alle formule compositive proprie del centro storico, sono subordinati alla ricomposizione formale e alla riqualificazione dei fabbricati e delle loro pertinenze.

A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. ~~28~~ 16 punto ~~11~~ 10 bis.

L'intervento di manutenzione straordinaria deve essere esteso all'intero manufatto e al suo contesto. Fatte salve le destinazioni d'uso in atto alla data di entrata in vigore del P.G.T.I.S. (16.12.1987), tali manufatti possono essere destinati unicamente a funzioni accessorie alla residenza ed alle destinazioni d'uso compatibili con la stessa di cui all'art. ~~26~~ 14 comma 1. E' sempre ammessa la possibilità della demolizione definitiva.

4. Gli edifici danneggiati o distrutti a causa di eventi calamitosi possono essere oggetto di ricostruzione recuperando i volumi e le superfici preesistenti. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. ~~28~~ 16 punto ~~11~~ 10 bis.

5. Le categorie di intervento previste per gli edifici isolati di interesse storico sono quelle riportate per ogni singolo edificio nel Quadro F.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici, al fine di consentire il mantenimento in efficienza.

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli soggetti a restauro, consentendo il rinnovo di parti degradate nonché l'accorpamento di unità immobiliari mantenendo volume urbanistico, SUN e destinazione d'uso invariati.

8. Gli interventi di restauro - R1 - sono individuati per edifici aventi particolare interesse storico artistico per qualità formali, o in quanto rappresentativi di tipologie corrispondenti a funzioni pubbliche, o essenziali per definire un particolare contesto ambientale quali le piazze o le vie principali.

9. Gli interventi di risanamento conservativo - R2 - sono individuati per edifici di notevole interesse storico-ambientale, rappresentativi di una tipologia ricorrente o facenti parte di un insieme omogeneo, urbano o rurale.

10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia - R3 - sono previsti per edifici storici che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici e delle finiture originarie, in quanto molto manomessi da successivi interventi, o molto compromessi staticamente.

11. Gli interventi di nuova costruzione – R ~~5~~ 7 - sono rivolti alla ristrutturazione di edifici mediante ampliamenti/sopraelevazioni superiori a quelli consentiti per la categoria della ristrutturazione edilizia.

12. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione - R6 - sono riservati ad edifici storici o recenti che non si integrano col tessuto circostante o che non hanno alcun elemento di interesse storico, architettonico ed ambientale.

Art. 31 19 Manutenzione ordinaria

~~1. Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare periodicamente le finiture, la funzionalità e l'efficienza degli edifici, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.~~

~~2. Rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e gli interventi necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, con i conseguenti piccoli lavori interessanti anche le superfici esterne, ecc. Queste opere devono conservare e valorizzare i caratteri storici dei manufatti ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi tipici della consuetudine edilizia tradizionale anche in riferimento alle indicazioni contenute nel "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici". A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.~~

~~3. In particolare nella categoria operativa sono ammessi i seguenti interventi:~~

~~– gli interventi di riparazione delle finiture degli edifici e cioè la pulitura delle facciate, la tinteggiatura, il rifacimento di intonaci e dei rivestimenti; la riparazione o la sostituzione parziale o totale degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi quali le grondaie, i pluviali, i comignoli, il manto di copertura, i balconi, le ringhiere, gli abbaini, le cornici, le vetrine, le finestre, le porte, le insegne;~~

~~– la manutenzione periodica del verde;~~

~~– la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di singoli elementi delle finiture come pavimenti, infissi, intonaci;~~

~~– la riparazione o la sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;~~

~~– la sistemazione dell'assetto di corti, piazzali e altri spazi scoperti;~~

~~Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture esterne.~~

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dall'art. 77 comma 1 lettera a) della P.L. 15/2015. Queste opere devono conservare e valorizzare i caratteri storici dei manufatti ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi tipici della consuetudine edilizia tradizionale anche in riferimento alle indicazioni contenute nel "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici".

2. In particolare nella categoria operativa sono ammessi i seguenti interventi:

- La pulitura delle facciate, la tinteggiatura, il rifacimento di intonaci e dei rivestimenti; la riparazione o la sostituzione parziale o totale degli infissi, dei pavimenti e degli elementi architettonici/costruttivi quali grondaie, i pluviali, i comignoli, il manto di copertura, i balconi, le ringhiere, gli abbaini, le cornici, le vetrine, le finestre, le porte, le insegne.
- La manutenzione periodica del verde;
- La riparazione o sostituzione degli impianti ed apparecchi igienico-sanitari che non comportino la costruzione o destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- La sistemazione dell'assetto di corti, piazzali e altri spazi scoperti.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di nuove aperture esterne.

~~A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.~~

Art. 32 20 Manutenzione straordinaria

~~1. Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

~~2. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria:~~

~~a) il rifacimento o l'installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari;~~
~~b) la realizzazione di chiusure o aperture interne che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo;~~

~~c) il consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità di conservazione;~~

~~d) il rifacimento di intonaci e rivestimenti e la tinteggiatura; il rifacimento di abbaini, balconi, ballatoi, ed elementi architettonici esterni quali zoccolature, ringhiere, infissi, porte, cornici, vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni ecc.; la coibentazione e il rifacimento totale del manto di copertura. Il rifacimento e le eventuali sostituzioni dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali. È inoltre ammessa la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza;~~

~~e) il consolidamento, il rinnovo e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati; muri principali, scale, androni, avvolti, architravi e solai, purché ne vengano mantenuti la posizione ed i caratteri originari. Eventuali modificazioni dei caratteri originali dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti;~~

~~f) la realizzazione o l'eliminazione di aperture interne e delle tramezzature, nonché l'accorpamento delle unità immobiliari. Sono ammesse inoltre modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni;~~

~~g) a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.~~

~~3. Per gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto successivo e alla realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa vigenti.~~

~~4. I volumi tecnici devono essere realizzati senza comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli edifici. Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari a rispetto della normativa vigente, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.~~

~~1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'art. 77 comma 1 lettera b) della L.P. 15/2015.~~

~~E' inoltre ammessa la sistemazione degli spazi di pertinenza.~~

~~Gli interventi ammessi dovranno mantenere la posizione delle strutture ed i caratteri originari. Eventuali modificazioni dei caratteri originali dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.~~

A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 2816 punto 44.10 bis

Art. 33 21 Interventi di restauro (edifici della categoria R1)

~~1. Per interventi di restauro si intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili.~~

~~2. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria nella categoria operativa del restauro, sempre con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali, sono ammessi interventi quali:~~

~~a) il consolidamento il ripristino ed il recupero degli elementi strutturali verticali e orizzontali dell'edificio (scale, coperture, solai, pilastature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.) mediante lavori quali la sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti e le riprese di murature, purché esclusivamente diretti a conservare il sistema statico dei manufatti e dei fabbricati onde consentirne la sopravvivenza e purché le opere che rafforzano importanti elementi strutturali non ne comportino la sostituzione. Qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome o dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Occorre procedere alla ricostruzione di parti degli elementi strutturali eventualmente crollate al fine del mantenimento e della valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti e delle parti comuni dell'edificio;~~

~~b) il rinnovo per sostituzione, limitata all'indispensabile, degli elementi costruttivi dell'edificio con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghe a quelle da sostituire;~~

~~c) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado architettonico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà intervenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura; il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione fotografica; l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio, nelle posizioni più coerenti col sistema distributivo dell'edificio, esclusa l'installazione di ascensori o di altri corpi montanti che comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) o che comportino l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti;~~

~~d) l'esecuzione di tramezzature, purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.). L'eventuale suddivisione in più unità immobiliari (o l'aggregazione) è possibile, qualora non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, qual i saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni ecc.;~~

~~e) la ricomposizione allo stato originario sulla base di documentazione attendibile di parti dell'edificio e/o di singoli elementi architettonici così come l'eventuale completamento di opere incompiute e la ricostruzione di parti crollate, purché sulla base di documentazione storica attendibile e sempre con rigore filologico;~~

~~f) il ripristino ovvero ricostruzione di parti originali dell'edificio demolite e scomparse, ma solo se queste ultime sono accertabili mediante disegni, documenti, fotografie e catasti e purché il ripristino avvenga con materiali, tecniche e forme uguali e analoghi agli originali, avendo cura che sia comunque consentita una lettura storica dell'edificio; a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.~~

~~g) il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con le esigenze di tutela dell'edificio.~~

~~Nel caso di recupero del sottotetto a fini abitativi, e qualora sia assolutamente indispensabile per ragioni di igiene o sicurezza, è ammessa l'apertura di finestre in falda nella misura massima del 3% della superficie della falda;~~

~~h) la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza quali corti, piazzali, giardini o coltivi, mantenendone la configurazione e l'uso attuali;~~

~~i) il restauro e ripristino di tutte le finiture; qualora non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. È obbligatorio il restauro e il ripristino di tutti gli elementi originari di poggiali, balconi, ballatoi, abbaini; ne è ammesso il rifacimento qualora risultino irrimediabilmente degradati o crollati e purché ne siano riproposti i caratteri originari;~~

~~j) il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano irrimediabilmente degradate, purché ne siano mantenuti i caratteri originari.~~

~~3. Contestualmente all'intervento di restauro deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale. Andranno pertanto eliminati gli elementi estranei agli organismi edilizi, intendendo per tali tutte le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio e che non sono integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dei fabbricati.~~

~~Gli elementi architettonici o decorativi esterni o interni di particolare interesse, quali le volte, i portali, le stufe, i dipinti, gli affreschi, ecc., devono essere mantenuti e valorizzati.~~

1. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e di restauro di cui al comma 1 lett. c) dell'art. 77 della L.P. 15%2015, sempre con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali, sono ammessi interventi quali:

- a) Sostituzione di elementi strutturali non recuperabili a causa delle condizioni di degrado, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, piani volumetriche, di sagome o dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- b) L'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado architettonico. L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà intervenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura; il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione fotografica. L'inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire carenze funzionali dell'edificio, nelle posizioni più coerenti con il sistema distributivo dell'edificio. E' di norma esclusa l'installazione di ascensori o di altri corpi montanti che comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.) o che comportino l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti, fatti salvi specifici interventi in deroga;

- c) L'esecuzione di tramezzature, purchè non alterino spazi unitari significativi e caratterizzanti da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.). L'eventuale suddivisione in più unità immobiliari (o l'aggregazione) è possibile, qualora non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone, ecc.;
- d) La ricomposizione allo stato originario sulla base di documentazione attendibile di parti dell'edificio e/o di singoli elementi architettonici così come l'eventuale completamento di opere incompiute e la ricostruzione di parti crollate, purchè sulla base di documentazione storica attendibile e sempre con rigore filologico;
- e) Il ripristino ovvero la ricostruzione di parti originali dell'edificio demolite e scomparse, ma solo se queste ultime sono accertabili mediante disegni, documenti, fotografie e catasti e purchè il ripristino avvenga con materiali, tecniche e forme uguali e analoghi agli originali, avendo cura che sia comunque consentita una lettura storica dell'edificio;
- f) Il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con le esigenze di tutela dell'edificio. Nel caso di recupero del sottotetto a fini abitativi, e qualora sia assolutamente indispensabile per ragioni di igiene e sicurezza, è ammessa l'apertura di finestre in falda nella misura massima del 3% della superficie della falda;
- g) La sistemazione degli spazi esterni di pertinenza quali corti, piazzali, giardini o coltivi, mantenendone la configurazione e l'uso attuali;
- h) Il restauro e il ripristino di tutte le finiture. Qualora non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. E' obbligatorio il restauro e il ripristino di tutti gli elementi originari di poggiali, balconi, ballatoi, abbaini; ne è ammesso il rifacimento qualora risultino irrimediabilmente degradati o crollati e purchè ne siano riproposti i caratteri originari;
- i) Il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano irrimediabilmente degradate, purchè ne siano mantenuti i caratteri originari
- j) **Fermo restando in capo alla Soprintendenza per i beni culturali e del paesaggio la competenza autorizzativa degli interventi su beni vincolati dal D.Lgs 42/2004, a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza, è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 2816 punto 11.10 bis**

Art. 33-bis 21 bis Restauro degli spazi di pertinenza

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.

