



COMUNE DI CASTELLO MOLINA DI FIEMME

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Art.24bis L.P.22/91 e ss.mm.

NORME DI ATTUAZIONE

I adozione con deliberazione del Consiglio Comunale
n.61 dd. 13.12.2004

II adozione con deliberazione del Consiglio Comunale
n.5 dd. 18.03.2005

deliberazione Commissione Urbanistica Provinciale
n.63 dd. 17.11.2005

**Approvato dalla Giunta Provinciale con
deliberazione n. 1779 dd. 01.09.2006
Pubblicato sul BUR n. 37 dd. 12.09.2006
In vigore dal 13.09.2006**

Ing. FRANCESCA GHERARDI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott. ing. FRANCESCA GHERARDI
ISCRIZIONE ALBO N° 1607

INDICE

1. **Richiami normativi e campo di applicazione**
2. **Collocazione dei manufatti**
3. **Aree di tutela ambientale**
4. **Aree a protezione geologica**
5. **Edifici esistenti**
 - 5.1. Tipologia edilizia “baite da mont”
 - 5.2. Tipologia edilizia “casare”
 - 5.3. Tipologia edilizia “stalle”
 - 5.4. Tipologia edilizia “manufatti parziali”
6. **Categorie di intervento sugli edifici esistenti**
 - 6.1. Manutenzione ordinaria
 - 6.2. Manutenzione straordinaria
 - 6.3. Risanamento conservativo
 - a. Destinazione d’uso
 - b. Volume
 - c. Strutture
 - d. Facciate
 - e. Fori
 - f. Coperture
 - g. Assetto interno
 - h. Pertinenze
 - 6.4. Ristrutturazione edilizia
 - 6.5. Interventi sui manufatti parziali
7. **Edifici accessori**
8. **Contributo di concessione e convenzione**
9. **Requisiti igienico-sanitari per il recupero a fini abitativi NON permanente di baite**
 - 9.1. Approvvigionamento idrico
 - 9.2. Requisiti igienici dei locali
 - 9.3. Scarichi
10. **Infrastrutture di servizio**
11. **Infrastrutture viarie**
12. **Distanze**
13. **Vigilanza e sanzioni**

TAVOLE ALLEGATE

TAVOLA 1 – Tipologia di “edificio isolato” in blokbau

TAVOLA 2 – Tipologia di “edificio isolato” in muratura

TAVOLA 3 – Tipologia di “edificio isolato” con struttura mista pietra-legno

TAVOLA 4 – Tipologia “malga”: stalla

TAVOLA 5 – Tipologia “malga”: casara
TAVOLA 6 – Tipologia “malga”: bait
TAVOLA 7 – Proposta di ampliamento 1
TAVOLA 8 - Proposta di ampliamento 1
TAVOLA 9- Attacco a terra 1
TAVOLA 10 - Attacco a terra 2
TAVOLA 11 - Attacco a terra 3
TAVOLA 12 – Elevazione in blockbau
TAVOLA 13 – Elevazione in blockbau – inserimento di foro finestra
TAVOLA 14 – Elevazione in blockbau – attacco alla muratura
TAVOLA 15 – Elevazione in blockbau – rinforzo delle pareti 1
TAVOLA 16 – Elevazione in blockbau – rinforzo delle pareti 2
TAVOLA 17 – Tamponamento ligneo 1
TAVOLA 18 – Tamponamento ligneo 2
TAVOLA 19 – Porta di stalla
TAVOLA 20 – Portone di fienile
TAVOLA 21 – Fori nella murature
TAVOLA 22 – Coperture – Sistema A
TAVOLA 22bis – Particolari
TAVOLA 23 – Coperture – Sistema B
TAVOLA 23bis – Particolari
TAVOLA 24 – Coperture – Sistema C
TAVOLA 24bis – Particolari
TAVOLA 25 – Coperture – Sistema D
TAVOLA 25bis – Particolari
TAVOLA 26 - Camini
TAVOLA 27 – Rivestimenti interni

1. Richiami normativi e campo di applicazione

Al fine di consentire il recupero e il riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio tradizionale di montagna, l'Art.24bis della LP.22/91 e ss.mm. prevede che i Piani Regolatori comunali individuino i manufatti esistenti da recuperare, la definizione dei caratteri tipologici, degli elementi costruttivi, dei materiali, delle modalità da osservare nell'esecuzione di lavori, nonché le specifiche condizioni, soprattutto di ordine igienico-sanitario, indispensabili per consentire l'uso abitativo stagionale degli edifici.

Tale operazione deve essere fatta sul patrimonio edilizio tradizionale dell'intero territorio comunale, comporta il recepimento nel PRG dei principali criteri fissati con delibera di G.P. n.611 dd.22.03.2002 e quindi Variante al Piano.

Per "recupero" di un edificio montano esistente si intende l'intervento finalizzato a ridare funzionalità al fabbricato mediante ripristino della struttura ed eventuale adeguamento della destinazione agli usi ammessi, da realizzarsi nel rispetto dei modelli insediativi e dei caratteri architettonici tradizionali degli edifici montani e relative pertinenze e purché compatibile con l'assetto paesaggistico-ambientale dei luoghi.

Esso si attua sulla base di un progetto concernente l'intero edificio e le sue immediate pertinenze, allo stato documentato alla data di adozione delle presenti norme, con opere conformi alle norme, alle schede di indagine e alle tavole progettuali.

DIA e/o concessione edilizia devono essere richieste con le modalità fissate nel Regolamento Edilizio vigente.

2. Collocazione dei manufatti

I manufatti censiti, in totale 54, sono disposti in maniera "sparsa" sull'intero territorio del comune amministrativo di Castello, parte su C.C. Castello, parte su C.C. Stramentizzo, alcuni situati in area individuata "a bosco" del PUP, altri in area "a pascolo" (in particolare le malghe), le cui norme di riferimento rimangono quelle contenute nelle Nda del PRG.

