

# COMUNE DI MACUGNAGA

ADOTTATO  
Con DEL.CONS.  
N.  
DATA

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA  
COMUNITA' MONTANA N° 17 VALLE ANZASCA  
AZIENDA SANITARIA LOCALE N° 14

## VARIANTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ELABORATO

all. B

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PR.G. VIGENTE (VAR. 3 - 6 - 7)



DATA: 2004  
AGG.  
AGG.  
AGG.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

# P A R T E I

## ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO

### CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICA

#### ART. 1

##### ESTENSIONE E VALIDITA' DEL P.R.G.

\* Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n° 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Macugnaga è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del Titolo VI della predetta Legge Regionale, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.C..

\* A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

\* Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n° 56/77.

\* Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Macugnaga, sono riferite ad un arco temporale decennale.

## ART. 2

### SISTEMAZIONE URBANISTICA

\* L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita allo edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

\* Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

\* Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

\* La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

### ART. 3

#### ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

\* E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della Legge 28/1/1977 n° 10 e dei disposti dei successivi titoli fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

\* Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare autorizzazione o Concessione, o per le quali l'autorizzazione o concessione siano scadute o annullate.

\* Le autorizzazioni e concessioni rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

## ART. 4

### DEFINIZIONI TECNICHE

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

\* Per la esatta interpretazione delle presenti "Norme per l'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale" (P.R.G.C.) valgono le definizioni tecniche seguenti:

1) Z.I. - "Zone di intervento".

Agli effetti dell'art. 13 della L.R. 56/77 modificata dalla L.R. 50/80; tutte le aree caratterizzate dalla stessa destinazione e tipo di intervento, costituiscono nel loro insieme una stessa "zona di intervento" (Z.I.).

Nelle Planimetrie del Piano Regolatore Generale, tali zone di intervento sono perimetrate e contraddistinte con apposite simbologie.

2) S.U. - Standards urbanistici.

Agli effetti delle presenti norme si intendono per "Standards urbanistici" le quantità minime inderogabili di suolo, da riservare nell'attuazione del P.R.G.C. alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.

3) U.M.I. - Unità Minima di Intervento.

Superficie minima di suolo, libero od edificato, per la quale, in conformità alle presenti norme, può essere ammessa una iniziativa di trasformazione della consistenza e/o degli usi in atto degli edifici e/o del suolo.

4) S.OO.UU. - Superficie per opere di urbanizzazione.

Si intende per superficie per opere di urbanizzazione la somma delle aree che, in conformità al P.R.G. ed alle presenti norme, devono essere inderogabilmente riservate ad opere di urbanizzazione e precisamente:

a) Sup. = aree da riservare ad opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto degli insediamenti residenziali o produttivi (vedi punto 29).

b) Sus. = aree da riservare ad opere di urbanizzazione secondaria a norma del quinto comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n°1150 modificata con leggi 765/1967, 1187/1968, 291/1971, L.R. 56/77, L.R. 50/1980, L.R. 61/1984 e 62/1984 (vedi punto 30).

5) S.T. - Superficie territoriale -

Per superficie territoriale, si intende un'area non inferiore alla U.M.I., comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto di quelle zone destinate alla viabilità dal P.R.G.C. (strade principali), e al lordo di quelle zone destinate alla edificazione e ad opere di urbanizzazione primarie o secondarie (S.U.) in conformità al P.R.G.C., o al P.P.E. o al P.E.C.

6) S.f. - Superficie fondiaria.

Si intende per superficie fondiaria di una U.M.I. la superficie territoriale (S.T.) di essa al netto della superficie destinata all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Si ha pertanto che  $S.f. = S.t. - S.u.$

7) S.C. - Superficie Coperta.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni.

Dal computo della superficie proiettata sono escluse le logge aperte non coperte, balconi, cornicioni, pensiline di ogni tipo quando non aggettano oltre m. 1,20 dei piani verticali dei prospetti dei fabbricati.

8) R.C. - Rapporto massimo di copertura.

Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile in ogni U.M.I. tra superficie coperta (S.C.) dell'opera edificata o da edificare e superficie fondiaria (S.f.) della U.M.I.

9) I.t. - Indice di edificabilità territoriale.

Esprime il volume massimo costruibile fuori terra, in mc, per ogni ettaro di superficie territoriale (S.t.) della U.M.I.

Si applica nei piani esecutivi, cioè nei casi ove si opera attraverso un intervento urbanistico preventivo.

10) I.f. - Indice di edificabilità fondiaria.

Esprime il volume massimo costruibile fuori terra, in mc, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.f.) della U.M.I.

Si applica per l'edificazione nei singoli lotti, nel caso di attuazione di Piani Esecutivi approvati e nel caso di edificazione in zone che consentano l'intervento diretto.

Per il caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani esecutivi dovrà essere indicata in tali piani, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona interessata da piani esecutivi.

La quantità di volume edificabile risultante dalle applicazioni dell'indice di edificabilità fondiaria può essere trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini e con la stessa destinazione d'uso di P.R.G.C.. L'asservimento all'edificazione di una superficie e/o trasferimento di cubatura di cui al comma precedente, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

11) U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria.

Esprime la superficie utile costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).

12) S.u. - Superficie utile.

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.)

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimesse, a deposito e a impianti nelle seguenti misure massime:

1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq 20 ogni unità alloggio;

1.2. nella tipologia edilizia unibifamiliare o schiera: mq 25 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente punto 1, ove ricorra il caso.

13) V. - Volume.

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna dell'edificio, computata fino all'intradosso dell'ultimo

solaio di copertura di vani abitabili, per il perimetro esterno dell'edificio;

- per superficie utile convenzionale si intende la superficie individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili, il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancaamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del Volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato o seminterrate destinate a residenza misurate dalla quota di calpestio dei vani abitabili; sono altresì da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenze superiori al 15%; nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei vecchi centri (aree RS/A) non sono da conteggiare, nel calcolo del volume, le eventuali porzioni di edificio interrato conseguenti ad abbassamento della quota di calpestio dei vani al piano terra per adeguamento di altezze interne ai minimi di legge per recupero abitativo.

#### 14) P.f.t. - Piani fuori terra.

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

#### 15) H. - Altezza.

E' data dalla lunghezza verticale, misurata dal punto di

quota più basso della linea di spiccatto della parete, all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torrette, ascensore, vano scale, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Tutte le costruzioni indistintamente devono avere coperture a falde con la stessa inclinazione di quella corrispondente ai tipi storici della valle, compresa cioè tra il 40% e il 60%.

Non si computano ai fini della determinazione dell'altezza massima eventuali sezioni di facciata ribassata in trincea atte a consentire accessi veicolari a piani interrati o seminterrati, sempreché non interessino un fronte maggiore di 1/3 della facciata stessa.

16) D.c. - Distacco minimo degli edifici dai confini privati circostanti (ml).

17) D.s. - Distacco minimo degli edifici dal ciglio stradale (ml) (con esclusione di viabilità pedonale e a fondo cieco per singoli insediamenti), nel rispetto comunque delle distanze minime fissate dal Codice della Strada (D.L. 285/92) e relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/92).

18) D.e. - Distacco minimo tra edifici (ml) con esclusione delle "basse costruzioni", ripostigli, autorimesse, etc.

19) P.p. - Superficie destinata a parcheggio privato (mq).

20) P.u. - Superficie destinata a parcheggio pubblico (mq).

21) L.f. - Lotto fabbricabile.

Si intende per lotto fabbricabile la minima superficie di suolo entro la quale possa essere realizzato un edificio in conformità alle presenti norme.

22) Destinazione d'uso.

Si intende per destinazione d'uso di una U.M.I. l'insieme degli usi prescritti od annessi dal P.R.G.C. per il suolo e/o gli edifici esistenti od edificabili nell'U.M.I., indipendentemente dagli usi in atto.

23) Destinazione residenziale.

Con questa denominazione vengono raggruppate:

23a - le residenze stabili e temporanee

- gli standards urbanistici a servizio delle residenze

23b - i negozi per il commercio al minuto (nei limiti di cui al piano comunale ex Legge 426/1971)

23c - i laboratori artigianali non molesti o nocivi

23d - singoli uffici privati

23e - le strutture turistico ricettive seguenti:

23e1 - le residenze turistico-alberghiere, definite come esercizi ricettivi che offrono alloggio prevalentemente in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina (punto b, comma 2°, art. 2 L.R. 14/95).

23e2 - esercizi di affittacamere definiti come strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari

23e3 - case ed appartamenti per vacanza definiti come immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi.

Sono di massima escluse tutte le altre destinazioni d'uso; in particolare sono comunque esclusi:

- i supermercati ed i grandi magazzini
- gli ospedali e le case di cura
- gli impianti industriali
- gli impianti agricoli
- i palazzi per uffici privati
- le strutture alberghiere seguenti:
  - gli alberghi, motels e villaggi albergo, come definiti al successivo punto 24, lettera c;
- le strutture ricettive seguenti, come definite al successivo punto 25:
  - . campeggi,
  - . villaggi turistici,
  - . case per ferie,
  - . ostelli per la gioventù,
  - . alloggi agro-turistici,
  - . rifugi alpini,
- i laboratori artigianali molesti o nocivi e comunque ogni altra destinazione d'uso che contrasti con il carattere residenziale delle zone.

24) Destinazione ad impianti produttivi.

Con questa denominazione vengono raggruppati:

24a - le industrie

- i laboratori artigianali
- gli impianti tecnologici
- i magazzini
- standards urbanistici relativi agli impianti  
sopraindicati

24b - i supermercati

- i palazzi per uffici
- le attrezzature direzionali, di ricerca, ecc., connesse  
con gli impianti produttivi
- gli standards urbanistici relativi agli impianti  
sopracitati

24c - aziende alberghiere come definite al 1° comma dell'art. 2 della L.R. 14/95 "Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristoranti".

24c1 - alberghi, quando offrono alloggio prevalentemente in camere (punto a, 2° comma, art. 2 L.R. 14/95)

24c2 - villaggi albergo, caratterizzati dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili facenti parte di uno stesso complesso e inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago degli ospiti (punto b, 1° comma, art. 6 L.R. 14/95).

24c3 - residente turistico-alberghiere, quando offrono alloggio prevalentemente in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina (punto b, comma 2°, art. 2 L.R. 14/95).

- gli standards urbanistici relativi agli impianti  
sopracitati.

Sono di massima escluse tutte le altre destinazioni d'uso; in particolare sono comunque escluse:

- le residenze (salvo gli alloggi per custodi di impianti produttivi)
- le scuole
- gli ospedali e le case di cura
- gli impianti agricoli

e comunque ogni altra destinazione d'uso che contrasti con il carattere produttivo delle zone.

25) Destinazione turistico ricettiva non compresa nei punti 23 e 24 precedenti:

- 25a - campeggi definiti come esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento;
- 25b - villaggi turistici definiti come esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento;
- 25c - case per ferie definite come strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro famigliari;

25d - ostelli per la gioventù definiti come strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani;

25e - alloggi agro-turistici definiti come locali, siti in fabbricati rurali, nei quali viene dato alloggio ai turisti da imprenditori agricoli;

25f - rifugi alpini, definiti come locali idonei ad offrire ospitalità in zone montane di alta quota, fuori dai centri urbani.

#### 26) Destinazione agricola.

Con questa denominazione vengono raggruppate:

- le residenze degli agricoltori
- le attrezzature e le infrastrutture pertinenti alle attività agricole come definite dall'art. 2.135 del Codice Civile e tra queste: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Sono di massima escluse tutte le altre destinazioni d'uso; in particolare sono comunque escluse:

- le residenze non destinate all'uso familiare degli agricoltori
- le lottizzazioni di qualsiasi tipo
- gli impianti produttivi industriali
- gli impianti produttivi terziari.

#### 27) Destinazione ad attrezzature di interesse generale.

Con questa denominazione vengono raggruppati:

- asili nido e attrezzature per l'istruzione
- attrezzature sportive, parchi urbani, ecc.
- attrezzature sociali e culturali in genere.

Sono escluse le destinazioni di cui ai punti precedenti.

28) Uso in atto.

Si intende per uso in atto in una U.M.I. l'insieme delle utilizzazioni di suolo ed edifici esistenti, in atto alla data di adozione delle presenti norme.

29) Opere di urbanizzazione primaria per gli insediamenti residenziali.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti residenziali (art. 51 L.R.56/77):

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per spazi di cui alla lettera b).

30) Opere di urbanizzazione secondaria per gli insediamenti residenziali.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria al servizio degli insediamenti residenziali:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici, e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

31) Opere di urbanizzazione indotta.

Si intendono per opere di urbanizzazione indotta:

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, so-  
prapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed  
intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industria-  
li o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale,  
cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi  
e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per  
opere di consolidamento del terreno.

32) Opere di urbanizzazione per gli insediamenti produttivi.

Sono quelle che la Pubblica Amministrazione a proprio giudizio considererà caso per caso indispensabili per garantire l'efficienza produttiva e la tutela delle condizioni di lavoro e dell'ambiente urbano per ogni nuovo insediamento produttivo e per la trasformazione degli insediamenti esistenti.

33) Opere per allacciamenti ai pubblici servizi.

Per gli effetti del quinto comma, punto 2) dell'art. 28 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si intendono per "opere per allacciamenti ai pubblici servizi" i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica, le linee elettriche e le reti viarie che debbono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti.

Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento rifiuti solidi o liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni tipo di impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentirne il più efficiente funzionamento.

## CAPO II - STRUMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PER

### L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

#### ART. 5

#### CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

\* A norma dell'articolo 1 della Legge n° 10/77 e dello articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

\* Ogni Comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

\* La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da un adeguato numero di copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e per il rilascio di copie.

\* Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'articolo 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, nonché quelle previste dagli articoli 54 e 55 della presente legge, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'articolo 20 della legge 23 dicembre 1978, n. 833.

Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'articolo 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

\* Il parere dell'Unità Sanitaria Locale è altresì obbligatorio nei casi di trasformazione dell'attività industriale o produttiva esistente in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'articolo 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

\* Sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n° 537, i seguenti interventi:

a) opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;

- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

\* La facoltà di presentazione di denuncia di inizio attività è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 10 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27

giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali:

- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

\* Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari esclusa dalla denuncia di inizio attività;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali, escluse dalla denuncia di inizio attività;
- c) l'occupazione solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;

e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

\* Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n.1497, i seguenti interventi:

f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;

g) le opere costituenti pertinenze; intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51;

h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

\* L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo è corredata inoltre dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

\* L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco agli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei

piani vigenti.

\* L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alle lettere a) e b) entro 90 giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), e), f), g) ed h) entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

\* Tale disposizione non si applica per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni nonché per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del 1° comma, che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

\* L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

\* L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

\* Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova. L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

\* Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla legge regionale 4 settembre 1978, n. 57 e successive modificazioni ed integrazioni.

## ART. 6

### CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

\* Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'articolo 9 della Legge n° 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

\* L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 5, 6, 10 della L. 28/1/1977 n. 10.

\* In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/1977 n° 10, può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

\* Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

\* Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nel triennio successivo, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

\* Per la determinazione del contributo di cui al 1° comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;

\* Nelle aree urbanizzate gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti esistenti o in progetto, più di ml 40, misurati dal confine più vicino.

\* Il rilascio di Concessione od Autorizzazione Edilizia è subordinato al rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

## ART. 7

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

\* L'attuazione del P.R.G. avviene secondo i disposti dell'art. 13 della Legge 10 del 28/01/77 e degli artt. 33 e seguenti della L.R. del 05/12/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi previsti dal P.R.G. si attuano secondo due modi:

- l'intervento diretto: quello in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione avviene in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo;
- l'intervento urbanistico preventivo: quello in cui il rilascio della concessione o della autorizzazione è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo.

## ART. 8

### STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

\* Ai sensi dell'art. 32 della L.R. n° 56/77 gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) I piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17 agosto, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.
- 2) I piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05/08/1978, n° 457.
- 4) I piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata.
- 5) I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n° 56/77.

\* In generale, al fine di garantire la migliore utilizzazione funzionale ed una più efficace tutela del patrimonio edilizio-urbanistico nei suoi connotati ambientali, il P.R.G. individua le aree, all'interno delle quali l'attuazione del Piano deve avvenire obbligatoriamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

\* In sede di attuazione per particolari esigenze legate ad una più adeguata risoluzione del problema urbanistico interessato dal piano esecutivo, oltreché per la necessità di conferire maggior funzionalità, organicità e praticità all'attuazione stessa, ciascun strumento urbanistico esecutivo potrà essere articolato in sub-aree di conveniente ampiezza, delimitate in relazione ad un corretto inserimento ambientale e ad una razionale attivazione degli standards urbanistici.

## ART. 9

### PIANI PARTICOLAREGGIATI ESECUTIVI E PIANI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### **Piani Particolareggiati Esecutivi**

\* I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici di dettaglio delle previsioni di P.R.G. redatti dall'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della Legge 17 agosto n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

\* Il contenuto dei P.P., la procedura per la loro formazione ed approvazione sono precisati dagli artt. 38 e 40 della L.R. n° 56/77.

\* I Piani Particolareggiati sono costituiti dai seguenti elaborati:

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredata dai seguenti elaborati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
  - la scheda quantitativa dei dati di piano, secondo il modello fornito dalla Regione;
- 2) la planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali

quote planialtimitriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
  - 5) l'eventuale progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con l'indicazione delle tipologie edilizie;
  - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato, con l'indicazione di quelle soggette ad esproprio;
  - 7) le norme specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato;
  - 8) la planimetria del Piano Particolareggiato ridotta alla scala delle tavole di P.R.G., al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

### **Piani delle aree per insediamenti produttivi**

\* Il piano da destinare ad insediamenti produttivi, formato ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, ha per oggetto porzioni di territorio destinate ad insediamenti produttivi dal Piano Regolatore con le finalità specificate all'articolo 26, sub a) e b) del 1° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* Per il contenuto, gli elaborati e il procedimento di formazione del piano si applica quanto previsto per il Piano Particolareggiato Esecutivo.

## ART. 10

### PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

\* I P.E.E.P. sono quei piani particolareggiati che vengono redatti dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza ai disposti della legge 18/04/62 n° 167 e successive modificazioni in relazione ai fabbisogni di edilizia residenziale pubblica.

\* Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei P.E.E.P. si applicano le norme di cui agli artt. 39 e 40 della L.R. del 05/12/77 n° 56 relativi ai piani particolareggiati.

\* Per l'efficacia del P.E.E.P. e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi si applicano le norme stabilite dalla legge n° 167 del 18/04/62 e successive modificazioni e della legge n° 247 del 27/06/74.

\* Tutti gli immobili, aree e gruppi di edifici compresi nel territorio comunale, anche se non espressamente indicato dal P.R.G. possono essere soggetti al P.E.E.P. purché interni alle zone residenziali.

## ART. 11

### PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

\* I P.E.C. sono piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa privata.

\* Essi possono essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatori.

\* I P.E.C. si compongono di tutti gli elaborati dei piani particolareggiati e di uno schema di convenzione.

\* Lo schema di convenzione deve contenere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n° 10;
- 4) i termini di utilizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 5) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati, stipulanti, per la inosservazione delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

\* Le procedure per la formazione e l'approvazione sono quelle di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n° 56 del 05/12/77.

\* I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piano di recupero. I piani di recupero qualora il Comune accolga la proposta sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

## ART. 12

### PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.O.P)

\* I Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche, di cui all'art. 47 della L.R. del 05/12/77 n° 56, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

## ART. 13

### PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.di r.)

\* I Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 05/08/78 n° 457, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati al recupero degli immobili, di complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone a tal fine indicate dal P.R.G..

\* I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 05/08/78 n° 457.

\* I piani di recupero sono formati, approvati ed attuati secondo le modalità di cui all'art. 41 bis della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

\* In particolare il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

\* Il piano di recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;

- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi preposti.  
In particolare le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi.  
Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità;
- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

\* Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. n° 56/77 per il piano particolareggiato.

## CAPO III - PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO

### ART. 14

#### INTERVENTI AMMESSI

\* I principali tipi di intervento ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B"
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione
- Mutamento di destinazione d'uso
- Nuova costruzione
- Demolizione senza ricostruzione
- Demolizione con ricostruzione
- Ricostruzione guidata dei ruderi
- Ristrutturazione urbanistica.

## ART. 15

### MANUTENZIONE ORDINARIA

\* Si intende per manutenzione ordinaria:  
le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

\* La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

\* Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

\* Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

\* In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

\* Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

\* Qualora le opere di manutenzione ordinaria riguardano parti esterne di edifici compresi in aree classificate di valore storico-ambientale (vecchi centri), prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco della esecuzione dei lavori con opportuna relazione illustrativa degli interventi.

\* Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché, ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) -**

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 16

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

\* Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

\* La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

\* Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

\* Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

\* Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

\* Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

\* Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

\* Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché, non configurino

incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

\* Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

\* Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE -**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché, dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al

rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché, sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) -**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché, non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 17

### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

\* Definiscono gli interventi 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 anche parzialmente o totalmente nuovi con essi compatibili.

\* Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

\* Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

\* Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4° c.,lett.a), della L.R. n.56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o

delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

\* Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

\* Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

\* Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono

essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

\* Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché, la nuova destinazione - ammessa dal P.R.G. - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

\* Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

\* Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecnica, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti.

\* L'autorizzazione per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, è subordinata al parere della Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali ai sensi dello art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dello intervento nel suo insieme è soggetta a concessione

\* Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per interventi di risanamento conservativo:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dello edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché, ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate

esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché, siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE -**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché, non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) -**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché, non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché, non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

\* Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per interventi di restauro conservativo:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dello edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché, ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché, ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE -**

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) -**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 18

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A" E DI TIPO "B"

\* Definisce gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

\* Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

\* La ristrutturazione edilizia è suddivisa in due tipi: "Ristrutturazione di tipo A" e "Ristrutturazione di tipo B".

\* Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumento di superfici e di volumi.

\* Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

\* Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, purché, la nuova destinazione prevista sia compatibile con i caratteri strutturali e compositivi dell'edificio, la domanda deve indicare espres-

samente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

\* Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per ristrutturazione edilizia di tipo A:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché, ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché, specificamente prevista dal P.R.G.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE -**

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) -**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché, non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché, non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

\* Elemento analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici per ristrutturazione edilizia di tipo B:

**A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) -**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) -**

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché, ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI -**

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché, modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE -**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché, l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) -**

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI -**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) -**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché, non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 19

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE**

\* Definisce gli interventi che, oltre ad opere di ristrutturazione edilizia, sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma e la realizzazione di volumi interrati, ovvero volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 20

### MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

\* Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, è subordinata al rilascio di concessione.

\* Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## **ART. 21**

### **NUOVA COSTRUZIONE**

\* Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni del P.R.G.C. e del regolamento edilizio.

\* Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni del P.R.G. e del regolamento edilizio relative alle nuove costruzioni.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## **ART. 22**

### **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

\* Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 e 1497/1939.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## **ART. 23**

### **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

\* Gli interventi di demolizione preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, sono soggetti ad una unica concessione.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 24

### RICOSTRUZIONE GUIDATA DEI RUDERI

\* In presenza di ruderi o edifici mancanti di parti strutturali (coperture) in disuso e non più agibili, evidenziati nelle tavole di piano, può essere autorizzata, salvo diversa indicazione di P.R.G. e compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse, la ricostruzione guidata mirante a ripristinare le forme, la tipologia e la consistenza del rudere e la ricucitura del tessuto edilizio preesistente, quando il rudere faccia parte di un aggregato di edifici.

\* In particolare la ricostruzione guidata del rudere deve fare costante riferimento, sia per la forma (altezze, pendenze delle falde, aperture, ecc...) che per materiale e tecnologie d'impiego alla tipologia tradizionale. I dettagli costruttivi dovranno essere documentati e descritti negli elaborati di progetto alle scale opportune.

\* La preesistenza dei ruderi deve essere documentata.

\* Possono pertanto essere ricostruiti, se non già evidenziati nelle tavole di Piano, soltanto in presenza di documentazione catastale certa e se possibile anche fotografica, che asseveri la consistenza e la destinazione d'uso delle strutture edilizie da ricostruire. La ricostruzione dovrà comunque mantenere forme, volumi ed altezze identiche alle precedenti.

\* Quando il rudere ricade all'interno di aree che il P.R.G.C. classifica di "interesse storico ambientale" di tipo "A" la ricostruzione deve essere formulata attraverso un piano di recupero.

\* Nella ricostituzione guidata potrà contestualmente essere mutata la destinazione d'uso preesistente del fabbricato.

\* Per quanto non specificato ed in contrasto, si richiama la Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici".

## ART. 25

### RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

\* Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

\* Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare n° 5/SG/URB del 27/4/84.

## PARTE SECONDA

### CAPO IV - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### ART. 26

##### CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

###### 1) **Aree non edificabili**

- rete viaria
- fasce di rispetto per la rete viaria
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- fasce di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto degli impianti artigianali e degli impianti di depurazione
- fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche
- il territorio che negli elaborati 12a e 12b, tavole 9a e 9b, Carta della zonizzazione geologico-tecnica, scala 1:2000, è attribuito alla classe IIIA

###### 2) **Aree ed edifici soggetti ad interventi edilizi di carattere residenziale e turistico**

- Classe RS/A - Aree di interesse storico - ambientale (Vecchi centri)

Edifici di tipo A - edifici di valore storico architettonico

Edifici di tipo B - edifici di valore storico ambientale

Edifici di tipo C - edifici di valore storico ambientale con elementi di degrado statico o formale

Edifici di tipo D - edifici privi di valore storico ambientale - neutri

Edifici di tipo E - edifici in contrasto con le caratteristiche formali del vecchio tessuto edilizio o con rilevanti elementi di contrasto.

- Classe RS/S1 - Aree residenziali sature di modeste dimensioni
- Classe RS/S2 - Aree residenziali sature a carattere plurifamigliare
- Classe RS/B - Aree residenziali di completamento
- Classe RS/C - Aree di espansione residenziale e turistica
- Classe ET/C - Aree per attrezzature commerciali e turistico sportive, parcheggi.
- Classe ET/C1 - Area a specifica destinazione di bar-ristorante
- Classe RT/A - Strutture turistico-ricettive esistenti
- Sottoclasse RT/A1 - Destinazione esclusivamente alberghiera
- Sottoclasse RT/A2 - Residenze turistico alberghiere
- Sottoclasse RT/A3 - Destinazione prevalentemente alberghiera
- Sottoclasse RT/A4 - Attrezzature turistico-ricettive di riordino
- Sottoclasse RT/A5 - Colonie (Case per ferie - ostelli per la gioventù)
- Classe RT/B - Ex alberghi - Destinazione residenziale
- Classe RT/V - Residenza e attrezzature alberghiere in aree a parco privato
- Classe RT/HO - Attrezzature alberghiere e turistico-alberghiere di nuovo impianto
- Classe RT/C - Aree per campeggio

### 3) Aree produttive artigianali

- Classe ES/A - Attività artigianali esistenti e confermate
- Classe ES/B - Aree per insediamenti artigianali di nuovo impianto

4) **Aree agricole, agro-pastorali e boschive**

- Classe EP/A1 - Aree agricole inedificabili di tutela dell'abitato
- Classe EP/A2 - Aree boscate limitrofe alle aree urbane
- Classe EP/B - Aree agricole, agro-pastorali e boschive
- Edifici rurali sparsi - alpeggi
- Piste ed aree sciabili

5) **Aree ed attrezzature di pubblica utilità**

STP - Attrezzature tecnologiche private con assoggettamento ad uso pubblico

SP/1 - SP/2 - Aree per attrezzature di pubblica utilità e verde pubblico attrezzato

SP/3 - Aree a parcheggio pubblico

SP/4 - Aree destinate al gioco del golf

## ART. 27

### RETE VIARIA

\* Le aree classificate come tali sono destinate all'ampliamento, conferma o rettifica delle reti viarie esistenti od alla formazione di nuove.