Le aree pertinenziali fanno riferimento all'assetto proprietario alla data del 25 maggio 2019, adozione preliminare del PGTIS. Su queste aree pertinenziali valgono le disposizioni contenute nei successivi articoli 30 "Spazio privato degli edifici" e 31 "Spazio privato da riqualificare" e 29 "Aree libere del centro storico" e 32 "Spazi pubblici da riqualificare".

Coerentemente a quanto sopra disciplinato sono ammessi:

- rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio: sono vietate pavimentazioni in asfalto e quelle non confacenti con la tipologia dell'edificio;
- 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 compatibili con l'edificio esistente e/o con interventi di architettura contemporanea;
- parcheggi in superficie a servizio dei relativi edifici per il soddisfacimento dello standard di legge, con pavimentazioni in materiali tradizionali, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, recinzioni, ecc.;
- gli elementi di arredo di cui all'articolo 78, comma 2, lett.c) della l.p.15/2015 e art.26 del regolamento urbanistico;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture con copertura morbida e mobile, a tinta unica con colori sobri, aperti sui lati, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali nei limiti dell'art. 78 della L.P. 15/2015.

In questi spazi:

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde: le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti;
- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni isolate o addossate al corpo dell'edificio principale;
- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie ~~di cui all'articolo 21 delle presenti norme e cui all'~~ articolo 3, comma 4, lett.b) del regolamento urbanistico-edilizio provinciale vigente (d.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e ss.mm.).

Art. 34 22 Interventi di risanamento conservativo – (edifici della cat. operativa R2)

~~1. Per interventi di risanamento conservativo si intendono quelli finalizzati all'adeguamento all'uso moderno degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità soprattutto in ordine alle esigenze igienico-sanitarie; alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia. È vincolante l'impiego di materiali e tecniche locali e tradizionali per tutti gli interventi.~~

~~2. Rientrano in tale categoria, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro, i seguenti interventi:~~

- ~~a) la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio e a condizione che non si determini l'impoverimento dell'apparato decorativo preesistente;~~
- ~~b) il ripristino o la ricostruzione, con modeste modifiche, di poggiali, balconi e ballatoi, purché con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali conformi alle tipologie edilizie esistenti;~~
- ~~c) il rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali riproponendo l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde ed il rifacimento dei manti di copertura anche con materiali in cotto diversi dagli originali;~~
- ~~d) l'inserimento, nel numero e dimensioni compatibili con l'estensione delle falde, di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nel sottotetto finalizzati al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari e purché siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura. La superficie complessiva delle finestre a falda non dovrà superare il 3% della superficie della falda sulla quale insiste. E' ammesso, inoltre, l'inserimento di un abbaino in falda di tipo tradizionale e conforme alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni~~

progettuali, che non dovrà interrompere la continuità della gronda. In copertura è comunque vietato realizzare logge rientranti nelle falde (balconi "a vasca");

e) il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di collegamenti verticali (scale) e di parti limitate di muri portanti interni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Lo spostamento della quota dei solai è consentito purché non dia luogo ad alterazioni delle partiture e degli elementi decorativi o architettonici dei prospetti quali ballatoi, balconi ecc. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione di fori e balconi; è ammesso pure l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati e di ascensori; a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.

f) il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, della tipologia edilizia e delle disposizioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali, per quanto riguarda i balconi e i ballatoi; i portoni, le finestre e le portefinestre. È ammessa la riapertura di porte o finestre murate la cui chiusura ha prodotto evidenti e negative alterazioni ai prospetti originari e l'inserimento di nuove aperture nei tamponamenti in legno, che vanno tuttavia conservati;

g) la modifica di portoni, porte esterne e finestre, ma solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e solo nei casi contemplati dal Repertorio delle soluzioni progettuali e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle fronti e dell'edificio;

h) l'eventuale apertura di nuovi fori, ma solo qualora si rendesse necessaria per ragioni igienico-sanitarie, purché non venga alterata l'unitarietà compositiva del prospetto e a condizione che l'intervento sia eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle fronti con l'impiego degli stessi materiali dei fori esistenti e secondo le indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali;

i) il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi;

j) l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici;

3. Per mutate esigenze funzionali e d'uso, è possibile effettuare modificazioni dell'assetto planimetrico come la formazione di soppalchi. Salvo che per gli edifici espressamente individuati in cartografia, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015 o nel rispetto delle indicazioni del Quadro B in calce alle presenti norme. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio.

4. Sulle facciate non prospicienti vie e spazi pubblici o su aree vincolate a tutela paesistica e ambientale sono ammesse la ricomposizione edilizia con accorpamento di volumi separati e con la conseguente modifica dei prospetti, nonché l'apertura di nuovi fori a soli fini igienico-sanitari.

5. Gli interventi sopra elencati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia esterni che interni, presenti negli edifici quali le volte, i portali, le stufe, i dipinti, gli affreschi, ecc., che devono essere mantenuti e valorizzati.

1. Oltre agli interventi di risanamento conservativo definiti dall'art.77 comma 1 lettera d) della L.P. 15/2015, rientrano in tale categoria, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed i seguenti interventi:

a) il ripristino e la ricostruzione, con modeste modifiche, di poggioli, balconi e ballatoi, purchè con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali conformi alle tipologie edilizie esistenti;

b) il rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali riproponendo l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde ed il rifacimento dei manti di copertura anche con materiali in cotto diverso dagli originali;

c) l'inserimento, nel numero e dimensioni compatibili con l'estensione delle falde, di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nel sottotetto finalizzati al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari e purchè siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura. La superficie complessiva delle finestre a falda non dovrà superare il 3% della superficie della falda sulla quale insiste. E' ammesso, inoltre, per il recupero abitativo dei sottotetti, l'inserimento di un abbaino in falda di tipo tradizionale e conforme alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali, che non dovrà interrompere la continuità della gronda. In copertura è comunque vietato realizzare logge rientranti nelle falde (balconi "a vasca"); qualora l'intervento al piano sottotetto sia consentito ai sensi dell'art. 105 della L.P. 15/2015, dovrà ricomprendere l'intero piano dell'edificio;

d) E' ammesso il rifacimento dei collegamenti verticali (scale) e di parti limitate di muri portanti interni qualora siano degradate o crollate, purchè sia mantenuto il posizionamento originale. Lo spostamento della quota dei solai è consentito purchè non dia luogo ad alterazioni delle partiture e degli elementi decorativi o architettonici dei prospetti quali balconi, ballatoi, ecc. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione di fori e balconi; è ammesso pure l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati e di ascensori.

e) il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari, della tipologia edilizia e delle disposizioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali, per quanto riguarda i balconi e i ballatoi, i portoni, le finestre e le portefinestre. E' ammessa la riapertura di porte o finestre murate la cui chiusura ha prodotto evidenti e negative alterazioni ai prospetti originari e l'inserimento di nuove aperture nei tamponamenti in legno, che vanno tuttavia conservati;

f) la modifica di portoni, porte esterne e finestre, ma solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e solo nei casi contemplati dal Repertorio delle soluzioni progettuali e sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle fronti e dell'edificio;

g) l'eventuale apertura di nuovi fori, ma solo qualora si rendesse necessaria per ragioni igienico-sanitarie, purchè non venga alterata l'unitarietà compositiva del prospetto e a condizioni che l'intervento sia eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle fronti con l'impiego degli stessi materiali dei fori esistenti e secondo le indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali;

h) il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi;

i) l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici;

l) a fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 4-10 bis.

Art. 34-bis 22 bis Risanamento conservativo degli spazi di pertinenza

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso: è consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Le aree pertinenziali fanno riferimento all'assetto proprietario alla data del 25 maggio 2019, adozione preliminare del PGTIS. Su queste aree pertinenziali valgono le disposizioni contenute nei successivi articoli 30 "Spazio privato degli edifici" e 31 "Spazio privato da riqualificare" e 29 "Aree libere del centro storico" e 32 "Spazi pubblici da riqualificare".

Coerentemente a quanto sopra disciplinato sono ammessi:

- rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali tradizionali;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno, compreso il ripristino degli esistenti, dovrà prevedere l'adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un altro grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- parcheggi in superficie o interrati a servizio dei relativi edifici, come disciplinati dall'art. 28 comma 15 delle presenti NTA, con pavimentazioni in materiali tradizionali anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea e purché non comportino alterazione di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'amministrazione comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile;
- gli elementi di arredo di cui all'articolo 78, comma 2, lett.c) della l.p.15/2015 e art.26 del regolamento urbanistico;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture con copertura morbida e mobile, a tinta unica con colori sobri, aperti sui lati, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali nei limiti dell'art. 78 della L.P. 15/2015.

In questi spazi:

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde: le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti, ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie. A tal fine si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni permeabili che permettano la crescita del verde;
- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni isolate o addossate al corpo dell'edificio principale;
- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie di cui all'articolo 21 delle presenti norme e articolo 3, comma 4, lett.b) del regolamento urbanistico-edilizio provinciale vigente (d.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. e ss.mm.).

