



# COMUNE DI ALDENO


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

## PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

VARIANTE SOSTANZIALE IN ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015

STESURA CONCLUSIVA MAGGIO 2023

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA

Il Commissario ad Acta	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
<b>DELIBERE DI ADOZIONE PRELIMINARE</b> n. 1 dd. 11/10/2021 e n. 2 dd. 28/04/2022  <b>DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE</b> n. 1 dd. 28/03/2023	<b>PROT. N. S013/2022/18.2.2-2022-99GBE</b>  <b>CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE</b> <b>VERBALE N. 16/2022 DD. 25 OTTOBRE 2022</b> <b>PRATICA 2952</b>  <b>E SUCCESSIVA COMUNICAZIONE</b> <b>PROT. N. S013/2023/18.2.2-2022-99GB DD. 08/05/2023</b>
Il Tecnico	Collaboratori
 DOTT. ARCH. STEFANO BASSETTI	DOTT. ARCH. CLAUDIO BATTISTI RICOGNIZIONE E AGGIORNAMENTO SCHEDATURA PRG-IS  GEOM. CHIARA DALLAGO STESURA INFORMATICA SCHEDE E CARTOGRAFIA DIGITALE CAD  DOTT. ING. NICOLA LONARDONI CARTOGRAFIA DIGITALE CAD E GIS SU STANDARD P.A.T.  DOTT. ARCH. MANFREDI TALAMO AGGIORNAMENTO NORMATIVA E PRONTUARIO PRG-IS
La Giunta Provinciale	Pubblicazione sul B.U.R.
	N. _____ DD. _____

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA (ADOZIONE PRELIMINARE) pag. 3**

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA' DELLA VARIANTE 2020**
- 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2020**
- 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2020**
- 5. AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA**
- 6. AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA**
- 7. AGGIORNAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**
- 8. AGGIORNAMENTO DEL PRONTUARIO**

### **PARTE SECONDA (VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP) pag. 39**

- 1. PREMESSA**
- 2. VERIFICA DI INTERFERENZA DEL PIANO ADOTTATO CON LA C. S. P.**
- 3. RENDICONTAZIONE URBANISTICA**

### **PARTE TERZA (DEFINITIVA ADOZIONE) pag. 79**

- 1. PREMESSA**
- 2. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE**
- 3. PARERE N. 16/2022 DD. 28 APRILE 2022 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**
- 4. NORME DI ATTUAZIONE**
- 5. INTEGRAZIONI CONCLUSIVE RICHIESTE DAL SERVIZIO URBANISTICA CON COMUNICAZIONE DD. 08/05/2023 (PROT.N. S013/2023/18.2.2-2022-99GB) PERVENUTA DOPO LA DEFINITIVA ADOZIONE**
- 6. DOCUMENTAZIONE CONCLUSIVA DELLA VARIANTE 2020 AL PRG-IS**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA**

## **PARTE PRIMA**

### **(PRELIMINARE ADOZIONE)**

## 1. PREMESSA

Il Comune di Aldeno è dotato di **Piano Regolatore Generale** la cui ultima Variente Generale era stata approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1601 dd. 29 luglio 2005 in sintonia con il quadro pianificatorio allora vigente, in adeguamento alla Variante 2000 al PUP e ai principi e criteri stabiliti dalla L.P. n.4/2000 “Disciplina dell’attività commerciale in Provincia di Trento”. Successivamente lo strumento urbanistico comunale era stato modificato con una variante per opere pubbliche connesse al PAG1 e per modifiche inerenti alla rotatoria sulla S.P. 90 e, contemporaneamente, adeguato al nuovo P.U.P., approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008, n.5. Successivamente il PRG è stato ulteriormente aggiornato con una serie di varianti per opere pubbliche che si sono via via succedute a partire da quella approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 2116 dd. 05 ottobre 2012 (avente per oggetto la previsione di alcune aree destinate a parcheggio pubblico e una zona da destinare ad area di sosta camper oltreché l’approfondimento sulle previsioni infrastrutturali viabilistiche e sugli sviluppi progettuali dei piani attuativi a fini generali). Altre varianti di carattere urgente sono state poi successivamente approvate dalla Giunta Provinciale con Deliberazioni n. 103 dd. 03.02.2014, n. 105 dd. 03.02.2014 e n. 1092 dd. 30.06.2014 (varianti conseguenti all’approvazione delle modifiche al PL1 e al piano attuativo PAG 1 - area ex SOA). L’ultima variante, in ordine di tempo, è stata ratificata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1324 dd. 05.08.2016 e si riferiva alla previsione di nuovi parcheggi in sostituzione di quelli precedentemente previsti dal PRG ma non realizzati e per i quali era stato necessario stralciare il vincolo di esproprio per evitarne la reiterazione.

Attualmente è in corso la Variente non sostanziale 2020, adottata in via preliminare con Determina n. 55 dd. 11.08.2020 del Commissario straordinario del Comune di Aldeno ed in via definitiva con Delibera n. 19 dd. 15/06/2021 del Consiglio comunale di Aldeno, con lo scopo principale di adeguare lo strumento urbanistico vigente agli obiettivi del Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale ai sensi dell’art.104 del Regolamento stesso, con conseguente ridefinizione di tutti gli indici previsti dal Piano vigente per le varie aree residenziali, alla luce delle nuove definizioni introdotte dalla L.P.15/2015 e dal Regolamento medesimo.



Il Comune di Aldeno è altresì dotato di **Piano Regolatore Insediamenti Storici** (PRG-IS) derivato dall'originario Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici (PGTIS) del Comprensorio "C5" della Valle dell'Adige, a suo tempo approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 9807 di data 28/08/1989.

Con una specifica variante approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1605 di data 22 giugno 2001 (delibera di adozione definitiva del Consiglio Comunale di Aldeno n.14 dd. 22/02/2000), la pianificazione degli insediamenti storici era stata adeguata al PUP e agli indirizzi e criteri generali stabiliti dalla Giunta Provinciale con D.P.G. N. 2016 DD. 30/12/1992, ai sensi degli artt. 24 e 139 della L.P. n.22/1991.

In tale occasione il piano era stato ridisegnato su una base cartografica catastale aggiornata ed era stata anche rivisitata la normativa, individuando precise possibilità di ampliamento delle singole unità edilizie, definendo, per ogni u.e. ed area compresa nel perimetro del centro storico e per gli edifici e manufatti storici sparsi, le categorie ed i modi di intervento, nonché le destinazioni d'uso prescritte o ammesse, stabilendo altresì, con uno specifico prontuario, i materiali e le tipologie ammessi e compatibili.

Il PRG-IS è stato recentemente oggetto di una modifica puntuale per opere pubbliche approvata con Determinazione n. 29 dd. 21.04.2020 del Commissario Straordinario (adozione definitiva) che ha comportato la modifica delle schede n. 49, 50 e 51 e la nuova riclassificazione nell'ambito C7, nonché l'aggiornamento dell'art. 90 delle NTA vigenti, riferito all'intervento della ristrutturazione edilizia. In particolare le schede modificate sono riconducibili ad un edificio residenziale e ad alcuni volumi accessori, per i quali è stata introdotta la possibilità della ristrutturazione, a fronte della cessione dell'area per la realizzazione di un tratto di marciapiede su via Roma e la contigua via Rosmini. Tale Variante, comprensiva di accordo urbanistico, è stata approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1117 di data 04 agosto 2020.

Il vigente PRG-IS di Aldeno è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola d'insieme comunale, in scala 1:10.000;
- Tavola degli interventi in scala 1:1.000;
- Tavola delle destinazioni pubbliche in scala 1:1.000;
- Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico;
- Schede di sintesi dei dati di piano, per ogni unità edilizia censita;
- Raccolta fotografica.

Le specifiche norme di attuazione per il centro storico e per gli edifici e manufatti storici sparsi sono riportate nel Titolo Quinto delle vigenti NA di PRG e sono state anch'esse adeguate al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con la Variante non sostanziale 2020 in itinere, adottata in via preliminare con Determina n. 55 dd. 11.08.2020 del Commissario straordinario del Comune di Aldeno.

Le **unità edilizie**, originariamente censite dal Comprensorio della Valle dell'Adige nell'ambito del PGTIS C5, sono **417**, così suddivise per tipo di intervento:

**n. 2 a restauro;**

**n. 98 a risanamento conservativo;**

**n. 232 a ristrutturazione edilizia;**

**n. 13 a demolizione e ricostruzione;**

**n. 72 volumi accessori.**

Il numero contenuto di edifici soggetti a risanamento rispetto a quelli destinati a ristrutturazione, è anche dovuto alle modalità di recupero attuate sul patrimonio edilizio esistente a partire dal dopoguerra e fino a tutti gli anni '60, con interventi nei quali spesso è mancato l'uso di materiali e tecniche tradizionali e che si sono rivelati in contrasto con la tradizione costruttiva e tipologica tipica dei centri storici, ad esempio con l'uso del cemento armato lasciato spesso in vista.


La notevole presenza di volumi accessori trova invece spiegazione con la vocazione agricola del territorio comunale e nella necessità di disporre di un ricovero per le macchine e per i mezzi agricoli nelle immediate vicinanze delle abitazioni.

## **2. FINALITA' DELLA VARIANTE 2020**

La presente **Variante 2020**, che, con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, ha carattere **sostanziale**, è stata promossa dall'Amministrazione comunale di Aldeno con l'obiettivo di aggiornare l'intera schedatura del patrimonio edilizio storico, verificando la corretta perimetrazione delle unità edilizie e le possibilità di applicazione di quanto disposto dall'articolo 105, comma 2 della L.P.15/2015 in relazione al recupero abitativo dei sottotetti. Nel contempo è stata predisposta una dettagliata documentazione fotografica e una nuova cartografia su base catastale, realizzata con il sistema provinciale Prg-Tools (rendendo quindi possibile la georeferenziazione delle informazioni e l'esportazione dei file SHP). Anche la normativa è stata ulteriormente

aggiornata rispetto alla versione attualmente in itinere in adeguamento alle disposizioni della L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, soprattutto per quanto riguarda gli ampliamenti volumetrici nell'ambito del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia.

Con il seguente **Avviso alla popolazione** di data 14 maggio 2018 (Prot.3983/6.1) è stata avviata la fase preliminare al procedimento di adozione della Variante 2020. La popolazione è stata invitata a presentare eventuali proposte di modifica alla schedatura del PRG-IS nel periodo compreso tra il 14 maggio e il 15 giugno 2018:

**COMUNE DI ALDENO**  
Piazza C. Battisti n. 5  
38060 ALDENO - Trento  
Tel. 0461 - 842523 / 842711 - fax. 842140  
[www.comune.aldeno.tn.it](http://www.comune.aldeno.tn.it)  
e-mail [segreteria@comune.aldeno.tn.it](mailto:segreteria@comune.aldeno.tn.it)  
e-mail PEC: [aldeno@postemailcertificata.it](mailto:aldeno@postemailcertificata.it)  
P.I. 00379660228 - C.F. 80013230224

Prot. 3983/6.1 Aldeno, 14 maggio 2018

**OGGETTO: PIANO REGOLATORE GENERALE - INSEDIAMENTI STORICI: REVISIONE DELLE SCHEDA  
DEGLI INSEDIAMENTI STORICI DEL COMUNE DI ALDENO.**

**I L S I N D A C O**

Premesso che il Comune di Aldeno è dotato di Piano Regolatore Generale per gli Insediamenti Storici corredato anche delle relative singole schede degli edifici ricompresi nei perimetri dei centri storici;  
Dato atto che è intenzione del Comune di Aldeno procedere ad una revisione completa delle Schede degli edifici nel centro storico e negli insediamenti storici sparsi;  
visto l'art. 37, comma 1, della L.P. 15/2015 "Legge Provinciale per il Governo del Territorio 2015" e ss.mm. e ii.,

**AVVISA**

Chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, che può presentare delle proposte di modifica allo strumento urbanistico comunale – nella fattispecie la revisione delle singole schede degli edifici negli insediamenti storici, atte a perseguire azioni migliorative per il recupero del patrimonio esistente, a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso e per trenta giorni consecutivi. Eventuali proposte pervenute oltre il termine stabilito saranno valutate solo se lo stato di elaborazione della revisione permetterà di effettuare un'adeguata e ponderata istruttoria.


Le proposte e gli obiettivi potranno riguardare:


- Proposta di riqualificazione dell'edificio e/o area ricompresa nel perimetro del Centro Storico;
- Modifiche relative al centro storico, agli insediamenti storici sparsi attraverso la revisione delle singole schede degli edifici stessi modificando la categoria di intervento con l'obiettivo di incentivare il riuso nonché il risparmio di territorio non edificato ed il risparmio energetico;
- Adeguamenti normativi anche riferiti alle disposizioni della nuova Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015 ed al Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg;
- Correzioni di errori materiali e altri eventuali affinamenti.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 37 comma 1 della Legge Provinciale 04 agosto 2015, n. 15, prima di dare avvio al processo di adozione della Variante del PRG – IS e le relative schede, il Comune deve predisporre un avviso attraverso il quale comunica alla cittadinanza e a tutti coloro che sono interessati, gli obiettivi che intende perseguire.

L'avviso resterà pubblicato per trenta giorni consecutivi.

Durante il periodo come sopra determinato chiunque potrà presentare "proposte non vincolanti", a fini meramente collaborativi, che saranno valutate – quali contributi partecipativi – durante l'elaborazione della Variante. Le "proposte non vincolanti" non sostituiscono le "osservazioni" di cui all'art. 37, comma 4, della L.p. 15/2015, che potranno essere presentare dalla cittadinanza, nel pubblico interesse, durante il periodo di deposito della Variante del PRG – IS e le relative schede, a seguito della sua prima adozione da parte del Consiglio Comunale.

  
IL SINDACO  
Nicola Fioretti



### 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2020

La presente **Variante 2020** al PRG-IS del Comune di Aldeno, nella stesura predisposta per la **preliminare adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

◊ **Relazione Illustrativa di Variante comprensiva delle norme di attuazione;**

◊ **Cartografia informatizzata a base catastale:**

- **tavola 1 in scala 1: 1000: catasto e funzioni;**
- **tavola 2 in scala 1: 1000: schedatura;**
- **tavola 3 in scala 1: 1000: categorie di intervento;**
- **tavola 4 in scala 1: 5000: inquadramento generale.**

◊

N

. **312 fascicoli delle schede relative ai manufatti di interesse storico-culturale situati dentro e fuori centro storico;**

◊ **Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico.**

### 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2020

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2020** al PRG-IS di Aldeno, adottata preliminarmente dal Commissario ad Acta, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **sessanta giorni consecutivi**, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il piano sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica: come previsto dalla L.P.2/2019 ed in sintonia con la circolare n. 46500 dd. 24/01/2020 dell'Assessore all'urbanistica, ambiente e cooperazione della Provincia Autonoma di Trento, la presentazione della documentazione in formato digitale relativa alla preliminare adozione della Variante in oggetto (file pdf firmati

digitalmente), avverrà direttamente ed esclusivamente attraverso lo specifico portale GPU.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **90 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto al Parere della Conferenza di pianificazione, verrà definitivamente adottato dal Commissario ad Acta e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

## **5. AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA**

Come accennato in premessa, uno dei principali obiettivi della presente **Variante 2020** riguarda il rifacimento della cartografia sulla base catastale con il sistema provinciale Prg-Tools, che rende ora possibile la georeferenziazione delle informazioni e l'esportazione dei file SHP.

In particolare si sono seguite le ultime indicazioni disponibili fornite dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con particolare riferimento:

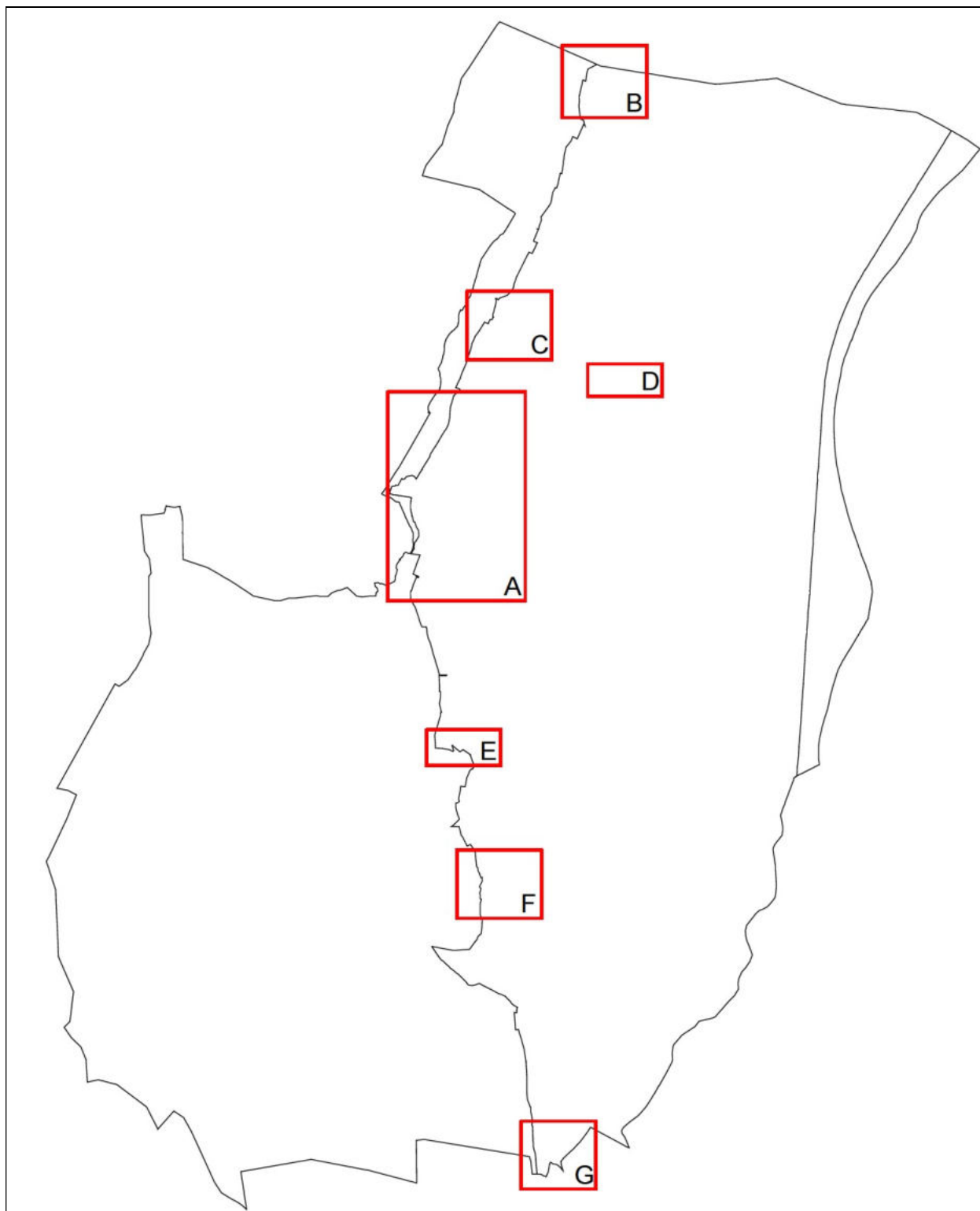
- alle Linee guida e specifiche tecniche per l'informatizzazione dei Piani Urbanistici e il loro inserimento nel sistema GPU;
- alla Legenda Standard per gli strumenti di pianificazione territoriale.

Si è altresì cercato di perseguire l'obiettivo della razionalizzazione delle numerose informazioni necessarie ad una corretta e adeguata lettura del PRG-IS e proprio per tale motivo si sono predisposte **3 tavole a base catastale in scala 1:1000** con le indicazioni catastali, le aree per servizi e per attrezzature pubbliche, le indicazioni relative alla schedatura e quelle inerenti le categorie di intervento, oltre alla **tavola di inquadramento generale in scala 1:5000**.

Il territorio comunale comprendente il centro storico e gli edifici storici sparsi, è stato suddiviso in 7 quadranti (A-B-C-D-E-F-G) interamente rappresentati su ognuna delle tavole.

Tale impostazione facilita ora la ricerca e l'identificazione delle nuove schede dato che sulle stesse è stata riportata la lettera dell'isolato identificato in mappa, in cui si trova il manufatto catalogato.

**ESTRATTO PRG-IS 2020 ALDENO**  
**SUDDIVISIONE TERRITORIO IN 7 QUADRANTI**



## ESTRATTO PRG-IS 2020 ALDENO

### LEGENDA

Disposizioni Generali			
	Confini Comunali	Z403_P	
	Insedimento Storico	A101_P	Art. 6
	Insedimento Storico	A102_P	Art. 6
	Isolato		
	Piano di Riqualificazione Urbana	Z512_P	Artt. 104, 104bis
Definizione degli interventi			
	R1	Restauro	A203_P Art. 88
	R2	Risanamento conservativo	A204_P Art. 89
	R3	Ristrutturazione edilizia	A205_P Art. 90
	A	Manufatto accessorio	A209_P Art. 95
	Art. n	Area con specifico riferimento normativo	Z602_P spec.
		Art. 93 - Ricostruzione su ruderi	
		Fronte di pregio	A407_L Art. 100
		Vincolo diretto manufatto e sito [D.Lgs. n.42/2004]	Z301_P Art. 99
		Vincolo puntuale manufatto e sito [D.Lgs. n.42/2004]	Z320_N Art. 99
Aree per servizi e attrezzature di livello locale			
	ca	Area per attrezzature esistenti civile - amministrativo	F201_P Art. 61
	ca pr	Area per attrezzature di progetto civile - amministrativo	F202_P Art. 61
	sc	Area per attrezzature esistenti scolastico e culturale	F203_P Art. 61
	r	Area per attrezzature esistenti religioso	F203_P Art. 61
	s	Area per attrezzature esistenti sportiva all'aperto	F207_P Art. 64
	P	Area a parcheggio esistente	F305_P Art. 67
	P PR	Area a parcheggio di progetto	F306_P Art. 67
Aree di tutela e protezione			
		Corsi d'acqua	Z102_P Art. 34



**ESTRATTO PRG-IS 2020 ALDENO****TAVOLA 3 - scala 1:1.000 - CATEGORIE DI INTERVENTO**



## 6. AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA

Si è proceduto allo studio del contesto raccogliendo informazioni riguardanti aspetti tipologico-formali attraverso un'attenta analisi delle schedature degli edifici storici del Piano in vigore, della cartografia storica e di Piano, del materiale fotografico attuale e storico, nonché mediante sopralluoghi e rilievi fotografici in loco, ricerche storiche e di archivio, relative in particolare alle modificazioni e agli interventi effettuati nel corso degli anni. La schedatura degli edifici del centro storico dell'abitato di Aldeno è stata completamente rinnovata rispetto alla schedatura in vigore (originariamente rilevata alla fine degli anni '80 dal Comprensorio C5), a partire dalla numerazione, rinominando tutte le schede ed identificandole con la lettera dell'isolato (identificato in mappa) in cui si trova il manufatto catalogato, allo scopo di facilitarne la ricerca.

La catalogazione degli edifici si è svolta a partire da un importante lavoro di razionalizzazione, basato sulla definizione dell'edificio o del lotto edilizio storico attraverso l'identificazione delle particelle catastali sulla mappa aggiornata del Catasto Urbano della Provincia Autonoma di Trento. In particolare, sono state aggregate e riportate all'interno di un'unica scheda tutte quelle porzioni di fabbricati, precedentemente catalogati dal vecchio piano con singole schede, pur facenti parte della medesima particella edificiale. Sono stati identificati e riportati sulla scheda del manufatto principale oggetto di intervento, i fabbricati pertinenziali (tettoie, barchesse, garage, depositi) appartenenti al medesimo lotto edificatorio. Il confronto tra il numero delle schede della presente variante con le attualmente in vigore, suddivise per categorie di intervento possono essere sintetizzate, come segue:

RAFFRONTO SCHEDE			
SCHEDE PRG-IS VIGENTE		SCHEDE VARIANTE 2020	
CAT.	N.	CAT.	N.
R1	2	R1	2
R2	98	R2	88
R3	232	R3	221
R4	6	-	-
R5	1	-	-
RR	6	RR	1
A	72	-	-
tot.	417	tot.	312

Alla presente relazione si allega il raffronto di dettaglio tra le numerazioni suddivise per isolato e tra le categorie di intervento di tutte le schede in vigore rispetto alle nuove schede di variante. Gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti di intervento del sistema insediamento storico sono stati pertanto catalogati nelle schede degli edifici storici. Ogni scheda è articolata in 3 capitoli principali a sua volta articolati in sottopunti:

### ANALISI DEL FABBRICATO

1. Caratteristiche identificative dell'edificio.
2. Estratto catastale con l'identificazione dell'edificio oggetto di analisi, tesa a comprendere l'area di pertinenza e la sua localizzazione nel contesto urbano o rurale di appartenenza.
3. Estratto della cartografica del PRG-IS con le categorie degli interventi previsti dell'edificio oggetto di schedatura e degli edifici limitrofi.
4. Utilizzo dell'edificio, per comprendere l'uso attuale degli immobili.
5. Epoca di costruzione ed epoca di ristrutturazione per poter comprendere le trasformazioni subite dall'edificio dopo la sua costruzione.
6. Caratteristiche generali del fabbricato: serve a comprendere il numero dei piani, i materiali degli elementi di finitura con cui è stato realizzato, lo stato di conservazione e la presenza di elementi decorativi in pietra (portali, contorni, marcapiani, zoccolature) e targhe decorative o dipinti.
7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza: descrive la presenza all'interno del lotto di spazi liberi come cortili, orti o giardini e individua la presenza di ulteriori manufatti come tettoie, garage o altri volumi.
8. Vincoli legislativi evidenzia la presenza di vincolo, quale bene architettonico dichiarato di interesse ai sensi del D.lgs 42/2004.

### PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista sull'immobile dal PRG-IS.
2. Prescrizioni: indica se l'immobile è soggetto a specifiche disposizioni previste dal piano, come il Piano Colore e la non applicabilità della sopraelevazione (deroga ai sensi del comma 2 dell'art. 105 della L.P. 15/2015), nonché le indicazioni prescrittive di tipo progettuale.
3. Indicazioni progettuali di tipo architettonico per la realizzazione degli interventi edilizi con lo scopo di armonizzare la proposta progettuale rispetto al contesto storico circostante.

FOTO DEL FABBRICATO: viene riportata la documentazione fotografica che testimonia lo stato dell'immobile al momento della ricognizione, ciò permette di valutare gli effetti degli interventi negli anni a seguire.

Di seguito una scheda tipo come definita:

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO
numero identificativo edificio / scheda: <b>A1</b>

#### ANALISI DEL FABBRICATO

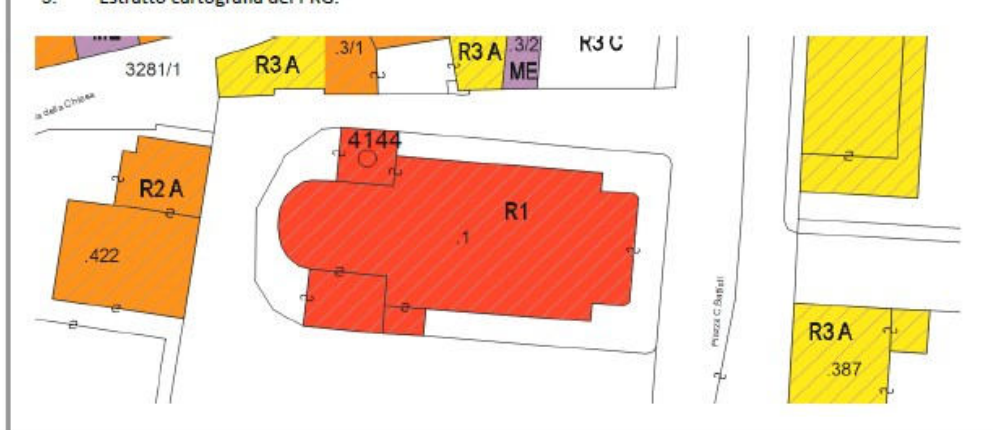
##### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio:

1.1 indirizzo e numero civico:	Piazza Cesare Battisti
1.2 frazione / località:	Aldeno
1.3 comune catastale:	Aldeno
1.4 foglio mappa:	10
1.5 particella edificiale:	1 - 4144
1.6 data del rilievo:	2018
1.7 isolato:	A

##### 2. Estratto Catastale:



##### 3. Estratto cartografia del PRG:



## Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici

## SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO

numero identificativo edificio / scheda: **A1**

## 4. Utilizzo dell'edificio:

Utilizzi

4.1	piano semi/interrato:	-	R-residenza	T-terziario
4.2	piano terra:	E	E-edificio religioso	S-soffitta
4.3	piano primo:	-	D-androne/cantine/garage	C-commerciale
4.4	piano secondo:	-	P-funzione pubblica	A-artigianale
4.5	piano terzo:	-		
4.6	sottotetto:	-		

## 5. Epoca di costruzione:

## Epoca di ristrutturazione:

5.1	anteriore al 1860	<input checked="" type="checkbox"/>	5.4	ristrutturazione dopo il 1950	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2	tra il 1860 ed il 1939	<input type="checkbox"/>	5.5	ristrutturazione dopo il 1995	<input type="checkbox"/>
5.3	posteriore al 1939	<input type="checkbox"/>	nota:		

## 6. Caratteristiche generali del fabbricato:

Materiali

6.1	N. piani fuori terra:	1	P-pietra/sasso	M-metallo
6.2	N. piani semi / interrati:	-	C-calcestruzzo	I-intonaco
6.3	N. manufatti esterni:	-	G-coppo	L-legno
6.4	N. di scale esterne:	-	PVC- pvc	H-tegole
6.5	N. di balconi e terrazze:	-	V-veneziane	
			<u>Stato di conservazione</u>	
6.6	materiale serramenti:	L-M	C-cattivo	B-Buono
6.7	materiale elementi oscuranti:	-	O-ottimo	
6.8	materiale di finitura delle facciate:	I	<u>Elementi decorativi</u>	
6.9	materiale di finitura della copertura:	G	P-portale in pietra	L-lesena
6.10	materiale di finitura sottogronda:	I	T-targhe commemorative	CP-capitello
6.11	stato di conservazione facciate:	O	D-dipinti/affreschi/ceramiche	F-foro rilevante
6.12	stato di conservazione copertura/tetto:	O	M-cornici marcapiano	B-bugnato
			C-contorni in pietra	*non originale
6.13	presenza elementi decorativi:	P-M-C-Z-CP	Z-zoccolo in pietra	**parz. originale

## 7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:

Pertinenze

7.1	tipologia dello spazio aperto:	-	C-cortile/corte interna	O-orto
			P-parcheggio esterno	G-giardino
7.2	tipologia del manufatto esterno:	-	T-tettoia/barchessa	A-autorimessa
			AP-altre pertinenza	D-deposito

## 8. Vincoli legislativi:

8.1 bene architettonico dichiarato di interesse (D.Lgs: 42/2004)

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici  
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO

numero identificativo edificio / scheda: **A1**

#### PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista: RESTAURO R1

2. Prescrizioni:

3. Indicazioni progettuali:

#### FOTO DEL FABBRICATO



## RECEPIMENTO DELLA VARIANTE AL PRG INSEDIAMENTI STORICI APPROVATA CON D.G.P. N.1117 DD. 04/08/2020

Con Deliberazione n.1117 di data 04 agosto 2020 la Giunta Provinciale ha approvato una variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale Insedimenti Storici relativa a una specifica previsione corredata da accordo urbanistico, così come previsto dall'art.39, comma 2, lettera g) della L.P. 15/2015.

La variante è stata proposta in via preliminare dal Commissario Straordinario dott.ssa Paola Matonti con deliberazione n.18 di data 18 novembre 2019 e adottato in via definitiva con deliberazione commissariale n.39 di data 05 giugno 2020.

Essa ha interessato l'edificio posto sull'angolo tra via Roma e via Rosmini individuato dalla **scheda C7** del Piano Generale Insedimenti Storici ed ha introdotto la possibilità della ristrutturazione edilizia a fronte della cessione dell'area per la realizzazione di un tratto di marciapiede sulla pubblica via.

La nuova schedatura degli edifici storici di Aldeno ha ovviamente recepito le suddette previsioni puntuali approvate dalla Giunta Provinciale e il relativo accordo urbanistico che risulta allegato, assieme alla D.G.P. e agli allegati grafici, alla nuova schedatura oggetto della presente variante.

## DINIEGO ALLA SOPRAELEVAZIONE: deroga ai sensi del comma 2 dell'art. 105 della L.P. 15/2015.

L'analisi ha interessato gli edifici storici, considerando in particolar modo il contesto edilizio storico circostante e la cortina edilizia di cui gli stessi fanno parte. Gli aspetti analizzati hanno riguardato la coerenza dei materiali, gli elementi costruttivi e il tessuto edilizio, tenendo conto sia del valore storico e testimoniali dell'edificio, sia delle relazioni architettoniche e compositive della cortina edilizia.

Nella proposta di valutazione degli immobili si è tenuto conto degli scenari possibili che potrebbero comparire a seguito di interventi di sopraelevazione sugli edifici storici e quali conseguenze potrebbe subire il singolo manufatto architettonico e l'intera cortina edilizia nella quale si colloca.

Questa analisi ha permesso di stabilire i criteri valutativi e indicare una proposta metodologica al fine di individuare gli edifici per i quali non sarà ammessa la sopraelevazione e quindi la non applicazione dell'art. 105 della legge provinciale n.15/2015, in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Alla luce di quanto rilevato, è stato approfondito lo studio del contesto in cui gli edifici si collocano e le relazioni con l'edificato esistente, con particolare riferimento ai caratteri formali, architettonici e storici dell'aggregato edilizio.

Per la ricognizione del patrimonio edilizio storico del Comune Aldeno sono stati adottati 5 criteri di esclusione dalla possibilità di sopraelevazione sancita dall'art.105 della L.P.15/2015, permettendo di individuare 20 edifici a cui è stata negata la possibilità di sopraelevazione prevista dalla norma.

#### **Criteri di diniego di sopraelevazione:**

1. Bene architettonico, artistico o sua porzione, sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che presenta elementi, caratteristiche nonché rapporti compositivi e visuali da salvaguardare, soggetto a Risanamento Conservativo R2;

**Schede: I22, I23, I25**

2. Edificio limitrofo o prospiciente ad un bene dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il cui sopralzo determinerebbe una compromissione del bene tutelato.

**Schede: G16, G18, H16, I21, I26, I27**

3. Presenza nella fascia sottogronda di modanature, cornici, mensole, decori, fori di particolare forma e materiale di pregio;

**Schede: P10, Q12, Q14**

4. Edificio con facciate di pregio, specifici caratteri tipologici e architettonico/decorativi, avente equilibrio compositivo, o importante identità compositiva storico-architettonica;

**Schede: C1, R5, Y2 (limitatamente alla torre), Y7, Z3**

5. Edifici adiacenti che presentano continuità di facciata con linea di gronda o di colmo posta al medesimo livello di quelle confinanti e insieme costituiscono un unico comparto edilizio, la cui sopraelevazione costituirebbe un'alterazione dei rapporti compositivi e visuali del contesto in cui si inserisce il manufatto.

**Schede: B19, B20, P11, Q12, Q14**

Il Piano Regolatore Generale, attraverso le schedature degli edifici storici, definisce le categorie di intervento che possono essere sintetizzate, in linea generale, come segue:

CATEGORIE DI INTERVENTO – numero di schede per isolato								
ISOLATO	N. SCHEDE	R1	R2		R3			RR
			R2 A	R2 B	R3 A	R3 B	R3 C	
A	11	1	6	0	3	0	1	0
B	31	0	7	6	17	0	1	0
C	8	0	2	0	2	1	3	0
D	6	0	0	0	2	1	3	0
E	5	0	1	0	1	2	1	0
F	9	0	0	0	3	0	6	0
G	20	1	5	2	10	0	2	0
H	19	0	2	5	12	0	0	0
I	37	0	5	11	19	0	2	0
L	7	0	0	0	5	0	2	0
M	8	0	0	0	8	0	0	0
N	34	0	7	5	15	1	6	0
O	10	0	0	0	10	0	0	0
P	17	0	1	3	8	2	3	0
Q	19	0	4	2	10	0	3	0
R	10	0	1	2	4	0	3	0
S	21	0	0	3	14	2	2	0
T	5	0	0	1	2	1	1	0
U	7	0	0	0	4	3	0	0
V	7	0	0	0	3	1	3	0
Z	12	0	1	1	4	3	3	0
X	2	0	0	1	0	0	0	1
Y	7	0	3	1	0	2	1	0
TOT.	312	2	88		221			1
			45	43	156	19	46	
		0,64%	14,42%	13,78%	50,00%	6,09%	14,74%	0,32%



## 7. AGGIORNAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Come sottolineato in premessa, attualmente è in corso di approvazione la Variante non sostanziale 2020 al PRG, adottata in via preliminare con Determina n. 55 dd. 11.08.2020 del Commissario straordinario del Comune di Aldeno ed in via definitiva con Delibera n. 19 dd. 15/06/2021 del Consiglio comunale di Aldeno, con lo scopo principale di adeguare lo strumento urbanistico vigente al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale: tale operazione, di carattere prevalentemente formale, ha ricompreso anche l'aggiornamento delle Norme di attuazione del PRG-IS di Aldeno che sono riportate nel Titolo Quinto.

Con la presente Variante 2020 al PRG-IS, si apportano alle Norme di attuazione quelle indispensabili **modifiche di carattere sostanziale** legate soprattutto alle diverse possibilità di ampliamento nell'ambito del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, così come precedentemente evidenziato nello specifico paragrafo dedicato all'aggiornamento della schedatura.

Di seguito si riporta per esteso l'intero Titolo Quinto (articoli da 77 a 116) con evidenziate le modifiche proposte rispetto alla Variante non sostanziale in itinere, riportando in **rosso** le parti nuove ed in **giallo** le parti stralciate rispetto alle Norme attualmente in salvaguardia. Va da sé che tale normativa, una volta approvata, verrà riportata all'interno delle NA di PRG.

In particolare risultano modificati e/o integrati i seguenti articoli:

*Art. 77 - NORME GENERALI*

*Art. 84 - AREE INEDIFICATE*

*Art. 85 - AREE SPECIALI*

*Capo IV - CATEGORIE DI INTERVENTO*

*Art. 89 - RISANAMENTO CONSERVATIVO - R2*

*Art. 90 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - R3*

*Art. 93 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI*

*Art. 94 - UNITÀ EDILIZIA*

*Art. 104 - "AREA MUNICIPIO" - COMPARTO N.1*

*Art. 104bis - "AREA CASSA RURALE" - COMPARTO N.2*

*Art. 105 - AREA DI PERTINENZA*

*Art. 111 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI*

*Art. 114 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*

*Art. 114bis - SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.*

## **Titolo Quinto<sup>1</sup>**

### **INSEDIAMENTI STORICI**

#### **Capo I - NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO E PER GLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI SPARSI**

##### **Art. 77 - NORME GENERALI**

1. *Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli individuati quali insediamenti storici sparsi, le categorie d'intervento sono riportate e definite nelle "schede di rilevazione degli insediamenti storici" e nelle tavole in scala 1:1000 degli "insediamenti storici".  
Gli interventi ammessi dovranno generalmente rispettare le prescrizioni contenute nel "prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico".*
2. *Nel caso di discordanza tra la categoria indicata in cartografia e quella indicata nelle "schede di rilevazione degli insediamenti storici" prevale quest'ultima.*
3. *Nel caso di discordanza tra il dettato delle presenti norme e le prescrizioni particolari indicate nelle schede dei singoli edifici prevale il contenuto della scheda.*
4. *Con la **presente** Variante 2020 anche le **presenti** norme insediamenti storici sono adeguate ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio nonché al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale emanato in attuazione dell'articolo 74, comma 1, lettera a) della stessa L.P. n.15/2015.*

#### **Capo II - GENERALITÀ'**

##### **Art. 78 - OGGETTO DEL P.R.G./IS**

1. *Il P.R.G./IS si attua mediante interventi diretti e indiretti sui volumi edificati e gli spazi non edificati.*
2. *Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale e quelli non previsti devono essere considerati vietati.*
3. *Gli elementi oggetto del P.R.G./IS, sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie di Piano, secondo le relative legende.*
4. *(ABROGATO)*
5. *(ABROGATO)*

##### **Art. 79 - RINVIO**

1. *Per quanto non disposto specificatamente nel presente Titolo Quinto si fa rinvio agli articoli del presente P.R.G./IS per le aree non comprese nel centro storico, ed in subordine alle Leggi vigenti ed al Regolamento Edilizio Comunale.*

#### **Capo III - ARTICOLAZIONE DEL P.R.G./IS**

##### **Art. 80 - LIVELLI OPERATIVI**

1. *L'operatività del P.R.G./IS viene articolata nei seguenti livelli:*
  - CENTRI E NUCLEI STORICI;
  - SINGOLI VOLUMI EDIFICATI;
  - AREE AD INTERVENTO UNITARIO;
  - AREE INEDIFICATE;
  - AREE SPECIALI.

