



**CITTA' DI ROVERETO
PIANO REGOLATORE GENERALE**

**VARIANTE GIUGNO 2009
TERRITORIO, AMBIENTE, PAESAGGIO**

**PARZIALE ADOZIONE DEFINITIVA
PER L'AREA MANIFATTURA TABACCHI**

**STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE
ALLEGATO ALLA RELAZIONE**

Il progettista: ing. Paolo Benedetti

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n. 2 di data 26.01.2010
Parziale adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n. 13 di data 23.03.2010
· Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n. di data
Entrata in vigore il	

Il Segretario Generale
dott. Ivo Ceolan

Il Dirigente del Progetto di Variante
del Piano Regolatore Generale
ing. Paolo Benedetti

CAPITOLO III
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE

Omissis ...

ARTICOLO 8

Distanze dai confini, fra i fabbricati e dalle strade nelle singole zone omogenee

1. Salvo quanto specificamente previsto nelle tavole di piano, nei piani di area, nei piani attuativi e nei singoli articoli delle presenti norme, per le singole zone omogenee, valgono le seguenti prescrizioni.

2. In tutte le zone omogenee, quando le altezze massime sono espresse in numero di piani, la seguente tabella determina le distanze minime tra gli edifici e degli edifici dai confini:

ALTEZZA MASSIMA in piani	DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI in metri	DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI in metri
1 - 2 piani	10,00	5,00
3 piani	10,00	5,00
4 piani	11,00	5,50
5 piani	12,50	6,25
6 piani	14,00	7,00
7 piani	15,50	7,75
8 piani	17,00	8,50
9 piani	18,50	9,25
10 piani	20,00	10,00
11 piani	21,50	10,75

Nel caso di edifici con un numero di piani superiore a 11, ogni ulteriore piano porta ad un incremento della distanza dai fabbricati di m 1,50 e dai confini di m. 0,75.

In ogni caso la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima dell'edificio o dei singoli corpi di fabbrica da costruire eccedente i ml 10,00.

Le prescrizioni contenute nei successivi comma del presente articolo, relative alle distanze minime degli edifici dai confini e distanze minime tra gli edifici, si applicano solamente ai casi in cui il PRG prevede le altezze massime espresse in metri.

3. In tutte le zone omogenee, le distanze minime degli edifici dalle strade sono stabilite dalle fasce di rispetto stradale così come definite al successivo articolo 95.

E' consentito derogare alle distanze previste dalle strade esistenti confermate e dalle strade esistenti da potenziare per motivi di allineamento, previa presentazione da parte del richiedente la concessione di un apposito studio esteso alle aree limitrofe a quelle interessate dall'intervento che giustifichi la richiesta di deroga in relazione alle caratteristiche dell'edificato preesistente.

4. Distanze dai confini- e fra i fabbricati nelle zone A e B

4.1. Distanze minime dai confini:

4.1.A. La distanza degli edifici, compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà non può essere inferiore a ml 5,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima dai confini di proprietà è pari alla metà della distanza fra gli edifici, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

4.1.B. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

4.1.C. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al punto 4.1.A., anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, possono essere ammesse in caso di:

- sopraelevazione sul sedime, nel rispetto delle distanze minime fra gli edifici previste dal Codice civile;
- demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime originario.

4.1.E. E' comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

4.2. Distanze minime tra i fabbricati:

4.2.A. Per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima, consentita dallo strumento urbanistico, eccedente i ml 10,00;

4.2.B. Gli interventi di sopraelevazione, all'interno del sedime originario, degli edifici esistenti al 31.10.2008 devono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile;

4.2.C. Gli interventi di sopraelevazione, al di fuori del sedime originario, degli edifici esistenti al 31.10.2008 limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo, devono rispettare la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10,00 è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima, consentita dallo strumento urbanistico, eccedente i ml 10,00;

4.2.D. Per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

4.2.E. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

- in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima, consentita dallo strumento urbanistico, eccedente i ml 10,00;

- in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale;

- in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile;

4.2.F. E' comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Omissis ...

6. Distanze dai confini, dai perimetri di zona e fra i fabbricati nelle zone D

6.1.A. All'interno dei perimetri delle zone D valgono le seguenti disposizioni:

6.1.B. Distanze minime dai confini: per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, la distanza degli edifici, compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà non può essere inferiore a ml 3,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive è prescritta la distanza minima dai confini di ml 5,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima è pari alla metà della distanza fra gli edifici, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.1.C. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

6.1.D. E' comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

6.1.E. Distanze minime tra i fabbricati: per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.1.F. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50 % dell'altezza massima consentita per la zona eccedente i ml 10,00.