3. Aree di tutela ambientale

L'intera area su cui sono situate le "baite da mont" di Castello ricade in area di tutela ambientale come definita dal PUP nella cartografia 1:25.000 del Sistema Ambientale.

Ai sensi dell'Art.6 delle Norme di Attuazione del PUP tali aree si caratterizzano per la singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica e da forme di antropizzazione di pregio per il loro significato storico, formale e culturale.

In tali aree si attua la tutela nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio ed ogni richiesta di concessione/autorizzazione per gli interventi previsti dovrà essere preceduta dalla necessaria autorizzazione di cui all'Art.93 della L.P.22/91 e ss.mm.

4. Aree a protezione geologica

Le tavole della Carta di Sintesi Geologica della Provincia Autonoma di Trento per il territorio comunale di Castello riportano le penalità geologiche di ciascuna zona: il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla verifica della conformità degli interventi proposti alle norme del PUP e a quelle del PGUAP. Nel caso dei manufatti n.25, n.26 e n.43 è necessario che, prima di qualsiasi intervento di risanamento o ristrutturazione edilizia, venga chiesto all'Azienda Speciale di Sistemazione Montana della PAT uno specifico parere, dovuto alle condizioni di pericolo di esondazione torrentizia.

5. Edifici esistenti

Lo studio del patrimonio edilizio del Comune di Castello ha messo in luce la presenza delle seguenti tipologie funzionali:

1. “edifici isolati (baite da mont e casare)”: edifici con struttura in legno o muratura, destinati per lo più al ricovero di coloro che si occupavano del taglio della legna nei boschi e delle loro attrezzature; il legname delle foreste della Val Cadino è da sempre una risorsa importante per la Magnifica Comunità di Fiemme, per boscaioli, segantini, “carradori”, guardie forestali o “saltari”, pastori, minatori, pescatori, apicoltori, malgari, cacciatori, raccoglitori di piccoli frutti e di funghi, falciatori d'erba in alta montagna, ecc...

In questo gruppo di edifici sono stati ricompresi anche gli edifici con scheda n.7, 8 e 9, collocati lungo la strada provinciale che porta al passo Manghen, di proprietà della Magnifica Comunità di Fiemme, che sorgono nelle vicinanze nel luogo dove si trovavano le 3 “sieghes del Lola”, costruite nel 1883, progettate dal perito Deflorian di Cavalese per la sistemazione dei segantini, del legname e del custode forestale; le segherie furono attive fino al 1943, quando entrò in funzione la segheria Brenta di Molina. Tutte e tre sono state quasi completamente demolite con la piena del rio Cadino del 1966 e quelle che vediamo ora sono delle ricostruzioni.

2. “malghe”, caratterizzate dalla presenza in un breve intorno di più edifici destinati al ricovero del bestiame (stalle per mucche, maiali, capre, ...), all'alloggio del pastore-allevatore (bait), alla lavorazione del latte (casara). Alcune di esse sono perfettamente funzionanti e utilizzate per l'alpeggio estivo delle bestie, altre hanno perso la funzione originaria, alcune sono state del tutto abbandonate e versano in pessime condizioni.

Le malghe rilevate sono le seguenti:

Malga Costòn: unico edificio destinato a stalla; in funzione;

Malga Zisa: unico edificio destinato ad alloggio temporaneo del proprietario e al deposito attrezzi;

Malga Caserate: della malga è rimasto solo il nome: è presente un rudere di stalla e un piccolo edificio ricostruito e utilizzato dai cacciatori;

Malga Stue bassa: rimane il rudere di un edificio “misto” stalla/casara; in funzione stagionalmente;

Malga Stue alta: n.4 edifici in buono stato di conservazione (bait de le caore, casara, bait dei porzèi, stalla); in funzione stagionalmente;

Malga Cazorga: n.3 edifici in buono stato di conservazione (n.2 casare, di cui uno destinato ad esercizio pubblico, stalla); in funzione stagionalmente;

Malga Stellune: n.2 edifici in discreto stato di conservazione (bait, stalla); in funzione stagionalmente;

Malga di Cadinello alta: n.4 edifici in buono stato di conservazione (casara, bait, stalla, edificio nuovo destinato a bar-ristorante); in funzione stagionalmente;

Malga delle Buse: n.3 edifici in cattivo stato di conservazione (casara, stalla, bait per pastore); in funzione solo il “bait” per pochi mesi all’anno;

Malga Tuschere: è presente solo lo stallone, parzialmente crollato; in stato di abbandono;

Malga Agnelezza: n.2 edifici in buono stato di conservazione (stalla per capre, casara); in funzione stagionalmente;

3. “manufatti parziali”: sono presenti sul territorio, seppur in numero limitato, manufatti parziali, parzialmente demoliti/crollati, dei quali è riconoscibile la struttura originaria, che risultano accatastati o in fase di accatastamento, per i quali vengono fissati nelle presenti norme particolari modalità di intervento e recupero.

Tra i manufatti parziali è stato censito anche l’edificio con scheda n.4, p.ed.615, denominato, assieme alla p.ed.614, “ex sieghe del Trenta”, del quale è stato trovato l’atto di compravendita di data 1880 circa. E’ ben visibile, nella muratura perimetrale, il foro ad arco in cui si inseriva il fusto della ruota idraulica per trasmettere il movimento al telaio ed al carro della sega, dopo essere stato trasformato da moto rotatorio in moto lineare (verticale e orizzontale) alternato. Purtroppo il manufatto ricade in area ad elevata pericolosità geologica e idrogeologica, quindi non ne è ammessa la ricostruzione.

Per le tipologie 1 (edifici isolati) e 2 (malghe) sono stati elaborati e riportati in allegato alle presenti norme i rilievi degli edifici, con le principali caratteristiche architettoniche:

- a. edifici isolati: sono state studiate le tipologie delle baite completamente in legno (in assito o blockbau -**Tav.1**), quelle in murature (**Tav.2**) e quelle “miste” in legno e muratura (**Tav.3**);
- b. malghe: sono state studiate le stalle (**Tav.4**), le casare (**Tav.5**) e le baite di alloggio del custode/pastore (**Tav.6**).