---

<sup>1</sup> Il presente Titolo Quinto è riferito alle Norme di PRG ottobre 2021 adeguate alla L.P.15/2015 e al RUEP.

**Art. 81 - CENTRI E NUCLEI STORICI**

1. Per centri e nuclei storici si intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storico-culturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di origine antica.
2. All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.
3. Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei storici, che sono oggetto del P.R.G./IS vengono individuati e classificati; a questi vengono attribuite specifiche categorie di intervento.
4. Le categorie di intervento, definite dalle leggi vigenti, stabiliscono unitamente all'art. 111 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

**Art. 82 - VOLUMI EDIFICATI**

1. Per volumi edificati si intendono gli elementi costruiti, individuati dal P.R.G./IS all'interno o all'esterno dei centri e nuclei antichi, per i quali esso detta norme o azioni di comportamento.
2. Essi sono distinti in:
  - unità edilizie;
  - volumi accessori;
  - volumi precari e superfetazioni;
  - ruderi;
  - manufatti di interesse storico culturale.
3. Per essi il P.R.G./IS specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.

**Art. 83 - AREE DI INTERVENTO UNITARIO**

1. Il P.R.G./IS individua con apposita simbologia le aree di intervento unitario, per le quali valgono le specifiche indicazioni dell'art. 53 della L.P. 15/2015.

**Art. 84 - AREE INEDIFICATE**

1. Vengono individuate dal P.R.G./IS come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono.
2. Esse sono classificate in:
  - aree di pertinenza;
  - area storico - artistica;
  - viabilità e spazi di sosta.
3. Le aree di pertinenza sono quelle aree libere, interne ai centri e nuclei storici nonché le pertinenze degli edifici storici localizzati fuori perimetrazione, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.
4. Le aree storico - artistiche sono quegli spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei storici, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o tradizionale. Tra questi: parchi e giardini, pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.
5. Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.
6. Il P.R.G./IS individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico - artistiche, rimandando all'individuazione catasto - tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi. **abrogato**
7. Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

**Art. 85 - AREE SPECIALI**

1. Vengono definite aree speciali le aree, edificate o meno, che sono utilizzate o destinate dal P.R.G./IS ad assolvere funzioni particolari o complementari alla residenza.
2. Esse sono:
  - area di rispetto storico, ambientale e paesistico;
  - edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici;
  - aree per attrezzature e servizi pubblici misto a residenza
  - aree per miglioramenti viari;
  - aree per parcheggi.

3. Le aree di rispetto storico ambientale e paesistico, *se individuate dal P.R.G.*, sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.
4. Gli edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici indicano gli edifici, interni ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi ad uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblico o attrezzature pubbliche.
5. Le aree per miglioramenti viari sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo storico, sulle quali si rendono opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ampliamento della sede stradale o per la formazione di marciapiedi ed altro anche attraverso interventi parziali di demolizione e simili. Interventi di demolizione non sono ammessi su edifici soggetti a restauro.
6. Le aree per parcheggi sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, per queste vige la normativa specifica del P.R.G./IS.
7. Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G./IS e distinte secondo la destinazione d'uso.

## Capo IV - CATEGORIE DI INTERVENTO

Le categorie di intervento sugli edifici (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione) sono definite dall'art.77 della L.P.15/2015. **Le unità edilizie che sulla cartografia del P.R.G./IS erano destinate alla categoria di intervento R5 (demolizione con ricostruzione), vengono assoggettate ad intervento R3 di ristrutturazione edilizia. Tale aggiornamento verrà riportato sulla cartografia insediamenti storici e sulle singole schede delle unità edilizie attualmente in fase di revisione.**

### Art. 86 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
  - riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviale, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ecc.
  - tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
  - riparazione di infissi e pavimenti;
  - riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
4. L'intervento di manutenzione ordinaria deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tradizione insediativa dell'area o della tipologia edilizia locale.

### Art. 87 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
  - rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti)
  - realizzazione di isolamento termico interno e della copertura. Quest'opera va tuttavia messa in relazione alla categoria dell'edificio: va esclusa dalla categoria del restauro e comunque in presenza di pitture e decorazioni significative.
  - rifacimento con medesime modalità e con gli stessi materiali degli elementi tradizionali presenti come abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.
  - rifacimento con medesime modalità della copertura;
  - consolidamento delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali;
  - creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
3. Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale. Dovranno quindi riproporre l'elemento tradizionale esistente o sostituire l'elemento secondo le indicazioni contenute nel Prontuario di cui all'art. 111 non tradizionale esistente.
4. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli impianti tecnologici, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**Art. 88 - RESTAURO - R1**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
- sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni;
  - rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
  - rifacimento delle coperture con tecniche tradizionali mantenendo o ripristinando il manto originario;
  - consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti) o ricostruzione con medesime caratteristiche tecniche e materiali degli elementi di cui è documentata la condizione di irrecuperabilità e di degrado;
  - riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
  - demolizione obbligatoria delle superfetazioni degradanti;
  - eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
  - nuove tramezzature interne, purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni);
  - destinazione d'uso compatibile con i caratteri tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
  - destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.)
  - restauro di singoli elementi culturali architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, affreschi e decorazioni).
6. Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni.

**Art. 89 - RISANAMENTO CONSERVATIVO - R2**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono generalmente ammesse le sottoelencate opere:
- a) ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - b) ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. struttura lignea del tetto) e/o delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio. Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici e per un miglior sfruttamento ai fini abitativi dei piani sottotetto, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni. Per documentate motivazioni statiche o degrado dei materiali è consentito il rifacimento delle scale interne nella stessa posizione e tipologia dell'originale;
  - c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Non è comunque consentita la modifica di fori con contorni originali in pietra, né la sostituzione degli stessi se non limitatamente all'integrazione di singoli pezzi mancanti o disgregati. Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne, purché non vengano realizzate sui prospetti principali dell'edificio. Tuttavia, anche su detti prospetti, se specificatamente riportato nella schedatura e/o se il sistema compositivo delle bucature secondo il parere della C.E.C. lo consente, è ammessa eccezionalmente la formazione di nuove aperture. Le nuove aperture devono inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente attenendosi rigorosamente alle prescrizioni riportate nella scheda di rilevazione e nel prontuario dei materiali consentiti. Nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo;
  - d) ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo per le parti comuni;



- e) ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
  - f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
  - g) sono ammesse soppalcature interne;
  - h) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
  - i) a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, è ammessa, la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e l'installazione di finestre in falda; è consentita la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di m 1,00x1,00, per un numero non superiore ad uno per falda. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca;
  - l) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento del risanamento conservativo con sigla "A" non è ammessa la possibilità di traslazione dei fori, né la modifica della quota dei solai;
  - m) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento del risanamento conservativo con sigla "B" è eccezionalmente ammessa la possibilità di traslazione dei fori e la modifica della quota dei solai.
2. Non è inoltre ammesso ampliamento di volume se non limitatamente a quanto specificato nei successivi articoli 112 e 113.

#### **Art. 90 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - R3**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
    - a) l'ampliamento della superficie utile esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109 della L.P. 15/2015;
    - b) la sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015 o nei limiti stabiliti dal PRG;
    - c) l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;
    - d) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;
    - e) l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio o, nelle aree non specificamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quello oggetto d'intervento.
  2. Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma e delle prescrizioni contenute nella scheda dell'unità edilizia, sono in particolare ammessi gli interventi sottoelencati:
    - a) rifacimento e nuova formazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tamponamenti lignei, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura.
    - b) consolidamento, integrazione e sostituzione, anche tramite demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate, di elementi strutturali interni quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto.
    - c) consolidamento della muratura-perimetrale e dei tamponamenti esterni; qualora degradati possono essere sostituiti anche con materiali non originari, purché ne siano mantenuti i posizionamenti e ne vengano riproposti i caratteri tradizionali. Sono ammessi gli spostamenti anche rilevanti delle aperture esterne e la realizzazione di nuove, purché inserite in una organica ricomposizione dei prospetti che siano in sintonia, per proporzioni, spazature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale e nel rispetto di parti ed elementi esistenti di valore storico e tipologico, quali androni, portali, fori con contorni in pietra, decorazioni di pregio;
    - d) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modifiche dell'assetto planimetrico mediante demolizioni o costruzioni di tramezze interne, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità abitative;
    - e) rifacimento e nuova formazione di tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
    - f) realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari;
    - g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
    - h) demolizione e nuova costruzione di balconi e ballatoi in posizione anche diversa, purché realizzati interamente in legno con tecniche e caratteristiche tradizionali;
    - i) rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio nel rispetto del Prontuario di cui all'art. 111.
2. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- f) *ampliamento di volume secondo le indicazioni dei successivi artt. 111 e 114, salvo diversa prescrizione contenuta nell'apposita scheda dell'unità edilizia, purché contestuale alla demolizione di volumi precari e superfetazioni;*
- g) *nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "A", non è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione, né la modifica del sedime dell'unità edilizia e neppure interventi di ampliamento della SUN in sopraelevazione o lateralmente. E' ammessa la possibilità di modifica dei fori e della quota dei solai. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico;*
- h) *nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "B", è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione (se le demolizioni superano del 50% l'altezza delle murature perimetrali); non è ammessa la modifica del sedime dell'unità edilizia sul fronte principale e neppure interventi di ampliamento della SUN in sopraelevazione. E' invece consentito l'ampliamento massimo del 20% del volume urbanistico pre-esistente. E' ammessa la possibilità di modifica dei fori e della quota dei solai. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico;*
- i) *nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "C", è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione (se le demolizioni superano del 50% l'altezza delle murature perimetrali); è ammessa la modifica del sedime dell'unità edilizia nonché interventi di ampliamento del volume urbanistico pre-esistente in sopraelevazione e/o lateralmente nella misura massima del 20%. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico.*

#### **Art. 91 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (ABROGATO)**

#### **Art. 92 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (ABROGATO)**

#### **Art. 92bis - DEMOLIZIONE**

*Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, si specifica inoltre che:*

- a) *nel caso di aggiunte degradanti (superfetazioni) facenti parte di un edificio del centro storico, l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento;*
- b) *nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino di facciate secondo quanto previsto dalla lettera c) dell'art. 90;*
- c) *tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento;*
- d) *per qualsiasi intervento su Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" quali affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, meridiane, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs.42/2004 stesso.*

#### **Art. 93 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI**

- 1. Si rinvia a quanto disposto dall'art.107 della L.P.15/2015 "Disposizioni per la ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti".
- 2. *Le unità edilizie oggetto di intervento di ricostruzione sono evidenziate sulle cartografie del P.R.G./I.S. con lo specifico riferimento normativo al presente articolo 93.*

## **Capo V - INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

#### **Art. 94 - UNITÀ EDILIZIA**

- 1. Per Unità Edilizia si intende quanto stabilito dall'art.3, comma 1, lettera u, della L.P. 15/2015.
- 2. La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiarie.
- 3. Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano.
- 4. Il P.R.G./IS attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di Piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della Unità Edilizia.

#### **Art. 95 - UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI (ME)**

- 1. Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è

individuata e distinta con numerazione nelle cartografie di piano legata all'edificio principale di cui fanno parte e le prescrizioni specifiche sono previste in una apposita scheda.

2. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne venga stabilita la demolizione.
3. Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prevista la ristrutturazione **edilizia**.
4. Le unità edilizie **attualmente** costituenti volumi accessori possono essere trasformate in residenza con le modalità di intervento precisate al comma precedente esclusivamente al fine di rendere più funzionale e migliorare sotto il profilo igienico sanitario l'unità abitativa di cui costituiscono pertinenza, e qualora il recupero edilizio delle stesse permetta la ricomposizione volumetrica del manufatto coerentemente con le presenti norme, **e con particolare riferimento ai criteri richiamati dall'art. 111 e in sintonia con quanto previsto dall'art.77, lettera e, punto 5. della L.P.15/2015.**

#### **Art. 96 - VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI**

1. Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
2. Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una Unità Edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicitate all'interno della stessa.
3. L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.
4. Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione.
5. I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
6. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

#### **Art. 97 - RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (ABROGATO)**

#### **Art. 98 - RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE (ABROGATO)**

#### **Art. 99 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

1. Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.
2. Essi sono:
  - fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;
  - capitelli votivi, edicole, crocifissi;
  - archi, stemmi, porticati;
  - croci, cippi;
  - elementi vari di importanza storico - tradizionale.
3. Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.
4. Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario. Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.
6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.
7. Sono altresì tutelati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio:
  - a) ai sensi dell'articolo 11 - Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela - comma 1. lettera a) e del collegato articolo 50 - Distacco di beni culturali - qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni- i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela quali gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. Le disposizioni ne vietano il distacco, e in senso esteso anche la demolizione o la realizzazione di interventi che potrebbero portare alla perdita del bene tutelato, fatta salva esplicita autorizzazione del Soprintendente; tale autorizzazione non è invece necessaria qualora sul bene si operino interventi di restauro.
  - b) ai sensi del citato articolo 11 punto 1. lettera i) e più specificatamente dalla L. 7 marzo 2001, n. 78, Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale, le vestigia del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. In particolare, la legge riconosce il valore storico e culturale delle vestigia della Prima guerra mondiale, come elencate all'art. 1, comma 2, vieta qualsiasi intervento di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche di tali beni e ne promuove la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro, la gestione e la valorizzazione; dispone inoltre che i soggetti, pubblici o privati che intendono provvedere agli interventi di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione delle cose di cui all'art. 1



debbono darne comunicazione, corredata del progetto esecutivo e di atto di assenso del titolare del bene, almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, alla Soprintendenza competente per territorio.

- c) ai sensi degli artt. 10 e 12 del citato Decreto, sono sottoposti alle disposizioni del Codice le cose immobili e mobili di proprietà di Enti territoriali, enti ed istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e la cui esecuzione risalga a più di settant'anni, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui allo stesso art. 12. Gli interventi su tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 21 e 22 del D. Lgs. n. 42/2004 fintantoché non ne sia eseguita la verifica dell'interesse culturale.

#### **Art. 100 - FRONTI DI PREGIO SOGGETTI A PIANO COLORE**

1. Per fronti edilizi di pregio si intendono quelli continui, prospicienti spazi pubblici o inedificati, che per la loro elevata qualità concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.
2. Indipendentemente da quanto prescritto per le relative unità edilizie, sui tali fronti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione e conservazione.
3. In particolare per le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia, l'intervento dovrà mantenere e ripristinare le parti originali del fronte di pregio e tendere ad armonizzarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone materiali, proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.
4. Le indicazioni progettuali puntuali e specifiche relative agli interventi di recupero e salvaguardia per l'intero fronte edificato di pregio, fanno anche riferimento al vigente "Piano Colore" predisposto dall'Amministrazione comunale ed approvato con Delibera n.42 dd.26 ottobre 1999.
5. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente comprendere il fronte stesso.

#### **Art. 101 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI**

1. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'Unità Edilizia esistente, che di edificazione soggetta a Piano attuativo, è previsto oltre al rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art. 111, delle indicazioni del Piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G./IS.
2. Il rispetto degli allineamenti è sempre obbligatorio, peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico o per soddisfare esigenze in relazione alla Legge 13/89.

#### **Art. 102 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Nuove destinazioni d'uso sono consentite solo se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.
2. La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:
  - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G./IS ad interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento la SUN esistente adibita a residenza non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'Unità Edilizia;
  - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G./IS ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.
3. I precedenti criteri non si applicano qualora l'Unità Edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni ed ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
4. Fermo restando l'obbligo della richiesta del permesso di costruire o di presentazione della SCIA, per gli interventi comprendenti opere edilizie, le modifiche di destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette alla presentazione della SCIA. Nel caso di richiesta del cambio di destinazione d'uso, l'interessato dovrà comunque fornire tutta la documentazione necessaria a valutare in termini edilizi ed urbanistici le trasformazioni che si propongono: in particolare la documentazione relativa agli spazi liberi di pertinenza dell'Unità Edilizia, alla viabilità di accesso, ai parcheggi e ai garage, alle destinazioni d'uso in atto e previste.

## **Capo VI - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G./IS**

#### **Art. 103 - GENERALITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

1. L'individuazione di eventuali strumenti attuativi della pianificazione dell'insediamento storico, deve essere attivata in sintonia con quanto previsto dal Titolo II, Capo III della L.P. 15/2015.

#### **Art. 104 - "AREA MUNICIPIO" - COMPARTO N.1**

1. Interessa l'area così delimitata: a ovest dall'unità edilizia n.342 V7 (Municipio), a sud da via Filzi, a nord da via D. Chiesa. e a est dalle u.e. 339-340-343 (residenze private). Più all'interno dell'area, prospiciente il lato nord

è ubicata l'unità edilizia n. 341 V6 (scuole elementari) e il monumento ai caduti. La zona risulta individuata nella cartografia di progetto del P.R.G./IS e contrassegnata dal cartiglio C1.

2. A seguito della costruzione di una nuova scuola e del programmato spostamento del monumento l'area è interessata ad una operazione di riqualificazione finalizzata ad elevare la qualità urbana dell'isolato edilizio esistente.

#### **Art. 104bis - "AREA CASSA RURALE" - COMPARTO N.2**

1. Interessa l'area della Cassa Rurale, soggetta a piano di riqualificazione urbana ai sensi della L.P.15/2015.

## **Capo VII - INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE**

#### **Art. 105 - AREA DI PERTINENZA**

1. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:
  - orti e giardini;
  - cortili privati **strade e piazze;**
  - coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.)
  - **aree dove è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.**
2. Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati, coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia, se e come previsto dalla scheda dell'unità edilizia che è parte integrante della presente normativa.
3. E' ammessa anche la edificazione di costruzioni accessorie con le limitazioni del successivo comma 8. del presente articolo.
4. Nelle aree di pertinenza destinate dal Piano ad orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle procedure derivanti dall'obbligo di Piano di Comparto, sono ammessi gli interventi di:
  - pavimentazione;
  - modifica dell'andamento naturale del terreno.
5. Nelle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili, oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola, i seguenti interventi:
  - ripristino di pavimentazioni tradizionali;
  - modifiche dell'andamento naturale del terreno;
  - piantumazione arboree ed arbustive.
6. **Le strade e le piazze ed i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto, non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private dove sono ammessi i seguenti interventi:**
  - **arredo urbano;**
  - **piantumazione arborea ed arbustiva;**
  - **ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;**
  - **mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale manomessa o degradata;**

#### **Abrogato**

7. Abrogato
8. L'edificazione di costruzioni accessorie (legnaie) sulle aree di pertinenza, è ammessa **solo negli Isolati B, I, N, O, AE, AH, AM, e** nel rispetto delle seguenti norme:
  - preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'Unità Edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;
  - preventiva demolizione di volumi individuati dal P.R.G./IS come «unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta», con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
  - lotto minimo non inferiore a mq 140 di superficie libera o resa libera;
  - impiego di materiali tradizionali, copertura con tetto a falde con pendenza compresa tra il 33 e il 38%, con superficie coperta (Sc) non superiore a 12 mq e altezza di m 2,00 in gronda e m 2,60 al colmo del tetto. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o in lamiera di rame ed è eventualmente ammessa la posa di pannelli solari o fotovoltaici come disciplinata dall'art.29 del Regolamento urbanistico-edilizio della L.P.15/2015. Lo sporto di gronda sarà compreso tra m 1,00 e m 0,50. Il manufatto dovrà essere realizzato con travi, tavolati e listelli di legno naturale o trattato con protettivi trasparenti. I listelli di tamponamento dovranno essere alternati con spazi vuoti. Tali costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN). Distanze da edifici e da confini come stabilito nell' Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n.2023 del 3 settembre 2010.

9. I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti ad unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G./IS come:
- «Unità edilizie destinate a restauro»;
  - «Unità edilizie destinate a risanamento conservativo»;
  - «Manufatti di interesse storico-culturale»;
10. E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

#### **Art. 106 - VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE**

1. Sulle aree classificate dal P.R.G./IS come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:
- pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
  - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
  - ripristino di recinzioni (in legno) e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - creazione o ripristino di marciapiedi;
  - piantumazione arborea sui lati strada con essenze locali;
  - apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da REC., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
2. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G./IS, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
- creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
3. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## **Capo VIII - INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

#### **Art. 107 - AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

1. Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:
- il recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 90 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G./IS come edifici sparsi di interesse storico - artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda.
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume;
  - le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;
  - il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
  - la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;
  - la realizzazione di aree a verde pubblico.
2. In dette aree sono vietate:
- le nuove costruzioni;
  - la modifica dell'andamento naturale del terreno;
  - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista.

#### **Art. 108 - EDIFICI E AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche ad esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:
- recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell'art. 102;
  - edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:
    - superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 mq;
    - altezza massima contenuta entro i 4 m, dal colmo della copertura;
    - copertura con tetto a più falde;
    - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 111;
    - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;

- parcheggi regolamentati.

Per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 61 (aree per servizi pubblici) delle norme di attuazione del P.R.G./IS, con il rispetto dell'art. 111 delle presenti Norme.

Per le aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 61 delle norme di attuazione del P.R.G./IS con il rispetto del 9 comma dell'art. 95 (costruzioni accessorie), dell'art. 111 delle presenti Norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.

2. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

#### **Art. 109 - AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI**

1. Nelle aree indicate dal P.R.G./IS come suscettibili di miglioramenti viari sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) demolizione di porzioni di unità edilizie, anche in difformità con quanto prescritto per le singole categorie tipologiche di appartenenza ad esclusione degli edifici classificati a restauro;
  - b) demolizione di opere di sostegno e di recinzione;
  - c) modifica dell'andamento naturale dei terreni;
  - d) quanto altro previsto al primo comma dell'art. 111 delle presenti Norme.
2. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

#### **Art. 110 PARCHEGGI**

1. Nelle aree destinate dal P.R.G./IS a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.
2. In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - copertura piana e, se del caso, interrata;
  - altezza massima non superiore ai 6,00 m dall'estradosso della copertura;
  - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'Art. 111.
3. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.
4. Nelle aree classificate dal P.R.G./IS come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:
  - pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
  - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - creazione o ripristino di marciapiedi;
  - piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
  - apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da REC, nonché l'organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
5. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G./IS, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
  - creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
6. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## **Capo IX - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 111 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI - PRONTUARIO**

1. Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli Insediamenti Storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto; **prioritariamente gli aumenti di cubatura dovranno essere finalizzati alla regolarizzazione tipologica come previsto dalla «Tabella A» compresa nel Prontuario;**
  - dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona. E' comunque ammesso l'uso di materiali e tecniche non strettamente legati alle caratteristiche dell'edilizia di antica origine, purchè questi si caratterizzino quali interventi coscienti capaci di dialogare - per autenticità e dignità - con le preesistenze, proponendosi come elementi di riferimento non

mimetico al patrimonio costruito e di espressione della contemporaneità architettonica;

- al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli Insediamenti Storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G./IS del Comune di Aldeno, un prontuario nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia storica, unitamente **ad un all'elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati ammessi;**
- **Con specifico riferimento al vigente Piano Colore approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.42 dd.26 ottobre 1999, le indicazioni in esso contenute riferite alla coloritura degli edifici e in maniera più ampia al trattamento delle superfici esterne devono essere osservate, analogamente a quelle contenute nel Prontuario di cui al terzo comma del presente articolo.**
- **Per gli aspetti cromatici il prontuario fa riferimento al vigente Piano Colore del centro storico del Comune di Aldeno (approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.42 dd. 26 novembre 1999) che ha stabilito le indicazioni cromatiche (tavolozza dei colori) per le facciate e per le ante d'oscuro, nonché la tipologia delle finiture dei prospetti e degli eventuali apparati decorativi, per i fronti edilizi di via Altinate (lato ovest), piazza Garibaldi (lato ovest), via Spagnolli (lato sud) e via III Novembre (lato ovest).**
- **Per tutti gli altri edifici del centro storico, non trattati dal vigente Piano colore del Comune di Aldeno, il prontuario fa riferimento alla "gamma di colori ad utilizzo libero" definite dalla Deliberazione della Giunta provinciale n. 277 del 22 febbraio 2018.**

#### **Art. 112 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI**

1. Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo - acustico con l'esclusione del cappotto esterno sulle murature in pietra, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante interna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
2. Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.
3. E inoltre sempre ammesso quell'aumento di volume, necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35-40%), che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

#### **Art. 113 - AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è consentito limitatamente a quanto stabilito dall'articolo precedente e nel caso di applicazione dell'art.105 della L.P.15/2015, come specificato nel successivo art.114bis.

Rimane in capo alla Soprintendenza per i beni culturali la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, e, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile, dove si configura contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del citato D.Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato. Ciò in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.

#### **Art. 114 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda in corrispondenza della dicitura «Ristrutturazione edilizia» seguita dalle lettere «A», «B», «C». **, «D» che individua diversi tipi di intervento. secondo le modalità stabilite nel precedente art.90, comma 2, lettere f, g, h, i.**
2. **A partire dall'entrata in vigore dell'originario P.G.T.I.S., adottato dall'Assemblea Comprensoriale "C5" con Delibera n.35 d.d. 19.06.1987, l'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:**
  - a) **preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;**
  - b) **realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti, salvo aggiustamenti motivati da opportunità costruttive od urbanistiche;**
  - c) **utilizzo esclusivamente residenziale;**
  - d) **uso dei materiali tradizionali come previsti nell'art. 111 delle presenti Norme ;**
  - e) **rispetto dei diritti di terzi e delle norme in vigore che regolano l'edificazione in aderenza o a distanza dai confini inferiori a quanto previsto dal C.C.**
2. L'intervento di ampliamento è equiparato a nuova costruzione.



**A. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «A»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione dell'unità edilizia di riferimento e per un aumento dell'altezza non superiore a m 1,00.
2. L'ampliamento dovrà essere finalizzato esclusivamente al raggiungimento dell'altezza minima utile per i sottotetti abitabili, ed attenersi ai seguenti criteri:
  - continuità delle murature perimetrali del nuovo volume con quello preesistente;
  - il nuovo volume non potrà comunque superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, delle unità edilizie eventualmente adiacenti.

**B. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «B»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per aggiunta laterale nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente dell'intera unità edilizia di riferimento ed attenersi, salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda dell'unità edilizia, ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con le fronti delle unità edilizie latitanti, nel caso di edificio a schiera o a blocco;
  - allungamento del corpo di fabbrica negli altri casi;

**C. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «C»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.

**D. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO «D»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'Unità Edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.
4. L'intervento di ampliamento per sopraelevazione e/o aggiunta in aderenza è equiparato a nuova costruzione.

**Art. 114bis - SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015**

1. L'art.105 della L.P. n.15/2015, prevede il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, eventualmente anche in deroga allo strumento urbanistico e per una sola volta, la sopraelevazione negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, finalizzata al recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tale sopraelevazione è consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile abitabile, e comunque entro il limite massimo di un metro, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Detto Intervento è ammesso in alternativa alle disposizioni analoghe stabilite dal PRG e quindi subordinato al parere della CPC.
2. Rimane in capo alla Soprintendenza per i beni culturali la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, e, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile, dove si configura contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del

citato D.Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato. Ciò in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.

3. *A seguito dell'aggiornamento 2020 della schedatura del PRG/IS di Aldeno, le indicazioni sulle possibilità o meno di applicazione dell'art.105 della L.P. 15/2015, sono riportate direttamente nelle specifiche schede di ciascuna unità edilizia.*
4. *Gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di cui al comma precedente, sono specificamente elencati nell'elaborato di sintesi allegato alle presenti Norme.*

#### **Art. 115 - NUOVE COSTRUZIONI**

1. La nuova edificazione può essere prevista per il ripristino del tessuto sia come intervento edilizio diretto, che soggetta a Piano attuativo. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, è previsto il rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio che determina le caratteristiche volumetriche della costruzione, delle prescrizioni del Prontuario di cui all'art. 111, delle indicazioni del Piano attuativo, nonché il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G./IS.
2. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.

#### **Art. 116 - DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI**

1. Per le unità edilizie soggette a risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia ai sensi degli articoli 89 e 90 delle presenti Norme, è ammessa la deroga in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
2. La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a quella prevista dalla d.G.P. 2023 e s.m.
3. E' ammessa l'edificazione in aderenza, appoggio o a distanza inferiore da quella sopra definita, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
4. La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a quella minima ammessa dalla d.G.P. 2023 e s.m.
5. E' ammessa l'edificazione in aderenza o appoggio ad un fabbricato esistente. Nel rispetto del primo comma è ammessa l'edificazione sulla linea di confine, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
6. Se non indicato diversamente in cartografia, i nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti dei volumi limitrofi.
7. Ampliamenti di volume per sopraelevazione, su unità edilizie prospicienti pubbliche vie o spazi pubblici, sono ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla d.G.P. 2023 e s.m. per le distanze tra gli edifici.

## 8. AGGIORNAMENTO DEL PRONTUARIO

Il **prontuario** è previsto dall'articolo 111 delle Norme di Attuazione del PRG del Comune di **Aldeno**, e ne è parte integrante. Esso deriva da quello originariamente realizzato in collaborazione con l'Ufficio Urbanistico del Comprensorio della Valle dell'Adige (a suo tempo approntato in riferimento allo "Studio degli elementi costruttivi, dei materiali e delle tipologie" di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 20116 dd. 30 dicembre 1992, per la progettazione e la valorizzazione dei centri storici) e mantiene la finalità di indirizzare gli interventi di recupero edilizio verso soluzioni coerenti con le caratteristiche edilizie tradizionali delle singole unità di intervento, nonché con gli elementi architettonici ed i materiali tradizionalmente impiegati nel recupero degli insediamenti storici. A tal fine il prontuario definisce gli **elementi costruttivi e i materiali previsti** sia per gli edifici e i manufatti situati all'interno del centro storico che per gli edifici storici sparsi. Per ogni elemento è stata redatta una scheda ed un dettaglio grafico-descrittivo, con particolare riguardo agli elementi costitutivi, alle loro caratteristiche e ai materiali costruttivi previsti. Nell'ordine gli elementi considerati sono i seguenti:

- comignoli
- coperture
- sottogronda
- elementi lignei: travi di banchina, rivestimenti e tamponamenti
- abbaini
- lattonerie (canali di gronda, pluviali, sfiati in falda e accessori)
- facciate
- fori nel sottotetto
- contorni finestre
- contorni porte e portoni
- serramenti esterni finestre
- serramenti in falda
- serramenti abbaini
- ante ad oscuro
- porte e portoni d'ingresso
- scale esterne, poggioli, ballatoi e parapetti
- muri e recinzioni



-impianti tecnologici

-pavimentazioni esterne

Segue il paragrafo relativo all'ampliamento di porte portoni e anditi d'ingresso per uso carrabile, le indicazioni relative alle pavimentazioni tradizionali e quelle attinenti alle caratteristiche delle sporgenze di gronda nel caso di rifacimento delle coperture.

Le indicazioni del prontuario sono sintetizzate nella **Tabella di sintesi degli elementi costruttivi e dei materiali costruttivi previsti**, posta nella sezione conclusiva del documento.

Per gli aspetti cromatici il prontuario fa riferimento al vigente **Piano Colore** del centro storico del Comune di Aldeno (approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.42 dd. 26 novembre 1999) che ha stabilito le indicazioni cromatiche (tavolozza dei colori) per le facciate e per le ante d'oscuro, nonché la tipologia delle finiture dei prospetti e degli eventuali apparati decorativi, per i fronti edilizi di via Altinate (lato ovest), piazza Garibaldi (lato ovest), via Spagnolli (lato sud) e via III Novembre (lato ovest).

Per tutti gli altri edifici del centro storico, non trattati dal vigente Piano colore del Comune di Aldeno, il prontuario fa riferimento alla “gamma di colori ad utilizzo libero” definite dalla Deliberazione della Giunta provinciale n. 277 del 22 febbraio 2018.

Al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni, nei manufatti e nelle relative pertinenze degli edifici ricadenti nel centro storico e di quelli sparsi di antica origine, il prontuario si affianca dunque agli strumenti ed è parte integrante del PRG del Comune di Aldeno. Esso evidenzia gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia tradizionale, unitamente all'elenco di materiali ed elementi costruttivi previsti: su tali basi il Comune verifica che i progetti proposti siano coerenti e compatibili con le caratteristiche edilizie tradizionali delle singole unità di intervento, nonché con gli elementi architettonici ed i materiali tradizionalmente impiegati nel recupero degli insediamenti storici.

Alla luce delle problematiche via via emerse nella pluriennale gestione del PRG-IS di Aldeno ed in particolare nell'ambito della Commissione Edilizia Comunale nell'esame di pratiche edilizie relative ad edifici storici, il prontuario si pone dunque anche l'obiettivo di delineare soluzioni operative alternative ed ammettere l'utilizzo di materiali innovativi nei seguenti casi:

- in assenza di alternative possibili è ammesso l'inserimento di canne fumarie esterne in acciaio rivestito in rame o lamiera colore testa di moro, solo in corrispondenza delle facciate secondarie che non fronteggiano la pubblica via;
- è previsto l'utilizzo di canali di gronda, pluviali, sfiati in falda, ecc. oltrechè in lamiera di rame non trattato, anche in lamiera in acciaio zincato pre-verniciato colore testa di moro o in alluminio preverniciato colore testa di moro;
- sono ammesse idropitture su intonaci tradizionali o rivestimenti termici (se ammessi dal tipo di intervento) con tinte come definite dal Piano Colore;
- è ammesso l'eventuale ripristino delle zoccolature esistenti (pietra o sbriccio di cemento);
- è ammesso il ripristino di elementi pre-esistenti in intonaco (fregi, marcapiani, bugnati d'angolo, ecc.);
- per le finestre, le porte e i portoni, sono ammessi i contorni in intonaco liscio o in rilievo qualora non già presenti in pietra ed eventualmente è possibile la sostituzione dei contorni in cemento (solo se pre-esistenti) mediante l'uso di cemento intonacato;
- per i serramenti esterni delle finestre sono ammessi materiali diversi dal legno (naturale o verniciato) purchè in tinte unite come definite dal Piano Colore e solo nelle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia;
- per i serramenti delle finestre in falda sono ammessi materiali diversi dal legno (naturale o verniciato), purchè rivestiti esternamente in lamiera nel colore delle lattonerie;
- per i serramenti degli abbaini sono ammessi materiali diversi dal legno (naturale o verniciato) purchè in tinte unite come definite dal Piano Colore e solo nelle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia;
- per gli elementi tecnologici (tubazioni, cassette di ispezione, contatori, ecc.) è previsto il posizionamento sui prospetti secondari; se ciò non risulta possibile, gli stessi si devono incassare in continuità con i tracciati regolatori del prospetto principale.

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA**

## **PARTE SECONDA**

### **(VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP)**

## 1. PREMESSA

La Variante sostanziale 2020 al Piano Regolatore Insediamenti Storici del Comune di Aldeno è stata preliminarmente adottata dal Commissario ad Acta, ing. Cristiano Bazzoli, con Determina n. 1 di data 11 ottobre 2021. Successivamente, con Determina Commissariale n. 2 di data 28 aprile 2022, sono state adottate e pubblicate per 60 giorni (dal 6 maggio al 5 luglio 2022) alcune tavole integrative degli elaborati preliminarmente adottati.

La documentazione integrativa è pervenuta al protocollo della Provincia Autonoma di Trento il 23 giugno 2022 e in data 04 luglio 2022 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con lettera di protocollo N. SO13/18.2.2-2022-99/NM, ha comunicato al Comune di Aldeno di aver riscontrato l'assenza, nella documentazione depositata, del **documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della variante**, di cui nulla è stato precisato neppure nella deliberazione di preliminare adozione, sottolineando in proposito che *"...i PRG e loro varianti sono sottoposti a valutazione strategica con l'obiettivo di assicurare la coerenza rispetto al quadro delineato dal PUP, salvo che la procedura di verifica escluda l'obbligo di tale adempimento. La deliberazione di adozione manca della motivazione dell'esclusione o del richiamo delle conclusioni del documento di verifica o ancora del rapporto ambientale, secondo quanto disposto nell'Allegato III del regolamento "Linee guida per l'autovalutazione dei piani"*.

In merito a quanto sopra richiamato dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e a parziale giustificazione dell'assenza del documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della Variante 2020 al piano regolatore insediamenti storici di Aldeno, si specifica innanzi tutto che il vigente strumento urbanistico (a suo tempo approvato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1605 di data 22 giugno 2001) era stato **adeguato al PUP** e agli indirizzi e criteri generali stabiliti dalla Giunta Provinciale con D.P.G. N. 2016 DD. 30/12/1992, ai sensi degli artt. 24 e 139 della L.P. n.22/1991. In tale occasione il piano era stato altresì ridisegnato su una base cartografica catastale aggiornata ed era stata anche rivisitata la normativa, individuando precise possibilità di ampliamento delle singole unità edilizie, definendo, per ogni u. e. ed area compresa nel perimetro del centro storico e per gli edifici e manufatti storici sparsi, le categorie ed i modi di intervento, nonché le destinazioni d'uso prescritte o ammesse, stabilendo inoltre, con uno specifico prontuario, i materiali e le tipologie ammessi e compatibili.

Gli obiettivi posti alla base della **Variante 2020** sono in sintesi i seguenti:

- aggiornamento dell'intera schedatura del patrimonio edilizio storico con verifica sia della corretta perimetrazione delle unità edilizie e sia delle possibilità di applicazione di quanto disposto dall'articolo 105, comma 2 della L.P.15/2015 in relazione al recupero abitativo dei sottotetti;
- predisposizione di una rinnovata documentazione fotografica e di una nuova cartografia su base catastale, realizzata con il sistema provinciale Prg-Tools

(rendendo quindi possibile la georeferenziazione delle informazioni e l'esportazione dei file SHP);

- aggiornamento della normativa in adeguamento alle disposizioni della L.P.15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, soprattutto per quanto riguarda gli ampliamenti volumetrici nell'ambito del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, nonché aggiornamento del prontuario dei materiali e degli elementi del centro storico.

Trattandosi dunque di un **aggiornamento del piano esistente già adeguato al PUP**, non si è ritenuto di predisporre il documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica. L'obiettivo della **Valutazione ambientale strategica (VAS)** è quello di intervenire a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale e Valutazione di incidenza), integrando la dimensione ambientale all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi, configurandosi in tal modo come processo contestuale all'iter di pianificazione o programmazione oltre che come strumento di supporto alle decisioni.

La VAS in Provincia di Trento è stata recepita come "processo di autovalutazione inserito nel procedimento di adozione dei piani e dei programmi, preordinata all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione dei predetti piani e programmi".

La valutazione strategica è condotta direttamente dal soggetto deputato all'adozione del piano o del programma, ed è costruita insieme allo stesso, come elemento integrante e funzionale alle scelte contenute nella pianificazione.

Le procedure previste dalla normativa provinciale in materia di VAS sono le seguenti:

- verifica di assoggettabilità;
- valutazione ambientale strategica o VAS;
- rendicontazione urbanistica.

L'articolo 3 della norma provinciale individua i piani e programmi sottoposti ai procedimenti di VAS e di rendicontazione urbanistica, distinguendo quelli sempre sottoposti a VAS o rendicontazione urbanistica e le fattispecie di esclusione da quelli invece sottoposti a VAS/rendicontazione urbanistica solo in esito a una valutazione preventiva finalizzata a verificare se lo specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente.

Nello specifico la norma provinciale stabilisce che le varianti ai PRG sono soggette a rendicontazione urbanistica salvo che la procedura di verifica escluda l'obbligo di tale adempimento.

