



# COMUNE DI LONA-LASES

## Comunità Valle di Cembra

## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

### VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG-IS: RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO PER LA VERIFICA DI QUANTO PREVISTO DALL'ART.105 DELLA L.P.15/2015

LUGLIO 2016

01

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL CONSIGLIO COMUNALE	Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE <hr/>	VALUTAZIONI TECNICHE <hr/>
DELIBERA DI SECONDA ADOZIONE <hr/>	
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
<p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO</p> <p>dott.arch. MANFREDI TALAMO</p> <p>INSCRIZIONE ALBO N° 272</p>	

## **INDICE**

- 1. PREMESSA**
- 2. FINALITA' DELLA VARIANTE LUGLIO 2016**
- 3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE**
- 4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE**
- 5. RISULTATI DELLA RICOGNIZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI LONA LASES**
- 6. CONCLUSIONI**
- 7. CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO VIGENTE**

## 1. PREMESSA

Il Comune di Lona Lases è dotato di **Piano Regolatore Generale** (PRG) recentemente adeguato al nuovo **PUP 2008** e ai provvedimenti attuativi della **L.P. 4 marzo 2008, n.1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”**, approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1694 dd. 06 ottobre 2015.

In tale occasione il PRG è stato anche adeguato alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2129 dd. 22 agosto 2008, aente per oggetto “*Piani regolatori comunali: uniformità ed omogeneità della pianificazione per il governo del territorio*”, che ha comportato il sostanziale rifacimento delle cartografie urbanistiche con il sistema provinciale denominato “Prg-tools” su base catastale georeferenziata con possibilità di esportazione dei file SHP.

Il Comune di Lona Lases è altresì dotato di **Piano Regolatore Insediamenti Storici** (PRG-IS) approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 570 del 22 marzo 2000 in **adeguaamento al PUP e agli indirizzi e criteri generali di pianificazione degli insediamenti storici, 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**.

Nel corso del 2004, l'Amministrazione comunale di Lona Lases aveva predisposto una prima variante cartografica e regolamentare al PRG-IS di carattere urgente per opere pubbliche, relativa alla previsione di un piano di recupero nel centro storico di **Lases** e alla definizione dei relativi contenuti normativi e attuativi: tale variante, che aveva tra l'altro comportato la revisione delle schede delle unità edilizie n. **34, 35, 37, 38, 40 e 44**, era stata approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 316 del 26/01/2005.

Successivamente, nel corso del 2005, era stata approntata una seconda variante cartografica e normativa al PRG-IS di carattere urgente per opere pubbliche, al fine di risolvere determinate problematiche inerenti rispettivamente i nuclei storici di **Lona** (previsione di un'area a verde attrezzato destinata a servizio della locale Scuola Materna) e di **Piazzole** (corretta individuazione cartografica di un portico esistente e del relativo percorso pedonale pubblico e previsione di una piccola zona a verde attrezzato a servizio della frazione), approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 994 del 19/05/2006.

Sempre in tema di insediamenti storici, si evidenzia inoltre che con la recente Variante 2014 al PRG (approvata con deliberazione della G.P.n.1694/2015), al fine di eliminare evidenti contraddizioni soprattutto nei confronti di edifici vicini e/o confinanti, simili per tipologia e caratteristiche, sono state modificate le schede delle **unità edilizie n. 26 e n. 49** (centro storico di Lona) e **n. 57** (centro storico di Lases) portando il tipo di intervento da **R2** (risanamento conservativo) ad **R3** (ristrutturazione edilizia), anche in considerazione che, nella originaria pianificazione comprensoriale degli insediamenti storici, tali edifici erano comunque destinati a ristrutturazione interna. In tale occasione sono state conseguentemente aggiornate anche le due tavole degli Insediamenti storici **Tav.2-Interventi privati e Tav.3-Destinazioni pubbliche in scala 1:1000 - agosto 2015**. Tale cartografia, aggiornata con le modifiche apportate alle schede **57, 97 e 120** (rispettivamente u.e.**57** di Lases e **26 e 49** di Lona) non risulta però ancora realizzata con il sistema provinciale Prg-Tools, non rendendo quindi possibile l'esportazione dei file SHP.

Il PRG-IS vigente del Comune di Lona Lases, è quindi composto dai seguenti elaborati:

- **Cartografia** (approvata con D.G.P. n. 1694 dd. 06 ottobre 2015):
  - **Tavola n. 2** in scala 1: 1.000 (Tavola degli interventi privati);
  - **Tavola n. 3** in scala 1:1.000 (Tavola delle destinazioni pubbliche);
- **Fascicolo delle schede di sintesi e allegata raccolta fotografica** (approvati con D.G.P. n. 570/2000), in cui le indicazioni relative alle schede delle unità edilizie 34, 35, 37, 38, 40 e 44 a Lases sono superate dalle modifiche introdotte con la Variante approvata con D.G.P. n.316/2005, e le indicazioni delle schede relative alle unità edilizie 26 e 49 a Lona e 57 a Lases, sono superate dalle modifiche introdotte con la Variante approvata con D.G.P. n.1694 2015.
- **Norme di attuazione** (approvate con D.G.P. n. 570/2000 e successivamente integrate in occasione delle due varianti per opere pubbliche, entrate ratificate con con D.G.P. n.316/2005 e n.994/2006).