\* Su tali aree insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria di edifici esistenti.

\* Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e demolizione senza ricostruzione.

\* Relativamente al tratto viario di circonvallazione della frazione Borca, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 61, lett. b), nell'ambito della progettazione esecutiva occorrerà ancora prendere in debita considerazione le problematiche di tutela paesistico-ambientale del corso d'acqua e relative sponde, operando i necessari scostamenti di tracciato per una più incisiva tutela del paesaggio circostante.

## ART. 28

### RETTIFICA DEGLI ALLINEAMENTI STRADALI

\* In caso di nuova costruzione, ricostruzione, o a seguito di approvazione di progetti esecutivi per modificazioni o nuovi tracciati stradali, nonché, approvazione di "Piani Urbanistici Esecutivi" (P.P.E.-P.di R.-P.E.C.), il Comune può imporre in sede di rilascio della "singola concessione" la rettifica in più o in meno degli allineamenti, sino ad un massimo di metri 3, sia a modifica degli assi attuali di strada esistenti, sia a modifica delle linee previste dal P.R.G.

\* La realizzazione di nuovi tracciati o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

## ART. 29

### FASCE DI RISPETTO PER LA RETE VIARIA

\* Le aree comprese in dette zone sono destinate a costituire fasce di protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1/4/1968. Devono essere mantenute nella utilizzazione attuale o sistemate adeguatamente a verde e a parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili. Possono essere ammessi chioschi e distributori di carburante nonchè, a giudizio insindacabile del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ad attrezzature per il gioco all'aperto e simili.

\* Nella fascia di rispetto della strada statale sono consentiti i fabbricati ANAS necessari alla manutenzione e gestione delle strade. Tali fabbricati devono essere piccole strutture a carattere tecnologico, prevalentemente temporanee; oltrech  direttamente dall'ANAS, tali fabbricati possono essere realizzati anche dalle societ  che gestiscono la manutenzione delle strade; dovranno comunque essere smantellati o demoliti, quando non pi  necessari alla manutenzione delle strade, e ripristinati i luoghi.

\* Su tali aree non sono, di norma, ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti, sono ammesse esclusivamente opere di restauro, risanamento, manutenzione straordinaria, ristrutturazione

edilizia senza aumento di volume.

\* Per gli edifici rurali esistenti e non più utilizzati a fini agricoli è ammessa la trasformazione a destinazione a residenza temporanea, nel rispetto delle caratteristiche formali originarie.

\* Non è ammesso l'attraversamento di tali aree con strade o in genere con accessi veicolari al servizio delle aree adiacenti, ad esclusione di quelli esistenti o previsti dal P.R.G., e di attraversamenti pedonali.

\* L'Amministrazione, per fondati motivi, può con apposita delibera di C.C., decidere l'apertura di nuovi accessi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.. Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità delle aree limitrofe.

\* Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti in tale fascia di rispetto sono autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

## ART. 30

### FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

\* Nelle aree comprese in dette zone è fatto divieto di nuove costruzioni, oltrechè delle relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

\* Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

\* Sono ammesse recinzioni su fondi di pertinenza di edifici esistenti, purchè a distanza minima di m. 5 dalle sponde o dal piede esterno degli argini ove esistenti.

\* Le aree esistenti in queste zone sono computabili ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, se agricole ed esclusivamente per la realizzazione di abitazioni rurali e/o attrezzature agricole.

## ART. 31

### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

\* Nelle aree comprese in dette zone, delimitate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché, la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

\* Le aree comprese in dette zone non sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, fatte salve quelle cartograficamente facenti parte di lotti a specifica destinazione residenziale.

\* Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, le fasce di rispetto cimiteriale in località Pestarena sono fissate nella misura minima di m. 150. Le eventuali riduzioni di detta fascia, approvate nella forma di legge (secondo quanto previsto dalla Circolare regionale n. 16/URE del 09/12/1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

## ART. 32

### FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI ARTIGIANALI

#### E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

##### - FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI ARTIGIANALI

\* Nelle aree comprese in queste zone, individuate in planimetria, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici.

\* Gli edifici esistenti sono soggetti unicamente ad interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volume.

\* Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità delle aree agricole limitrofe.

##### - FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

\* Nelle aree comprese in queste zone, individuate in planimetria, con profondità non inferiore a m. 100 dall'impianto di depurazione, è fatto divieto di nuove costruzioni

ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni agricole a piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, comprese nuove costruzioni agricole, ove previste dal P.R.G..

\* E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici.

\* Gli edifici esistenti sono soggetti unicamente ad interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volume, nè cambio di destinazione.

\* Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità delle aree agricole limitrofe.

## **ART. 33**

### **FASCE DI RISPETTO DEI SISTEMI DI PISTE SCIISTICHE**

\* Su tali fasce di rispetto con profondità di m. 50 dal confine delle piste ed aree sciabili e m. 20 dagli impianti di risalita, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti.

\* Sono ammesse interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, senza aumenti di volume, di edifici esistenti.

\* Sono ammesse la realizzazione di nuovi impianti di risalita, delle attrezzature ed infrastrutture di servizio tecnico e per la sosta e il ristoro delle utenze, nei limiti fissati dal 3° comma del successivo art. 53.

## ART. 34

### **CLASSE RS/A: AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (VECCHI CENTRI)**

\* Si definiscono come tali le aree che presentano fattori umani e naturali che le qualificano sotto il profilo storico-ambientale individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* In tali aree devono essere salvaguardati tutti gli elementi che compongono il quadro storico-ambientale esistente. Ogni intervento ammesso, anche relativo alla sistemazione del terreno e sui manufatti ivi esistenti dovrà conformarsi per sistema costruttivo, per materiali, per forme generali e particolari all'intero carattere dell'ambiente con preciso riferimento ai seguenti elementi:

- tessuti murari, colori e dimensioni delle pietre;
- intonaci;
- strutture lignee;
- manti di copertura;
- serramenti, scuri e porte esterne;
- pavimentazioni esterne;
- ringhiere e recinzioni;
- vegetazione ed altri elementi naturali;
- dimensioni, caratteristiche, ubicazione di manufatti vari (fontane, forni, ponti, recinzioni, ecc.).

\* La verifica del rispetto e della congruenza di tali elementi che dovranno essere chiaramente definiti negli elaborati di progetto nella scala più opportuna costituisce un inderogabile vincolo formale per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni.

\* Le aree di valore storico-ambientale come perimetrare da P.R.G.C. sono da considerarsi zone di recupero. Come tali esse possono essere oggetto di piani di recupero (art. 13 delle presenti Norme).

\* Il P.R.G.C. ha riperimetrato tali aree, escludendo quegli edifici che, per la particolare destinazione in atto (alberghi, colonie, usi pubblici), pur ubicati internamente o nelle adiacenze delle stesse, necessitano di normativa particolare e diversa dal complesso degli altri edifici.

\* Gli interventi ammessi in queste zone devono tendere al recupero della struttura urbana esistente, prioritariamente per la funzione abitativa, ed inoltre per quelle funzioni che meglio corrispondono alla valorizzazione sociale e culturale del centro urbano.

\* Il P.R.G.C. classifica gli edifici in queste aree secondo le seguenti classi e sottoclassi di consistenza edificata, e caratteristiche formali.

\* I Piani di Recupero (P. di R.), formati ai sensi dello art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. dovranno inoltre prevedere la localizzazione e regolamentazione delle destinazioni d'uso ammesse, almeno secondo i raggruppamenti di seguito elencati.

Destinazione d'uso

- Classe R - residenza stabile e temporanea e attività secondarie e terziarie compatibili.
- Sottoclasse RE - destinazione esclusivamente residenziale.

Le destinazioni d'uso previste sono indicate al punto 23 dell'art. 4 delle presenti Norme limitatamente alla residenza stabile e temporanea e relativi vani accessori e pertinenziali, con esclusione di attività secondarie (artigianali) e terziarie (commercio e uffici).

- Sottoclasse RM - destinazione residenziale "mista", integrata da attività secondarie e terziarie complementari.

Le destinazioni d'uso previste per tali edifici sono individuate al punto 23 dell'art. 4 delle presenti Norme, comprese le attività complementari ivi elencate.

- Sottoclasse RT - destinazione d'uso prevalentemente terziaria.

Le destinazioni d'uso per tali edifici sono indicate al punto 23 dell'art. 4 con una quota di superficie utile prevalente a destinazione terziaria (commercio al minuto, pubblici servizi, comunicazioni, credito e assicurazione, servizi pubblici o privati di interesse pubblico).

- Classe AL - destinazione turistico-ricettiva.

Le destinazioni d'uso per tali edifici sono indicate al punto 24, voce c) dell'art. 4.

- Classe SP - destinazione a servizi pubblici o di pubblico interesse.

Le destinazioni d'uso per tali edifici sono comprese tra quelle indicate al punto 26 dell'art. 4 delle presenti Norme, con maggior specificazione per ogni edificio.

- Classe UP - destinazione ed usi particolari specificati per ogni edificio.

\* Nelle altre aree di P.R.G. RS/A, in assenza di Piani di Recupero il P.R.G.C. si attua per intervento diretto mediante singola Concessione Edilizia nel rispetto delle seguenti classificazioni di consistenza edificata e di caratteristiche formali e conseguenti prescrizioni normative.

\* Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza stabile e temporanea e attività secondarie e compatibili, come definite al punto 23 dell'art. 4 delle presenti norme.

\* Raggruppamenti per consistenze edificate e caratteristiche formali degli edifici:

### **Consistenza edificata**

- Classe V1 - edifici con volume fuori terra adeguato ad un nucleo familiare di almeno 3 unità (superiore a mc. 225).
- Classe V2 - edifici con volume fuori terra di modeste dimensioni (compreso tra 150 e 225 mc).
- Classe V3 - edifici di modestissime dimensioni, (volume fuori terra inferiore a mc. 150).
- Classe V4 - edifici e pertinenze con volume fuori terra inferiore a mc. 60.

All'atto della richiesta di Concessione Edilizia potrà essere richiesta la verifica della classificazione della consistenza edilizia sulla base dei rilievi e documentazione presentata, e, se adeguatamente documentata, potrà essere modificata tale classificazione e, conseguentemente le prescrizioni edificatorie relative.

### **Caratteristiche formali degli edifici**

- Edifici di tipo A - edifici di valore storico architettonico.
- Edifici di tipo B - edifici di valore storico ambientale;

- Bc - edifici in concasso totale o parziale;
- Bf - edifici in concasso con struttura a "fungo".
- Edifici di tipo C - edifici di valore storico ambientale con elementi di degrado statico o formale;
- Cc - edifici in concasso totale o parziale;
- Cf - edifici in concasso con struttura a "fungo".
- Edifici di tipo D - edifici privi di valore storico ambientale - neutri.
- Edifici di tipo E - Edifici in contrasto o con rilevanti elementi di contrasto.

### **Interventi edificatori ammessi**

- Edifici di tipo A - edifici di valore storico architettonico.

\* Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo come definiti agli articoli 15 - 16 - 17 delle presenti Norme.

\* Qualora le opere di manutenzione ordinaria riguardino parti esterne degli edifici, prima dell'inizio lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco della esecuzione dei lavori con opportuna documentazione fotografica e relazione illustrativa degli interventi.

- Edifici di tipo B - edifici di valore storico ambientale.

\* I fabbricati di valore storico ambientale individuati come tali in planimetria di P.R.G.C. sono soggetti ai seguenti interventi edilizi, come definiti agli art. 15-16-17-18-19 delle presenti Norme:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B nei casi e con le particolari prescrizioni di seguito descritte;
- ampliamenti volumetrici nei casi e con le particolari prescrizioni di seguito descritte.

\* Le opere di manutenzione ordinaria, come definite allo art. 15 delle presenti Norme non sono soggette nè ad Autorizzazione nè a Concessione Edilizia. Si rammenta in particolare che gli interventi ammessi, qualora vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni e delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad Autorizzazione Edilizia.

\* Qualora le opere di manutenzione ordinaria riguardino parti esterne degli edifici, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco della esecuzione dei lavori con opportuna documentazione fotografica e relazione illustrativa degli interventi.

\* Le opere di manutenzione straordinaria devono in particolare rispettare le seguenti prescrizioni:

- le opere di finiture esterne ammesse, come il rifacimento di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, rifacimento del manto di copertura dovranno essere realizzate con gli stessi materiali e caratteristiche originarie;
- l'eventuale rifacimento di parti degradate di muri perimetrali è ammesso purchè realizzato con gli stessi materiali e caratteristiche originari.

\* Le opere di risanamento conservativo devono rispettare le seguenti particolari prescrizioni:

- opere esterne: le opere esterne dovranno avere le stesse caratteristiche, nei materiali e modalità di posa di quelle originarie, in particolare per quanto riguarda la copertura in pietra e le parti in concasso;
- manti di copertura: devono rispettare la classificazione e le prescrizioni fissate all'ultimo punto del presente articolo.

### **Prescrizioni particolari per edifici in "concasso", tipo Bc**

\* Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi sulle parti in "concasso" (edifici Bc). La necessità di parziale sostituzione di parti in "concasso" degradate, dovrà essere opportunamente documentata; le parti sostituite dovranno corrispondere a quelle originarie per quanto riguarda materiale, dimensioni, lavorazione e, ove necessari, "trattamenti " per renderle omogenee con le parti originarie mantenute.

### **Edifici già ad uso residenziale - Aperture esterne (Edifici di tipo B e Bc).**

\* La facciata di edifici con destinazione d'uso residenziale e/o attività compatibili classificate nelle Tavole R/7 dello "stato di fatto", o comunque residenziali alla data di adozione del P.R.G., devono mantenere inalterata la composizione complessiva delle facciate se originarie.

\* Per risanamento igienico, per esigenze di ridistribuzione interna per adeguamenti di carattere sanitario o comunque per una migliore fruibilità dei locali, sono possibili modesti spostamenti di aperture esterne e/o la creazione di nuove, purchè vengano rispettati allineamenti verticali e proporzioni delle aperture senza alterazione della composizione originaria complessiva della facciata.