Nelle **Tavole n.1/3, n.2/3 e n.3/3** del Censimento, in scala 1:5000 e su base mappale, gli edifici sono numerati progressivamente da 1 a 54 e la medesima numerazione è ripresa nelle Schede di Analisi di ciascuno, contenenti la documentazione fotografica completa, l’esame della tipologia costruttiva e le modalità di intervento, a cui si rimanda per la stesura dei progetti di recupero.

Il rilievo degli edifici non viene riportato nelle schede di indagine in quanto la scheda non deve in alcun modo sostituirsi allo stato di fatto che i progettisti dovranno elaborare e produrre in Comune per poter ottenere la concessione edilizia per il recupero degli immobili.

Nelle citate planimetrie sono riportate anche le baite non presenti in mappa catastale, ma effettivamente rilevate sul territorio, per alcune delle quali è in corso la regolarizzazione catastale; di queste alcune compaiono, senza numero, già nelle mappe storiche del Catasto di Cavalese del 1850 e 1925 e tali dati sono riportati nelle schede di indagine.

5.1. Tipologia edilizia “baite da mont”:

Si tratta di edifici a pianta quadrata o rettangolare di modeste dimensioni, prevalentemente ad un solo piano, con struttura portante in legno (assito o blockbau) e basamento in pietra locale oppure con struttura portante in sasso e tamponamento dei timpani con assoni lignei, oppure con struttura completamente in muratura.

La destinazione d’uso originaria era, in prevalenza, quella di deposito attrezzi per il taglio della legna nei boschi e di alloggio del boscaiolo. Tale destinazione d’uso, nella maggior parte dei casi, si è persa.

La copertura del tetto, sempre a due falde, è in scandole di larice, in alcuni casi in tegole, in altri in lamiera.

Nelle baite appartenenti a questa tipologia originariamente erano presenti fori di modesta dimensione e numero, mentre oggi, adattate ad altri usi, presentano fori e serramenti di svariate tipologie.

Per quanto riguarda le tecniche costruttive, si evidenzia che la tecnica del blockbau, la più antica per le costruzioni in legno, richiede semplicemente intagli alle estremità dei tronchi (in larice o abete) con il conseguente utilizzo di una semplice scure. I tronchi vengono sovrapposti fino a raggiungere il colmo, su cui viene appoggiato il tetto. Gli edifici in blockbau poggiano spesso su un basamento in pietra: in tal caso si crea una piccola camera d’aria tra pavimento e terreno e si evita la risalita dell’umidità dal terreno.

In alcuni edifici isolati, per l’accesso al sottotetto, sono presenti ballatoi e/o scale esterne estranei alla tradizione locale.

Rientrano in questa tipologia anche i “baiti” delle malghe censite.

5.2. Tipologia edilizia “casare”:

Edifici a pianta rettangolare, caratterizzati dalla presenza di locali per il soggiorno stagionale di coloro che andavano all’alpeggio o tagliavano il legname: sono presenti locali ad uso cucina, “WC” ed eventuali camere.

La struttura principale è completamente in muratura di pietra locale, raramente intonacata con malta di calce a raso di sasso, oppure è caratterizzata da perimetro e spigoli in muratura e tamponamenti lignei in blockbau.

Il tetto è a due falde, rivestito per lo più con scandole di larice, con linea di colmo in genere perpendicolare alle curve di livello del terreno.

Rientrano in questa categoria anche le “casare” delle malghe censite, che in prevalenza hanno mantenuto i caratteri tipologici originari, e gli edifici che, in seguito ad interventi antecedenti l’entrata in vigore del PRG e poco attenti alla tradizione costruttiva locale, sono stati ristrutturati o addirittura demoliti e ricostruiti.

5.3. Tipologia edilizia “stalle”:

Sono edifici con struttura completamente in sasso, con le fughe leggermente intonacate con malta di calce raso sasso, di dimensione elevata, come si vede negli schemi elaborati.

La struttura del tetto è in legno a capriate, il manto di copertura in scandole di larice, mantenuto, nella maggior parte dei casi, in buone condizioni.

Sono presenti fori in numero e forma limitati, necessari all’areazione del bestiame e del fieno dotati all’esterno di scuretti in legno. I portoni di accesso sono due su ciascun prospetto.

In alcuni casi è presente all’interno della stalla il pagliericcio “a soppalco” del pastore (v. malga Stelune).

5.4. Tipologia edilizia “manufatti parziali”

Sono stati inquadrati in questa tipologia i manufatti in cui è riconoscibile la struttura originaria, che risultano accatastati o per i quali è in corso la procedura di accatastamento.

Nel territorio comunale di Castello di Fiemme sono stati rilevati n.8 manufatti parziali (di cui tre sono stalle (Buse, Caserate, Sales), una è un’ex segheria (*siega del Trenta*), e quattro sono baite che, a parere dell’Amministrazione e del progettista, possono essere ricostruiti, compatibilmente con la penality geologica e idrogeologica delle aree in cui ricadono.

Nel caso dell’ex segheria, anche da recenti colloqui con i competenti uffici provinciali, è risultata inammissibile la ricostruzione a causa delle penality geologiche del terreno cu cui è sita.

Per gli interventi sui manufatti parziali valgono le prescrizioni del successivo punto 6.5.

6. Categorie di intervento sugli edifici esistenti

Gli interventi ammessi sugli edifici censiti sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione.

Su tutti gli edifici rappresentati e numerati nelle planimetrie con lo stato di fatto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai successivi punti 6.1 e 6.2.