Art. 35 23 Interventi di ristrutturazione edilizia (edifici della categoria operativa R3)

~~1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a rendere razionali ed efficienti organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e avente possibile diversa 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.~~

~~2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:~~

~~a) opere per adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso. È possibile variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone~~

~~l'aspetto architettonico e i materiali. Sono compresi anche gli interventi consistenti nella demolizione, anche parziale, con ricostruzione nel limite del volume urbanistico (Vt) esistente nonché: la sopraelevazione, ove ammessa, per il recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 105 della L.P. 15/2015 o in alternativa, se più favorevole, quanto previsto dal Quadro B, l'ampliamento della superficie utile netta nel rispetto del volume urbanistico esistente, l'ampliamento laterale nel limite massimo del 20 % della SUN esistente, l'aggregazione di fabbricati esistenti, subordinatamente alla preventiva presentazione di un dettagliato elaborato di rilievo corredato di tutti gli elementi atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche e materiali di pregio nonché la presenza di elementi di particolare valore storico-testimoniale soggetti a tutela ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.~~

~~b) Gli interventi di ricostruzione dovranno riproporre assetti planivolumetrici nonché caratteri tipologici ed elementi costruttivi compatibili con il contesto storico in cui ricadono (forma semplice e compatta, eliminazione di tutti gli elementi incongrui, ecc.) e riferirsi alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici. Nella ricostruzione vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.~~

~~c) La demolizione e ricostruzione, se interessa il 50% dell'altezza delle murature perimetrali, è ammessa previo parere positivo della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità della Vallagarina (CPC) in funzione della competenza attribuita alle commissioni dalla L.P. 4 agosto 2015 n.15 e s. m. in merito alla coerenza con il contesto in cui è inserito l'edificio, alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, ai materiali utilizzati e presenti, all'adeguamento dell'edificio sotto il profilo energetico e statico (rispetto delle normative antisismiche) nonché alla migliore fruibilità dal punto di vista abitativo. Il progetto di demolizione e ricostruzione dovrà prevedere il rilievo dettagliato dell'edificio corredato di tutti i particolari atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche di pregio nonché l'eventuale presenza di materiali e/o elementi di particolare rilievo o pregio.~~

~~d) La ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica. La ricostruzione di volumi cadenti o perduti deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.~~

~~3. Le nuove strutture di copertura dovranno essere realizzate in conformità alla tradizione locale in particolare per quanto riguarda il numero e la pendenza delle falde. Dovrà essere comunque garantita la regolarità della copertura ed il suo corretto inserimento, anche visivamente, rispetto all'intorno. Si dovrà ridurre il più possibile lo spessore della gronda per la parte in aggetto. La sopraelevazione dovrà interessare l'intero edificio o l'intera porzione di edificio formalmente autonoma che assicuri alla nuova copertura completezza formale e tipologica. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 punto 11.~~

1. Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia definiti dall'art. 77 comma 1 lettera e della L.P. 15/2015, in tale categoria rientrano:

a) la sopraelevazione, ove ammessa, per il recupero abitativo di cui all'art. 105 della L.P. 15/2015 o in alternativa, se più favorevole, quanto previsto dal Quadro B, l'ampliamento della superficie utile netta nel rispetto del volume urbanistico esistente, l'ampliamento laterale nel limite massimo del 20% della SUN esistente e comunque non superiore a mq. 35, l'aggregazione di fabbricati esistenti, subordinatamente alla preventiva presentazione di un dettagliato elaborato di rilievo corredato di tutti gli elementi atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche e materiali di pregio nonché presenza di elementi di particolare valore storico-testimoniale soggetti a tutela ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

b) gli interventi di ricostruzione dovranno riproporre assetti plani volumetrici nonché caratteri tipologici ed elementi costruttivi compatibili con il contesto storico in cui ricadono (forma semplice e compatta, eliminazione di tutti gli elementi incongrui, ecc.) e riferirsi alle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici. Nella ricostruzione vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro completezza formale e dignità architettonica.

c) la demolizione e ricostruzione, se interessa il 50% dell'altezza delle murature perimetrali, è ammessa previo parere positivo della Commissione per la pianificazione territoriale e del paesaggio della Comunità della Vallagarina (CPC) – in funzione della competenza attribuita alle commissioni della L.P. 15/2015 – in merito alla coerenza con il contesto in cui è inserito l'edificio, alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, ai materiali utilizzati e presenti, all'adeguamento dell'edificio sotto il profilo energetico e statico (rispetto alle normative antisismiche) nonché alla migliore fruibilità dal punto di vista abitativo. Il progetto di demolizione e ricostruzione dovrà prevedere il rilievo dettagliato dell'edificio corredato di tutti i particolari atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche di pregio nonché l'eventuale presenza di materiali e/o elementi di particolare rilievo o pregio.

d) la ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica. La ricostruzione di volumi cadenti o perduti deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

2. le nuove strutture di copertura dovranno essere realizzate in conformità alla tradizione locale in particolare per quanto riguarda il numero e la pendenza delle falde. Dovrà comunque essere garantita la regolarità della copertura ed il suo corretto inserimento, anche visivamente, rispetto all'intorno. Si dovrà ridurre il più possibile lo spessore della gronda per la parte in aggetto. La sopraelevazione dovrà interessare l'intero edificio o l'intera porzione di edificio formalmente autonoma che assicuri alla nuova copertura completezza formale e tipologica.

3. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 11 10 bis.

Art. 35-bis 23 bis Ristrutturazione degli spazi di pertinenza

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. Le aree pertinenziali fanno riferimento all'assetto proprietario alla data del 25 maggio 2019, adozione preliminare del PGTIS. Su queste aree pertinenziali valgono le disposizioni contenute nei successivi articoli 30 "Spazio privato degli edifici" e 31 "Spazio privato da riqualificare" e 29 "Aree libere del centro storico" e 32 "Spazi pubblici da riqualificare".

Coerentemente a quanto sopra disciplinato sono ammessi:

- rifacimento e/o realizzazione di pavimentazione con l'impiego di materiali tradizionali anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno, compreso il ripristino degli esistenti, dovrà prevedere l'adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un altro grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- parcheggi in superficie o interrati a servizio dei relativi edifici, come disciplinati dall'art. 28 comma 15 delle presenti NTA, con pavimentazioni in materiali tradizionali anche in discontinuità attraverso interventi di architettura contemporanea e purché non comportino

alterazione di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'amministrazione comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile;

- gli elementi di arredo di cui all'articolo 78, comma 2, lett.c) della l.p.15/2015 e art. 26 del regolamento urbanistico;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture con copertura morbida e mobile, a tinta unica con colori sobri, aperti sui lati, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali.
- ~~— piscine a supporto di edifici con destinazione turistico ricettiva, anche extra alberghiera, e agrituristica; i volumi di servizio devono necessariamente essere realizzati in interrato, avendo particolare attenzione all'inserimento paesaggistico ambientale sfruttando terrazzamenti o articolazioni morfologiche del territorio;~~
- nuove costruzioni come ampliamenti di volume dell'edificio principale, se ammesso dalla specifica scheda di intervento, da realizzarsi in aderenza ad esso;
- ~~i manufatti~~ le costruzioni accessorie di cui all'art. 3, comma 4, lett. b) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale vigente;
- le legnaie e i depositi attrezzi come previsti dalle presenti norme.

In questi spazi:

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde: le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti, ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie. A tal fine si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni permeabili che permettano la crescita del verde;
- non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni isolate.

Art. 36 24 Nuova costruzione – (edifici della categoria operativa R 5 7)

~~1. Sono qualificati interventi di nuova costruzione la ristrutturazione di edifici esistenti con ampliamenti e sopraelevazioni superiori al 20% della superficie utile netta.~~

1. Oltre agli interventi definiti dall'art. 77 comma 1 lettera g) della L.P. 15/2015, valgono le seguenti disposizioni.

2. Sono assoggettati a tale categoria di intervento edifici o parti di edifici privi di valori architettonici e ambientali. L'intervento è finalizzato anche alla realizzazione di nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e meglio inserite nel contesto insediativo rispetto a quelle preesistenti.

Qualora la zonizzazione riguardi un ambito entro cui sia esistente un edificio, l'intervento consentito è quello ricondotto nei limiti della ristrutturazione edilizia cui al precedente art. 23.

~~4. Per tali edifici si ammettono la demolizione e la ricostruzione del volume demolito, ampliamenti e sopraelevazioni di cui al comma successivo.~~

3. Per tali edifici si ammettono ampliamenti e sopraelevazioni di cui al comma successivo.

~~5.~~ 4. Ad esclusione degli edifici in centro storico di Ala e di quelli elencati nel Quadro B, nel rispetto degli altri parametri edificatori di zona e in particolare delle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, sono ammessi i seguenti ampliamenti massimi della SUN del volume edilizio esistente alla data di entrata in vigore della variante generale al PRG (18 novembre 1998).

- con superficie utile netta inferiore a 120 mq: ampliamento max 120 mq
- con superficie utile netta da 120 a 220 mq: ampliamento max 70 mq
- con superficie utile netta superiore a 220 fino a 365 mq: ampliamento max 50 mq (*)

(*) in questi casi non si applica l'ampliamento del 20% della SUN previsto per la categoria R3)

~~6.~~ 5. Ad esclusione degli edifici in centro storico di Ala, di quelli non soggetti all'art. 105 della L.P.15/2015, di cui all'art. 28 delle presenti norme, nonché di quelli elencati nel Quadro B1, per il recupero abitativo dei sottotetti, nel rispetto dei parametri di cui sopra, sono ammesse le seguenti sopraelevazioni massime computando i piani fuori terra da valle e con l'esclusione del sottotetto avente altezza in banchina inferiore a 50 cm:

- per gli edifici che presentino al 16.012.1987 due piani fuori terra: 2.50 m

- per gli edifici che presentino al 16.012.1987 tre piani fuori terra: 1.50 m
- per gli edifici che presentino al 16.012.1987 quattro piani fuori terra: 0.50 m

~~7-~~ 6. In generale questi interventi dovranno ispirarsi alle configurazioni architettoniche tradizionali, utilizzando nella progettazione e nell'esecuzione delle opere quanto riportato nel "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici" e mirando comunque a criteri di inserimento organico e continuità col contesto circostante.

~~8-~~ 7. Nella ricostruzione va prevista e adeguatamente progettata e realizzata anche la sistemazione di fronti eventualmente lasciati liberi dalle demolizioni, per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

~~9-~~ 8. La ricostruzione può recuperare i volumi e le superfici utili delle superfetazioni demolite inglobandoli nei nuovi involucri e corpi di fabbrica.

