



**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE
(Art. 24 bis L.P. n.22/91 e successive modificazioni e integrazioni)**

4. REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE



4. REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Trento, Ottobre 2016

Il progettista dott. Demis Giuliani



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori
della Provincia di Trento

dott. Pianificatore
DEMIS GIULIANI

1444 - sez. A - Pianificazione

INDICE

- Art. 1 – Finalità
- Art. 2 - Definizioni
- Art. 3 - Attuazione della variante al P.R.G
- Art. 4 - Norme di Zona
- Art. 5 – Categorie generali degli interventi
- Art. 6 – Tipologie architettoniche
- Art. 6 bis – Destinazioni d'uso ammesse
- Art. 7 – Interventi vincolanti, ammessi e vietati
- Art. 8 – Guida agli interventi edilizi
- Art. 9 – Guida agli interventi sulle pertinenze
- Art. 10 – Edifici accessori
- Art. 11 – Requisiti igienico-sanitari
- Art. 12 – Infrastrutture viari e servizi
- Art. 12 bis – Aree soggette ad studio di fattibilità idrogeologica
- Art. 13 – Norme tecniche per la viabilità montana
- Art. 14 - Vigilanza
- Art. 15 – Documenti di piano
- Art. 16 – Sintesi della schedatura
- Art. 17- Interventi ammessi

Art. 1 – Finalità.**1.1**

La variante al P.R.G. comunale individua il patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare e ne definisce le condizioni e le modalità di intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi ed architettonici tradizionali locali, sulla base degli indirizzi e criteri generali di seguito indicati affinché il loro recupero sia significativo al fine della salvaguardia del contesto ambientale.

1.2

Gli interventi edilizi ammissibili sono volti al mantenimento ed al recupero dell'architettura tradizionale di montagna e del relativo paesaggio quale testimonianza culturale e materiale della civiltà alpina, evitando fenomeni di nuova urbanizzazione e di alterazione paesaggistico-ambientale degli edifici e dei luoghi.

1.3

Ogni intervento di recupero, che riguarda edifici catalogati catastalmente e che possiedono consistenza sufficiente al fine di riconoscere tipologia e volumetria originaria, dovrà essere accompagnato da una convenzione con la quale il concessionario si impegnerà ad effettuare il recupero ambientale delle pertinenze, garantendo la manutenzione ambientale con sfalcio delle pertinenze dell'edificio e delle parti di territorio. Il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a realizzare tutte le opere necessarie a garantire il controllo delle acque di scorrimento superficiale con opportune opere di regimazione, effettuare manutenzioni annuali con sfalcio dei prati e pulizia dei canali. Si precisa che i cambi di coltura dovranno essere preventivamente autorizzati dal servizio foreste della provincia.

1.4

Al fine di garantire la corretta gestione del territorio la concessione dovrà essere accompagnata da una convenzione stipulata sulla base delle indicazioni contenute nei criteri per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano approvati con delibera di G.P. n. 611 dd. 22/03/2002.

Art. 2 - Definizioni.**2.1**

Per patrimonio edilizio montano si intende l'edilizia rurale tradizionale costituita da baite di alpeggio (altrimenti dette "baito") nonché da malghe, mulini fucine e segherie anche se in disuso o riattati, aggregata in nuclei o sparsa in aree di montagna poste a quota variabile al di fuori dei centri abitati.

2.2

Si considera *esistente* l'edificio montano individuato catastalmente avente elementi perimetrali fino alla quota di imposta del tetto.

2.3

Si considera edificio *da recuperare* quello individuato catastalmente avente elementi perimetrali tali da consentire l'identificazione della forma e del volume originari del fabbricato, anche sulla base di documenti storici e fotografie d'epoca, e purché il recupero dell'edificio medesimo sia significativo ai fini della salvaguardia del contesto ambientale.

2.4

I resti di fabbricati non aventi i requisiti specificati nelle definizioni di cui ai commi 2.2 e 2.3 si considerano ruderi.

2.5

Volume edilizio (Ve): è il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici ogni corpo chiuso su almeno cinque lati costituisce Volume edilizio. Gli interventi di recupero, ricostruzione, ampliamento degli edifici rientranti nel patrimonio edilizio montano sono sempre riferiti al volume edilizio e non al volume urbanistico o fuori terra (Vft). Rimane escluso dal computo di Volume edilizio solo il volume di eventuali cavedi e di servizi igienici realizzati secondo le indicazioni contenute al successivo articolo 7.2. Il progetto di ampliamento o di ricostruzione dovrà garantire il rispetto dell'andamento naturale del terreno preesistente, evitando scavi perimetrali o sopraelevazioni delle quote di imposta del fabbricato originario.

Art. 3 - Attuazione della variante al P.R.G.

La variante al P.R.G. del Comune di Vermiglio per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano, esistente e da recuperare, si attua attraverso gli interventi edilizi diretti stabiliti, edificio per edificio, dagli elaborati denominati 1. Relazione illustrativa e tipologie di riferimento, 2. Schedatura edifici, 3. Manuale per il recupero, 4. Regolamento di attuazione, 5. Cartografia.

Con questa variante si è provveduto a adeguare la schedatura di tutti gli edifici al fine di uniformare la lettura dello stato attuale e la definizione degli interventi ammessi. Si precisa che gli schemi grafici riportati nelle singole schede di analisi e progetto sono indicativi e possono essere leggermente modificati in sede di presentazione del progetto di recupero, mantenendo le proporzioni relative alla fotometria e il rapporto muratura in sasso/parti lignee. Nelle fasi di predisposizione del progetto esecutivo occorrerà confermare la congruenza del volume ammesso (che comunque rimane il massimo realizzabile) con le dimensioni del sedime esistente, rispettando le regole costruttive, le proporzioni, le pendenze già contenute nel manuale tipologico e nelle presenti norme.