Gli edifici che conservano sostanzialmente le caratteristiche originarie sono soggette ad interventi di risanamento conservativo (punto 6.3), mentre per quelli con caratteristiche architettoniche e volumetriche

alterate è ammessa, oltre alle precedenti categorie, la ristrutturazione edilizia (punto 6.4) con ricostruzione delle parti ammalorate o andate distrutte. In questo ultimo caso l'intervento è ammesso solo se il progetto di recupero dell'immobile comporta la riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico-ambientale mediante il ripristino dei caratteri architettonici e costruttivi tradizionali.

La ricostruzione dei manufatti parziali è ammessa solo nei casi indicati nelle schede di indagine e con le modalità stabilite al punto 6.5.

Il cambio di destinazione d'uso delle baite/casare in "residenze stagionali" (a carattere non permanente) è ammesso esclusivamente nei casi in cui si effettui sull'edificio un intervento di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia e/o ricostruzione di manufatto parziale.

Nelle schede di indagine degli edifici si evidenzia, per ciascun edificio, la destinazione d'uso compatibile e, nel caso delle malghe, si ammette la destinazione residenziale-stagionale solo per le "casare" e i "baiti", cioè per quegli edifici che, all'interno dell'"aggregato malga", erano destinati già in passato all'abitazione stagionale del pastore/custode.

Qualunque intervento soggetto a dichiarazione di inizio attività, autorizzazione e/o concessione edilizia deve essere accompagnato da:

- dimostrazione della proprietà o disponibilità dell'immobile;
- accatastamento dell'immobile;
- rispetto delle presenti norme di attuazione;
- rispetto di eventuali specifiche prescrizioni contenute nelle schede di indagine degli edifici.

Qualunque intervento che comprenda cambio di destinazione d'uso dell'immobile a fini residenziali o sia volto al completamento e adeguamento dell'immobile (con destinazione già residenziale derivante da condono o da situazioni in essere ante 1967) ai fini dell'ottenimento dell'agibilità stagionale, dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- rispetto dei requisiti indicati al comma precedente;
- versamento del contributo di concessione, dovuto ai sensi dell'art.24bis, comma 5, con le modalità dell'art.106 della LP.22/91 e ss.mm. e del regolamento comunale vigente in materia;
- autorizzazioni allo scarico e alla captazione delle acque da parte degli organi competenti;
- stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione comunale ai sensi del comma 6 dell'Art.24bis della LP.22/91 e ss.mm.

Tutte le prescrizioni sopra indicate si applicano anche alle richieste di concessioni in sanatoria.

6.1. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati a rinnovare, 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. Sono esclusi ampliamenti di volume e di superficie nonché cambi di destinazione d'uso.

6.2. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire una parte degli elementi costruttivi degradati. Sono esclusi ampliamenti di volume e di superficie nonché cambi di destinazione d'uso.

6.3. Risanamento conservativo

Questo tipo di intervento riguarda gli edifici che, dall'indagine svolta, hanno mantenuto le principali caratteristiche dell'edilizia storica e la cui tipologia originaria è del tutto presente o è ancora riconoscibile.

Riguarda sia edifici costruiti prima del 1900 che successivi, ma la cui tipologia richiama chiaramente la tipologia tradizionale.

Di seguito vengono elencati gli interventi ammessi, compatibilmente con la protezione geologica e idrogeologica dell'area, e si rimanda alle tavole di progetto e alle schede di indagine per le specifiche modalità di intervento.

a. Destinazione d'uso

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso delle baite in "residenze stagionali" (a carattere non permanente) nel caso di interventi di recupero realizzati con le modalità prescritte e per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari specificati al punto 9.

b. Volume

E' vietato modificare il volume esistente entro e fuori terra ad esclusione dei seguenti casi:

- incrementi minimi necessari a soddisfare il requisito di altezza minima interna di ml. 2,20 previsto al successivo punto 9.2, nel caso in cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso abitativo non permanente, mediante abbassamento della quota del piano di calpestio interno, senza modificare la posizione delle porte di ingresso e dei fori esistenti;
- demolizione di eventuali superfetazioni e/o aggiunte di volumi estranei alla tradizione degli edifici montani senza possibilità di recupero del volume demolito;
per le tipologie di baite e/o casare che presentano un unico livello fuori terra e hanno superficie esterna inferiore a 20 mq;
- ampliamento della superficie netta massima di mq.3, al solo fine di realizzare servizi igienici e/o locali cucina, nel rispetto delle tipologie indicate nelle **Tav.7 e 8** di seguito allegate, al fine esclusivo di soddisfare i requisiti igienico-sanitari minimi indicati al punto 9.2.

c. Strutture

Negli interventi di recupero degli edifici montani devono essere conservati ed eventualmente ripristinati gli elementi e i sistemi costruttivi tradizionali esistenti; nel caso in cui dalla documentazione fotografica e da un'idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato risultasse la necessità di sostituire alcuni elementi decisamente ammalorati, questi devono essere analoghi a quelli esistenti per forma, dimensioni e materiali:

1. nel caso in cui si debba consolidare il basamento dell'edificio, si possono effettuare sottomurazioni alle pareti esistenti in modo da evitare crolli delle murature soprastanti, utilizzando esclusivamente materiale lapideo locale e prodotti specifici a base di calce;

2. è ammessa la realizzazione ex novo o il completamento di parti già esistenti di basamenti in pietra per il sostegno delle pareti laterali lignee esclusivamente per migliorarne l'isolazione e la durabilità nel tempo; in tal caso devono essere eliminati eventuali sostegni preesistenti in mattoni, blocchi di cemento o altri materiali non conformi alla tradizione costruttiva locale; per le rasature e fughe dei nuovi basamenti in pietra si usi solo malta di calce nelle tonalità del color sabbia chiaro, da eseguirsi con la tecnica del "raso sasso", evitando la malta di cemento; si precisa infine che l'altezza del fabbricato rispetto al livello naturale del terreno non deve essere in alcun modo modificata;