~~10-~~ 9. Se edifici o loro parti sono distrutti in seguito ad abbandono o ad eventi calamitosi, la ricostruzione, che si dovrà basare su documentazione attendibile, potrà recuperare le funzioni, le superfici utili e i volumi perduti, rispettando comunque le indicazioni tipologiche, edilizie e funzionali di zona. Analoghe disposizioni valgono per la ricostruzione di fabbricati accessori, qualunque sia la ragione della loro demolizione o distruzione.

~~11-~~ 10. Negli interventi necessari per eliminare strettoie della viabilità pubblica si ammettono trasferimenti delle volumetrie demolite, da eseguire sulla scorta di un attento rilievo dei corpi di fabbrica da abbattere e di un progetto completo di riordino urbano.

~~12-~~ 11. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto ~~11~~ 10 bis.

Art. 37 25 Demolizione senza ricostruzione – (edifici della categoria operativa R6)

1. Tali interventi sono definiti dall'art. 77 comma 1 lettera f) della L.P. 15/2015.

~~1-~~ 2. È costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità dell'ambito insediativo in cui ricadono. L'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.

~~2-~~ 3. La demolizione dei fabbricati della categoria operativa R6 va intesa come definitiva, nel senso che essi non possono essere ricostruiti.

~~3-~~ 4. Fino a quando l'edificio non venga demolito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria per la messa in sicurezza del fabbricato.

5. L'area, a seguito dell'avvenuta demolizione, è rappresentata in cartografia con la destinazione futura.

Art. 38 25 bis Manufatti Costruzione accessoria

1. Le costruzioni accessorie sono quei manufatti di limitate dimensioni con destinazione depositi attrezzi, piccoli fienili, legnaie ecc., come definiti all'art. 3 comma 4 lettera b) del Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale.

2. Queste costruzioni, a servizio indiretto degli edifici residenziali, non pertinenziali e non connessi alla residenza, saranno oggetto di intervento con la disciplina della manutenzione straordinaria, come prevista all'art. 20 delle presenti norme.

~~Per i manufatti accessori, contraddistinti da retino viola con sovrapposto un simbolo x nelle cartografie entro la perimetrazione degli insediamenti storici, è prevista la possibilità di conferma,~~

~~subordinata alla ricomposizione formale mediante tecniche costruttive e formule compositive proprie delle aggregazioni tradizionali, applicando i criteri della Ristrutturazione edilizia come descritti all'art. 35 23, categoria operativa R3. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di ingiungere opere conformi a quanto sopra, ed ha altresì facoltà di intervento sostitutivo nei casi che si presentino indecorosi o contrastanti con l'intorno ambientale, particolarmente per quei manufatti ricompresi nelle aree di cui all'articolo 4.6.~~

~~2. Fatta eccezione per gli edifici classificati nella categoria operativa R1, in tutti gli interventi sui prospetti esistenti è obbligatorio assicurare l'accorpamento, nei volumi principali cui i prospetti appartengono, delle superfetazioni, dei corpi annessi e delle costruzioni accessorie anche se attualmente risultano separate. Le costruzioni accessorie, a servizio diretto, già pertinenziali e connesse alla residenza, possono essere trasformate in funzione residenziale in ampliamento di quella esistente al fine di migliorare le condizioni di abitabilità. Non possono essere trasformati in funzione residenziale quei manufatti accessori, a servizio indiretto, non pertinenziali e non connessi alla residenza, ma che continueranno a svolgere la funzione di deposito o rimessa.~~

~~3. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 11 10 bis.~~

Art. 26 Edifici pertinenziali

1. Per gli edifici pertinenziali, come definiti dall'art. 3 comma 4 lett. a) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale, contraddistinti da retino viola con sovrapposto un simbolo x nelle cartografie entro la perimetrazione degli insediamenti storici, è prevista la possibilità di conferma, subordinata alla ricomposizione formale mediante tecniche costruttive e formule compositive proprie delle aggregazioni tradizionali. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di ingiungere opere conformi a quanto sopra, ed ha altresì facoltà di intervento sostitutivo nei casi che si presentino indecorosi o contrastanti con l'intorno ambientale, particolarmente per quei manufatti ricompresi nelle aree di cui all'art. 33.

2. Fatta eccezione per gli edifici classificati nella categoria operativa R1, in tutti gli interventi sui prospetti esistenti è obbligatorio assicurare l'accorpamento, nei volumi principali cui i prospetti appartengono, delle superfetazioni, dei corpi annessi e delle costruzioni accessorie anche se attualmente risultano separate. Una particolare attenzione andrà posta a quegli interventi di recupero rispetto alle cortine edilizie e agli spazi pubblici dove sarà da prediligere un intervento che valuti la scala ampia, non il solo edificio, ma la scala urbana.

3. Nel caso l'edificio in centro storico sia già dotato di un edificio pertinenziale, non è ammessa la realizzazione di un'ulteriore struttura, edificio pertinenziale o costruzione accessoria.

4. Gli edifici pertinenziali, a servizio diretto, già pertinenziali, adiacenti e connessi alla residenza, possono essere trasformati in funzione residenziale in ampliamento di quella esistente al fine di migliorare le condizioni di abitabilità. Qualora non siano ricompresi nelle aree di cui all'art. 33 si applicando i criteri della Ristrutturazione edilizia come descritti all'art. 35 23, categoria operativa R3.

5. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 11 10 bis.

Art. 39 27 Fronti di pregio e da riqualificare unitariamente

1. I ~~prospetti edilizi~~ **fronti** di pregio individuati con apposito segno nella Cartografia sono tutelati a prescindere dalla categoria operativa nella quale sono classificati gli edifici cui appartengono. E' fatto obbligo di conservare le configurazioni attuali, il numero, la disposizione e la forma delle aperture nonché la presenza di elementi architettonici o decorativi significativi, mentre si raccomanda il ripristino di quelli di cui è documentata la preesistenza, qualora scomparsi o illeggibili.
2. La Cartografia individua anche i ~~prospetti~~ **fronti da riqualificare unitariamente da recuperare e valorizzare** in quanto degradati o compromessi da interventi incompatibili. In questi casi la progettazione delle opere esterne deve sempre avere carattere d'assieme e quindi essere estesa quantomeno all'intera unità edilizia, anche se gli interventi potranno essere eseguiti fronte per fronte; **in relazione ad un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 44 10 bis.**
3. I progetti vanno dotati di un minuzioso corredo fotografico. Gli interventi potranno contemplare modificazioni delle configurazioni dei ~~prospetti~~ **fronti** e del numero, della disposizione e della forma delle aperture in conformità di quanto consentito dalle tipologie di intervento ammesse per i rispettivi edifici, e le opere si atterranno rigorosamente alle indicazioni contenute nel "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici". **A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 44 10 bis.**
4. La realizzazione di accessi ad eventuali garage privati disposti entro le proprietà è consentita nei prospetti su strada dei centri storici nei casi contemplati dal "Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici". **A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 44 10 bis.**
5. Questi accessi dovranno comporsi nel disegno generale dei prospetti e quindi adeguarsi alla partitura dei fori dell'edificio nel quale sono eseguiti, ai materiali, ai colori, ai particolari costruttivi esistenti.
6. Fatta eccezione per gli edifici classificati nella categoria operativa R1, in tutti gli interventi sui prospetti esistenti è obbligatorio assicurare l'accorpamento delle superfetazioni, dei corpi annessi e delle costruzioni accessorie, anche se attualmente separate, nei volumi principali cui i prospetti appartengono.

Art. 40 28 Vincoli puntuali

1. I singoli elementi architettonici di pregio o da valorizzare sono individuati nella Cartografia delle Categorie operative ed elencati nel Quadro G che riporta le eventuali prescrizioni.
2. Le pitture murali di qualsivoglia natura, a prescindere dalla loro individuazione nei documenti del PRG, sono vincolate a conservazione, restauro o recupero. La sostituzione è ammessa solo se specificamente prevista nel Quadro G.
Per gli edifici dichiarati di interesse culturale prevalgono le disposizioni del decreto Legislativo 22.10.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali. Per tutti gli altri beni considerati come culturali dallo stesso Codice, vale quanto previsto dall'art. 102 delle norme di attuazione del vigente PRG variante 2019 e a quanto previsto al comma 9 dell'art. 16.

Art. 42 29 Area libera nel centro storico

1. Le aree libere comprese nel perimetro degli Insediamenti Storici e quelle di pertinenza degli edifici isolati, sono inedificabili, fatti salvi l'ampliamento di edifici esistenti, la realizzazione di volumi interrati con i relativi accessi e di **manufatti costruzioni** accessorie alla residenza, secondo le disposizioni delle presenti norme.
2. In tali aree è privilegiata la sistemazione igienico-funzionale, mediante riqualificazione dell'arredo, manutenzione dei muri di cinta o delle recinzioni esistenti, la coltivazione di orti e giardini, la conservazione e messa a dimora di piante, la sistemazione a verde di aree incolte.
3. Sono considerate compatibili con tali aree le rettifiche dei tracciati e modifiche alle sezioni stradali, apertura di percorsi pedonali, e percorsi carrabili funzionali alla coltivazione dei fondi, creazione di parcheggi in diretta connessione con la viabilità. Le eventuali aree a parcheggio devono essere pavimentate unicamente con sistemi drenanti inerbiti.
4. Le aree pertinenziali fanno riferimento all'assetto proprietario alla data del 25 maggio 2019, adozione preliminare del PGTIS. Su queste aree pertinenziali valgono le disposizioni contenute nei successivi articoli 30 "Spazio privato degli edifici" e 31 "Spazio privato da riqualificare".

Art. 43 30 Spazio privato degli edifici

1. Il sistema degli spazi aperti di pertinenza degli edifici all'interno degli insediamenti storici costituito da tutte le aree non edificate e dalla relativa articolazione, contribuisce a definire la qualità del tessuto storico, specie di carattere urbano, che deve essere valorizzata e tutelata in primo luogo mediante il recupero e la manutenzione di tutti gli elementi di valore storico testimoniale quali le fontane, le murature a secco, i sistemi di terrazzamento, le scalinate esterne le pavimentazioni, ecc. In tali spazi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli attuali assetti formali e funzionali.
2. In tali aree gli interventi dovranno tendere alla sistemazione architettonica e funzionale, mediante azioni quali la riqualificazione dell'arredo, la manutenzione di muri di cinta o recinzioni esistenti, la coltivazione di orti e giardini, la conservazione e messa a dimora di piante, la sistemazione a verde di aree incolte, la rifinitura formale dei fronti prospicienti l'area anche previo accordo tra i proprietari finitimi. **A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dell'edificio e del relativo spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purchè l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 11 10 bis.**
3. E' ammessa la realizzazione di **manufatti costruzioni** accessorie di cui al comma 13 dell'art. **28 16.**
4. La superficie di usura di strade, corti, cortili ed androni dovrà essere trattata in conformità ai materiali tradizionali secondo le indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali per gli interventi edilizi negli insediamenti storici.
5. Il Sindaco, mediante ordinanze, può prescrivere la rimozione sistematica di oggetti, depositi, baracche, fabbricati e strutture provvisorie, materiali abbandonati e quanto altro deturpi i luoghi o costituisca pregiudizio per la qualità complessiva dell'ambiente urbano, e la sistemazione dei terreni non coltivati o privi di specifica utilizzazione che risultino indecorosi o che facilmente lo possano diventare, da celare con siepi o alberi.
6. **In queste aree, pertinenziali agli edifici entro e fuori la perimetrazione, si attuano quegli interventi corrispondenti alla categoria di intervento dell'edificio di riferimento, come evidenziato nella**

“Scheda” degli edifici alla Sezione 8, Indicazioni progettuali edificio, al punto 8.4, categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza.