Art. 4 - Norme di Zona.

Il patrimonio edilizio montano del Comune di Vermiglio è, generalmente, distribuito sul territorio aperto, nelle seguenti zone urbanistiche del Prg vigente:

Destinazione Prg vigente
Area agricola secondaria E102
Area a bosco E106
Area a pascolo E107

I tipi di intervento sul patrimonio edilizio montano da conservare e valorizzare, stabiliti specificamente edificio per edificio nell'ambito della presente variante al Prg del Comune di Vermiglio, prevalgono sulle indicazioni delle norme di zona del Prg in vigore. Deve essere contestualmente verificata la Carta di Sintesi Geologica ed il Piano di Utilizzo delle Acque Pubbliche.

Art. 5 – Categorie generali degli interventi.**Art. 5.1****Interventi sugli edifici esistenti e da recuperare**

Per gli interventi edilizi sulle architetture rurali esistenti, così come schedate ed individuate sulla apposita cartografia, si considerano le seguenti tipologie di intervento in conformità al disposto dell'art. 104 L.P. 15/2015 recepito per quanto attiene al recupero delle architetture di montagna:

R1: Restauro

R2: Risanamento conservativo

R3: Ristrutturazione edilizia

R4: Demolizione con ricostruzione

a) Restauro (R1);

sono gli interventi rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi a carattere non permanente è ammesso solo se specificatamente previsto dalle schede di catalogazione.

b) Risanamento conservativo (R2);

sono interventi tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso

moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale. Il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi a carattere non permanente è ammesso solo se specificatamente previsto dalle schede di catalogazione.

c) Ristrutturazione edilizia (R3);

sono gli interventi rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso ai fini abitativi. 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, purché le murature perimetrali non vengano demolite. Il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi a carattere non permanente è ammesso solo se specificatamente previsto dalle schede di catalogazione. Gli interventi dovranno essere comunque finalizzati al recupero e conservazione degli elementi storici caratteristici.

d) Demolizione con ricostruzione (R4);

Demolizione:

sono interventi rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti in contrasto con le norme di zona e che pregiudicano i caratteri di tutela paesaggistico ambientale della zona e si intende quell'intervento che ha per conseguenza la sistemazione degli spazi risultanti per usi che non contemplino l'esistenza di fabbricati entro fuori terra.

Ricostruzione:

L'intervento di ricostruzione può essere attribuito solo da specifiche norme inserite nelle singole schede di catalogazione degli edifici rientranti nel Patrimonio Edilizio Montano. L'intervento di ricostruzione viene parificato alla nuova costruzione per gli aspetti fiscali e relativamente all'applicazione degli oneri di urbanizzazione. Il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi a carattere non permanente è ammesso solo se specificatamente previsto dalle schede di catalogazione.

L'intervento di ricostruzione viene suddiviso in due classi di intervento:

1. Ricostruzione tipologica

1.1 Intervento è rivolto al recupero di un'unità edilizia in rovina a seguito di abbandono o crollata per eventi naturali. La ricostruzione deve basarsi sulle tracce sostanziali reperite in loco al fine di potere individuare, con chiarezza di elementi, la tipologia edilizia originaria alla quale occorrerà riferirsi per la sua ricostruzione.

1.2 L'intervento di ricostruzione dovrà rispettare le dimensioni perimetrali evidenti in loco, ed attenersi ai parametri edilizi e volumetrici riportati nella scheda dell'edificio e dal manuale per il recupero.

2. Ricostruzione filologica

2.1 Si tratta di un intervento di ricostruzione di edifici crollati o dei quali rimangono labili tracce (impronta del sedime) dei quali esiste una memoria fotografica o di rilievo progettuale precisa ed indubitabile, alla quale si possa fare riferimento per la definizione dei parametri edilizi e per la classificazione tipologica.

2.2 L'intervento di ricostruzione dovrà rispettare le dimensioni ed i parametri edilizi/volumetrici riportati nella scheda dell'edificio e dal manuale per il recupero.

3. Tutti gli interventi di ricostruzione tipologica o filologica dovranno rispettare inoltre i seguenti criteri, anche nel rispetto delle indicazioni generali contenute nella Relazione illustrativa del progetto di recupero del patrimonio edilizio montano:

3.1 Utilizzo di materiali e tecniche costruttive mutate dalla tradizione montana locale, sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati di piano (Manuale per il recupero – Relazione – Regolamento attuativo);

3.2 Le opere di sistemazione esterna del terreno dovranno essere rispettose dell'andamento naturale del terreno preesistente, evitando sbancamenti perimetrali per la realizzazione di piazzali, scavi di trincee, realizzazione di volumi interrati, modifica della quota del livello di spiccatto dell'edificio, riempimenti artificiali, scogliere.

3.3 Per gli interventi di ricostruzione ammessi in presenza di rovine anche consistenti che presentano però una situazione di degrado statico notevole ed irreversibile è ammesso su queste porzioni applicare l'intervento di sostituzione edilizia recuperando tutti gli elementi lapidei (pietre d'angolo, soglie, pilastri, ...) meritevoli di essere riproposti nella struttura ricostruita.