L'autovalutazione-rendicontazione è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza (VI);
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;

- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

## 2. VERIFICA DI INTERFERENZA DEL PIANO ADOTTATO CON LA C. S. P.

L'obiettivo generale della **verifica di interferenza con la CSP** è quello di controllare le varianti a monte delle altre procedure di valutazione ambientale (Valutazione di impatto ambientale, Valutazione di incidenza, Valutazione strategica), eventualmente integrando le verifiche necessarie all'atto dell'elaborazione e adozione di piani e programmi con la **valutazione in rapporto alla Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP)**, configurandosi tale azione come processo contestuale all'iter di pianificazione o programmazione oltre che come strumento di supporto alle decisioni.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 1317 dd. 04 settembre 2020 è stata approvata la **Carta di sintesi della pericolosità** prevista dal Capo IV delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, nonché le indicazioni e precisazioni per l'applicazione delle disposizioni concernenti le aree con penalità elevate medie o basse e le aree con altri tipi di penalità previste dalle medesime norme del PUP.

La Carta di sintesi della pericolosità si configura come strumento urbanistico per la disciplina della trasformazione d'uso del territorio al fine di perseguire la tutela dell'incolumità delle persone e la riduzione della vulnerabilità dei beni in ragione dell'assetto idrogeologico del territorio.

La carta di sintesi della pericolosità ingloba le varie discipline relative alla classificazione dell'instabilità territoriale, mirando a fornire un quadro di riferimento organico per le attività di pianificazione urbanistica e di trasformazione del territorio rispetto al tema del pericolo.

L'articolo 22, comma 2 della legge provinciale per il governo del territorio (l.p. n. 15/2015) prevede che, con l'entrata in vigore della Carta di sintesi della pericolosità, cessano di applicarsi le disposizioni del PGUAP in materia di uso del suolo.

Inoltre, l'articolo 22, comma 3 della L.P. n. 15/2015 prevede che le disposizioni contenute nella Carta di sintesi della pericolosità prevalgano sugli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati. I contenuti di tali strumenti in contrasto con la Carta di sintesi della pericolosità sono disapplicati.

La carta di sintesi della pericolosità individua in particolare:

1. le aree con penalità elevate;
2. le aree con penalità medie;
3. le aree con penalità basse;
4. le aree con altri tipi di penalità.



## Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

### Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

#### penalità ordinarie

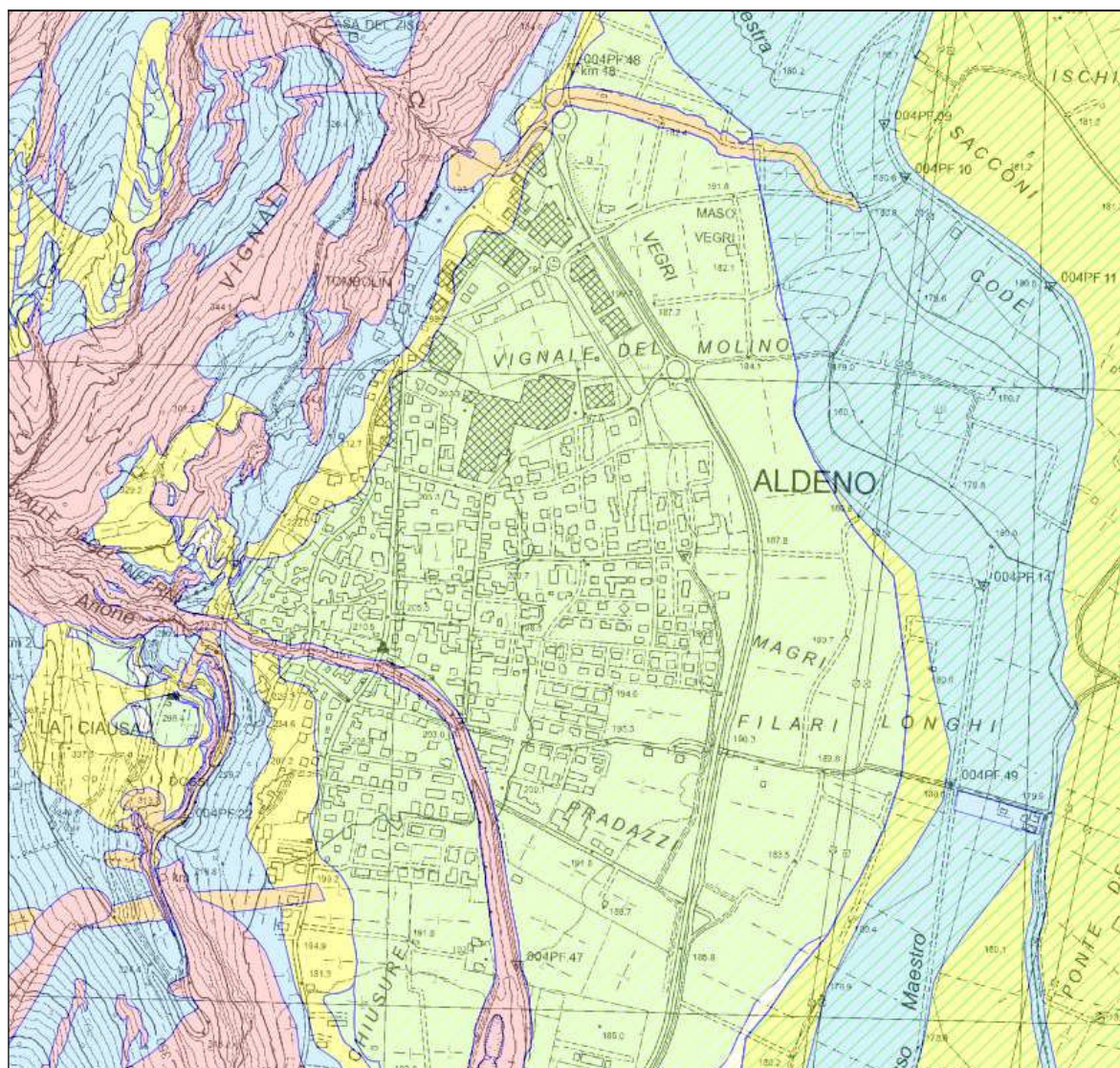
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

#### altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

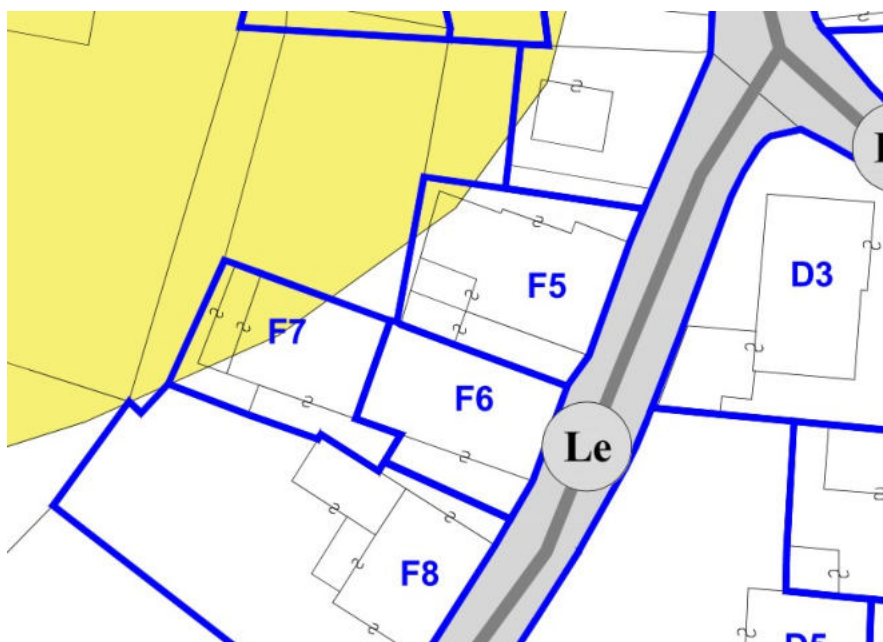
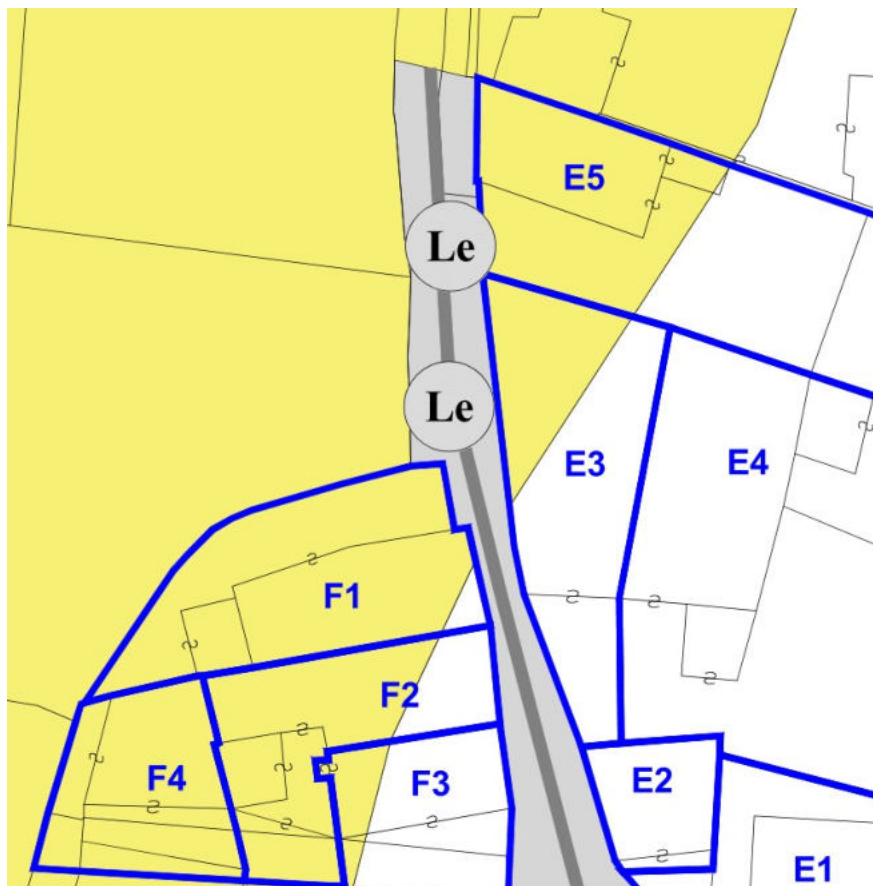
## CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' (CSP)

### ESTRATTO TAV. 81020 - ALDENO



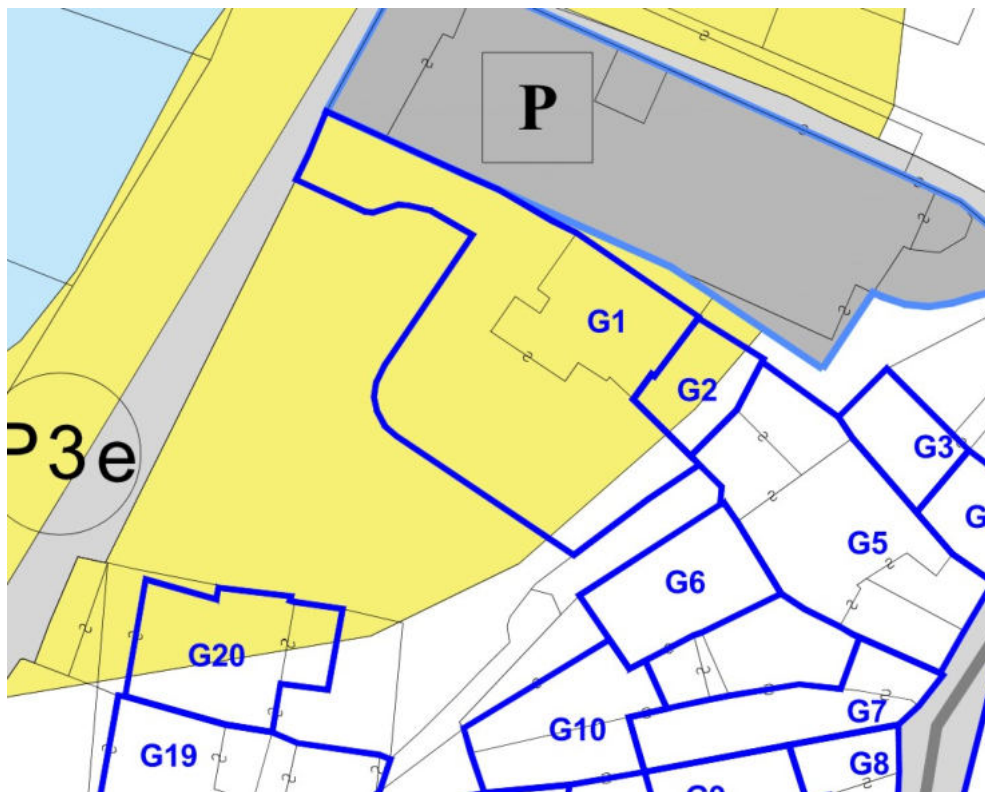
Premesso che, con riferimento alla allegata tavola grafica in scala 1:1000 (che sovrappone la CSP con gli edifici storici di Aldeno), la maggior parte delle **unità edilizie schedate** risultano localizzate in **zona bianca della CSP** con **Penalità P1 trascurabili o assenti** (art. 18 delle Norme di attuazione della CSP), di seguito si riportano le seguenti situazioni più complesse, riscontrate isolato per isolato:

### ISOLATI E + F (area P2 gialla - penalità bassa)

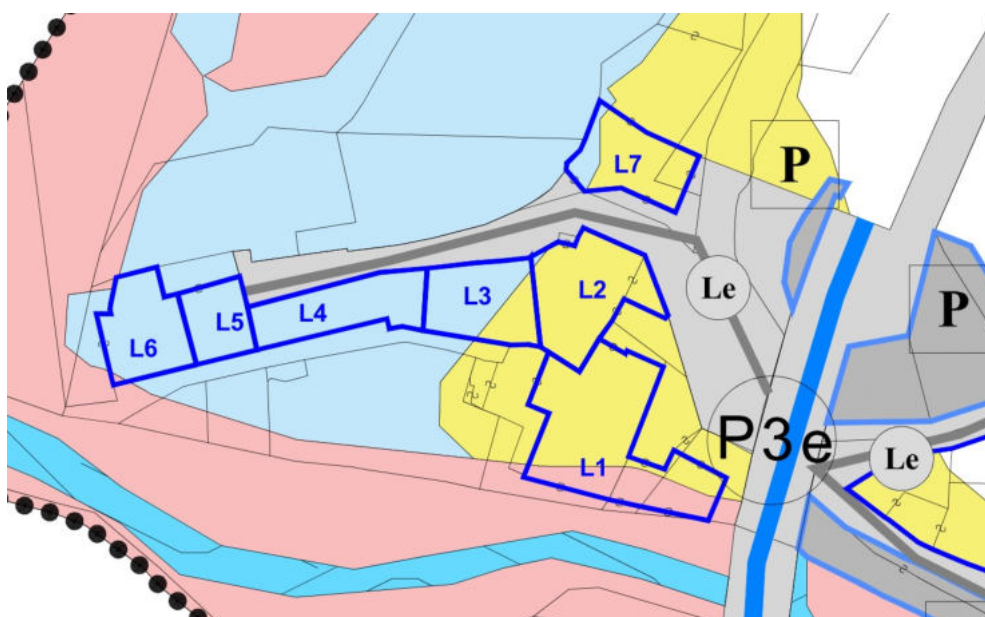




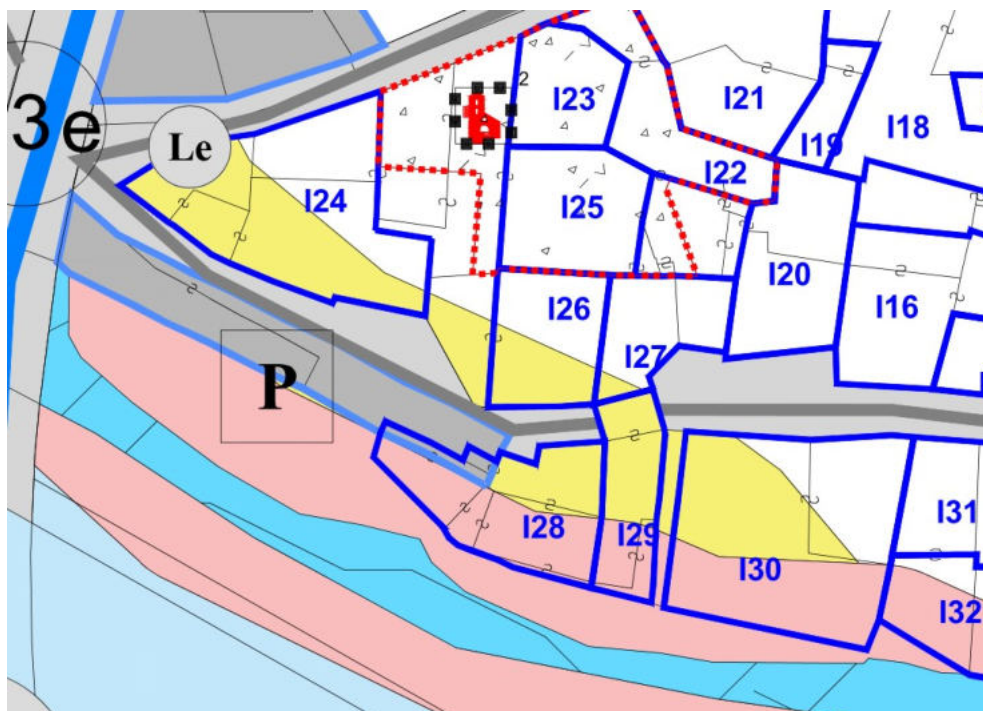
### ISOLATO G (area P2 gialla - penalità bassa)



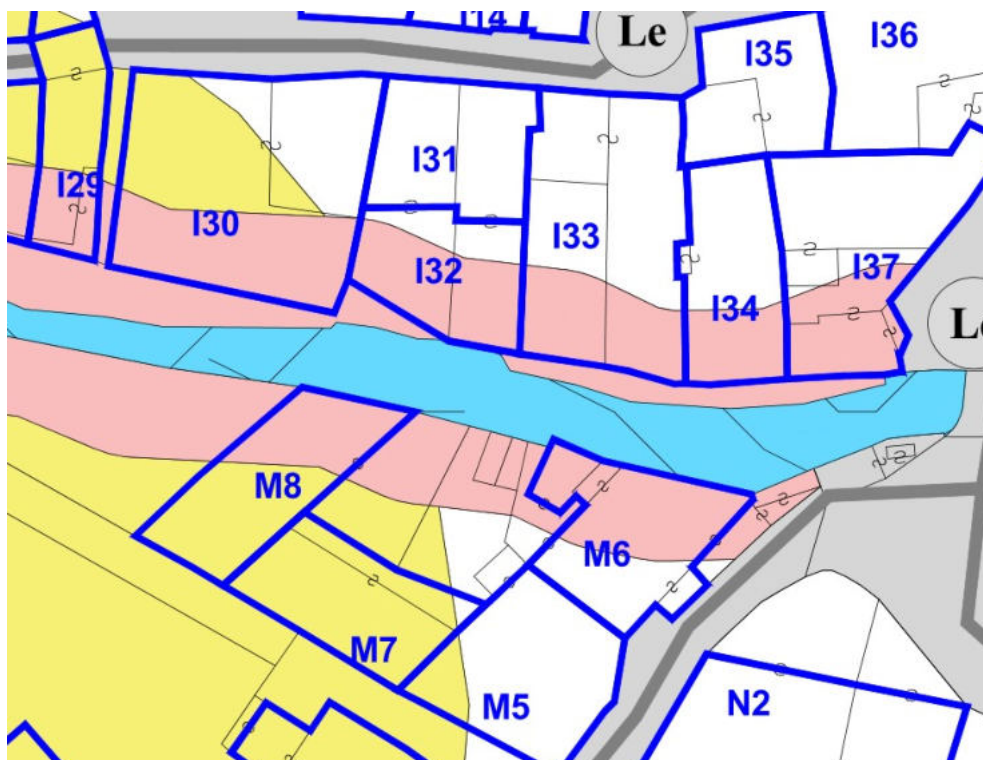
### ISOLATO L (area P2 gialla - penalità bassa) (area P3 azzurra - penalità media) (area P4 rossa - penalità elevata)



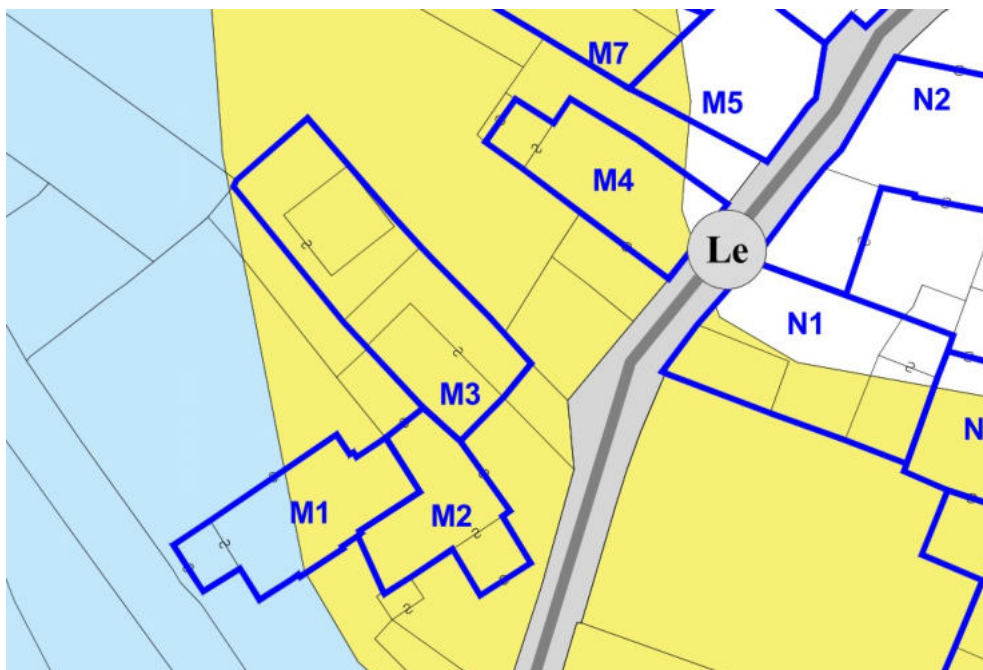
**ISOLATO I** (area P2 gialla - penalità bassa)  
(area P4 rossa - penalità elevata)



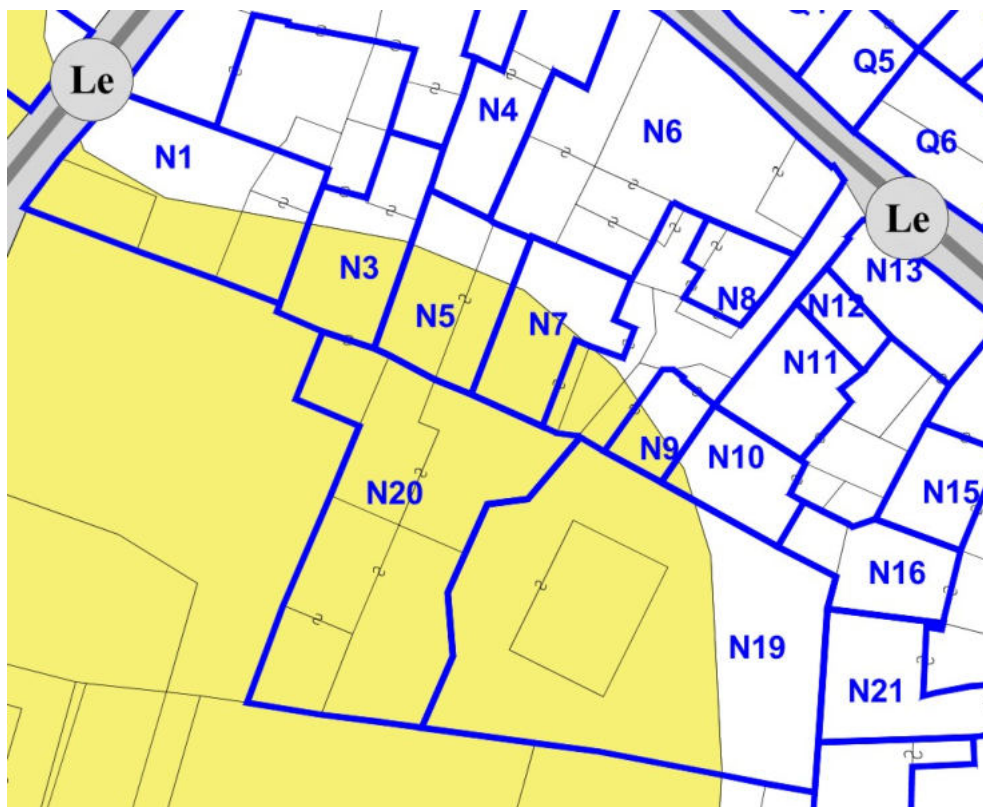
**ISOLATI I + M** (area P2 gialla - penalità bassa)  
(area P4 rossa - penalità elevata)



**ISOLATI M + N** (area P2 gialla - penalità bassa)  
(area P3 azzurra - penalità media)

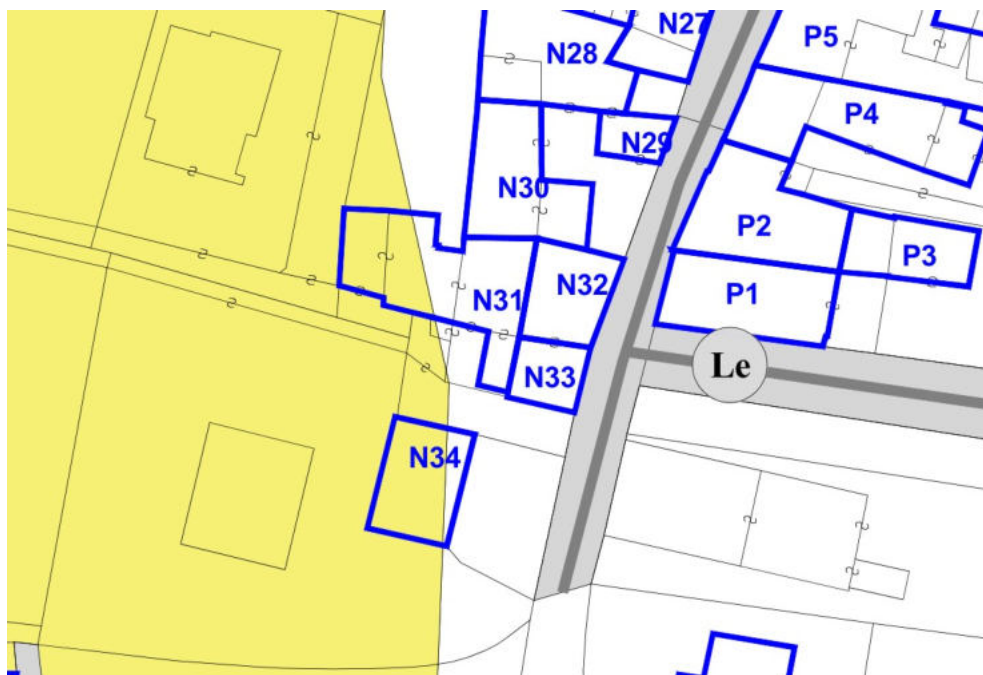


**ISOLATO N** (area P2 gialla - penalità bassa)

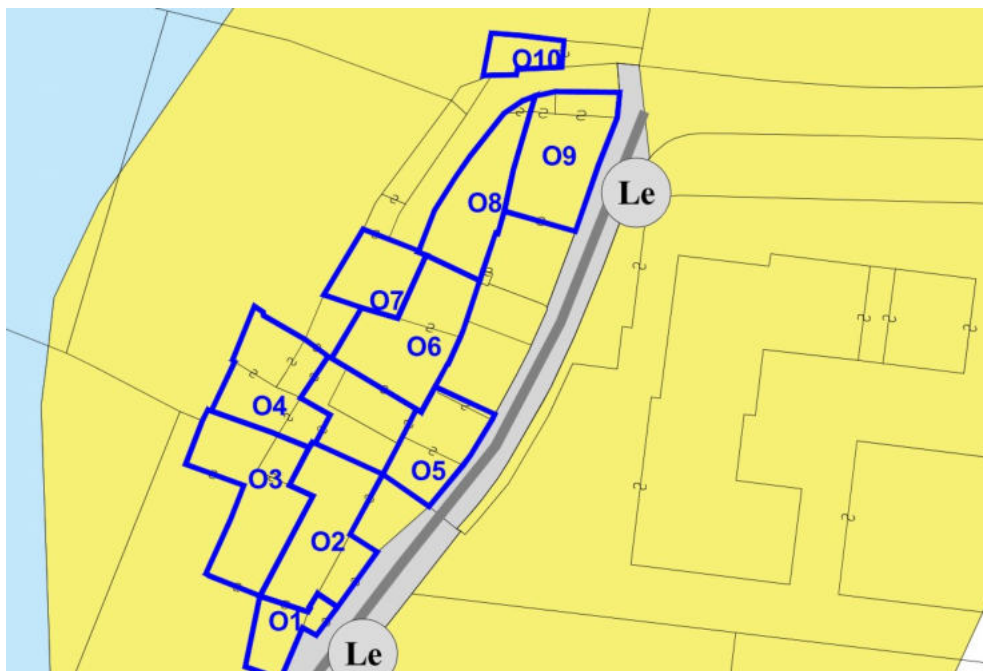




## ISOLATO N (area P2 gialla - penalità bassa)

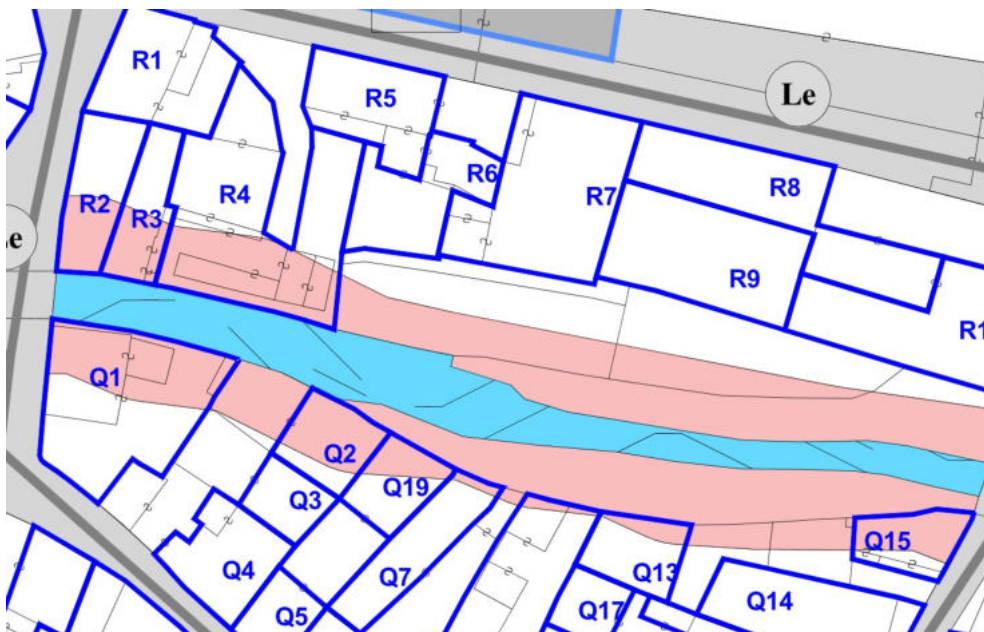


## ISOLATO O (area P2 gialla - penalità bassa)

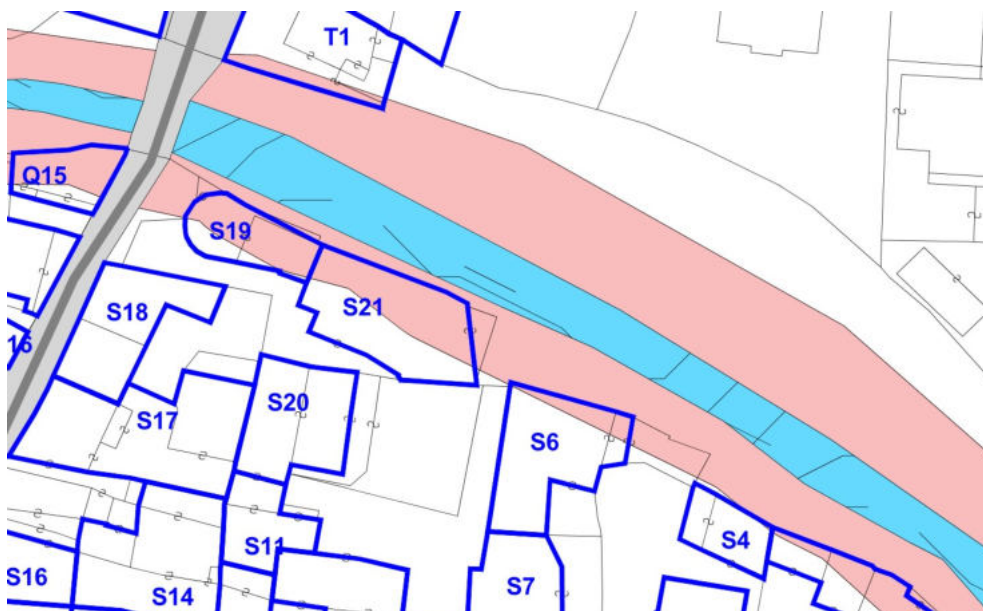




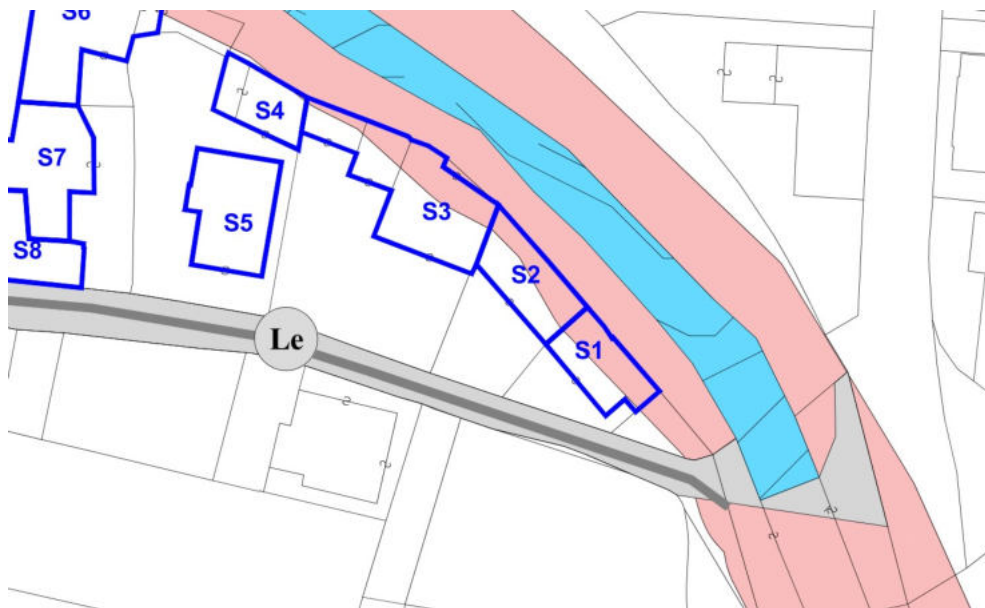
### ISOLATI Q + R (area P4 rossa - penalità elevata)



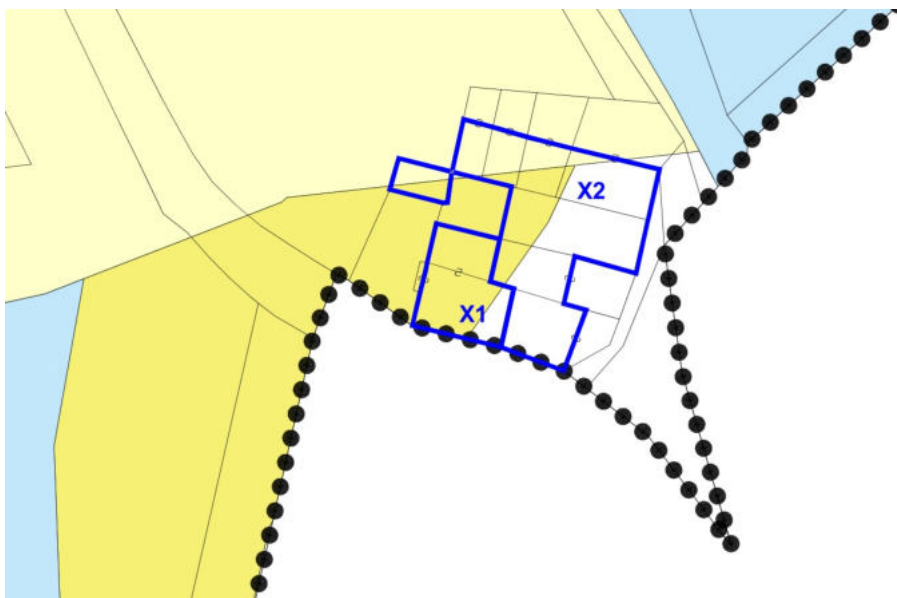
### ISOLATO S + T (area P4 rossa - penalità elevata)



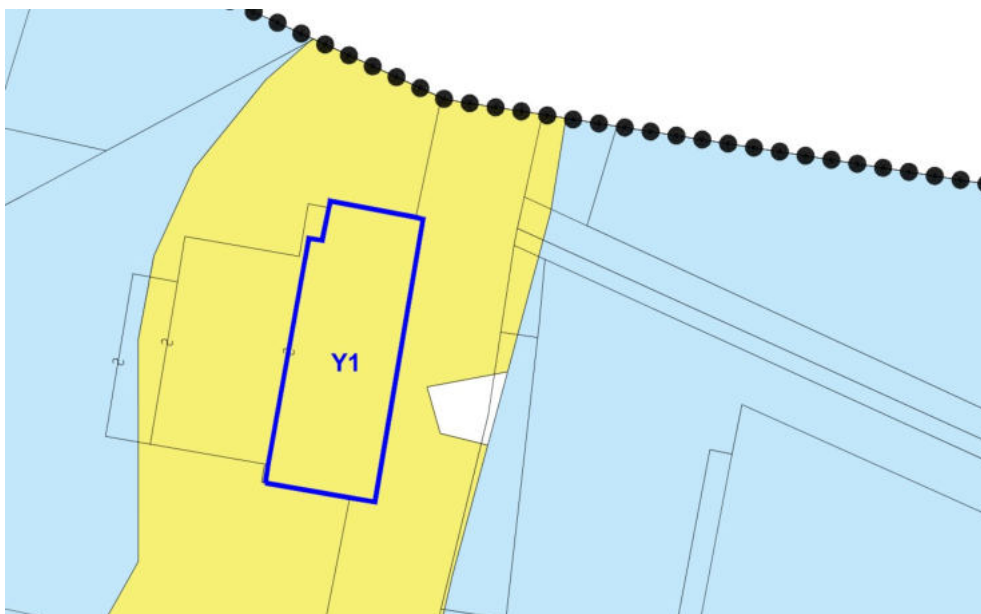
## ISOLATO S + T (area P4 rossa - penalità elevata)



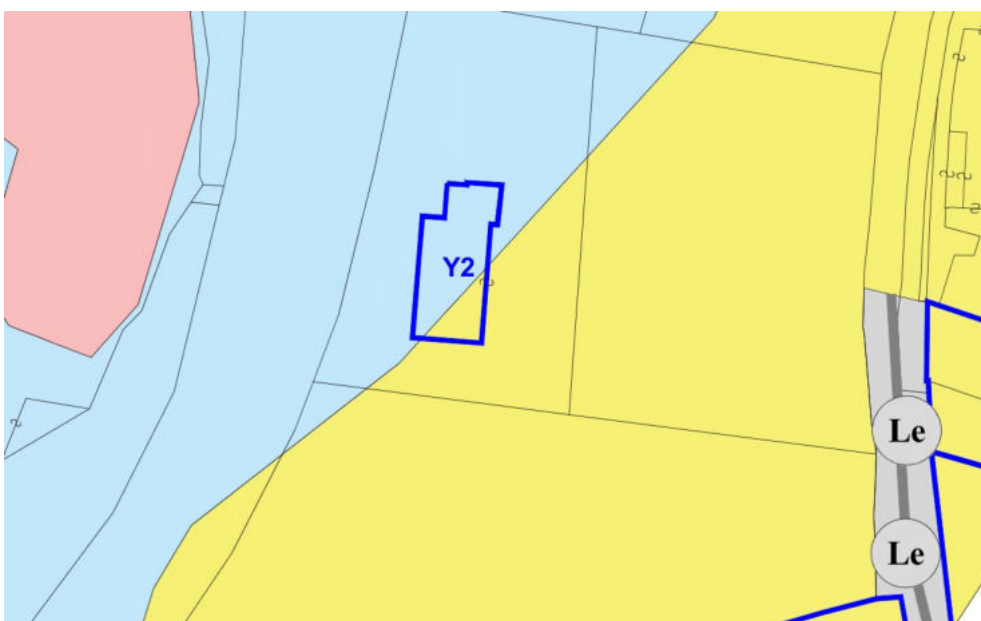
## EDIFICI X1 + X2 (area P2 gialla - penalità bassa) (area APP da approfondire)