Art. 44 31 Spazio privato da riqualificare

1. Sono aree private di pertinenza degli edifici che si presentano degradate o che sono state oggetto di interventi di pavimentazione con materiali non adeguati al contesto storico, che necessitano di specifici interventi di riqualificazione. Sono aree perimetrate contraddistinte da un retino puntinato con una indicazione di cartiglio puntuale (quadrato contenente una r). ~~È fatto obbligo ripristinare la pavimentazione originaria se ancora presente o di utilizzare materiali e tecniche tradizionali, secondo le indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali.~~

2. In queste aree è vietata la costruzione di qualsiasi fabbricato, tranne gli ampliamenti degli edifici esistenti qualora l'area di pertinenza sia normata dall'art. 23 bis Ristrutturazione degli spazi di pertinenza, in coerenza con l'art. 23 comma 1 lett. a) Ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi gli interventi ammessi di cui all'art. 16 comma 12 subordinatamente al mantenimento ed alla riqualificazione dei caratteri formali, secondo le indicazioni del Repertorio delle soluzioni progettuali ed ambientali esistenti, e in particolare:

- dei rapporti visivi tra gli edifici;
- delle pavimentazioni;
- del verde, degli alberi e delle siepi, nel quadro del loro naturale avvicendamento;
- della configurazione spaziale e nell'andamento altimetrico del terreno e dei manufatti quali muri di sostegno, percorsi pedonali e carrabili, fontane e simili.

È infine richiesta la demolizione di volumi accessori incongrui.

3. ~~Escludendo le aree soggette a restauro, tutte le altre dove compaiono edifici a diversa categoria di intervento edilizio, risanamento conservativo e ristrutturazione, la categoria di intervento per l'area di pertinenza è quella del risanamento conservativo cui all'art. 22 bis. In queste aree, pertinenti agli edifici entro e fuori la perimetrazione, si attuano quegli interventi corrispondenti alla categoria di intervento dell'edificio di riferimento, come evidenziato nella “Scheda” degli edifici alla Sezione 8, Indicazioni progettuali edificio, al punto 8.4, categoria di intervento prevista per gli spazi di pertinenza. Queste aree pertinenti sono disciplinate dalla categoria dell'edificio a cui sono collegate; tutte queste aree, tranne quelle disciplinate alla categoria del restauro, sono assoggettate alla categoria del risanamento conservativo quando compaiono due diverse categorie di intervento edilizio differenti il Risanamento conservativo R2 e la Ristrutturazione R3.~~

4. A fronte di un intervento organico che comprenda la totalità dello spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 4 10 bis.

Art. 45 32 Spazio pubblico da riqualificare

1. Il sistema delle strade, delle piazze degli spazi di uso pubblico nei centri storici (slarghi, porticati, androni percorsi) costituiscono sia un elemento di connessione e di relazione tra le diverse parti del centro storico e determinano la qualità del sistema insediativo storico e tradizionale.

2. Le aree espressamente indicate in cartografia con apposita grafia sono inedificabili e richiedono un intervento di riqualificazione, nel rispetto delle indicazioni contenute nel Repertorio delle soluzioni progettuali, mediante una progettazione unitaria che ne definisca le modalità di intervento e le forme d'uso e gli eventuali elementi di arredo. Le pavimentazioni devono essere di tipo tradizionale ed in pietra. È consentito l'utilizzo del manto bituminoso unicamente laddove l'intensità o il tipo di traffico lo rendano necessario. A fronte di un intervento organico che comprenda la

totalità dello spazio di pertinenza è consentito l'uso di materiali diversi, anche parzialmente, purché l'intervento sia coerente con una impostazione rivolta all'architettura contemporanea, vedi art. 28 16 punto 41 10 bis.

Art. 46 33 Verde storico

1. Le aree espressamente indicate in cartografia con apposita grafia sono inedificabili e finalizzate alla tutela ambientale dei nuclei storici e dei giardini storici intesi come composizione architettonica e vegetale meritevole di salvaguardia come valore storico testimoniale. In tali aree è prescritto in mantenimento dei caratteri formali ed ambientali degli spazi a verde, in particolare per quanto riguarda l'andamento naturale del terreno, l'organizzazione complessiva dei giardini (la conformazione planimetrica, la componente vegetale gli elementi decorativi) il rapporto visivo con gli edifici, ~~i manufatti~~ le costruzioni accessorie storiche quali muri di sostegno, in particolare se a secco, fontane, elementi di arredo ecc.
2. Il verde storico sarà per quanto possibile arborato con essenze rispettose delle caratteristiche locali, confermando in ogni caso in modo vincolante le alberature esistenti per le quali è previsto il naturale avvicendamento. Sono sempre ammessi gli interventi di sostituzione di alberature e la previsione di nuovi impianti.
3. Nelle aree a verde storico di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature finalizzate alla fruizione dei giardini.

Art. 41 33 bis Spazio privato da riqualificare STRALCIATO

~~1 Le aree private di pertinenza degli edifici esistenti e che assumono una notevole rilevanza paesaggistica per la loro collocazione all'interno del centro storico, per la loro estensione o per il loro grado di visibilità, possono essere oggetto di specifici interventi di riqualificazione.~~

~~2 Il comparto urbanistico individuato catastalmente con le pp. ff. 1012 e 1015 e con le PP. Edd. 731/1, 1593 e 490/15 in CC Ala si caratterizza per la presenza di un esteso sistema di terrazzamenti (le balze) che segnano il confine tra il centro storico e la zona di San Martino. La rilevanza paesaggistica di tale ambito deriva anche dal suo particolare grado di visibilità. L'ampio sistema terrazzato è infatti visibile, per l'intera sua estensione, dal centro storico di Ala ed è visibile dall'alto dalla zona sportiva di San Martino. Scopo dell'intervento di riqualificazione è quello di recuperare il più possibile la percezione complessiva di un ambito terrazzato che, proprio per le sue particolarità, è diventato un elemento di forte riconoscibilità nell'immagine complessiva del centro storico di Ala. Con i nuovi interventi previsti nel progetto di riqualificazione dovranno risultare chiari e definiti gli ambiti del terrazzamento occupati dagli edifici (dotati di manti di copertura) e gli ambiti riservati alla coltivazione (vite, frutteto o anche giardino in prossimità degli edifici) riservando al solo primo livello, con accesso da Via Fornace, gli eventuali spazi pavimentati.~~

~~Gli interventi di recupero previsti sono~~

- ~~a. il ripristino delle murature a secco e della coltivazione delle balze con l'utilizzo della vite e degli alberi da frutto oltre al ripristino delle scalette in pietra di collegamento tra le balze della medesima proprietà; contestualmente alla realizzazione della prima rampa di accesso alle balze, ai sensi dell'articolo 42 comma 3, è ammesso recuperare i volumi sottostanti alla medesima prima rampa al fine di ottenere degli spazi da destinare a depositi per una SUN di 100 mq;~~
- ~~b. la completa demolizione delle superfetazioni e la sistemazione e messa in sicurezza della parte in muratura in sasso della P. Ed. 490/15 CC Ala che potrà essere mantenuta destinandola a piccolo deposito attrezzi senza per questo prevedere una viabilità per accesso al deposito con mezzi meccanici;~~

- ~~c. la costruzione di volumetria di mc. 650 o di SUN di mq. 215 (h max ml. 6,50) in un ambito il più possibile prossimo alle PP. Edd. 731/1 e 1593 CC Ala in modo da aggregare il nuovo edificio al nucleo edificato esistente e ridurre il più possibile la necessità di avere dei percorsi carrabili di collegamento tra la Via S. Martino ed il nuovo edificio. In questo modo sarà anche possibile mantenere il possibile integro il sistema delle balze ed i suoi collegamenti pedonali, riducendo al minimo gli sbancamenti e i movimenti terra. Il nuovo edificio sarà dotato di due accessi: uno a valle per i locali seminterrati (di superficie massima di mq. 100) e uno a monte per i piani superiori, in coerenza con caratteri tipologici e le modalità tradizionali di inserimento degli edifici nel contesto terrazzato; con tipologia simile all'edificio P. Ed. 490/15;~~
- ~~d. la parziale o totale copertura con tettoie aperte delle aree pavimentate del primo terrazzamento posto a servizio delle abitazioni pp. Edd. 731/1 e 1593 CC Ala in modo da ridurre la percezione degli ampi spazi pavimentati (o comunque non coltivati) presenti sulle terrazze. Scopo dell'intervento è quello di recuperare il più possibile la percezione complessiva di un ambito terrazzato. Con i nuovi interventi dovranno risultare chiari e definiti gli ambiti del terrazzamento occupati dagli edifici (dotati di manti di copertura) e gli ambiti riservati alla coltivazione (vite, frutteto o anche giardino in prossimità degli edifici);~~
- ~~e. il ripristino della muratura di separazione tra la proprietà privata e le scalette di collegamento tra Via S. Martino, Largo Italia e la zona del campo sportivo in modo da recuperare il vecchio tracciato e le scalette esistenti con la relativa cessione delle aree necessarie alla sua messa in sicurezza.~~
- ~~f. la cessione di un'area idonea alla realizzazione di un collegamento funiviario per collegare Via S. Martino, Largo Italia e la vasta zona residenziale in prossimità del il campo sportivo, impianto in grado di eliminare le barriere architettoniche costituite dal vecchio tracciato delle scale esistenti sul confine a ovest; il tracciato risulterà posizionato a fianco delle medesime scale.~~

~~3 Lo strumento attuativo previsto è il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.R.G.~~

Art. 34 Edifici specialistici

1. Le cartografie di piano provvedono alla individuazione degli edifici destinati programmaticamente a soddisfare la dotazione di servizi. Tali edifici, con apposito simbolo, si dividono in quelli da confermare, da rifunionalizzare, e alberghieri.