3.4 E' ammessa la realizzazione di un piccolo piano posto sul fronte principale dell'edificio, o sul fronte dell'ingresso quando questo è posto anche sugli altri lati, al fine di garantire una agevole fruizione degli spazi minimi indispensabili per l'uso saltuario ma anche necessari per garantire accessibilità e visitabilità ai sensi della normativa sulla rimozione delle barriere architettoniche. Tale modifiche non devono alterare l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio, oltre lo stretto necessario. Le mura di contenimento di tali spazi dovranno essere realizzate preferibilmente con mura in sassi a secco. L'altezza massima delle singole mura non dovrà superare gli 80 cm., ammettendo gradoni nei casi di versanti scoscesi che necessitano di opere di stabilizzazione. Le modifiche all'andamento naturale del terreno dovranno quindi limitarsi allo stretto necessario per la realizzazione per piano fronte ingresso.

3.5 Non sono ammessi sbancamenti per la realizzazione di parcheggi. Non si prevede la realizzazione di volumi interrati ad esclusione di piccoli cavedi perimetrali necessari per isolare la struttura. Tali volumi dovranno avere profondità massima di 1,20 m, e non dovranno sporgere dal profilo naturale del terreno. E' ammesso, sui fronti laterali, realizzare delle piccole aperture frontali per areazione da ricavarsi all'interno delle mura adeguatamente rivestite in sassi a vista con effetto delle mura a secco.

3.6 La concessione di ricostruzione, e di destinazione d'uso per abitazione temporanea stagionale, non dà diritto alla contestuale realizzazione e/o manutenzione da parte del comune delle infrastrutture di urbanizzazione primaria. Si fa presente che il recupero di detti manufatti deve essere legato esclusivamente al recupero del territorio montano legato anche alle nuove tendenze di fruizione diffusa e meno invasiva escludendo a priori interventi di espansione della residenzialità o dell'offerta turistica intensiva.

3.7 Ai fini del rispetto delle distanze l'intervento di ricostruzione di ruderi è equiparato agli effetti della legge a nuova costruzione.

e) Ampliamento;

Gli interventi di ampliamento possono essere effettuati solo se specificatamente previsto nelle singole schede di catalogazione degli edifici rientranti nel Patrimonio Edilizio Montano. Tali interventi sono legati o alla necessità di dotare l'edificio di misure minime per garantire la funzionalità, sulla base delle mutate esigenze di utilizzo, o per colmare alcuni vuoti che dal punto di vista tipologico, possono rientrare nel completamento del "tipo edilizio" sulla base delle linee di "accrescimento" consolidate come il prolungamento delle

falde per la realizzazione di un cascino, o per la realizzazione di una legnaia. La tipologia, la dimensione, le modalità di ampliamento sono dettagliatamente riportate nella scheda di analisi e progetto. L'intervento di ampliamento può essere effettuato in forma congiunta con tutte le categorie di intervento già riportate nella scheda di classificazione.

Per le autorizzazioni alla realizzazione di tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, e o infrastrutturazione dovranno essere acquisiti tutti i pareri previsti dalla legge in materia di protezione idrogeologica e forestale.

5.2 - Interventi sugli spazi di pertinenza.

Sono spazi che svolgono un ruolo determinante nell'immagine complessiva del territorio montano. Le schede di rilevazione del patrimonio edilizio montano definiscono categorie di intervento come di seguito riportato:

- a) Restauro e conservazione degli spazi di pertinenza
- b) Risanamento degli spazi di pertinenza
- c) Ristrutturazione e ripristino degli spazi di pertinenza

a) Restauro e conservazione 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 metodi che verranno usati nel restauro dell'area.

Sono ammessi:

- interventi atti alla riqualificazione ambientale, purché gli stessi siano studiati in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio;
- l'impiego di tecniche di restauro che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio. Sono vietate pavimentazioni esterne;
- muri di recinzione e di sostegno e recinzioni esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali;
- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde;

Sono vietati:

- interventi come definiti dall'art. 10 punto 1;
- serre di qualsiasi genere e tunnel pesanti come definiti dalle circolari della P.A.T.;
- gli interventi che modifichino il profilo del terreno, ad esclusione di quelli sopra descritti;

b) Risanamento 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; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Sono ammessi:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- parcheggi in superficie nei pressi del manufatto;
- gli interventi definiti dall'art.7 punto 2;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purché i materiali impiegati siano comunque quelli compatibili con l'edificio

esistente. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde.

Sono vietati:

- garage interrati e piscine;
- interventi come definiti dall'art. 10 punto 1;
- interventi di cui all'art. 7 punto 3;

c) Ristrutturazione e ripristino 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 naturale.

Sono vietati:

- piscine;
- interventi come definiti dall'art. 10 punto 1;
- interventi di cui all'art. 7 punto 2;

Art. 6 – Tipologie architettoniche.

Con riferimento allo studio riportato nella Relazione illustrativa della variante, le tipologie architettoniche di riferimento più ricorrenti sul territorio del Comune di Vermiglio, sono le seguenti:

- A. Baito in sasso.
- B. Bivacco in legno.
- C. Baito in legno

Le seguenti tipologie di riferimento per la ricostruzione e la ristrutturazione sono descritte negli elaborati 1. Relazione illustrativa e tipologie di riferimento e 3. Manuale per il recupero del patrimonio esistente.

Art. 6 bis – Destinazioni d'uso ammesse.

Gli edifici catalogati possono modificare la loro destinazione d'uso da rurale ad abitativo stagionale non permanente ai sensi della L.P. 15/2015 e dei criteri approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 611 dd. 22/03/2002, nei limiti stabiliti dalle singole schede di catalogazione e progetto. Nelle schede di catalogazione, nella sezione "PROGETTO" possono essere precisate ulteriori categorie d'uso ammesse oltre quella abitativa stagionale. Sempre nella scheda possono essere precisati limiti al cambio d'uso, nel caso di volumi accessori che non possono godere di autonomo uso, ma che dovranno quindi mantenere un vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale. La modifica d'uso in abitativo stagionale, per gli edifici catalogati all'interno del Piano di recupero del patrimonio edilizio montano, può essere applicata per un numero massimo di quattro alloggi per ogni edificio catalogato. Per gli edifici ricadenti all'interno dell'area piste ed impianti, è prevista la possibilità di modifica della destinazione d'uso, la ricostruzione e l'ampliamento, con gli indici e limiti previsti dalle singole schede edilizie, previa autorizzazione della commissione di coordinamento di cui all'art.6 della legge provinciale 21 aprile 1987, n. 7.

Fra le categorie d'uso ammesse possono quindi esservi:

a) *Agricolo*: Il vincolo d'uso agricolo permane sui manufatti catalogati funzionali all'alpeggio;

b) *Abitativo*: Si intende abitativo stagionale non permanente, ai sensi della normativa relativa al recupero del patrimonio edilizio montano. La designazione d'uso abitativo/stagionale non dà titolo alla richiesta al comune di servizi inerenti l'urbanizzazione e o la continuità annuale della fornitura dei servizi. La fruibilità della viabilità di montagna e l'erogazione dei servizi locali potrà essere interrotta a seguito di esigenze di carattere collettivo e generale o eventi non prevedibili quali:

- stagione invernale;
- particolari situazioni di pericolo;
- particolari eventi meteorologici;
- uso produttivo del territorio comunale (pascoli, boschi);
- godimento dei diritti di Uso civico;
- eventi sportivi;

In conseguenza dell'uso saltuario degli edifici in tali ambiti non risulta quindi compatibile stabilire la residenza ordinaria.

c) *Ricettivo/Turistico*: Volto a dare la possibilità di realizzare piccoli servizi di ristorazione e bar, connessi per lo più con il sistema piste-impianti in inverno e con un percorso escursionistico in estate. A questo servizio è ammessa la realizzazione di camere sempre mantenendo le volumetrie e le caratteristiche dell'edificio originale e seguendo le indicazioni degli elaborati 1 e 2.

d) *Servizio*: si tratta di destinazione assegnata a manufatti di carattere minore legati con vincolo di pertinenzialità ad edifici con diversa funzione o con funzioni di servizio pubblico;

e) *Produttivo*: destinazione d'uso ammessa nel caso di preesistenti attività diverse da quella agricola, che potranno essere mantenute;

f) *Deposito*: funzione d'uso assegnata a manufatti minori legati da vincolo di pertinenzialità con edifici già con destinazione d'uso agricola e/o abitativa stagionale. Possono essere destinati a deposito anche manufatti in area montana legati alla fruibilità delle aree piste ed impianti di sci.

Art. 7 – Interventi vincolanti, ammessi e vietati.

7.1 – Interventi vincolanti.

- conservazione degli elementi particolari individuati all'interno delle schede di analisi e nel repertorio fotografico;
- mantenimento delle pendenze tradizionali della copertura;
- mantenimento degli intonaci originari in malta di calce coprente o a raso sasso;
- uso di inerti locali;
- mantenimento della composizione di facciata del fronte principale verso valle;
- conservazione della posizione e della dimensione di eventuali graticci esterni;
- conservazione degli stipiti in pietra;
- conservazione di elementi di pregio artistico interni o esterni.
- nel recupero delle parti strutturali in legno a vista viene prescritto l'utilizzo di legname in abete e/o larice con strutture massicce evitando l'utilizzo di legno lamellare.

- Per gli edifici classificati nelle categorie di intervento R1 ed R2, che presentano porticati, balconi, logge rientranti, è vietata la chiusura di tali spazi con vetrate o chiusure in muratura e/o in legno. Tali spazi sono da considerarsi a tutti gli effetti come area libera e non possono rientrare nel computo del volume urbanistico.

7.2 – Interventi ammessi.

- cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo stagionale a carattere non permanente nei limiti già descritti al precedente articolo 6 bis.;
- ampliamento di volume ammesso solo se specificatamente indicato nelle schede di progetto;
- interventi di restauro e risanamento con conservazione delle strutture principali e del sistema della forometria;
- sostituzione delle aperture finestrate realizzate in legno in stato di avanzato degrado;
- costruzione di nuove aperture sui prospetti laterali di forma e dimensioni tradizionali possibilmente quadrate;
- leggere modifiche delle porte esistenti al solo fine di rialzare l'architrave d'ingresso quando questa si presenta al di sotto del 1,80 m; La modificazione potrà realizzarsi mantenendo in sede gli stipiti in pietra originari, o abbassando la soglia aggiungendo un basamento nuovo in pietra, o sopraelevando l'architrave quando, così facendo, non interferisca con le quote dei solai di eventuali graticci esterni;
- realizzazione di contromurazioni e/o sottomurazioni interrato; In caso di presenza di infiltrazioni d'acqua è ammessa la realizzazione di cavedi esterni areati che non potranno comunque alterare il profilo naturale del terreno. Tali cavedi dovranno essere ricoperti con terreno naturale sciolto poi inerbato e dovranno presentare delle aperture atte a garantire l'aerazione, protette da grigliati anch'essi allineati alla livelletta naturale del terreno. E' vietato l'uso di vetrocemento o materiali non tradizionali;
- realizzazione di un bagno, anche in posizione interrata esterna al sedime originario dell'edificio, interrato provvisto di evacuazione meccanica o naturale dell'aria, di superficie massima pari a mq 4.00, da ubicarsi completamente al di sotto del livello del terreno naturale e provvisto, in questo caso, di anticamera aerata di sup. max di mq 1.50. L'intervento è ammesso solo per gli edifici di tipologia A. Il volume per realizzare il bagno e la sua necessaria anticamera non vengono computati nel volume urbanistico esistente o nell'eventuale ampliamento volumetrico concesso previsto nelle schede.
- tutti i progetti che prevedono il condizionamento igienico sanitario devono essere accompagnati da una perizia geologica che illustri anche le modalità di approvvigionamento delle acque e quelle di trattamento e smaltimento dei reflui.
- realizzazione di vetrate interne al tavolato ligneo di tamponamento dei timpani, e parte dei tamponamenti laterali, con utilizzo di assi di larghezza minima pari a 12 cm e copertura minima del 60%. Le vetrate dovranno essere staccate dalla struttura lignea e con telaio completamente nascosto dall'assito esterno.
- i solai interni vanno ricostruiti di norma nella posizione originaria utilizzando le tecniche tradizionali, evitando opere in cemento armato, salvaguardando le parti lignee di collegamento con i graticci esterni quando queste presentano ancora un buon grado di conservazione. L'utilizzo di solai in legno-cemento deve limitarsi eccezionalmente alle sole porzioni in cui si rende necessario un consolidamento strutturale inevitabile o nel caso di divisione di proprietà fra i diversi piani dell'edificio. Sono sempre preferibili le tecniche miste (legno collegato con staffe e chiodature) in uso nei restauri lignei;
- per quanto attiene la quota di imposta, si devono mantenere i livelli originari per non alterare i rapporti strutturali e i corretti rapporti dimensionali;
- è ammessa l'applicazione del Decreto Ministeriale 9 giugno 1999 (G.U. n.148 del 26.06.1999) che prevede la possibilità di deroga delle altezze minime interne nette abitabili per gli edifici situati in ambiti montani sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di

miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando questi presentano caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione.

- deroghe al regolamento edilizio in materia di altezze interne, superficie minima delle stanze e dell'alloggio, rapporto aeroilluminante sono ammissibili compatibilmente con la funzione abitativa non permanente. Tali deroghe dovranno necessariamente essere utilizzate al fine di conservare le caratteristiche tipologiche dell'edificio come la posizione originaria dei solai, le dimensioni delle aperture finestrate, le suddivisioni interne con mura di spina o strutture lignee non modificabili. Per l'applicazione di tale deroga si veda il successivo articolo 11.

7.3 – Interventi vietati.

- utilizzo di materiali non tradizionali;
- nuovi serramenti in laminati plastici o ferrosi o alluminio;
- uso di vetrocemento;
- uso di lamiere per la copertura delle falde.
- inserimento di nuovi balconi o graticci;
- inserimento di nuovi abbaini o di finestre in falda;
- apertura di vetrate sostitutive dei tamponamenti lignei fatta salva l'indicazione contenuta al punto 7.2;

7.4 – Interventi ammessi per i manufatti di servizio.

Per i manufatti di servizio esistenti (legnaie, depositi), è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria anche con sostituzione delle strutture portanti deteriorate purché si mantenga il carattere di precarietà dei manufatti stessi e vengano sempre utilizzati materiali tradizionali. E' ammessa la ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso fatte salve specifiche indicazioni della scheda.

Art. 8 – Guida agli interventi edilizi.

- Gli interventi edilizi sono illustrati nell'elaborato 2. Manuale per il recupero del patrimonio esistente.
- Tutti gli interventi sono rivolti al mantenimento e al recupero dei caratteri tradizionali e si attuano anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui o la rimozione di modifiche di facciata, nonché la preventiva demolizione di aggiunte non coerenti con la struttura tradizionale del manufatto;
- Il volume originario fuori-terra va mantenuto, salvo nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico;
- per la tipologia B (bivacco) le dimensioni massime sono: base: 3,5mX5m altezza: 3,5m.
- per le tipologie A e C (baito in sasso e baito in legno) le dimensioni devono ricalcare quelle originarie salvo comprovate necessità strutturali durante il recupero.
- Negli interventi edilizi devono essere rispettati i rapporti formali e dimensionali tra elementi in muratura, elementi lignei e forature nonché tra pieni e vuoti, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali;
- Gli intonaci, le rasature e le fugature, devono essere eseguite solo con malta di calce e con inerti del luogo;
- Le parti lignee non devono essere trattate con vernici colorate o tinte di essenze lignee. Vanno messi in opera solo tavolati e travi lavorati in modo tradizionale, evitando superfici lisce e tornite o perlinature.
- La struttura del tetto, il numero delle falde, la pendenza e l'orientamento vanno mantenuti come in origine;

