

## NORME DI ATTUAZIONE

### Art.1

#### OGGETTO E ELABORATI DEL PIANO

Il piano di recupero ha per oggetto la zona A2 del Centro Storico di Gries, denominata "Galleria Telser", delimitata dalla P.zza Gries, dalla via Penegal e da viale Duca d'Aosta ed è costituito dai seguenti elaborati:

#### DOCUMENTI DI PIANO

- DOC. A. RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE  
DOC. B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### TAVOLE DI PIANO

|          |                                                                        |                 |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| U.P. 01. | ESTRATTI URBANISTICI E CATASTALI                                       | 1/5000 - 1/1000 |
| U.P. 02. | STATO DI FATTO                                                         | 1/500           |
| U.P. 03. | ORTOFOTOPIANO                                                          | 1/500           |
| U.P. 04. | STATO DI FATTO – DESTINAZIONI D'USO                                    | 1/1000          |
| U.P. 05. | PIANO NORMATIVO                                                        | 1/500           |
| U.P. 06. | PIANO INDICATIVO: PLANIMETRIA , SEZIONI                                | 1/500           |
| U.P. 07. | PIANO DELLE INFRASTRUTTURE<br>(reti idrica-acque bianche e nere – gas) | 1/500           |
| U.P. 08. | PIANO DELLE INFRASTRUTTURE<br>(reti elettrica e telefonica)            | 1/500           |
|          | MODELLO                                                                | 1/500           |

#### DOCUMENTI ALLEGATI

- D.A. 01. FOGLI DI POSSESSO ED ESTRATTI TAVOLARI  
D.A. 02. RILIEVO ASSEVERATO DELL'AREA E DELLE VOLUMETRIE  
ESISTENTI SULLA P.ED 1773

### Art.2

#### DISCIPLINA VINCOLISTICA E LINEE DI INDIRIZZO

Gli elaborati di Piano si distinguono rispetto ai contenuti prescrittivi di disciplina vincolistica, ovvero ai contenuti orientativi costituenti linee di indirizzo progettuale.

Costituisce **disciplina vincolistica** quanto riportato graficamente nel Piano Normativo (Tavola U.P. 05) secondo le definizioni normative di cui alle presenti Norme di attuazione. Costituiscono **linee di indirizzo progettuale** quanto contenuto nella relazione, nelle elaborazioni grafiche planivolumetriche e tipo-morfologiche (vedi Tavola U.P. 06 e Modello).

## Art.3

### PIANO NORMATIVO

#### 3.1 *limite di zona*

Il **limite di zona** indica il perimetro, adeguato ai confini di proprietà reali, dell'area sottoposta a Piano di Recupero come individuato dal Piano Urbanistico Comunale, all'interno della **Zona A2 – Gries**.

#### 3.2 *minima unità di intervento*

Ogni intervento di recupero, indipendentemente dalla suddivisione della proprietà fondiaria ed immobiliare, dovrà essere esteso all'intero insieme di volumi edificabili, interrati e fuori terra, e di superfici inedificate, compresi all'interno delle singole **minime unità d'intervento**.

Le **unità minime d'intervento**, che costituiscono complessi unitari per le loro caratteristiche tipo-morfologiche oppure per le loro correlazioni strutturali, distributive o funzionali, sono graficamente evidenziate nel Piano Normativo (Tav. U.P. 05).

#### 3.3 *confine di edificazione fuori terra*

Il **confine di edificazione fuori terra** costituisce il massimo profilo planimetrico dell'edificio. Sono ammessi elementi architettonici sporgenti dal confine di edificabilità fuori terra purchè in aggetto (erker, verande, balconi e coperture), per uno sbalzo massimo di m. 1,80, il tutto nel rispetto delle norme sulle distanze e fatti salvi i diritti di terzi.

~~Le distanze degli edifici dai confini di zona non devono essere inferiori alla metà dell'altezza delle costruzioni periferiche, salvo che il proprietario dell'attigua area consenta la costruzione sul confine della zona stessa. Le distanze dagli edifici esistenti al di fuori della zona non possono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, salvo costruzioni in aderenza.~~

\*Le distanze degli edifici dai confini della zona e dagli edifici esistenti al di fuori della zona sono indicate nella planimetria del PIANO NORMATIVO e comunque dovranno essere coerenti con quanto previsto dall'art. 38 della Legge Urbanistica Provinciale.

**\* Approvato con delibera della Giunta Municipale n. 251 del 16.04.2008**

#### 3.4 *confine di edificazione interrata*

Il **confine di edificazione interrata** coincide con i confini della proprietà ovvero con l'unità minima d'intervento.

Nell'ambito degli altri interventi di recupero è possibile la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della normativa vigente.