\* Per tali edifici già ad uso residenziale non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

**Edifici con usi in atto diversi dalla residenza (rurali, depositi o inutilizzati (Edifici di tipo B e Bc).**

\* Su edifici con destinazione d'uso in atto definita dalle Tavole R/7 dello "stato di fatto" come "altra", o di cui comunque venga documentato l'uso diverso dalla residenza e attività compatibili (commerciale, artigianale, direzionale) alla data di adesione del P.R.G.C., sono ammessi, oltre agli interventi edilizi sopra elencati, anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B di seguito elencati.

\* La modificazione di destinazione d'uso in residenza e/o attività compatibile è subordinata alla disponibilità di aree a parcheggio con accesso da strada carrozzabile, anche non contigua all'edificio, purchè ad una distanza ritenuta congrua dalla Commissione Edilizia.

\* Tale area a parcheggio non dovrà essere inferiore a mq. 12 (un posto auto) per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale e/o attività compatibile, e dovrà essere legata all'unità immobiliare da vincolo pertinenziale.

**- Muri perimetrali, aperture esterne (Edifici di tipo B e Bc- con usi in atto non residenziali)**

\* Sono ammessi il rifacimento parziale dei muri esterni con gli stessi materiali originari.

\* E' ammessa la realizzazione di nuovi balconi e modificazione di quelli esistenti, con creazione di nuove aperture e modificazione e ampliamento di quelli esistenti (finestre in portafinestre) per risolvere problemi di areoilluminazione dei locali interni.

\* Tali interventi edilizi dovranno essere opportunamente documentati con particolari costruttivi dei materiali usati e modalità costruttive; il sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia, valuterà e verificherà che gli interventi si integrino correttamente coi caratteri complessivi dell'edificio e che comunque rispecchino i caratteri compositivi tradizionali degli edifici residenziali tradizionali.

**Tramezzi e aperture interne (Edifici di tipo B e Bc - con usi in atto non residenziali)**

\* Sono ammessi per il cambio di destinazione e di residenza, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione e la modificazione d'unità immobiliari.

**Impianti sanitari e tecnologici (Edifici di tipo B e Bc - con usi in atto non residenziali)**

\* La realizzazione dei servizi igienico sanitari e l'installazione di impianti tecnologici e volumi tecnici relativi deve essere effettuata all'interno degli edifici.

**Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ammessi (Edifici di tipo B e Bc - con usi in atto non residenziali)**

\* Sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B limitatamente alle modificazioni della quota degli orizzontamenti solo nei casi di impossibilità a raggiungere diversamente l'altezza minima consentita per l'abitabilità dei locali.

**Interventi di ampliamento e/o sopraelevazione ammessi (Edifici di tipo B e Bc - con usi in atto non residenziali)**

\* Su edifici classificati per consistenza edificata di tipo V1 non sono ammessi ampliamenti e/o sopraelevazioni.

\* In situazioni particolari, di edifici che presentano ai piani superiori, escluso il piano terra, delle superfici di calpestio coperte, ma aperte e quindi prive di volume, nel caso in cui il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, ritenesse che tale spazio aperto e coperto si configuri come elemento di incompletezza formale dell'edificio, è ammessa la chiusura di tali superfici coperte entro un limite massimo di mq. 15,00 di superficie utile, se tale chiusura porta ad un miglioramento e completezza formale dell'edificio.

\* Su edifici classificati per consistenza edificata di tipo V2 sono ammessi interventi di ampliamento di volume abitabile "una tantum" del 30% del volume preesistente, fino ad un massimo di mc. 70; come volume preesistente va convenzionalmente considerato il volume fuori terra, sino all'intradosso dell'ultima soletta piana o banchina, e la parte di sottotetto con altezza netta interna media superiore o uguale ai minimi consentiti delle norme sanitarie per l'abitabilità, con esclusione delle parti con altezza netta interna inferiore a m. 1,60.

\* Su edifici classificati per consistenza edificata di tipo V3 sono ammessi ampliamenti volumetrici "una tantum" fino a mc. 45, indipendentemente dalla volumetria edificata.

\* Gli ampliamenti sopra ammessi non potranno interessare la facciata principale; potranno essere realizzati sul retro, o sui lati con proseguimento della falda del tetto senza modificazione della pendenza della stessa e del tipo di copertura.

\* Per gli edifici con consistenza edificata V2 e V3 con

copertura esistente in "contrasto" con i materiali prescritti e ammessi dal P.R.G.C., è ammessa la sopraelevazione della copertura fino ad una altezza massima di m. 0,50, solo se finalizzata a rendere abitabile il piano sottotetto, almeno per una quota del 50% della superficie di pavimento esistente.

\* Le pendenze delle falde del tetto devono rimanere inalterate, se non inferiori al 50%, se inferiore potrà essere aumentata; in tal caso la misura di sopraelevazione media non dovrà risultare superiore a m. 0,50.

\* Il volume abitabile aggiunto complessivo (ampliamenti e sopraelevazioni) dovrà comunque essere compreso nella quota del 30% dell'esistente (con un massimo di mc. 70) per gli edifici di tipo V2 e nella quota di mc. 45 per gli edifici di tipo V3.

\* Gli ampliamenti e/o sopraelevazioni, per i materiali esterni, le modalità costruttive e la composizione delle facciate dovranno adeguarsi alle caratteristiche ambientali descritte per gli altri interventi edilizi sopracitati.

\* Gli edifici classificati per consistenza edificata di tipo V4 non sono soggetti ad interventi di ampliamento o sopraelevazione; sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo ed usi accessori alla residenza (ripostigli, legname, cantine, etc.)

**Prescrizioni particolari per edifici in "concasso"  
(tipo Bc - con usi in atto non residenziali)**

\* Gli ampliamenti sopra ammessi dovranno di norma essere realizzati con muratura in sasso ed utilizzati per cucina, e servizi igienici, in modo da non modificare, o quantomeno ridurre al minimo interventi nelle parti in "concasso", nel ri-

spetto delle caratteristiche formali delle abitazioni tradizionali "Walser".

\* Gli interventi non devono comunque interessare gli incastri agli angoli delle pareti in legno.

\* I muri degli ampliamenti dovranno essere realizzati in sasso a vista, con eventuale rimboccatura in conglomerato cementizio, nel rispetto degli usi tradizionali; i progetti dovranno contenere particolari costruttivi in particolare delle parti di congiunzione tra le parti in muratura in sasso e le parti in "concasso".

#### Edifici di tipo C - edifici di valore storico ambientale con elementi di degrado statico o formale

\* I fabbricati di valore storico ambientale con elementi di degrado statico o formale individuati come tali in planimetria di P.R.G.C. sono soggetti oltre agli interventi già previsti per gli edifici di tipo B sopra illustrati, ai seguenti interventi e prescrizioni.

\* I manti di copertura devono rispettare la classificazione e prescrizioni fissate all'ultimo punto del presente articolo.

\* Nei casi ammessi di sostituzione totale della copertura compresa la struttura portante, è possibile sopraelevare di copertura fino ad una misura massima di m. 0,50 al fine di rendere abitabile il sottotetto, in tutto o in parte.

#### **Aperture esterne (Edifici di tipo C)**

\* Sugli edifici che presentano facciate degradate, sia per dissesti statici, che per interventi successivi (corpi

aggiunti o altro) che hanno modificato le caratteristiche originarie, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche con modificazione di aperture esterne e del loro posizionamento.

\* Gli interventi dovranno essere finalizzati alla eliminazione degli elementi degradati e/o alla integrazione degli stessi (corpi aggiunti) con le parti originarie, con una ricomposizione complessiva della facciata e delle coperture; a tal fine sono ammesse modeste integrazioni volumetriche che non comportino aumento delle superfici utili esistenti.

\* Nei casi di insufficiente aeroilluminazione dei locali interni, è possibile trasformare la finestra in portafinestra sui balconi esistenti.

\* Gli interventi sugli edifici in "concasso" (di tipo Cc) devono rispettare le prescrizioni previste per gli edifici Bc soprarrichiamate.

**Edifici con usi in atto diversi dalla residenza (rurali - depositi o inutilizzati) (Edifici di tipo C)**

\* Su edifici con uso in atto definito sulle "tavole tematiche" allegate a P.R.G.C. come "altro", o di cui comunque venga documentato l'uso diverso delle residenze e destinazioni compatibili (commerciale, artigianale, direzionale) alla data di adesione del P.R.G.C., sono ammessi, oltre agli interventi edilizi sopra elencati, anche interventi di ristrutturazione di tipo A e B di seguito elencati.

\* La modificazione di destinazione d'uso in residenza e/o attività compatibile è subordinata alla disponibilità di area a parcheggio con le modalità e prescrizioni fissate ai

punti precedenti per gli edifici di tipo B.

\* Negli interventi di trasformazione con cambio di destinazione in residenza è possibile modificare le aperture esterne e crearne di nuove anche con la eventuale formazione di nuovi balconi e relative portefinestre, al fine di dare sufficiente aeroilluminazione ai locali abitabili.

\* Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia verificherà che la realizzazione di nuovi balconi e di aperture esterne rispetti, nei materiali, modalità costruttive, le caratteristiche ambientali originarie.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi rifacimenti di muri o parti di muri perimetrali dissestati con lo stesso materiale originario, per le parti in muratura a secco e sono ammesse rimbocature in conglomerato cementizio, lasciando la pietra a vista lavorata nei modi tradizionali.

**Sopraelevazioni (Edifici di tipo C - con usi in atto non residenziali)**

\* E' ammessa la modificazione della quota degli orizzontamenti per necessità di adeguamento dell'altezza interna dei locali ai valori minimi consentiti per la abitabilità degli stessi delle norme sanitarie vigenti.

\* I manti di copertura devono rispettare la classificazione e prescrizioni fissate all'ultimo punto del presente articolo.

**Interventi di ampliamento e sopraelevazione ammessi (Edifici di tipo C - con usi in atto non residenziali)**

\* Su edifici classificati per consistenza edificata di tipo V1 non sono ammessi ampliamenti, ma sono ammesse sopra-

elevazioni delle quote degli orizzontamenti solo se indispensabili per raggiungere le altezze interne minime consentite per rendere abitabili i locali, e nella misura strettamente necessaria.

\* Su edifici classificati per consistenza edificata di tipo V2, V3 e V4 valgono gli ampliamenti e sopraelevazioni e relative prescrizioni ammesse per gli edifici di tipo B.

\* Limitatamente agli edifici classificati di tipo V2 e V3 può essere ammessa la realizzazione di una bussola d'ingresso esterna, con una superficie massima di mq. 4,00, purchè, a insindacabile giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, per forma e materiali non comprometta le caratteristiche formali complessive dell'edificio.

\* I corpi aggiunti e la superfetazioni oramai consolidate come indispensabili integrazioni funzionali dell'edificio potranno essere mantenute a insindacabile giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia.

**Edifici di tipo D - edifici privi di valore storico ambientale = neutri**

\* Sono quegli edifici che, o perchè estranei al tessuto edilizio originale, oppure perchè modificati da interventi radicali, non possiedono od hanno perso le caratteristiche ambientali del luogo, pur non essendo vistosamente stridenti ed in contrasto con i caratteri ambientali del luogo.

\* Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

\* Su edifici ad uso residenziale all'adozione del presente P.R.G.C. sono ammessi ampliamenti volumetrici entro il limite massimo del 10% del volume preesistente solo se finalizzati ad integrare correttamente l'organismo con il tessuto ambientale circostante, secondo le modalità e caratteristiche illustrate per gli edifici di valore ambientale.

\* La verifica di tali elementi non costituirà comunque un inderogabile vincolo formale, ma piuttosto un preciso punto di riferimento per la valutazione delle soluzioni normali.

\* Su edifici con usi in atto non residenziali alla data di adozione del presente P.R.G.C., con la modificazione d'uso a residenza, sono ammessi ampliamenti nella misura prevista per gli edifici di tipo "B" e di tipo "C", secondo la classificazione della consistenza edificata (V1 - V2 - V3).

\* Per le costruzioni a copertura piana (autorimesse, depositi, ecc.) non terrazzate o interrate è possibile costruire una copertura a falda inclinata, senza sopraelevare le quote di gronda, con possibile accesso al sottotetto, sia dall'interno che dall'esterno, utilizzabile a ripostiglio o ad altro locale accessorio, purché, all'interno di un intervento unitario volto ad integrare per quanto possibile la costruzione nel tessuto ambientale circostante.

Edifici di tipo E - Edifici in contrasto con le caratteristiche formali del vecchio tessuto edilizio, o con rilevanti elementi di contrasto

\* Sono quegli edifici estranei e con caratteristiche

architettoniche e di finitura estranee e stridenti con il vecchio tessuto edilizio, di recente costruzione, o risultato di ristrutturazioni globali.

\* Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia il Sindaco può imporre, su parere conforme della Commissione Edilizia, la sostituzione di parti e materiali al fine di eliminare o per lo meno attenuare gli elementi di contrasto.

\* Le prescrizioni fissate per le specifiche aree di intervento integrano e, se in contrasto, prevalgono sulle prescrizioni di carattere generale sopra previste.

- Manufatti - muri divisorii di proprietà - recinzioni.

\* Le recinzioni e muri di confine esistenti sono soggette ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento e ricostruzione, parziale o totale, demolizioni.

\* Negli interventi di consolidamento e/o parziale ricostruzione, le parti ricostruite devono essere realizzate con lo stesso tipo di materiale e altezze originarie.

\* La demolizione totale è ammessa, solo se il muro non presenta elementi architettonici di rilievo (quali portali o copertine in sasso sagomato, etc.).

\* Se la ricostruzione avviene con recupero del materiale litoide originale o comunque sostituito con stesso tipo di materiale, dovranno essere mantenute le altezze originarie.

\* Lungo le vie pedonabili è possibile costruire recinzioni lungo il ciglio stradale, purchè ciò non comporti un restringimento e/o peggioramento del transito o della manutenzione della via (sgombero neve, etc.); in tal caso possono essere imposti dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia gli arretramenti necessari.

\* Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m. 1,20, dovranno essere realizzate secondo gli usi tradizionali, o comunque secondo le indicazioni fissate dalla Commissione Edilizia.

- Aree libere.

\* Sulle aree libere interne al perimetro del centro storico, sono vietate nuove costruzioni fuori terra che creino volume come definito al punto 13 dell'art. 4 delle presenti Norme.

\* Su tali aree libere, contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, allo smaltimento di eventuali pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappa cementizia ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde di giardini, orti o prati.

\* Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate, sia in suolo pubblico che privato, con materiali e tipo di posa tradizionale, secondo le indicazioni della Commissione Edilizia.

\* Sono ammesse costruzioni nel sottosuolo con destinazione a cantine, magazzini, centrali termiche, volumi tecnici e accessori in genere.

- Allacciamento ai pubblici servizi.

\* Gli interventi di allacciamento ai pubblici servizi devono essere realizzati nel rigoroso rispetto e ripristino delle pavimentazioni esistenti e originarie sia di suolo pubblico che privato.

\* Tali interventi sono soggetti ad Autorizzazione Comunale.

- Classificazione e prescrizioni per i manti di copertura.

\* Di seguito sono individuati planimetricamente gli edifici nelle aree di Classe A del presente articolo con la seguente classificazione e prescrizioni.

\* Edifici con vincolo di "beola accatastata tradizionale"  
Per tali edifici è fatto obbligo negli interventi edilizi ammessi di mantenimento del manto di copertura in "beola accatastata" originaria o ripristino di tale copertura per quelle coperture degradate e/o parzialmente o totalmente modificate.

\* Edifici con vincolo di "beola lavorata a spacco nelle parti in vista" o "scandole in legno". Per tali edifici è ammessa, in alternativa alla "beola accatastata tradizionale" la posa di manto di copertura con lastre di beola agganciate o inchiodate, purchè lavorate a spacco nelle parti in vista; in alternativa è ammessa la copertura con "scandole in legno".

\* Edifici con vincolo di copertura in "scandole in legno". Tale vincolo è riferito a quegli edifici che hanno tuttora tale tipo di copertura.

Prescrizioni particolari in merito alla realizzazione di abbaini.

\* Nelle aree di P.R.G.C. "A3" (Chiesa vecchia) "A8" (Staffa Testa) "A13" (Fornarelli Motta) non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.

\* Nelle altre aree di P.R.G. sono ammessi abbaini secondo lo stile e dimensioni tradizionali, solo se finalizzati a rendere abitabili il sottotetto e qualora, a insindacabile giudizio del Sindaco, sentito il parere conforme della Commissione Edilizia, non alterino in modo significativo i fronti e le caratteristiche formali dell'edificio.

\* Nelle aree di P.R.G.C. "A16" e "A17" (Stabioli) è previsto il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione di residenza temporanea e/o turistico ricettiva e commerciale di servizio (ristoro, etc.).

L'attuazione di P.R.G.C. è prevista a mezzo di Piani di Recupero estesi ad ogni singola area come delimitata da P.R.G.C.. Il P. di R. non potrà prevedere l'aumento complessivo delle volumetrie esistenti per ogni area, compresi i volumi di edifici preesistenti, ancorchè parzialmente diroccati, così come risultanti da rilievo in loco e/o documentazione approntata dal P. di R.

Gli interventi ammessi con P. di R. comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, "ricostruzione guidata" dei ruderi, mutamento di destinazione.

In assenza di P. di R. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modificazione di destinazione d'uso.

Seguono le planimetrie della aree di P.R.G. "A1 .... A15" con le prescrizioni dei manti di copertura.

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

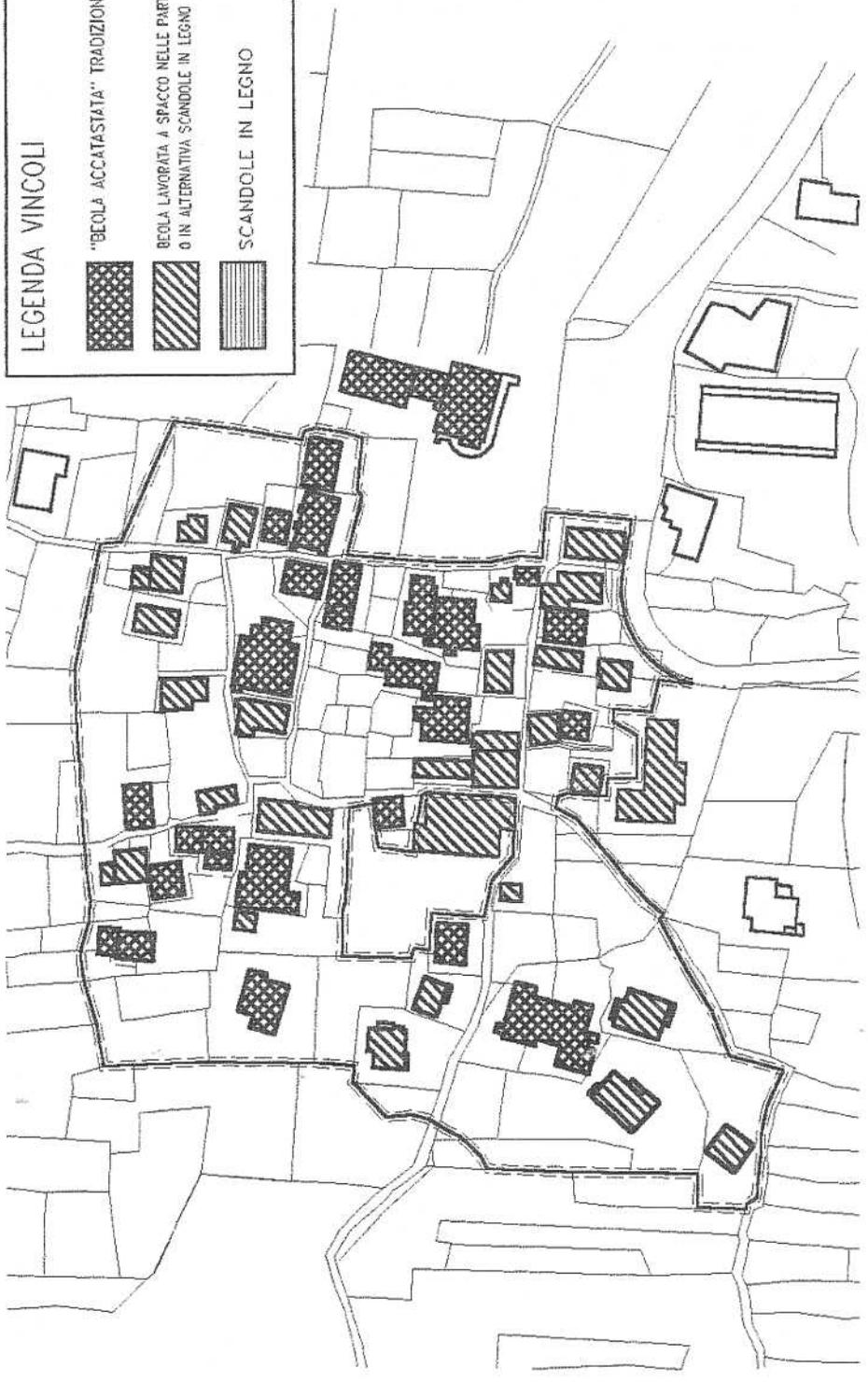
A 1

AREA DI P.R.G.C.

A 1

LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : PECETTO

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

# VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

## LEGENDA VINCOLI

"BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE



BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO



SCANDOLE IN LEGNO

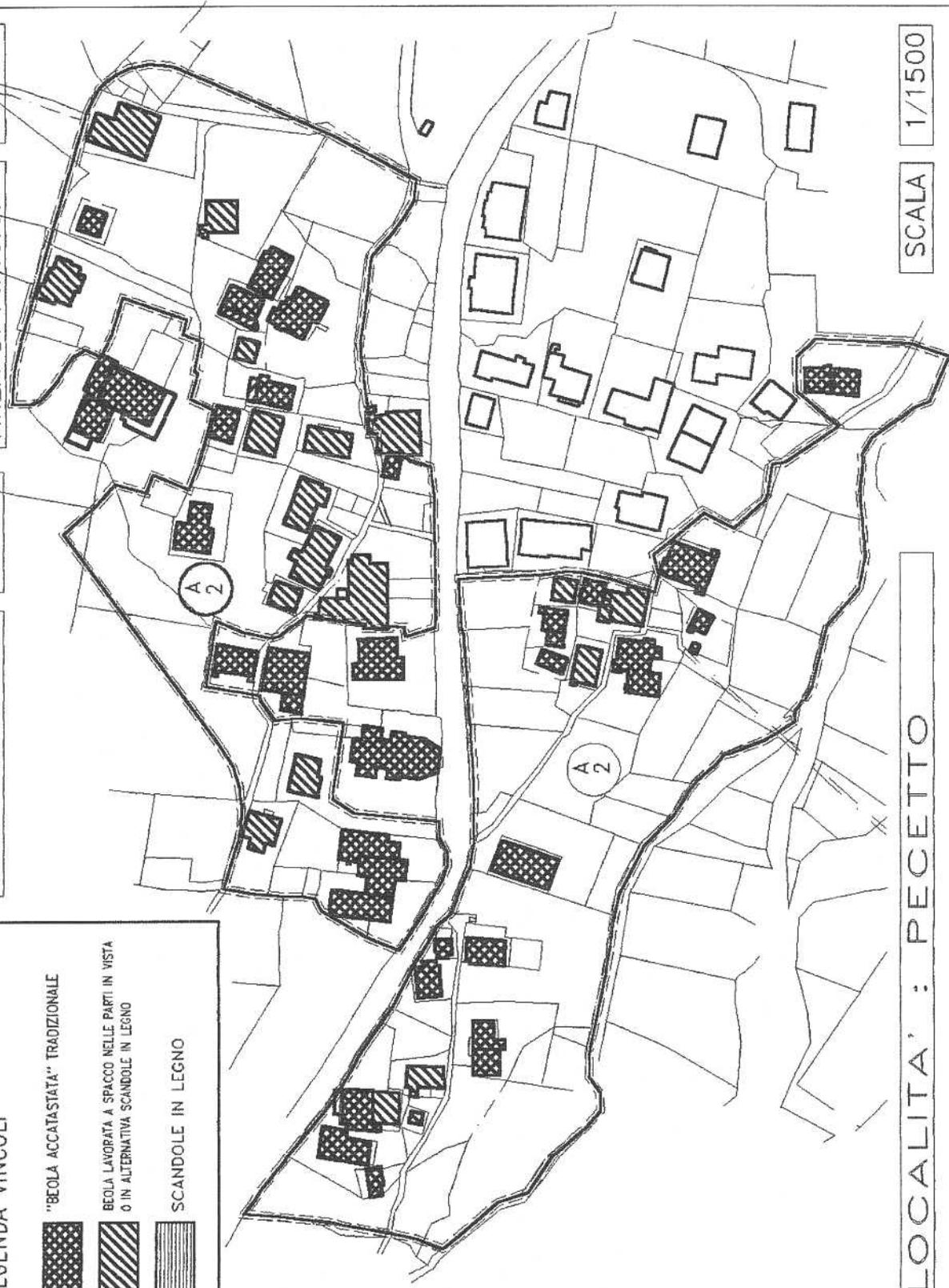


AMBITO INSEDIATIVO

A 1

AREA DI P.R.G.C.

A 2



LOCALITA' : PECETTO

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO A 1

AREA DI P.R.G.C. A 3

LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : STAFFA CHIESA VECCHIA SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

# VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

A1

AREA DI P.R.G.C.

A4

## LEGENDA VINCOLI



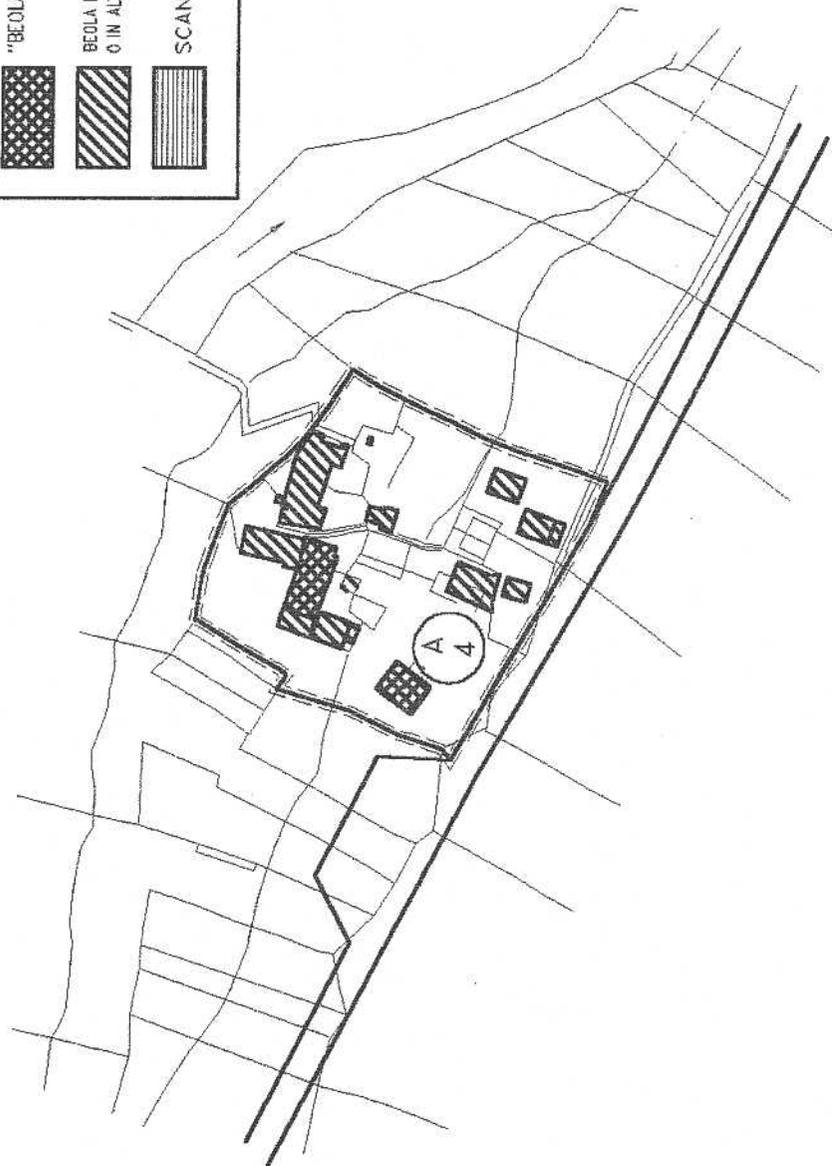
"BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE



BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO



SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : STAFFA OPACO

SCALA

1/1500

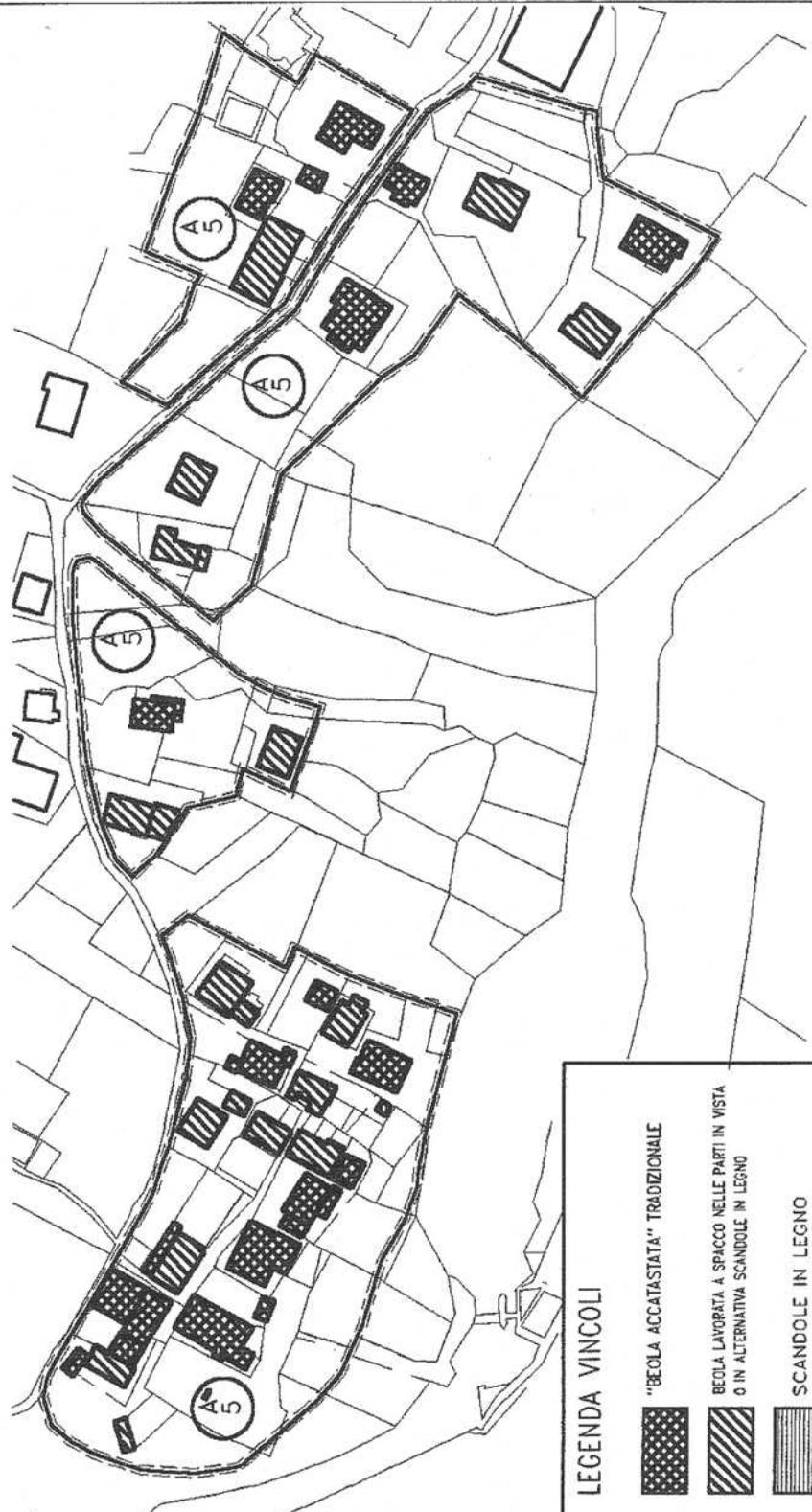
VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

AREA DI P.R.G.C. A5

A1

AMBITO INSEDIATIVO



**LEGENDA VINCOLI**

-  "BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO

LOCALITA' : STAFFA RIPA      SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

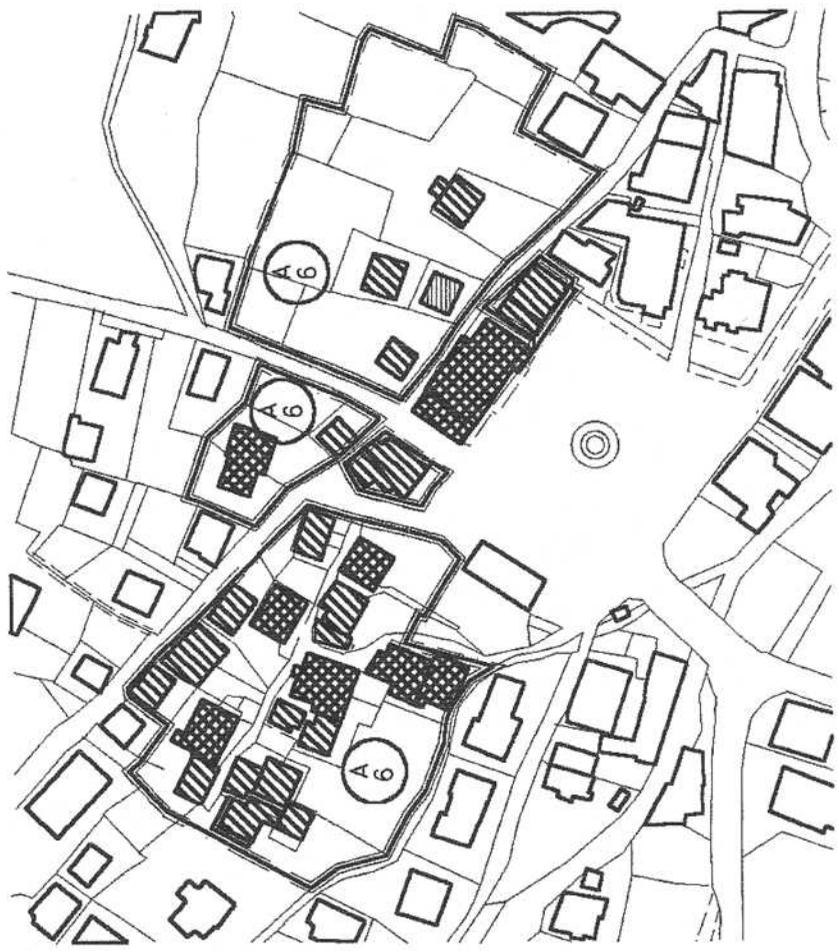
AMBITO INSEDIATIVO

AREA DI P.R.G.C.

A6

LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPIACCO NELLE PARTI IN VISTA O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : CAPOLUOGO

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

# VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

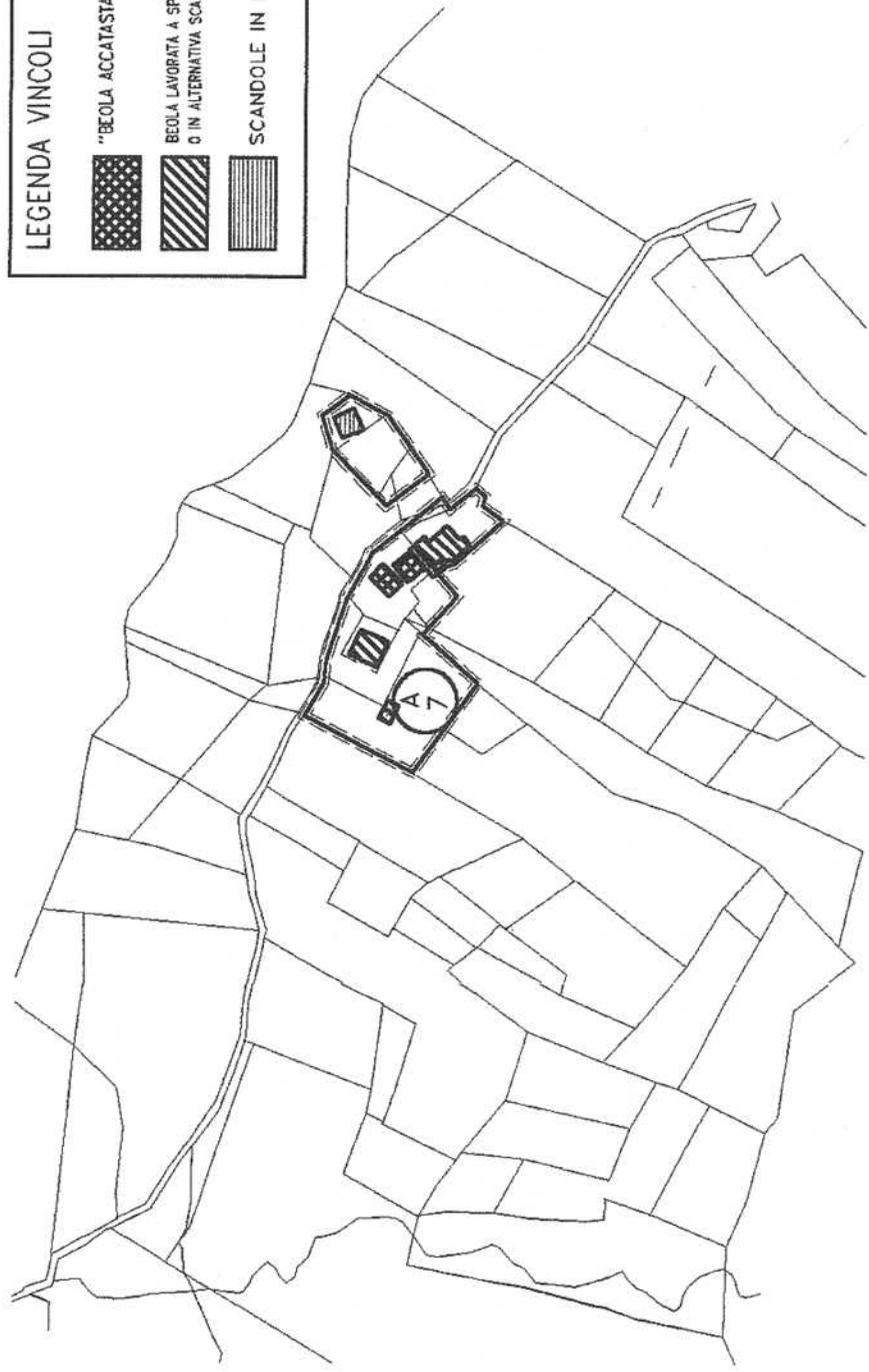
A1

AREA DI P.R.G.C.

A7

## LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : STAFFA RONCO

SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

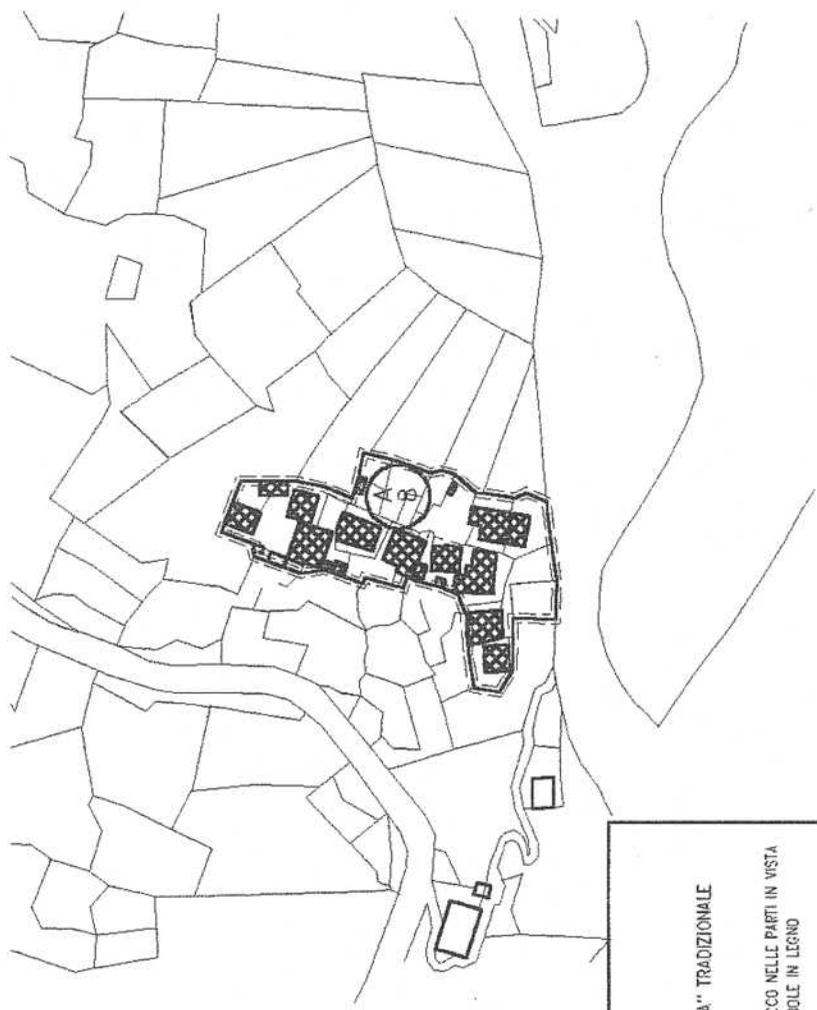
VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

A1

AREA DI P.R.G.C.