6.1.G. E' comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

6.2.A. Nei confronti delle aree e degli edifici esterni ai perimetri delle zone D valgono le seguenti disposizioni:

6.2.B. Distanze minime dei fabbricati dai perimetri di zona: per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza minima di ml 5,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.2.C. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima è pari alla metà della distanza fra gli edifici, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.2.D. In caso di sopraelevazione, nel rispetto del sedime, di edifici antistanti esistenti al 31.10.2008, si applicano le distanze previste dal Codice Civile;

6.2.E. Distanze minime dei fabbricati dagli edifici esterni ai perimetri di zona: per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00.

6.2.F. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10,00 è aumentata in misura pari al 50 % dell'altezza massima consentita per la zona eccedente i ml 10,00.

6.2.G. E' prescritta comunque una distanza minima tra pareti non antistanti di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6.2.H. In caso di sopraelevazione, nel rispetto del sedime, di edifici antistanti esistenti al 31.10.2008 si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.

6.2.J. E' comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

CAPITOLO XVIII
FASCE DI PROTEZIONE O RISPETTO

ARTICOLO 95
Fasce di protezione o rispetto

1. Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri, dei depuratori, dei fiumi, delle attrezzature tecnologiche, ecc.

Omissis ...

3. Le fasce di rispetto si distinguono in:

- a) fasce di rispetto dei depuratori
- b) fasce di rispetto cimiteriale
- c) fasce di rispetto stradale
- d) fasce di rispetto dei fiumi

Omissis ...

6 Fasce di rispetto stradale

6.1. Il PRG definisce con apposita grafia le fasce di rispetto stradali. Qualora queste non siano graficamente indicate si intendono comunque presenti e la loro larghezza è definita come segue:
per le strade esistenti confermate: m. 5,00 dal ciglio;
per le strade esistenti da potenziare: m. 7,00 dal ciglio;
per le strade di progetto: m. 6,00 + x dall'asse (essendo x la larghezza della carreggiata definita dal PRG).

Omissis ...

CAPITOLO IV
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ARTICOLO 10
Categorie di intervento

10.1 Manutenzione ordinaria a)

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
- b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
- c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);

3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, purché non comportino realizzazione di muri di sostegno o contenimento:

- a) i drenaggi e gli impianti irrigui;
- b) i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
- c) le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;
- d) gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro;
- e) la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro.

4. Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento.

10.2 Manutenzione straordinaria b)

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere;
- c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti;
- d) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
- e) il rifacimento completo o la modificazione delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
- f) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo;

- g) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno aventi altezza non superiore a ml. 3,00;
 - h) la realizzazione dell'isolamento termico interno e a cappotto termico.
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

10.3 Restauro c)

1. Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile.

2. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Il tipo di intervento prevede:

3.1 il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, mediante:

- a) il restauro dei fronti principali e secondari (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- b) il restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni);
- c) il rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- d) il restauro degli ambienti interni. E' ammesso l'inserimento di nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
- e) la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- f) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- g) l'eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- h) la sistemazione degli spazi liberi, quali corti, piazzali, orti, i giardini, i chiostri, ecc.;

3.2 il consolidamento e/o ripristino delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari:

- a) murature portanti sia interne che esterne;
- b) solai e volte;
- c) scale;
- d) tetto;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- g) l'intervento di miglioramento strutturale.

4. Gli interventi di restauro dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche, stratigrafiche, materiche, del degrado.

10.4 Risanamento conservativo d)

1. Sono 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 igienicosanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

2. Gli interventi di risanamento conservativo dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche e del degrado.

3. Gli interventi di risanamento conservativo sono articolati in tre categorie di seguito esplicitate.

10.4.1 Risanamento conservativo d1)

1. Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie. Il tipo di intervento prevede:

1.1 la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- b) la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;
- c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione agli elementi di pregio storico testimoniale quali ad esempio: superfici decorate (anche non in evidenza), stucchi, pavimentazioni di pregio, camini, ecc.;

1.2 il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

- a) strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.);
- b) strutture orizzontali (solai piani, volte) per le quali sono consentiti limitati adeguamenti di quota unicamente per intereventi di miglioramento strutturale, di adeguamento impiantistico e di inserimento di coibentazioni;
- c) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni;
- d) scale per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di
- e) salita;

1.3 l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

1.4 l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

1.5 l'intervento di miglioramento strutturale.