- Per il manto di copertura devono essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale quali le scandole in legno di larice preferibilmente spaccate poste in opera in "terza".
- La coibentazione del tetto deve applicarsi all'intradosso della struttura, al fine di conservare lo spessore delle falde di copertura come in origine;
- I canali di gronda, se necessari, vanno riproposti in larice.
- Vanno evitati gli inserimenti di abbaini e di finestre in falda.
- I comignoli devono essere nel numero minimo e vanno realizzati preferibilmente in pietra locale o con intonaco e lastra di pietra in copertura.
- I fori (finestre, porte, feritorie per areazione) tradizionali esistenti vanno conservati con la loro posizione, forma dimensione e materiali.
- In caso di necessità ai fini dell'illuminazione e/o della ventilazione va evitato l'ampliamento dei fori tradizionali esistenti a favore dell'apertura di nuovi fori aventi forme, dimensioni e materiali tradizionali, privilegiando il loro posizionamento nelle facciate laterali o posteriore piuttosto che nel fronte verso valle, maggiormente esposto alle visuali panoramiche.
- Eventuali nuovi fori nelle pareti lignee possono essere realizzati con la sostituzione di moduli lignei (es. assito verticale o orizzontale, travi a incastro) anziché con l'inserimento di vani finestra.
- Le ante ad oscuro (sistemi di oscuramento) possono essere ammessi per motivi funzionali con tipologia tradizionale; sono preferiti gli scuri interni in legno o quelli esterni in luce finestra.
- Le eventuali inferriate devono essere a disegno semplice e realizzate senza decorazioni e vanno posizionate internamente al foro finestra (in luce);
- Eventuali interventi sul basamento dell'edificio vanno realizzati con sottofondazioni a conci contrapposti senza demolizioni.
- Gli elementi strutturali interni verticali e orizzontali esistenti (travi e solai in legno, avvolti in pietra, ecc.) vanno conservati o ripristinati con della quota di imposta dei solai e della relativa altezza interna dei locali.
- La modifica della quota di imposta dei solai è ammessa solo in casi essenziali e di comprovata necessità e non può comportare variazioni formali alla facciata.
- Eventuali elementi architettonici di rilievo, strutturali o decorativi (sia esterni che interni all'edificio), quali travi lignee, porte e finestre con cornici e serramenti, balconi, ballatoi, scale, camini, focolari, iscrizioni, intagli, ecc, devono essere documentati con rilievo e fotografie, preservati e restaurati.
- In particolare i porticati, le logge, i graticci ed i balconi esistenti non possono essere oggetto di tamponamento o chiusura di nessun tipo, costituendo gli stessi elementi di caratterizzazione tipologica e paesaggistica meritevoli di tutela.

Art. 9 – Guida agli interventi sulle pertinenze.

- Il rapporto esistente tra l'edificio montano e il sito naturale circostante deve essere mantenuto, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio.
- E' vietata la realizzazione di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici, ceramici o lapidei segati a spacco.
- E' ammesso il solo ripristino di staccionate steccati e muretti tradizionali originariamente esistenti e documentati.
- E' vietata la realizzazione di recinzioni e barriere verdi (siepi) a delimitazione delle pertinenze della singola proprietà.

- E' vietata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali panche o tavoli in cemento, tettoie, pergolati, verande, gazebo, tendoni, caminetti, statue, piscine. ecc.
- Le modalità di sfalcio dei prati e di manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati sono stabilite in apposita convenzione tra il Comune di Vermiglio ed i proprietari, a sensi e termini della L.P. 15/2015.
- Agli interventi di recupero non si applicano né le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio né quelle in materia d' autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati o nei locali al piano terreno di edifici esistenti da destinare ad uso abitativo.
- Le vetture devono essere parcheggiate possibilmente in spazi idonei discosti dal manufatto principale in modo da non alterare le sue pertinenze.
- inserimento di nuovi abbaini o di finestre in falda;

Art. 10 – Edifici accessori.

10.1 Non è ammessa, tenuto conto del precedente art. 9, la realizzazione di eventuali autorimesse e di depositi, anche in legno, nelle pertinenze degli edifici montani che modificano la configurazione del fabbricato o dei luoghi mediante aggiunta di volumi o tettoie o che interferiscono con la percezione visiva del medesimo, fatte salve le indicazioni specifiche contenute nelle schede di catalogazione e progetto.

10.2 Eventuali legnaie devono essere ricavate all'esterno o all'interno sul retro o degli edifici montani. Devono essere eseguite in legno e devono essere addossate alla parete retro stante solo degli edifici con dimensione massima di ml. 1,50 L x 0,50 P x 1,50 H.

Art. 11 – Requisiti igienico-sanitari.

11.0 Al fine di garantire il massimo grado di tutela dell'ambiente si prescrive la predisposizione di uno studio dettagliato delle modalità di smaltimento degli scarichi reflui che tenga in considerazione ogni singola situazione oggetto di intervento al fine di garantire il massimo equilibrio del sistema idrico delle acque superficiali e di falda, valutando ogni problematica legata alla gestione degli scarichi stessi al fine di contenere le eventuali ripercussioni negative sull'ambiente.

11.1 I seguenti requisiti trovano applicazione nelle operazioni di recupero ai fini abitativi non permanenti, degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo-pastorali. Qualora l'abitazione abbia carattere di permanenza si applicano i requisiti delle abitazioni a fini residenziali di cui alle N.d.A. del P.R.G.

11.2 L'approvvigionamento idrico può avvenire:

- da sorgenti integre;
- da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
- da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili con opportuni trattamenti;
- da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione rese potabili con trattamenti di potabilizzazione.

