



COMUNE DI CADERZONE TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



**CENTRO STORICO
NORME DI ATTUAZIONE
RAFFRONTO**

CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA PROVINCIALE

I^ Adozione: delibera consiliare n. 30/2009 d.d. 30.12.2009

II^ Adozione: delibera consiliare n. 25/2014 d.d. 15.09.2014

III^ Ad. def.: delibera consiliare n. 17/2015 d.d. 25.05.2015

Mirta Dorna
architetto

38080 Darè (TN), civ. n°84

tel./fax 0465 800036 - e-mail: arch.mirta@alice.it

C.F. DRN MRT 73A50 L174H - P.I. 01727460220

INDICE

NORME DI ZONA-----	2
art. 1. - Premessa -----	2
art. 2. - Generalità-----	2
art. 3. - Unità edilizie-----	2
art. 4. - Categorie d'intervento-----	2
R1 - Restauro -----	2
R2 - Risanamento conservativo -----	4
R3 - Ristrutturazione-----	5
R4a - Demolizione con ricostruzione -----	5
R4b - Demolizione -----	5
E - Edificazione -----	5
Ulteriori interventi ammessi -----	6
Abbaiani-----	6
Demolizioni non pianificate-----	6
Distanze -----	6
Manutenzione ordinaria -----	6
Manutenzione straordinaria -----	7
art. 5. - Interventi pianificati-----	7
1 – Sopraelevazione -----	7
2 - Linee di colmo -----	8
3 - Riordino volumi e manufatti accessori -----	8
4 - Percorsi pedonali-----	8
art. 6. - Destinazioni d'uso-----	9
Per gli edifici e i manufatti: -----	9
Residenza-----	9
Attrezzature collettive -----	9
Accessori-----	10
Per le aree libere -----	11
Strada Statale-----	11
Strade interne -----	11
Strade interne in ciottolato-----	11
Piazze e spazi pubblici -----	11
Percorsi e spazi pedonali-----	11
Parcheggi -----	11
Parcheggi interrati -----	12
Attrezzature collettive -----	12
Spazi privati (transiti e piazzali) -----	12
Verde privato storico (orti e giardini) -----	12
Verde privato -----	13
Verde storico -----	13

NOTA:

Le presenti norme riassumono le modifiche introdotte con la Variante 2009 ed in particolare le parti nuove sono evidenziate in rosso (**rosso**)

Le presenti norme sono state adeguate sulla base di specifiche esigenze ed in relazione alle indicazioni formulate dalla Commissione Urbanistica Provinciale con Verbale di Deliberazione n. 30/2010.

In particolare le parti eliminate sono segnalate in viola sbarrato (**viola**) mentre le parti modificate sono scritte verde (**verde**).

Le presenti norme sono state riadeguate sulla base della Valutazione Tecnica del servizio Urbanistico e Tutela del Paesaggio di data 10 febbraio 2015 (Prat. n 1510VCP – Rif.to verb. Delib. CUP n. 30/2010).

In particolare le parti eliminate sono segnalate in marrone sbarrato (**marrone**) mentre le parti modificate sono scritte di colore ocra (**ocra**).

NORME DI ZONA

art. 1. - Premessa

1. Nel quadro generale del Piano Regolatore, le presenti norme si riferiscono al Centro storico del Comune e all'area del Maso Curio e rappresentano il Piano per zone omogenee.
2. Esse **integranosostituiscono** le norme dell'**Art. 5. Zone di conservazione** delle Norme di Attuazione del PRG.

art. 2. - Generalità

1. Il Piano del Centro Storico è composto dalle presenti **Norme di Attuazione**, dalle **Schede** (contemporaneamente conoscitive e propositive), dalla **Cartografia** (**Unità edilizie**, **Categorie di intervento**, **Interventi pianificati**, **Destinazioni d'uso**), sia per il centro urbano che per il Maso Curio, dalle Fotografie (che illustrano almeno una volta ogni unità edilizia) e dalla **Relazione** illustrativa del Piano del Centro Storico.
2. Sulle **Schede**, unità per unità, sono annotate le caratteristiche fisiche, funzionali, storiche e tipologiche degli edifici e sono indicati gli interventi possibili.
3. La **Cartografia** è articolata in **una tavola (Tav. 4 del P.R.G.) quattro tavole**:
Tavola 1, relativa al: "Numero unità edilizie";
Tavola 2, relativa alle: "Categorie d'intervento";
Tavola 3, relativa agli: "Interventi pianificati";
Tavola 4, relativa alle: "Destinazioni d'uso".