A8



LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO

LOCALITA' : STAFFA TESTA

SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

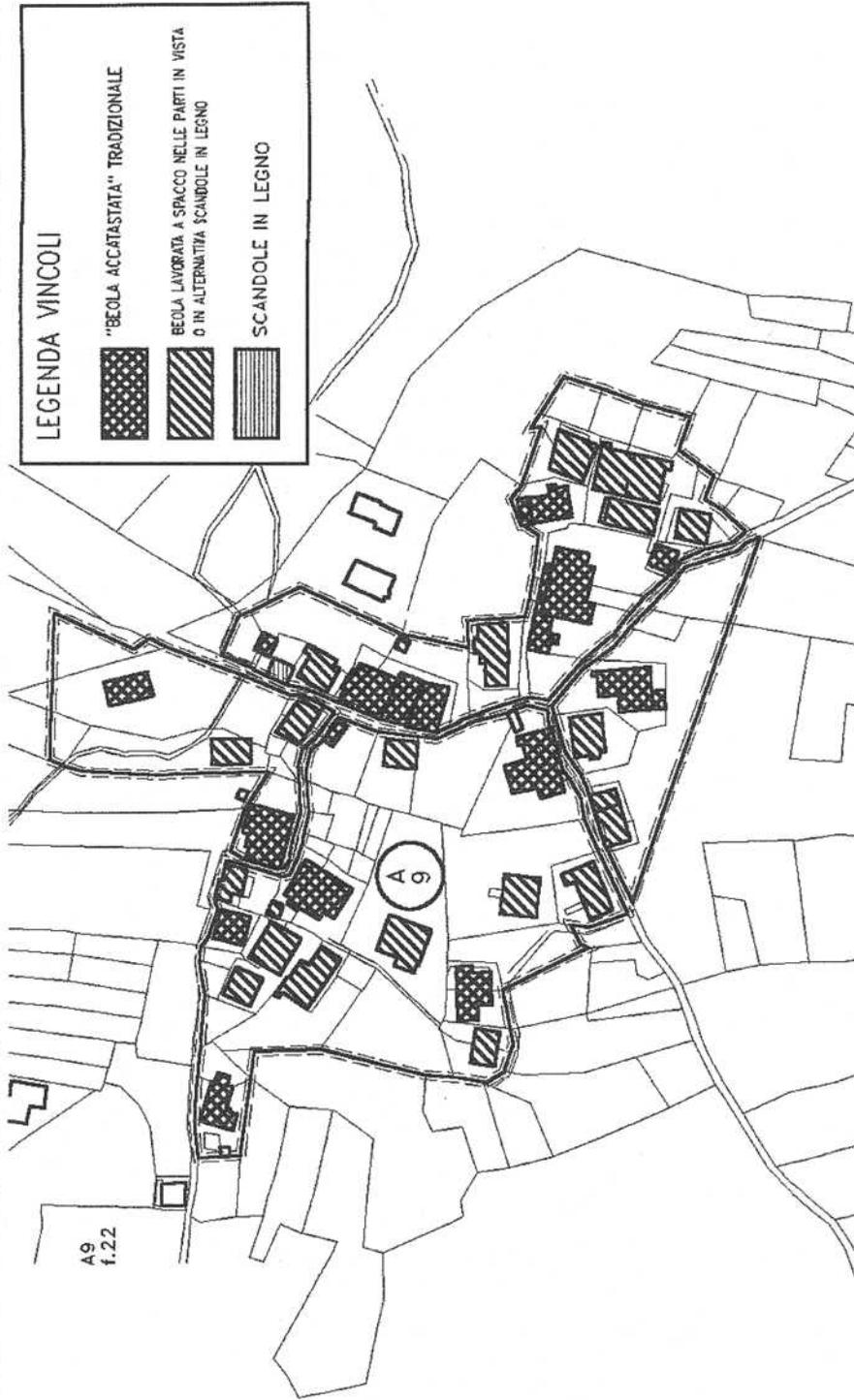
# VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

A 2

AREA DI P.R.G.C.

A 9



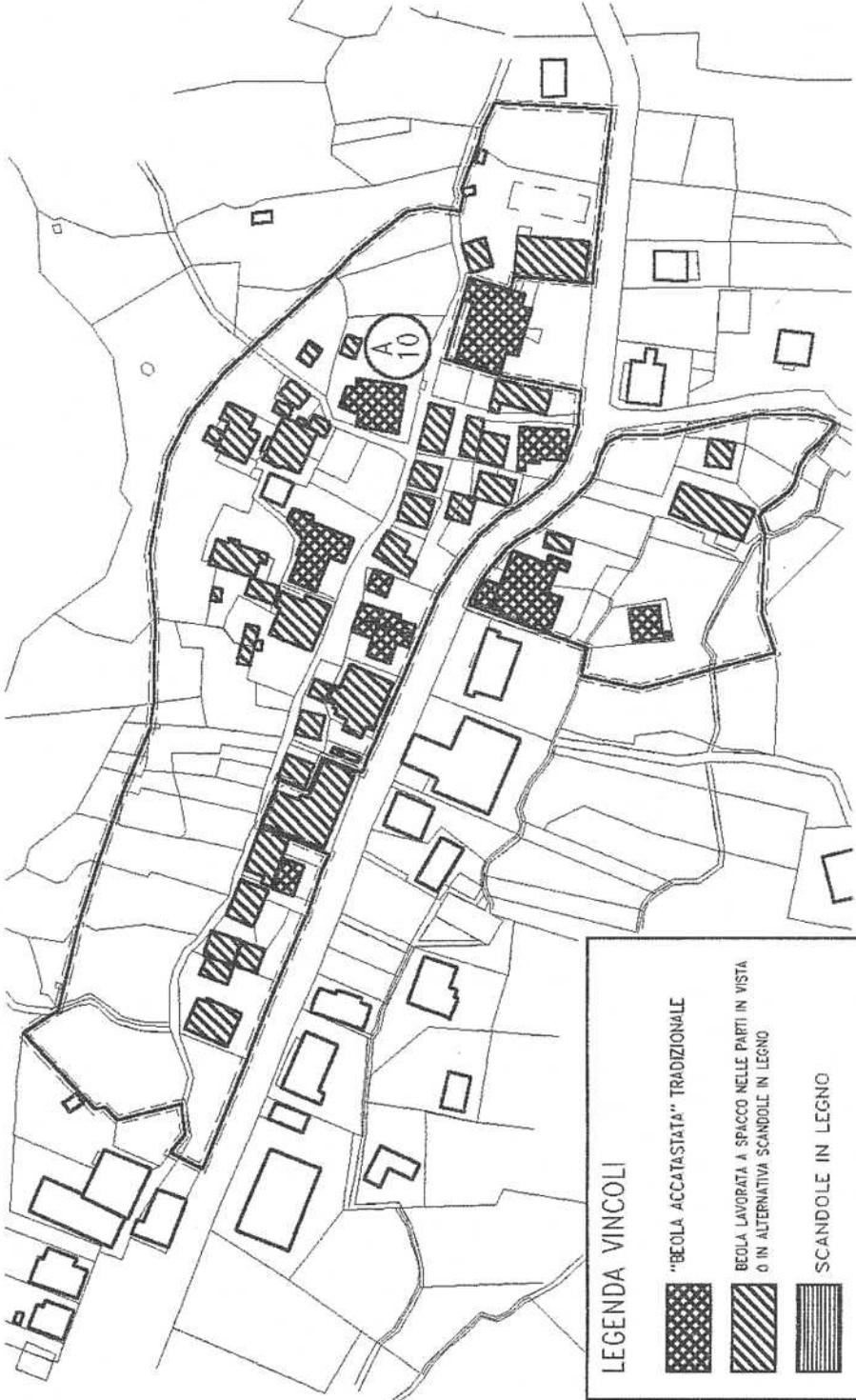
LOCALITA' : ISELLA

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -  
VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO A.2  
AREA DI P.R.G.C. A.1.0



LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLO ACCATASTATA" TRADIZIONALE
-  BEOLO LAVORATO A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO

LOCALITA' : BORCA  
SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

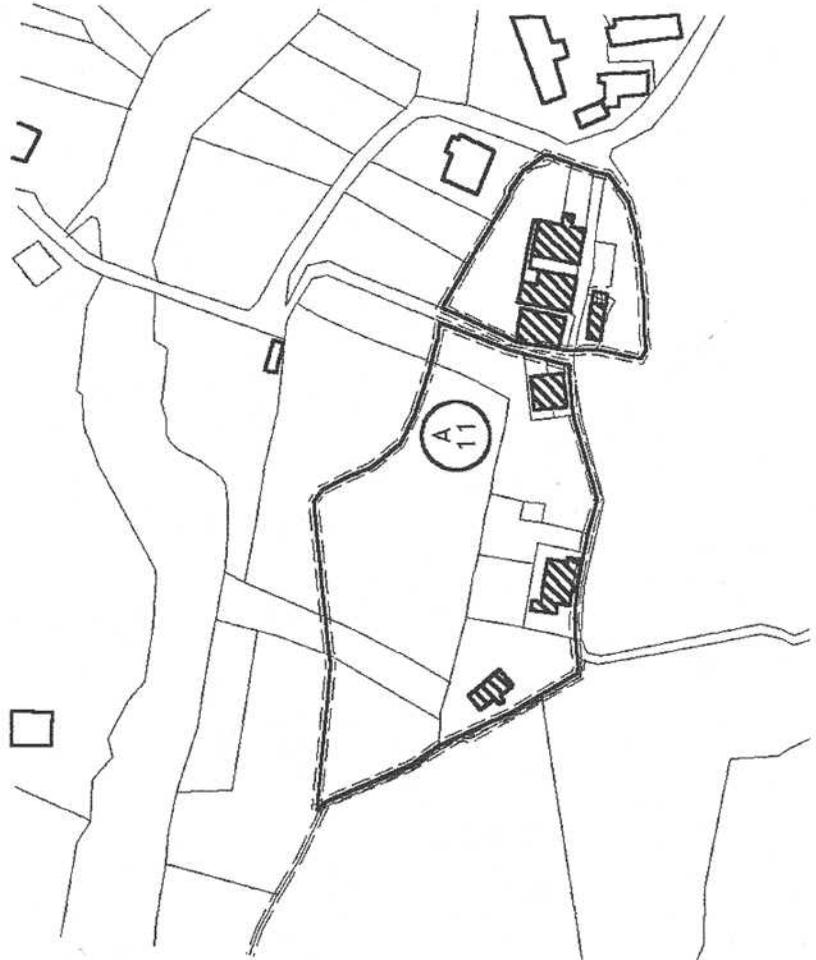
A2

AREA DI P.R.G.C.

A11

**LEGENDA VINCOLI**

-  "BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : FORNARELLI

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

A 2

AREA DI P.R.G.C.

A 1 2

LEGENDA VINCOLI

-  "BEOLA ACCATATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARETI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : FORNARELLI

SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

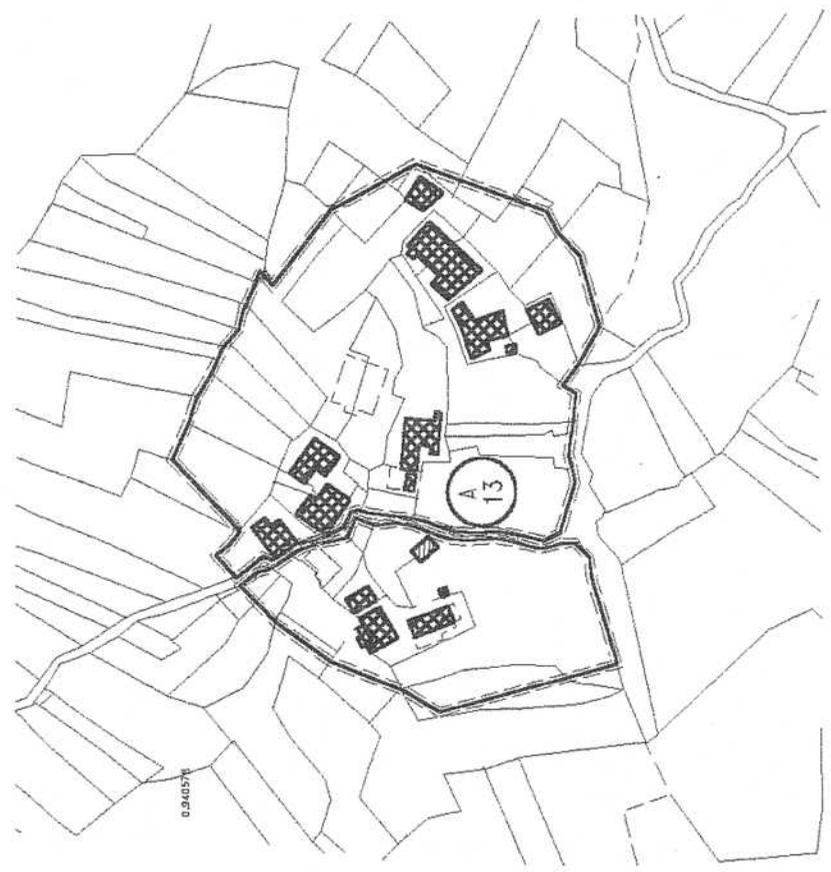
A 2

AREA DI P.R.G.C.