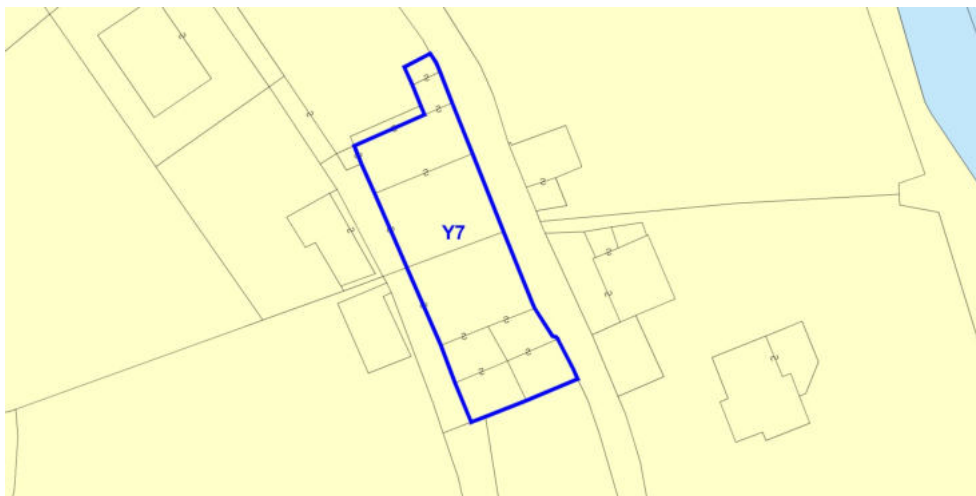
## **EDIFICIO Y1 (area P2 gialla - penalità bassa)**



## **EDIFICIO Y2 (area P2 gialla - penalità bassa) (area P3 azzurra - penalità media)**



## EDIFICIO Y7 (area APP da approfondire)



La verifica di interferenza con la CSP degli edifici che ricadono in aree a penalità P2, P3, P4 e APP è riportata nella seguente tabella di sintesi:

VERIFICA DI INTERFERENZA CON LA CSP			
EDIFICI	Categoria di intervento PRG IS vigente	Categoria di intervento PRG IS Variante 2020	SOVRAPPOSIZIONE PREVALENTE CON LA CSP
E 5	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
E 3	R2	R2 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
F 1	A + R3 + R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
F 2	R3 + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
F 4	R3 (A-B)	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
F 7	R3	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
G 1	R3 (A-B)	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
G 2	R3 (A)	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)

EDIFICI	Categoria di intervento PRG IS vigente	Categoria di intervento PRG IS Variante 2020	SOVRAPPOSIZIONE PREVALENTE CON LA CSP
G 20	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
I 24	R3 (A) + R2 R3 (A) + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
I 26	R2	R2 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
I 28	R3 + R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 29	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 30	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 32	A + R3	R3 C	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 33	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 34	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
I 37	R2	R2 B	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
L 1	R3 + R3 + R3	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
L 2	A + R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
L 3	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)

EDIFICI	Categoria di intervento PRG IS vigente	Categoria di intervento PRG IS Variante 2020	SOVRAPPOSIZIONE PREVALENTE CON LA CSP
L 4	R3 + R3 (A) + R2	R3 A	ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
L 5	R3	R3 A	ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
L 6	R3 (A)	R3 A	ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
L 7	A	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
M 1	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
M 2	R3 + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
M 3	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
M 4	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
M 6	R3 (A) + R5	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
M 7	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
M 8	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
N 1	R3	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 3	A + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 5	R4	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 7	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 9	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)



EDIFICI	Categoria di intervento PRG IS vigente	Categoria di intervento PRG IS Variante 2020	SOVRAPPOSIZIONE PREVALENTE CON LA CSP
N 19	R3	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 20	A	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 31	R3 + A	R3 B	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
N 34	R3 (A)	R3 C	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 1	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 2	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 3	R3 (A) + R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 4	R3	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 5	R3 (A) + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 6	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 7	R3 (A)	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 8	R3 (A) + A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 9	A + R2	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
O 10	A	R3 A	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
Q 1	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
Q 2	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
Q 15	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
Q 19	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
R 2	R3	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
R 3	R3	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)

EDIFICI	Categoria di intervento PRG IS vigente	Categoria di intervento PRG IS Variante 2020	SOVRAPPOSIZIONE PREVALENTE CON LA CSP
R 4	A + R2 + A	R2 B	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
S 1	R3 (A)	R3 B	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
S 2	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
S 3	A + R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
S 19	R3 (A)	R3 B	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
S 21	R3 (A)	R3 A	ZONA ROSSA: PENALITA' P4 Elevata (art. 15)
Y 1	-	R3 B	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
X 1	R2	R2 B	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
X 2	RR + RR + RR + RR + RR + RR	RR	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA APP: da approfondire (art. 18)
Y 2	R3 (B)	R3 B	ZONA GIALLA: PENALITA' P2 Bassa (art. 17)
			ZONA AZZURRA: PENALITA' P3 Media (art. 16)
Y 7	-	R2 A	ZONA APP: da approfondire (art. 18)

In particolare, con riferimento alla **Carta di Sintesi della Pericolosità**, si è verificato che la **maggior parte degli edifici storici di Aldeno** risultano localizzati in **zona gialla con Penalità P2 bassa** (art.17 delle Norme di attuazione della CSP), mentre risultano localizzati in **zona azzurra con Penalità P3 media** (art.16 delle Norme di attuazione della CSP) **7 edifici** (schede L3-L4-L5-L6-L7-M1-Y2). Risultano infine localizzati (o anche solo parzialmente localizzati) in **zona rossa con Penalità P4 elevata** (art.15 delle Norme di attuazione della CSP) ben **22 edifici** (schede I28-I29-I30-I32-I33-I34-I37-L1-M6-M8-Q1-Q2-Q15-Q19-R2-R3-R4-S1-S2-S3-S19 ed S21) che, generalmente, corrispondono a quelli situati nei pressi del versante idrografico del Torrente Arione o in zone con problemi legati alla possibile caduta sassi. Per altro la maggior parte dei suddetti edifici (aventi prevalentemente destinazione residenziale) risultano classificati con la **categoria di intervento della ristrutturazione edilizia R3A** con la quale non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, né la modifica del sedime delle unità edilizie e neppure interventi di ampliamento della SUN in sopraelevazione o lateralmente.

### 3. RENDICONTAZIONE URBANISTICA

#### A. PREMESSA

L'art. 20 della L.P.15/2015 stabilisce che *“nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*.

In tal senso i Piani Regolatori comunali devono essere sottoposti ad una verifica degli effetti ambientali significativi prodotti dalle modifiche apportate e anche le varianti devono essere elaborate sulla base di una “Rendicontazione urbanistica” che espliciti e verifichi la coerenza delle scelte pianificatorie con i piani sovraordinati, ed in particolare con il Piano territoriale della comunità.

La Direttiva Europea 2001/42/CE è stata recepita a livello nazionale dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 dettante “norme in materia ambientale”. La Provincia Autonoma di Trento ha recepito questa procedura con Decreto del Presidente della Provincia 14 settembre 2006, nr. 15-68/Leg., da ultimo modificato con DPP 24 novembre 2009, nr. 2931/Leg “Disposizioni regolamentari di applicazione della direttiva 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, ai sensi dell'articolo 11 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10”.

Ai sensi del **DGP 15-98/Leg dd. 14.09.2006 e s.m, Art. 3bis**, i Piani Regolatori dei Comuni sono soggetti a rendicontazione urbanistica, da eseguirsi con le procedure ed i criteri di cui al Decreto stesso ed ai relativi allegati, in particolare l'**Allegato III** che stabilisce le linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale, ed ai sensi inoltre dell'**Allegato II** alla **Delibera della Giunta Provinciale n. 349 dd. 26.02.2010** in cui si danno le indicazioni metodologiche per l'autovalutazione.

I Piani Regolatori devono preventivamente valutare gli effetti che i Piani stessi avranno nei confronti dell'ambiente: per il principio di non duplicazione espresso nell'Allegato III, per i piani sottostanti ad altri Piani di livello superiore per cui sia già stata eseguita la valutazione richiesta, è sufficiente verificare la coerenza del piano con i criteri e gli obiettivi stabiliti a livello superiore.

Nel caso particolare del **PRG-IS di Aldeno** i riferimenti sono il **PUP**, ed in particolare l'**Allegato E - Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei Piani**, ed il **Rapporto di valutazione ambientale strategica del PUP**.

Come stabilito dalla normativa provinciale, la rendicontazione urbanistica comprende il rapporto ambientale e deve essere redatta nel rispetto delle indicazioni delle linee guida e delle indicazioni metodologiche, secondo criteri di proporzionalità e ragionevolezza: in altre parole, l'estensione delle analisi eseguite con la rendicontazione deve essere adeguata al livello del PRG e delle varianti in esso apportate.

I contenuti del rapporto ambientale sono illustrati nell'allegato I al DGP 15-98, e sono specificati poi nell'allegato 2 alla Delibera 390. In particolare, si deve verificare la compatibilità con il quadro ambientale e paesaggistico del PUP, rappresentato dalla carta del paesaggio e dall'inquadramento strutturale, e si deve verificare la coerenza con le previsioni e le strategie del PUP.

Le procedure previste dalla normativa provinciale in materia di VAS sono le seguenti:

- verifica di assoggettabilità;

- valutazione ambientale strategica o VAS;
- rendicontazione urbanistica.

L'articolo 3 della norma provinciale individua i piani e programmi sottoposti ai procedimenti di VAS e di rendicontazione urbanistica, distinguendo quelli sempre sottoposti a VAS o rendicontazione urbanistica e le fattispecie di esclusione da quelli invece sottoposti a VAS/rendicontazione urbanistica solo in esito a una valutazione preventiva finalizzata a verificare se lo specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente.

Nello specifico la norma provinciale stabilisce che le varianti ai PRG sono soggette a rendicontazione urbanistica salvo che la procedura di verifica escluda l'obbligo di tale adempimento.

L'autovalutazione-rendicontazione è sempre richiesta quando la variante al PRG riguarda:

- siti e zone della rete Natura 2000 che richiedono la valutazione d'incidenza (VI);
- trasformazione di aree agricole di pregio di cui all'articolo 38, comma 7, delle norme di attuazione del PUP o di aree agricole di cui all'articolo 37, comma 8, delle norme di attuazione del PUP;
- ampliamento delle aree sciabili di cui all'articolo 35, comma 5, delle norme di attuazione del PUP;
- opere e interventi i cui progetti sono sottoposti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA).

L'art. 18 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 relativo alla limitazione del consumo di suolo prevede che l'eventuale utilizzo di nuove aree a destinazione residenziale sia ammesso solo qualora venga dimostrata l'assenza di soluzioni alternative e la scelta sia coerente con il carico insediativo massimo definito per quel territorio. La dimostrazione deve avvenire mediante una valutazione dello strumento di pianificazione territoriale come prevista dall'articolo 20 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

Lo svolgimento della **verifica preliminare** circa la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni della **Variante sostanziale 2020 al PRG-IS di Aldeno**, ha accertato che esse:

- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);
- non producono effetti significativi sull'ambiente;
- interessano gli ambiti edificati consolidati (edifici storici) dato che la Variante sostanziale 2020 prevede la verifica e revisione critica delle categorie di intervento stabilite dal vigente Piano Regolatore Insediamenti storici e conseguente aggiornamento delle possibilità di sopraelevazione ai fini del recupero abitativo dei sottotetti (in applicazione dell'articolo 105, comma 2 della L.P. n.15/2015).

La **verifica preliminare** è stata svolta tramite la procedura di autovalutazione delle singole azioni esaminando la coerenza interna rispetto agli obiettivi della Variante 2020 al PRG-IS e la coerenza esterna rispetto alla pianificazione sovraordinata (PUP, Carta di sintesi della pericolosità, Carta risorse idriche), ovvero il grado di probabilità che l'azione produca Effetti Ambientali Significativi (EAS).

## **B. RAPPORTO AMBIENTALE**

In questa fase vanno stabiliti i fattori ambientali interessati dal piano, definito il gruppo di valutazione, definita l'area geografica di riferimento e verificata la presenza di siti Natura 2000. Nel caso del PRG-IS di Aldeno e della **Variante sostanziale 2020** in oggetto, i fattori interessati in qualche modo dalle modifiche sono riassumibili dalla tabella sotto riportata: in generale le interazioni con i fattori ambientali

sono poco significative e ci si limita di fatto ad un recepimento di quanto previsto dal PUP e dagli altri strumenti di pianificazione di livello provinciale (Carta di Sintesi della Pericolosità, ecc), con cui pertanto la coerenza è piena.

	FATTORE	INTERAZIONE CON LA VARIANTE 2020
<b>Componenti Ambientali</b>	<b>Aria</b>	<b>NO</b>
	<b>Fattori climatici</b>	<b>NO</b>
	<b>Suolo</b>	(consumo di suolo boscato) <b>NO</b>
	<b>Acqua</b>	(conferma aree protette, rispetto sorgenti, ecc.) <b>NO</b>
	<b>Biodiversità, flora e fauna</b>	(conferma aree protette, ambiti ecologici, ecc.) <b>NO</b>
	<b>Paesaggio</b>	(vincoli paesaggistici, qualità edificazione, ecc.) <b>PARZIALE INTERAZIONE</b>
	<b>Popolazione e salute umana</b>	(dimensionamento residenziale) <b>NO</b>
	<b>Patrimonio Culturale</b>	(perimetrazione centri storici, normative specifiche di tutela di insediamenti e manufatti) <b>SI</b>
<b>Altri fattori</b>	<b>Rischi naturali</b>	(vincoli geologici e idrogeologici, CSP) <b>SI</b>
	<b>Domanda di trasporto, accessibilità</b>	<b>NO</b>
	<b>Efficienza energetica</b>	(vincoli paesaggistici) <b>NO</b>
	<b>Produzione di rifiuti e utilizzo di risorse</b>	<b>NO</b>

### C. GRUPPO DI VALUTAZIONE, FONTI INFORMATIVE

Il gruppo di valutazione del rapporto ambientale è costituito dal **Comune di Aldeno** stesso, in quanto soggetto responsabile dell'autovalutazione, e nello specifico dal **Segretario Comunale** e dal **Commissario ad Acta**, ciascuno per la propria parte di competenza. Altri soggetti interessati sono la **Commissione Provinciale per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio** e la **Commissione Urbanistica Provinciale**. Le fonti utilizzate sono costituite essenzialmente dal PRG vigente, nonché dalle cartografie del PUP, della Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP).

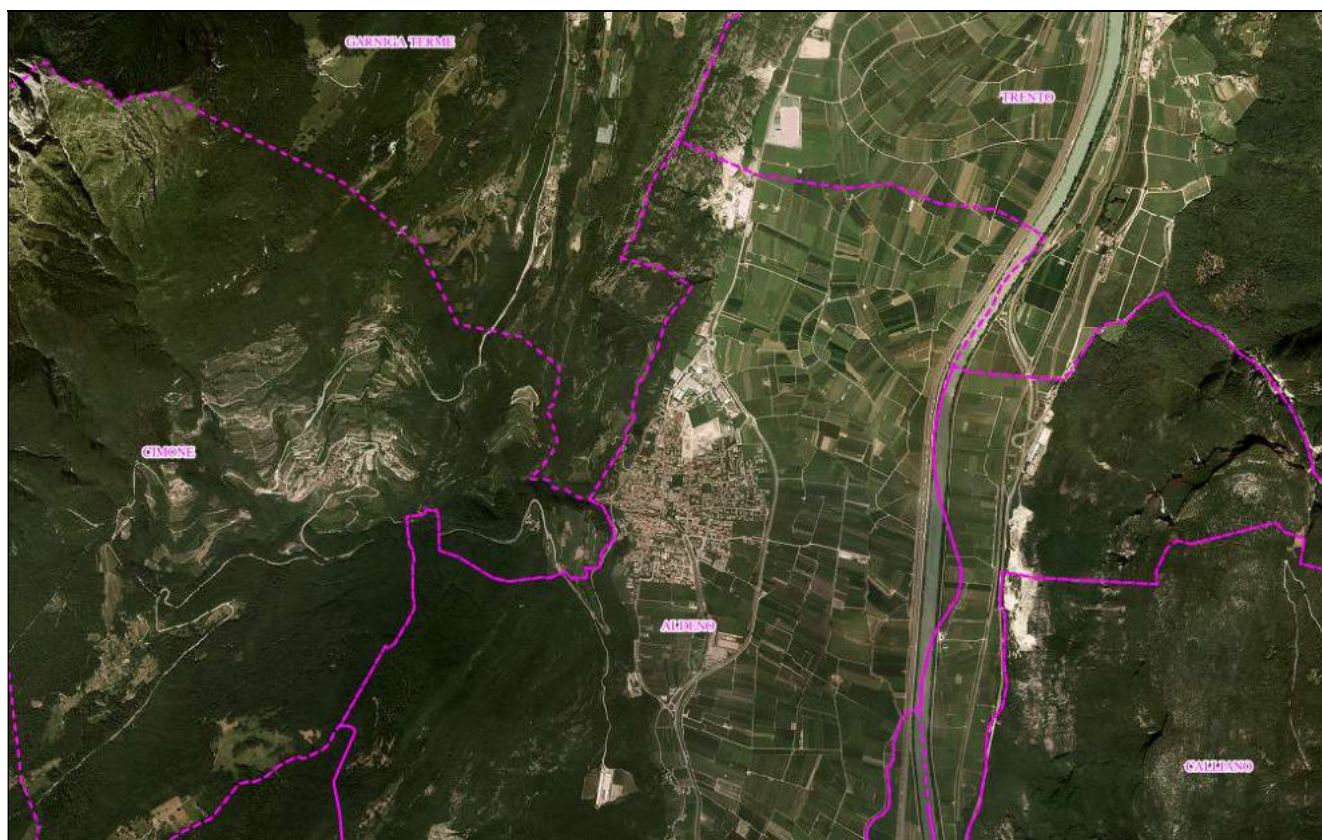
Si sono utilizzati inoltre i dati PAT relativi alla popolazione ed al consumo di territorio ed i dati del PUP. Con specifico riferimento al nuovo Piano Urbanistico Provinciale, le risorse, individuate nell'Inquadramento strutturale del PUP e le relative relazioni, costituiscono per valore ambientale, paesistico e territoriale elementi o aspetti strutturali del territorio da riconoscere e valorizzare, nel rispetto delle relative norme, nell'ottica dello sviluppo sostenibile. L'evidenziazione di tali elementi



risponde all'obiettivo di fornire un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito e completo per garantire la trasformazione coerente delle componenti territoriali che strutturano il territorio provinciale, nelle sue articolazioni, e gli conferiscono duratura riconoscibilità e funzionalità.

#### D. AREA GEOGRAFICA DI RIFERIMENTO

L'area geografica di riferimento è costituita dal territorio del Comune di Aldeno e dai territori limitrofi appartenenti ai Comuni di Cimone, Garniga Terme e Trento, che si collocano in sponda destra dell'Adige e ad ovest della Strada provinciale n. 90 della Destra Adige che, dal confine con la Provincia di Bolzano (Roverè della Luna), raggiunge la Provincia di Verona (Avio). Questa strada, le cui origini sono collegate con la storica strada romana Claudia Augusta Padana, ha assunto una notevole importanza economica e turistica specie nel tratto tra Avio, Mori e Aldeno per gli accessi al Monte Baldo, alla valletta di Loppio-Garda, al Monte Stivo, alla valletta di Cei e alle pendici orientali della catena del Monte Bondone.



Da Aldeno la S.P. n. 25 di Garniga, risale infatti il ripido versante destro della gola dell'Arione fino a S. Giorgio dove si diparte la S.P. n. 61 del Lago di Cei, in un paesaggio antropizzato molto interessante, testimonianza della attività agricola di un territorio favorito da una buona condizione climatica anche se fisicamente avverso, molto aspro e di difficile comunicazione con il fondo valle. La strada provinciale affronta la ripida pendice nord della Valstornada tagliando la successione geologica degli affioramenti di Dolomia, Calcarei grigi del Giura e Scaglia rossa del Cretaceo dove le sedi umane sono sparse sui pendii fino al limite della coltura terrazzata della vite e rappresentano l'evoluzione dei primitivi masi dei contadini medievali, in parte di origine tedesca, che colonizzarono questo territorio.

Nel fondovalle, invece, la piana, ricavata dalla bonifica seguita alla ottocentesca rettifica dell'Adige, è intensamente coltivata a frutteto e vigneto. Essa è attraversata dal Fosso Maestro, dal Rimón e da altri canali minori ed è intersecata da varie strade poderali. L'acqua dei canali, dei numerosi pozzi e in particolare del Torrente Arione, serve principalmente per l'irrigazione e per gli impianti antibrina.



Aldeno è uno dei sette comuni lagarini che facevano parte dell'antica istituzione amministrativa del *Comun Comunale Lagarino* assieme a Cimone, Isera, Nogaredo, Nomi, Pomarolo e Villa Lagarina. Nell'area geografica di riferimento, il Comune di Aldeno (3187 abitanti residenti al censimento del 2021), logisticamente più favorito ed economicamente più sviluppato, rappresenta l'ambito principale, sia per dimensioni che per centralità rispetto agli altri comuni di Cimone e di Garniga Terme.

L'abitato, situato alla quota di 212 metri sul livello del mare in una zona che anticamente era luogo di transito obbligato nonché di intensi traffici fluviali sull'Adige, è disteso sul conoide detritico del Torrente Arione che scende da Cei e attraversa il nucleo storico il quale risulta disposto attorno al corso d'acqua con la forma di semiarco di tetti color cotto.



ALDENO 1985 - ARCHIVIO FOTOGRAFICO DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

Il centro storico, dominato dalla bastionata della Valstornada, è tra l'altro caratterizzato dalla presenza di molti volumi accessori giustificati con la vocazione agricola del territorio comunale e con la necessità di disporre di un ricovero per le macchine e per i mezzi agricoli nelle immediate vicinanze delle abitazioni. La parte più vecchia di Aldeno è percorsa da due viabilità principali parallele, collegate da strade secondarie disposte ortogonalmente.

Nella parte bassa dell'abitato, a oriente della linea formata da via Roma-Piazza-via Gottardi, si allarga invece l'espansione edilizia recente degli ultimi trent'anni che si attesta quasi a ridosso della circonvallazione provinciale.

Un elemento molto rilevante previsto dalla pianificazione urbanistica comunale fin dal 2005, rimane il PAG 2 (per altro non ancora attuato), anche con riferimento all'obiettivo di un riassetto viabilistico di questa zona dell'abitato con la creazione di una nuova strada veicolare prevista a ridosso della circonvallazione provinciale, che dovrebbe non solo disimpegnare le nuove urbanizzazioni, ma soprattutto raccordare tutte le radiali provenienti da via Florida, attualmente a fondo cieco e non comunicanti. Questa strada urbana di progetto si dovrebbe snodare dall'innesto di via della Croce a sud

(zona sottopasso di collegamento con le aree agricole situate ad est della strada provinciale) parallelamente alla circonvallazione e fino alla rotatoria posizionata in corrispondenza della S.P. 90:



AREE TRA LA PERIFERIA EST DI ALDENO E LA CIRCONVALLAZIONE (PRG 2005)



PUNTI DI RACCORDO DELLA PREVISTA VIABILITA' DI GRONDA TRA VIA DELLA CROCE E LA S.P. 90

Gli elementi strutturali, assunti nello strumento di pianificazione comunale, sono articolati nel:

**Quadro primario** (rete idrografica, elementi geologici e geomorfologici, aree silvo-pastorali, aree agricole, aree a elevata naturalità), relativo agli elementi di strutturazione fisica del territorio;

**Quadro secondario** (sistema degli insediamenti storici, sistema degli insediamenti urbani, sistema infrastrutturale), relativo alla sedimentazione dei processi di insediamento;



**Quadro terziario** (paesaggi rappresentativi), relativo al riconoscimento degli elementi e dei paesaggi rappresentativi.

Le cartografie del PUP, utilizzate per la verifica della rendicontazione urbanistica, sono le seguenti:

**Inquadramento strutturale:** costituisce la sintesi interpretativa del quadro conoscitivo del territorio provinciale e costituisce il riferimento per la definizione degli obiettivi e delle strategie da parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

**Carta del paesaggio:** fornisce l'analisi e l'interpretazione del sistema del paesaggio, inteso come sintesi dell'identità territoriale nonché delle invarianti, che gli strumenti di pianificazione territoriale assumono come riferimento al fine della valutazione della sostenibilità dello sviluppo e del riconoscimento e della tutela dei valori paesaggistici.

**Carta delle tutele paesistiche:** individua le aree di tutela ambientale per la funzione di tutela del paesaggio disciplinata dalla legge urbanistica, i beni ambientali, i beni culturali.

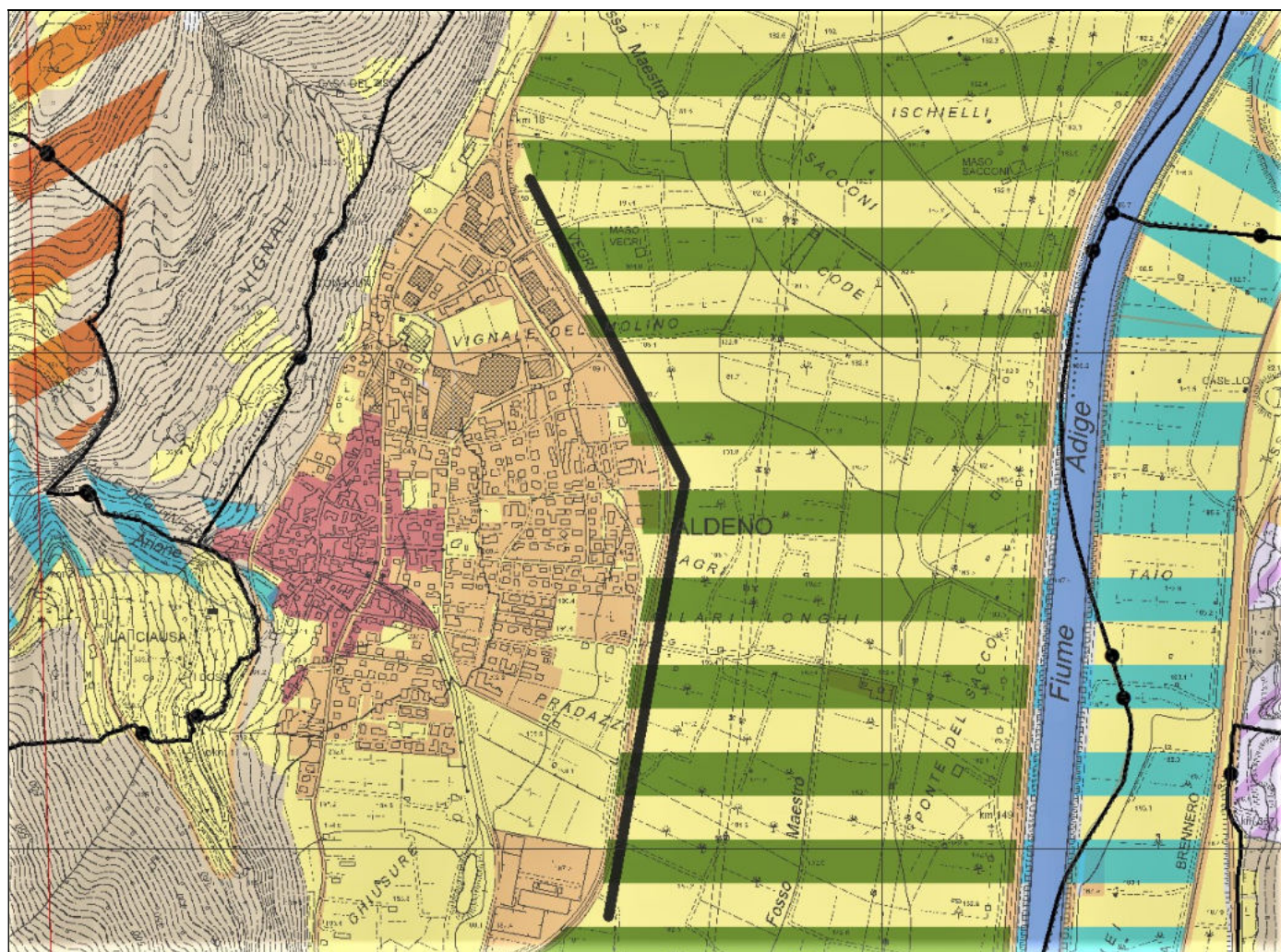
**Reti ecologiche e ambientali:** individua le aree interessate dalle reti idonee a interconnettere gli spazi e le risorse naturali, in modo da assicurare la funzionalità ecosistemica e i movimenti necessari alla conservazione della biodiversità.

**Sistema insediativo e reti infrastrutturali:** disciplina il dimensionamento residenziale, i servizi, le attrezzature di livello sovracomunale nonché le aree funzionali relative ai settori produttivi della provincia. Le Reti infrastrutturali individuano le reti per la mobilità e i corridoi energetici e telematici.



Negli allegati che seguono, estratti della **Carta del Paesaggio** in scala 1: 25.000, il territorio del Comune di Aldeno è stato suddiviso nei **sistemi complessi di paesaggio di interesse edificato**, **di interesse rurale** e **di interesse fluviale**, mentre gli ambiti elementari di paesaggio, sono invece rappresentati dall'**insediamento storico**, dalle **aree urbanizzate recenti** e dalle **aree rurali**:





PUP - CARTA DEL PAESAGGIO

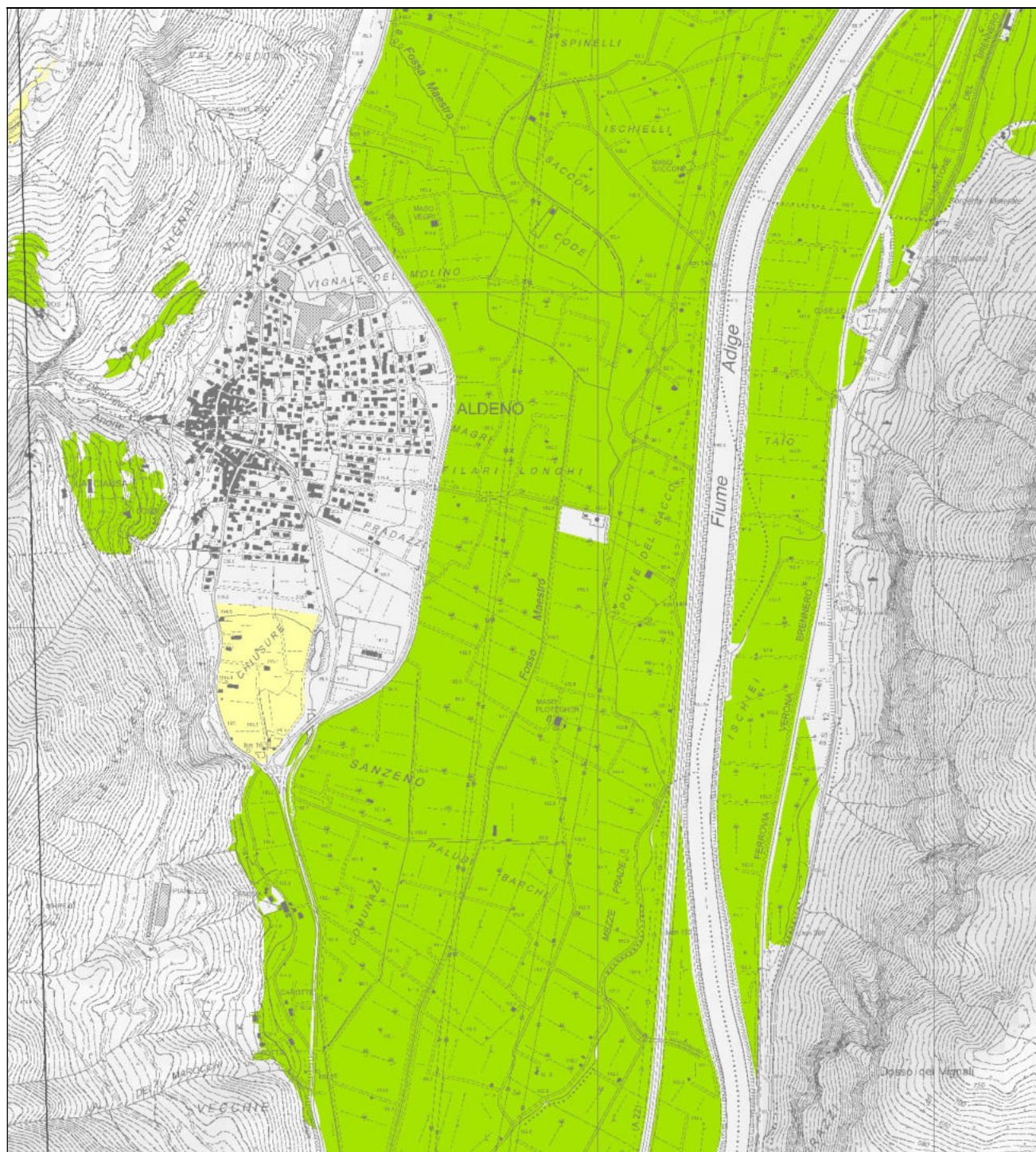
## 1. Sistemi complessi di paesaggio

	Di interesse edificato tradizionale
	Di interesse rurale
	Di interesse forestale
	Di interesse alpino
	Di interesse fluviale

## 2. Ambiti elementari di paesaggio

	Insedimenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave
	Aree rurali





AREE AGRICOLE E AGRICOLE DI PREGIO DEL PUP

In assenza di un Piano territoriale di Comunità (PTC), il quadro di riferimento ambientale è costituito dal nuovo PUP, in particolare dalla cartografia del sistema insediativo e produttivo, dall'inquadramento strutturale e dalla carta del paesaggio.

Si ritiene basilare il riferimento agli **Indirizzi per le strategie della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani** (Allegato E al PUP) dai quali è tratta la seguente tabella:



Tab. Indirizzi strategici del PUP

INDIRIZZI	IPOTESI PER LE STRATEGIE TERRITORIALI
<b>IDENTITA'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	I. Promuovere l'identità territoriale e la gestione innovativa e responsabile del paesaggio
	II. Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali, ambientali e paesaggistiche
<b>SOSTENIBILITA'</b> orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale	III. Garantire la sicurezza del territorio e degli insediamenti
	IV. Perseguire uno sviluppo equilibrato degli insediamenti
	V. Perseguire un uso sostenibile delle risorse forestali, montane e ambientali
	VI. Perseguire la permanenza e sviluppo delle aree agricole di pregio e promuovere l'agricoltura di montagna
	VII. Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse e le energie alternative
<b>INTEGRAZIONE</b> consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali	VIII. Organizzare la gerarchia delle reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che provinciale
<b>COMPETITIVITA'</b> rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo	IX. Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività del Trentino per lo sviluppo delle attività produttive di origine endogena ed esogena
	X. Favorire il manifestarsi di condizioni materiali e immateriali che agevolano l'integrazione tra gli attori economici, tra questi e le istituzioni e il sistema della ricerca

Ci si deve confrontare poi con le **strategie vocazionali specifiche** dell'Area Geografica di riferimento, individuando punti di forza e di debolezza.

Le tabelle contenenti strategie e vocazioni territoriali vengono riportate di seguito. Esse sono tratte dallo Studio correlato al nuovo PUP "Assetto territoriale e dinamiche insediative in Trentino, dalla dimensione provinciale ai territori" a cura di Bruno Zanon (Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale Università degli Studi di Trento), novembre 2005.

## **E. INDIRIZZI STRATEGICI DEL PUP**

**Indirizzo: IDENTITA'**

**Percorso:**

**rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale**

- favorire il rafforzamento dell'attrattività del territorio a livello internazionale, valorizzando al massimo grado le sue risorse ambientali e sociali;
- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- salvaguardare e arricchire il patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di migliorare la qualità della vita delle comunità del Trentino;
- recuperare e promuovere il rafforzamento delle identità locale, in chiave non di chiusura localistica, ma di valorizzazione del loro potenziale di creazione di ricchezza;

**Aree tematiche:**

- assetto del territorio e del paesaggio;
- sistema dei beni culturali e ambientali;

**Linee operative:**

- integrazione del tema del paesaggio nella pianificazione urbanistica per il rafforzamento dell'identità dei luoghi e la valorizzazione delle specificità paesistiche;
- valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo culturale e naturalistico come opportunità di sviluppo.

**Indirizzo: SOSTENIBILITA'**

**Percorso:**

**orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale**

- stimolare l'impegno degli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco definito dal PUP e anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- salvaguardare e arricchire il patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di migliorare la qualità della vita delle comunità del Trentino;



**Aree tematiche:**

- assetto del territorio e dinamiche insediative;
- recupero ambientale;
- sistema dei servizi pubblici (energia, acque, trasporti);
- qualità della vita e dell'ambiente naturale e costruito;
- sistema delle interdipendenze per uno sviluppo sistemico del territorio;

**Linee operative:**

- contenimento del consumo di suolo;
- qualificazione dell'assetto del territorio;
- miglioramento della qualità delle trasformazioni, con particolare riferimento alla distribuzione e accessibilità dei servizi (energia, acqua, comunicazione, smaltimenti), alla qualità architettonica e insediativa.

**Indirizzo:        INTEGRAZIONE**

**Percorso:**

**consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo, inserendolo efficacemente nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali**

- attuare una politica del territorio che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile;
- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura;

**Aree tematiche:**

- sistema delle infrastrutture per la mobilità;
- sistema dei "poli" economici e culturali in funzione della riconoscibilità e degli scambi interregionali e internazionali;

**Linee operative:**

- miglioramento del sistema di scambi interregionali e di cooperazione internazionale;
- adeguamento del sistema infrastrutturale dei trasporti internazionali con particolare attenzione al contenimento degli impatti ambientali e territoriali che comportano e alla massimizzazione delle effettive ricadute positive.

**Indirizzo:**       **COMPETITIVITA'**

**Percorso:**

**rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo**

- stimolare l'impegno degli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco definito dal PUP e anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- favorire le connessioni materiali e immateriali del Trentino con i sistemi territoriali trainanti in Europa e nel mondo;
- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura;

**Aree tematiche:**

- dotazione infrastrutturale;
- sviluppo e conseguenti localizzazioni delle filiere produttive, articolazione dei servizi;

**Linee operative:**

- promozione delle iniziative di integrazione e coordinamento tra soggetti locali pubblici e privati orientate a progetti complessivi di sviluppo locale, con particolare riferimento alla formazione di reti qualificate di imprese e al consolidamento di filiere produttive adatte alle vocazioni di ciascun ambito;
- consolidamento di un sistema di infrastrutture e servizi per le iniziative di sviluppo locale.

Nel PRG di Aldeno risultano marcati gli indirizzi strategici relativi all'**identità** ed alla **sostenibilità**; del tutto condivise le ipotesi per le strategie territoriali quali la promozione dell'**identità territoriale** e la **gestione innovativa e responsabile del paesaggio**, lo **sviluppo equilibrato e sicuro degli insediamenti**, la **salvaguardia delle zone agricole**, l'**uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche**, la **promozione del risparmio energetico** e lo **sviluppo delle energie alternative**.

Di seguito la sintesi degli OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PUP e del QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE.

Dato che il Comune di **Aldeno** è collocato, assieme ai Comuni di **Trento**, **Cimone** e **Garniga Terme** nell'**ambito territoriale** più vasto del **territorio n.14 della Val d'Adige**, ci si riferirà in particolare agli indirizzi e strategie elaborate a suo tempo dal PUP per questo territorio.

DICA – PAT

Dinamiche insediative nei Territori

**Territorio della Comunità 14 – Val d'Adige**

Il territorio della val d'Adige corrisponde al contesto urbano di Trento, in quanto comprende il capoluogo ed alcuni dei piccoli comuni dell'immediata cerchia di gravitazione. Il sistema territoriale è quello del fondovalle dell'Adige e della sponda destra corrispondente al comune di Aldeno e al versante del Bondone relativo ai comuni di Cimone e Garniga.

