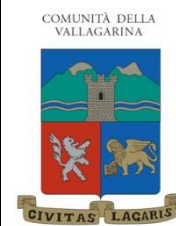


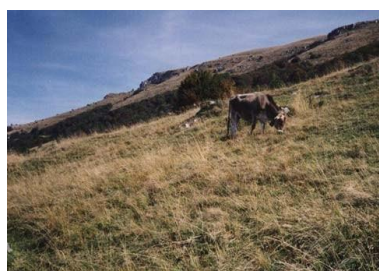
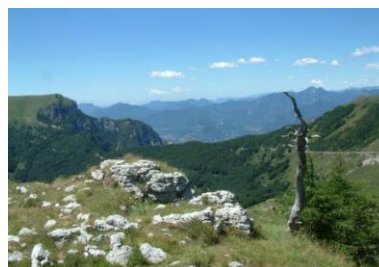
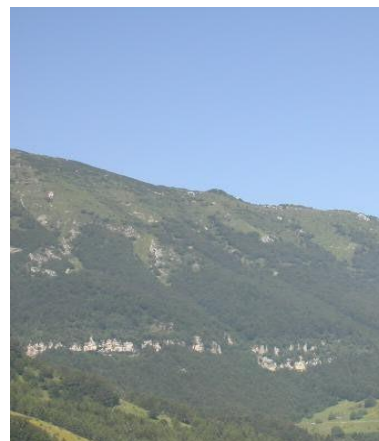


PROVINCIA DI TRENTO
COMUNITA' DELLA VALLAGARINA
COMUNE DI AVIO



**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE:
PIANO PER LA CONSERVAZIONE E
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
STORICO MONTANO**

Testo di raffronto



Luglio 2020

Ufficio urbanistico della Comunità di Valle

elaborato sulla base del documento predisposto dall'ing. Nadia Serafini

Gruppo di lavoro

*arch. Andrea Piccioni
geom. Amedea Peratti
geom. Stefano Marcolini*

Ufficio tecnico comunale

geom. Andrea Colombo

IL CAPO SERVIZIO

arch. Andrea Piccioni

Adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione

n. 1 dd. 15.10.2019

Adottato definitivamente dal Commissario ad Acta con deliberazione

n. 1 dd. 04.08.2020

Approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione

n. dd.

In vigore dal



REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO DEL COMUNE DI AVIO.

Art. 1 *Oggetto*

1. Le presenti norme, parte integrante del P.R.G. del Comune di Avio, disciplinano, ai sensi della [LP 22/91 art. 24bis](#) [15/2015 art. 104](#) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano sul territorio comunale. Definiscono le condizioni e le modalità di intervento al fine di conservarlo e valorizzarlo nel rispetto dei modelli insediativi e architettonici tradizionali locali, sulla base degli indirizzi e criteri generali della DGP 611/02.

Si considera parte sostanziale e integrante del presente regolamento l'abaco degli elementi costruttivi in calce.

2. Gli interventi edilizi ammissibili devono essere volti al mantenimento e 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.
3. Sono sempre ammesse le destinazioni agricola e residenziale non permanente.
4. ~~L'utilizzo dei manufatti del patrimonio edilizio montano del Monte Baldo è finalizzato alle attività agropastorali di montagna consistenti nella manutenzione dei prati.~~

Art.2 *Infrastrutture di servizio*

1. L'utilizzo dell'edificio non comporta il diritto da parte del beneficiario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture 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.
2. Per l'approvvigionamento energetico si prescrive l'impiego di pannelli fotovoltaici sia per la produzione di corrente elettrica che per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Se il sistema fotovoltaico non eroga sufficiente potenza per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria potrà essere integrato con sistema di pannelli solari ed, in ultima istanza con generatore a gasolio. Il riscaldamento potrà essere a legna, pellets e/o con i sistemi solari.
3. Si dovranno rispettare quando applicabili le disposizioni di cui al D.P.P.13 luglio 2009, n. 11-13/Leg e s.m..