## 2. FINALITA' DELLA VARIANTE LUGLIO 2016

La nuova Legge Urbanistica provinciale, la L.P. n.15/2015, prevede all'art.105 il recupero degli insediamenti storici secondo nuove prospettive che ammettono, 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**, 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. Da tale possibilità sono esclusi solamente gli edifici soggetti alla categoria del restauro.

Entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge (12 agosto 2015) e quindi entro il 12 agosto 2016, i Comuni hanno la possibilità di adottare una variante non sostanziale al PRG (art.39 comma 2), per "salvaguardare" determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Per questo motivo l'Amministrazione comunale di Lona Lases ha inteso avviare una opportuna **ricognizione del patrimonio edilizio storico**, con particolare attenzione agli edifici vincolati con la categoria del **risanamento conservativo**, perché in difetto potrebbe essere richiesta la loro sopraelevazione di un metro, nei limiti sopra specificati.

Tale possibilità è da riferirsi a tutto il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, anche di carattere sparso, indipendentemente dalle previsioni del PRG-IS e dalle specifiche indicazioni riportate sulle schede identificative dei singoli edifici.

La presente **Variante luglio 2016** intende quindi ratificare gli esiti della cognizione che è stata condotta in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione da una parte alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli edifici di maggiore pregio, favorendo, dall'altra, il recupero abitativo dei sottotetti, in sintonia con i nuovi obiettivi di risparmio di territorio e di contenimento delle espansioni mediante un riuso corretto e rispettoso degli insediamenti storici, introdotti dalla nuova legge urbanistica provinciale.

### **3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2016**

La presente **Variante luglio 2016** al PRG-IS del Comune di Lona Lases, nella stesura predisposta per la **prima adozione** da parte del Consiglio comunale, è composta dai seguenti elaborati:

#### **1. Relazione Illustrativa;**

#### **2. Cartografia informatizzata a base catastale<sup>1</sup>:**

Tavola n. 2 in scala 1: 1.000 (Tavola degli interventi privati);

Tavola n. 3 in scala 1:1.000 (Tavola delle destinazioni pubbliche);

#### **3. Fascicolo delle schede di sintesi informatizzate** degli edifici destinati all'intervento di risanamento conservativo siti all'interno dei centri antichi di Lases, Lona e Piazzole, comprensive della documentazione fotografica originaria (scansione della documentazione cartacea oggi disponibile) e della nuova documentazione fotografica digitale 2016 nonchè dei risultati della cognizione riportati nella tabella di sintesi allegata (possibilità o meno di sopraelevazione ed eventuali vincoli riportati, scheda per scheda, nel nuovo quadro 15).

### **4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2016**

Il comma 2 dell'art.105 della L.P.15/2015, considera la presente Variante 2016 non sostanziale:

#### ***Art. 105 - Recupero degli insediamenti storici***

*1. Negli edifici degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, con esclusione degli edifici assoggettati a restauro, è ammessa per una sola volta, la sopraelevazione nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, e comunque entro il limite massimo di un metro, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari. Tale disposizione si applica anche in deroga alle norme e alla disciplina delle categorie d'intervento del PRG ed è alternativa a disposizioni analoghe contenute nei medesimi PRG; in questo caso l'intervento è subordinato al parere della CPC.*

*2. I comuni, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 39, comma 2, possono derogare all'applicazione del comma 1 su determinati edifici in ragione della presenza di specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.*

*3. Quest'articolo si applica decorsi dodici mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.*

---

<sup>1</sup> Le cartografie del PRG-IS non risultano ancora adeguate al sistema provinciale denominato "Prg-tools".

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2016** al PRG-IS di Lona Lases adottata dal Consiglio comunale, verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta 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 PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica e, se è stato approvato il piano territoriale della comunità o il relativo stralcio, alla Comunità della Valle di Cembra. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale e con il piano territoriale della comunità o con i relativi stralci, se approvati; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **45 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 alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia l'approvazione finale.

## **5. RISULTATI DELLA RICOGNIZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI LONA LASES**

L'operazione di ricognizione sul patrimonio edilizio storico di Lona Lases (in particolare quello soggetto a risanamento conservativo), ha previsto la verifica sul campo<sup>2</sup>, **edificio per edificio**, delle possibilità di sopraelevazione stabilite dalla L.P. 15/2015 e delle relative conseguenze dal punto di vista architettonico, estetico e formale. Le possibilità o meno di sopraelevazione per ciascuna unità edilizia, sono state formalizzate sia nelle schede informatizzate (previo inserimento, **scheda per scheda**, del nuovo quadro **15**:

---

<sup>2</sup> Controllo esterno degli edifici, verifica sommaria della loro posizione rispetto ai confini e ai volumi adiacenti.