Il sistema insediativo è dominato dall'area urbana di Trento, vale a dire dalla città di fondovalle – ormai estesa a nord fino al corso dell'Avisio – e dall'insieme di frazioni e sobborghi, corrispondenti in parte a precedenti comuni amministrativi. Il fondovalle è ormai densamente edificato ed accoglie funzioni residenziali, produttive, di servizio, mentre il sistema collinare è a prevalente destinazione residenziale. Nonostante le recenti espansioni, i sobborghi mantengono una propria identità ed appaiono vitali le attività agricole, in particolare quelle specializzate a vigneto nella zona collinare e a meleto nel fondovalle, contribuendo a preservare il paesaggio.

Il territorio della val d'Adige costituisce il cuore del sistema insediativo e produttivo trentino, accogliendo attività e servizi di livello superiore, con forti relazioni a scala provinciale e sovralocale. La città di Trento appare bene inserita nel quadro nazionale e del contesto alpino, con dotazioni elevate ed un livello apprezzabile della qualità della vita.

Le reti infrastrutturali, in via di potenziamento, garantiscono una buona accessibilità, che induce peraltro pesanti flussi di pendolarismo.

**Dinamiche demografiche**

La popolazione residente al 2001 è di 108.723 unità, pari al 22,8% della popolazione provinciale. Nel complesso, a partire dal 1951, la popolazione ha registrato un incremento del 64,4%. La tendenza negli anni più recenti (2001-2003) è di crescita continua con un incremento pari al 3,4%, rispetto ad una media provinciale del 2,8%.

Sotto il profilo demografico la comunità appare fortemente sbilanciata verso Trento, centro capoluogo della Provincia, che raccoglie pressoché la totalità della popolazione residente.

COMUNE	Popolazione residente	Distribuzione %
Trento	104.946	96,53
Aldeno	2.815	2,59
Cimone	578	0,53
Garniga Terme	384	0,35
Totale	108.723	100,00

Fonte: ISTAT

Tabella 155: Popolazione residente al 2001 e relativa distribuzione sul territorio

COMUNE	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Aldeno	100,00	103,70	111,83	118,03	121,16	146,69
Cimone	100,00	89,40	76,97	63,74	57,70	65,91
Garniga Terme	100,00	96,46	96,90	83,41	89,16	84,96
Trento	100,00	120,46	145,93	157,71	161,47	166,88
Totale	100,00	119,40	143,69	154,80	158,43	164,40

Fonte: ISTAT

Tabella 156: Popolazione per comune (popolazione 1951 = 100)

*DICA – PAT**Dinamiche insediative nei Territori*

L'andamento demografico per comune nel periodo 1951-2001 denota un aumento complessivo della popolazione. Trento riporta una fase di crescita continua, con un rallentamento a partire dagli anni '80; Aldeno, di contro, denota proprio in tale periodo una crescita più accentuata, correlata quindi verosimilmente a fenomeni di suburbanizzazione.

Cimone e soprattutto Garniga Terme denotano invece una condizione di marginalità, legata principalmente alla loro collocazione periferica rispetto alla valle e alla scarsa accessibilità e perdono popolazione; per Cimone la fase appare attualmente in ripresa, mentre per Garniga Terme la situazione non appare ancora risolta.

L'analisi temporale dei due saldi demografici, naturale e migratorio, caratterizza meglio la dinamica demografica indicando una recente crescita di Aldeno e Cimone sostenuta quasi esclusivamente da fenomeni migratori. Solo nell'ultimo triennio per Aldeno si verificano saldi naturali positivi. Garniga Terme rimane esclusa dalle dinamiche che interessano gli altri comuni e permane in una situazione di marginalità.

*Le centralità*

Il sistema delle centralità è fortemente sbilanciato verso Trento, che rappresenta il centro urbano di riferimento non solo per il sistema locale, ma anche per tutta l'area provinciale.

COMUNE	PUNTEGGIO standard	pro-capite standard
Trento	1000	274,0
Aldeno	6	58,3
Garniga Terme	1	69,3
Cimone	1	35,1

Fonte: ISTAT

Tabella 157: Punteggi della gerarchia urbana

*I fattori di centralità e di specializzazione locale*

Le dotazioni funzionali relative al settore della pubblica amministrazione sono molto superiori alla media provinciale ed esclusivamente localizzate a Trento, dove sono presenti le sedi di tutti gli uffici ed i servizi pubblici considerati.

Per quanto riguarda il settore della formazione, la dotazione è molto superiore alla media per tutti i livelli scolastici. Le scuole elementari sono presenti a Trento, Aldeno e Cimone, mentre le scuole medie si concentrano a Trento e sono presenti anche ad Aldeno. A livello di formazione superiore Trento costituisce il centro di attrazione per un ambito di portata sovralocale: offre infatti una scelta completa e diversificata di percorsi formativi della scuola secondaria e post-secondaria. Trento, inoltre, è sede universitaria ed ospita sei delle sette Facoltà presenti sul territorio, con indirizzo sia umanistico che scientifico.

La dotazione delle strutture sanitarie risulta molto sopra la media provinciale: a Trento si concentrano tutte i servizi sanitari anche di livello superiore. Ad Aldeno sono presenti farmacia ed ambulatori di base, mentre gli altri comuni risultano carenti.

La dotazione dei servizi culturali e del tempo libero è superiore alla media provinciale: le biblioteche sono diffuse in tutto i comuni, mentre le altre strutture sono concentrate a Trento. Ad Aldeno è presente una struttura cinema-teatro.

Le dotazioni commerciali sono superiori e fortemente sbilanciate su Trento. Cimone risulta particolarmente carente (sul territorio è presente solo un minimarket).

Anche le dotazioni ricettive (alberghi, ristoranti e bar) sono al di sopra della media provinciale. Le strutture sono concentrate a Trento. Una dotazione minima di strutture è presente Garniga.



*DICA – PAT**Dinamiche insediative nei Territori*

Per quanto riguarda le attività legate al terziario superiore si rileva una particolare concentrazione delle funzioni rispetto al resto della provincia. Tutte le attività sono collocate a Trento, tuttavia anche Aldeno denota una dotazione minima di alcune funzioni.

*La mobilità locale*

La mobilità, sia interna che esterna al comune, risulta superiore alla media provinciale per tutti i comuni, escluso Garniga. L'incidenza del pendolarismo in uscita è molto elevata per Garniga e Cimone, mentre è nella media per Aldeno.

COMUNE	Incidenza pendolarismo	Indice pendolarismo
Cimone	52,8	90,4
Garniga Terme	47,7	88,6
Aldeno	58,9	62,6
Trento	54,7	9,9

Fonte: nostra elaborazione su dati ISTAT

Tabella 158: Pendolarismo

Trento mostra di possedere una attrazione lavorativa legata anche alla concentrazione di attività della pubblica amministrazione, mentre gli altri centri non presentano valori significativi. E' inoltre il centro di riferimento di un Sistema Locale del Lavoro che si estende dall'area urbana del capoluogo all'Alta Valsugana.

COMUNE	Indice di attrazione lavorativa totale	Indice di attrazione lavorativa solo imprese
Trento	1,31	0,89
Aldeno	0,55	0,47
Cimone	0,22	0,15
Garniga Terme	0,19	0,14

Fonte: nostra elaborazione su dati ISTAT

Tabella 159: Indici di attrazione lavorativa

*Le attività economiche*

Il territorio non dimostra una specifica specializzazione, presentando una realtà diversificata sia sotto l'aspetto dimensionale delle imprese che delle attività produttive. E' evidente la quasi totale concentrazione delle attività nell'ambito di Trento. A Garniga e Cimone sono presenti solo imprese di piccolissima dimensione.

Indice di specializzazione	Piccolissime	Piccole	Medie	Grandi
	1,00	1,00	0,99	0,98
concentrazione	Piccolissime	Piccole	Medie	Grandi
Aldeno	1,76	2,21	1,11	0,00
Cimone	0,21	0,00	0,00	0,00
Garniga Terme	0,15	0,00	0,00	0,00
Trento	97,88	97,79	98,89	100,00

Tabella 160: Indice di specializzazione della comunità di valle e concentrazione locale delle imprese per dimensione aziendale

*DICA – PAT**Dinamiche insediative nei Territori*

Quanto alla concentrazione delle imprese, essa risulta nella media provinciale. Per Aldeno, Garniga e Cimone è evidente il contributo delle attività di tipo agricolo.

COMUNE	Indice di imprenditorialità	Indice di imprenditorialità (senza agricoltura)	variazione 2000-2004
Aldeno	26,9	11,6	+
Cimone	25,2	7,3	+
Trento	17,8	15,8	+
Garniga Terme	17,7	9,1	+

Fonte: nostra elaborazione su dati ISTAT

Tabella 161: Indice di imprenditorialità 2004 e variazione 2000-2004

*Il turismo*

Le presenze turistiche annuali rappresentano l'1,9% del totale provinciale. Trento, quale centro capoluogo, rappresenta una destinazione del turismo urbano e culturale. Il vicino Monte Bondone rappresenta una stazione turistica il cui sviluppo ha attraversato fasi di discontinuità. Attualmente il Bondone offre 6 impianti di risalita e 20 Km di piste, oltre ad un centro del fondo delle Viotte. Modesta appare la dotazione ricettiva, cui intende porre rimedio un progetto in corso che prevede la ricostituzione di un adeguato numero di posti letto.

Negli ultimi anni Garniga ha puntato ad una riqualificazione delle proprie strutture nel settore del turismo specializzato nei bagni di fieno.

Gli indici di ricettività risultano comunque piuttosto bassi. La presenza di seconde case è abbastanza consistente a Garniga Terme.

COMUNE	presenze annuali	indice di turisticità	incidenza estate/inverno
Trento	506.974	0,0	X
Garniga Terme	20.587	0,1	E
Cimone	5.352	0,0	E
Aldeno	0	0,0	

Fonte: PAT

Tabella 162: Turismo: presenze e indice di turisticità

COMUNE	indice di ricettività	secondo case per 100 abitanti
Trento	0,1	0
Garniga Terme	0,9	40
Cimone	0,0	12
Aldeno	0,0	0

Fonte: PAT

Tabella 163: Turismo: ricettività e seconde case

*Le abitazioni*

La consistenza degli alloggi in rapporto ai residenti è al di sotto della media provinciale ed indica una situazione di progressiva saturazione del patrimonio abitativo esistente. Solo per Garniga Terme i valori risultano più vicini a quelli tipici di una località



*DICA – PAT**Dinamiche insediative nei Territori*

turistica, anche se la tendenza nell'ultimo decennio appare orientata al recupero del patrimonio esistente.

COMUNI	abitazioni per 100 abitanti	abitazioni non occupate per 100 abitanti	abitazioni per 100 famiglie	abitazioni non occupate per 100 famiglie
Trento	45,9	4,4	109,9	10,5
Aldeno	41,5	3,9	110,1	10,4
Cimone	58,3	19,0	148,5	48,5
Garniga Terme	96,1	55,2	229,2	131,7

*Tabella 164: Indicatori su abitazioni, popolazione e famiglie*

COMUNI	Pop 1991	Pop 2001	Var pop	Famiglie 1991	Famiglie 2001	Var	Abitazioni 1991	Abitazioni 2001	Var	Ab non occupate 1991	Ab non occupate 2001	Var
Trento	101545	104946	3401	38420	43809	5389	42583	48141	5558	4465	4587	122
Aldeno	2325	2815	490	806	1060	254	905	1167	262	99	110	11
Cimone	506	578	72	201	227	26	275	337	62	74	110	36
Garniga Terme	403	384	-19	158	161	3	368	369	1	213	212	-1

*Fonte: ISTAT*

*Tabella 165: Popolazione, famiglie, abitazioni*

	Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote	
	Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino
Trento	43554	43519	14153	1516	789	3071	1564
Aldeno	1057	1054	288	6	2	104	33
Garniga Terme	157	157	39	0	0	212	69
Cimone	227	227	63	44	16	66	13

*Fonte: ISTAT*

*Tabella 166: Abitazioni per tipo di occupazione*

### *Punti di forza del territorio ed opportunità*

I punti di forza del territorio sono quelli della città di Trento, sistema urbano con una dotazione notevole di servizi ed attrezzature collettive ed una vasta offerta di istituzioni culturali, formative e di ricerca ed apprezzabili opportunità di lavoro in una varietà di settori diversi di attività.

Il sistema urbano si colloca in un contesto territoriale che integra la qualità insediativa con la qualità paesaggistica propria di un contesto collinare e montano tipico di una città alpina. L'attrattività residenziale dei sobborghi si basa in gran parte su questa integrazione.

L'offerta turistica si basa sulla attrattività quale destinazione per affari e occasioni culturali e sempre più sulla valorizzazione dei beni culturali, su eventi espositivi e su iniziative di promozione.

*DICA – PAT**Dinamiche insediative nei Territori*

Negli anni recenti le esigenze di rinnovo del quadro urbano hanno portato alla elaborazione di progetti infrastrutturali ed urbani che delineano forti elementi di innovazione.

*Punti di debolezza e rischi*

I rischi del territorio della val d'Adige sono connessi all'eccessivo accentramento di servizi ed attività che in parte potrebbero essere dislocati sul territorio. Il timore è quello di una congestione causata dal "successo" della città, che ingenera una crescita eccessiva rispetto alle dimensioni territoriali, e dall'accesso giornaliero ai luoghi di lavoro ed ai servizi. Per questo, è necessario controllare gli effetti del miglioramento delle reti infrastrutturali al fine di evitare di estendere l'ambito di pendolarismo.

La connessione con le città e i territori con i quali vi è una forte interazione avviene attraverso sistemi infrastrutturali di livello superiore, sia interni al territorio provinciale che esterni (reti viabilistiche e ferroviarie, interporti, aeroporti). E' necessario interagire in modo appropriato con i progetti in corso relativi alle grandi reti ed alle attrezzature di trasporto al fine di garantire una buona accessibilità del territorio ed un adeguato controllo dei flussi di persone e merci attraverso il corridoio del Brennero. La prospettiva da perseguire è quella della rete di città e di territori al fine di promuovere sinergie ed evitare duplicazioni di iniziative.

La città sta vivendo da tempo una fase di riorganizzazione di siti ed aree industriali che richiedono operazioni impegnative di ripristino della qualità ambientale ed urbana. Si tratta di occasioni importanti per ridefinire parti strategiche della città e per collocare attività di servizio e produttive che si integrino nel sistema urbano e colgano le possibili sinergie tra le attività produttive e quelle formative e di ricerca.

La concentrazione urbana produce inevitabili problemi ambientali sia di controllo del consumo di suolo che relativamente ai cicli di approvvigionamento di risorse e di produzione di emissioni e di smaltimento dei reflui e dei rifiuti. Le ridotte dimensioni del territorio e la particolare conformazione della valle dell'Adige accentuano taluni di questi problemi, la cui soluzione richiede una particolare capacità di intervento progettuale e di governo dei processi.

Il monte Bondone, tradizionale stazione di sport invernali e luogo frequentato nella bella stagione per escursioni, appare in una fase di crisi affrontata di recente con un "patto territoriale". La natura delle iniziative e il loro dimensionamento deve tenere conto della delicatezza ambientale dell'area e della collocazione della stazione invernale in un mercato sempre più esigente e competitivo, sensibile meno di un tempo al fattore accessibilità.

## F. OBIETTIVI DELLA VARIANTE 2020 AL PRG-IS DI ALDENO

La **Variante 2020** al **PRG-IS** di **Aldeno**, che, con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.n.15/2015, ha **carattere sostanziale**, è stata promossa dall'Amministrazione comunale con i seguenti obiettivi:

- generale adeguamento del PRG-IS alla L.P. n.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale;
- verifica e revisione critica di tutta la schedatura del vigente Piano Regolatore Insediamenti storici e conseguente aggiornamento delle possibilità di sopraelevazione ai fini del recupero abitativo dei sottotetti (in applicazione dell'articolo 105, comma 2 della L.P. n.15/2015);
- aggiornamento del Titolo 5° delle Norme di attuazione e del Prontuario dei materiali e degli elementi costruttivi tradizionalmente impiegati nel recupero dei centri storici, con l'introduzione di possibili soluzioni operative alternative come l'utilizzo di materiali e tecniche innovativi anche legati all'efficientamento energetico (riqualificazione energetica), alla messa in sicurezza antisismica degli edifici e alla riqualificazione delle facciate.



ALDENO CENTRO STORICO E AREE RESIDENZIALI

## G. COERENZA DELLA VARIANTE 2020 CON GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PUP

In linea di principio non si rilevano nella Variante 2020 in oggetto azioni non coerenti con le strategie territoriali del PUP. In particolare la strategia della sicurezza del territorio è garantita dalla verifica della pericolosità ai sensi della Carta di Sintesi della Pericolosità.

La strategia della sostenibilità risulta coerente con l'obiettivo del PRG-IS del contenimento dei processi di consumo del suolo, favorendo parallelamente la riqualificazione dell'edificato esistente e di tutto il territorio in generale.

INDIRIZZI PUP	PRG-IS DI ALDENO - VARIANTE 2020
<b>IDENTITÀ'</b> rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale del Trentino, valorizzandone la diversità paesaggistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	la variante 2020 al PRG-IS è molto significativa in questo contesto e la coerenza del Piano è assicurata dall'obiettivo generale della salvaguardia del territorio e del mantenimento della compattezza degli abitati, che consentono di conservare sia l'immagine tradizionale degli insediamenti che l'integrità del contesto circostante nonché la valorizzazione dell'ambiente agricolo.
<b>SOSTENIBILITÀ'</b> orientare l'utilizzo del territorio verso uno sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana e territoriale	
<b>INTEGRAZIONE</b> consolidare l'integrazione del Trentino nel contesto europeo inserendolo nelle grandi reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socioculturali	la variante 2020 al PRG-IS non è significativa in questo contesto ma la coerenza è comunque assicurata dall'obiettivo di valorizzazione e recupero abitativo dell'insediamento storico.
<b>COMPETITIVITÀ'</b> rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo	anche in questo caso la variante al PRG-IS è significativa se rapportata a questo specifico indirizzo: la risposta positiva alle esigenze di imprese artigiane e attività locali consente di aumentare la competitività economica delle stesse e di incentivarne la permanenza nel centro storico

## H. PROCESSO DI CONSULTAZIONE

Conseguentemente alla attuazione della delibera commissariale di preliminare adozione della Variante 2020 al PRG-IS di Aldeno, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dalle leggi vigenti. In particolare il PRG-IS 2020 in tutti i suoi elementi, e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali e sul sito web del Comune per sessanta giorni consecutivi, previo avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione e su di un quotidiano locale e chiunque ha potuto prendere visione del piano per presentare, entro il periodo di deposito, eventuali osservazioni.

## I. RISULTATI DELLA RENDICONTAZIONE URBANISTICA

Lo svolgimento della verifica circa la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni della Variante 2020 al PRG-IS del Comune di Aldeno, ha verificato che le azioni contenute nella Variante 2020 medesima:

- non rilevano in quanto non interessano zone della rete Natura 2000 e non richiedono la valutazione d'incidenza (VI);
- non rilevano ai fini della riduzione di aree agricole di pregio e aree agricole del PUP;
- non rilevano ai fini della sottoposizione dei progetti a procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale (VIA);



- non producono effetti significativi sull'ambiente;
- interessano ambiti interni l'abitato consolidato (edifici storici) e non si prevedono nuove aree edificabili (residenziali).

La verifica è stata svolta tramite la procedura di autovalutazione delle singole azioni esaminando la coerenza interna rispetto agli obiettivi della Variante 2020 al PRG-IS e la coerenza esterna rispetto alla pianificazione sovraordinata (PUP, Carta di sintesi della pericolosità, Carta risorse idriche), ovvero il grado di probabilità che l'azione produca Effetti Ambientali Significativi. In particolare la verifica di interferenza con la CSP ha permesso di individuare direttamente i diversi gradi di penalità (trascurabile, bassa, media, elevata, da approfondire) per ciascuna unità edilizia schedata, dettando la relativa disciplina urbanistica attraverso gli artt. 15, 16, 17 e 18 delle Norme del PUP.

In conclusione la verifica condotta ha evidenziato la coerenza sostanziale del PRG-IS con gli obiettivi, le strategie, le invarianti e le cartografie del PUP.

**L'analisi degli impatti attesi sull'ambiente ha quindi evidenziato che tali impatti sono generalmente neutri.**



# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA UNIFICATA**

## **PARTE TERZA**

### **(DEFINITIVA ADOZIONE)**



## 1. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante sostanziale 2020 al PRG-IS di Aldeno, adottata dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 1 dd. 11 ottobre 2021 e con successiva deliberazione n. 2 dd. 28 aprile 2022 (relativa alla approvazione di elaborati integrativi), sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015. In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione commissariale n. 1 di adozione sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per sessanta giorni consecutivi (dal 13/10/2021 al 13/12/2021) previo avviso pubblicato il giorno 13 ottobre 2021 sul *Corriere del Trentino*, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:



### COMUNE DI ALDENO

Piazza C. Battisti n. 5  
38060 ALDENO - Trento  
Tel. 0461 - 842523 / 842711- fax. 842140  
[www.comune.aldeno.tn.it](http://www.comune.aldeno.tn.it)  
e-mail [segreteria@comune.aldeno.tn.it](mailto:segreteria@comune.aldeno.tn.it)  
P.I. 00379660228 - C.F. 80013230224

Prot. n. 7857/6.1  
Ref.: Ing. Federica Gasbarrone

Aldeno 13 ottobre 2021

Oggetto: Determinazione del Commissario Ad Acta n. 1 del 11 ottobre 2021 di adozione in via preliminare della "Variante 2020" al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici del Comune di Aldeno ai sensi degli artt. 39 e 37 della L.P. 04.08.2015, n. 15.

### AVVISO

Il Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 della L.P. 04.08.2015,

#### **rende noto**

che è depositata a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la durata di 60 (sessanta) giorni consecutivi **dal 13.10.2021 al 13.12.2021** la **Variante 2020 al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici del Comune di Aldeno** ai sensi degli artt. 39 e 37 della L.P. 04.08.2015, n. 15, adottata con Determinazione del Commissario Ad Acta **n. 1 del 11 ottobre 2021**.

La stessa documentazione è presente sul sito web [www.comune.aldeno.it](http://www.comune.aldeno.it)


Chiunque può prendere visione della variante e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI

f.to ing. Federica Gasbarrone

mentre gli elaborati integrativi e la relativa deliberazione commissariale n. 2 di adozione sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per sessanta giorni consecutivi (dal 06/05/2022 al 05/07/2022) previo avviso pubblicato il giorno 06 maggio 2022 sul *Corriere del Trentino*, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:



**COMUNE DI ALDENO**  
Piazza C. Battisti n. 5  
38060 ALDENO - Trento  
Tel. 0461 – 842523 / 842711- fax. 842140  
[www.comune.aldeno.tn.it](http://www.comune.aldeno.tn.it)  
e-mail [segreteria@comune.aldeno.tn.it](mailto:segreteria@comune.aldeno.tn.it)  
P.I. 00379660228 - C.F. 80013230224

Prot. n. ~~3683~~3/6.1 Aldeno 6 maggio 2022

Oggetto: Determinazione del Commissario Ad Acta n. 2 del 28 aprile 2022 di 1° adozione delle tavole integrative alla Variante 2020 al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici del Comune di Aldeno.

**AVVISO**


Il Segretario Comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 della L.P. 04.08.2015,

rende noto


che sono depositate a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la durata di 60 (sessanta) giorni consecutivi dal 06.05.2022 al 05.07.2022 le tavole integrative alla Variante 2020 al Piano Regolatore Generale Insediamenti Storici del Comune di Aldeno ai sensi degli artt. 39 e 37 della L.P. 04.08.2015, n. 15, adottate con Determinazione del Commissario Ad Acta n. 2 del 28 aprile 2022.

La stessa documentazione è presente sul sito web [www.comune.aldeno.it](http://www.comune.aldeno.it)

Chiunque può prendere visione delle tavole integrative alla variante e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Paolo Chiarenza



Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Precedentemente tutti i documenti di Piano, delibera consiliare compresa, erano stati caricati in via telematica sul GPU della PAT (portale di gestione dei piani urbanistici) dopo i controlli topologici effettuati con esito positivo.

In data 25 ottobre 2022, in applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, comma 5 della L.P. 15/2015, la variante in oggetto è stata sottoposta alla Conferenza di Pianificazione ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al Piano Urbanistico Provinciale.

La Conferenza è stata convocata con nota di prot. n.712300 di dd. 17/10/2022 in "videoconferenza", in sintonia con quanto previsto dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18 al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19.

In data 04 novembre 2022 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2022/18.2.2-2022-99GBE (Pratica 2952), ha trasmesso al Comune di Aldeno il Verbale della Conferenza di Pianificazione n. 25/2022 dd. 25/10/2022.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di ricezione del Parere della Conferenza di pianificazione, e quindi entro il 03 marzo 2023, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere della Conferenza di pianificazione, viene pertanto definitivamente approvato dal Commissario ad Acta e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

## **2. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE PRELIMINARE**

La Variante al PRG di Aldeno, in tutti i suoi elementi e la deliberazione commissariale di preliminare adozione, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per **sessanta giorni consecutivi** (dal 13 ottobre al 13 dicembre 2021): in tale periodo sono pervenute **7 osservazioni**.

Successivamente, in data 2 febbraio 2022, è pervenuta (fuori tempo) una ulteriore osservazione specificamente indirizzata alla Giunta comunale, che è stata comunque protocollata.

In sintonia con le disposizioni di legge, il Comune ha pubblicato sul proprio sito per 20 giorni (dal 4 al 24 maggio 2022) l'elenco degli articoli delle norme di attuazione del piano e gli stralci cartografici interessati da tutte le osservazioni protocollate e le planimetrie con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazioni.

Nel suddetto periodo non sono pervenute ulteriori osservazioni così come non ne sono pervenute durante il periodo di pubblicazione degli elaborati integrativi (dal 06 maggio al 07 luglio 2022).

Pubblicazione dell'elenco degli articoli delle norme di attuazione e degli estratti cartografici di PRG interessati dalle osservazioni pervenute dopo la preliminare adozione approvata dal Commissario ad Acta con determinine nr. 01 dd. 11 ottobre 2021 e nr. 02 dd. 28 aprile 2022

### Documenti

 [PUBBLICAZIONE  
OSSERVAZIONI PRG IS  
ALDENO NOVEMBRE 2022  
signed](#)  
(File pdf 10,31 MB)

### Contatti

 **Contatti Ufficio Urbanistica**  
Telefono:  
0461.843222  
Fax:  
0461.842140  
E-mail:  
[ediliziaprivata@comune.aldeno.tn.it](mailto:ediliziaprivata@comune.aldeno.tn.it)  
PEC:  
[aldeno@postemailcertificata.it](mailto:aldeno@postemailcertificata.it)



## COMUNE DI ALDENO

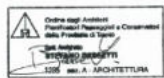

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

### PIANO REGOLATORE GENERALE INSEDIAMENTI STORICI

VARIANTE SOSTANZIALE IN ADEGUAMENTO ALLA L.P. 15/2015

**NOVEMBRE 2022**

**PUBBLICAZIONE DELL'ELENCO DEGLI ARTICOLI DELLE  
NORME DI ATTUAZIONE E DEGLI ESTRATTI  
CARTOGRAFICI DI PRG INTERESSATI DALLE  
OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRELIMINARE  
ADOZIONE APPROVATA DAL COMMISSARIO AD ACTA  
CON DETERMINE:  
N. 1 DD. 11 OTTOBRE 2021 E N. 2 DD. 28 APRILE 2022**

Il Tecnico	Il Commissario ad Acta
 DOTT. ARCH. STEFANO BASSETTI	 bazzoli cristiano Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento Ingegnere 03.11.2022 15:19:39 DOTT. ING. CRISTIANO BAZZOLI

**SINTESI DELLE 7 OSSERVAZIONI PERVENUTE  
NEL PRIMO PERIODO DI PUBBLICAZIONE  
(dal 13 ottobre al 13 dicembre 2021)**

N.	protocollo	richiedenti	P.ED.	N. SCHEDA PRG VIGENTE	N. SCHEDA PRG VARIANTE	SINTESI OSSERVAZIONE
01	n. 8303 dd. 29/10/2021	L. M. L. S. G. V.	161/1	137, 166 167, 168	124	Vengono sintetizzati gli interventi strutturali necessari all'adeguamento sismico e statico nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio p.ed. 161/1 (Condominio "La Casa del Melagrano") con progettazione in itinere da verificare con le previsioni del piano adottato. In particolare viene richiesto di variare la categoria di intervento assegnata al volume posto sul lato sud ovest della particella edificiale (volume classificato accessorio dal PRG-IS vigente avente oggi destinazione abitativa) da ristrutturazione R3A (piano adottato) a ristrutturazione R3C, riportandola quindi alle previsioni del piano vigente.
02	n. 9122 dd. 29/11/2021	M. S. F. M. C. L.	240/1	183	M8	Si richiede di rivedere la prescrizione " <i>si demolisca la superfetazione al primo piano lato corte interna</i> " riportata nella scheda del piano adottato, dato che all'interno di quel volume si trova una parte della abitazione (cucina).
03	n. 9380 dd. 06/12/2021	G. F. (Responsabile Ufficio Tecnico Comune di Aldeno)	484 13/5	3, 5	B31	La previsione urbanistica non ha tenuto in considerazione che i 2 volumi, di proprietà pubblica, sono in realtà ricompresi in un comparto edilizio che prevede la realizzazione di un'attrezzatura ricettiva (ostello) al fine della valorizzazione anche turistica del centro storico di Aldeno. Tale previsione era stata oggetto di una variante per opere pubbliche che aveva modificato le schede delle unità edilizie n. 3 (p.ed. 484) e n. 5 (p.ed. 13/5 e 13/6) dell'originario PRG-IS, aggiornando anche le categorie di intervento.

N.	protocollo	richiedenti	P.ED.	N. SCHEDA PRG VIGENTE	N. SCHEDA PRG VARIANTE	SINTESI OSSERVAZIONE
04	n. 9520 dd. 10/12/2021	M. R.	432 492 927	49, 50, 51	C7	La previsione urbanistica precedentemente introdotta nel Piano vigente attraverso un accordo pubblico/privato (già sottoscritto) che prevede la demolizione degli edifici con ricostruzione arretrata rispetto al ciglio strada per far posto ad un marciapiede pubblico lungo via Roma e lungo via Rosmini, andrebbe opportunamente rivista e sostituita con il mantenimento degli edifici esistenti e la previsione di un portico pedonale passante.
			433	46, 47, 48 53, 54	C6	Viene contestato quanto previsto dal piano adottato nel comparto C6 in analogia al comparto C7.
05	n. 9521 dd. 10/12/2021	M. L. R. E.	417/1	350	Z3	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R2A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo della p.ed. 417/1.
06	n. 9524 dd. 10/12/2021	R. E.	182	241, 242	A11	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R2A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo della p.ed. 182.
07	n. 9552 dd. 10/12/2021	M. A.	54/2	60	E5	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R3A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo della p.ed. 54/2., con possibile demoricostruzione ed ampliamento del 20% della SUN esistente.

Di seguito le schede I24 - M8 - B31 - C7 - C6 - Z3 - A11 - E5 oggetto di osservazioni, come predisposte per la preliminare adozione:

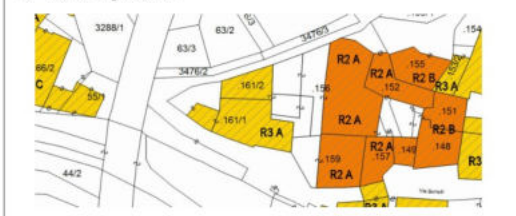


**OSSERVAZIONE N. 1 - SCHEDA I24 ADOZIONE PRELIMINARE**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>I24</b>	

**ANALISI DEL FABBRICATO****1. Caratteristiche identificative dell'edificio:**

- 1.1 indirizzo e numero civico: Via Borelli, 32  
 1.2 frazione / località: Aldeno  
 1.3 comune catastale: Aldeno  
 1.4 foglio mappa: 10  
 1.5 particella edificiale: 161/1 - 161/2  
 1.6 data del rilievo: 2018  
 1.7 isolato: I

**2. Estratto Catastale:****3. Estratto cartografia del PRG:**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>I24</b>	

4. Utilizzo dell'edificio:		Utilizzi
4.1 piano semi/interrato:	-	A-residenza
4.2 piano terra:	D	E-edificio religioso
4.3 piano primo:	R	D-androne/cantina/garage
4.4 piano secondo:	R	P-funzione pubblica
4.5 piano terzo:	-	T-terzario
4.6 sottotetto:	S	S-soffitto
		C-commerciale
		A-artigianale

5. Epoca di costruzione:		Epoca di ristrutturazione:	
5.1 anteriore al 1860	<input checked="" type="checkbox"/>	5.4 ristrutturazione dopo il 1950	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2 tra il 1860 ed il 1939	<input type="checkbox"/>	5.5 ristrutturazione dopo il 1995	<input type="checkbox"/>
5.3 posteriore al 1939	<input type="checkbox"/>	nota: edificio bruciato	<input type="checkbox"/>

6. Caratteristiche generali del fabbricato:		Materiali
6.1 N. piani fuori terra:	4	P-pietra/lusso
6.2 N. piani semi / interrati:	-	C-calcestruzzo
6.3 N. manufatti esterni:	2	G-gesso
6.4 N. di scale esterne:	1	V-vecchie
6.5 N. di balconi e terrazze:	6	
6.6 materiale serramenti:	L	
6.7 materiali elementi oscuranti:	PVC-L	
6.8 materiale di finitura delle facciate:	I	
6.9 materiale di finitura della copertura:	H	
6.10 materiale di finitura sottogonda:	L	
6.11 stato di conservazione facciate:	C	
6.12 stato di conservazione copertura/tetto:	C	
6.13 presenza elementi decorativi:	C	

7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:		Pertinenze
7.1 tipologia dello spazio aperto:	C	C-cortile/corte interna
7.2 tipologia del manufatto esterno:	T - D (vol. sospeso)	P-parcheggio esterno
		T-tettoia/borchessa
		AP-altre pertinenze

8. Vincoli legislativi:	

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>I24</b>	

**PROGETTO DEL FABBRICATO**

1. Categoria di intervento prevista:	RISTRUTTURAZIONE R3 A
2. Prescrizioni:	
2.1 si conservino le cornici in pietra originali	
2.2 non vengano alterate le forature e l'immagine complessiva del corpo sud-est	
2.3 si sostituiscano le tapparelle con ante d'oscuro	
2.4 venga eliminata la tettoia in ferro e onduline del lato sud	
2.5 venga ripristinato il cortile lato ovest demolendo la soletta di copertura in cemento armato	
3. Indicazioni progettuali:	
3.1 vengano riconfigurati i prospetti riproponendo un'immagine di architettura tradizionale	
3.2 vengano ridefiniti e uniformati i parapetti di scale, balconi e ballatoi	

**FOTO DEL FABBRICATO**

## OSSERVAZIONE N. 2 - SCHEDA M8 ADOZIONE PRELIMINARE

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>M8</b>	

### ANALISI DEL FABBRICATO

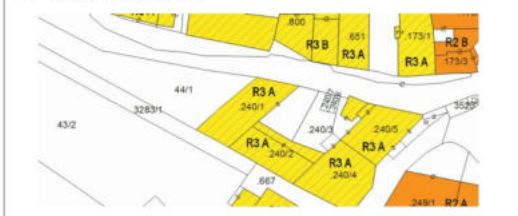
#### 1. Caratteristiche identificative dell'edificio:

- |                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| 1.1 indirizzo e numero civico: | Via Grezz, 6/1 |
| 1.2 frazione / località:       | Aldeno         |
| 1.3 comune catastale:          | Aldeno         |
| 1.4 foglio mappa:              | 10             |
| 1.5 particella edificiale:     | 240/1          |
| 1.6 data del rilievo:          | 2018           |
| 1.7 isolato:                   | M              |

#### 2. Estratto Catastale:



#### 3. Planimetria identificativa edificio:



Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>M8</b>	

#### 4. Utilizzo dell'edificio:

- |                           |   |                          |               |
|---------------------------|---|--------------------------|---------------|
| 4.1 piano semi/interrato: | - | <b>Utilizzi</b>          |               |
| 4.2 piano terra:          | D | R-residenza              | T-terziario   |
| 4.3 piano primo:          | R | E-edificio religioso     | S-suffitta    |
| 4.4 piano secondo:        | - | D-androne/cantina/garage | C-commerciale |
| 4.5 piano terzo:          | - | P-funzione pubblica      | A-artigianale |
| 4.6 sottotetto:           | R |                          |               |

#### 5. Epoca di costruzione:

- |                            |                                     |                                   |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 5.1 anteriore al 1860      | <input checked="" type="checkbox"/> | 5.4 ristrutturazione dopo il 1950 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5.2 tra il 1860 ed il 1939 | <input type="checkbox"/>            | 5.5 ristrutturazione dopo il 1995 | <input type="checkbox"/>            |
| 5.3 posteriore al 1939     | <input type="checkbox"/>            | nota:                             |                                     |

#### 6. Caratteristiche generali del fabbricato:

- |  |       |                               |                  |
|--|-------|-------------------------------|------------------|
| 6.1 N. piani fuori terra:                    | 3     | <b>Materiali</b>              |                  |
| 6.2 N. piani semi / interrati:               | -     | P-pietra/sasso                | M-metallo        |
| 6.3 N. manufatti esterni:                    | -     | C-calcestruzzo                | I-intonaco       |
| 6.4 N. di scale esterne:                     | -     | G-gesso                       | L-legno          |
| 6.5 N. di balconi e terrazze:                | 3     | PVC-pvc                       | H-tegole         |
|  |       | Vi-verecione                  |                  |
| 6.6 materiale serramenti:                    | L-PVC | <b>Stato di conservazione</b> |                  |
| 6.7 materiali elementi oscuranti:            | L     | C-cattivo                     | B-buono          |
| 6.8 materiale di finitura delle facciate:    | I     | O-ottimo                      |                  |
| 6.9 materiale di finitura della copertura:   | H     | <b>Elementi decorativi</b>    |                  |
| 6.10 materiale di finitura sottogronda:      | L     | P-portale in pietra           | I-lesione        |
|  |       | T-targhe commemorative        | CP-capitello     |
| 6.11 stato di conservazione facciate:        | O     | D-dipinti/affreschi/ceramiche | F-faro rilevante |
| 6.12 stato di conservazione copertura/tetto: | B     | M-cornici marcapiano          | B-braghiotti     |
|  |       | C-cantieri in pietra          | **non originale  |
| 6.13 presenza elementi decorativi:           | -     | Z-zoccolo in pietra           | **para originale |

#### 7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:

- |                                      |   |                         |               |
|--------------------------------------|---|-------------------------|---------------|
| 7.1 tipologia dello spazio aperto:   | C | <b>Pertinenze</b>       |               |
| 7.2 tipologia del manufatto esterno: | - | C-cortile/corte interna | O-orlo        |
|                                      |   | P-parcheggio esterno    | G-giardino    |
|                                      |   | T-terrazzo/borghessa    | A-autorimessa |
|                                      |   | AP-altre pertinenze     | D-deposito    |

#### 8. Vincoli legislativi:

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>M8</b>	

### PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista: **RISTRUTTURAZIONE R3 A**

#### 2. Prescrizioni:

- 2.1 si demolisce la superfetazione al primo piano lato corte interna

#### 3. Indicazioni progettuali:

- 3.1 venga ridefinita l'apertura del deposito aperto al piano terra uniformandola a quella adiacente

### FOTO DEL FABBRICATO



**OSSERVAZIONE N. 3 - SCHEDA B31 ADOZIONE PRELIMINARE**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>B31</b>	

**ANALISI DEL FABBRICATO****1. Caratteristiche identificative dell'edificio:**

- 1.1 indirizzo e numero civico: Piazza C. Battisti 2  
 1.2 frazione / località: Aldeno  
 1.3 comune catastale: Aldeno  
 1.4 foglio mappa: 10  
 1.5 particella edificiale: 484 - 13/5  
 1.6 data del rilievo: 2018  
 1.7 isolato: B

**2. Estratto Catastale:****3. Estratto cartografia del PRG:**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>B31</b>	

**4. Utilizzo dell'edificio:**

		Utilizzi	
4.1 piano semi/interrato:	-	A-residenza	T-terzario
4.2 piano terra:	C	E-edificio religioso	S-suffragio
4.3 piano primo:	R	D-androne/cantina/garage	C-commerciale
4.4 piano secondo:	R	P-funzione pubblica	A-artigianale
4.5 piano terzo:	-		
4.6 sottotetto:	S		

**5. Epoca di costruzione:**

5.1 anteriore al 1860	<input type="checkbox"/>	5.4 ristrutturazione dopo il 1950	<input type="checkbox"/>
5.2 tra il 1860 ed il 1939	<input type="checkbox"/>	5.5 ristrutturazione dopo il 1995	<input type="checkbox"/>
5.3 posteriore al 1939	<input checked="" type="checkbox"/>	nota:	

**6. Caratteristiche generali del fabbricato:**

		Materiali	
6.1 N. piani fuori terra:	4	P-pietra/lusso	M-metallo
6.2 N. piani semi / interrati:	-	C-costruzione	I-interrato
6.3 N. manufatti esterni:	1	G-coppo	L-legno
6.4 N. di scale esterne:	-	PVC-pvc	H-leggole
6.5 N. di balconi e terrazze:	2	V-verecione	
6.6 materiale serramenti:	L-M	<b>Stato di conservazione</b>	
6.7 materiali elementi oscuranti:	L-PVC	C-cattivo	B-buono
6.8 materiale di finitura delle facciate:	I	O-ottimo	
6.9 materiale di finitura della copertura:	H	<b>Elementi decorativi</b>	
6.10 materiale di finitura sottogronde:	C	P-portale in pietra	L-desene
6.11 stato di conservazione facciate:	B	T-triglie commemorative	CP-capitello
6.12 stato di conservazione copertura/tetto:	B	D-dipinti/stucco/tecniche	F-fino rilevante
6.13 presenza elementi decorativi:	Z-M-C	M-cantili in coccia/piano	B-bugnato
		C-cantoni in pietra	**non originale
		Z-zoccolo in pietra	**non originale

**7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:**

		Pertinenze	
7.1 tipologia dello spazio aperto:	C	C-cortile/corte interna	O-orto
7.2 tipologia del manufatto esterno:	D	P-parcheggio esterno	G-giardino
		T-tettoio/barchessa	A-autorimessa
		AP-altro pertinenza	D-deposito

**8. Vincoli legislativi:**

---

---

---

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>B31</b>	

**PROGETTO DEL FABBRICATO****1. Categoria di intervento prevista:** RISANAMENTO CONSERVATIVO R2 B**2. Prescrizioni:**

- 2.1 Il manufatto esterno ME è soggetto a ristrutturazione edilizia (R3C)  
 2.2 demolire superletazione (WC con lato nord)

**3. Indicazioni progettuali:****FOTO DEL FABBRICATO**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici  
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO  
numero identificativo edificio / scheda: C7

Fig. 2. *Staphylococcus aureus* strains.