QUADRO B
AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE AMMESSI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI

A) EDIFICI NEL CENTRO STORICO DI ALA

edificio		Sopraelevazione (m) o ampliamento (SUN o % SUN esistente)
7	v. Fornace	+15%
14	v. S. Martino	+80% + 25% comprensiva della eventuale superficie ricavata con sopraelevazione di un piano
56	v. Zigatteria	+50mq verso est
113	v. Segantini	+2m
155	v. Brusco	+25mq verso Nord-Ovest
163	v. Brusco	+25 mq sul cortile
179	v. Boccabella	+1m
194-195-221	v. Ortombina	+1m con intervento unitario
202	v. Ortombina	+50mq sul lato Nord-Ovest
249	v. Nuova	+70% + 20% a sud, cortile interno
250	v. Nuova	+70% + 20% a sud, cortile interno
256	v. Nuova	+70% + 20% a sud, cortile interno
275	v. Nuova	+1m
280	v. Teatro	Accorpamento volumi esistenti
319	v. Soini	+2m
338	v. Meati	+80% + 25% sul lato Nord
344	v. Meati	+1m

B) EDIFICI IN ALTRI INSEDIAMENTI STORICI

edificio		Sopraelevazione (m) o ampliamento (% SUN esistente)
	Serravalle	
573		+1m corpo Nord per regolarizzazione delle falde
593		Regolarizzazione delle falde, eliminazione tettoie
	Villetta	
618		Regolarizzazione delle falde, tettoia da ricomporre
619		+0.50m per recupero sottotetto ad abitazione
620		+0.50m per recupero sottotetto ad abitazione
629		+0.50m per recupero sottotetto ad abitazione
	S. Lucia	
459		Sopraelevazione della superfetazione con allungamento della falda principale
	S. Cecilia	
757		+2m per recupero volume originario
	S. Margherita	
487		30% + 10% ampliamento sul lato Nord
513		Realizzazione del tetto sulla parte aggiunta

	Prati	
148		<i>Sopraelevazione della superfetazione fino a raccordo con falda del corpo principale</i>
	B.G.Cantore	
177		<i>Sopraelevazione fino al raccordo con l'edificio 176</i>
	Muravalle	
204		+0.50m
		<i>Ricostruzione del volume originario</i>
218		+2.00m
	Mori	
814		+1.50m e tamponamento del portico
	Rom	
711		<i>Ricostruzione del volume originario</i>
712		<i>Ricostruzione del volume originario</i>
	Schincheri	
714		<i>Ricostruzione del volume originario</i>
	Brustolotti	
30		+1.20m sopraelevazione della parte più bassa
801		<i>Formazione di tetto nella parte aggiunta</i>
	Chizzola	
37		<i>Sopraelevazione fino al raccordo con il tetto più alto</i>
60°		<i>Sopraelevazione fino a filo gronda della 60B</i>
68		<i>Sopraelevazione lato Ovest fino al raccordo tetto di proprietà</i>
84		<i>Riqualificazione corpo aggiunto sul retro</i>
88		<i>Ampliamento sul sedime della terrazza anche con formazione di tetto</i>
91		+0.50m sopraelevazione del corpo a Sud
100		+0.70 / 0.80m
101		+0.70 / 0.80m
106		+3.00m
110		+0.50 / 0.60m sopraelevazione del lato Ovest
	Ronchi	
437		<i>Ricomposizione della superficie con tamponamento e formazione di tetto</i>
	Pilcante	
230		+1.00m
249		+1.00m
253		<i>Ricomposizione della superfetazione sul retro dell'edificio</i>
288		<i>Sopraelevazione per la formazione di piano abitabile</i>
320		20% ampliamento sul cortile per permettere la copertura del cortile di pertinenza
345		Sopraelevazione parte bassa per la realizzazione di un piano abitabile
365B		<i>Ricostruzione del volume originario</i>

	Ponzolotti	
13		+0.50m
	Sparse	
86		Valle dei Ronchi +40%+ 15%
856		Ricostruzione del volume originario
879		Ampliamento sul fronte Ovest per includere la veranda nel corpo principale
833		Ampliamento del 100% + 25%
896		Ampliamento del 100% sul retro
904		Ricostruzione del volume originario

QUADRO B1

EDIFICI NON SOGGETTI ALLA PROCEDURA DI CUI AL COMMA 1 DELL'ART. 105 DELLA L.P. 15/2015

ABITATO DI ALA			
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
4	C.C. Ala, p.ed.499/3	184	C.C. Ala, p.ed.1496
9	C.C. Ala, p.ed.500/1	185	C.C. Ala, p.ed.139
10	C.C. Ala, p.ed.500/2	186	C.C. Ala, p.ed.139
11	C.C. Ala, p.ed.501/1	187	C.C. Ala, p.ed.136, 137
12	C.C. Ala, p.ed.501/1	188	C.C. Ala, p.ed.143/1
13	C.C. Ala, p.ed.501/2	192	C.C. Ala, p.ed.121
15	C.C. Ala, p.ed.491/1	196	C.C. Ala, p.ed.22
18	C.C. Ala, p.ed.409	199	C.C. Ala, p.ed.44
20	C.C. Ala, p.ed. 411	200	C.C. Ala, p.ed. 28
21	C.C. Ala, p.ed.182	201	C.C. Ala, p.ed.26/2, 27
22	C.C. Ala, p.ed.179	203	C.C. Ala, p.ed.240
23	C.C. Ala, p.ed.176	205	C.C. Ala, p.ed.30
24	C.C. Ala, p.ed.412	206	C.C. Ala, p.ed.30, 33
25	C.C. Ala, p.ed.1/1	207	C.C. Ala, p.ed.33
26	C.C. Ala, p.ed.1/2	209	C.C. Ala, p.ed.37/2
27	C.C. Ala, p.ed.2	211	C.C. Ala, p.ed.37/1
28	C.C. Ala, p.ed.3	215	C.C. Ala, p.ed. 41/2
29	C.C. Ala, p.ed.899	217	C.C. Ala, p.ed.41/3, 41/4
30	C.C. Ala, p.ed.78/1	219	C.C. Ala, p.ed.35
31	C.C. Ala, p.ed.84	220	C.C. Ala, p.ed.39/2
32	C.C. Ala, p.ed.74	224	C.C. Ala, p.ed.281
33	C.C. Ala, p.ed.76, 77	225	C.C. Ala, p.ed.283
36	C.C. Ala, p.ed.84	226	C.C. Ala, p.ed.284
39	C.C. Ala, p.ed.50, 51	227	C.C. Ala, p.ed.286
40	C.C. Ala, p.ed. 53	228	C.C. Ala, p.ed. 284
41	C.C. Ala, p.ed.54, 55	230	C.C. Ala, p.ed.287, 288
44	C.C. Ala, p.ed.71	231	C.C. Ala, p.ed.288, 290/1
45	C.C. Ala, p.ed.45	232	C.C. Ala, p.ed.290/3
46	C.C. Ala, p.ed.45	233	C.C. Ala, p.ed.292
47	C.C. Ala, p.ed.45	234	C.C. Ala, p.ed.293
48	C.C. Ala, p.ed.88	235	C.C. Ala, p.ed.294
49	C.C. Ala, p.ed.88, 1470	241	C.C. Ala, p.ed.299
50	C.C. Ala, p.ed. 84	242	C.C. Ala, p.ed. 261/1
52	C.C. Ala, p.ed.79, 80	243	C.C. Ala, p.ed.261/1
54	C.C. Ala, p.ed.65	244	C.C. Ala, p.ed.261/1
57	C.C. Ala, p.ed.62/2	245	C.C. Ala, p.ed.261/1
59	C.C. Ala, p.ed.92	246	C.C. Ala, p.ed.262/2
60	C.C. Ala, p.ed.95	248	C.C. Ala, p.ed.265
61	C.C. Ala, p.ed.81, 82, 83	251	C.C. Ala, p.ed.270
62	C.C. Ala, p.ed.89, 90	253	C.C. Ala, p.ed.276
63	C.C. Ala, p.ed. 90, 92	254	C.C. Ala, p.ed. 277
64	C.C. Ala, p.ed.106	257	C.C. Ala, p.ed.262/4