Art. 3 *Infrastrutture viarie*

1. In generale va evitata la realizzazione di nuovi accessi viari.
2. Nel caso di necessità di miglioramento della viabilità esistente o di nuova viabilità deve essere realizzata senza materiali bituminosi salvo punti di estrema pendenza in cui è ammesso un battuto di cemento rigato, facendo muri di sostegno o contenimento non

più alti di 1,5 m e realizzati con tecnica tradizionale o rivestimento in pietra locale con finitura grezza e fughe profonde, l'andamento della strada dovrà assecondare quanto più possibile le curve di livello; l'utilizzo di scogliere e terre armate non è ammesso salvo comprovata impossibilità di utilizzare altri sistemi; la carreggiata non dovrà essere più larga di 3 m banchine incluse.

3. La realizzazione di nuove strade può essere ammessa solo nel caso di comprovata necessità a condizione che l'opera garantisca l'accessibilità ad un insieme di edifici altrimenti non serviti, e che l'opera non dia luogo ad impatto paesaggistico- ambientale o per la valenza intrinseca dei luoghi o per l'incidenza sulla situazione morfologica del versante montano interessato o per le caratteristiche della stessa.
4. Nel caso di realizzazione di nuova viabilità è necessario sottoporre i progetti agli adempimenti previsti dalla normativa vigente (art. 39 della L.P.P. 23 maggio 2007 n.11) relativamente alla valutazione di incidenza ambientale.

Art. 4

Tipologie di intervento edilizio

1. Gli interventi edilizi sono ammessi nei casi e secondo le modalità indicate per ogni singolo edificio nelle schede del Piano del Patrimonio Edilizio Montano.

2. In generale sono ammessi:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia con obbligo di demolizione ~~demolizione e ricostruzione totale per~~ degli edifici esistenti fortemente incoerenti che non presentano caratteristiche architettoniche originarie o di pregio con ampliamento della superficie calpestabile utile netta (SUN) fino a un massimo di pari o inferiore a 27 mq, e in una situazione grave di degrado tale da rendere impossibile e privo di senso storico il recupero. Nel computo della superficie non sono da considerare Le superfetazioni e le volumetrie aggiunte disaggregate rispetto al nucleo originario volume principale. Tali elementi incongrui dovranno essere demoliti e in quanto tipologicamente e paesaggisticamente incongrue e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione. Le eventuali ricostruzioni dovranno rispettare le caratteristiche degli edifici di cui all'art. 5 e riprendere i contenuti dell'abaco degli elementi costruttivi in calce al presente regolamento. L'obiettivo delle opere è quello di riproporre nell'edificio i caratteri dell'edilizia tradizionale montana ~~perduti, ed in particolare documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili. Il~~ progetto dovrà proporre forme elementari in pianta (rettangolare) ed in alzato (un piano fuori terra) ed articolazione delle coperture ad una o due falde regolari. Le dimensioni dell'edificio dovranno soddisfare solo i requisiti strettamente necessari alla riproposizione tipologico formale ~~dei caratteri perduti~~ nonché al rispetto dei requisiti igienico sanitari. Il modello di riferimento dovrà essere quello tradizionale degli edifici di pendio, con fronti laterali parzialmente interrati. In ogni caso l'edificio non potrà superare la superficie calpestabile utile netta di 27 mq e l'altezza massima misurata dal piano di spicco del terreno all'intradosso dell'orditura della copertura (sotto tavolato) nel punto del colmo, misurata a mezza falda di 3,50 m; altezza massima della facciata nel sottogrona di 2,50 m.

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino a un massimo orizzontale della struttura degli edifici esistenti con superficie calpestabile utile netta inferiore a del 20% della SUN esistente nel limite massimo di 27 mq di SUN complessiva. ~~Nel computo della superficie non sono da considerare superfetazioni e volumetrie aggiunte disaggregate rispetto al nucleo originario. Tali elementi incongrui~~ Le