## FOTO DEL FABBRICATO










## OSSERVAZIONE N. 5 - SCHEDA Z3 ADOZIONE PRELIMINARE

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>Z3</b>	

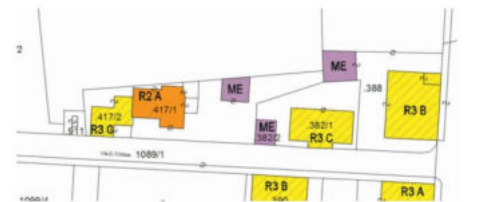
## ANALISI DEL FABBRICATO

1. Caratteristiche identificative dell'edificio:	
1.1 indirizzo e numero civico:	Via D. Chiesa 9-11
1.2 frazione / località:	Aldeno
1.3 comune catastale:	Aldeno
1.4 foglio mappa:	10
1.5 particella edificiale:	417/1
1.6 data del rilievo:	2018
1.7 isolato:	Z

2. Estratto Catastale:	
	

3. Estratto cartografia del PRG:	
	

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>Z3</b>	

4. Utilizzo dell'edificio:		<b>Utilizzi</b>
4.1 piano semi/interrato:	D	R-residenza
4.2 piano terra:	R	E-edificio religioso
4.3 piano primo:	R	D-androne/cantina/garage
4.4 piano secondo:	-	P-funzione pubblica
4.5 piano terzo:	-	T-terzario
4.6 sottotetto:	S	S-soffitta
		C-commerciale
		A-artigianale

5. Epoca di costruzione:		Epoca di ristrutturazione:	
5.1 anteriore al 1860	<input type="checkbox"/>	5.4 ristrutturazione dopo il 1950	<input type="checkbox"/>
5.2 tra il 1860 ed il 1939	<input checked="" type="checkbox"/>	5.5 ristrutturazione dopo il 1995	<input checked="" type="checkbox"/>
5.3 posteriore al 1939	<input type="checkbox"/>	nota:	

6. Caratteristiche generali del fabbricato:		<b>Materiali</b>
6.1 N. piani fuori terra:	3	P-pietra/sasso
6.2 N. piani semi / interrati:	1	C-calcestruzzo
6.3 N. manufatti esterni:	1	G-gesso
6.4 N. di scale esterne:	1	PVC-pvc
6.5 N. di balconi e terrazze:	3	V-veronese
6.6 materiale serramenti:	PVC	<b>Stato di conservazione</b>
6.7 materiali elementi oscuranti:	PVC	C-cattivo
6.8 materiale di finitura delle facciate:	I	O-ottimo
6.9 materiale di finitura della copertura:	H	
6.10 materiale di finitura sottogonda:	C	<b>Elementi decorativi</b>
6.11 stato di conservazione facciate:	O	P-portale in pietra
6.12 stato di conservazione copertura/tetto:	O	T-targhe commemorative
6.13 presenza elementi decorativi:	C-M-B	D-dipinti/affreschi/ceramiche
		M-marmi marmorati
		C-cerami in pietra
		Z-zoccolo in pietra
		**parti originali

7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:		<b>Particelle</b>
7.1 tipologia dello spazio aperto:	C	C-cortile/corte interna
7.2 tipologia del manufatto esterno:	T	P-parcheggio esterno
		T-tettoio/borchiessa
		AP-altre pertinenze

8. Vincoli legislativi:	
...	
...	
...	

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>Z3</b>	

## PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista:	RISANAMENTO CONSERVATIVO R2 A
2. Prescrizioni:	
2.1	non è consentita la sopraelevazione (deroga ai sensi del 2. comma dell'art. 105 della L.P. 15/2015)
2.2	si conservi l'apparato decorativo di facciata
2.3	il manufatto esterno ME è soggetto a ristrutturazione edilizia R3 C
3. Indicazioni progettuali:	

## FOTO DEL FABBRICATO

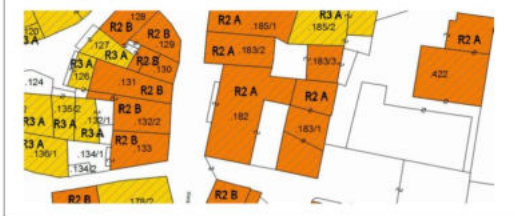


**OSSERVAZIONE N. 6 - SCHEDA A11 ADOZIONE PRELIMINARE**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici	
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>A11</b>	

**ANALISI DEL FABBRICATO****1. Caratteristiche identificative dell'edificio:**

- 1.1 indirizzo e numero civico: P.zza Garibaldi 12-14  
 1.2 frazione / località: Aldeno  
 1.3 comune catastale: Aldeno  
 1.4 foglio mappa: 10  
 1.5 particella edificiale: 182  
 1.6 data del rilievo: 2018  
 1.7 isolato: A

**2. Estratto Catastale:****3. Estratto cartografia del PRG:**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici	
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>A11</b>	

**4. Utilizzo dell'edificio:**

- |                           |   |                          |               |
|---------------------------|---|--------------------------|---------------|
| 4.1 piano semi/interrato: | D | <b>Utilizzi</b>          |               |
| 4.2 piano terra:          | C | R-residenza              | T-terziario   |
| 4.3 piano primo:          | R | E-edificio religioso     | S-suffragio   |
| 4.4 piano secondo:        | - | D-androne/cantina/garage | C-commerciale |
| 4.5 piano terzo:          | - | P-funzione pubblica      | A-artigianale |
| 4.6 sottotetto:           | R |                          |               |

**5. Epoca di costruzione:**

- 5.1 anteriore al 1860 ☒  
 5.2 tra il 1860 ed il 1939 ☐  
 5.3 posteriore al 1939 ☐

**Epoca di ristrutturazione:**

- 5.4 ristrutturazione dopo il 1950 ☒  
 5.5 ristrutturazione dopo il 1995 ☐  
 nota:

**6. Caratteristiche generali del fabbricato:**

- |  |       |                               |                  |
|--|-------|-------------------------------|------------------|
| 6.1 N. piani fuori terra:                    | 4     | <b>Materiali</b>              |                  |
| 6.2 N. piani semi / interrati:               | 1     | P-pietra/lusso                | M-metallo        |
| 6.3 N. manufatti esterni:                    | -     | C-costruzione                 | I-intonaco       |
| 6.4 N. di scale esterne:                     | 1     | G-croqui                      | L-legno          |
| 6.5 N. di balconi e terrazze:                | 4     | PVC-pvc                       | H-leggole        |
| 6.6 materiale serramenti:                    | L     | V-vecchie                     |                  |
| 6.7 materiali elementi oscuranti:            | L-PVC |                               |                  |
| 6.8 materiale di finitura delle facciate:    | I     | <b>Stato di conservazione</b> |                  |
| 6.9 materiale di finitura della copertura:   | G     | C-cattivo                     | B-buono          |
| 6.10 materiale di finitura sottogronde:      | L     | O-ottimo                      |                  |
| 6.11 stato di conservazione facciate:        | B     | <b>Elementi decorativi</b>    |                  |
| 6.12 stato di conservazione copertura/tetto: | B     | P-portale in pietra           | I-lesioni        |
| 6.13 presenza elementi decorativi:           | C-P   | T-targhe commemorative        | CP-capitello     |
|  |       | D-disegni/affreschi/ornamenti | F-foro rilevante |
|  |       | M-corredi maccapiano          | B-bagnato        |
|  |       | C-contorni in pietra          | **non originale  |
|  |       | Z-zoccolo in pietra           | **para originale |

**7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:**

- |                                      |   |                         |               |
|--------------------------------------|---|-------------------------|---------------|
| 7.1 tipologia dello spazio aperto:   | C | <b>Pertinenze</b>       |               |
| 7.2 tipologia del manufatto esterno: | - | C-cortile/corte interna | O-orto        |
|                                      |   | P-parcheggio esterno    | G-giardina    |
|                                      |   | T-tettoia/barchessa     | A-autorimessa |
|                                      |   | AP-altre pertinenze     | D-deposito    |

**8. Vincoli legislativi:**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici	
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>A11</b>	

**PROGETTO DEL FABBRICATO**

1. Categoria di intervento prevista: **RISANAMENTO CONSERVATIVO R2 A**

**2. Prescrizioni:**

- 2.1 edificio soggetto a piano colore  
 2.2 si sostituiscano le tapparelle con ante d'oscuro  
 2.3 venga eliminata la superfetazione al primo piano lato corte interna

**3. Indicazioni progettuali:**

- 3.1 vengano riconfigurati i prospetti lato corte interna riproponendo un'immagine di architettura tradizionale  
 3.2 vengano ridefiniti e uniformati i parapetti di scale, balconi e ballatoi

**FOTO DEL FABBRICATO**


## OSSERVAZIONE N. 7 - SCHEDA E5 ADOZIONE PRELIMINARE

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO
numero identificativo edificio / scheda: <b>E5</b>

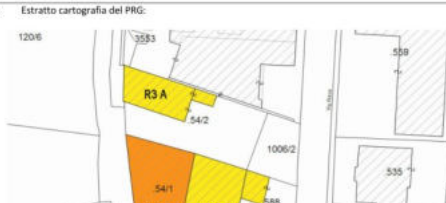
### ANALISI DEL FABBRICATO

1. Caratteristiche identificative dell'edificio:	
1.1 indirizzo e numero civico:	Via Martignoni, 14
1.2 frazione / località:	Aldeno
1.3 comune catastale:	Aldeno
1.4 foglio mappa:	10
1.5 particella edificiale:	p.ed. 54/2 p.f. 1006/2
1.6 data del rilievo:	2018
1.7 isolato:	E

2. Estratto Catastale:	
	

3. Estratto cartografia del PRG:	
	

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO		
numero identificativo edificio / scheda: <b>E5</b>		

4. Utilizzo dell'edificio:		<b>Utilizzi</b>
4.1 piano semi/interrato:	-	A-residenza T-terziario
4.2 piano terra:	D	E-edificio religioso S-scuola
4.3 piano primo:	R	D-androne/candone/garage C-commerciale
4.4 piano secondo:	-	P-funzione pubblica A-artigianale
4.5 piano terzo:	-	
4.6 sottotetto:	-	

5. Epoca di costruzione:		Epoca di ristrutturazione:	
5.1 anteriore al 1860	<input type="checkbox"/>	5.4 ristrutturazione dopo il 1950	<input type="checkbox"/>
5.2 tra il 1860 ed il 1939	<input checked="" type="checkbox"/>	5.5 ristrutturazione dopo il 1995	<input checked="" type="checkbox"/>
5.3 posteriore al 1939	<input type="checkbox"/>	nota:	

6. Caratteristiche generali del fabbricato:		<b>Materie</b>
6.1 N. piani fuori terra:	2	P-pietra/lusso M-metallo
6.2 N. piani semi / interrati:	-	C-calcestruzzo I-intonaco
6.3 N. manufatti esterni:	1	G-cappio I-legno
6.4 N. di scale esterne:	1	PVC-pvc V-veneziana H-leggoli
6.5 N. di balconi e terrazze:	1	
6.6 materiale serramenti:		L
6.7 materiali elementi oscuranti:		L
6.8 materiale di finitura delle facciate:		I-P
6.9 materiale di finitura della copertura:		H
6.10 materiale di finitura sottogronda:		L
6.11 stato di conservazione facciate:		O
6.12 stato di conservazione copertura/tetto:		O
6.13 presenza elementi decorativi:		P

7. Caratteristiche degli spazi di pertinenza:		<b>Pertinenze</b>
7.1 tipologia dello spazio aperto:	C-G	C-cortile/corte interna O-orto
7.2 tipologia del manufatto esterno:	D	P-parcheggio esterno G-giardino
		T-territoio/barchessa A-autorimessa
		AP-altre pertinenze D-deposito

8. Vincoli legislativi:	
---	
---	
---	

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO
numero identificativo edificio / scheda: <b>E5</b>

### PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista:	RISTRUTTURAZIONE R3 A
2. Prescrizioni:	
2.1 si conservi il portale in pietra originale di accesso al cortile esterno	
3. Indicazioni progettuali:	
3.1 sia mantenuta la finitura raso sasso del piano terra	

### FOTO DEL FABBRICATO



Di seguito viene sinteticamente espressa la valutazione urbanistica sulle osservazioni pervenute in tempo utile.

Tale valutazione, condivisa dal Commissario ad Acta in sede di definitiva adozione della Variante al PRG, costituisce a tutti gli effetti risposta formale alle osservazioni medesime.

N.	P.ED.	N. SCHEDA PRG VIGENTE	N. SCHEDA PRG VARIANTE	SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE URBANISTICA
01	161/1	137, 166 167, 168	I24	Vengono sintetizzati gli interventi strutturali necessari all'adeguamento sismico e statico nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio p.ed. 161/1 (Condominio "La Casa del Melagrano") con progettazione in itinere da verificare con le previsioni del piano adottato. In particolare viene richiesto di variare la categoria di intervento assegnata al volume posto sul lato sud ovest della particella edificiale (volume classificato accessorio dal PRG-IS vigente avente oggi destinazione abitativa) da ristrutturazione R3A (piano adottato) a ristrutturazione R3, riportandola quindi alle previsioni del piano vigente.	Si ritiene che la categoria di intervento R3A, stabilita dal piano adottato per il volume annesso posto sul lato sud-ovest della p.ed. 161/1, non sia effettivamente del tutto compatibile con quanto ipotizzato nel progetto di ristrutturazione già redatto e approvato in sintonia con il PRG-IS vigente. Pertanto si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione in oggetto modificando, per il solo volume posto sul lato sud-ovest della p.ed. 161/1, la categoria di intervento da R3A ad R3C. Conseguentemente tale modifica comporta l'aggiornamento sia della scheda I24 che del documento denominato "sintesi della schedatura" predisposti per la definitiva adozione.
02	240/1	183	M8	Si richiede di rivedere la prescrizione "si demolisca la superfetazione al primo piano lato corte interna" riportata nella scheda del piano adottato, dato che all'interno di quel volume si trova una parte dell'abitazione (cucina).	Si ritiene l'osservazione formulata nell'ottica di perseguire una corretta previsione delle scelte pianificatorie opportunamente rapportate alla realtà territoriale ed edilizia cui sono riferite e pertanto da considerarsi nel pubblico interesse. Pertanto si propone l'accoglimento dell'osservazione in oggetto stralciando la prescrizione "si demolisca la superfetazione al primo piano lato corte interna" dato che la ex superfetazione è stata da tempo convertita a pertinenza abitativa. Conseguentemente tale modifica comporta l'aggiornamento della scheda M8 predisposta per la definitiva adozione.

N.	P.ED.	N. SCHEDA PRG VIGENTE	N. SCHEDA PRG VARIANTE	SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE URBANISTICA
03	484 13/5	3, 5	B31	La previsione urbanistica non ha tenuto in considerazione che i 2 volumi, di proprietà pubblica, sono in realtà ricompresi in un comparto edilizio che prevede la realizzazione di un'attrezzatura ricettiva (ostello) al fine della valorizzazione anche turistica del centro storico di Aldeno. Tale previsione era stata oggetto di una variante per opere pubbliche che aveva modificato le schede delle unità edilizie n. 3 (p.ed. 484) e n. 5 (p.ed. 13/5 e 13/6) dell'originario PRG-IS, aggiornando anche le categorie di intervento.	Si ritiene l'osservazione formulata nel pubblico interesse con l'intento di perseguire la corretta rappresentazione delle scelte pianificatorie già in essere nel PRG-IS vigente (indicazioni di progetto, stabilite con la variante al PRG-IS approvata con delibera della Giunta provinciale n. 2267 del 5 settembre 2008, Prot. n. 530/08D). Se ne propone dunque l'accoglimento e la conseguente modifica sia della scheda B31 che del documento denominato "sintesi della schedatura" nonché della cartografia predisposti per la definitiva adozione previo inserimento dello <b>specifico riferimento normativo allo art.108 "Edifici e aree per attrezzature e servizi pubblici", nuovo comma 3.</b>
04	432 492 927	49, 50, 51	C7	La previsione urbanistica precedentemente introdotta nel Piano vigente attraverso un accordo pubblico/privato (già sottoscritto) che prevede la demolizione degli edifici con ricostruzione arretrata rispetto al ciglio strada per far posto ad un marciapiede pubblico posto lungo via Roma e lungo via Rosmini, andrebbe opportunamente rivista e sostituita con il mantenimento degli edifici esistenti e la previsione di un portico pedonale passante al piano terra, al posto del marciapiede stesso.	L'osservazione, pur formulata nel pubblico interesse, si riferisce ad una porzione di centro storico oggetto della modifica puntuale per opere pubbliche approvata con Determinazione n. 29 dd. 21.04.2020 del Commissario Straordinario (adozione definitiva) che ha comportato la revisione delle schede n. 49, 50 e 51 e la nuova riclassificazione nell'ambito C7. In particolare le schede modificate sono riconducibili ad un edificio residenziale e ad alcuni volumi accessori, per i quali è stata introdotta la possibilità della ristrutturazione edilizia a fronte della cessione dell'area per la realizzazione di un tratto di marciapiede su via Roma e la contigua via Rosmini. Tale Variante, comprensiva di accordo urbanistico, è stata approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1117 di data 04 agosto 2020. Per tale motivo non si ritiene perseguibile per la scheda C7 una scelta diversa da quella in vigore, così come proposto nell'osservazione in oggetto (cioè portico passante al piano terra dell'edificio esistente al posto del marciapiede in corrispondenza del fronte strada dell'edificio demolito e ricostruito in posizione più arretrata). demolizione con ricostruzione su diverso sedime.



N.	P.ED.	N. SCHEDA PRG VIGENTE	N. SCHEDA PRG VARIANTE	SINTESI OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE URBANISTICA
04	433	46, 47, 48, 53, 54	C6	Viene contestato quanto previsto nel comparto C6 in analogia a quanto osservato rispetto al comparto C7.	In analogia a quanto riportato nella precedente valutazione urbanistica dell'osservazione alla scheda C7, neppure la modifica proposta per la scheda C6 risulta urbanisticamente accettabile. Nella stesura definitiva i due comparti C6 e C7 vengono altresì coerentemente uniformati con le nuove sigle corrispondenti alla categoria di intervento R3C.
05	417/1	350	Z3	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R2A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo dell'immobile (p.ed. 350).	Si ritiene che la categoria di intervento R2A, stabilita dal piano adottato per la p.ed. 417/1, sia corretta in rapporto all'epoca di costruzione ed alle caratteristiche generali del fabbricato nonché giustificata dalla presenza degli elementi decorativi di facciata (contorni finestre, lesene, marcapiani, angolari, ecc.) non ritenendo pertanto accoglibile la richiesta di modifica della categoria di intervento da R2A ad R3C.
06	n. 9524 dd. 10/12/2021	241, 242	A11	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R2A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo dell'immobile (scheda A11).	Si ritiene che la categoria di intervento R2A, stabilita dal piano adottato per la p.ed. 182, sia corretta in rapporto alla epoca di costruzione ed alle caratteristiche generali del fabbricato nonché giustificata dalla presenza di elementi tipici dell'architettura tradizionale, non ritenendo pertanto accoglibile la richiesta di modifica della categoria di intervento da R2A ad R3C.
07	n. 9552 dd. 10/12/2021	60	E5	Viene richiesta la modifica della categoria di intervento prevista dal Piano adottato da R3A ad R3C, per permettere la realizzazione di interventi di miglioramento e più razionale utilizzo dell'immobile, con possibile demoricostruzione ed ampliamento del 20% della SUN esistente.	Si condivide parzialmente l'osservazione ritenendo che la categoria di intervento <b>R3A</b> stabilita dal piano adottato per la p.ed. 54/2 posta al margine del centro storico, non sia coerente né rispetto all'epoca di costruzione dell'edificio stesso, né rispetto alle sue caratteristiche per nulla tradizionali, ritenendo quindi più opportuna la categoria di intervento <b>R3B</b> , modificando in tal senso la scheda E5 e il documento di "sintesi della schedatura" predisposti per la definitiva adozione.

### **3. PARERE N. 16/2022 DD. 28 APRILE 2022 DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO**

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.15/2015, la Variante sostanziale 2020 al PRG-IS del Comune di Aldeno è stata sottoposta, in data 25 ottobre 2022, al giudizio della **Conferenza di pianificazione** ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP. Nel Verbale **n.16/2022 dd. 25/10/2022**, pervenuto al Comune di Aldeno in data 04/11/2022, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

- a. autovalutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. n.15/2015;**
- b. analisi degli elaborati cartografici di piano (coerenza shp, pdf e aspetti formali);**
- c. analisi degli elaborati cartografici di piano (situazioni specifiche sostanziali);**
- d. verifica preventiva del rischio idrogeologico;**
- e. verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico;**
- f. beni culturali;**
- g. norme di attuazione.**

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere della Conferenza di pianificazione, sono state apportate agli elaborati della Variante al PRG-IS le dovute integrazioni e/o correzioni richieste; in qualche caso sono state invece prodotte specifiche controdeduzioni a supporto e spiegazione delle scelte operate con l'adozione preliminare della Variante 2020.

#### **a. Autovalutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. n.15/2015**

In tema di autovalutazione del piano, riscontrata con la preliminare adozione della Variante 2020 l'assenza del documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art.20 della L.P. n. 15/2015, come pure il motivo della sua esclusione all'interno della deliberazione di preliminare adozione, viene richiesto di provvedere a tale lacuna con la definitiva adozione.

In tal senso si specifica che la presente Relazione illustrativa unificata, nella parte seconda (pagg. 39-78), comprende ora sia la verifica del piano adottato con la Carta di Sintesi della Pericolosità (CSP) che la Rendicontazione urbanistica la quale ha verificato la compatibilità ambientale e territoriale delle azioni della Variante 2020 al PRG-IS del Comune di Aldeno,

sottolineando che l'analisi degli impatti attesi sull'ambiente ha evidenziato che tali impatti sono generalmente neutri.

#### **b. Analisi degli elaborati cartografici di piano (coerenza shp, pdf e aspetti formali)**

Il Verbale n.16/2022 dd. 25/10/2022 della Conferenza di Pianificazione, sottolineando che nella rappresentazione del Piano deve essere garantita la corrispondenza tra dati SHP e cartografia PDF, riporta dettagliatamente e per punti varie **osservazioni** esito dell'istruttoria tecnica condotta dal Servizio Urbanistica.

Nel merito si specifica che:

**Osservazione 1:** *“Si ricorda che nella rappresentazione del piano deve essere garantita la corrispondenza tra dati SHP e cartografia Pdf: si evidenzia a titolo di esempio che mancano i dati SHP Z512\_P e Z602\_P, presenti in cartografia Pdf mentre il dato SHP A206\_P pur essendo presente, non è utilizzato in cartografia Pdf [...]”*

Il dato Z512\_P non è stato esportato in shapefile a causa di un problema informatico ora risolto. Lo stesso vale per la copertura Z602\_P. Il dato shapefile A206\_P è un refuso derivante dalla prima consegna nella quale era previsto in cartografia con uno specifico riferimento normativo poi sostituito. La segnalazione è stata recepita ed è stata effettuata una verifica globale.

**Osservazione 2:** *“Sembra non correttamente recepita la perimetrazione dei centri storici della vigente pianificazione ad es. p.ed. 335 (loc. case Carli) che risulta ora esclusa dalla perimetrazione: da chiarire; perimetrazione centro storico in corrispondenza di p.ed. 530, p.ed. 585 ecc.”.*

La perimetrazione è stata corretta.

**Osservazione 3:** *“Si segnala che non tutti gli insediamenti storici isolati hanno anche la perimetrazione A102\_P es. p.ed. 318: si raccomanda di integrare;”.*

Il perimetro è stato integrato.

**Osservazione 4:** *“la perimetrazione della scheda B21 è indicata nei dati SHP (A205\_P) all'interno della B22: il perimetro è da separare, pur essendo unica p.ed.”.*

L'elemento era presente nello shapefile con codice errato. È stata ripristinata la versione corretta.

**Osservazione 5:** *“Si segnala nel documento “schedatura fascicolo 1” le schede dell'isolato “E” sono riportate due volte;”.*

Situazione corretta.

**Osservazione 6:** *“Il vincolo “fronti di pregio” è riportato nella sola tav. 5 (varianti): da integrare anche nella altre tavole Pdf come indicato nelle varie legende;”*

I fronti sono presenti anche nelle altre tavole. Nella tavola 4, che è in scala 1:5.000, i fronti non erano ben visibili e sono stati ora rielaborati.

**Osservazione 7:** *“sembrano non indicati in cartografia (da inserire anche nel dato SHP Z318\_N) i manufatti di interesse storico culturale della vigente pianificazione, quali: fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi; capitelli votivi, edicole, crocifissi; archi, stemmi, porticati; croci, cippi; elementi vari di importanza storico - tradizionale ecc.”*

Sono stati inseriti in cartografia i 17 manufatti di interesse storico culturale con nuova numerazione progressiva (1-17) che fa riferimento alle schede già presenti nelle pianificazioni precedenti (PGTIS C5 e successive varianti) ora opportunamente aggiornate e riunite nel Fascicolo 4.

**Osservazione 8:** *“Sono stati introdotti i “vincoli diretti manufatti e siti” Z301\_P sembra mancante tuttavia l’elenco con tutti i vincoli presenti, nella parte delle norme di attuazione;”*

L’elenco è ora presente sia nelle norme (art. 99) che in allegato alle stesse.

**Osservazione 9:** *“La previsione di area a parcheggio di progetto in corrispondenza di p.f. 63/2 risulta ampliata alla vigente pianificazione inoltre è stato eliminato un volume accessorio, il tutto senza evidenziazione di variante: da chiarire;”*

L’area di parcheggio è stata allineata al vigente PRG insediativo.

**Osservazione 10:** Effettuare le seguenti correzioni:

*“nel dato SHP A205\_P in corrispondenza della scheda M7 – p.ed. 240/2 sono compilati in maniera errata i campi: PED e CATINTER da correggere*

*nel dato SHP A205\_P in corrispondenza della scheda P3 – p.f. 1016 non è esatta la categoria di intervento (R3 A) da correggere;*

*nel dato SHP A205\_P in corrispondenza della scheda I10 – p.ed. 135/2 sono compilati in maniera errati i campi NUM e CATINTER da correggere;”*

Sono stati corretti tutti gli errori segnalati.

**Osservazione 11:** *“Manca la schedatura numero N7 - p.ed. 252 indicata in cartografia con categoria R3A: da integrare (fascicolo 2);”*

Integrazione apportata al Fascicolo 2.

**Osservazione 12:** *“sembra non corretta la schedatura P18 rispetto a cartografia e shp: da verificare (corrisponde a P17 ?) - fascicolo 2 -”*

Sono stati corretti gli errori sulle schede P15, P16, P17 e P18 presenti nella cartografia pdf ed i dati corrispondenti nelle coperture shp.

**Osservazione 13:** *“Parte di p.f. 3475/1 limitrofa a p.ed.764 (alveo torrente) interna al perimetro centri storici, nella vigente pianificazione (tav CS approvata GP1234 dd5/8/2016) indica area a verde pubblico attrezzato, ora è classificata “area libera nel centro storico”: da verificare”*

Si conferma la destinazione a Verde pubblico attrezzato. Cartografia aggiornata e copertura shp aggiunta.

**Osservazione 14:** *“E’ stata annullata la vigente scheda n. 366 (p.ed. 491) non facente più parte della perimetrazione centro storico, senza esserne data evidenza nella relazione illustrativa (sono citate le sole schede 367, 368, 369): da integrare nella tabella ISOLATO Y;.”*

Vedere dettagliata spiegazione nel successivo paragrafo.

**Osservazione 15:** Correzioni in merito a schede specifiche:

*“B16: non è numerata nel V100; in relazione è indicata come R3A mentre nella scheda e nei dati shp risulta R3B.”*

Correzione effettuata.

*“I31,I32: si segnala una discordanza tra la perimetrazione V100 in cartografia e quella in scheda”*

Correzione effettuata.

*“M3: Non perimetrata nel V100; il manufatto è stato inserito con la variante , non è presente nella vigente pianificazione.”*

Correzione effettuata.

*“P3: si segnala, da correggere, l’attributo CATINTER nel file A205\_P.”*

Correzione effettuata.

*“P15: risulta Parzialmente errato l’estratto catastale della scheda P15 (p.ed.515 e 516). Sembrano corretti cartografia e SHP*

*P16: risulta errato l’estratto catastale della scheda P16 (p.ed.514 e 976). Sembrano corretti cartografia e SHP*

*P17: risulta Errato l’estratto catastale della scheda P17 (p.ed.957). Sembrano corretti cartografia e SHP*

*P18: Non presente nel V100, da verificare. Sembra corrispondere a scheda P17”*

Sono stati corretti gli errori sulle schede P15, P16, P17 e P18 presenti nella cartografia pdf ed i dati corrispondenti nelle coperture shp.

*“Q9: appare errata la compilazione attributi nel dato A205\_P”*

Correzione effettuata.

*“Q18: Nel PUC C5 è schedato come volume accessorio scheda 264 (pianificazione previgente) R4: Nella scheda non è citato il manufatto accessorio (con relativa categoria di intervento)*

Vedere dettagliata spiegazione nel successivo paragrafo.

*V6: fa riferimento al piano di riqualificazione urbana C1: Perimetro PC1 indicato in cartografia ma non presente nei dati .SHP; nella scheda manca il rinvio all’art 104 delle NdA*

Il piano citato è il PU1. Il dato .shp è aggiornato come da Osservazione 1.

*Y1: Nuova schedatura non presente nella vigente pianificazione. Da correggere, categoria di intervento nel dato SHP A205\_P*

Correttezza verificata

*Y2: non ricompreso nel V100, ma è presente un cambio di categoria di intervento.*

Aggiunto V100

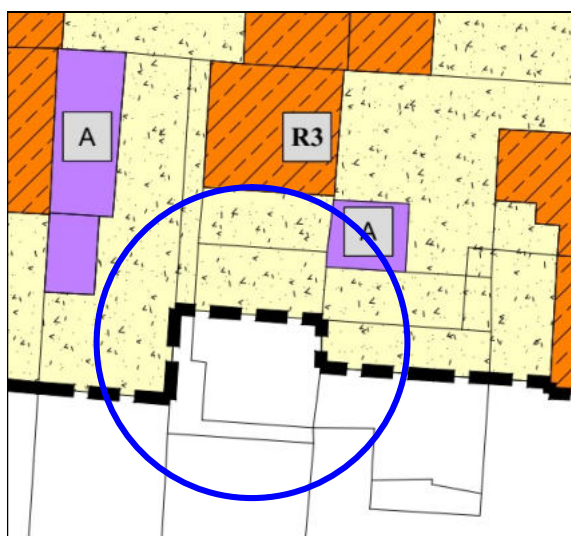
*Y7: Nuova schedatura: da correggere la categoria di intervento nella tabella degli attributi del dato Shp A204\_P”*

Correzione effettuata.

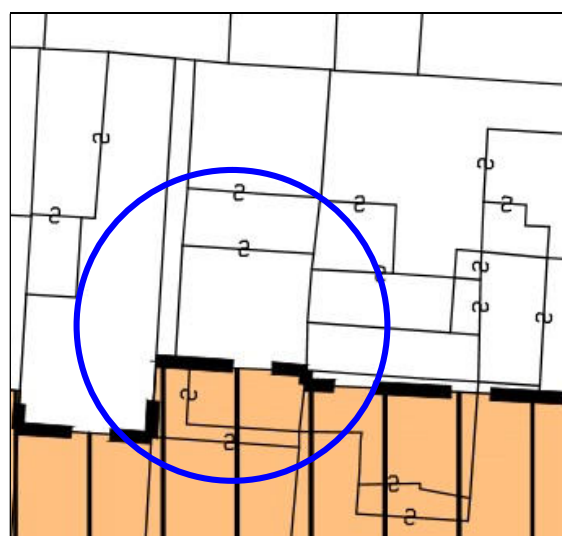


### c. analisi degli elaborati cartografici di piano (situazioni specifiche sostanziali)

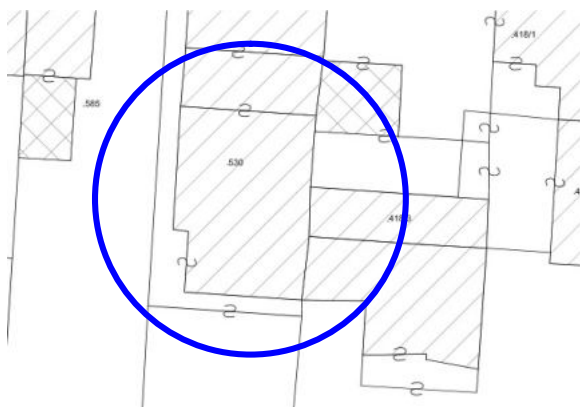
- Per quanto riguarda la modifica della perimetrazione del centro storico di Aldeno rilevata in corrispondenza della **p.ed. 530** e della **p.ed. 585**, si chiarisce che l'edificio in oggetto è stato costruito in epoca moderna, non era schedato dal precedente PRGTIS e risultava insistente per metà all'interno del centro storico e per la restante metà all'esterno al centro storico in area residenziale di completamento B1, come evidenziato nell'estratto della tavola 3 del PRG vigente:



p.ed. 530 Variante PRG-IS 2020



estratto tav.3 PRG vigente



Per tale motivo si è ritenuto opportuno modificare la vigente perimetrazione escludendo la p.ed. 530. Va da sé che la cartografia del PRG vigente (sistema insediativo redatto su di un catasto molto precedente a quello utilizzato per il PRG-IS) dovrà recepire comunque tale modifica, in occasione della prima variante utile.

- In merito alla richiesta di inserire in cartografia con codice shp Z318\_N i manufatti di interesse storico-culturale schedati dalla vigente pianificazione, si specifica che, come evidenziato nei successivi paragrafi relativi alle norme di attuazione e ai beni culturali, sono stati riportati in cartografia **17 manufatti** vincolati dal PRG-IS (portali, capitelli e fontane) le cui schede risultano anche opportunamente aggiornate e riunite nel **Fascicolo schede n. 4**.



ESTRATTO PGTIS C5 - MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE

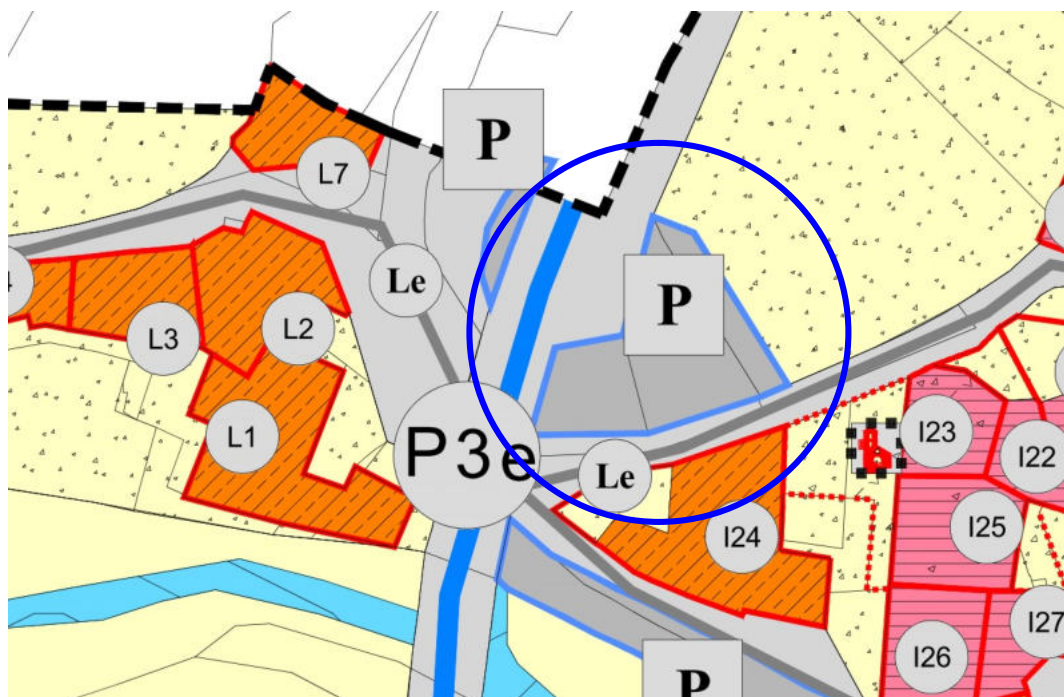
COMUNE DI ALDENO		MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (art. 99 NA)		SCHEDA N. 06	P.E.D. 43												
VARIANTE SOSTANZIALE 2020 IN ADEGUAMENTO ALLA L.P. 15/2015 E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE																	
ESTRATTO CARTOGRAFIA CATASTALE																	
ANALISI / PROGETTO		NUMERO DI SCHEDA 06															
1	Tipologia funzionale	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>Croce in pietra</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Croce in legno</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Croce in cemento</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Altro</td> <td>H</td> </tr> </table>				A	Croce in pietra	E	B	Croce in legno	F	C	Croce in cemento	G	D	Altro	H
A	Croce in pietra	E															
B	Croce in legno	F															
C	Croce in cemento	G															
D	Altro	H															
2	Epoca di costruzione	<table border="1"> <tr> <td>anteriore al 1860</td> <td></td> </tr> <tr> <td>tra il 1860 e il 1939</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>posteriore al 1939</td> <td></td> </tr> </table>				anteriore al 1860		tra il 1860 e il 1939	<input checked="" type="checkbox"/>	posteriore al 1939							
anteriore al 1860																	
tra il 1860 e il 1939	<input checked="" type="checkbox"/>																
posteriore al 1939																	
3	Degrado	<table border="1"> <tr> <td>nullo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>medio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>elevato</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>				nullo		medio		elevato	<input checked="" type="checkbox"/>						
nullo																	
medio																	
elevato	<input checked="" type="checkbox"/>																
4	Categoria di intervento prevista:	RESTAURO (art. 88 NA)															
5	Localizzazione:	Via Giacometti															
6	Note:	Edificio comprendente la Biblioteca															
7	Proprietà:	ITEA															

ALDENO MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE SCHEDA 06



MANUFATTI DI RILEVANZA CULTURALE - SCHEDA N. 06

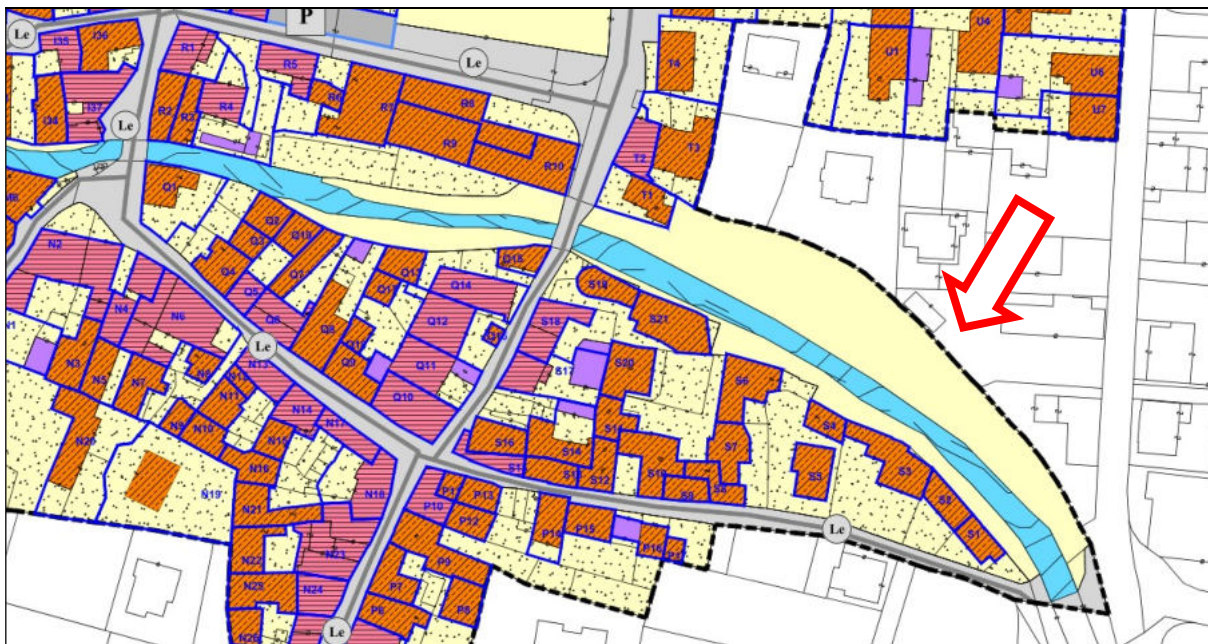
- Analogamente sono stati inseriti nelle Norme di attuazione (art. 99) e correttamente individuati in cartografia i vincoli diretti relativi ai Beni architettonici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42:
- Ex campanile della chiesa di San Zeno di Aldeno (codice 003.0001), p.ed. 90;
  - Castello delle Flecche (codice 003.0002), pp.edd.152-161/1-156;
  - Chiesa parrocchiale di San Modesto Martire (codice 003.0003), p.ed 1;
  - Cimitero di Aldeno (codice 003.0004), p.ed 55.
- Riguardo alla nota inerente la previsione dell'area a parcheggio di progetto in corrispondenza della **p.f. 63/2** e relativa alla eliminazione del volume accessorio che insisteva su tale superficie, si chiarisce che con variante per opere pubbliche al PRG, approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1324 dd. 05 agosto 2016, era stato previsto il parcheggio in questione il cui progetto prevedeva anche la demolizione del manufatto a suo tempo schedato con il numero 381 di unità edilizia e il conseguente annullamento della relativa scheda. L'opera pubblica aveva lo scopo di dotare il nucleo più storico del paese di posti auto per i residenti, individuando, in corrispondenza di via Marconi, alcune aree da destinare a parcheggio pubblico (pp.ff. 63/3 - 63/2 - 66/3) successivamente espropriate.