3. "attacchi a terra" tra elevazione e basamento:

a. l'elevazione è in blockbau e poggia, a valle, su piedritti in muratura o legno, che sostengono in posizione orizzontale la struttura (**Tav.9**): il ritto in legno si inserisce direttamente nel terreno o poggia un sasso. Sono ammessi interventi di conservazione (trattamento di risanamento degli elementi lignei da attacchi di funghi e insetti con prodotti disinfestanti; trattamento di protezione degli elementi lignei da fenomeni di muffa e attacchi di parassiti con soluzioni impregnanti non coloranti; ripristino della coesione della muratura mediante iniezioni puntuali di boiaccia di cemento) oppure interventi di ripristino delle strutture mediante la sostituzione degli elementi ammalorati. In quest'ultimo caso, se fosse necessario sostituire parti di muratura fatiscenti, l'intervento dovrà essere attuato previa puntellazione interna ed esterna e procedendo per "pezzi" separati e alternati, in modo da evitare crolli e fessurazioni nella muratura vicina.

b. l'elevazione è in blockbau ed è sprovvista di fondazione, poggia su sassi che impediscono il diretto contatto col terreno e favoriscono il deflusso delle acque (**Tav.10**): è ammesso il consolidamento con formazione di sottomurazione in cemento armato, puntellando la struttura lignea per evitare crolli o cedimenti.

c. l'elevazione è in muratura ed è sprovvista di fondazione, immersa nel terreno per circa 30 cm (**Tav.11**); in questi casi la muratura a monte diventa spesso muro di contenimento e la sezione ha forma trapezoidale per contrastare la spinte del terreno; è ammesso il consolidamento mediante formazione di sottofondazione in c.a. con realizzazione di adeguato drenaggio e posa di impermeabilizzazione.

4. nel caso in cui fossero ammalorati gli elementi strutturali verticali ed orizzontali esistenti, quali murature in pietra e/o sasso, pareti "blockbau", pilastri e solai in legno, questi potranno essere sostituiti con materiali e sistemi tradizionali, mantenendo immutate le quote di imposta dei solai e le caratteristiche compositive delle facciate.

Per l'elevazione in blockbau valgono le indicazioni riportate in **Tav.12, 13, 14, 15, 16** e in particolare:

a. se la struttura di elevazione è in blockbau costituita da tronchi di diametro compreso tra i 15 e i 30 cm (**Tav.12**): la struttura dell'edificio è costituita da un'incastellatura di tronchi sovrapposti, posti in opera in modo da alternare le sezioni maggiori con quelle minori per ottenere una sostanziale orizzontalità degli elementi. Le travi sono bloccate reciprocamente ad incastro tramite delle tacche praticate su ogni trave. La connessione tra l'elevazione e i serramenti avviene tramite ritti muniti di scanalature in cui si innestano le teste dei tronchi dell'elevazione opportunamente rastremate (**Tav. 13**). Tale soluzione è usata anche nei casi di commistione tra muratura e blockbau (**Tav.14**).

La stabilità dell'incastellatura è rafforzata con l'inserimento di elementi in legno di connessione.

La sovrapposizione dei tronchi determina degli spazi interstiziali che vengono otturati con impasto di malta oppure con stanghe di legno fissate tra le fessure dell'elevazione, ottenendo così un ambiente interno "stagno". Per ottenere lunghezze maggiori di quelle date dalla lunghezza del singolo tronco, si usano gli incastrici indicati in **Tav.13**.

Gli interventi ammessi per elevazioni in blockbau di questo tipo sono:

- di conservazione: trattamento di risanamento degli elementi lignei da attacchi di funghi e insetti con prodotti disinfestanti; trattamento di protezione degli elementi lignei da fenomeni di muffa e attacchi di parassiti con soluzioni impregnanti non coloranti;
- ripristino della struttura mediante sostituzione degli elementi degradati non recuperabili; in tal caso si deve previamente puntellare e alzare con martinetti la struttura sovrastante, asportare l'elemento danneggiato e inserire quello nuovo.

b. nel caso di "spanciamento" dell'elevazione in blockbau si deve intervenire utilizzando un incastro costituito da una coppia di legni posti in verticale che si innestano in apposite sedi dell'elemento trasversale che compone il sistema (**Tav.15**). Un altro sistema per rafforzare l'elevazione si ha con l'inserimento di un elemento in legno (chiodo) in apposite scanalature effettuate nell'elevazione (**Tav.16**).

E' in ogni caso escluso l'utilizzo di materiali estranei alla tradizione degli edifici montani, come pilastri in cemento armato, solai con struttura in ferro, laterocemento e/o cemento armato, solai prefabbricati di ogni tipo, pareti in laterizio, pareti in legno prefabbricate, ecc...

Ogni intervento dovrà essere eseguito con materiali tradizionali (legno al naturale e pietra) e tecnologie tradizionali.

d. Facciate

Nei casi di intervento su edifici alterati, siano ripristinati i rapporti formali e dimensionali esistenti nei manufatti tradizionali tra la parte in muratura e/o pietra (basamento, cantonali,...), quella in legno (pareti "blockbau", tavolati di tamponamento con assi verticali o orizzontali,...) e i fori (porte, portoni, finestre), riproponendo tecniche costruttive e materiali tipici della tradizione:

1. parti in pietra: il consolidamento dei muri perimetrali dovrà essere fatto con materiali lapidei del posto e con prodotti a base di calce: non sono ammessi interventi di rifacimento delle murature perimetrali con muri in laterizio rivestiti in pietra. Per le rasature e fughe dei muri in pietra si usi solo malta di calce nelle tonalità del color sabbia chiaro, da eseguirsi con la tecnica del "raso sasso", evitando la malta di cemento.

Non è ammessa la finitura ad intonaco delle murature in pietra e non è ammesso alcun tipo di decorazione delle stesse.