**RICOGNIZIONE 2016**

<b>SOPRAELEVAZIONE AMMESSA PER UNA SOLA VOLTA FINALIZZATA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, CON LE MODALITA' STABILITE DALL'ART.105 DELLA L.P. 4 AGOSTO 2015 n.15</b>	
<b>15</b>	<b>AMMESSA</b>

<b>AMMESSA</b>	<b>NON AMMESSA</b>
----------------	--------------------

X

La ricognizione sul patrimonio edilizio storico del Comune di Lona Lases, destinata alla verifica di quanto previsto dall'art.105 della nuova Legge Urbanistica provinciale L.P. n.15/2015 (sopraelevazione finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti, consentita nella misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile, 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), è stata condotta edificio per edificio in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli immobili di maggiore pregio. Va da sé che le valutazioni effettuate, unità edilizia per unità edilizia, (con esito sopraelevazione ammessa o non ammessa), non hanno potuto prendere in considerazione la reale situazione interna degli edifici. **In tal senso potrebbe verificarsi il caso di un volume ammesso alla sopraelevazione ma che, avendo già allo stato di fatto un'altezza minima utile abitabile al sottotetto, non può usufruire di tale bonus o, al contrario, il caso di un edificio ammesso alla sopraelevazione ma che, pur alzando di 1 metro la copertura, non raggiungerebbe comunque i parametri minimi di abitabilità.** Il controllo e la verifica di questi aspetti sono direttamente demandati all'Ufficio Tecnico Comunale nel momento in cui sarà chiamato a verificare la documentazione progettuale e il rilievo dello stato di fatto allegati alle singole richieste di concessione, tenendo ovviamente presente la specifica norma igienico-sanitaria del vigente Regolamento Edilizio Comunale di Lona Lases, riferita all'altezza media ponderale nei sottotetti abitabili:

**ART. 73 - DIMENSIONE DEI LOCALI E DELLE APERTURE**

1. *Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.*

2. *Per essi valgono le seguenti norme:*

*zona A: comprendente le località situate fino a 500 metri s.l.m..*

- *L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2,60.*
- *La superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.*

*zona B:* comprendente le località situate a quota superiore, da 501 metri s.l.m. fino a 900 metri s.l.m..

- *L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2,50.*
- *La superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.*

*zona C:* comprendente le località situate a quota superiore a 901 m. s.l.m..

- *L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a m. 2,40.*
- *La superficie di illuminazione ed aerazione su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.*

3. I locali abitabili debbono avere una superficie minima netta di mq. 8,00.

4. L'alloggio, anche se monostanza, deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 35,00.

*5. Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto, avente un'inclinazione minima del 30%, è consentita in tutte le zone un'altezza media ponderale di m. 2,20 (volume netto del locale/superficie netta in pianta), riferita almeno alla superficie minima dei locali e dell'alloggio; la superficie di illuminazione ed aerazione non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento. Ai fini del calcolo dell'altezza media interna sono compresi gli eventuali abbaini.*

Di seguito si riporta la **sintesi completa della schedatura**, con evidenziati:

- i dati rilevanti sia del PRG-IS vigente che di quello originario;
- le possibilità di sopraelevazione stabilite dalla ricognizione 2016;
- i criteri di esclusione dalle possibilità di sopraelevazione sancite dall'art.105 della L.P.15/2015, utilizzati per la ricognizione del patrimonio edilizio storico.

**RISULTATI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA SCEDATURA DELLE UNITA' EDILIZIE SITE ALL'INTERNO DEI PERIMETRI DI CENTRO STORICO DEL COMUNE DI LONALASES DESTINATE A RISANAMENTO CONSERVATIVO, FINALIZZATO ALLA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SOPRAELEVAZIONE AI FINI DEL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI PREVISTA DALL'ART. 105 DELLA L.P. 15/2015.**

N. S C H E D A	U N I T A' E D.	LOCALITA'	P.E.D	TIPOLOGIA FUNZIONALE EDIFICIO (PREVALENTE)	CATEGORIA DI INTERVENTO DEL PIANO PRECEDENTE P.G.T.I.S. C5 Comprensorio Valle dell'Adige	CATEGORIA DI INTERVENTO P.R.G.-IS VIGENTE (adeguato al Pup e alla Delibera G.P.. 20116/1992 e approvato con D.G.P.570/2000)	PREVISIONE DI SOPRAEL.2016 FINALIZZATO AL RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO	RIFERIMENTO AI CRITERI DI ESCLUSIONE A-B-C-D-E-F
1	1	LASES	316	scuola	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	NO	F
2	2	LASES	2	chiesa	Restauro	Restauro	-	-
3	3	LASES	86	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
4	4	LASES	86	tettoia	Ristrutt. Tot.	Volume acc.	NO	B
5	5	LASES	82	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
6	6	LASES	75-76	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
7	7	LASES	74	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
8	8	LASES	72-73-75	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
9	9	LASES	78	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
10	10	LASES	79-80	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
11	11	LASES	77	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
12	12	LASES	83	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
13	13	LASES	84	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
14	14	LASES	82	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
15	15	LASES	85	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
16	16	LASES	da 43 a 49	residenza	Risanamento	Risanamento A	SI	-
17	17	LASES	40-41-42	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	NO	A-C-D