#### 3.5 *quote altimetriche*

le **quote altimetriche** indicate nel Piano Normativo (Tav. U.P. 05), fanno riferimento alle quote assolute s.l.m., contenute nella base cartografica utilizzata nelle planimetrie di

Piano, integrate da quelle relative al rilievo plano-altimetrico dettagliato eseguito su parte dell'area.

### 3.6 *interventi di recupero*

Gli **interventi di recupero** del patrimonio edilizio esistente sono coerenti con quanto previsto dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale. Tutti gli interventi di recupero previsti non consentono aumenti della cubatura nell'ambito delle minime unità d'intervento; nuove costruzioni o ampliamenti, così come sotto specificato, dovranno sempre avvenire nei limiti della cubatura esistente. Ove previsto dal Piano normativo le demolizioni dovranno essere effettuate nel quadro degli atti concessori finalizzati al recupero dei volumi.

In particolare nel presente Piano sono previsti gli interventi di cui all'art. 59 della L.U.P., che sono di seguito definiti dettagliatamente :

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo, (art. 59, lett. c), quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- b) interventi di risanamento con ristrutturazione limitata, (art. 59, lett. d), sono quelle opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale e strutturale degli edifici comprendendo la possibilità di spostamento di volumi e superfici all'interno delle singole unità minime d'intervento e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- c) interventi di nuova costruzione-ampliamento, (art. 59, lett. d), quelli riguardanti aree non edificate con nuove realizzazioni entro i limiti planivolumetrici di edificazione indicati nel Piano Normativo (tav. UP. 05), e senza aumento alcuno delle cubature esistenti nell'unità minima d'intervento;
- d) interventi di demolizione e ricostruzione, (art. 59, lett. d), quelli riguardanti edifici sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione. Per questi edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti planivolumetrici indicati nel Piano Normativo (tav. UP. 05);
- e) interventi di demolizione con recupero del volume, (art. 59, lett. d), quelli riguardanti edifici sprovvisti di caratteristiche tali da giustificare la conservazione. Per questi manufatti è ammessa la demolizione e il recupero della cubatura entro i limiti planivolumetrici indicati nel Piano Normativo (tav. UP. 05);
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, (art. 59, lett. d), quelli riguardanti edifici o parti di essi che insistono su spazi destinati a restare liberi da edificazione, oppure compromettono il razionale utilizzo degli organismi edilizi di cui fanno parte. Sono vietate le aggiunte di qualsiasi genere a detti manufatti, è concessa la loro ordinaria manutenzione finché non sarà eseguita la demolizione;

sono altresì ammessi gli interventi di:

- interventi di manutenzione ordinaria, (art. 59, lett. a), quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- interventi di manutenzione straordinaria, (art. 59, lett. b), quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

### **3.7 cortili e spazi interni privati**

Il Piano individua tutti gli spazi liberi ineditati, strettamente legati agli edifici e costituenti cortili, percorsi interni, giardini e orti. Su tali aree deve essere conservata la superficie a verde (aiuole, giardini e orti), nella quantità minima esistente. Per gli interventi di nuova costruzione – ampliamento ovvero demolizione e ricostruzione ovvero demolizione con recupero del volume, si devono prevedere aree a verde privato e/o condominiale nella quantità minima del 20% della superficie scoperta costituente la minima unità d'intervento.

### **3.8 numero di piani, altezze e cubature degli edifici**

~~Il Piano fissa per ciascuna unità minima d'intervento ovvero per ogni edificio o corpo di fabbrica il numero di piani interrati e il numero di piani fuori terra, confermando quelli esistenti e/o quelli massimi ammissibili. In ogni caso tutti gli interventi dovranno avvenire nei limiti delle cubature esistenti e documentate. Nel caso d'interventi trasformativi, (art.3.6 lett. c,d,e), viene anche indicata l'altezza massima ammissibile. Le definizioni degli indici urbanistici e edilizi citati sono quelle riportati all'art. 3 delle Norme di attuazione del PUC vigente.~~

“Il Piano fissa per ciascuna unità minima di intervento ovvero per ogni edificio o corpo di fabbrica il numero dei piani fuori terra, confermando quelli esistenti e/o quelli massimi ammissibili. In ogni caso tutti gli intervento dovranno avvenire nei limiti delle cubature esistenti e documentate. Nel caso d'interventi trasformativi (art. 3.6 lett. c,d,e), viene anche indicata l'altezza massima ammissibile. Le definizioni degli indici urbanistici e edilizi citati sono quelle riportati all'art. 3 delle Norme di Attuazione del PUC vigente”.

**Modifica art. 3.8 con Delibera G. M. nr. 573/51527 del 04.07.2007**

### **3.9 servitù**

Il Piano individua rispettivamente le servitù esistenti, (carraie e pedonali, pedonali coperte, pedonali), e quelle di nuova previsione per l'accesso a particolari destinazioni previste dal Piano.