65	<i>C.C. Ala, p.ed.107/4</i>	261	<i>C.C. Ala, p.ed.264</i>
67	<i>C.C. Ala, p.ed.104/1</i>	262	<i>C.C. Ala, p.ed.278</i>
69	<i>C.C. Ala, p.ed.97</i>	263	<i>C.C. Ala, p.ed.326/2</i>
70	<i>C.C. Ala, p.ed.113/1</i>	264	<i>C.C. Ala, p.ed.327</i>
71	<i>C.C. Ala, p.ed.112</i>	265	<i>C.C. Ala, p.ed.329</i>
74	<i>C.C. Ala, p.ed.107/2</i>	266	<i>C.C. Ala, p.ed.323</i>
75	<i>C.C. Ala, p.ed.305/1</i>	267	<i>C.C. Ala, p.ed.319</i>
76	<i>C.C. Ala, p.ed. 102</i>	268	<i>C.C. Ala, p.ed. 326/1</i>
77	<i>C.C. Ala, p.ed.99/1</i>	269	<i>C.C. Ala, p.ed.254/3</i>
78	<i>C.C. Ala, p.ed.107/1</i>	273	<i>C.C. Ala, p.ed.238/1</i>
82	<i>C.C. Ala, p.ed.107/1</i>	274	<i>C.C. Ala, p.ed.239</i>
83	<i>C.C. Ala, p.ed.96</i>	276	<i>C.C. Ala, p.ed.254/2</i>
84	<i>C.C. Ala, p.ed.113/2</i>	277	<i>C.C. Ala, p.ed.242</i>
85	<i>C.C. Ala, p.ed.115</i>	278	<i>C.C. Ala, p.ed.257/1</i>
88	<i>C.C. Ala, p.ed.308</i>	279	<i>C.C. Ala, p.ed.256</i>
89	<i>C.C. Ala, p.ed. 308</i>	280	<i>C.C. Ala, p.ed. 253/2</i>
90	<i>C.C. Ala, p.ed.307</i>	281	<i>C.C. Ala, p.ed.253/1</i>
91	<i>C.C. Ala, p.ed.368</i>	284	<i>C.C. Ala, p.ed.241</i>
92	<i>C.C. Ala, p.ed.367</i>	286	<i>C.C. Ala, p.ed.254/2</i>
95	<i>C.C. Ala, p.ed.366/1</i>	287	<i>C.C. Ala, p.ed.251</i>
96	<i>C.C. Ala, p.ed.353</i>	290	<i>C.C. Ala, p.ed.239</i>
100	<i>C.C. Ala, p.ed.374, 1401</i>	291	<i>C.C. Ala, p.ed.249</i>
105	<i>C.C. Ala, p.ed.331</i>	292	<i>C.C. Ala, p.ed.238/4</i>
107	<i>C.C. Ala, p.ed. 330/1, 330/2</i>	293	<i>C.C. Ala, p.ed. 240</i>
108	<i>C.C. Ala, p.ed.380, 381</i>	294	<i>C.C. Ala, p.ed.279</i>
110	<i>C.C. Ala, p.ed.383</i>	295	<i>C.C. Ala, p.ed.405</i>
115	<i>C.C. Ala, p.ed.390</i>	296	<i>C.C. Ala, p.ed.404</i>
120	<i>C.C. Ala, p.ed.258/1</i>	297	<i>C.C. Ala, p.ed.403/3</i>
122	<i>C.C. Ala, p.ed.260/1</i>	298	<i>C.C. Ala, p.ed.403/1</i>
123	<i>C.C. Ala, p.ed.260/2</i>	299	<i>C.C. Ala, p.ed.403/2</i>
126	<i>C.C. Ala, p.ed.173</i>	300	<i>C.C. Ala, p.ed.403/4</i>
127	<i>C.C. Ala, p.ed. 171</i>	302	<i>C.C. Ala, p.ed. 401/1</i>
128	<i>C.C. Ala, p.ed.168, 170</i>	307	<i>C.C. Ala, p.ed.406</i>
129	<i>C.C. Ala, p.ed. 169</i>	311	<i>C.C. Ala, p.ed. 237</i>
130	<i>C.C. Ala, p.ed.166, 167</i>	312	<i>C.C. Ala, p.ed.237</i>
131	<i>C.C. Ala, p.ed.165</i>	313	<i>C.C. Ala, p.ed.235/1</i>
132	<i>C.C. Ala, p.ed.164</i>	314	<i>C.C. Ala, p.ed.234</i>
133	<i>C.C. Ala, p.ed.156</i>	316	<i>C.C. Ala, p.ed.232/1</i>
134	<i>C.C. Ala, p.ed.157</i>	317	<i>C.C. Ala, p.ed.228</i>
135	<i>C.C. Ala, p.ed.158, 162</i>	318	<i>C.C. Ala, p.ed.226</i>
136	<i>C.C. Ala, p.ed.159</i>	320	<i>C.C. Ala, p.ed.222/1</i>
137	<i>C.C. Ala, p.ed. 161</i>	321	<i>C.C. Ala, p.ed. 224</i>
138	<i>C.C. Ala, p.ed. 147</i>	326	<i>C.C. Ala, p.ed. 227/1</i>
139	<i>C.C. Ala, p.ed. 154</i>	328	<i>C.C. Ala, p.ed. 230</i>
140	<i>C.C. Ala, p.ed. 152</i>	330	<i>C.C. Ala, p.ed. 233/2</i>
141	<i>C.C. Ala, p.ed. 150</i>	331	<i>C.C. Ala, p.ed. 236</i>
142	<i>C.C. Ala, p.ed. 151</i>	333	<i>C.C. Ala, p.ed. 197</i>
143	<i>C.C. Ala, p.ed. 148</i>	334	<i>C.C. Ala, p.ed. 196, 198</i>

144	C.C. Ala, p.ed.149	335	C.C. Ala, p.ed.196
146	C.C. Ala, p.ed.439/1	337	C.C. Ala, p.ed.194/1
147	C.C. Ala, p.ed.436	338	C.C. Ala, p.ed.192
148	C.C. Ala, p.ed.435	339	C.C. Ala, p.ed.192
149	C.C. Ala, p.ed.430	340	C.C. Ala, p.ed.190
151	C.C. Ala, p.ed.434	341	C.C. Ala, p.ed.190
153	C.C. Ala, p.ed.427	342	C.C. Ala, p.ed.342
154	C.C. Ala, p.ed.421/1	343	C.C. Ala, p.ed.187/2
159	C.C. Ala, p.ed.415	345	C.C. Ala, p.ed.185
160	C.C. Ala, p.ed.415	346	C.C. Ala, p.ed.184
165	C.C. Ala, p.ed.438	347	C.C. Ala, p.ed.183/1
166	C.C. Ala, p.ed.129/1	351	C.C. Ala, p.ed.218/1
167	C.C. Ala, p.ed.127	352	C.C. Ala, p.ed.218/2
168	C.C. Ala, p.ed.125	353	C.C. Ala, p.ed.221
170	C.C. Ala, p.ed.124	362	C.C. Ala, p.ed.204/2
171	C.C. Ala, p.ed.123	363	C.C. Ala, p.ed.204/1
172	C.C. Ala, p.ed.122	364	C.C. Ala, p.ed.203
176	C.C. Ala, p.ed.138	367	C.C. Ala, p.ed.201
177	C.C. Ala, p.ed.1496	368	C.C. Ala, p.ed.350
178	C.C. Ala, p.ed.118/1	373	C.C. Ala, p.ed.362
180	C.C. Ala, p.ed.119/3	374	C.C. Ala, p.ed.339
181	C.C. Ala, p.ed.141/1	380	C.C. Ala, p.ed.361/1
182	C.C. Ala, p.ed.142, 143/2	383	C.C. Ala, p.ed.359
183	C.C. Ala, p.ed.144	389	C.C. Ala, p.ed.317
	ABITATO DI S. CECILIA		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
753	C.C Chizzola p.ed. 157		
	ABITATO DI S. CHIZZOLA		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
46A	C.C Chizzola p.ed.113/1	85	C.C Chizzola p.ed.117/1
48	C.C Chizzola p.ed.95	86	C.C Chizzola p.ed.124, 125
49	C.C Chizzola p.ed.109/1	89	C.C Chizzola p.ed.142/1
55	C.C Chizzola p.ed.97/1	91	C.C Chizzola p.ed.142/2
60B	C.C Chizzola p.ed.132/3	95	C.C Chizzola p.ed.145
66	C.C Chizzola p.ed.163	97	C.C Chizzola p.ed.146/1
71	C.C Chizzola p.ed.163	98	C.C Chizzola p.ed.146/6
74	C.C Chizzola p.ed.118/1	102	C.C Chizzola p.ed.144
75	C.C Chizzola p.ed.117/2, 118/2	104	C.C Chizzola p.ed.53
80	C.C Chizzola p.ed.127	896	C.C Chizzola p.ed.181/1
	ABITATO DI VILLETTA		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
Chiesa	C.C Chizzola p.ed.52	634	C.C Chizzola p.ed.26
624	C.C Chizzola p.ed.35		C.C Chizzola p.ed.

	ABITATO DI S. LUCIA		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
453	<i>C.C. Pilcante, p.ed. 1</i>	765	<i>C.C. Pilcante, p.ed. 205/5</i>
460	<i>C.C. Pilcante, p.ed. 2</i>	766	<i>C.C. Pilcante, p.ed. 205/3</i>
	ABITATO DI SERRAVALLE		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
572	<i>C.C. Serravalle, p.ed.79</i>	607	<i>C.C. Serravalle, p.ed.76</i>
576	<i>C.C. Serravalle, p.ed.85</i>	609	<i>C.C. Serravalle, p.ed.65</i>
589	<i>C.C. Serravalle, p.ed.34/3</i>	611	<i>C.C. Serravalle, p.ed.55</i>
603	<i>C.C. Serravalle, p.ed.58</i>	615	<i>C.C. Serravalle, p.ed.56/4</i>
606	<i>C.C. Serravalle, p.ed.73</i>		
	ABITATO DI S. MARGHERITA		
Num. Scheda	Particella edificiale	Num. Scheda	Particella edificiale
410	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.172</i>	511	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.145</i>
469	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.117/1</i>	513	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.161</i>
470	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.117/2</i>	519	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.167/1</i>
476	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.122</i>	520	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.168</i>
477	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.123/1</i>	521	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.166/1</i>
497	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.171</i>	522	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.167/2, 168</i>
498	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.171</i>	524	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.166/4</i>
500	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.141/1, 141/2</i>	525	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.175</i>
510	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.144</i>	526	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.176, 178</i>
	ABITATO DI S. MORI		
Num. Scheda	Particella edificiale		
811	<i>C.C. S.Margherita, p.ed.204</i>		
	ABITATO DI SGARDAIOLO		
Num. Scheda	Particella edificiale		
825	<i>C.C. Ala, p.ed.674</i>		
	ABITATO DI SOINI		
Num. Scheda	Particella edificiale		
136	<i>C.C. Ala, p.ed.633</i>		
	ABITATO DI CUMERLOTTI		
Num. Scheda	Particella edificiale		
127	<i>C.C. Ala, p.ed.741</i>		

	ABITATO DI BORGO GENERAL CANTORE		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
172A	C.C. Ala, p.ed.575/1	173	C.C. Ala, p.ed.575/2, 576/2
	ABITATO DI POZZE		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
913	C.C. Pilcante, p.ed.18, 19/1	918	C.C. Pilcante, p.ed.16/2
914	C.C. Pilcante, p.ed.20		
	ABITATO DI PILCANTE		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
227	C.C. Pilcante, p.ed.31	339A	C.C. Pilcante, p.ed.188
237	C.C. Pilcante, p.ed.48/2, 48/4	340	C.C. Pilcante, p.ed.184/2, 186/2, 186/3
245	C.C. Pilcante, p.ed.48/2	342	C.C. Pilcante, p.ed.129
248	C.C. Pilcante, p.ed.79	347°	C.C. Pilcante, p.ed.131/1
250	C.C. Pilcante, p.ed.80/3	352	C.C. Pilcante, p.ed.146/1
264	C.C. Pilcante, p.ed.84/2	362	C.C. Pilcante, p.ed.157
265	C.C. Pilcante, p.ed.84/1	363	C.C. Pilcante, p.ed.157
271	C.C. Pilcante, p.ed.92/1	364	C.C. Pilcante, p.ed.163/2
272	C.C. Pilcante, p.ed.90	367	C.C. Pilcante, p.ed.152/4
300	C.C. Pilcante, p.ed.114	368	C.C. Pilcante, p.ed.152/2
320	C.C. Pilcante, p.ed.109	378	C.C. Pilcante, p.ed.181
322	C.C. Pilcante, p.ed.122/1	380	C.C. Pilcante, p.ed.180
334	C.C. Pilcante, p.ed.184/3	382	C.C. Pilcante, p.ed.178, 179
337	C.C. Pilcante, p.ed.184/2	387	C.C. Pilcante, p.ed.127
338	C.C. Pilcante, p.ed.186/1	339A	C.C. Pilcante, p.ed.188
	ABITATO DI SDRUZZINA'		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
546	C.C. Ala, p.ed.466/5	554	C.C. Ala, p.ed.466/4
549	C.C. Ala, p.ed.468/1		
	ABITATO DI MURAVALLE		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
195	C.C. Ala, p.ed.544	220	C.C. Ala, p.ed.704
214	C.C. Ala, p.ed.535/5		