superfetazioni e le volumetrie disaggregate rispetto all'edificio principale dovranno essere demolite e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione. Gli interventi dovranno realizzarsi nel rispetto delle caratteristiche degli edifici di cui all'art. 5 e riprendere i contenuti dell'abaco degli elementi costruttivi in calce al presente regolamento. E' ammessa una sopraelevazione della copertura esistente ai soli fini del rispetto dei requisiti igienico sanitari. L'obiettivo delle opere è quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili. In ogni caso l'edificio non potrà superare ~~la superficie calpestabile utile netta di 27 mq e~~ l'altezza massima, misurata dal piano di spiccatto del terreno all'intradosso all'estradosso dell'orditura della copertura (sopra tavolato) ~~misurata a mezza metà~~ falda, di 3,00 m e l'altezza massima della facciata di 2,50 m; in caso di edifici con copertura a falda unica l'altezza massima della facciata non potrà essere superiore a 3,50 m. L'ampliamento dell'edificio dovrà essere finalizzato solo a soddisfare i requisiti strettamente necessari alla riproposizione tipologico formale dei caratteri perduti nonché al rispetto dei requisiti igienico sanitari. Il modello di riferimento dovrà essere quello tradizionale degli edifici di pendio, con fronti laterali parzialmente interrati. Il rispetto delle disposizioni dell'art. 104 comma 4 della L.P.15/2015, sono riportate, ove previsto, nelle schede dei singoli edifici.

c) gli interventi di risanamento conservativo per gli edifici ~~con superficie calpestabile utile netta superiore a 27 mq~~ che necessitino di lievi interventi per il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di adeguamento tecnologico richiesto da specifiche normative di settore. ~~Non è ammesso aumento di volume. Non sono oggetto di risanamento le~~ Nel computo della superficie non sono da considerare superfetazioni e volumetrie aggiunte disaggregate rispetto all'edificio principale al nucleo originario. Tali elementi incongrui dovranno essere demoliti e i relativi sedimi dovranno essere sistemati con criteri di rinaturalizzazione.

d) interventi di sola demolizione per i manufatti incongrui sotto il profilo paesaggistico o statico cui dovrà seguire la sistemazione dei relativi sedimi con criteri di rinaturalizzazione.

3. Gli interventi devono essere commisurati ad uno standard essenziale e rispettoso del carattere architettonico e funzionale proprio dei fabbricati tradizionali di montagna, conservando l'aspetto sobrio di edificio rurale.

Art. 5

Caratteristiche degli edifici

1. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le seguenti indicazioni:

1.

a) volumi e sagoma:

- 1) sia mantenuta a/riproposta e il volume la sagoma originaria e a o quella prescritta, degli edifici sia dentro che fuori terra;
- 2) gli aumenti dei volumi della SUN sono ammessi come disciplinato al precedente art. 4 nei casi di comprovata necessità o di adeguamento ~~ai requisiti igienico sanitari e di adeguamento tecnologico~~ ~~richiesti~~ ~~da specifiche normative di settore e secondo modalità tali da non comportare la perdita o l'alterazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie.~~

b) facciate:

1) per gli intonaci, le rasature, le fugature si usi solo malta di calce, senza tinteggiatura. L'intonaco di malta di calce dovrà essere raso sasso e non a tiratura civile.

~~1)~~

2) per le parti lignee si evitino vernici colorate o tinte di altre essenze. Si mettano in opera solo tavolati e travi lavorati in modo tradizionale, evitando superfici lisce e tornite, perlinature o sciaveri (scorzi).

c) infissi:

1) gli infissi, qualora da sostituire saranno da realizzare in legno evitando vernici colorate o tinte di altre essenze. Sono prescritti inoltre scuri in legno a battente per tutte le tipologie di intervento.

d) tetto:

1) a due falde con pendenza e orientamento della copertura come in origine. Qualora l'edificio presenti copertura ad unica falda potrà~~dovrà~~ essere realizzata la doppia falda ~~solo per gli interventi di cui all'art. 4, comma 2 lettere a, b. Per tutti gli altri tipi di intervento è possibile mantenere la falda unica.~~

2) per il manto di copertura, è prescritto l'utilizzo di lamiera o pietra;

3) sia evitato l'inserimento di abbaini e di finestre in falda;

4) sia evitata la proliferazione di comignoli e l'utilizzo di modelli prefabbricati o in cemento a favore di elementi in pietra locale;

5) sia evitata l'installazione di antenne e paraboliche sul tetto degli edifici.