11.3 Nell'effettuazione di opere di recupero a fini abitativi non permanenti dei manufatti edilizi è consentito derogare, in tema di altezze interne, rapporti di aerazione e illuminazione, dimensioni dei vani e dell'alloggio e superamento delle barriere

architettoniche, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente e/o autocertificazione redatta secondo le disposizioni provinciali in materia;

Dimensioni minime ammesse:

- altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto 2,20 ml;
- altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto e degli avvolti 1,80 ml;
- rapporto di areo-illuminazione: 1/16 della superficie netta di pavimento di ciascun locale abitabile anche a carattere temporaneo;
- locale igienico di almeno 2.00 mq, con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta o di ventilazione diretta sull'esterno; (non sono ammessi sistemi meccanici di ventilazione sostitutivi della ventilazione diretta);

11.4 Sono ammessi, altezze interne minori di quelle di cui ai punti 11.3.1 e 11.3.2 del precedente comma e rapporti di illuminazione e aerazione inferiori a quelli di cui alla lettera 11.3.3, dove la specifica categoria di intervento imponga il mantenimento della attuale posizione dei solai esistenti ovvero il rispetto della partitura e delle dimensioni delle aperture esistenti.

11.5 Lo smaltimento dei reflui può avvenire tramite:

- allacciamento alla rete fognaria esistente, ove esistente;
- allacciamento al collettore comunale tramite la realizzazione autonoma o consorziale di depuratore biologico certificato;
- con sistema a dispersione previa realizzazione di una sistema di trattamento im-hoff, o sistemi di fitodepurazione, accompagnato da schede tecniche e perizia geologica attestante la fattibilità delle opere nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica e certificando l'assenza di interferenze con qualsiasi tipo di sorgente esistente sul territorio.
- con sistemi a tenuta stagna certificati depositando presso gli uffici comunali contratti e/o fatturazioni relative alle attività di spurgo da codificarsi tramite convenzione;
- dovranno comunque essere rispettate le disposizioni previste dal Testo Unico in materia di Norme per la tutela dell'ambiente dagli inquinamenti ed il conseguimento della prescritta autorizzazione, aggiuntiva ed autonoma rispetto al titolo edilizio previsto per l'intervento sul fabbricato.

Art. 12 – Infrastrutture viari e servizi.

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

12.2 Il cambio di destinazione d'uso degli edifici montani non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture in arie pubbliche di accesso all'area o al singolo fabbricato con oneri a carico della Pubblica Amministrazione.

12.3 L'utilizzo dell'edificio non comporta di diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici per l'approvvigionamento di acqua, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e fornitura di servizi di trasporto ecc.

12.4 La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario. Ai sensi del medesimo articolo l'esecuzione delle opere necessarie per rendere abitabile l'edificio non costituisce titolo per richiedere la riduzione del contributo di concessione della L.P. 15/2015;

12.5 Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta Provinciale;

Art. 12 bis – Aree soggette ad studio di fattibilità idrogeologica.

12.6 Tutti gli interventi devono essere verificati rispetto al Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (in vigore dal 8 giugno 2006), della Carta di Sintesi Geologica provinciale approvata con Del. G.P. n. 2813 del 23/10/2003 e ss.mod, e della Carta delle Risorse Idriche provinciale approvata con Del. G.P. n. 2248 del 05/09/2008.

12.7 Per tutti i casi ove il grado di rischio indotto dalle trasformazioni urbanistiche ammesse dal PRG in vigore e sue varianti, rientra nelle classificazioni R1 ed R2, il progetto potrà essere redatto nel rispetto delle norme del P.R.G. ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 delle Norme di attuazione del P.G.U.A.P. (come approvate da ultimo con la del GP 2049/2007).

12.8 Gli interventi di trasformazione territoriale previsti dal P.R.G. in vigore che comportano un grado di rischio indotto R3 "Elevato" o R4 "Molto elevato" dovranno essere preceduti da un apposito studio di compatibilità idrogeologica da sottoporre ad approvazione da parte del Servizio Urbanistica della PAT, redatto secondo le indicazioni contenute all'articolo 17 delle Norme di attuazione del P.G.U.A.P.

12.9 Le trasformazioni urbanistiche previste dal P.R.G. a seguito di varianti successive all'entrata in vigore del P.G.U.A.P., che comportano un grado di rischio R3, ed inserite nello strumento urbanistico solo a seguito dell'avvenuta approvazione da parte degli uffici provinciali preposti dello "studio di compatibilità idrogeologica", sono individuate graficamente con apposito simbolo grafico G21, in attinenza a quanto disposto dall'articolo 48 bis delle N.d.A. del P.R.G.

12.10 Le schede di catalogazione e classificazione degli interventi relativi al patrimonio edilizio montano evidenziano i casi per i quali la trasformazione d'uso, o la ricostruzione del manufatto comporta un accrescimento del livello di rischio fino al grado R3 o R4. Per tali casi si prevede quindi di attivare tutte le procedure di analisi idrogeologica atte a supportare i contenuti della variante.

Art. 13 – Norme tecniche per la viabilità montana.

13.1 Il progetto di recupero dell'edificio deve essere corredato da una tavola progettuale nella quale vengano rappresentate la viabilità di accesso esistente e di progetto, ove sia comprovata la necessità, con tutti i particolari progettuali necessari per la corretta esecuzione della stessa.