2. parti in legno: siano conservati ed eventualmente recuperati tutti gli elementi in legno tradizionali, come pareti “blockbau”, pareti in assoni verticali, tamponamenti in tronchi o tavolati; nel caso in cui sia necessaria la loro sostituzione, questa dovrà avvenire rispettando la forma, la posizione, la dimensione e le essenze originari. Il progetto di risanamento e/o ristrutturazione dell’edificio dovrà in questo caso prevedere esattamente gli elementi che si intende sostituire, mentre si dovranno numerare quelli che verranno invece ripuliti, trattati e riposizionati. Non è ammesso l’impiego di vernici colorate coprenti o tinte di essenze diverse dalle essenze di legno utilizzato. Non è ammessa la posa in opera di elementi in legno torniti né di perline;

3. tamponamenti lignei: si osservino le modalità di esecuzione/recupero indicate in **Tav.17 e 18**;

4. non è ammessa la costruzione di aggetti esterni (tipo pensiline, tettoie, poggioli, ballatoi, scale, terrazze,...) ma solamente la eventuale sistemazione di quelli preesistenti, se regolarmente autorizzati o costruiti ante 1967;

5. non è ammessa la costruzione di legnaie ad eccezione dei casi previsti dal successivo Art.7;

6. sono ammessi tutti gli interventi di riqualificazione delle facciate alterate (si vedano nuovamente le Tavole 12, 13, 14, 15, 16).

e. Fori

I fori esistenti (porte di accesso alla stalla, portoni di accesso ai fienili, fori finestra) devono essere conservati in numero e forma per quanto possibile. Gli interventi di modifica dei fori dovranno rispettare quanto segue:

1. i fori che risultano alterati rispetto alla tipologia tradizionale per quanto riguarda posizione, forma, dimensioni e materiali devono essere modificati per recuperare le caratteristiche originarie;
2. è ammesso l’inserimento di serramenti ed eventuali ante ad oscurato purché siano in legno, trattato con mordente e non con vernici coprenti; sono vietati i serramenti in PVC o alluminio;
3. le parti in vetro siano prive di specchiature e le ante ad oscurato siano da preferire ad unica anta o, dove possibile, a due ante interne al foro finestra;
4. siano conservati e/o ripristinati eventuali architravi e cornici in legno o pietra;
5. siano riproposte le inferriate solo nei casi in cui sia dimostrata l’esistenza delle stesse in passato;
6. non sono ammesse decorazioni di alcun tipo intorno ai fori;
7. i bancali sono ammessi solo sul lato interno dei fori finestra;
8. le soglie delle porte d’ingresso siano in legno o pietra locale.

Nei casi in cui è ammesso il cambio di destinazione d’uso degli immobili, ai fini del soddisfacimento dei requisiti minimi di aerilluminazione fissati al punto 9.2, si deve prioritariamente recuperare i fori tradizionali esistenti, senza modificarne la posizione, la forma, le dimensioni e i materiali, secondo le modalità indicate nelle schede e nelle tavole progettuali.

In particolare, per quanto riguarda il recupero dei fori porta-stalla e porta-fienile, essi devono essere conservati come ante ad oscuro e corredati di nuovo serramento interno vetrato, inserito a filo interno del muro, come rappresentato in **Tav.19** e **20**.

Qualora non sia tecnicamente possibile recuperare le porte tradizionali esistenti, è possibile sostituirle con serramenti analoghi agli originali per posizione, dimensione, forma e materiale, inserendo ferramenta dal disegno lineare color grigio scuro o marrone.

Nei casi in cui, nonostante gli interventi descritti nei commi precedenti, non si raggiunga ancora il rapporto di aeroilluminazione minimo, è possibile aprire nuovi fori finestra di dimensione massima cm.50x50 (al lordo dei serramenti). Sono da preferire i fori posizionati sul fronte laterale e secondario, evitando l'inserimento nelle parti lignee del fronte principale (pareti blockbau, tamponamenti in tronchi o assoni), maggiormente esposto alle visuali panoramiche.

Non è ammessa una suddivisione artificiosa degli ambienti interni alla baita al fine di ottenere un maggior numero di fori finestra: la partizione interna dovrà richiamare quella tradizionale.

Per l'inserimento di nuovi fori negli edifici tradizionali si rimanda, caso per caso, alle schede di indagine degli edifici e alle tavole di progetto (per i fori nelle pareti lignee valgono le prescrizioni di **Tav.13**, per i fori nelle murature valgono le indicazioni di **Tav.21**).

f. Coperture

La sistemazione del tetto deve avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni e delle **Tav.22, 23, 24, 25** e relativi particolari (**Tav.22bis, 23bis, 24bis, 25bis**):

- mantenimento delle caratteristiche originarie in termini di struttura, falde, pendenze e orientamento;
- divieto di inserimento di tegole di alcun genere, forma e colore, e obbligo di riproporre materiali di copertura tradizionali, posati conformemente agli usi locali;
- nel caso di “manufatti parziali” per i quali è ammessa la ricostruzione, la copertura andrà realizzata in scandole di larice posate in terza e preferibilmente spaccate a mano oppure in assoni di larice, secondo le indicazioni delle Tavole citate e riportate in allegato alle presenti Norme;
- realizzazione di sporti di gronda di dimensione massima pari a m.0,80, comunque proporzionati al tipo di edificio;
- obbligo di ripristino delle parti ammalorate;
- nel caso in cui si richieda il cambio di destinazione d'uso in residenza stagionale è ammesso, per isolare il tetto, uno spessore massimo del manto di copertura, che non costituirà aumento di volume urbanistico, di 20 cm;
- possibilità di realizzazione di un solo camino per baita, nel rispetto delle tipologie indicate in **Tav.26** e di dimensione massima in pianta di cm.40x40;
- divieto di aprire velux e lucernari nonché di realizzare abbaini di qualunque tipo;
- posizionamento di antenne e pannelli solari limitati in numero e dimensione, possibilmente posizionati nelle parti più nascoste della copertura; per i pannelli solari si rispetti la delib. n.1835 dd.20.07.2001.

g. Assetto interno

All'interno delle baite, si devono preferire suddivisioni interne tali da non necessitare l'apertura di nuovi fori ed è ammessa la costruzione di soppalchi nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari del successivo punto 9.2.