6) spazio di pertinenza:

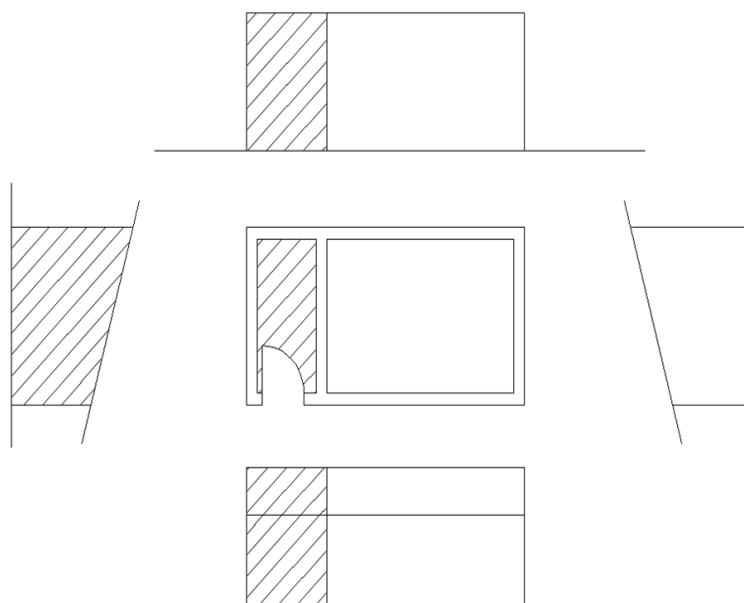
- è ammessa la pavimentazione in pietra locale lungo il perimetro dell'edificio per una profondità di m 1,50.

Art. 6

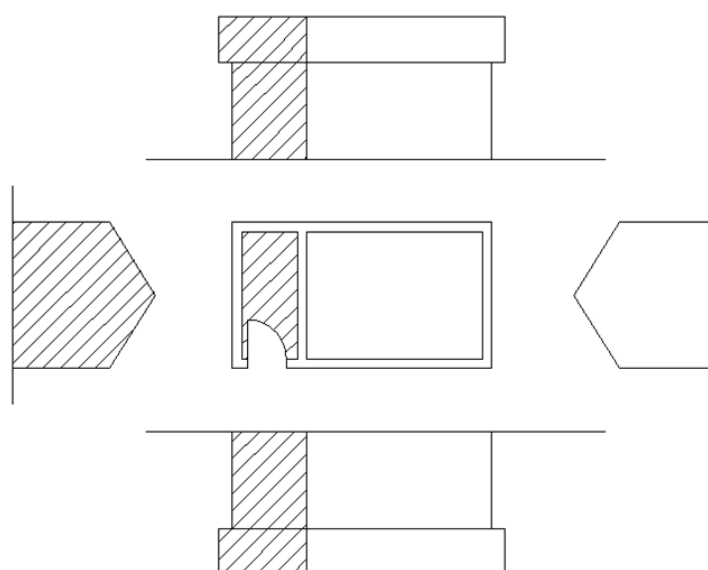
*Edifici accessori**Ampliamenti per usi pertinenziali*

1. La realizzazione di autorimesse e di depositi anche in legno che disturbano la percezione dell'edificio principale è vietata.

~~1.2.~~ E' possibile realizzare ~~p~~Per ogni edificio, è possibile ricavare, oltre alla superficie utile netta ammessa di 27 mq, un deposito/legnaia. Dovrà essere realizzato come parte integrante dell'edificio stesso e configurarsi come un suo naturale prolungamento in pianta e in alzato mantenendo la continuità di falda e l'omogeneità dei materiali di finitura di facciata. Potrà avere dimensioni nette massime di 4 mq di superficie utile netta con accesso indipendente dall'esterno. Dovrà essere conforme al seguente schema:



schema1: tetto ad una falda



schema 2: tetto a due falde

Art. 7
Pertinenze

1. 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.
2. I muri di sostegno delle pertinenze degli edifici dovranno essere realizzati con altezze non superiori a 1,5-1,8 metri, limitando il più possibile i fronti murari a favore di rampe di terreno inerbite. I muri dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale o rivestimento in pietra locale con finitura grezza e fughe profonde.
3. La realizzazione di terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici o ceramici deve essere evitata.
4. Nelle eventuali sistemazioni a verde delle pertinenze di proprietà devono essere utilizzate essenze arboree, arbustive e floreali autoctone privilegiando soluzioni naturalistiche e non del tipo a giardino.
5. E' vietata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali panche o tavoli in cemento, tettoie, pergolati, verande, gazebi, tendoni, caminetti, statue, piscine e laghetti artificiali.
6. Non è consentita la realizzazione di tettoie.