18	18	LASES	69	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
19	19	LASES	66-67	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
20	20	LASES	65	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
21	21	LASES	63	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
22	22	LASES	63	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
23	23	LASES	da 59 a 62	residenza	Risanamento	Risanamento A	SI	-
24	24	LASES	57-58-59	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
25	25	LASES	57	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
26	26	LASES	53-54	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
27	27	LASES	65	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
28	28	LASES	66	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
29	29	LASES	51	scala/terrazzino	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
30	30	LASES	51	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
31	31	LASES	50/1-50/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione E	SI	-
32	32	LASES	50/1	negozi	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione E	NO	E
33	33	LASES	68-69	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione E	SI	-
34	34	LASES	88	residenza	Ristrutt. Int.	Piano di recupero <sup>1</sup>	-	-
35	35	LASES	89	residenza	Ristrutt. Int.	Piano di recupero <sup>2</sup>	-	-
36	36	LASES	351	campanile	Restauro	Restauro	-	-
37	37	LASES	3190/2	residenza	Ristrutt. Tot.	Piano di recupero <sup>3</sup>	-	-
38	38	LASES	87	tettoia	Ristrutt. Tot.	Piano di recupero <sup>4</sup>	-	-

<sup>1</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

<sup>2</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

<sup>3</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

<sup>4</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

39	39	LASES	30	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	NO	D
40	40	LASES	30-31-32	residenza	Risanamento	Piano di recupero <sup>5</sup>	-	-
40	40	LASES	30-31-32	residenza	Risanamento	Risanamento A	NO	D
41	41	LASES	35-36	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
42	42	LASES	38	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
43	43	LASES	38	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
44	44	LASES	87	residenza	Ristrutt. Int.	Piano di recupero <sup>6</sup>	-	-
45	45	LASES	295-296	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
46	46	LASES	25-26	magazz./garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
47	47	LASES	24-25-26	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
48	48	LASES	22	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
49	49	LASES	23	legnaia/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
50	50	LASES	107/2	garage	Ristrutt. Int.	Volume accessorio	NO	B
51	51	LASES	20-21	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
52	52	LASES	17-18	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
53	53	LASES	16	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
54	54	LASES	14	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
55	55	LASES	13	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
56	56	LASES	28	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
57	57	LASES	29/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione <sup>7</sup>	SI	-
58	58	LASES	29/1	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-

<sup>5</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

<sup>6</sup> Introdotto con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 316 dd. 26 gennaio 2005.

<sup>7</sup> Tipo di intervento modificato con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1694 dd. 06 ottobre 2015.

59	59	LASES	27	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
60	60	LASES	1	residenza	Risanamento	Risanamento	NO	D
61	61	LASES	177	garage	Ristrutt. Int.	Volume accessorio	NO	B
62	62	LASES	11	resid./canonica	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
63	63	LASES	8-9-10	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
64	64	LASES	5-6	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
65	65	LASES	3/2-3/1	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
66	66	LASES	2	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
67	67	LASES	7-8	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
68	68	LASES	3/1	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
69	69	LASES	p.f. 119	magazz./legnaia	-	Volume accessorio	NO	B
70	70	LASES	428	capitello	Ristrutt. Int.	Manufatto	-	-
71	71	LASES	114	portale	-	Manufatto	-	-
72	1	LONA	111	chiesa	Restauro	Restauro	-	-
73	2	LONA	306	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
74	3	LONA	291	scuola materna	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	NO	F
75	4	LONA	291	locale caldaia	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
76	5	LONA	120-124-127	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
77	6	LONA	123-117-118	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
78	7	LONA	116/2	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
79	8	LONA	114-116/1	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
80	9	LONA	119-115-113	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
81	10	LONA	112	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
82	11	LONA	117/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-

83	12	LONA	117/4	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
84	13	LONA	356	magazz./negozi	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
85	14	LONA	355	garage/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
86	15	LONA	342	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
87	16	LONA	342	scala/magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
88	17	LONA	110	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
89	18	LONA	1439/1 e /2	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
90	19	LONA	117/3	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
91	20	LONA	290/1	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
92	21	LONA	290/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
93	22	LONA	1441/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
94	23	LONA	da 126 a 130	albergo	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	NO	E
95	24	LONA	129	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
96	25	LONA	291	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
97	26	LONA	136/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione <sup>8</sup>	SI	-
98	27	LONA	135/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
99	28	LONA	133	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
100	29	LONA	132	garage/magazz.	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
101	30	LONA	131	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
102	31	LONA	135/1	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
103	32	LONA	139	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
104	33	LONA	140	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-

<sup>8</sup> Tipo di intervento modificato con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1694 dd. 06 ottobre 2015.