13.2 Premesso che al fine di salvaguardare il paesaggio si deve prioritariamente recuperare la viabilità esistente rifacendosi alla storia del luogo in caso di nuova viabilità si devono rispettare i seguenti criteri:

- a) La nuova viabilità deve essere progettata "appoggiata" al terreno evitando il più possibile sbancamenti e riporti, ossia seguire il più possibile la livellata naturale;
- b) Le caratteristiche dimensionali e tecniche della strada devono rifarsi alla viabilità storica evitando opere d'arte in c.a. a vista;
- c) La larghezza massima, comprese le banchine, deve essere di ml. 3.00;
- d) La pista di accesso al manufatto deve essere di dimensione più contenuta massimo 2,50 ml;
- e) Nei tratti di pendenza superiore al 15% possono essere previste delle rotaie di scorrimento in tonalite o "dolomia" (pietra calcarea) messo in opera a "smoller" o in calcestruzzo groffato o rigato in diagonale con rastrello;

- f) Le canalette per lo smaltimento delle acque superficiali devono, come da tradizione forestale e montana, essere eseguite in larice con scarico a valle;
- g) Le opere d'arte strettamente necessarie devono essere eseguite con sasso o con strutture lignee o con scogliere di massi o in c.a. ricoperto con sasso a vista;
- 13.3 La viabilità di cantiere deve essere temporanea ed al termine dei lavori i luoghi devono essere rimessi in pristino ed adeguati al progetto autorizzato.

Art. 14 - Vigilanza.

14.1 Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia è tenuto ad attestare in ogni momento la regolare esecuzione dei lavori mediante la presentazione agli organi di controllo comunali e provinciali di idonea documentazione fotografica eseguita prima durante e dopo i lavori.

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

14.3 Alla vigilanza sulla regolare esecuzione dei lavori e sulla corrispondenza delle opere ai dati di progetto provvede il comune ai sensi della L.P. 15/2015;

14.4 Rimangono fermi i poteri della Provincia in caso di violazione delle norme in materia di tutela del paesaggio qualora non siano già intervenuti i provvedimenti repressivi di competenza del comune, a termini della L.P. n. 15/2015, nonché i poteri sostitutivi della Giunta provinciale nei confronti dei comuni qualora essi non provvedano agli adempimenti di cui è fatto loro obbligo, come previsto dalla medesima legge provinciale L.P. 15/2015.

Art. 15 – Documenti di piano.

La Variante al P.R.G. del Comune di Vermiglio, per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente e da recuperare è composta dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa e tipologie di riferimento.
2. Il Manuale per il recupero del patrimonio edilizio montano.
3. Regolamento di attuazione.
4. Le tavole grafiche di inquadramento territoriale.

Art. 16 – Sintesi della schedatura.

ANALISI		Unità Edilizia N°:
1. Tipologia funzionale originaria	Baita di alpeggio	
2. Epoca di costruzione		
3. Uso attuale	Agricolo/ Abitativo/ Ricettivo Turistico/ Servizio/ Produttivo	
4. Grado di utilizzo	In uso Temporaneo/ in uso Permanente/ in Abbandono	
5. Caratteristiche edificio	tipo costruttivo (Pietra/legno a Blockbau/legno a Telaio/legno in Assito/ Misto pietra-legno)	
	Elementi in aggetto (Poggioli, Ballatoi, Scale, Camino, Forno)	
	Tetto (a Capriate/ con Trave di colmo/ a Volta)	
	Manto di copertura (Scandole/ Pietra/ Lamiera/ Cemento/ Cotto/ Plastica)	
	Accessori tetto (Comignoli/ Abbaini)	
	Serramenti fori (Legno/ Alluminio/ Pvc/ Ferro)	
	Finiture intonaco (a raso Sasso) e legno (tinteggiatura)	
	Particolari di pregio (Fori, Travi, Intagli)	
6. Tipologia architettonica	Originale	
	Modificata (grado leggero): intervento su finiture facciate, materiali serramenti, manto di copertura	
	Trasformata (grado medio): interventi su elementi parziali quali tetto, facciate, fori.	
	Alterata (grado notevole): interventi su struttura originaria quali tipo costruttivi, volume, facciate, fori, tetto.	
7. Stato conservazione	Buono (necessita solo interventi di manutenzione).	
	Discreto (necessita di interventi su parti di edificio)	
	Cattivo (necessita interventi su intera struttura)	
8. Pertinenze	A verde aperto, a verde recintato	
	Manufatto di servizio, deposito attrezzi, legnaia	
9. Reti tecnologiche	Acqua (rete potabile/ vasca accumulo/ sorgente/, assente)	
	Acqua reflue (rete fognaria/ Vasca imhoff/ a dispersione/ assente)	

PROGETTO		Unità Edilizia N°:
1. Categoria di intervento	R1=Restauro R2=Risanamento R3=Ristrutturazione R4=Demolizione con ricostruzione	
2. Modifica uso originario	Cambio Uso ammesso/ non ammesso	
3. Destinazione d'uso ammessa	Agricolo/ Abitativo/ Ricettivo Turistico/ Servizio/ Produttivo	
4 Ampliamenti di volume	Ammesso in mc/ sopraelevazioni	
5. Spazi di pertinenza	Conservazione/ Risanamento/ Ristrutturazione/ Ripristino	
6. Note e prescrizioni relative alle modalità di intervento		
10. Viabilità	Accesso Area (Comunale/ Forestale/ Sentiero/ Pista/ Pascolo/ Assente)	
	Accesso Edificio (Comunale/ Forestale/ Sentiero/ Pista/ Pascolo/ Assente)	
11. Classificazione tipologica	Baito in sasso/ Bivacco in legno	