



PIANO GENERALE
INSEDIAMENTI
STORICI
Comune di Vermiglio

Adeguamento del **Titolo 4° Norme generali** del PGIS
alla l.p.15/2015

ADOZIONE DEFINITIVA dicembre 2019

<i>Il Consiglio Comunale</i>	<i>Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio</i>
Prima adozione:	Approvazione:
Adozione definitiva:	

DGUrbanistica

di dott. Arch. Demis Giuliani – demisgiuliani@me.com - cell.3284582735
Via Ss. Cosma e Damiano 90, 38121 Trento - p.iva 023436550228 – oappc n.1444



TITOLO 4° NORME GENERALI

Art.12

MODALITÀ' DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI

Subordinatamente alle Leggi vigenti in materia, il P.G.I.S. definisce, nei successivi articoli, gli interventi specifici per ciascuno dei casi surriportati, distinguendo tra interventi ammessi ed interventi possibili.

Per gli interventi ammessi si intendono quelli comunque consentiti.

Per interventi possibili si intendono quelli la cui ammissibilità è condizionata al rispetto delle modalità, limiti, tipologie indicate negli elaborati del Piano.

Art.13

MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti nell'art.77 comma 1 lettera a) della l.p. 15/2015.

Come tale sono ammessi, i seguenti interventi :

tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci all'interno degli edifici ;

riparazione di infissi e pavimenti interni;

riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni esterne, purché la riparazione o sostituzione avvenga senza alterazione di tipi di materiali, delle tinte e tecnologie;

pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

riparazione o ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art.14

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti nell'art.77 comma 1 lettera b) della l.p. 15/2015.

Come tale sono ammessi possibili, i seguenti interventi:

consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne ;

sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con identici materiali e tecniche senza variazione alle quote delle strutture stesse;

tinteggiatura, pulitura e rifacimenti di intonaci all'esterno degli edifici ;

- rifacimenti o sostituzione di elementi architettonici esterni quali: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni.

Il rifacimento e/o la sostituzione devono avvenire senza alterare i tipi, i materiali e le tinte esistenti.

Art.15

RESTAURO (R.1)

Gli interventi di restauro sono definiti nell'art.77 comma 1 lettera c) della l.p. 15/2015.

Gli interventi di restauro riguardano i fabbricati facenti parte prevalentemente dell'edilizia specialistica, che assumono particolare rilevanza nel contesto territoriale ed urbano per specifici pregi o caratteri artistici ed architettonici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939, n. 1089. Detti interventi sono rivolti alla tutela, alla conservazione dell'organismo edilizio, nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, nonché del tipo e della natura dei materiali originali.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il consolidamento con ripristino delle parti non restaurabili, senza modifiche delle quote, dimensioni e posizioni, dei seguenti elementi strutturali:
 - strutture verticali particolari (pilastrature, arcate);
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - volte, avvolti, solai;
 - collegamenti orizzontali e verticali;
 - coperture a tetto.
- b) il restauro degli elementi architettonici, decorativi ed artistici, individuabili nel fabbricato e specificatamente:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino dell'impianto distributivo originale;
 - il restauro o il ripristino degli spazi liberi pertinenziali
 - il restauro o il ripristino degli spazi liberi pertinenziali al fabbricato, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni tali dovendo essere considerate le parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il riuso di materiali (sassi, legnami, inerti e leganti) originali.

Il ricorso a materiali nuovi ma dello stesso tipo e natura, è ammesso solo in caso di documentata irreperibilità dei primi.

*Art.16**RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.2.1)*

Gli interventi di risanamento conservativo sono definiti nell'art.77 comma 1 lettera d) della l.p. 15/2015.

Essi riguardano prevalentemente i fabbricati di notevole valore architettonico ed artistico - in vario stato di conservazione - facenti parte prevalentemente dell'edilizia di base e che assumono rilevanza nel contesto territoriale, urbano od ambientale..

Detti interventi sono rivolti a risanare, a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, nonché nel rispetto del tipo e della natura dei materiali ne consentano destinazioni d'uso anche diverse da quelle originali.

Il tipo di intervento prevede:

1. Il consolidamento, dei seguenti elementi strutturali:
 - strutture verticali particolari (pilastrature, arcate);
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - volte, avvolti e solai;
 - collegamenti orizzontali e verticali;
 - copertura a tetto, a terrazzo od altro;
 - modifiche di lieve entità alla quota dei solai sono permesse al fine di consentire adeguamento nell'altezza dei locali, in presenza di situazioni particolari con altezza inferiore a ml. 2,40 o superiore a mc. 3,00 senza modifica delle fronti.
2. Il recupero dei caratteri architettonici mediante:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni, di fori od elementi stilistici e decorativi originali;
 - il ripristino degli elementi interni, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali;
 - il recupero o il ripristino degli spazi liberi, come le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chioschi;
3. l'eliminazione delle superfetazioni, tali reputandosi le parti incongrue rispetto all'impianto edilizio originario o agli ampliamenti organici del medesimo;
4. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
5. l'uso di materiali della stessa natura e tipo degli originali.

In presenza di solai non recuperabili con interventi di consolidamento è possibile il rifacimento ex novo con materiali uguali all'originario se il solaio è in legno a vista e di particolare pregio architettonico, mentre è possibile l'uso di materiali diversi se il solaio era originariamente intonacato.

*Art.18**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.3.1)*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti nell'art.77 comma 1 lettera e) della l.p. 15/2015.

Riguardano fabbricati congrui con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Detti interventi sono rivolti alla riorganizzazione dei fabbricati sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista distributivo nonché al recupero dei loro caratteri originali sia tipologici sia architettonici sia formali.

Il tipo di intervento prevede:

a) interventi sulle strutture come:

il recupero, il ripristino degli elementi strutturali esistenti;

- il rifacimento delle parti di essi documentatamente non recuperabili;
- la ricostruzione delle parti mancanti delle fronti, la quale deve far salve l'unitarietà dei prospetti e la distribuzione planimetrica dei corpi edilizi;
- il rifacimento dei solai, anche in elementi latero cementizi;
- la modifica delle altezze dei piani;

b) interventi sugli elementi non strutturali, come:

il recupero dei fronti esterni ed interni quando si tratti di parti originali, che si trovino in buono stato di conservazione ed in ogni caso di elementi di particolare valore stilistico;

- il recupero degli ambienti interni: tale recupero è richiesto per le parti originarie ancora esistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico quali avvolti, scale in pietra ecc.;
- la riorganizzazione "ex novo" di ambienti interni, quando non si rientri nell'ipotesi di cui al punto precedente;
- il recupero, il ripristino o il rifacimento dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- l'inserimento degli impianti tecnologici.

c) il recupero o la valorizzazione degli spazi pertinenziali esterni;

d) l'uso di materiali compatibili con la natura di quelli originali;

Qualora le condizioni statiche dell'edificio presentino un elevato grado di insicurezza delle strutture portanti e, sia documentata l'opportunità tecnica di una sostituzione edilizia attraverso una specifica perizia opportunamente valutata dagli uffici comunali, in via eccezionale si potrà procedere mediante demolizione e ricostruzione fedele sia come caratteri architettonici che come materiali costruttivi.

*Art.22**DEMOLIZIONE (R.5)*

Gli interventi di demolizione sono definiti dall'art.77 comma 1 lettera f) della l.p. 15/2015.

Essi si dividono in due classi:

a) demolizioni senza ricostruzione che riguardano corpi di fabbrica o parti di questi, o intere costruzioni spesso a carattere provvisorio e precario sorte nelle pertinenze degli edifici storici, in aderenza o meno con essi, manufatti che risultano comunque incongrui alla struttura originale dei fabbricati o degli insediamenti.

L'intervento di demolizione è l'unico consentito ed è adottato o per evidenti ragioni di ordine estetico architettonico o per finalità di miglioramento delle condizioni igieniche dell'insediamento stesso.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione non sono riferibili agli edifici, o parte di essi, oggetto di sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1987 n. 47 e successive modificazioni o comunque realizzati prima del 1942, o a seguito ed in conformità a licenza edilizia.

Ai suddetti edifici si applica la normativa relativa alla ristrutturazione edilizia (art. 18).

b) demolizione con eventuale ricostruzione, parziale o totale, che riguarda edifici o parti di essi la cui eliminazione sia funzionale ad inderogabili obiettivi di pubblica utilità, quali la pubblica incolumità e l'organizzazione di un sistema vario più razionale o per la creazione di spazi di sosta e parcheggio o di aree per uso pubblico.

Tali interventi di demolizione, con le modalità e quantità di eventuali ricostruzioni, debbono essere previsti da appositi "Piani particolareggiati o di comparto", di iniziativa comunale.

*Art. 23**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R/6/1)*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono definiti dall'art.77 comma 1 lettera h) della l.p. 15/2015.

Riguardano aree degradate, complessi edilizi degradati od incongrui rispetto all'organizzazione, razionale e funzionale, di porzioni di tessuto urbano.

Essi sono rivolti alla attuazione di nuovi impianti urbanistici od alla modificazione sostanziale del tessuto urbano stesso, mediante un insieme di interventi modificativi del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli spazi pubblici.

Il tipo di intervento prevede:

a) la demolizione, senza ricostruzione, di fabbricati o di parte di essi ;

b) la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati o di comparti sulla base di nuovi progetti planivolumetrici, rispettosi delle tipologie e della morfologia edilizia caratteristica dell'insediamento originale;

c) l'applicazione, per le nuove fronti non sorgenti sui sedimi originali, di un indice di visuale libera: $V = 0,5 \text{ mi./mi.}$;

d) la previsione ed attuazione di appositi spazi pubblici di sosta e parcheggio, in misura soddisfacente gli standards urbanistici, previsti dalle N.A. del P.U.C, per le zone insediative di nuovo impianto.

All ' interno e/o anche all'esterno delle aree perimetrate di Centro Antico, il P.G.I.S. individua aree di particolare pregio ambientale, ove sia auspicabile una organica sistemazione della viabilità, dei parcheggi, degli spazi pubblici e a fruizione pubblica, nonché degli arredi urbani e dell'aspetto esteriore dei manufatti.

L'individuazione effettuata dal P.G.I.S. riveste il carattere di semplice segnalazione e la delimitazione apparente sugli elaborati grafici ha valore puramente indicativo.

In tali aree è fatta raccomandazione ai Comuni di redigere "Piani Particolareggiati" di ristrutturazione urbanistica nell'ambito dei quali possono trovare collocazione anche eventuali iniziative private che intendessero con essi coordinarsi.

Tali piani, in quanto di competenza comunale, saranno soggetti all'iter previsto dalle norme vigenti in materia.

L'assunzione delle iniziative di cui al presente articolo conferisce alle Amministrazione comunali titolo di precedenza nell'accesso ai finanziamenti contributivi previsti dall'art. 13, lett. d), punto 4 della L.P. 44, sulla quota disponibile per gli Enti Pubblici.

Art. 23bis

NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'art.77 comma 1 lettera g) della l.p. 15/2015.

Art. 24

RECUPERO, RISANAMENTO, VALORIZZAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI LIBERE (R.6.2)

Gli interventi di recupero, di risanamento e di valorizzazione delle aree pertinenziali libere riguardano le aree e gli spazi pertinenziali alle unità minime di intervento, liberi o derivanti dalla demolizione di superfetazioni.

Detti interventi tendono alla restituzione in pristino - in termini di sviluppo superficiale, di forme e funzioni - dei cortili, degli slarghi e degli orti interni ed esterni ai fabbricati.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la demolizione o l'eliminazione di superfetazioni, di fabbricati edificati sulle aree in questione;
- b) il recupero, il risanamento, la valorizzazione dei percorsi interni ad esse ;
- b) la delimitazione degli spazi a verde secondo il loro disegno originale mediante la posa in opera di cordature e di pavimentazioni originali, o dello stesso materiale, o di materiali congrui a quelli originali a seconda che si tratti di recupero, di risanamento o di valorizzazione delle aree in questione;
- c) la ricollocazione in sito di elementi caratteristici di arredo, come fontane, panche, polse, statue, ecc..;
- d) la costruzione degli ampliamenti e delle costruzioni ausiliarie di cui agli articoli 9 e 11.
- e) La ricostruzione degli ampliamenti e delle costruzioni ausiliarie di cui agli art. 9 e 11.