art. 3. - Unità edilizie

1. Con riferimento alla **Tavola 1**, le **unità edilizie** rappresentano un edificio unitario o una porzione volumetricamente e tipologicamente autonoma di un edificio seriale o complesso. Rappresentano la minima unità di piano, rispetto alla quale sono articolate le presenti norme. Non rappresentano l'unità minima d'intervento, che non è prestabilita. Resta inteso che qualsiasi intervento, che si voglia sviluppare su una parte di unità o su più unità, deve rispettare le prescrizioni indicate sulle schede e in cartografia, con riferimento alle presenti norme.

art. 4. - Categorie d'intervento

R1 - Restauro

1. Per opere di restauro si intendono quelle tendenti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione strutturale, formale e distributiva dell'edificio¹, alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende

¹ v. nota 2 successiva

inoltre il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- 1.2 Più precisamente e con riferimento alla nota², sono inamovibili e insostituibili, gli elementi strutturali e devono essere fedelmente rispettati i caratteri formali e distributivi, mentre possono essere riorganizzati gli impianti tecnici e igienici dell'edificio.
- 1.3 In particolare è obbligatorio:
 - 1.3.1 mantenere o recuperare gli accessi originari dell'edificio;
 - 1.3.2 mantenere o recuperare i rapporti originari tra spazi coperti e scoperti;
 - 1.3.3 mantenere finestre e porte originali.
- 1.4 Tuttavia è ammessa, previo parere favorevole della C.E.C la realizzazione delle seguenti opere:
 - 1.4.1 l'apertura di porte nelle murature portanti interne;
 - 1.4.2 la sostituzione, solo all'interno degli edifici, di strutture in legno in pessime condizioni con utilizzo di materiali identici sia per dimensioni che per forma e lavorazione a quello originale (solai con travi in legno, serramenti, controsoffittature, ecc.)
 - 1.4.3 il tamponamento delle aperture nei sottotetti, purché il rivestimento si riferisca esclusivamente ai fori esistenti e sia realizzato con tavole di legno arretrate rispetto al filo esterno della muratura;
 - 1.4.4 la sostituzione del manto di copertura con scandole in legno o tegole in cotto tipo «marsigliese»;
 - 1.4.5 la predisposizione di nuovi divisorii e pareti interne, purché realizzati in materiali leggeri (legno, forati, ecc.) e con criteri di rispetto dei caratteri storici dell'edificio.
- 1.5 Sono invece modificabili o demolibili:
 - 1.5.1 le murature non portanti;
 - 1.5.2 le aggiunte e gli ampliamenti eseguiti in epoca recente non coerenti o contrastanti con i caratteri strutturali, formali e distributivi³, con il sistema costruttivo, con i materiali originali dell'edificio.
- 1.6 Gli edifici e manufatti isolati di valore storico/paesaggistico esterni al centro storico, individuati con apposita simbologia nella planimetria in scala 1:2.000 1:2.880 e sottoposti ad intervento di restauro, dovranno conservare a piano terra una volumetria minima lorda pari al 10% dell'intera cubatura lorda dell'edificio, a destinazione rurale, da adibire a deposito attrezzi agricoli, legna da ardere, ecc.

² Nel presente articolo il significato di alcuni aggettivi è il seguente:

- **strutturale**: si riferisce alla struttura portante e di contenimento dell'edificio e al sistema costruttivo.

Più in dettaglio si riferisce: alla orditura fondamentale della struttura portante (murature di spina e perimetrali - continue o a elementi isolati, pilastri o colonne - e loro fondazioni, solai avvolti e piani, struttura di copertura), ai materiali e ai procedimenti costruttivi;

- **distributivo**: si riferisce agli aspetti relativi alla organizzazione funzionale dell'edificio. Più in dettaglio si riferisce: ai percorsi orizzontali e verticali (scale) e alla disposizione e conformazione dei locali.

- **formale**: si riferisce agli aspetti compositivi, figurativi, decorativi e di finitura dell'edificio. Più in dettaglio si riferisce: alla modalità e al tipo di rapporti di volumi, di superfici e di bucature nelle pareti; agli elementi decorativi, ai materiali impiegati e al loro trattamento complessivo e di finitura superficiale, ai colori, agli elementi complementari quali ringhiere, porte, ecc.

³ v. nota 2 precedente

R2 - Risanamento conservativo

2.1 Per opere di risanamento si intendono quelle tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo edilizio migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale, ammettendo il cambio della destinazione d'uso.