105	34	LONA	138	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
106	35	LONA	136/1	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
107	36	LONA	136/1	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
108	37	LONA	143	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
109	38	LONA	141-146-144	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
110	39	LONA	da 157 a 161	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
111	40	LONA	da 159 a 161	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
112	41	LONA	165	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
113	42	LONA	163-164	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
114	43	LONA	162	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
115	44	LONA	153	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
116	45	LONA	147	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
117	46	LONA	148/1 e /2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
118	47	LONA	150	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
119	48	LONA	150	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione A	SI	-
120	49	LONA	142-144	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione <sup>9</sup>	SI	-
121	50	LONA	145-154-155	residenza	Risanamento	Ristrutturazione	SI	-
122	51	LONA	151	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
123	52	LONA	3247	magazzino	Ristrutt. Int.	Volume accessorio	NO	B
124	53	LONA	195	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione E	SI	-
125	54	LONA	194	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione B	SI	-
126	55	LONA	194-297	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-

<sup>9</sup> Tipo di intervento modificato con Variante al PRG approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1694 dd. 06 ottobre 2015.

127	56	LONA	192	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
128	57	LONA	191	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
129	58	LONA	190	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
130	59	LONA	193	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
131	60	LONA	193	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
132	61	LONA	361	magazzino	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B-C
133	62	LONA	189/1-189/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
134	63	LONA	189/2	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
135	64	LONA	188/2-185/2	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
136	65	LONA	188/1	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
137	66	LONA	187	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
138	67	LONA	186	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
139	68	LONA	184-185/1	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
140	69	LONA	182-183	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
141	70	LONA	180	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
142	71	LONA	178-179	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
143	72	LONA	177	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
144	73	LONA	176	uso produtt.	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
145	74	LONA	171-173	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
146	75	LONA	171	garage	Ristrutt. Tot.	Volume accessorio	NO	B
147	76	LONA	169-170	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
148	77	LONA	168	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
149	78	LONA	172-174-175	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-
150	79	LONA	176-181	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	SI	-

151	80	LONA	344	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione E	SI	-
152	81	LONA	p.f.1441/1	residenza	-	Ristrutturazione	SI	-
153	82	LONA	p.f.2018/2	legnaia/magazz.	-	Volume accessorio	NO	B
154	83	LONA	p.f.1437	garage	-.	Volume accessorio	NO	B
155	155	LONA	850	cappella	-	Manufatto	-	-
156	156	LONA	109	cappella cimit.	-	Manufatto	-	-
157	157	LONA	358	lavatoio	-	Manufatto	-	-
158	158	SOTTOLONA	108	cappella	-	Manufatto	-	-
159	159	LONA	357	capitello	-	Manufatto	-	-
160	1	PIAZZOLE	217	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
161	2	PIAZZOLE	218	chiesetta	Restauro	Restauro	-	-
162	3	PIAZZOLE	219-220	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	NO	D
163	4	PIAZZOLE	221-222-223	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
164	5	PIAZZOLE	da 233 a 236	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
165	6	PIAZZOLE	230-232	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
166	7	PIAZZOLE	243/2-244	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
167	8	PIAZZOLE	237-239-240	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
168	9	PIAZZOLE	243/1-241	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento A	NO	D
169	10	PIAZZOLE	224-225-226	residenza	Ristrutt. Int.	Ristrutturazione	SI	-
170	11	PIAZZOLE	247	residenza	Ristrutt. Int.	Risanamento	SI	-
171	12	PIAZZOLE	228-229	residenza	Ristrutt. Tot.	Ristrutturazione	SI	-
172	13	PIAZZOLE	227	ripost./terrazza	-	Volume accessorio	NO	B

I criteri di esclusione dalle possibilità di sopraelevazione sancite dall'art.105 della L.P.15/2015, utilizzati per la ricognizione del patrimonio edilizio storico del Comune di LONA LASES possono essere sintetizzati nella seguente tabella:

<b>A</b>	<b>mancanza del sottotetto (cioè assenza del solaio che determina gli spazi recuperabili) o presenza di copertura piana</b>
<b>B</b>	<b>destinazione non abitativa del volume edilizio considerato in quanto volume accessorio, volume tecnico, legnaia, deposito attrezzi, ecc.</b>
<b>C</b>	<b>problematicità della sopraelevazione dell'edificio considerato in relazione alle sue dimensioni ed in presenza di rapporti stereometrici da conservare e salvaguardare</b>
<b>D</b>	<b>problematicità della sopraelevazione dell'edificio considerato in relazione ai rapporti dimensionali con gli edifici adiacenti e/o limitrofi e dell'intorno di riferimento (strada, piazza, ecc.) ed in presenza di possibili interferenze con elementi architettonici di altri edifici quali finestre, gronde, abbaini, aperture in sottogronda. Inoltre presenza di elementi architettonici di interesse, per i quali è importante la conservazione dei caratteri architettonici originari, evitando sia pur minime alterazioni dei prospetti</b>
<b>E</b>	<b>funzione non abitativa dell'edificio considerato in quanto volume produttivo (agricolo, artigianale, ricettivo), ecc.</b>
<b>F</b>	<b>funzione non abitativa dell'edificio considerato in quanto attrezzatura pubblica o di uso collettivo</b>