### **3.10 vincoli storico-culturali**

Il Piano individua rispettivamente gli edifici e complessi di particolare interesse storico-artistico e quelli di interesse documentario, ai sensi dell'art. 26 delle N.d.A. del PUC. Gli interventi su tali edifici sono soggetti alle particolari procedure autorizzative previste dalla normativa vigente.

### **3.11 parcheggi privati**

Per gli interventi di nuova costruzione – ampliamento ovvero demolizione e ricostruzione ovvero demolizione con recupero del volume, si devono prevedere spazi per parcheggio, secondo le quantità e le modalità di calcolo per la dotazione generale dettate, per quanto attiene le zone residenziali, dall'art.7 delle Norme di attuazione del PUC vigente, e comunque per un numero totale di posti macchina individuali non inferiore ad un posto macchina per ogni 200 m<sup>3</sup> di costruzione ovvero un posto macchina per ciascun alloggio.

I posti macchina individuali sono obbligatoriamente posizionati nelle autorimesse interrato.

### **3.10 destinazione d'uso degli edifici**

Il Piano non prevede vincoli per le destinazioni d'uso degli edifici; l'intera zona ha carattere residenziale e gli interventi avverranno nel rispetto della normativa vigente in materia di destinazioni d'uso compatibili e ammissibili.

Per i piani interrati, oltre a autorimesse, cantine e vani tecnici, potranno essere previste attività compatibili con le normative vigenti in materia di urbanistica, igiene e sicurezza.

## **Art. 4**

### **MODALITA' PARTICOLARI RIGUARDANTI L'INTERVENTO SULL'UNITA' n° 6**

Su tale unità è previsto un intervento complesso che prevede la demolizione e ricostruzione del volume esistente secondo il limiti di massima edificazione, il numero di piani e l'altezza, indicati nel Piano Normativo.

In particolare vengono individuati 3 sotto-unità d'intervento :

- sotto-unità d'intervento 6 a, definita da un limite di edificazione;
- sotto-unità d'intervento 6 b definita da un limite di edificazione che consente l'edificazione a confine in corrispondenza delle volumetrie preesistenti;
- sotto-unità d'intervento 6 c, definita da un limite di edificazione utilizzabile ed ammissibile solo con l'approvazione della proprietà confinante ovvero con il rispetto bilaterale e reciproco delle norme sulle distanze degli edifici. E' necessaria inoltre la presentazione di un progetto unitario esteso alla proprietà confinante in \*caso di costruzione in aderenza\*. **\* Approvato con delibera della Giunta Municipale nr. 251 del 16.04.2008.**

Nell' unità n° 6 è inoltre prevista la "riserva" di una cubatura minima pari a m<sup>3</sup> 150 e di una superficie scoperta minima pari a m<sup>2</sup> 50 da cedere in uso pubblico convenzionato. Modalità e caratteristiche della cessione in uso verranno stabilite da un'apposita convenzione da stipulare prima del rilascio della concessione edilizia.

## **Art. 5**

### **NORME AMBIENTALI**

Per gli interventi di recupero di nuova costruzione – ampliamento ovvero demolizione e ricostruzione ovvero demolizione con recupero del volume, i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia, dovranno prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico attraverso la certificazione "CasaKlima", minimo classe "B" ;
- la realizzazione di impianti di riscaldamento centralizzati;
- la realizzazione di superfici a verde a copertura dei volumi interrati nello spessore previsto dalla normativa vigente;
- la realizzazione di superfici a verde sulle coperture e terrazze degli edifici (tetti verdi), per quanto e nell'estensione possibile;

#### **Art. 6**

##### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTI ALLE RETI**

Le opere di urbanizzazione primaria risultano tutte esistenti così come evidenziato nelle Tavole U.P. 07. e U.P. 08..

Ciascuna unità edilizia dovrà provvedere in proprio ai singoli allacciamenti alle reti infrastrutturali esistenti previo accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi tecnologici.

#### **Art. 7**

##### **SERVITU' DI USO PUBBLICO**

La tipologia ed i materiali delle pavimentazioni sulle superfici gravate da servitù di uso pubblico dovranno essere preventivamente concordate con i competenti Uffici comunali. Gli accessi alle superfici gravate da servitù d'uso pubblico di passaggio pedonale e di passaggio pedonale coperto, dovranno essere sbarrierati e/o privi di barriere architettoniche.

#### **Art. 8**

##### **COLLEGAMENTO ALLA LEGISLAZIONE TECNICA**

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia di urbanistica ed edilizia costituito dall'Ordinamento urbanistico Provinciale, dalle Norme di attuazione del PUC e dalle leggi vigenti in materia.