2.2 Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro, sono ammessi i seguenti interventi:

Opere esterne:

2.2.1 copertura: rifacimento rispettando l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione; **salvo lievi e puntuali adeguamenti in conformità alle preesistenze per quanto riguarda lo schema strutturale, la dimensione, la foggia delle falde e la pendenza;** rispetto all'assetto originale, è comunque ammesso allungare lo sporto di gronda, quando quello preordinato fosse insufficiente, apporre un opportuno pacchetto di coibentazione con la possibilità di inserire abbaini e finestre in falda per gli spazi del sottotetto recuperati ai fini abitativi;

2.2.2 balconi, ballatoi, graticci e collegamenti verticali esistenti: rifacimento con tecniche tradizionali con possibilità di lievi modifiche nell'andamento nel rispetto delle tipologie tradizionali **e possibilità di realizzare nuovi balconi e ballatoi solamente su spazio privato, con materiali e tecniche costruttive tradizionali se compatibili con la tipologia edilizia e previo parere favorevole della Commissione edilizia Comunale;**

2.2.3 tamponamenti in legno: conservazione pur inserendo nuovi fori;

2.2.4 fori: modifiche ai fori o al sistema della forometria, solo se motivato da esigenze abitative o distributive, purché le modifiche non alterino i contorni originali in pietra, mantenendo sempre fede alla tipologia dell'edificio e alle caratteristiche costruttive tradizionali degli elementi compositivi.

2.2.5 è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori).

2.2.6 I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; tutti gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Opere interne:

2.2.7 murature portanti: demolizioni limitate che permettano la lettura della distribuzione originaria;

2.2.8 solai: modifiche di quota compatibili con il sistema dei fori, con gli altri elementi esterni (balconi, ballatoi, graticci) e con il mantenimento di eventuali volte;

2.2.9 scale: rifacimento preferibilmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali, e possibile l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati con materiali e tecniche tradizionali; è possibile l'inserimento di nuovi collegamenti verticali con ascensori nel rispetto degli elementi architettonici significativi;

- 2.2.10 a servizio degli spazi recuperati nei sottotetti sono ammessi nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di ingombro esterno di ml. 1,00 x 1,00. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca;
- 2.2.11 sono ammessi soppalchi interne e suddivisione orizzontali degli spazi;
- 2.2.12 ~~Non è ammesso ampliamento di volume se non previsto espressamente nella scheda dell'edificio;~~ sostanziale conservazione del volume esistente, eccetto il caso, espressamente previsto nella cartografia generale e/o nella relativa scheda; è comunque consentita, per rilevanti e circostanziati motivi inerenti il recupero di spazi abitativi nei sottotetti, la sopraelevazione della quota d'imposta del tetto entro il limite di ml 0,30, purché ciò non alteri le caratteristiche tipologiche dell'edificio e non pregiudichi l'armonico rapporto con le vicine costruzioni;

R3 – Ristrutturazione

- 3.1 Per opere di ristrutturazione si intendono quelle rivolte ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento è rivolto anzitutto a recuperare gli elementi strutturali, formali e di finitura sopravvissuti ed eventualmente a ripristinarli. L'intervento comprende anche, in subordine, la possibilità di modifiche strutturali, ~~senza peraltro alterare l'impianto strutturale e distributivo originale sopravvissuto dell'edificio, ma cercando di riproporne, per quanto possibile, la configurazione~~ nonché la demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. E' inoltre ammessa la possibilità di realizzare le addizioni per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 3.2 Gli edifici indicati in cartografia con apposito riferimento normativo, al fine di tutelare l'identità tipologica del manufatto, nel corso dei lavori di ristrutturazione devono conservare la forometria della facciata, salvo lievi modifiche necessarie per far fronte a nuove e specifiche esigenze di utilizzo.

R4a - Demolizione con ricostruzione

- 4.1 Per opere di demolizione con ricostruzione si intendono quelle tendenti alla demolizione dei manufatti, al fine di ricostruirli con pari volumetria. Per opere di ricostruzione si intendono quelle tendenti a riproporre un edificio preesistente intervenendo con criteri ripresi dalla categoria del risanamento, nelle forme e secondo la tipologia originaria, qualora queste siano documentate o con i criteri della nuova costruzione attenta ai caratteri urbanistici ed edilizi del contesto.

R4b - Demolizione

- 5.1 Per opere di demolizione si intendono quelle tendenti alla sola demolizione dei manufatti, senza possibilità di ricostruzione.