## 6. CONCLUSIONI

Come già precedentemente evidenziato, i risultati della ricognizione, condotta in maniera critica, nell'ottica del recupero di quanto più possibile, con attenzione da una parte alla salvaguardia dei caratteri tradizionali e architettonici degli edifici di maggiore pregio, favorendo, dall'altra, il recupero abitativo dei sottotetti, mediante un riuso corretto e rispettoso degli insediamenti storici, si possono così riassumere:

<b>n° sopraelevazioni ammesse</b>	<b>120 (77%)</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse</b>	<b>36 (23%)</b>
<b>n° complessivo schede<sup>1</sup></b>	<b>156</b>

L'attenzione si pone, in particolare, sui seguenti dati:

<b>n° sopraelevazioni ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>92</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in ristrutturazione edilizia</b>	<b>4</b>
<b>n° sopraelevazioni ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>29</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse in risanamento conservativo</b>	<b>5</b>
<b>n° sopraelevazioni non ammesse per volumi accessori</b>	<b>26</b>

Esaminando le **4 schede** riguardanti le sopraelevazioni **non ammesse** in edifici soggetti a **ristrutturazione edilizia** (schede 1, 32 e 39 a Lases e scheda 23 a Lona) si evince che tre di esse si riferiscono ad unità edilizie non destinate ad uso abitativo (scuola elementare e attività commerciale a Lases e albergo a Lona), mentre la quarta (scheda 39) è relativa ad una u.e. posta a ridosso del Piano di recupero di Lases, che, pur essendo destinata a residenza, evidenzia oggettive problematicità alla eventuale sopraelevazione, in relazione ai rapporti dimensionali con l'edificio adiacente ed in presenza di interferenze con le aperture di quest'ultimo, come mostra l'immagine seguente:



<sup>1</sup> Escluse le **17 schede** riguardanti gli edifici soggetti all'intervento di restauro (chiese), gli elementi e i manufatti vincolati (capitelli, fontane, ecc.) e gli edifici ricompresi all'interno del Piano di recupero di Lases.

Esaminando le **5 schede** che non ammettono l'eventuale sopraelevazione ai fini del recupero abitativo dei sottotetti (schede 17, 40 e 60 a Lases e schede 162 e 168 a Piazzole) in edifici soggetti a **risanamento conservativo**, si evince che tale opportunità non è stata concessa a unità edilizie che presentano problematicità della sopraelevazione in relazione ai rapporti dimensionali con gli edifici adiacenti e/o limitrofi e dell'intorno di riferimento (strada, piazza, ecc.) ed in presenza di possibili interferenze con elementi architettonici di altri edifici quali finestre, gronde, abbaini, aperture in sottogronda, oltreché in presenza di elementi architettonici di interesse, per i quali è importante la conservazione dei caratteri architettonici originari, evitando sia pur minime alterazioni dei prospetti:



**u.e. 17 a Lases**



**u.e. 40 a Lases**



**u.e. 60 a Lases**



**scheda 162 (u.e. 3) a Piazzole**

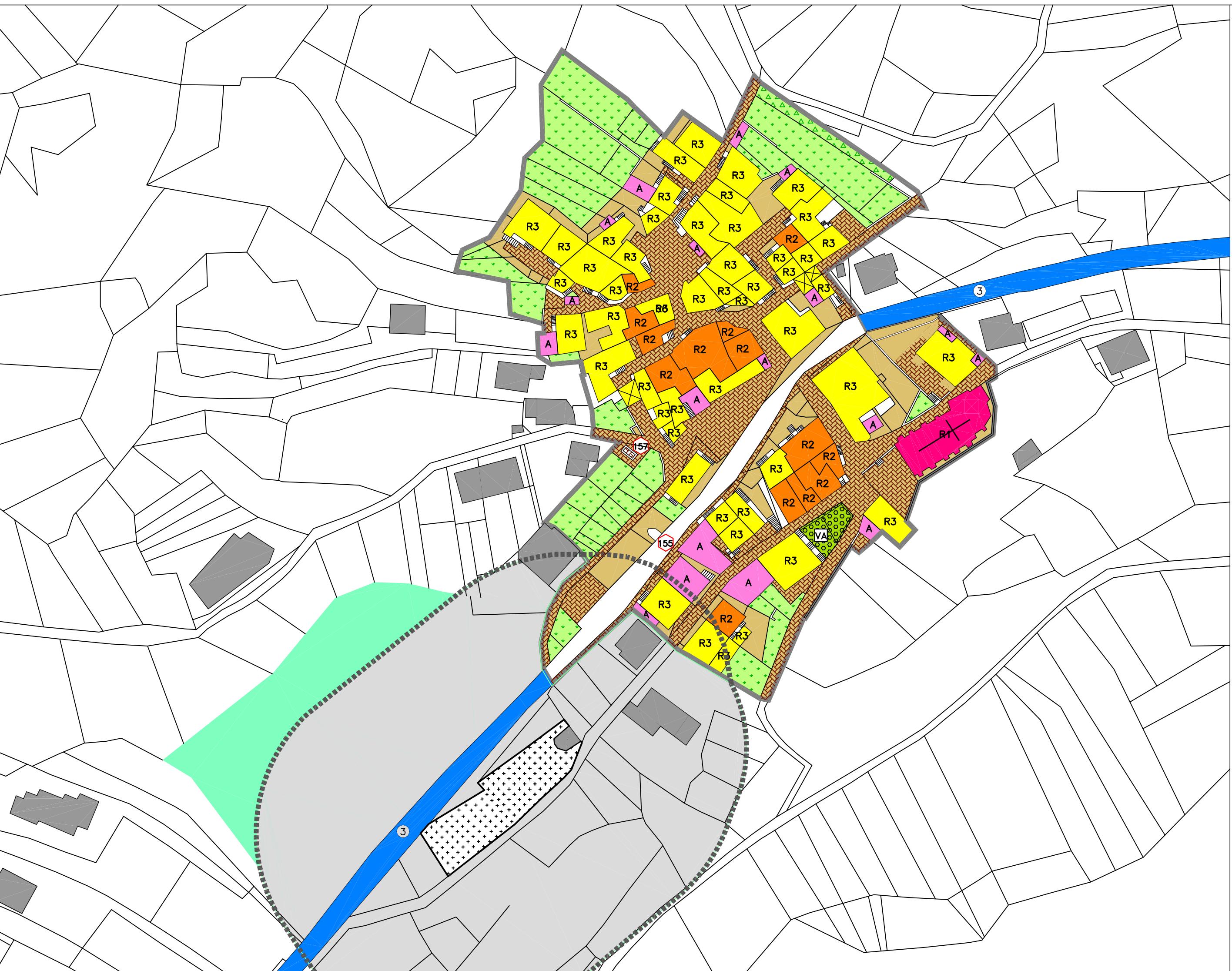


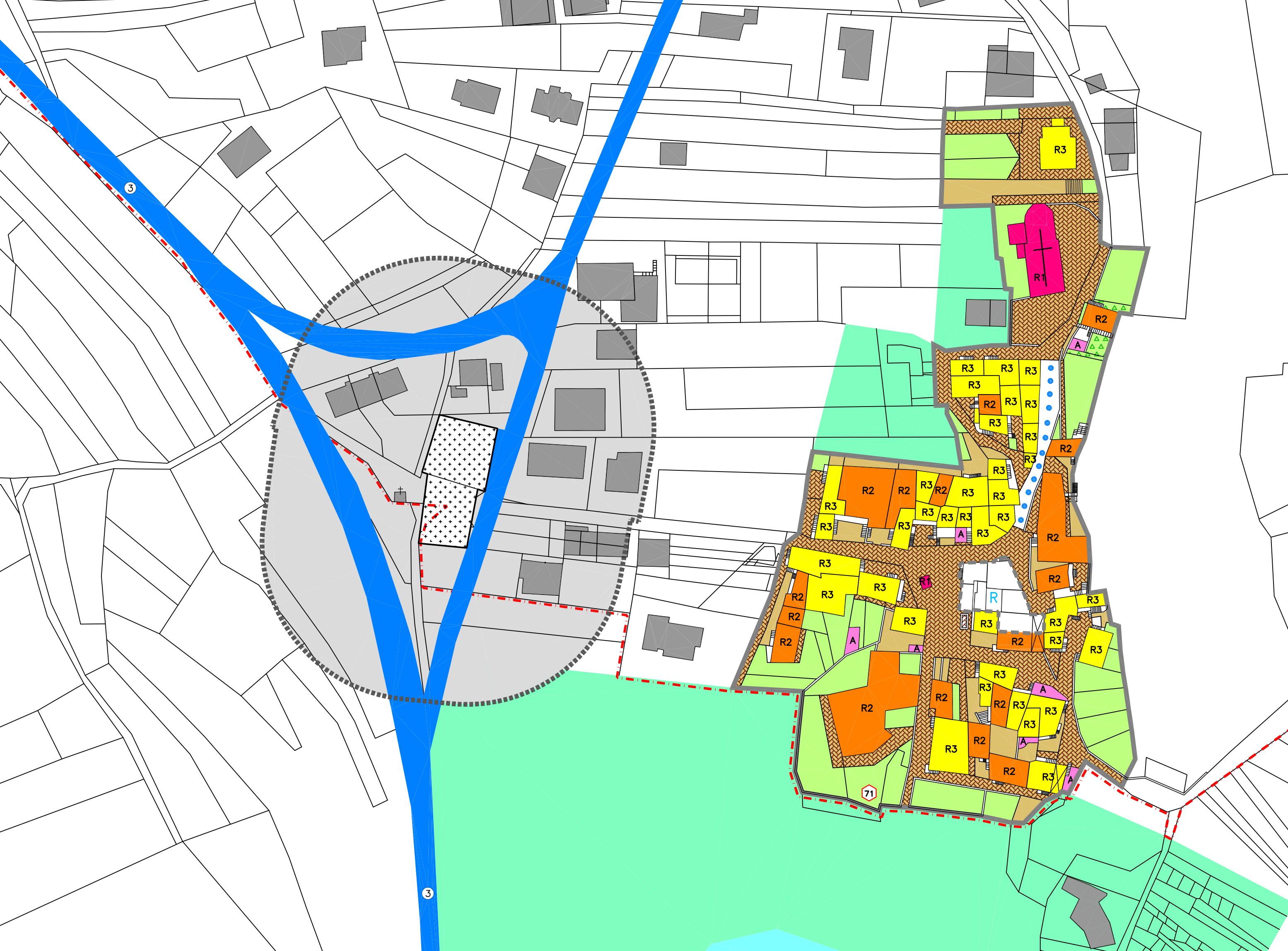
**scheda 168 (u.e. 9) a Piazzole**

**CARTOGRAFIA VIGENTE DI RIFERIMENTO  
CENTRI STORICI DI  
LONA - LASES - PIAZZOLE**

# LEGENDA INSEDIAMENTI STORICI

		NORMATIVA P.R.G INSEDIAMENTI STORICI			NORMATIVA P.R.G INSEDIAMENTI STORICI	
		SERVIZI ED INTERVENTI PUNTUALI			GENERALI	
	68	Unità edilizia con numero di riferimento scheda	art. 19		Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici art. 36	
	A	Unità edilizia costituente volume accessorio	art. 20		Civili-amministrative esistenti	
		Ruaderi di interesse storico-culturale	art. 22		Civili-amministrative di progetto	
	347	Manufatti di interesse storico-culturale	art. 24		Scolastiche e culturali emergenti	
		Fronti di pregio e da riqualificare	art. 25		Scolastiche e culturali di progetto	
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI						
	R1	Restauro	art. 14		Religiose esistenti	
	R2	Risanamento conservativo	art. 15		Religiose di progetto	
	R3	Ristrutturazione edilizia	art. 16		Sportive esistenti	
	R4	Demolizione con ricostruzione	art. 17		Sportive di progetto	
	R5	Demolizione senza ricostruzione	art. 18		Parcheggio art. 38	
AREE AD INTERVENTO UNITARIO						
	G	Area soggetta a piano attuativo a fini generali	art. 28		Nuova piazza da creare art. 4 art. 52.b	
	S	Area soggetta a piano attuativo a fini speciali	art. 29		Verde attrezzato art. 4 art. 50	
	R	Area soggetta a piano di recupero edilizio	art. 30		Cimiteri art. 4 art. 53	
	C	Comparti edificatori	art. 31			
AREE DI PERTINENZA						
		Cortili e piazze	art. 32			
		Pavimentazioni tradizionali	art. 32			
		Orti e giardini	art. 32			
		Bosco e improduttivo	art. 32			
		Coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo, ecc.)	art. 32			
AREE DI TUTELA E FASCIE DI RISPETTO						
		Area di rispetto storico-ambientale-paesistico	art. 35		art. 29 art. 4 art. 30	
	1	Area di interesse archeologico con grado di tutela	art. 4		art. 4 art. 30	
		Grado di tutela 03 con indicazione del sito e numero di schedatura	art. 4		art. 33	
		Area storico-artistica	art. 4		art. 4 art. 36	
		Area di rispetto delle acque	art. 4		art. 4 art. 54	
INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO						
	2	Viabilità esistente di 2^ categoria	art. 4		art. 4 art. 70	
	3	Viabilità esistente di 3^ categoria	art. 4		art. 4 art. 70	
	4	Viabilità esistente di 4^ categoria	art. 4		art. 4 art. 70	
	2	Viabilità da potenziare	art. 4		art. 4 art. 70	
		Viabilità di progetto	art. 4		art. 4 art. 72	
		Svincoli e raccordi stradali di progetto	art. 4		art. 34	
		Viabilità locale esistente	art. 34		art. 37	
		Area per miglioramenti viari	art. 37		art. 4 art. 70	
		Viabilità locale di progetto	art. 4		art. 4 art. 74	
		Piste ciclabili e percorsi pedonali esistenti	art. 4		art. 4 art. 74	
		Piste ciclabili e percorsi pedonali di progetto	art. 4		art. 4 art. 72	
		Ponte o viadotto	art. 4		art. 4 art. 69	
		Elettrodotto	art. 4		art. 4 art. 69	
		Gasdotto	art. 4			
SEGNI CONVENZIONALI						
		Perimetro del centro storico			Edifici di culto	





# PIAZZOLE