10.4.2 Risanamento conservativo d2)

1. Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri tipologici di rilievo o organismi con caratteri tipologici e/o architettonici di pregio che hanno subito parziali alterazioni dei caratteri originari.

2. Il tipo di intervento prevede:

2.1 la valorizzazione e il ripristino dei caratteri tipologici o degli aspetti architettonici originari mediante:

- a) il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- b) la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;
- c) il restauro e il ripristino degli eventuali elementi di pregio storico testimoniale presenti negli ambienti interni, quali camini, stipiti e architravi di porte interne, pavimentazioni in pietra, ecc.;

2.2 il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

- a) strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.);
- b) strutture orizzontali, per le quali sono consentite limitate variazioni di quota;
- c) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni;
- d) scale per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di
- e) salita;

2.3 l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

2.4 l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

2.5 l'intervento di miglioramento strutturale.

10.4.3 Risanamento conservativo d3)

1. Riguarda organismi edilizi che hanno subito notevoli alterazioni dei caratteri storico – tipologici ed edilizi originari, ma sono tuttavia coerenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano storico o con i caratteri storici del sistema insediativo territoriale.

2. Il tipo di intervento prevede:

2.1 il ripristino dei caratteri tipologici originari mediante:

- a) il ripristino dei fronti sui quali é consentito il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti secondo criteri coerenti ai caratteri dell'edificato storico;
 - b) il ripristino degli ambienti interni, su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna senza aumento del volume e delle altezze dell'edificio;
 - c) il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - d) il restauro delle parti originarie ancora conservate;
- 2.2 La conservazione e il ripristino delle strutture verticali portanti originarie (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentite modifiche ed integrazioni al fine di operare un miglioramento strutturale dell'organismo edilizio;
- 2.3 l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- 2.4 l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- 2.5 l'intervento di miglioramento strutturale.

10.5 Ripristino tipologico e)

1. Riguarda unità edilizie storiche fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - a) il ripristino delle strutture e dei collegamenti verticali e orizzontali quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. E' consentito sottoporre alla categoria dell'intervento di ripristino tipologico tutti gli edifici assoggettati a risanamento conservativo ove uno specifico studio. Esteso all'intero immobile, dimostri l'impossibilità del mantenimento delle strutture orizzontali o verticali e la possibilità di riproporle in modo rispettoso della tipologia originaria del fabbricato.

10.6 Ristrutturazione edilizia f)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso.
2. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

10.7 Sostituzione edilizia g)

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e conseguentemente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti.

10.8 Demolizione e ricostruzione h)

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime e con volumetria diversi dai precedenti.

10.9 Demolizione i)

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

10.10 Riconfigurazione e riordino l)

1. Sono interventi che riguardano edifici e manufatti precari e/o incongrui con il contesto (in genere fabbricati di servizio o corpi edilizi superfetativi aggiunti) che nei tessuti storici, possono attuarsi anche:
 - a) con la demolizione senza ricostruzione del corpo edilizio e il risanamento dell'area libera;
 - b) con la demolizione e la ricostruzione del corpo edilizio, senza aumento del volume complessivo ma con eventuale modifica della sagoma e/o dell'area di sedime finalizzata ad una sua migliore contestualizzazione nel tessuto storico e del rapporto spazio costruito/ area libera.

10.11 Nuova edificazione m)

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.
2. L'ampliamento di un opera o manufatto esistenti viene equiparata a nuova edificazione.

CAPITOLO XI INSEDIAMENTI STORICI

ARTICOLO 38 Zone A: insediamenti storici

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio provinciale operata dal PUP, il PRG approfondisce l'analisi dell'insediamento storico comunale, attraverso confronti con la cartografia storica (in particolare con il catasto Austroungarico) e rilievi in loco. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina.

2. L'insediamento storico è articolato in:

A1. Centri storici di Rovereto; Sacco, Lizzanella, Lizzana, Marco e Noriglio (Valteri, Fontana, Bosco, Costa, Toldi, Pasquali-Saltaria, Pietra, Moietto, Zaffoni, Senter, Cisterna).

I Centri storici sono costituiti da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione.

Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. Sono individuati nelle tavole del PRG in scala 1:2000 e nelle Tavole del PGTIS in scala 1:1000.

A2. Edifici di interesse storico architettonico, culturale o testimoniale in ambito urbano ma esterni al perimetro dei centri storici e relative aree di pertinenza. Sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, generalmente di origine rurale, ora inglobati nel tessuto urbano. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000.

A3. Edifici o nuclei di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale in zona E, rappresentati da edifici di origine rurale e spazi ineditati di carattere pertinenziale che costituiscono elementi riconoscibili dell'assetto storico del territorio. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000. Sono inoltre presenti altri manufatti del sistema storico quali maestà, capitelli o piastrini, edicole devozionali, ponti, ecc., che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione infrastrutturale storica del territorio. Sono individuati nella cartografia di PRG in scala 1:2000 e 1:5000.

3. Sono parte integrante della disciplina dell'insediamento storico, oltre alle tavole citate, le schede degli edifici storici.

Omissis ...

ARTICOLO 40 Tipi edilizi

1. Gli edifici presenti nelle zone e negli ambiti sono stati catalogati nelle schede degli edifici storici, ogni scheda è articolata in 10 punti:

- a) I primo riporta l'identificazione dell'edificio e dell'area di pertinenza e la sua localizzazione nel contesto urbano o rurale di appartenenza;
- b) i punti dal 2 al 4 contiene la descrizione delle principali caratteristiche degli immobili e degli usi attuali;
- c) il punto 5 evidenzia l'eventuale presenza di vincolo diretto, indiretto o in corso di accertamento ai sensi del D.lgs 42/2004;
- d) nel punto 6 è indicato se l'edificio è soggetto a specifiche disposizioni del Piano del colore;
- e) i punti 7, 8 e 9 riportano l'ortofoto, la documentazione fotografica e la rielaborazione dei catasti storici;
- f) nel punto 10 sono individuate la tipologia dell'edificio, lo stato di conservazione complessivo, gli usi ammessi, la categoria d'intervento ed eventuali prescrizioni particolari per la realizzazione degli interventi edilizi.

1.2. I punti 1b, 6 e 10 sono prescrittivi, gli altri punti, nel caso di interventi edilizi dovranno essere aggiornati a cura del progettista.

Omissis ...

CAPITOLO XX NORME SPECIALI

ARTICOLO 110 Aree ed edifici soggetti a norme speciali

Omissis ...

110.12 Area Manifattura Tabacchi

1. L'area è divisa in due ambiti. L'ambito A comprendere la parte storica, l'ambito B comprende l'edificazione relativamente recente e comunque priva di valore storico.

2. Ambito A

Gli interventi sugli edifici esistenti sono soggetti alla normativa del Piano generale a tutela dell'insediamento storico di Borgo Sacco della Variante "Giugno 2009" in relazione alle varie categorie definite nella cartografia.

Per il manufatto identificato con il numero 9977 (p.ed. 1/13) valgono le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 10 delle Norme di attuazione della Variante "Giugno 2009";
- in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta massima ammessa è di mq. 2.800,00 e l'altezza massima di 4 piani.

Nelle aree libere da manufatti è vietata qualsiasi nuova costruzione, salvo volumi tecnici. Tali aree devono essere pavimentate con materiali tradizionali, salvo particolari necessità, o sistemate a verde.

Nell'area ricompresa fra le pp.ed. 1/12, 1/11, 248/1, 237, 330 e 33 è ammessa la realizzazione di costruzioni interrato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste dalle Norme di Attuazione della Variante al PRG "Giugno 2009" per le zone A e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

3. Ambito B

Gli indici urbanistici di tale ambito sono i seguenti:

- a) rapporto massimo di copertura = 0,60
- b) altezza massima = ml. 30,00 (esclusi i volumi tecnici)
- c) verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e fra i fabbricati previste dalle Norme di Attuazione della Variante al PRG "Giugno 2009" per le zone D e le distanze dalle strade previste dalle medesime norme.

4. In entrambi gli ambiti le destinazioni d'uso ammesse sono:

- produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto;
- attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali scuole, università, laboratori ed altre attività connesse alla ricerca e alla formazione;
- attività amministrative con relativi magazzini e cantieri;
- attività terziarie;
- attività commerciali (esercizi di vicinato);

- esercizi pubblici.

Sono ammessi la realizzazione di foresterie, in conformità ai dettami della deliberazione della Giunta Provinciale 23.10.2003 n. 2743 e s.m., nonché un alloggio di custodia a servizio delle singole attività, con superficie utile lorda massima di 120 mq.