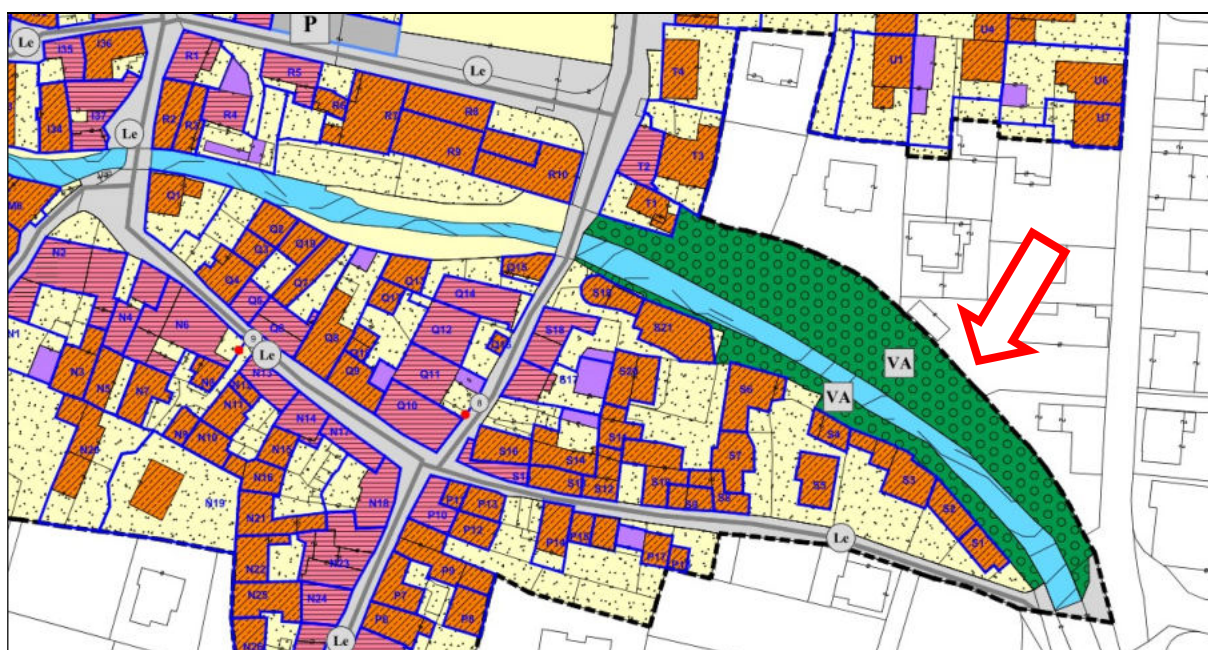
La **scheda 381** del PRG-IS allora vigente relativa al volume accessorio presente sull'area, è stata dunque annullata a seguito dell'intervento di demolizione per la realizzazione del parcheggio pubblico comunale ad opera del Comune di Aldeno.



- In merito all'osservazione relativa alla **p.f. 3475/1** e limitrofa **p.ed. 764** (alveo torrente) che nella vigente pianificazione (Tav. CS approvata dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1234 dd. 05/08/2016) è indicata area a verde pubblico attrezzato e nella variante in esame area libera del centro storico, si specifica che con la definitiva adozione è stata ripristinata la destinazione pubblica del PRG-IS vigente:



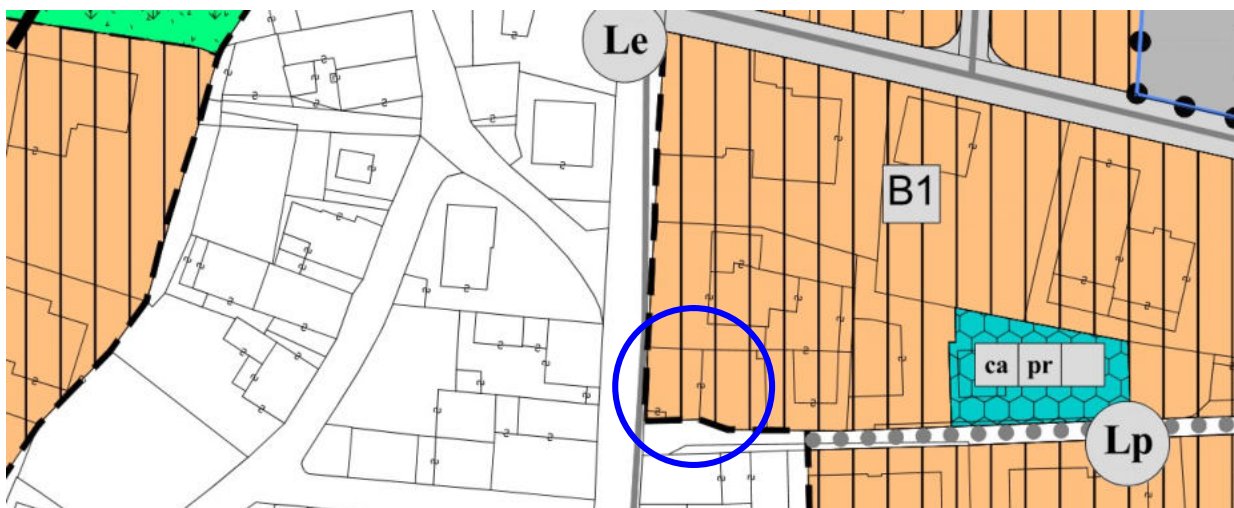
ESTRATTO PRG-IS 2020 ADOZIONE PRELIMINARE - TAV. 2BIS



ESTRATTO PRG-IS 2020 DEFINITIVA ADOZIONE - TAV. 2



- In merito all'annullamento della vigente **scheda n. 366** relativa alla **p.ed. 491**, si chiarisce che con precedente variante al PRG era stata modificata la perimetrazione del centro storico escludendo due edifici (la p.ed. 491 e la p.ed. 421): in particolare l'unità edilizia identificata dalla p.ed. 491 (scheda n. 366) si configura come edificio costruito in epoca moderna, che non presenta nessuna caratteristica di pregio, privo di elementi decorativi e attualmente inserito in area residenziale di completamento B1 dal vigente PRG:



estratto tav.3 PRG vigente



Per tale motivo nella preliminare adozione del PRG-IS 2020 non era stata ritenuta necessaria la schedatura dell'edificio in oggetto quale unità edilizia storica sparsa (cioè all'interno dell'Isolato Y relativo agli edifici storici localizzati all'esterno del limite del centro storico).

In ogni caso negli elaborati predisposti per la definitiva adozione verrà riportata nella Tabella di raffronto dell'**Isolato Y** la **scheda 366** con l'indicazione **scheda annullata**.



#### **d. Verifica preventiva del rischio idrogeologico**

Come già anticipato al precedente punto a., per quanto riguarda il documento relativo alla verifica delle interferenze delle nuove previsioni urbanistiche con quanto stabilito dalla CSP, si sottolinea che tale elaborato, integrato alla documentazione di variante successivamente all'adozione preliminare, è stato ora inserito, come richiesto, nella presente Relazione illustrativa unificata, parte seconda assieme alla Rendicontazione urbanistica.

Il Servizio Bacini Montani ha rilevato che le varianti proposte riguardano modifiche di categoria di intervento su edifici esistenti che ricadono talvolta in aree critiche per fenomeni alluvionali, classificate dalla CSP a penalità P4, P3, P2 e APP, disciplinate rispettivamente dagli artt. 15, 16, 17 e 18 delle N.d.A. della CSP (Allegato C della Determinazione della Giunta Provinciale n.379 d.d. 18/03/2022), ritenendo di demandare ad un'eventuale fase progettuale lo studio di compatibilità previsto dalla normativa, anche nei casi in cui la categoria di intervento proposta sia più gravosa di quella prevista dal PRG in vigore, in quanto la compatibilità relativa ad interventi su edifici esistenti è strettamente legata alle scelte progettuali e costruttive. Tale studio dovrà verificare la compatibilità del progetto con le criticità analizzate e riscontrate, prevedendo se necessario adeguate misure di mitigazione della pericolosità che si possono configurare quali accorgimenti costruttivi, strutturali, architettonici, gestionali. Per gli edifici che ricadono in area a penalità P4 gli interventi ammessi sono solo quelli previsti dall'art.15 delle N.d.A. della CSP secondo il quale sono vietati i nuovi volumi edilizi o gli ampliamenti dei volumi edilizi esistenti anche in interrato e il cambio di destinazione d'uso di porzioni di edifici (o loro pertinenze) è ammesso se non determina la creazione di nuove unità immobiliari. In tale area a penalità P4 è altresì sconsigliata anche l'eventuale intervento di ricostruzione su ruderi.

Analogamente, anche il Servizio Geologico ha sottolineato alcune problematiche soprattutto per gli interventi ammessi su edifici esistenti che ricadono in aree critiche classificate dalla CSP a penalità P4 e P3 per crolli rocciosi, evidenziando in particolare alcuni casi dell'**isolato L** posto all'apice del conoide della Valle degli Inferni (unità edilizie L3-L4-L5-L6-L7), un caso dell'**isolato M** posto a valle della SP.25 allo sbocco del conoide del Torrente Arione (unità edilizia M1) e due casi dell'**isolato Y** (unità edilizie Y2-Y6).

Nella maggior parte delle situazioni, trattandosi di edifici già residenziali per i quali il PRG-IS stabilisce la categoria di intervento R3A, per la quale le norme di piano non ammettono la possibilità di demolizione con ricostruzione né la modifica del sedime e neppure interventi di ampliamento in sopraelevazione o lateralmente, anche talvolta in considerazione dell'esistenza a monte di opere di protezione dalla caduta massi, il Servizio Geologico ha

ritenuto di **demandare ad un'eventuale fase progettuale lo studio di compatibilità previsto dalla normativa per la verifica della pericolosità ai sensi dell'art.16 delle Nda della CSP.**

In tal senso si è ritenuto opportuno riportare tali specifiche indicazioni nelle prescrizioni delle singole schede delle unità edilizie L3-L4-L5-L6-L7-M1-Y2.

Per l'edificio **Y6** (situato in area a penalità P3 per crolli rocciosi e a ridosso dell'area a penalità elevata P4 sempre dovuta ai crolli rocciosi) il Servizio Geologico ha evidenziato che attualmente esso è destinato a cantina/garage con soffitta e viene prevista dal Piano la modifica di categoria d'intervento in R3C dove è ammessa la demolizione con ricostruzione, la modifica del sedime nonché gli interventi di ampliamento volumetrico: data l'ubicazione della struttura e le possibilità edificatorie, viene prescritto che se l'edificio viene recuperato ad uso abitativo, con conseguente aumento del carico antropico ed esposizione al pericolo, già in questa fase di pianificazione (definitiva adozione) si rende necessario supportare la variante con uno studio di compatibilità che preveda la verifica delle criticità locali sopra evidenziate in funzione dell'intervento previsto. In tal senso (anche e non solo per le tematiche evidenziate dalla Soprintendenza per i beni culturali sulla p.ed.318) per l'edificio **Y6** l'intervento ammesso **R3C** (preliminare adozione) viene trasformato ora (definitiva adozione) in **R3A**.

Il Servizio Foreste ha rilevato che nel PRG-IS di Aldeno non ci sono aree interessate da pericolosità da incendi e che quindi non vengono espresse osservazioni o prescrizioni evidenziando tuttavia che la "var. 242" si trova nelle vicinanze di un versante che presenta pericolosità da incendi P4, di cui tenere conto in un'eventuale fase di progetto in caso di intervento sull'edificio interessato. Non trovando riscontro a tale numerazione nel piano adottato, non si sono apportate le eventuali specifiche prescrizioni.

#### **e. Verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico**

Rispetto alla completa rielaborazione delle cartografie del PRG-IS nonché al rifacimento di tutte le schede degli edifici con nuova documentazione fotografica e aggiornate prescrizioni puntuali, il Verbale n.16/2022 della Conferenza di Pianificazione ha sottolineato in particolare che:

- le nuove cartografie del centro storico evidenziano con apposita simbologia anche gli spazi aperti (pubblici e privati) rappresentati dagli shape A401\_P e A404\_P: si richiede di confermare che tali destinazioni urbanistiche non sono state modificate rispetto al PRG-IS vigente;

- diverse schede riportano una prescrizione che fa riferimento alla necessità di riconfigurare i prospetti (o le coperture) secondo una “immagine tradizionale” dell’architettura: si richiede di rivedere tali contenuti in favore di indicazioni più esplicite, che possono per esempio fare riferimento a elementi specifici del Prontuario;
- la scheda **C7** (casa Cont) riporta che l’edificio è soggetto ad un accordo pubblico-privato (art.104 ter Norme di attuazione): si richiede di indicare anche in cartografia tale specificità con apposito cartiglio della legenda standard riferito alle aree interessate da accordi; inoltre si richiama che l’accordo deve permanere come contenuto di piano, al pari delle relative norme di coordinamento;
- la scheda **C8** riporta che l’edificio è soggetto ad un piano attuativo di recupero (art.104 bis Norme di attuazione): si richiede di indicare anche in cartografia tale piano con apposita simbologia della legenda standard riferito alle aree soggette a piano attuativo;
- la scheda **V6** fa riferimento al piano di riqualificazione urbana C1 ma manca il rinvio all’art 104 delle NdA.

Nel merito si specifica che

- riguardo agli spazi aperti evidenziati in cartografia con specifica grafia, si conferma che tali destinazioni urbanistiche non sono state modificate rispetto al PRG-IS vigente e non si configurano quindi come varianti;
- rispetto alla generica prescrizione (presente su molte schede) relativa alla necessità di “riconfigurare i prospetti (o le coperture) secondo una “immagine dell’architettura tradizionale”, la stessa è stata o rimossa o rimodulata opportunamente solo dove sussistono evidenze concrete di elementi specifici da riconfigurare (es. cornici finestre, ecc.), anche con specifico riferimento al Prontuario dei materiali e degli elementi costruttivi.

Le schede oggetto di rettifica sono le seguenti:

A7 - A10 - A11

B7 - B9 - B12 - B14 - B16 - B21 - B22 - B23 - B29

E4

F2

G2 - G5 - G6 - G9 - G10 - G11 - G12 - G18 - G19

H1 - H3 - H6 - H9 - H11 - H12 - H13 - H15

I11 - I12 - I15 - I18 - I24 - I31 - I32 - I34 - I35

L1 - L2

M7

N11 - N21 - N25 - N26 - N30

O4 - O5 - O6 - O8

P5 - P6 - P8 - P9 - P12 - P13 - P14 - P15 - P16

Q2 - Q3 - Q4 - Q6 - Q7 - Q15

R3

S6 - S13 - S14 - S16 - S18 - S21

U4

Z10 - Z11

- la scheda **C7** (relativa alle p.ed. 432-927-492) è stata ricondotta alla variante puntuale per opere pubbliche comprensiva di accordo urbanistico approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1117 di data 04 agosto 2020 (edificio residenziale e alcuni volumi accessori per i quali è stata introdotta la possibilità della ristrutturazione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime) a fronte della cessione dell'area per la realizzazione di un tratto di marciapiede su via Roma e la contigua via Rosmini. L'accordo urbanistico in oggetto è ora allegato alle Norme di attuazione di PRG e l'area interessata è stata indicata in cartografia con apposito cartiglio della legenda standard riferito alle aree interessate da accordi e con specifico riferimento normativo al nuovo **art.104ter Edifici oggetto di accordo urbanistico**;
- L'unità edilizia **p.ed. 571** corrispondente alla **scheda C8** riporta che l'edificio è soggetto ad un piano attuativo di recupero e ora anche in cartografia tale piano è rappresentato con apposita simbologia della legenda standard riferito alle aree soggette a piano attuativo e con specifico riferimento normativo al nuovo **art.104bis Area Cassa Rurale - Comparto n. 2**;
- la **scheda B31** (ex Acli) corrispondente alle particelle edificiali 484 e 13/5 (oggetto anche di osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale nel pubblico interesse) ed è direttamente collegata con la variante puntuale al PRG-IS approvata con delibera della Giunta provinciale n. 2267 del 5 settembre 2008 (Prot. n. 530/08D), finalizzata alla realizzazione di un'attrezzatura ricettiva (ostello) al fine della valorizzazione anche

turistica del centro storico di Aldeno. Viene inserito lo specifico riferimento normativo all' **art.108 comma 3 Edifici e aree per attrezzature e servizi pubblici**;

➤ la **scheda V6** riporta ora il rinvio all'art 104 delle NdA:

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>V6</b>	
<b>PROGETTO DEL FABBRICATO</b>	
1. Categoria di intervento prevista:	RISTRUTTURAZIONE R3 C
2. Prescrizioni:	
2.1 edificio all'interno di area soggetta a riqualificazione urbana art. 50 LP15/2015 ( <b>art. 104 AREA MUNICIPIO - COMPARTO N.1 Norme di Attuazione del P.R.G.</b> )	
3. Indicazioni progettuali:	

**FOTO DEL FABBRICATO**

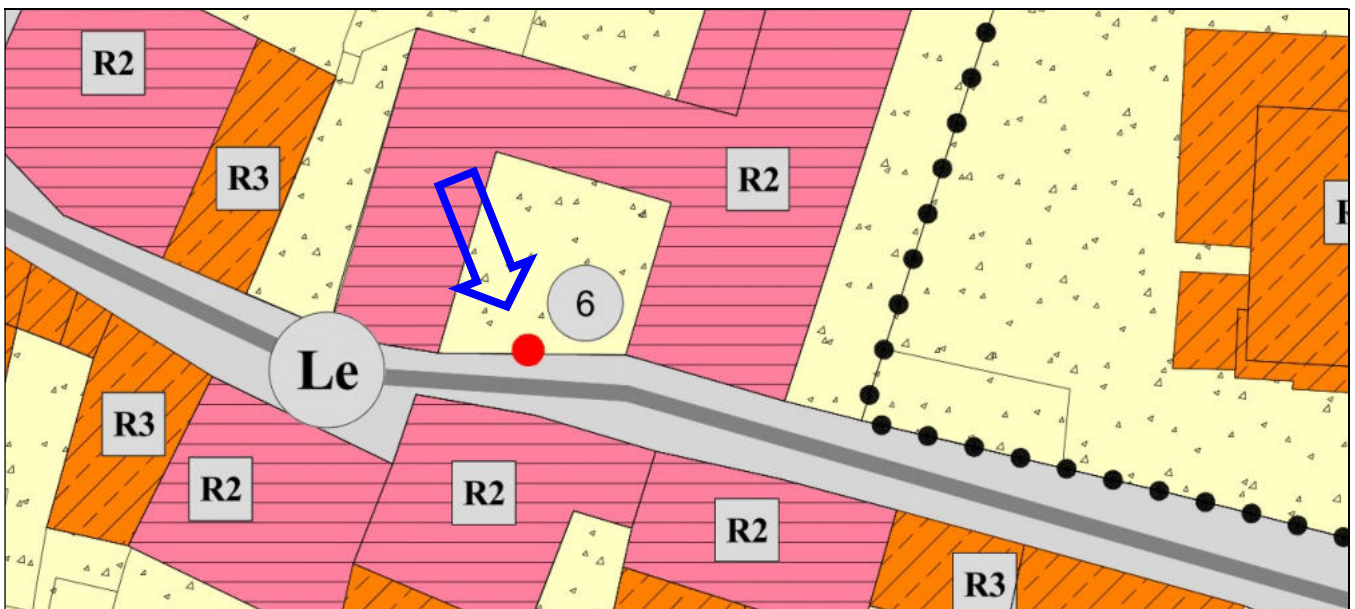




## f. Beni culturali

Relativamente ai Beni culturali, il Verbale della Conferenza di Pianificazione ha evidenziato che non risultano indicati nella cartografia di preliminare adozione e neppure nei dati shp del PRG-IS, i manufatti di interesse storico culturale della vigente pianificazione, quali fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi, capitelli votivi, edicole, crocifissi, archi, stemmi, porticati, croci, cippi e altri elementi di importanza storico - tradizionale.

In tal senso si specifica che la cartografia predisposta per la definitiva adozione riporta ora con apposita grafia sia i manufatti e siti vincolati direttamente ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che i **17 manufatti** di interesse storico-culturale vincolati dal PRG-IS ed elencati nell'art. 99 delle Norme di attuazione, opportunamente indicati in cartografia con il codice shp Z318\_N e raccolti nel **nuovo Fascicolo n. 4** della schedatura.



manufatto di interesse storico-culturale n. 6 rappresentato con Z318\_N  
estratto cartografia definitiva adozione

In tema di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, la Soprintendenza per i beni culturali ha evidenziato quanto segue:

### Beni architettonici

- per l'edificio storico sparso di cui alla **nuova scheda Y6** (p.ed. 318 - deposito agricolo di proprietà privata, ex Cappella di S. Zeno), data la presenza interna di alcuni elementi architettonici e decorativi originari, si richiede che la prevista categoria di intervento R3C (adozione preliminare) venga portata ad R3A (definitiva adozione), inserendo nella scheda

anche un richiamo alle disposizioni dell'art.11 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

In tal senso si specifica che la scheda **Y6** relativa alla p.ed. 318 è stata opportunamente modificata ed integrata:

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO	
numero identificativo edificio / scheda: <b>Y6</b>	
<b>PROGETTO DEL FABBRICATO</b>	
1. Categoria di intervento prevista:	<b>RISTRUTTURAZIONE R3 A</b> <b>RISTRUTTURAZIONE R3 C</b>
2. Prescrizioni:	<p>2.1 si conservi l'edicola votiva</p> <p>2.2 <b>Originaria destinazione religiosa "Cappella di S. Zeno": permangono internamente piccoli lacerti di intonaco liscio e dipinto, i peducci di sostegno della volta, gli sguinci di porte e finestre. La presenza di elementi di decoro interni ricadono nella fattispecie di cui all'art. 11 - Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela e al collegato art. 50 – Distacco di beni culturali di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.</b></p>
3. Indicazioni progettuali:	

**FOTO DEL FABBRICATO**

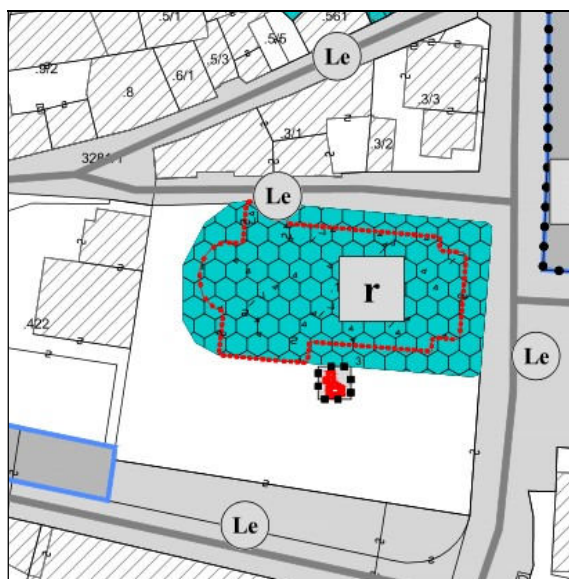


- in cartografia la consistenza del vincolo diretto relativo alla Chiesa di S. Modesto non risulta riportato correttamente.

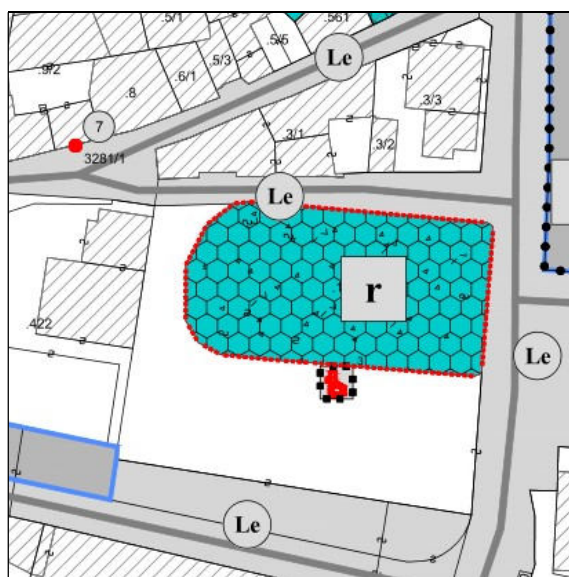
### Beni archeologici

- in cartografia vanno riportate le aree a tutela archeologica sottoposte a recente revisione.

La cartografia predisposta per la definitiva adozione riporta ora correttamente il **vincolo diretto** relativo alla Chiesa di S. Modesto e le aree a tutela archeologica aggiornate, direttamente fornite dall'Ufficio beni archeologici.



**vincolo diretto** relativo alla Chiesa di S. Modesto come riportato in adozione preliminare



**vincolo diretto** relativo alla Chiesa di S. Modesto come corretto con la definitiva adozione

### g. Norme di attuazione

Relativamente alle Norme di attuazione, il Verbale della Conferenza di Pianificazione ha evidenziato che le categorie di intervento **R3A** ed **R3B** stabilite dal PRG-IS inibiscono o condizionano le possibilità di demolizione e ricostruzione previste dall'art. 77 della L.P. n.15/2015, risultando pertanto più restrittive della norma provinciale, richiedendo in tal senso dei chiarimenti.

In generale si evidenzia che l'operazione di revisione della schedatura degli edifici storici di Aldeno e la conseguente verifica delle categorie di intervento, ha inteso mirare alla salvaguardia dei caratteri insediativi propri di questo centro storico, che si presenta complessivamente ben conservato con alcuni edifici che nel tempo hanno mantenuto la struttura tipologica poco o per nulla alterata da interventi trasformativi ed altri che, all'opposto, sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione pesante che ne hanno messo in pericolo la fisionomia originaria. Si è proceduto infatti allo studio del contesto raccogliendo informazioni generali riguardanti il rapporto fra costruito, strada e allineamenti, e informazioni puntuali inerenti gli aspetti tipologico-formali attraverso un'attenta analisi delle schedature degli edifici storici del Piano in vigore, della cartografia storica e di Piano, del materiale fotografico attuale e storico, nonché mediante sopralluoghi e rilievi fotografici in loco, ricerche storiche e di archivio, relative in particolare alle modificazioni e agli interventi effettuati nel corso degli anni. In tale contesto si è ritenuto opportuno rimodulare le tipologie di intervento stabilite dall'art.77 della L.P. 15/2015, introducendo, soprattutto nella ristrutturazione edilizia, le categorie **R3A** ed **R3B** che inibiscono o condizionano le possibilità di demolizione e ricostruzione, piuttosto che annotare sulla scheda, di volta in volta, che l'intervento di demolizione con ricostruzione sul sedime o fuori dal sedime risulta esclusa e per quale motivo.

L'intervento **R3A** è quello più "conservativo" nel quale non è prevista la demolizione con ricostruzione e neppure ampliamenti della SUN in sopraelevazione o lateralmente. E' invece sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico, dove per volume urbanistico (Vt) è inteso il volume complessivo di un edificio pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette (SUN) dei singoli piani per le rispettive altezze utili (come da definizione di Vt del Regolamento provinciale).

Nell'intervento **R3B** è prevista la demolizione con ricostruzione dell'unità edilizia con il mantenimento obbligatorio del sedime sul fronte principale; non sono ammessi ampliamenti della SUN in sopraelevazione mentre è ammesso l'ampliamento del volume urbanistico (Vt) pre-esistente nella misura massima del 20% (da intendersi quindi unicamente come

ampliamento posteriore o laterale purchè quest'ultimo non vada a modificare il sedime sul fronte principale).

Infine l'intervento **R3C** si configura come quello più "permissivo" nel quale è prevista la demolizione dell'unità edilizia con possibilità di ricostruzione anche su altro sedime; sono ammessi interventi di ampliamento del volume urbanistico pre-esistente in sopraelevazione e/o lateralmente nella misura massima del 20% di quello pre-esistente.

Per quanto riguarda la norma relativa al risanamento conservativo **R2**, viene richiesto un chiarimento rispetto alle finalità perseguite con l'introduzione delle due lettere **A** e **B** evidenziando in particolare che, in riferimento all'articolo 89 delle norme di attuazione, la categoria **R2A** appare più restrittiva di quanto previsto per la stessa categoria dall'art. 77 della l.p. 15/15 in tema di modifica di fori e solai; la categoria **R2B**, invece, contiene indicazioni già contenute alla lett. b) dell'art. 89 delle NdA e comunque previste per la categoria del risanamento conservativo.

Riguardo alla categoria **R2**, sono qualificati interventi di risanamento conservativo quelli 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, con gli interventi generalmente ammessi riportati all'Art. 89 - RISANAMENTO CONSERVATIVO - R2 delle Norme di attuazione del PRG-IS.

In tale contesto si è ritenuto opportuno modulare due tipologie di intervento contraddistinte dalle lettere **A** e **B**: se con l'intervento **R2A** non è ammessa la possibilità di traslazione dei fori e neppure la modifica della quota dei solai, con l'intervento **R2B** tale possibilità (di traslazione dei fori e della modifica della quota dei solai) è invece eccezionalmente ammessa nei soli casi particolari dove si è riscontrata la necessità del raggiungimento dell'altezza minima abitabile, salvaguardando in ogni caso il valore architettonico del complesso edilizio.



#### 4. NORME DI ATTUAZIONE DEFINITIVA ADOZIONE

Di seguito si riporta l'intero Titolo Quinto (articoli da 77 a 116) delle Norme di attuazione del PRG di Aldeno, adeguate alle prescrizioni del Parere n. 16/2022 della Conferenza di Pianificazione con evidenziate, oltre alle modifiche proposte con la preliminare adozione (in rosso le parti nuove ed in giallo le parti stralciate rispetto alle Norme vigenti), le parti modificate con la definitiva adozione (in blu le parti nuove e in azzurro le parti stralciate).

Considerando infine che con Delibera n. 2206 di data 16 dicembre 2021 la Giunta provinciale aveva approvato la Variante non sostanziale al PRG di Aldeno per l'adeguamento delle Norme di attuazione alla L.P. n.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, si è ritenuto opportuno riportare il Titolo Quinto come sotto modificato all'interno delle Norme vigenti (per il momento nella sola versione di raffronto), in modo da avere a disposizione il fascicolo regolamentare completo.

#### **Titolo Quinto INSEDIAMENTI STORICI**

#### **Capo I - NORME DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO E PER GLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI SPARSI**

##### **Art. 77 - NORME GENERALI**

1. *Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli individuati quali insediamenti storici sparsi, le categorie d'intervento sono riportate e definite nelle "schede di rilevazione degli insediamenti storici" e nelle tavole in scala 1:1000 degli "insediamenti storici".  
Gli interventi ammessi dovranno generalmente rispettare le prescrizioni contenute nel "prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico".*
2. *Nel caso di discordanza tra la categoria indicata in cartografia e quella indicata nelle "schede di rilevazione degli insediamenti storici" prevale quest'ultima.*
3. *Nel caso di discordanza tra il dettato delle presenti norme e le prescrizioni particolari indicate nelle schede dei singoli edifici prevale il contenuto della scheda.*
4. *Con la presente Variante 2020 anche le presenti norme insediamenti storici sono adeguate ai provvedimenti attuativi della L.P. 4 agosto 2015 n.15, legge provinciale per il governo del territorio nonché al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale emanato in attuazione dell'articolo 74, comma 1, lettera a) della stessa L.P. n.15/2015.*

#### **Capo II - GENERALITÀ'**

##### **Art. 78 - OGGETTO DEL P.R.G./IS**

1. *Il P.R.G./IS si attua mediante interventi diretti e indiretti sui volumi edificati e gli spazi non edificati.*
2. *Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale e quelli non previsti devono essere considerati vietati.*
3. *Gli elementi oggetto del P.R.G./IS, sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie di Piano, secondo le relative legende.*
4. *(ABROGATO)*
5. *(ABROGATO)*

**Art. 79 - RINVIO**

1. *Per quanto non disposto specificatamente nel presente Titolo Quinto si fa rinvio agli articoli del presente P.R.G./IS per le aree non comprese nel centro storico, ed in subordine alle Leggi vigenti ed al Regolamento Edilizio Comunale.*

## Capo III - ARTICOLAZIONE DEL P.R.G./IS

**Art. 80 - LIVELLI OPERATIVI**

1. *L'operatività del P.R.G./IS viene articolata nei seguenti livelli:*

- CENTRI E NUCLEI STORICI;
- SINGOLI VOLUMI EDIFICATI;
- AREE AD INTERVENTO UNITARIO;
- AREE INEDIFICATE;
- AREE SPECIALI.

**Art. 81 - CENTRI E NUCLEI STORICI**

1. *Per centri e nuclei storici si intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storico-culturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di origine antica.*
2. *All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.*
3. *Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei storici, che sono oggetto del P.R.G./IS vengono individuati e classificati; a questi vengono attribuite specifiche categorie di intervento.*
4. *Le categorie di intervento, definite dalle leggi vigenti, stabiliscono unitamente all'art. 111 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.*

**Art. 82 - VOLUMI EDIFICATI**

1. *Per volumi edificati si intendono gli elementi costruiti, individuati dal P.R.G./IS all'interno o all'esterno dei centri e nuclei antichi, per i quali esso detta norme o azioni di comportamento.*
2. *Essi sono distinti in:*
  - unità edilizie;
  - volumi accessori;
  - volumi precari e superfetazioni;
  - ruderi;
  - manufatti di interesse storico culturale.
3. *Per essi il P.R.G./IS specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.*

**Art. 83 - AREE DI INTERVENTO UNITARIO**

1. *Il P.R.G./IS individua con apposita simbologia le aree di intervento unitario, per le quali valgono le specifiche indicazioni dell'art. 53 della L.P. 15/2015.*

**Art. 84 - AREE INEDIFICATE**

1. *Vengono individuate dal P.R.G./IS come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono.*
2. *Esse sono classificate in:*
  - aree di pertinenza;
  - area storico - artistica;
  - viabilità e spazi di sosta.
3. *Le aree di pertinenza sono quelle aree libere, interne ai centri e nuclei storici nonché le pertinenze degli edifici storici localizzati fuori perimetrazione, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.*
4. *Le aree storico - artistiche sono quegli spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei storici, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o tradizionale. Tra questi: parchi e giardini,*

pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.

5. Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.
6. Il P.R.G./IS individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico - artistiche, rimandando all'individuazione catasto - tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi. **abrogato**
7. Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

#### **Art. 85 - AREE SPECIALI**

1. Vengono definite aree speciali le aree, edificate o meno, che sono utilizzate o destinate dal P.R.G./IS ad assolvere funzioni particolari o complementari alla residenza.
2. Esse sono:
  - area di rispetto storico, ambientale e paesistico;
  - edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici;
  - aree per attrezzature e servizi pubblici misto a residenza
  - aree per miglioramenti viari;
  - aree per parcheggi.
3. Le aree di rispetto storico ambientale e paesistico, **se individuate dal P.R.G.**, sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.
4. Gli edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici indicano gli edifici, interni ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi ad uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblici o attrezzature pubbliche.
5. Le aree per miglioramenti viari sono le aree, interne ai perimetri di centro e nucleo storico, sulle quali si rendono opportuni interventi di miglioramento viabilistico mediante ampliamento della sede stradale o per la formazione di marciapiedi ed altro anche attraverso interventi parziali di demolizione e simili. Interventi di demolizione non sono ammessi su edifici soggetti a restauro.
6. Le aree per parcheggi sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, per queste vige la normativa specifica del P.R.G./IS.
7. Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G./IS e distinte secondo la destinazione d'uso.

## **Capo IV - CATEGORIE DI INTERVENTO**

Le categorie di intervento sugli edifici (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione) sono definite dall'art.77 della L.P.15/2015. **Le unità edilizie che sulla cartografia del P.R.G./IS erano destinate alla categoria di intervento R5 (demolizione con ricostruzione), vengono assoggettate ad intervento R3 di ristrutturazione edilizia. Tale aggiornamento verrà riportato sulla cartografia insediamenti storici e sulle singole schede delle unità edilizie attualmente in fase di revisione. Per le unità edilizie che presentano condizioni statiche tali da non consentirne il recupero con modalità conservative nel rispetto dei successivi articoli 89 e 90, sono ammessi gli interventi di carattere straordinario con le modalità stabilite dall'art.106 della L.P.15/2015.**

#### **Art. 86 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
  - riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviale, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ecc.
  - tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
  - riparazione di infissi e pavimenti;
  - riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
2. L'intervento di manutenzione ordinaria deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tradizione insediativa dell'area o della tipologia edilizia locale.