Art. 8
Approvvigionamento idrico

1. L'approvvigionamento idrico può avvenire in una delle seguenti forme:
 - a) da sorgenti integre;
 - b) da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
 - c) da acque superficiali purché raccolte in idonei depositi e rese potabili tramite adeguati trattamenti;
 - d) da acque piovane raccolte in vasche di decantazione di idonea dimensione e rese potabili con trattamenti opportuni.
2. Va preferita l'iniziativa congiunta in forma consorziale qualora il numero degli edifici in rapporto al territorio lo renda possibile.
- ~~1.3.~~ Per la disciplina dell'utilizzo dei pozzi e delle sorgenti si deve fare riferimento alla Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta provinciale ai sensi dell'art. 21 delle norme del PUP.

Art. 9
Requisiti igienico-sanitari dei locali

1. E' prescritto il rispetto delle seguenti dimensioni minime:
 - a) altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;
 - b) altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto 1,80 m;
 - c) rapporto di illuminazione e areazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun

locale;

- d) 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.

Art. 10 *Scarichi*

1. Lo smaltimento dei reflui può avvenire in una delle seguenti forme:
 - a) tramite allacciamento alla rete fognaria esistente, ove possibile;
 - b) tramite collettore comune e realizzazione consorziale di depuratore biologico;
 - c) previa perizia geologica per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto o in parte permeabili;
 - d) tramite vasche di decantazione e successiva fitodepurazione.

Art. 11 *Autorizzazione*

1. Gli interventi andranno regolarmente autorizzati con presentazione di ~~D.I.A. o richiesta di concessione edilizia in relazione alla categoria di intervento prescritta permesso di costruire o conformità urbanistica.~~
2. Per edifici soggetti a risanamento conservativo dovranno comunque essere e presentati:
 - rilievo quotato in scala 1:50, completo di piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente a rappresentare l'edificio in ogni sua parte, compresi gli eventuali spazi di pertinenza;
 - rilievo critico in cui sottolineare la presenza di elementi architettonici significativi, i materiali e le finiture. Tale rilievo deve essere finalizzato alla lettura critica dei caratteri, degli elementi, dell'organizzazione, nonché dei processi evolutivi;
 - documentazione fotografica esaustiva riguardante l'edificio, gli elementi strutturali, i particolari architettonici e decorativi interni ed esterni, gli spazi aperti di pertinenza;
 - relazione tecnico illustrativa comprensiva di analisi tipologica e strutturale che ripercorra le eventuali fasi evolutive vissute dall'edificio.

ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

ABACO COPERTURE



La struttura portante è in legno con trave di colmo. Il manto di copertura in lamiera zincata è fissato su tavolati lignei posti sui travetti dell'orditura minuta che poggiano a vista sulle murature perimetrali. Eventuali comignoli, in numero limitato, sono preferibilmente in pietra locale o in laterizio o lamiera.



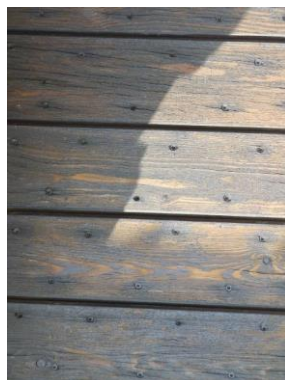
ABACO MURATURE



Le murature in pietra locale parzialmente intonacate.



ABACO SERRAMENTI



I fori sono di dimensioni contenute e regolati in pietra calcarea o legno. I serramenti sono in legno con eventuali griglie in ferro battuto. I sistemi oscuranti sono in legno.



Schemi grafici e dimensioni:

