

Elaborato:

07

COMUNE DI COMANO TERME
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE SOSTANZIALE 2024

PEM

REGOLAMENTO

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO**

Con raffronto degli articoli oggetto di variante

Ottobre 2024 - Adozione preliminare

dott. arch. Remo Zulberti
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
REMO ZULBERTI

692 sez. A ARCHITETTURA

*Progetto originario degli anni 2019/2020/2021
a cura del dott. Arch. Emanuele Bernardi*



Sommario

REGOLAMENTO RIFERITO AI MANUFATTI FACENTI PARTE DEL.....	2
Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente	2
Verifica delle interferenze con la Carta di sintesi della pericolosità:.....	2
RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PARZIALMENTE RUDERI	2
TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE PER EDIFICI SPARSI (DI MONTAGNA)	3
INTERVENTI VINCOLANTI: AMMESSI E VIETATI	4
Conservazione degli elementi particolari individuati all'interno delle schede di analisi e nel repertorio fotografico;	4
REQUISITI IGIENICO SANITARI.....	5
I presenti requisiti trovano applicazione nelle operazioni di recupero ai fini abitativi, non permanenti, degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo-pastorali.....	5
Approvvigionamento idrico:	5
Requisiti igienico-sanitari dei locali:.....	5
Smaltimento reflui:.....	6
PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO PER TIPOLOGIA.....	7

REGOLAMENTO RIFERITO AI MANUFATTI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO (PEM)

Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il PRG disciplina le condizioni e le modalità da osservare nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente destinato originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali, anche per consentirne il riutilizzo a fini abitativi non permanenti.
2. Il PRG:
 - a) individua gli edifici/manufatti tradizionali esistenti o da recuperare;
 - b) definisce, tenuto conto delle indicazioni contenute nei manuali tipologici del PTC, le modalità da osservare per un corretto recupero ed ogni altro elemento necessario per una corretta progettazione degli interventi sulla base di quanto stabilisce l'art.104 -comma 5- della L.P.15/15;
 - c) specifica i requisiti di carattere igienico-sanitario, indispensabili per consentire l'utilizzo abitativo non permanente degli edifici, anche in deroga alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e ai contenuti delle Leggi.

Verifica delle interferenze con la Carta di sintesi della pericolosità:

1. Per qualsiasi opera edilizia e/o infrastrutturale deve essere assicurato il rispetto e il rinvio alle disposizioni della Carta di Sintesi della Pericolosità di cui al capo IV delle norme di attuazione del PUP in quanto prevalenti su tutti i contenuti del PRG vigente e adottato, come disposto dall'art. 22 comma 3 della L.P. 15/2015).
2. I contenuti di tali strumenti in contrasto con la carta di sintesi e con i suoi aggiornamenti sono disapplicati. Il grado di penalità evidenziato dalla Carta di sintesi della pericolosità è riportato nei certificati di destinazione urbanistica.” Ai sensi dell'articolo 22, comma 2 della l.p. n. 15/2015, con l'approvazione della Carta di sintesi della pericolosità **cessano di applicarsi le disposizioni del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche in materia di uso del suolo.**
3. Gli interventi di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio sono effettuati, di norma, senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione.

RICOSTRUZIONE DI EDIFICI PARZIALMENTE RUDERI

Gli edifici e i manufatti esistenti (anche solo parzialmente, comunque tali da consentire l'identificazione della forma) , sono stati analizzati, schedati e fotografati; è possibile ricostruire i volumi e recuperare le superfici preesistenti, (purché individuati catastalmente, **purché compatibili con le prescrizioni vincolanti della CSP** e purché soddisfino almeno due dei tre criteri stabiliti dalla Delibera n.376 dd.18/11/1996) sempre che gli edifici parzialmente ruderi siano tali da consentire l'identificazione della forma e adeguatamente documentati a livello catastale, o iconografico o da altra documentazione valida ai sensi della L.P 15/15 art.107 comma 2 che si utilizza per stabilire i

requisiti minimi riferiti alla possibilità di recupero degli edifici; qualora non sia possibile fare riferimento ad una documentazione iconografica assolutamente attendibile, la ricostruzione dovrà rispettare gli standard di rapporto fra pianta ed alzato ammessi dalla tradizione, in dipendenza dalla specifica tipologia edilizia. Per eventuali edifici non schedati si applicano queste stesse norme.

I limiti di cui sopra, non si applicano nel caso di edifici con consistenti murature in elevazione: debbono ritenersi tali i manufatti caratterizzati dalla presenza di strutture murarie perimetrali in elevazione, aventi una altezza fino alla quota di imposta delle strutture lignee del tetto della costruzione (dormiente in falda), le quali consentono il riscontro degli esatti limiti planivolumetrici dell'edificio preesistente, nonché della relativa caratterizzazione architettonica; per tali manufatti pertanto è possibile il recupero nel rispetto delle **dimensioni planivolumetriche preesistenti**. In totale sono in possesso dei requisiti minimi n.15 edifici parzialmente crollati evidenziati nelle schedature di seguito;

Per alcuni ruderi di edifici, come evidenziato nella specifica schedatura, in assenza dei requisiti minimi previsti dall'art.107 della L.P. 15/15, non è consentita la ricostruzione, a meno che non si produca adeguata documentazione sempre in linea con i criteri stabiliti dall'art.107 della L.P.15/15.

Per i manufatti compresi nel PEM la categoria della ristrutturazione edilizia, se comporta interventi di demolizione e ricostruzione, si applica solo limitatamente alle parti lignee, ove esistenti, nel rispetto del sedime originario.

La ricostruzione è possibile con la condizione che si obblighi il proprietario alla regolare coltivazione o allo sfalcio dei prati, se esistenti, di tutte le unità catastali di pertinenza. Di tali impegni dovrà essere fatta esplicita menzione nella concessione edilizia come condizioni accettate per le ricostruzioni si dovranno comunque seguire le tipologie costruttive tradizionali della zona, caratterizzate, perlopiù, da murature in pietrame intonacato raso-sasso e da strutture lignee; manto di copertura con tegole tipo cotto e/o in lamiera. Ai sensi della L.P.15/15 –art.104- è ammessa la destinazione d'uso residenziale non permanente.

TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE PER EDIFICI SPARSI (DI MONTAGNA)

Le tipologie architettoniche di riferimento più ricorrenti sul territorio del Comune di Comano Terme sono le seguenti:

- edificio con zoccolo in muratura e struttura lignea tipo “blockbau”
- edificio con struttura “blockbau”, eventualmente con annesso cascine;
- edificio in muratura con fronte aperto in legno

Destinazioni d'uso ammesse:

Gli edifici catalogati possono modificare la loro destinazione d'uso da rurale ad abitativo stagionale non permanente ai sensi dell'art. 104 della L.P. 15/2015 e dei criteri approvati con delibera di Giunta Provinciale n. 611 dd. 22/03/2002. Nelle schede di analisi/catalogazione, nella sezione “PROGETTO” possono essere precisate ulteriori categorie d'uso ammesse oltre quella abitativa stagionale.

Sempre nella scheda possono essere precisati limiti al cambio d'uso, nel caso di volumi accessori che non possono godere di autonomo uso, ma che dovranno quindi mantenere un vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale.

Per gli edifici ESISTENTI E PREESISTENTI è prevista la possibilità di modifica della destinazione d'uso e la ricostruzione. Fra le categorie d'uso ammesse possono quindi esservi:

- a) Agricolo
- b) Abitativo: Si intende abitativo stagionale non permanente - salvo il caso in cui il fabbricato sia già abitativo permanente- ai sensi della normativa relativa al recupero del patrimonio edilizio montano. La destinazione d'uso abitativo/stagionale non dà titolo alla richiesta al Comune di servizi inerenti

l'urbanizzazione e o la continuità annuale della fornitura dei servizi. La fruibilità della viabilità di montagna e l'erogazione dei servizi locali potrà essere interrotta a seguito di esigenze di carattere collettivo e generale o eventi non prevedibili

- c) di servizio: si tratta di destinazione assegnata a manufatti accessori di carattere minore legati con vincolo di pertinenzialità ad edifici con diversa funzione;
- d) produttivo: destinazione s'uso ammessa nel caso di preesistenti attività diverse da quella agricola, che potranno essere mantenute;
- e) deposito: funzione d'uso assegnata a manufatti minori legati da vincolo di pertinenzialità con edifici già con destinazione d'uso agricola e/o abitativa stagionale.

INTERVENTI VINCOLANTI: AMMESSI E VIETATI

Conservazione degli elementi particolari individuati all'interno delle schede di analisi e nel repertorio fotografico;

- mantenimento delle pendenze tradizionali della copertura;
- mantenimento degli intonaci originari in malta di calce coprente o a raso sasso;
- mantenimento della composizione di facciata del fronte principale verso valle (forometria rapporto vuoti/pieni. ecc.);
- conservazione della posizione e della dimensione di eventuali graticci esterni;
- conservazione degli stipiti in pietra;
- conservazione di elementi di pregio artistico interni o esterni.
- nel recupero delle parti strutturali in legno a vista viene prescritto l'utilizzo di legname in abete e/o larice

Guida agli interventi edilizi

- Tutti gli interventi sono rivolti al mantenimento e al recupero dei caratteri tradizionali e si attuano anche attraverso la sostituzione di elementi specifici incongrui o la rimozione di modifiche di facciata, nonché la preventiva demolizione di superfetazioni e aggiunte non coerenti con la struttura tradizionale del manufatto;
- Il volume originario fuori-terra va mantenuto, salvo nei casi di comprovata necessità di adeguamento tecnologico;
- Negli interventi edilizi devono essere rispettati i rapporti formali e dimensionali tra elementi in muratura, elementi lignei e forature nonché tra pieni e vuoti, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali;
- Gli intonaci, le rasature e le fugature, devono essere eseguite solo con malta di calce e con inerti del luogo;
- Le parti lignee non devono essere trattate con vernici colorate o tinte di essenze lignee. Vanno messi in opera solo tavolati e travi lavorati in modo tradizionale, evitando superfici lisce e tornite, perlinature o sciaveri (scorzi). Inoltre è prescritto l'uso di essenze locali (abete o larice), che per le parti strutturali devono avere sezione tradizionale;
- È ammesso il solo ripristino dei balconi, esistenti originariamente, in legno eseguito con tipologia tradizionale;
- La struttura del tetto, il numero delle falde, la pendenza e l'orientamento vanno mantenuti come in origine;
- Per il manto di copertura devono essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale quali le scandole in legno, lamiera, tegole.

Interventi sulle pertinenze

- Il rapporto esistente tra l'edificio montano e il sito naturale circostante deve essere mantenuto, evitando scavi e riporti che alterino, in modo irreversibile, l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio.
- ~~È vietata la realizzazione in materiali cementizi, sintetici, ceramici o lapidei segati a spacco di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni.~~
- La realizzazione di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici o ceramici deve essere evitata.
- Eventuali recinzioni sono consentite esclusivamente in legno (Hmax 150cm) e nel rispetto e limiti delle norme di zona contenute nelle NdA.
- Va eseguita la manutenzione ambientale delle pertinenze dei fabbricati (sfalcio dei prati e altro..)

Edifici accessori: In generale non è ammessa la realizzazione di eventuali autorimesse e di depositi, anche in legno, nelle pertinenze degli edifici montani che modificano la configurazione del fabbricato o dei luoghi mediante aggiunta di volumi o tettoie o che interferiscono con la percezione visiva del medesimo, fatte salve le legnaie ed eventuali indicazioni specifiche contenute nelle schede di catalogazione e progetto.

Le legnaie, di dimensione massima 2,50 m x 1,50 m con altezza massima 2,00 m, nel limite di una per edificio, devono essere eseguite in legno, addossate alla parete retrostante, con manto di copertura analogo a quello dell'edificio principale. Tali strutture sono soggette al rispetto delle distanze previste dalla norma per i manufatti accessori. Non sono consentite legnaie per gli edifici principali che risultano già dotati di manufatti accessori o pertinenziali.

REQUISITI IGIENICO SANITARI

I presenti requisiti trovano applicazione nelle operazioni di recupero ai fini abitativi, non permanenti, degli edifici destinati originariamente ad attività agricole silvo-pastorali.

Qualora l'abitazione abbia carattere di permanenza si applicano i requisiti delle abitazioni a fini residenziali.

Approvvigionamento idrico:

L'approvvigionamento idrico può avvenire in una delle seguenti forme:

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

Requisiti igienico-sanitari dei locali:

Nell'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio edilizio montano tradizionale, per consentire l'utilizzo non permanente a fini abitativi degli edifici sono ammesse le seguenti dimensioni minime:

- a) altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;
- b) altezza interna media ponderale dei locali in sottotetto 1,80 m;
- c) rapporto di illuminazione e aerazione 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;
- d) locale igienico di almeno 2,00 mq. con wc e lavabo ed eventuale doccia, ma comunque munito di apertura esterna diretta o di ventilazione diretta sull'esterno.

Smaltimento reflui:

A seconda della zona e delle precauzioni necessarie dal punto di vista idrogeologico e tutela delle falde acquifere, lo smaltimento delle acque reflue può avvenire:

- tramite allacciamento alla pubblica fognatura;
- tramite fosse biologiche di tipo Imhoff;
- tramite fosse a tenuta stagna.

L'intervento che preveda la realizzazione di impianti di smaltimento dei reflui dovrà essere accompagnato da idonea perizia geologica.

Il regolamento di fognatura detterà norme relativamente al controllo ed alla denuncia ed autorizzazione degli scarichi, in conformità con il Testo Unico delle norme di tutela delle acque dall'inquinamento.

PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO PER TIPOLOGIA

Sono stati censiti e catalogati i manufatti che hanno le caratteristiche per essere considerati nel PEM, quindi con precisa individuazione catastale, secondo questa classificazione sulla base della “tipologia” di appartenenza: casa/baita, struttura a capanna (cioè con copertura che “muore” nel terreno), edificio parzialmente rudere con consistenti murature rif. Art.107 L.P.15/2015), ruderi (solo tracce di sedime).

COMUNE DI COMANO TERME					
QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE SCHEDE DI RILEVAZIONE					
N° SCHEDE	TIPOLOGIA GIA' DEFINITA			Edificio parzial.crollato (consistenti murature)	Edificio parz.rudere (solo tracce di sedime- radice)
	CASA/BAITA	A CAPANNA	MALGHE		
	1		X		
112	X				
5				X	
6	X				
8				X	
9			X		
10	X				
11	X				
12A	X				
12B	X			X	
13				X	
1					X
15				X	
16	X				
18	X				
20	X				
21	X				
2					X
23	X				
25	X				
27				X	
28				X	
31	X				
34	X				
35	X				
38	X				
39		X			
40	X				
41	X				
43	X				
44	X				

45	X				
46		X			
4					X
48					X
5					X
51					X
53	X				
5					X
55					X
56				X	
63				X	
66	X				
67	X				
68	X				
6					X
70					X
76	X				
81	X				
82				X	
8					X
91	X				
92			X		
93	X				
95	X				
96	X				
97	X				
99	X				
100	X				
101	X				
103			X (ex malga)		X
105	X				
107	X				
108	X				
109		X			
111	X				
114	X				
122	X				
130	X				
14					X
14					X
154	X				
160	X				
16					X
164					X
165	X				
166	X				
168	X				
169	X				
171	X				
172	X				
173				X	
174	X				
177	X				
178	X				
179	X				
180	X				

181	X				
182	X				
183	X				
184	X				
185	X				
19					X
19					X
21					X
213				X	
11					X
119				X	
204				X	

Vi sono 98 (99 schede perché due schede-12 A e 12 B si riferiscono ad un unico edificio) edifici/manufatti- di tipologia ed uso diversi-censiti nel patrimonio edilizio montano.

Di questi manufatti censiti nel PEM n.13- parzialmente ruderi, accatastati, con sagome definite- e desumibili, sono tecnicamente ricostruibili perché hanno i requisiti minimi prescritti come dall'art.104 della L.P.15/15, **fatte salve le vincolanti prescrizioni della CSP**. Sono contrassegnati dalle schede n. 5, 8, 12B, 13, 15, 27, 28, 56, 63, 103 (manufatto ex malga quindi carattere collettivo da recuperare) 119, 164, 173,.

I ruderi evidenziati in giallo (n.18) e contrassegnati dal n. scheda **14, 22, 47, 48, 50, 51, 54, 55, 69,70, 85, 117, 140,149, 162, 195, 196, 212** sono da considerarsi non ricostruibili in quanto, ai sensi dell'art.107 della L.P. 15/15, non sono, attualmente, recuperabili poiché vi sono solo minime tracce del sedime originario e quindi sprovvisti dei requisiti minimi richiesti.

Riepilogo: 98 edifici esistenti- edifici parzialmente ruderi accatastati di cui:

66 edifici esistenti

13 edifici parz. ruderi ricostruibili (fatte salve le vincolanti prescrizioni della CSP)

18 edifici /ruderi non ricostruibili