**Art. 87 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
  - rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti)
  - realizzazione di isolamento termico interno e della copertura. Quest'opera va tuttavia messa in relazione alla categoria dell'edificio: va esclusa dalla categoria del restauro e comunque in presenza di pitture e decorazioni significative.
  - rifacimento con medesime modalità e con gli stessi materiali degli elementi tradizionali presenti come abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.
  - rifacimento con medesime modalità della copertura;
  - consolidamento delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
  - rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali;
  - creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
2. Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale. Dovranno quindi riproporre l'elemento tradizionale esistente o sostituire l'elemento secondo le indicazioni contenute nel Prontuario di cui all'art. 111 non tradizionale esistente.
3. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli impianti tecnologici, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**Art. 88 - RESTAURO - R1**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni;
  - rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
  - rifacimento delle coperture con tecniche tradizionali mantenendo o ripristinando il manto originario;
  - consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti) o ricostruzione con medesime caratteristiche tecniche e materiali degli elementi di cui è documentata la condizione di irrecuperabilità e di degrado;
  - riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
  - demolizione obbligatoria delle superfetazioni degradanti;
  - eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
  - nuove tramezzature interne, purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni);
  - destinazione d'uso compatibile con i caratteri tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
  - destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.)
  - restauro di singoli elementi culturali architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, affreschi e decorazioni).
2. Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni.

**Art. 89 - RISANAMENTO CONSERVATIVO - R2**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono generalmente ammesse le sottoelencate opere:
  - a) ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
  - b) ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. struttura lignea del tetto) e/o delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio. Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici e per un miglior

sfruttamento ai fini abitativi dei piani sottotetto, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni. Per documentate motivazioni statiche o degrado dei materiali è consentito il rifacimento delle scale interne nella stessa posizione e tipologia dell'originale;

- c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale. Non è comunque consentita la modifica di fori con contorni originali in pietra, né la sostituzione degli stessi se non limitatamente all'integrazione di singoli pezzi mancanti o disgregati. Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne, purché non vengano realizzate sui prospetti principali dell'edificio. Tuttavia, anche su detti prospetti, se specificatamente riportato nella schedatura e/o se il sistema compositivo delle bucatore secondo il parere della C.E.C. lo consente, è ammessa eccezionalmente la formazione di nuove aperture. Le nuove aperture devono inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente attenendosi rigorosamente alle prescrizioni riportate nella scheda di rilevazione e nel prontuario dei materiali consentiti. Nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale del luogo;
  - d) ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo per le parti comuni;
  - e) ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
  - f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
  - g) sono ammesse soppalcature interne;
  - h) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
  - i) a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, è ammessa, la realizzazione di nuovi collegamenti verticali e l'installazione di finestre in falda; è consentita la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di m 1,00x1,00, per un numero non superiore ad uno per falda. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca;
  - l) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento del risanamento conservativo con sigla "A" non è ammessa la possibilità di traslazione dei fori, né la modifica della quota dei solai;
  - m) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento del risanamento conservativo con sigla "B" è eccezionalmente ammessa la possibilità, finalizzata al conseguimento dell'altezza minima abitabile, di traslazione dei fori e la modifica della quota dei solai.
2. Non è inoltre ammesso ampliamento di volume se non limitatamente a quanto specificato nei successivi articoli 112 e 113.

#### **Art. 90 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - R3**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art.77 della L.P.15/2015, sono ammesse le sottoelencate opere:
  - a) l'ampliamento della superficie utile esistente con interventi di riqualificazione previsti dall'articolo 109 della L.P. 15/2015;
  - b) la sopraelevazione degli edifici esistenti per ricavare o migliorare unità abitative nei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 105 della L.P. 15/2015 o nei limiti stabiliti dal PRG;
  - c) l'ampliamento laterale o in sopraelevazione degli edifici esistenti secondo i parametri fissati dal PRG e comunque nel limite del 20 per cento della superficie utile netta o anche con ampliamenti superiori della superficie utile netta, se è rispettato il volume urbanistico esistente;
  - d) la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime all'interno del lotto edificatorio o della particella di riferimento, nell'ambito della medesima destinazione di zona, nel rispetto della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati;
  - e) l'aggregazione di fabbricati esistenti nel medesimo lotto edificatorio o, nelle aree non specificamente destinate all'insediamento, di fabbricati pertinenziali a quello oggetto d'intervento.



3. Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma e delle prescrizioni contenute nella scheda dell'unità edilizia, sono in particolare ammessi gli interventi sottoelencati:
- a) rifacimento e nuova formazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tamponamenti lignei, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura;
  - b) consolidamento, integrazione e sostituzione, anche tramite demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate, di elementi strutturali interni quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto;
  - c) consolidamento della muratura-perimetrale e dei tamponamenti esterni; qualora degradati possono essere sostituiti anche con materiali non originari, purché ne siano mantenuti i posizionamenti e ne vengano riproposti i caratteri tradizionali. Sono ammessi gli spostamenti anche rilevanti delle aperture esterne e la realizzazione di nuove, purché inserite in una organica ricomposizione dei prospetti che siano in sintonia, per proporzioni, spaziature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale e nel rispetto di parti ed elementi esistenti di valore storico e tipologico, quali androni, portali, fori con contorni in pietra, decorazioni di pregio;
  - d) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modifiche dell'assetto planimetrico mediante demolizioni o costruzioni di tramezze interne, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità abitative;
  - e) rifacimento e nuova formazione di tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
  - f) realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari;
  - g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
  - h) demolizione e nuova costruzione di balconi e ballatoi in posizione anche diversa, purché realizzati interamente in legno con tecniche e caratteristiche tradizionali;
  - i) rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio nel rispetto del Prontuario di cui all'art. 111.

2. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- f) ampliamento di volume secondo le indicazioni dei successivi artt. 111 e 114, salvo diversa prescrizione contenuta nell'apposita scheda dell'unità edilizia, purché contestuale alla demolizione di volumi precari e superfetazioni;
- g) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "A", non è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione, né la modifica del sedime dell'unità edilizia e neppure interventi di ampliamento della SUN in sopraelevazione o lateralmente. E' ammessa la possibilità di modifica dei fori e della quota dei solai. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico;
- h) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "B", è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione (se le demolizioni superano del 50% l'altezza delle murature perimetrali); non è ammessa la modifica del sedime dell'unità edilizia sul fronte principale e neppure interventi di ampliamento della SUN in sopraelevazione. E' invece consentito l'ampliamento massimo del 20% del volume urbanistico pre-esistente. E' ammessa la possibilità di modifica dei fori e della quota dei solai. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico;
- i) nelle schede contrassegnate dalla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con sigla "C", è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione (se le demolizioni superano del 50% l'altezza delle murature perimetrali); è ammessa la modifica del sedime dell'unità edilizia nonché interventi di ampliamento del volume urbanistico pre-esistente in sopraelevazione e/o lateralmente nella misura massima del 20%. E' sempre ammesso l'ampliamento della SUN a parità di volume urbanistico.

**Art. 91 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (ABROGATO)**

**Art. 92 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (ABROGATO)**

**Art. 92bis - DEMOLIZIONE**

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 77 della L.P.15/2015, si specifica inoltre che:

- a) nel caso di aggiunte degradanti (superfetazioni) facenti parte di un edificio del centro storico, l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento;
- b) nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino di facciate secondo quanto previsto dalla lettera c) dell'art. 90;
- c) tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento;
- d) per qualsiasi intervento su Beni culturali oggetto di conservazione e di specifiche disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 11 del "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" quali affreschi, stemmi, graffiti, lapidi,

iscrizioni, meridiane, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, è necessaria l'autorizzazione preventiva della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 42/2004 stesso. Sulle cose soggette all'art. 11 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio quali affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, meridiane, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, un intervento di restauro può sempre essere eseguito senza esplicita autorizzazione del Soprintendente, la quale è invece necessaria qualora si intenda spostare il bene o fare interventi diversi dal restauro.

#### **Art. 93 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI**

1. Si rinvia a quanto disposto dall'art.107 della L.P.15/2015 "Disposizioni per la ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti".
2. *Le unità edilizie oggetto di intervento di ricostruzione sono evidenziate sulle cartografie del P.R.G./I.S. con lo specifico riferimento normativo al presente articolo 93.*

## **Capo V - INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI**

#### **Art. 94 - UNITÀ EDILIZIA**

1. Per Unità Edilizia si intende quanto stabilito dall'art.3, comma 1, lettera u, della L.P. 15/2015.
2. La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiari.
3. Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di Piano.
4. Il P.R.G./IS attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di Piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della Unità Edilizia.

#### **Art. 95 - UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI (ME)**

1. Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione nelle cartografie di piano legata all'edificio principale di cui fanno parte e le prescrizioni specifiche sono previste in una apposita scheda.
2. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne venga stabilita la demolizione.
3. Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prevista la ristrutturazione *edilizia*.
4. Le unità edilizie *attualmente* costituenti volumi accessori possono essere trasformate in residenza con le modalità di intervento precisate al comma precedente esclusivamente al fine di rendere più funzionale e migliorare sotto il profilo igienico sanitario l'unità abitativa di cui costituiscono pertinenza, e qualora il recupero edilizio delle stesse permetta la ricomposizione volumetrica del manufatto coerentemente con le presenti norme, *e con particolare riferimento ai criteri richiamati dall'art. 111 e in sintonia con quanto previsto dall'art.77, lettera e, punto 5. della L.P.15/2015.*

#### **Art. 96 - VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI**

1. Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
2. Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una Unità Edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicitate all'interno della stessa.
3. L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.
4. Per i volumi precari e le superfetazioni è prescritta la demolizione.
5. I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
6. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

#### **Art. 97 - RUDERI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (ABROGATO)**

#### **Art. 98 - RUDERI DI PREESISTENZE EDILIZIE (ABROGATO)**

#### **Art. 99 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE**

1. Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono *e sono evidenziati sulla cartografia di PRG con apposita grafia.*
2. Essi sono:
  - *fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;*

- ~~capitelli votivi, edicole, crocifissi;~~
- ~~archi, stemmi, porticati;~~
- ~~croci, cippi;~~
- ~~elementi vari di importanza storico-tradizionale.~~

1. [Portale in pietra - \(p.ed.156\) via Borelli / Castello delle Flecche;](#)
  2. [Fontana in pietra - \(p.f.3281/1\) - piazza Garibaldi;](#)
  3. [Portale in pietra datato 1799 - \(p.ed.87\) - via Altinate;](#)
  4. [Portale in pietra - \(p.ed.117/1\) - piazza Garibaldi;](#)
  5. [Portale in pietra e cemento datato 1657 \(p.ed.78\) - via Altinate;](#)
  6. [Portale in pietra \(p.ed.43\) - via Giacometti;](#)
  7. [Portale in pietra con concio con testa scolpita \(p.ed.9/2\) - via della Chiesa;](#)
  8. [Portale in pietra con concio scolpito - \(p.ed.225/2\) - via Damiano Chiesa;](#)
  9. [Portale in pietra - \(p.ed.251/1\) - via M.Spagnoli;](#)
  10. [Portale in pietra con concio con anfore scolpite ai lati - \(p.ed.386/1\) - via F.Filzi;](#)
  11. [Portale in pietra - \(p.ed.44/1 e 44/4\) - via Roma;](#)
  12. [Capitello in pietra e muratura - Località Rustiga - \(p.f.1549/3\) - via al Bondone;](#)
  13. [Capitello - \(p.ed.540\) - Località Torricella \(Cava Micheli\)](#)
  14. [Capitello in muratura datato 1836 - Località Gazzo - \(p.ed.423\).](#)
  15. [Capitello in muratura - Località Vegri - \(p.f.795\).](#)
  16. [Capitello in muratura - Località Grezz - \(p.f.1550/2\).](#)
  17. [Capitello / Grotta - Località Canova - \(p.f.1774/8\).](#)
3. *Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.*
  4. *Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*
  5. *Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario. Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.*
  6. *Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.*
  7. *Sono altresì tutelati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio:*
    - a) *ai sensi dell'articolo 11 - Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela - comma 1. lettera a) e del collegato articolo 50 - Distacco di beni culturali - qualora ne ricorrano i presupposti e le condizioni- i beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela quali gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista. Le disposizioni ne vietano il distacco, e in senso esteso anche la demolizione o la realizzazione di interventi che potrebbero portare alla perdita del bene tutelato, fatta salva esplicita autorizzazione del Soprintendente; tale autorizzazione non è invece necessaria qualora sul bene si operino interventi di restauro.*
    - b) *ai sensi del citato articolo 11 punto 1. lettera i) e più specificatamente dalla L. 7 marzo 2001, n. 78, Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale, le vestigia del patrimonio storico della Prima guerra mondiale. In particolare, la legge riconosce il valore storico e culturale delle vestigia della Prima guerra mondiale, come elencate all'art. 1, comma 2, vieta qualsiasi intervento di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche di tali beni e ne promuove la ricognizione, la catalogazione, la manutenzione, il restauro, la gestione e la valorizzazione; dispone inoltre che i soggetti, pubblici o privati che intendono provvedere agli interventi di manutenzione, restauro, gestione e valorizzazione delle cose di cui all'art. 1 debbono darne comunicazione, corredata del progetto esecutivo e di atto di assenso del titolare del bene, almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, alla Soprintendenza competente per territorio.*
    - c) *ai sensi degli artt. 10 e 12 del citato Decreto, sono sottoposti alle disposizioni del Codice le cose immobili e mobili di proprietà di Enti territoriali, enti ed istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e la cui esecuzione risalgia a più di settant'anni, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui allo stesso art. 12. Gli interventi su tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui agli artt. 21 e 22 del D. Lgs. n. 42/2004 fintantoché non ne sia eseguita la verifica dell'interesse culturale.*
    - d) [i Beni architettonici nel Comune di Aldeno dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, sono i seguenti:](#)
      1. [Ex campanile della chiesa di San Zeno di Aldeno \(codice 003.0001\), p.ed. 90 - Presenza di interesse L.364;](#)
      2. [Castello delle Flecche \(codice 003.0002\), pp.edd.152-161/1-156 - Dichiarato di interesse;](#)
      3. [Chiesa parrocchiale di San Modesto Martire \(codice 003.0003\), p.ed 1 - Dichiarato di interesse;](#)
      4. [Cimitero di Aldeno \(codice 003.0004\), p.ed 55 - Dichiarato di interesse;](#)

**Art. 100 - FRONTI DI PREGIO SOGGETTI A PIANO COLORE**

1. Per fronti edilizi di pregio si intendono quelli continui, prospicienti spazi pubblici o ineditati, che per la loro elevata qualità concorrono a determinare ambienti urbani particolarmente significativi.
2. Indipendentemente da quanto prescritto per le relative unità edilizie, sui tali fronti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione e conservazione.
3. In particolare per le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia, l'intervento dovrà mantenere e ripristinare le parti originali del fronte di pregio e tendere ad armonizzarlo il più possibile con le unità edilizie adiacenti, rispettandone materiali, proporzioni e dimensioni, forature e ritmi compositivi.
4. Le indicazioni progettuali puntuali e specifiche relative agli interventi di recupero e salvaguardia per l'intero fronte edificato di pregio, fanno anche riferimento al vigente "Piano Colore" predisposto dall'Amministrazione comunale ed approvato con Delibera n.42 dd.26 ottobre 1999.
5. L'intervento di recupero, realizzato su un'intera unità edilizia, caratterizzata da un fronte di pregio, deve obbligatoriamente comprendere il fronte stesso.

**Art. 101 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI**

1. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'Unità Edilizia esistente, che di edificazione soggetta a Piano attuativo, è previsto oltre al rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art. 111, delle indicazioni del Piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G./IS.
2. Il rispetto degli allineamenti è sempre obbligatorio, peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico o per soddisfare esigenze in relazione alla Legge 13/89.

**Art. 102 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Nuove destinazioni d'uso sono consentite solo se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono consentite.
2. La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:
  - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G./IS ad interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento la SUN esistente adibita a residenza non dovrà essere inferiore al 50% della SUN complessiva dell'Unità Edilizia;
  - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G./IS ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.
3. I precedenti criteri non si applicano qualora l'Unità Edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni ed ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
4. Fermo restando l'obbligo della richiesta del permesso di costruire o di presentazione della SCIA, per gli interventi comprendenti opere edilizie, le modifiche di destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette alla presentazione della SCIA. Nel caso di richiesta del cambio di destinazione d'uso, l'interessato dovrà comunque fornire tutta la documentazione necessaria a valutare in termini edilizi ed urbanistici le trasformazioni che si propongono: in particolare la documentazione relativa agli spazi liberi di pertinenza dell'Unità Edilizia, alla viabilità di accesso, ai parcheggi e ai garage, alle destinazioni d'uso in atto e previste.

## Capo VI - STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G./IS

**Art. 103 - GENERALITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

1. L'individuazione di eventuali strumenti attuativi della pianificazione dell'insediamento storico, deve essere attivata in sintonia con quanto previsto dal Titolo II, Capo III della L.P. 15/2015.

**Art. 104 - "AREA MUNICIPIO" - COMPARTO N.1**

1. Interessa l'area così delimitata: a ovest dall'unità edilizia n.342 V7 (Municipio), a sud da via Filzi, a nord da via D. Chiesa. e a est dalle u.e. 339-340-343 (residenze private). Più all'interno dell'area, prospiciente il lato nord è ubicata l'unità edilizia n. 341 V6 (scuole elementari) e il monumento ai caduti. La zona risulta individuata nella cartografia di progetto del P.R.G./IS e contrassegnata dal cartiglio C1.
2. A seguito della costruzione di una nuova scuola e del programmato spostamento del monumento l'area è interessata ad una operazione di riqualificazione finalizzata ad elevare la qualità urbana dell'isolato edilizio esistente.



**Art. 104bis - "AREA CASSA RURALE" - COMPARTO N.2**

1. Interessa l'area della Cassa Rurale, soggetta a piano di riqualificazione urbana ai sensi della L.P.15/2015 ed è evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente articolo e riguarda l'unità edilizia p.ed.571 (scheda C8).

**Art. 104ter - EDIFICI OGGETTO DI ACCORDO URBANISTICO**

1. Le unità edilizie schedate con sigla C7 (evidenziata in cartografia con lo specifico riferimento normativo al presente articolo), contraddistinte dalle particelle edificiali 432-927-492 CC. Aldeno, sono soggette a specifico accordo in materia urbanistica ai sensi dell'art. 25 della L.P. n.15/2015, stipulato tra il Comune di Aldeno e i proprietari degli immobili in oggetto, nell'ambito della Variante puntuale per opere pubbliche approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1117 di data 04 agosto 2020. Tale accordo è posto in allegato alle presenti Norme di attuazione.

## Capo VII - INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE

**Art. 105 - AREA DI PERTINENZA**

1. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:
  - orti e giardini;
  - cortili privati **strade e piazze;**
  - coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.)
  - **aree dove è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.**
2. Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati, coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia, se e come previsto dalla scheda dell'unità edilizia che è parte integrante della presente normativa.
3. E' ammessa anche la edificazione di costruzioni accessorie con le limitazioni del successivo comma 8. del presente articolo.
4. Nelle aree di pertinenza destinate dal Piano ad orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle procedure derivanti dall'obbligo di Piano di Comparto, sono ammessi gli interventi di:
  - pavimentazione;
  - modifica dell'andamento naturale del terreno.
5. Nelle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili, oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola, i seguenti interventi:
  - ripristino di pavimentazioni tradizionali;
  - modifiche dell'andamento naturale del terreno;
  - piantumazione arboree ed arbustive.
6. **Le strade e le piazze ed i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto, non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private dove sono ammessi i seguenti interventi:**
  - **arredo urbano;**
  - **piantumazione arborea ed arbustiva;**
  - **ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;**
  - **mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale manomessa o degradata;**

**Abrogato****7. Abrogato**

8. L'edificazione di costruzioni accessorie (legnaie) sulle aree di pertinenza, è ammessa **solo negli Isolati B, I, N, O, AE, AH, AM, e** nel rispetto delle seguenti norme:
  - preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'Unità Edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;
  - preventiva demolizione di volumi individuati dal P.R.G./IS come «unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta», con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
  - lotto minimo non inferiore a mq 140 di superficie libera o resa libera;
  - impiego di materiali tradizionali, copertura con tetto a falde con pendenza compresa tra il 33 e il 38%, con superficie coperta (Sc) non superiore a 12 mq e altezza di m 2,00 in gronda e m 2,60 al colmo del tetto. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in cotto o in lamiera di rame ed è eventualmente ammessa la posa di pannelli solari o fotovoltaici come disciplinata dall'art.29 del Regolamento urbanistico-edilizio della L.P.15/2015. Lo sporto di gronda sarà compreso tra m 1,00 e m 0,50. Il manufatto dovrà essere realizzato con travi, tavolati e listelli di legno naturale o trattato con protettivi trasparenti. I listelli di tamponamento



dovranno essere alternati con spazi vuoti. Tali costruzioni sono prive di volume urbanistico (Vt) o di superficie utile netta (SUN). Distanze da edifici e da confini come stabilito nell' Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n.2023 del 3 settembre 2010.

9. I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti ad unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G./IS come:
  - «Unità edilizie destinate a restauro»;
  - «Unità edilizie destinate a risanamento conservativo»;
  - «Manufatti di interesse storico-culturale»;
10. E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

#### **Art. 106 - VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE**

1. Sulle aree classificate dal P.R.G./IS come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:
  - pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
  - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
  - ripristino di recinzioni (in legno) e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - creazione o ripristino di marciapiedi;
  - piantumazione arborea sui lati strada con essenze locali;
  - apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da REC., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
2. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G./IS, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
  - creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
3. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

## **Capo VIII - INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI**

#### **Art. 107 - AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO**

1. Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:
  - il recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 90 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G./IS come edifici sparsi di interesse storico - artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda.
  - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume;
  - le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;
  - il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
  - la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;
  - la realizzazione di aree a verde pubblico.
2. In dette aree sono vietate:
  - le nuove costruzioni;
  - la modifica dell'andamento naturale del terreno;
  - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista.

#### **Art. 108 - EDIFICI E AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche ad esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:
  - recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell'art. 102;
  - edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:
    - superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 mq;
    - altezza massima contenuta entro i 4 m, dal colmo della copertura;

- copertura con tetto a più falde;
- edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 111;
- esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
- parcheggi regolamentati.

Per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 61 (aree per servizi pubblici) delle norme di attuazione del P.R.G./IS, con il rispetto dell'art. 111 delle presenti Norme.

Per le aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 61 delle norme di attuazione del P.R.G./IS con il rispetto del 9 comma dell'art. 95 (costruzioni accessorie), dell'art. 111 delle presenti Norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.

2. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.
3. La previsione urbanistica evidenziata sulla cartografia del PRG-IS con lo specifico riferimento normativo al presente comma 3. in corrispondenza delle particelle edificiali 484 e 13/5 CC. Aldeno (scheda B31), è direttamente collegata con la variante puntuale al PRG-IS approvata con delibera della Giunta provinciale n. 2267 del 5 settembre 2008 (Prot. n. 530/08D), finalizzata alla realizzazione di un'attrezzatura ricettiva (ostello) al fine della valorizzazione anche turistica del centro storico di Aldeno.

#### **Art. 109 - AREE PER MIGLIORAMENTI VIARI**

1. Nelle aree indicate dal P.R.G./IS come suscettibili di miglioramenti viari sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) demolizione di porzioni di unità edilizie, anche in difformità con quanto prescritto per le singole categorie tipologiche di appartenenza ad esclusione degli edifici classificati a restauro;
  - b) demolizione di opere di sostegno e di recinzione;
  - c) modifica dell'andamento naturale dei terreni;
  - d) quanto altro previsto al primo comma dell'art. 111 delle presenti Norme.
2. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

#### **Art. 110 PARCHEGGI**

1. Nelle aree destinate dal P.R.G./IS a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.
2. In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - copertura piana e, se del caso, interrata;
  - altezza massima non superiore ai 6,00 m dall'estradosso della copertura;
  - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'Art. 111.
3. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.
4. Nelle aree classificate dal P.R.G./IS come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:
  - pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
  - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - creazione o ripristino di marciapiedi;
  - piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
  - apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da REC, nonché l'organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
5. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G./IS, sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
  - creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
  - creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
6. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

## **Capo IX - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 111 - MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI - PRONTUARIO**

1. Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli Insediamenti Storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto; prioritariamente gli aumenti di cubatura dovranno essere finalizzati alla regolarizzazione tipologica come previsto dalla «Tabella A» compresa nel Prontuario;
- dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona. E' comunque ammesso l'uso di materiali e tecniche non strettamente legati alle caratteristiche dell'edilizia di antica origine, purchè questi si caratterizzino quali interventi coscienti capaci di dialogare - per autenticità e dignità - con le preesistenze, proponendosi come elementi di riferimento non mimetico al patrimonio costruito e di espressione della contemporaneità architettonica;
- al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli Insediamenti Storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G./IS del Comune di Aldeno, un prontuario nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia storica, unitamente ad un all'elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati ammessi;
- Con specifico riferimento al vigente Piano Colore approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.42 dd.26 ottobre 1999, le indicazioni in esso contenute riferite alla coloritura degli edifici e in maniera più ampia al trattamento delle superfici esterne devono essere osservate, analogamente a quelle contenute nel Prontuario di cui al terzo comma del presente articolo.
- Per gli aspetti cromatici il prontuario fa riferimento al vigente Piano Colore del centro storico del Comune di Aldeno (approvato dal Consiglio comunale con Delibera n.42 dd. 26 novembre 1999) che ha stabilito le indicazioni cromatiche (tavolozza dei colori) per le facciate e per le ante d'oscuro, nonché la tipologia delle finiture dei prospetti e degli eventuali apparati decorativi, per i fronti edilizi di via Altinate (lato ovest), piazza Garibaldi (lato ovest), via Spagnoli (lato sud) e via III Novembre (lato ovest).
- Per tutti gli altri edifici del centro storico, non trattati dal vigente Piano colore del Comune di Aldeno, il prontuario fa riferimento alla "gamma di colori ad utilizzo libero" definite dalla Deliberazione della Giunta provinciale n. 277 del 22 febbraio 2018.

#### **Art. 112 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI**

1. Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo - acustico con l'esclusione del cappotto esterno sulle murature in pietra, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante interna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
2. Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.
3. E inoltre sempre ammesso quell'aumento di volume, necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35-40%), che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

#### **Art. 113 - AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è consentito limitatamente a quanto stabilito dall'articolo precedente e nel caso di applicazione dell'art.105 della L.P.15/2015, come specificato nel successivo art.114bis.

Rimane in capo alla Soprintendenza per i beni culturali la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, e, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile, dove si configura contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del citato D.Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato. Ciò in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.

#### **Art. 114 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda in corrispondenza della dicitura «Ristrutturazione edilizia» seguita dalle lettere «A», «B», «C». «D» che individua diversi tipi di intervento, secondo le modalità stabilite nel precedente art.90, comma 2, lettere f, g, h, i.
2. A partire dall'entrata in vigore dell'originario P.G.T.I.S., adottato dall'Assemblea Comprensoriale "C5" con Delibera n.35 d.d. 19.06.1987, l'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:
  - a) preliminare demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
  - b) realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti, salvo aggiustamenti motivati da opportunità costruttive od urbanistiche;

- c) utilizzo esclusivamente residenziale;
- d) uso dei materiali tradizionali come previsti nell'art. 111 delle presenti Norme ;
- e) rispetto dei diritti di terzi e delle norme in vigore che regolano l'edificazione in aderenza o a distanza dai confini inferiori a quanto previsto dal C.C.

2. L'intervento di ampliamento è equiparato a nuova costruzione.

#### **A. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «A»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione dell'unità edilizia di riferimento e per un aumento dell'altezza non superiore a m 1,00.
2. L'ampliamento dovrà essere finalizzato esclusivamente al raggiungimento dell'altezza minima utile per i sottotetti abitabili, ed attenersi ai seguenti criteri:
  - continuità delle murature perimetrali del nuovo volume con quello preesistente;
  - il nuovo volume non potrà comunque superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, delle unità edilizie eventualmente adiacenti.

#### **B. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «B»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per aggiunta laterale nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente dell'intera unità edilizia di riferimento ed attenersi, salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda dell'unità edilizia, ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con le fronti delle unità edilizie latitanti, nel caso di edificato a schiera o a blocco;
  - allungamento del corpo di fabbrica negli altri casi;

#### **C. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO di TIPO «C»**

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.

#### **D. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO «D»**

4. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
5. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
6. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
  - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'Unità Edilizia eventualmente adiacente;
  - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
  - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.
4. L'intervento di ampliamento per sopraelevazione e/o aggiunta in aderenza è equiparato a nuova costruzione.

#### **Art. 114bis - SOPRAELEVAZIONI PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015**

1. L'art.105 della L.P. n.15/2015, prevede il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, eventualmente anche in deroga allo strumento urbanistico e per una sola volta, la sopraelevazione negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, finalizzata al recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tale sopraelevazione è consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima

utile abitabile, e comunque entro il limite massimo di un metro, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle misure perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Detto Intervento è ammesso in alternativa alle disposizioni analoghe stabilite dal PRG e quindi subordinato al parere della CPC.

2. Rimane in capo alla Soprintendenza per i beni culturali la competenza autorizzativa per i lavori da effettuarsi su beni tutelati dal D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, e, per quanto disposto dagli artt. 877 e 879 del Codice Civile, dove si configura contiguità tra un edificio vincolato ed uno passibile di sopraelevazione, si determina la competenza della Soprintendenza per i beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del citato D.Lgs. n. 42/2004, per valutare se sussistano le condizioni per concedere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in aderenza al bene vincolato. Ciò in relazione alle finalità delle norme speciali in materia di beni culturali, volte alla conservazione e tutela del bene.
3. *A seguito dell'aggiornamento 2020 della schedatura del PRG/IS di Aldeno, le indicazioni sulle possibilità o meno di applicazione dell'art.105 della L.P. 15/2015, sono riportate direttamente nelle specifiche schede di ciascuna unità edilizia.*
4. *Gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di cui al comma precedente, sono specificamente elencati nell'elaborato di sintesi allegato alle presenti Norme.*

#### **Art. 115 - NUOVE COSTRUZIONI**

1. La nuova edificazione può essere prevista per il ripristino del tessuto sia come intervento edilizio diretto, che soggetta a Piano attuativo. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, è previsto il rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio che determina le caratteristiche volumetriche della costruzione, delle prescrizioni del Prontuario di cui all'art. 111, delle indicazioni del Piano attuativo, nonché il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G./IS.
2. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.

#### **Art. 116 - DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI**

1. Per le unità edilizie soggette a risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia ai sensi degli articoli 89 e 90 delle presenti Norme, è ammessa la deroga in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
2. La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a quella prevista dalla d.G.P. 2023 e s.m.
3. E' ammessa l'edificazione in aderenza, appoggio o a distanza inferiore da quella sopra definita, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
4. La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a quella minima ammessa dalla d.G.P. 2023 e s.m.
5. E' ammessa l'edificazione in aderenza o appoggio ad un fabbricato esistente. Nel rispetto del primo comma è ammessa l'edificazione sulla linea di confine, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
6. Se non indicato diversamente in cartografia, i nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti dei volumi limitrofi.
7. Ampliamenti di volume per sopraelevazione, su unità edilizie prospicienti pubbliche vie o spazi pubblici, sono ammessi nel rispetto di quanto stabilito dalla d.G.P. 2023 e s.m. per le distanze tra gli edifici.

#### **ALLEGATI AL FASCICOLO COMPLETO DELLE NTA:**

[ACCORDO URBANISTICO ALLEGATO ALLA SCHEDA PRG-IS C7](#)

[ELENCO BENI ARCHITETTONICI DICHIARATI DI INTERESSE CULTURALE AI SENSI DEL D.LGS 42/2004](#)

[VARIANTE 2020 AL PRG-IS - TABELLE DI RAFFRONTO SCHEDATURA \(PIANO VIGENTE / VARIANTE\)](#)



## 5. INTEGRAZIONI CONCLUSIVE RICHIESTE DAL SERVIZIO URBANISTICA CON COMUNICAZIONE DD. 08/05/2023 (PROT.N. S013/2023/18.2.2-2022-99GB) PER- VENUTA DOPO LA DEFINITIVA ADOZIONE

Con comunicazione **S013/2023/18.2.2-2022-99GB** di data **08/05/2023**, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, verificati i contenuti della variante adottata in via definitiva con Delibera commissariale n. 1 di data 28 febbraio 2023 in adeguamento al Verbale n. 16/22 dd. 25/10/2022 della Conferenza di Pianificazione (Pratica 2952), ha dato atto che gli stessi risultano coerenti con le indicazioni riportate nel predetto parere, fatta eccezione per le seguenti osservazioni emerse in sede di istruttoria tecnica:

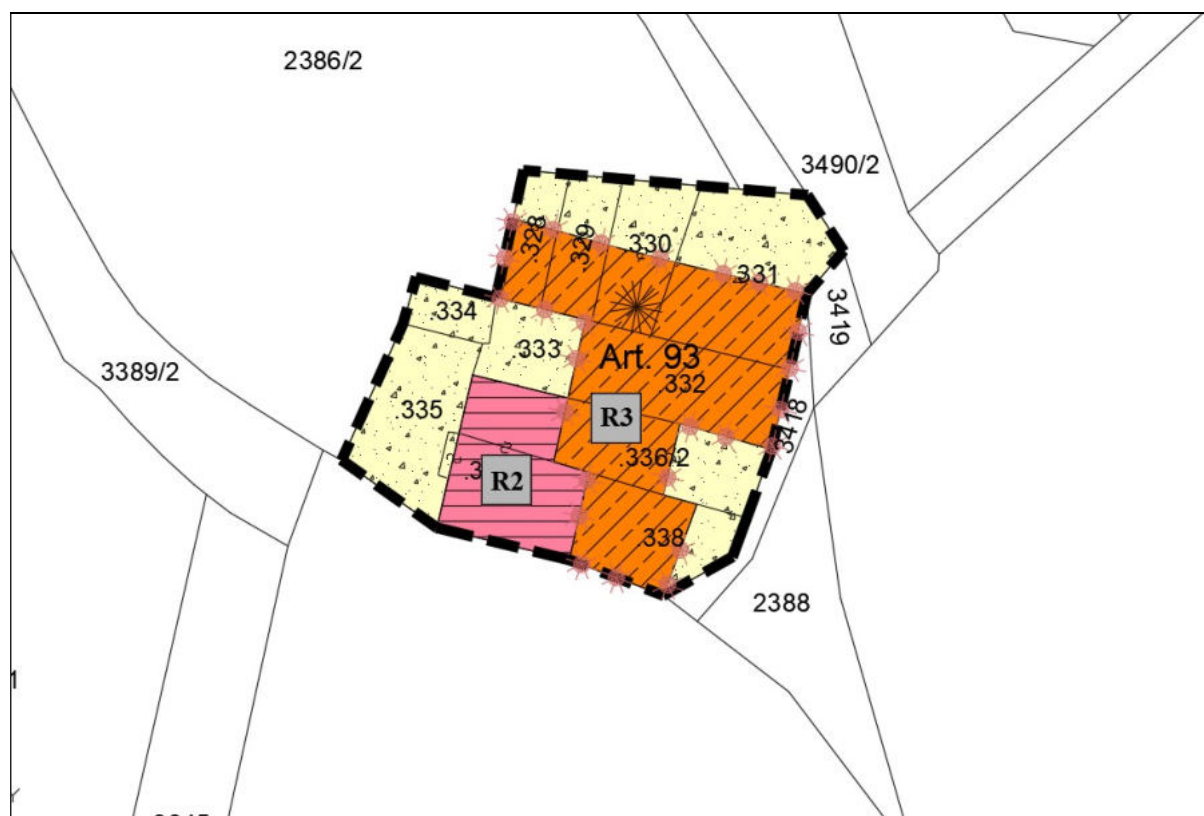
- gli edifici **B21, B23, E5, H12, I11, I34, L6, M7, M8, N7, N25, N26, O6, Q2, Q3, Q15, S6, S21** oggetto di variante non risultano perimetrati nel file shp **V\_100**;
- in corrispondenza della **scheda X2** il dato SHP e la cartografia PDF risultano in discordanza, permanendo il dato **A206\_P** non utilizzato in cartografia. Inoltre nella medesima scheda manca il riferimento normativo all'art.93 (presente in cartografia);
- in corrispondenza della **scheda E5** il dato SHP risulta invariato mentre la categoria di intervento è stata correttamente modificata da **R3A** ad **R3B**.

In tal senso si specifica che:

- dopo opportune verifiche e anche a seguito di un confronto verbale con i tecnici del Servizio Urbanistica (ing. Boratti e arch. Berti), è stato appurato che, per le **schede B21, B23, E5, H12, I11, I34, L6, M7, M8, N7, N25, N26, O6, Q2, Q3, Q15, S6, S21**, per le quali è stata segnalata l'assenza della perimetrazione **V\_100**, non essendo di fatto presenti modifiche evidenti e sostanziali (rispetto al PRG-IS vigente) tali da giustificare l'introduzione della perimetrazione con lo shape **V\_100** in questione, non vengono apportate modifiche né alla cartografia (in formato pdf) né agli shape, che rimangono quindi invariati rispetto alla definitiva adozione;
- per quanto riguarda invece la **scheda X2** riferita a **Maso case Carli**, si specifica che è stata condivisa l'osservazione del Servizio Urbanistica (che sotto il profilo grafico ha rilevato la mancanza di retino sulla planimetria e la conseguente discordanza tra elaborati grafici in formato pdf e dati shape) ed è stata pertanto aggiornata la tavola di piano; con l'occasione è stata altresì rilevata ed eliminata l'incongruenza formale dovuta al fatto che la "ricostruzione su ruderi" non è una categoria di intervento stabilita dalla legge urbanistica e pertanto per tale scheda è stata adeguata (come mera conversione, senza introdurre una

modifica sostanziale) la categoria di intervento ai sensi dell'art. 77 della 15/2015 assegnando ora la categoria **R3A** al posto della **sostituzione edilizia** che oltretutto appariva sugli SHP e non in mappa. Viene in ogni caso confermato il riferimento normativo all'art. 93 della 15/2015, RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI;

- infine per la **scheda E5**, che rispetto alla preliminare adozione aveva subito una modifica a seguito dell'accoglimento di una osservazione (categoria di intervento modificata da **R3A** ad **R3B**) sono stati sia aggiornati i dati shape che aggiunto il perimetro **V100\_P** in cartografia.



**estratto cartografia conclusiva riferita alle schede X1 e X2 - Maso case Carli**

Comune di Aldeno - PRG Insediamenti Storici  
SCHEDATURA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ALDENO

numero identificativo edificio / scheda: **X2**

#### PROGETTO DEL FABBRICATO

1. Categoria di intervento prevista:

**RISTRUTTURAZIONE R3 A**

**RICOSTRUZIONE SU RUDERI RR**

2. Prescrizioni:

**2.1 L'unità edilizia è soggetta a quanto stabilito dall'Art. 93 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DANNEGGIATI O DISTRUTTI delle NdA del P.R.G.**

**2.2 non è consentita la sopraelevazione (deroga ai sensi del 2. comma Art. 105 della L.P. 15/2015)**

3. Indicazioni progettuali:

#### FOTO DEL FABBRICATO



**estratto scheda X2 (stesura conclusiva) - Maso case Carli**

## **6. DOCUMENTAZIONE CONCLUSIVA DELLA VARIANTE 2020**

La presente **Variante 2020** al PRG-IS del Comune di Aldeno, nella **stesura conclusiva maggio 2023**, predisposta per l'approvazione da parte della Giunta Provinciale, è composta dai seguenti elaborati:

- ◇ **Relazione Illustrativa unificata comprensiva di Rendicontazione urbanistica e del documento di risposta alle osservazioni pervenute dopo la preliminare adozione;**
- ◇ **Cartografia informatizzata a base catastale:**
  - **tavola 1 in scala 1: 1000: catasto e funzioni;**
  - **tavola 2 in scala 1: 1000: schedatura;**
  - **tavola 3 in scala 1: 1000: categorie di intervento;**
  - **tavola 4 in scala 1: 5000: inquadramento generale;**
  - **tavola 5 in scala 1: 1000: varianti.**
- ◇ **N. 329 schede relative agli edifici (312) e ai manufatti di interesse storico-culturale (17) situati dentro e fuori centro storico raggruppati in 4 fascicoli:**
  - Fascicolo 1: isolati A-B-C-D-E-F-G-H;**
  - Fascicolo 2: isolati I-L-M-N-O-P;**
  - Fascicolo 3: isolati Q-R-S-T-U-V-Z-X-Y;**
  - Fascicolo 4: manufatti di interesse storico-culturale;**
- ◇ **Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico;**
- ◇ **Norme di attuazione stesura di raffronto (testo completo con allegati).**