E - Edificazione

- 6.1 Per opere di edificazione si intendono quelle rivolte alla costruzione di nuovi edifici.
- 6.2 La superficie indicata in cartografia è interamente edificabile, con una tolleranza in più del 15% e un'altezza corrispondente al numero di "mezze" elevazioni apposta accanto alla

categoria di intervento (E) Si intende che le elevazioni sono di ml 3,50 lordi per i piani terreni e di ml 3,20 lordi per i piani superiori.

- 6.3 Si ammette la realizzazione di volumi interrati con un'altezza interna di m. 3,00.
- 6.4 La copertura sarà in legno e conforme a quella storica più prossima, la struttura sarà a pareti murarie e solai.
- 6.5 I materiali strutturali saranno pietra, calcestruzzo colato o in blocchi, laterizio, laterocemento, legno.
- 6.6 Le finiture saranno in intonaco al naturale o tinteggiato nella gamma delle terre, in legno trattato al naturale solo con protettivi trasparenti (scale, balconi, serramenti, ante ad oscuro, portoni di garage, ecc.), in pietra o calcestruzzo prefabbricato (stipiti di porte e finestre), rame e coppi, per le coperture.
- 6.7 La Commissione edilizia potrà dare parere favorevole alla tinteggiatura delle ante ad oscuro e dei telai degli infissi esterni.

Ulteriori interventi ammessi

Abbaini

- 7.1 Con riferimento a tutti gli edifici esistenti, tranne a quelli soggetti a restauro, è ammessa la realizzazione di abbaini, in forme (padiglione con tettuccio a due falde) e materiali tradizionali (legno).
- 7.2 Ferma restando questa norma, la Commissione edilizia darà, se necessario, le indicazioni specifiche caso per caso e potrà autorizzare anche la costruzione di più abbaini sulla stessa falda purché gli stessi siano allineati fra di loro e con eventuali bucature di facciata.
- 7.3 L'abbaino dovrà inoltre essere al servizio di vani che abbiano le caratteristiche e i requisiti minimi previsti dal Regolamento Edilizio per essere considerati abitabili. In alcuni casi sarà possibile la costruzione di abbaini su due file purché siano rispettate le condizioni sopra riportate.
- 7.4 Nel caso di tetti il cui volume sottostante non permetta il recupero di vani abitabili, sarà ammissibile solamente un abbaino per l'accesso al tetto per le opere di manutenzione

Demolizioni non pianificate

- 8.1 All'interno dei centri storici non sono ammissibili demolizioni di edifici a meno del caso eccezionale di tutela della pubblica incolumità per la possibilità di crolli o del decoro urbano.
- 8.2 In questi casi dovrà essere sentita la C.E.C., che potrà servirsi della consulenza di un tecnico cui la legge professionale conferisce specifica competenza. Detto tecnico dovrà valutare il tipo di intervento da eseguire (puntellamento, consolidamento, demolizione, ecc.) e le relative opere.
- 8.3 Qualora fosse ritenuta indispensabile la demolizione di parti pericolanti, questa verrà eseguita limitatamente alle parti stesse.

Distanze

- 9.1 Anche ove non sia specificato, all'interno delle zone di conservazione di cui alle presenti norme, per le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati valgono **le norme del Codice civile le disposizioni attuative dell'art. 58 della L.P. 1/2008**.

Manutenzione ordinaria

10.1 E' sempre possibile realizzare opere di manutenzione ordinaria, tendenti a rinnovare periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria

11.1 ed è parimenti sempre possibile realizzare opere di manutenzione straordinaria necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi, anche con funzioni strutturali, degradati e per realizzare e integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

art. 5. - Interventi pianificati

Con riferimento alla **Tavola 3 4**, gli **interventi pianificati** sono i seguenti:

1 – Sopraelevazione

- 1.1 La **sopraelevazione**, estesa a tutta la superficie indicata in cartografia per ogni singola unità edilizia, rappresenta la possibilità di aggiungere in elevazione volume utile, che deve essere realizzato in modo rigorosamente conforme all'edificio sottostante, sia per quanto riguarda la superficie coperta, la struttura, la forma degli elementi, che per quanto riguarda i materiali, le tecnologie costruttive e le finiture.
- 1.2 I numeri indicati in cartografia accanto alla lettera che indica la categoria di intervento, corrispondono al numero di "mezzi piani" che si possono aggiungere (2 significa una elevazione, 5 significa due elevazioni e mezzo, ecc.).
- 1.3 Si fa riferimento all'altezza delle elevazioni esistenti dell'edificio da sopraelevare.
- 1.4 Resta inteso che la copertura deve assumere la forma eventualmente indicata in cartografia (v. oltre il paragrafo "Forma tetti") o, in caso di assenza di indicazioni cartografiche, essere conservata in forma identica all'attuale, salvo miglior composizione sia rispetto ad alterazioni o "malformazioni" della copertura stessa, che rispetto all'armonizzazione con le coperture vicine, secondo le indicazioni della Commissione edilizia.
- 1.5 Qualora unità edilizie contigue abbiano coperture distinte, con gronde non alla stessa quota, la sopraelevazione non comporta il pareggio in continuità delle gronde, salvo il caso che ciò non risulti in coerenza alle altezze delle elevazioni sottostanti. In altre parole, è vincolante l'altezza sottostante e non la continuità di gronda, che deve, di norma, essere evitata (su terreni acclivi, mentre può essere perseguita su terreni pianeggianti).
- 1.6 Qualora l'edificio da sopraelevare sia vincolato ad intervento di risanamento, la sopraelevazione deve essere compatibile in termini di carichi con le strutture portanti storiche esistenti dell'edificio, che possono essere consolidate ma non modificate o sostituite da altre strutture aggiunte.
- 1.7 La Commissione edilizia indicherà quali elementi relativi all'edificio oggetto di intervento dovranno essere ripristinati nelle forme e materiali preesistenti.

2 - Linee di colmo

- 2.1 Le **nuove linee di colmo** rappresentano la forma che il tetto può assumere nel caso non sia prevista sopraelevazione o che deve assumere nel caso si utilizzi la possibilità, ove prevista in cartografia, di sopraelevare.

3 - Riordino volumi e manufatti accessori

- 12.3 Il **riordino volumetrico e nuovi manufatti accessori** si riferisce alla possibilità di procedere ad operazioni urbanistiche rivolte a riqualificare l'assetto dei manufatti precari esistenti, realizzando nuovi e più appropriati manufatti accessori.
- 12.3 Nelle aree di riordino volumetrico e nuovi manufatti accessori, indicate in cartografia, è ammessa sia la ristrutturazione degli accessori e degli edifici precari esistenti, che la costruzione di nuovi edifici accessori (garage, laboratori domestici, legnaie, magazzini, ecc.).
- 12.3 La superficie indicata in cartografia è interamente edificabile, con una tolleranza in più del 15% e un'altezza al colmo non superiore a ml 3,50, salvo il caso di manufatti più alti esistenti, per i quali sarà la Commissione edilizia a valutare l'ammissibilità della conferma dell'altezza.
- 12.3 Detti edifici accessori, potranno essere ristrutturati o costruiti esclusivamente in legno, trattato con protettivi incolori, con basamenti in muratura in pietra o c.a., con copertura e relativo manto in legno (è ammessa la copertura in coppi).
- 12.3 Tuttavia per gli accessori esistenti in muratura, il Sindaco sentita la Commissione edilizia comunale, valuterà l'opportunità di prescrivere la conservazione delle murature, delle coperture e l'impiego dello stesso tipo di muratura per la costruzione o ristrutturazione degli accessori stessi.
- 12.3 Qualora si realizzi più di un edificio accessorio, simultaneamente o in tempi successivi, essi devono essere accostati, salvo diverso parere della Commissione edilizia.

4 - Percorsi pedonali

- 4.1 I **percorsi pedonali (sentieri, marciapiedi e portici)**, indicati in cartografia, sono passaggi pedonali, transiti e porticati esistenti o di nuova costruzione.
- 4.2 I sentieri sono spazi pedonali liberamente percorribili soltanto qualora predisposti a tal fine;
- 4.3 I marciapiedi sono quegli spazi di transito per le persone in fregio a strade rotabili, parte esistenti e parte da realizzare, anche sezionando con nuovi portici gli edifici prospicienti, al fine di ricavare passaggi più sicuri e accoglienti per i pedoni;
- 4.4 La larghezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere di norma minore di m 1.40, mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2.50, salvo diversa prescrizione paesaggistica. Gli interventi previsti da questo punto dovranno rispettare prioritariamente i caratteri edilizi degli edifici sottoposti a restauro o a risanamento conservativo. (tratto dalle NdA in vigore del PRG)
- 4.5 I portici infine sono passaggi pedonali, esistenti all'interno di taluni edifici, dei quali formano caratteristiche e significative strutture distributive: orizzontali comunicanti con gli spazi pubblici e verticali comunicanti con gli androni di proprietà comune che formano ai piani superiori dei loggiati aperti.
- 4.6 Questi ultimi, sui quali si affacciano antiche cucine e stalle ora dismesse e vari spazi e volumi di servizio delle case contadine, per la singolare caratterizzazione, che