Sono consigliati rivestimenti interni lignei come indicato in **Tav.27**.

h. Pertinenze

Interventi ammessi e vietati nelle pertinenze di tutti gli edifici rilevati, indipendentemente dalla tipologia di appartenenza:

- sono da evitare scavi e riporti se non per lo stretto necessario alla sistemazione dei prati circostanti la baita;
- è ammessa la costruzione di muri di contenimento (solo se necessari per la stabilità dei suoli) di altezza massima pari a 1 m; tali strutture devono essere realizzate "a secco" o tutt'al più con la tecnica del "finto secco";
- è vietato realizzare pavimentazioni intorno alle baite ad eccezione della superficie che si trova sotto la gronda, da realizzare con materiali e tecniche tradizionali;

I proprietari delle baite oggetto di intervento sono obbligati a mantenere in buone condizioni i prati circostanti, attraverso il regolare sfalcio dei prati.

Sono vietate le recinzioni, ad eccezione di quelle da posizionarsi sul confine tra un terreno privato e un terreno di proprietà comunale.

Le recinzioni dovranno essere in legno.

6.4. Ristrutturazione edilizia

Per le tipologie di baite soggette a tale intervento, compatibilmente con la protezione geologica dell'area in cui ricadono, sono ammessi tutti gli interventi indicati ai precedenti punti 6.1, 6.2 e 6.3 con i vincoli imposti oltre alle seguenti possibilità:

- a. parziale demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali, senza modifiche del sedime originario, riproponendo, dove possibile, tecniche, tecnologie e materiali originari;
- b. leggere modifiche alle falde di copertura per ripristinare pendenze originarie senza che le stesse siano computate come aumenti e/o diminuzioni volumetriche;

6.5. Interventi sui manufatti parziali

E' ammessa la ricostruzione esclusivamente dei manufatti parziali che presentano caratteristiche tali da rendere riconoscibile la pianta e la struttura originaria, da documentarsi con fotografie dell'epoca precedente la rovina dell'immobile ed eventuale documentazione progettuale che attesti la situazione originaria. In

questo caso deve essere riconoscibile l'imposta del primo solaio sulla muratura perimetrale, che potrà essere anche incompleta, e l'edificio potrà essere ricostruito con la medesima forma e dimensione risultanti dalla documentazione presentata.

La destinazione d'uso compatibile è indicata nelle schede di indagine e, nei casi in cui è ammessa la destinazione d'uso residenziale stagionale, valgono le prescrizioni riportate nel paragrafo "destinazione d'uso" del punto 6.3, mentre è escluso qualunque aumento di volume rispetto alla documentazione tecnico-fotografica presentata.

7. Edifici accessori

Sui manufatti accessori delle baite, delle casare e delle malghe, anche se non indicati esplicitamente in cartografia, purché regolarmente autorizzati, valgono le modalità di intervento dei punti 6.1 e 6.2.

Non è ammesso alcun ampliamento volumetrico e, nel progetto di recupero dell'immobile principale, deve essere inserito anche il manufatto accessorio.

Sono da preferire gli interventi che prevedono l'accorpamento dei manufatti sparsi in aderenza all'edificio principale.

E' vietata la costruzione di depositi e legnaie, che devono essere ricavati all'interno dell'edificio, salvo il caso di edifici di superficie esterna inferiore a 20 mq. In questo caso è ammessa la costruzione di una legnaia a servizio di ciascun edificio, al quale la stessa dovrà essere addossata; la copertura della legnaia dovrà essere ottenuta con il prolungamento della falda del tetto, per un massimo di ml. 1,20, senza modificarne la pendenza originaria, lungo tutto il lato dell'edificio. I due lati "corti" della legnaia potranno essere chiusi con grigliati in legno, mentre il lato "lungo", parallelo alla baita, dovrà rimanere aperto. In tal modo la legnaia non costituirà volume urbanistico e non dovrà rispettare norme di alcun tipo sulle distanze dai confini e dagli edifici.

E' vietata la costruzione di garages sia fuori terra che interrati, e non è ammesso il ricorso alle deroghe previste dalla Legge Tognolli.

Non sono ammesse le sistemazioni esterne necessarie al parcheggio delle automobili.

8. Contributo di concessione e convenzione

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici sparsi del territorio comunale di Castello Molina di Fiemme e la conseguente agibilità dell'immobile devono essere richiesti nell'ambito di un progetto generale di risanamento conservativo e/o ristrutturazione dell'immobile e sono subordinati, oltre al rispetto dei punti precedenti, a quanto segue:

- a. al versamento del contributo di concessione, a carico dei privati, nei modi previsti dall'Art.90 della LP.22/91 e ss.mm., e dal Regolamento comunale vigente in materia al momento del rilascio della concessione/autorizzazione;

- b. alla stipula di apposita Convenzione con l'amministrazione comunale che sancisca i principali obblighi del beneficiario, da stabilirsi con apposito schema approvato dall'organo comunale competente;
- c. al sopralluogo di verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale della regolare esecuzione delle opere previste in progetto, entro 90 gg dalla scadenza della concessione edilizia.

9. Requisiti igienico sanitari per il recupero a fini abitativi NON permanente di baite

9.1. Approvvigionamento idrico

L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire nei modi seguenti:

- da sorgenti integre;
- da pozzi debitamente autorizzati a scopo potabile;
- da acquedotti (se esistenti).

In tutti i casi dovrà essere dimostrata la regolarità del prelievo e della concessione provinciale per la derivazione (se necessaria).

Qualora gli edifici siano piuttosto vicini gli uni agli altri, si deve preferire l'iniziativa "consorziale".

9.2. Requisiti igienici di locali

Negli interventi di recupero dei manufatti è consentito derogare alle disposizioni del regolamento edilizio comunale vigente in tema di altezze interne, rapporti di areazione e illuminazione, dimensioni minime dei vani e dell'alloggio, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente e comunque con le seguenti dimensioni minime:

- altezza minima interna dei locali abitabili, con esclusione degli avvolti, misurata all'intradosso del soffitto: 2,20 m;
- altezza interna media ponderale dei locali abitabili del sottotetto: 1,80 m;
- rapporto di illuminazione e areazione pari a 1/16 della superficie di pavimento di ciascun locale;
- locale igienico di almeno 2 mq con wc, lavabo ed eventuale doccia, dotato di apertura esterna o ventilazione forzata;

Sono ammessi, previa valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente, altezze interne minori di quelle di cui ai punti precedenti dove la categoria di intervento imponga il mantenimento della posizione dei solai esistenti o la dimensione delle aperture esistenti.

9.3. Scarichi

Lo smaltimento dei reflui può avvenire, previa perizia geologica per aree omogenee e relativa verifica della posizione delle opere di presa captate e delle sorgenti non captate, tramite dispersione diretta in terreni poco o nulla permeabili, ovvero con pozzo a tenuta da svuotare con periodicità ove i terreni siano in tutto in parte permeabili.

L'autorizzazione allo scarico è di competenza comunale, ai sensi del Testo Unico provinciale in materia di inquinamenti.

Ai sensi della delibera di G.P. n.611 dd. 22.03.2004, sono anche ammessi l'allacciamento alla fognatura comunale (se esistente), la realizzazione di un collettore e depuratore biologico consorziale oppure la realizzazione di vasche di decantazione con successiva fitodepurazione.

Studi adeguati, soprattutto a livello geologico, potranno di volta in volta stabilire l'intervento più appropriato e con meno ripercussioni sull'ambiente.

10. Infrastrutture di servizio

L'utilizzo della baita non comporta il diritto da parte del proprietario alla dotazione di servizi pubblici ad onere della collettività quali infrastrutture per l'approvvigionamento di acque, depurazione delle acque reflue, fornitura di energia elettrica e termica, asporto dei rifiuti solidi e servizi di trasporto.

La dotazione di eventuali infrastrutture a servizio del singolo edificio montano è a carico del proprietario, a termini dell'articolo 24bis della LP.22/91 e ss.mm.

Per l'approvvigionamento energetico si raccomanda l'impiego di fonti rinnovabili locali. L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici è ammesso nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.1835 dd.20.07.2001.

11. Infrastrutture viarie

Gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale devono essere effettuati senza la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione viaria.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici non comporta il diritto da parte del proprietario alla dotazione e relativa gestione di infrastrutture viarie pubbliche di accesso alle aree e ai fabbricati.

Il progetto di recupero del fabbricato deve contenere elementi relativi alla viabilità di accesso al manufatto ed eventuali indicazioni progettuali al riguardo.

La viabilità di accesso ai vari manufatti deve avere le caratteristiche proprie della viabilità storica di montagna esistente in zona.

Nei casi in cui l'accessibilità all'edificio risulti problematica in ragione della morfologia del pendio o impattante sotto il profilo paesaggistico-ambientale, si provveda mediante sentiero adeguato alle condizioni dei luoghi.

La viabilità di cantiere deve avere carattere di temporaneità e, al termine degli interventi di recupero dell'edificio montano, si deve prevedere il ripristino delle condizioni di viabilità di accesso autorizzate in progetto.

Tutti i lavori necessari alla sistemazione degli accessi agli immobili dovranno essere autorizzati dai proprietari dei terreni su cui avviene il transito.

Sono vietati i parcheggi di qualsiasi tipo e non si applicano alle presenti norme le disposizioni provinciali in materia di dotazioni minime di parcheggio nonché quelle in materia di autorizzazione in deroga per la realizzazione di parcheggi interrati (Legge Tognoli).

12. Distanze

Nei casi in cui le presenti norme ammettono modifiche dei volumi esistenti, sia entro che fuori terra, si dovranno rispettare le seguenti distanze da confini, strade ed edifici:

- distanza tra edifici: pari ad almeno 3 ml, a meno che gli edifici non siano stati costruiti a confine di strade pubbliche oppure che non siano già aderenti ad altri fabbricati (Art.873 e seguenti del Codice Civile);
- distanza dai confini degli interrati: 1,5 ml;
- distanza dalle strade: 5 ml;
- apertura di luci (*): devono essere munite di inferriata con grata fissa in metallo con maglie inferiori o uguali a 3 cmq; devono avere il lato inferiore ad un'altezza non inferiore a 2,5 ml dal pavimento del pianterreno, non inferiore a 2 ml dal pavimento dei piani superiori (Art.901 del C.C.)
- apertura di vedute (**): si possono aprire vedute sul fondo del vicino solo se tra il fondo e la parete esterna del muro in cui si vuol aprire la veduta c'è almeno 1,5 ml. Il divieto cessa quando tra l'edificio e il fondo del vicino passa una pubblica via (Art.905 del C.C.). Le vedute laterali sul fondo del vicino devono stare almeno a 75cm dal fondo.

luci (*): si considerano luci le aperture che permettono il passaggio di luce e aria ma non consentono di affacciarsi sul fondo altrui;

vedute (**): sono le aperture che permettono l'affaccio sul fondo del vicino, frontale, obliquo o laterale.

13. Vigilanza e sanzioni

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad attestare in ogni momento la regolare esecuzione dei lavori mediante la presentazione agli organi di controllo comunali e provinciali anche di idonea documentazione fotografica.

Al termine dei lavori il DL o, in assenza, il titolare della concessione ed il progettista, dovranno attestare ai competenti organi comunali la regolare esecuzione dei lavori medesimi secondo i progetti autorizzati.

L'ufficio tecnico comunale provvede ad effettuare sopralluogo entro 90 gg. dalla scadenza della concessione edilizia e a redigere un apposito verbale, vigilando sulla regolare esecuzione dei lavori e sulla corrispondenza delle opere ai dati di progetto a termini dell'Art.117 della LP.22/91 e ss.mm.