	ABITATO DI RONCHI		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
390	<i>C.C. Ronchi, p.ed.28/1, 28/2</i>	432	<i>C.C. Ronchi, p.ed.63</i>
402B	<i>C.C. Ronchi, p.ed.4/1</i>	434	<i>C.C. Ronchi, p.ed.64/2</i>
404	<i>C.C. Ronchi, p.ed.2/1, 3</i>	442	<i>C.C. Ronchi, p.ed.51, 153</i>
405	<i>C.C. Ronchi, p.ed.7/2</i>	444	<i>C.C. Ronchi, p.ed.52</i>
430	<i>C.C. Ronchi, p.ed.61</i>	445	<i>C.C. Ronchi, p.ed.53</i>
431	<i>C.C. Ronchi, p.ed.62</i>		
	ABITATO DI MAS		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
2	<i>C.C. Ronchi, p.ed.89</i>	12	<i>C.C. Ronchi, p.ed.81/3, 82</i>
11	<i>C.C. Ronchi, p.ed.81/1</i>		
	ABITATO DI SCHINCHERI		
Num.		Num.	
Scheda	Particella edificiale	Scheda	Particella edificiale
715	<i>C.C. Ronchi, p.ed.110</i>	719	<i>C.C. Ronchi, p.ed.112/1</i>
717	<i>C.C. Ronchi, p.ed.111</i>	720	<i>C.C. Ronchi, p.ed.115</i>
718	<i>C.C. Ronchi, p.ed.112/2</i>		

QUADRO F – EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO

Comuni catastali: Chizzola(A), Serravalle(B), S. Margherita(C), Pilcante(D), Ala(E), Ronchi(F)

Num. scheda	località	C.C. p.ed.	categoria operativa	ampliamenti/soprelevazioni vincoli puntuali	NO art.105 L.P.
86	ALA	E1328	R3	+ 15% della SUN esistente	*
191	MURAVALLE	F766	R2		*
405	S-CECILIA	A-15-9/3	R2		*
743	VAL D'ALA	E530	R3	vincolo dipinto facciata sud	*
745	SDRUZZINA'	E480	R2		*
747	SDRUZZINA'	E470	R3		
748	MURAVALLE	E708	R2		
749	MURAVALLE	E708	R3		
750	MURAVALLE	F695/1/2	R3		
751 A	LA ROCCA	E533/1	R3		
751 B	LA ROCCA	E533/1	R3		
778	PRATI	E711	R2		*
779	PRATI	E711	R3		
780	G. CUMER	E666	R2		*
781	MASO POZZE	E668/1	R2		
782	MASO ECCELI	F107, 108/1	R2		*
783A	MASO MICHEI	F105	R2		*
783B	MASO MICHEI	F105	R2		*
786	FERRI	F42	R2		*
787	FERRI	F43	R3		
788	FERRI	F137	R3		
794	MASO DELLA CA'	F48/1	R2		*
795	MASO DELLA CA'	F48/2	R2		
796	MURAVALLE	E767	R3		
797	BRUSTOLOTI	E518 /2	R3		
806	BRUSTOLOTI	E523	R3		
807	BRUSTOLO TTI	E441	R3	rifacimento tetto in legno	
831	CAIGOLE	E457/ 1	R2		*
832 A	CAIGOLE	E457 /3	R3		
832B	CAIGOLE	E457/3	R2		*
833	S. VALENTINO	E654	R3		
835	SACCA	E762	R2		
837	CORTIANA	E628	R2		*
838	VAL D'ALA	E529 /2	R3		
839	VAL D'ALA	E529/ 1	R3		
840	VAL D'ALA	E511	R3		
841	LA SEGA	E521/1	R2		
842	LA SEGA	E519	R3		
843	BRUSTOLOTI	E512	R2		*
844	BRUSTOLOTI	E512	R2		*
845	MASO PESTARINO	E522	R3		
846	S. VALENTINO	E680	R2		*
847	S. VALENTINO	E679/2	R2		*
848	S. VALENTINO	E679/1	R1		*
850	PRABUBOLO BASSO	E682	R2		*
851	PRABUBOLO BASSO	E682	R2		*
852	PRABUBOLO ALTO	E683	R2		*
853	PRABUBOLO ALTO	E683	R2		*

Num. scheda	località	C.C. p.ed.	categoria operativa	ampliamenti/soprelevazioni vincoli puntuali	NO art.105 L.P.
854	PRABUBOLO ALTO	E684	R2		*
855	PRABUBOLO ALTO	E684	R1		*
856	PRABUBOLO ALTO	E685/1	R5	<i>Ricostruzione del vol. originario</i>	
857	CASA DOSSO	E563	R2	<i>ricomposizione delle forature</i>	*
859	POZZO BASSO	E561	R2		*
860	POZZO BASSO	E561	R2		*
861	POZZO BASSO	E562	R2		*
862	POZZO BASSO	E559	R2		*
863	POZZO BASSO	E558	R2		*
864	POZZO BASSO	E558	R1		*
865	POZZO BASSO	E558	R2		*
866	POZZO ALTO	E556	R2		*
867	POZZO ALTO	E556	R2	<i>dipinto da restaurare</i>	*
868	POZZO ALTO	E556	R2		*
869	POZZO DI MEZZO	E557/I	R2		*
870	POZZO DI MEZZO	E557/1	R2		*
871	POZZO DI MEZZO	E557/I	R1		*
872	CAMPAGNOLA	E563	R3		
873	S. PIETRO	E705	R3		
874	S. PIETRO	E461	R1		*
875	CAIGOLE	E455/1	R3		
876	CAIGOLE	E455/2	R2		
877	CAIGOLE	E454	R3		
878	CAIGOLE	E456	R3		
879	TAMBUSET	E451/1	R3		
880	TAMBUSET	E451/1	R2		*
881	TARELLO	E453	R3		
882	TARELLO	E452	R3		
883	BELVEDERE	E450	R2		*
884	CORNO	E446	R3		
885	CORNO	E445	R2		*
886	CORNO	E417	R3		
887	CORNO	E448	R3		
888	MASO SECCO	E452/1	R2		*
889	CORNO BASSO	E442	R2		*
890	CORNO BASSO	E444	R3		
891	PIAZZI	E507	R3		
892	PIAZZI	E506	R2		*
893	PIAZZI	E560	R3		
894	CORONA	E568	R2		*
895	PIAZZI	E565	R2		*
896	PIAZZI	E504	R2		*
897	PIAZZI	E503	R3		
898	MASO DELLA FAM	E570	R3		
899	TORRICELLA	E567	R2		*
900	MASO MALUSEL	E566	R3		
901	CORONA	E569	R1	<i>restauro dipinto sulla facciata</i>	*
902	ISCHJA	E483 /4/5	R2		*
903	MARANI	E572	R3		
904	MARANI	E572	R3		
905	MARANI	E573	R2		*

Num. scheda	località	C.C. p.ed.	categoria operativa	ampliamenti/soprelevazioni vincoli puntuali	NO art.105 L.P.
906	MARCANTELA	E667	R2		
907	CA'BIANCA	E678	R2		*
908	COLERI	B114/1	R3		
909	COLERI	B114/2	R2		*
910	COLERI	B114/4	R2		*
921	POZZE	D225/1/2	R3		
922	PIAZZINA	D21	R3		
923	MASO CORNO ALTO	E449	R2		*
924	MASO CORNO DI MEZZO	E444	R3		
925	RIORDERA	E687	R2		*
926	BORGHETTO	E685/23	R2		*
927	BORGHETTO	E685/22	R2		*
928	FRATTE	E685/37	R2		*
929	FRATTE	E685/38	R2		*
930	MAIA	E985/25	R2		*
931	MAIA	E685/24	R2		*
932	LAVACHIONE	E685/30	R2		*
933	REVOLTEL	E685/28	R2		*
934	REVOLTEL	E685/27	R2		*
935	BAROGNOL	E685/14	R2		*
936	BAROGNOL	E685/13	R2		*
937	LAVACHIETTO	E1292	R2		*
938	LAVACHIETTO	E985/29	R2		*
939	LAVACHIETTO	E685/42	R2		*
940	CORNAFESSA	E685/21	R2		*
941	CORNAFESSA	E685/20	R2		*
942	SEGA	E685/44	R2		*
943	SEGA	E685/43	R2		*
944	BOLDERA	E685/41	R2		*
945	BOLDERA	E2660/2 p.f.	R2		*
946	BOLDERA	E685/40	R2		*
947	COE DI ALA	E1293	R2		*
948	COE DI ALA	E685/16	R2		*
949	COE DI ALA	E685/17	R2		*
950	CASTELBERTO	E685/15	R2		*
951	FOPPIANO	E685/12	R2		*
952	FOPPIANO	E685/11	R2		*
953	SCORTEGHERE DI BOSCO	E685/32	R2		*
954	SCORTEGHERE DI BOSCO	E685/31	R2		*
955	SCORTEGHERE DI MEZZO	E685/33	R2		*
956	SC ORTEGHERE DI MEZZO	E1295	R2		*
957	SCORTEGHERE DI CIMA	E1289	R2		*
958	SCORTEGHERE DI CIMA	E1288	R2		*
960	ALA	E365	R2		
961	ALA	E397	R3		
962	ALA	E398	R2		*
963	ALA	E398	R2		*
964	ALA	E459/12	R2		*
965	ALA	E694	R2		*
966	ALA	E774	R2		*
967	ALA	E730	R2		*
968	ALA	E459/2/3	R3		

Num. scheda	località	C.C. p.ed.	categoria operativa	ampliamenti/soprelevazioni vincoli puntuali	NO art.105 L.P.
969	ALA	E717/1	R2		*
ALA	ALA	E496/4	R3		
971	ALA	E496/1	R3		
972	ALA	E496/2	R2		*
973	ALA	E497	R3		
974	ALA	E498	R2		
975	ALA	E493	R2		*
976	ALA	E493	R3		
977	ALA	E494/2	R2		*
978	ALA	E494/2	R2		*
979	ALA	E494/2	R2		*
981	CHIZZOLA	A176	R3		
982	MOLINI	A74/1	R2		*
983	MOLINI	A76-A77	R2		*
984	MOLINI	A72	R2		*
987	CHIZZOLA	A189	R2		*
988	CHIZZOLA	A188	R2		
990	CHIESURONE	D15/1	R3		
991	MASO CASARINO	D22/1	R2		
992	MASO CASARINO	D22/1	R3		
993	SEGA	E735	R2		*
994	SEGA	E736	R2		*
995	SEGA	E737	R2		*
996	SEGA	E688/1	R2		*
997	SEGA	E689, 690	R1		*
99	SEGA	E688/2	R2		*
999	SEGA	E769	R3		