contraddistingue molti edifici storici di Caderzone Terme, possono diventare - con interventi di restauro promossi da singoli proprietari interessati e con l'appoggio del Comune - percorsi di valorizzazione della storia, della cultura e della civiltà contadina e artigiana, realizzabili attraverso il recupero graduale e progressivo di cantine, di cucine, di stalle, di officine e laboratori artigiani, di stanze d'abitazione e da letto, che potrebbero formare col tempo un sistema di documenti vivi della memoria. Questi documenti potrebbero naturalmente integrarsi con attività artigiane contemporanee e con attività commerciali, botteghe e quant'altro la fantasia creativa, storica e mercantile potrà proporre per recuperare attivamente la memoria e proiettarla nel futuro.

art. 6. - Destinazioni d'uso

Con riferimento alla **Tavola 4**, le **destinazioni d'uso** sono le seguenti.

Per gli edifici e i manufatti:

Residenza

1.1 Si tratta di zone nelle quali valgono le "Norme generali per le zone insediative (A, B, C)", di cui alla lettera a. del paragrafo 2. dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del PRG, che per comodità qui si riportano. (dall'art. 4.NdA):

- «.. 2. *Norme generali per le zone insediative (A, B, C).*
- a. *Tali zone sono destinate alla residenza. Sono però consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la prevalente destinazione residenziale:*
 - 1. *studi professionali e commerciali, uffici amministrativi;*
 - 2. *laboratori e officine artigiane e magazzini (qualora non molesti o nocivi per rumori o fumi, e non rechino pregiudizio alligiene ed al decoro);*
 - 3. *attrezzature ricettive e alberghi;*
 - 4. *negozi, bar, rivendite di giornali e tabacchi, ecc., e tutte quelle attività di servizio che, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, sono compatibili con il carattere residenziale della zona;*
 - 5. *attrezzature collettive, per lo spettacolo e per lo svago, escluse le discoteche;*
 - b. *Con riferimento alla tipologia edilizia, per edilizia in linea o a schiera si intende un gruppo di almeno tre elementi edili autonomi, contigui e allineati: in linea nel caso di due o più alloggi sovrapposti per elemento; a schiera nel caso di elementi unifamiliari....»*

Attrezzature collettive

2.1 Si tratta di zone nelle quali valgono le norme per le zone per "Attrezzature collettive e impianti" delle Norme di Attuazione del PRG, che per comodità qui si riportano, con le prescrizioni specifiche per il centro storico. (punto F1.1, dall'art. 10 NA, integrato per il CS, con le integrazioni riportate sottolineate):

- «.. **F1.1 - attrezzature collettive**
DESTINAZIONE
- specifica: *attrezzature ed impianti pubblici*

- ammessa: attrezzature ed impianti di uso pubblico o convenzionati con il Comune
- vietata: ogni altra destinazione

Esse comprendono le zone pubbliche e quelle destinate all'uso pubblico, nonché quelle riservate alla realizzazione di infrastrutture e dei servizi pubblici di interesse generale.

TIPOLOGIA	-
DENSITA' (mc/mq)	-
SUP. MIN. LOTTO (mq)	-
INDICE MAX. COP.	-
ALTEZZA MAX. (ml)	12.00, <u>salvo maggior altezza esistente</u>
DISTANZA MIN. STRADE (ml)	<u>vale il Codice Civile</u>
DISTANZA MIN. CONFINI (ml)	<u>vale il Codice Civile</u> art. 58 L.P.1/2008
DISTANZA MIN. FABBRICATI (ml)	<u>vale il Codice Civile</u> art. 58 L.P.1/2008
SPAZI DI SOSTA	
- posti macchina e parcheggi	<u>1 mq/20 mc, per istruzione, predisposti anche all'esterno del CS</u> <u>1 mq/10 mc, per attrezzature di interesse comune, predisposti anche all'esterno del CS...»</u> deve essere osservato quanto stabilito dall'art. 3 comma 4 delle N.A.

Accessori

- 3.1 Per edifici accessori si intendono gli edifici, denominati "Accessori" nella Tav. 4 Destinazioni d'uso e "Riordino volumetrico e nuovi manufatti accessori" nella Tav. 3 Interventi pianificati, Tav. 4 **CENTRO STORICO: unità edilizie, categorie di intervento, destinazioni d'uso** e per "Riordino volumetrico e nuovi manufatti accessori" sempre citati alla Tav. 4 si intendono gli interventi volti a riqualificare manufatti precari esistenti destinati a legnaia, magazzino, depositi agricoli, laboratorio domestico, garage, ecc. pertinenti e legati alle funzioni abitative o destinati a laboratori, negozi, ecc. e legati a funzioni produttive.
- 3.2 Negli accessori non è ammessa la residenza.
- 3.3 In queste zone, indicate nella Tav. 3 e nella Tav. 4, è ammesso il recupero o la nuova costruzione di volumi accessori non abitativi per il ricovero di animali domestici o attrezzi agricoli, legnaie, garage, laboratori, negozi, ecc., con strutture esclusivamente in legno (eventuali trattamenti trasparenti, in modo che sia visibile il colore naturale del legno) con basamento in muratura, in pietra o in c.a., con copertura in legno e manto di copertura conforme a quello della zona. Il volume complessivo realizzabile è quello che si ottiene utilizzando l'intera superficie indicata in cartografia, con un'altezza non superiore a ml 3.50 al colmo. Detti accessori debbono essere realizzati in un corpo unico ed in caso di preesistenza di analoghe strutture nel lotto, debbono sostituire le medesime.
- 3.4 Per gli accessori esistenti in muratura, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, valuterà l'opportunità di prescrivere la conservazione delle murature e delle coperture o l'impiego dello stesso tipo di muratura per eventuali ristrutturazioni o nuova costruzione degli accessori stessi.

3.5 Per gli interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione e di ricostruzione degli accessori valgono per le distanze dai confini del lotto e per i distacchi fra i fabbricati le norme del Codice Civile, salvo continuità edilizia nel caso di allineamenti in spazi pubblici.

Per le aree libere

Strada Statale

4.1 Si tratta della Strada Statale 239 di Campiglio, che attraversa l'abitato. Rispetto ad essa il Piano prevede, in ragione del pesante traffico attuale, ma anche per una miglioria dell'assetto viario, pur nella prospettiva dell'imminente spostamento all'esterno dell'abitato del transito "nazionale", la realizzazione, ai lati dell'arteria rotabile, di due marciapiedi continui a completamento dei tratti esistenti, anche con "tagli" e portici da ricavare sui fronti di alcuni edifici prospicienti, secondo le indicazioni riportate nella Tav. 3 4, e nel punto precedente relativo a **percorsi pedonali (sentieri, marciapiedi e portici)**.

Strade interne

5.1 Si tratta del sistema di spazi pubblici circolatori, a traffico limitato, lastricati o asfaltati, nei quali è prevalente l'uso pedonale, consolidato dall'assenza totale di marciapiedi.
5.2 Sono anche aree di parcheggio, secondo la segnaletica apposta dal Comune.
5.3 In prospettiva e gradualmente questi spazi saranno ripavimentati in ciottoli di fiume.

Strade interne in ciottolato

6.1 Sono strade del tutto analoghe alle precedenti, in cui è conservata o già realizzata la pavimentazione tradizionale in ciottoli.

Piazze e spazi pubblici

7.1 Si tratta di slarghi o di spazi più ampi antistanti alcuni edifici significativi, che svolgono il ruolo di aree di sosta, di ritrovo e di rappresentanza.

Percorsi e spazi pedonali

8.1 Si tratta di spazi di circolazione e sosta pedonale, quasi sempre esclusiva e solo in taluni casi mista (cortili con accesso di automobili).

Parcheggi

9.1 Sono zone attrezzate per la sosta e il parcheggio dei mezzi di trasporto.
9.2 Esse devono essere realizzate in superficie ed a cielo libero.
9.3 La pavimentazione potrà essere realizzata in materiale impermeabile per non più del 40% della superficie totale; la pavimentazione della parte rimanente dovrà essere realizzata in ciottoli di fiume o in grigliati di calcestruzzo da inerbire o in ghiaia.
9.4 La vegetazione esistente di alto fusto deve essere rispettata. Qualora ciò non fosse possibile, per ogni pianta abbattuta ne dovranno essere piantate due, della medesima essenza.
9.5 I parcheggi saranno organizzati in spazi di sosta e di circolazione. Le rimanenti aree e gli spazi tra le aree di sosta (piazzole) dovranno essere piantati con essenze di alto fusto del medesimo tipo di quelle prevalenti nelle zone.

Parcheggi interrati

- 10.1 Si tratta di limitati interventi indicati in cartografia (garage).
Valgono le seguenti norme:
 - 10.2 L'edificio deve essere completamente interrato, salvo l'accesso di larghezza non superiore a ml 3.00.
 - 10.3 Nel caso di garage realizzati a livello strada, all'interno di rilevati sostenuti da muri, questi ultimi devono essere ripristinati salvo gli accessi, per mantenere la continuità figurativa dei muri e dei terrazzamenti.
 - 10.4 L'altezza lorda (da pavimento all'estradosso del solaio) deve essere non maggiore di ml 3.50.
 - 10.5 Alla copertura, obbligatoriamente piana, deve essere sovrapposto un manto di terra di spessore non minore di 30 cm, inerbito.
 - 10.6 I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno, salvo diversa disposizione paesaggistica.
 - 10.7 La dimensione massima dei parcheggi interrati dovrà limitarsi alla copertura di due posti macchina, e relativi spazi manovra;

Attrezzature collettive

- 11.1 Sono aree pubbliche attrezzate (Cimitero) o aree libere tra edifici pubblici, che completano armonicamente l'assetto spaziale e l'organizzazione del "polo" di Ca' Bertelli.

Spazi privati (transiti e piazzali)

- 12.1 Sono aree di proprietà privata di pertinenza degli edifici, per la circolazione o sosta dei mezzi, di accesso ai lotti o agli edifici dagli spazi pubblici.
- 12.2 Possono essere pavimentati (con manti d'usura permeabili all'acqua, quali ciottoli di fiume o cubetti di porfido, ecc.) o tenuti a verde.
- 12.3 **Sui manufatti accessori (garage, laboratori domestici, legnaie, magazzini, ecc.) presenti e realizzati con regolare autorizzazione comunale sono sempre consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e dimensione.**

Verde privato storico (orti e giardini)

- 13.1 Queste aree sono destinate alla tutela del verde agricolo o dei giardini;
- 13.2 Non è ammessa nuova edificazione, per i manufatti esistenti è ammessa la conservazione con possibilità di ampliamento per una quota non superiore al 10% del volume.
- 13.3 Per le distanze valgono **le norme del Codice Civile** le disposizioni attuative dell'art. 58 della **L.P. 1/2008**.
- 13.4 Sono ammessi interventi per la realizzazione di garage interrati in misura anche superiore agli standard minimi richiesti:

Superficie minima	20 mq lordi
Superficie massima	100 mq lordi
Indice di copertura massimo	50%, derogabile per garage di massimo 20 mq.
Indice di permeabilità dell'area	40%, derogabile per garage di massimo 20 mq.
Distanza dai confini	a norma di codice civile
- 13.5 E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra purché sia mantenuto un fondo drenante non cementato od asfaltato.

- 13.6 E' ammessa la pavimentazione di parte delle pertinenze originariamente a verde, solo in prossimità degli edifici per accessi pedonali o carrabili.
- 13.7 Sui manufatti accessori (garage, laboratori domestici, legnaie, magazzini, ecc.) presenti e realizzati con regolare autorizzazione comunale sono sempre consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e dimensione.

Verde privato

- 14.1 ~~Queste aree sono destinate alla tutela del verde agricolo o dei giardini;~~
- 14.2 ~~Non é ammessa nuova edificazione, salvo diversa indicazione cartografica di possibili sedimi di edificazione la cui localizzazione può essere leggermente modificata al fine di ottimizzarne l'inserimento ambientale.~~
- 14.3 ~~Per le distanze valgono le norme del Codice Civile le disposizioni attuative dell'art. 58 della L.P. 1/2008.~~
- 14.4 ~~E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi fuori terra purché sia mantenuto un fondo drenante non cementato od asfaltato.~~
- 14.5 ~~E' ammessa la pavimentazione di parte delle pertinenze originariamente a verde, solo in prossimità degli edifici per accessi pedonali o carrabili.~~
- 14.6 ~~E' ammessa la realizzazione di un volume interrato per una superficie lorda massima di mq 25 a servizio di ogni singolo edificio da adibire a deposito o locale funzionale, purché costruito con almeno un lato in aderenza all'edificio esistente e purché il nuovo volume interrato risulti raggiungibile direttamente dall'edificio esistente.~~

Verde storico

- 14.1 Queste aree sono destinate alla tutela del verde agricolo o dei giardini;
- 14.2 Non é ammessa nuova edificazione.