A 13

**LEGENDA VINCOLI**

-  "BEOLA ACCATAIATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO



LOCALITA' : FORNARELLI MOTTA

SCALA

1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

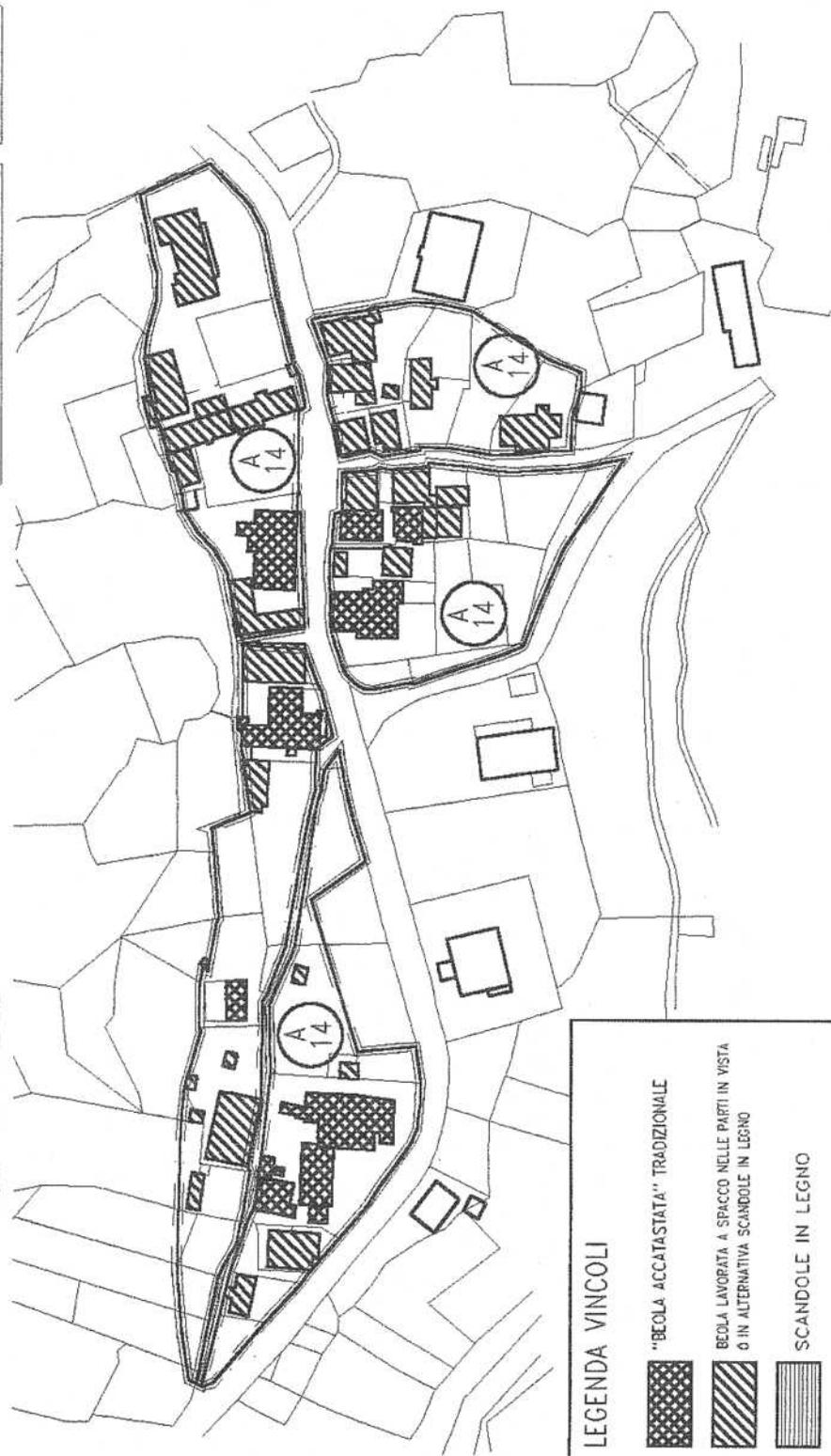
VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO

A.3

AREA DI P.R.G.C.

A.1.4



**LEGENDA VINCOLI**

-  "BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE
-  BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA  
O IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO
-  SCANDOLE IN LEGNO

LOCALITA' : PESTARENA

SCALA 1/1500

COMUNE DI MACUGNAGA  
P.R.G.C. - REVISIONE -

VECCHI CENTRI - PRESCRIZIONI PER COPERTURE

AMBITO INSEDIATIVO A3

AREA DI P.R.G.C. A15

LEGENDA VINCOLI

|   |  |
|---|--|
|  | "BEOLA ACCATASTATA" TRADIZIONALE   |
|  | BEOLA LAVORATA A SPACCO NELLE PARTI IN VISTA<br>o IN ALTERNATIVA SCANDOLE IN LEGNO |
|  | SCANDOLE IN LEGNO  |



LOCALITA' : PESTARENA

SCALA

1/1500

## ART. 35

### CLASSE RS/S1 - AREE RESIDENZIALI SATURE DI MODESTE DIMENSIONI

\* Parametri urbanistici ed edilizi

#### 1) Destinazioni ammesse:

Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3 dello art. 4 delle N.T.A.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A.

#### 2) Interventi edilizi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A e di tipo B
- incremento tecnico funzionale per risanamento igienico-funzionale entro il 10% dell'esistente
- ampliamenti e/o sopraelevazioni solo per edifici uni-bifamigliari, entro il 20% dell'esistente, senza aumento del n° delle unità abitative, con un minimo di 25 mq. per ogni unità abitativa; tali ampliamenti non possono essere utilizzati per aumentare il numero di abitazioni esistenti
- sugli edifici destinati in tutto o in parte ad uso ristorante sono ammessi ampliamenti non superiori al 100% della superficie di calpestio a tale uso destinata alla data di adozione delle presenti Norme. Tale ampliamento è limitato al piano terreno e può raggiungere il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza di 1/2. Qualora non sia possibile l'ampliamento, perché è già superato il rapporto di copertura di 1/2, ed il fabbricato o parte di esso si presenta ad un solo piano fuori terra, è consentita la sopraelevazione con destinazione a ristorante della parte di edificio esistente elevato ad 1 piano f.t.

La concessione edilizia è subordinata ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ristorante per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

Limitatamente alle località di Borca, Isella, Fornarelli, Pestarena è ammesso l'ampliamento del 100% del volume esistente, solo se finalizzato alla utilizzazione a ricettività turistica, alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, come definiti ai punti 24c1 - 23e1 - 25d - 23e2 dell'art. 4 delle presenti norme.

La Concessione Edilizia è subordinata ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ricettività turistica per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

- demolizione senza ricostruzione.

### 3) Parametri edilizi:

- Rc = 1/4 o esistente se superiore  
1/2 limitatamente ai ristoranti
- H = 10,50 m (3 piani fuori terra) o esistente se superiore
- Dc = 5,00 m (vedi anche art. 48)
- Ds = 5,00 m da strade carrabili pubbliche o esistente se inferiore; 3,00 m da strade solo pedonabili senza previsione di ampliamento
- De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Gli ampliamenti volumetrici ammessi possono essere realizzati mantenendo l'allineamento esistente anche se a distanze inferiori da strade e confini, nel rispetto dei limiti minimi fissati dal Codice Civile.

4) Parametri urbanistici: nessuno

5) Strumenti attuativi: Concessione singola

6) Prescrizioni particolari:

Le autorimesse esistenti alla adozione delle presenti Norme, costituite da box prefabbricati, accessori di fabbricati uni-bi-trifamigliari dovranno essere rivestite in tronchi di legno compreso antone di ingresso e copertura a falde, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

## ART. 36

### CLASSE RS/S2 - AREE RESIDENZIALI SATURE

#### A CARATTERE PLURIFAMIGLIARE

\* Parametri urbanistici ed edilizi:

1) Destinazioni ammesse:

Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3 dello art. 4 delle N.T.A.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A.

2) Interventi edilizi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A e di tipo B
- incremento tecnico funzionale per risanamento igienico-funzionale entro il 10% dell'esistente
- sugli edifici destinati in tutto o in parte ad uso ristorante sono ammessi ampliamenti non superiori al 100% della superficie di calpestio a tale uso destinata alla data di adozione delle presenti Norme. Tale ampliamento è limitato al piano terreno e può raggiungere il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza di 1/2. Qualora non sia possibile l'ampliamento, perchè, è già superato il rapporto di copertura di 1/2, ed il fabbricato o parte di esso si presenta ad un solo piano fuori terra, è consentita la sopraelevazione con destinazione a ristorante della parte di edificio esistente elevato ad 1 piano f.t. La concessione edilizia è subordinata ad atto di impegno al mantenimento della destinazione a ristorante per almeno 10 anni, trascritto a spese del Concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.
- demolizione senza ricostruzione.

3) Parametri edilizi:

Rc = 1/4 o esistente se superiore

H = 10,50 m (3 piani fuori terra) o esistente se superiore

Dc = 5,00 m (vedi anche art. 48)

Ds = 5,00 m da strade carrabili pubbliche o esistente se inferiore; 3,00 m da strade solo pedonabili senza previsione di ampliamento

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

4) Parametri urbanistici: Pp = 1 mq/10 mc limitatamente per gli edifici non ad uso residenziale e/o attività compatibili, per i quali è prevista la modificazione a destinazione residenziale e/o attività compatibile.

5) Strumenti attuativi: Concessione singola

6) Prescrizioni particolari:

Le autorimesse esistenti alla adozione delle presenti Norme, costituite da box prefabbricati, accessori di fabbricati uni-bi-trifamigliari dovranno essere rivestite in tronchi di legno compreso antone di ingresso e copertura a falde, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

## ART. 37

### CLASSE RS/B - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

\* Parametri urbanistici ed edilizi:

1) Destinazioni ammesse:

Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3 dello art. 4 delle N.T.A.

Servizi pubblici e privati di interesse pubblico, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell' art. 4 delle N.T.A.

2) Interventi edilizi ammessi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione e demolizione di edifici preesistenti.

3) Parametri edilizi:

If = 0,75

Rc = 1/4

H = 7,50 m (2 piani f.t.) + sottotetto abitabile;  
10,50 m (3 piani f.t.) per strutture turistico  
ricettive, punto 23e1 - 23e2

Dc = 5,00 m (vedi anche art. 48)

Ds = 5,00 m da strade carrabili pubbliche; 3,00 m da strade solo pedonabili senza previsione di ampliamento; fatte salve le distanze fissate dal Codice della Strada (D.L. 285/92) e relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 495/92) per le strade esterne ai centri abitati

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Volume massimo fuori terra = 700 mc.

4) Parametri urbanistici: Pp = 1 mq/ 10 mc

5) Strumenti attuativi: Concessione Singola

Nelle aree RS/B n° 4 e n° 5 è prevista l'attuazione del P.R.G.C. mediante Concessione Edilizia con Convenzione, come contemplato all'art. 49, V° comma della L.R. 56/77, al fine di garantire accesso carraio a tutti i lotti edificabili dell'area.

Nell'area RS/B n° 8 è prevista la realizzazione del P.R.G.C. mediante Concessione Edilizia con Convenzione, come contemplato all'art. 49, V° comma della L.R. 56/77; la Convenzione deve prevedere la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico prevista in fregio al lotto edificabile.

Nell'area RS/B n° 17 la superficie fondiaria da conteggiare per la determinazione della volumetria edificabile è convenzionalmente fissata in mq 1160 quand'anche la superficie reale risultasse maggiore in conseguenza alla rettifica del tracciato della strada comunale prevista in P.R.G.C. per l'adeguamento del tracciato stesso alla situazione esistente. (Variante 7)

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C., e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare:

- Nell'area RS/B n° 1 gli interventi di nuova edificazione dovranno essere privi di piani interrati o seminterrati e la quota di pavimento del piano fuori terra dovrà essere sopraelevata di almeno m. 0,50 dal piano campagna.

Nelle aree RS/B n° 3 - 4 - 5 - 7 - 11 - 14 - 19 l'edificazione potrà avvenire solo su aree classificate dallo studio geologico-tecnico come Classi I e II, fermo restando che per il calcolo delle volumetrie realizzabili potranno essere conteggiate per intero le aree classificate come RS/B delle tavole di P.R.G.C. (P/2 e P/3).

Nell'area RS/B n° 11 inoltre non è ammessa la realizzazione di piani interrati.

Nelle aree RS/B n° 16 e n° 17 l'edificazione è subordinata, previa valutazione della relazione idrologica prescritta, ad eventuali opere di difesa spondale.

\* In tutte le aree RS/B i progetti relativi a Concessioni Edilizie per nuova costruzione dovranno comprendere la sistemazione esterna del terreno di pertinenza, con particolare attenzione agli interventi di ripristino vegetativo e di compensazione della copertura arborea ad alto fusto, volti a garantire un'adeguata mitigazione della percezione visiva dei nuovi fabbricati.

\* Per le aree di cui al presente articolo, come in generale in tutti gli ambiti normativi in cui sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, a prescindere dai limiti di altezza previsti dai rispettivi articoli, dovrà comunque essere garantita la massima compatibilità, coerenza ed armonia dei nuovi interventi edilizi, con i caratteri dimensionali, tipologici ed architettonici prevalenti degli insediamenti circostanti,

nonché il massimo rispetto per i connotati paesaggistici, per la vegetazione arborea, ed in genere, per gli elementi naturalistici che contraddistinguono e caratterizzano i rispettivi territori.

## ART. 38

### CLASSE RS/C - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA

\* Parametri urbanistici ed edilizi generali:

1) Destinazioni ammesse:

Punti 23a - 23b - 23c - 23d - 23e1 - 23e2 - 23e3, ed anche strutture alberghiere definite ai punti 24c1 - 24c2 dello art. 4 delle N.T.A.

Destinazioni escluse: vedi punto 23 dell'art. 4 delle N.T.A. (escluse le strutture alberghiere)

2) Interventi edilizi ammessi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione e demolizione di edifici preesistenti.

3) Parametri edilizi: validi per tutte le zone di intervento (Z.I.)

Rc = 1/4

H = 7,50 m (2 piani f.t.) + sottotetto abitabile per destinazione esclusivamente residenziale

13,50 m (4 piani f.t.) per strutture alberghiere e turistico-alberghiere

Dc = 5,00 m (vedi anche art. 48)

Ds = 6,00 m da strade carrabili pubbliche; 3,00 m da strade solo pedonabili; fatte salve le distanze fissate dal Codice della Strada (D.L. 285/92) e relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495/92) per le strade esterne ai centri abitati

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

4) Parametri urbanistici:

aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza : 25 mq x 100 mc

aree per urbanizzazioni al servizio delle attrezzature turistico e/o commerciali: 100/100 mq di superficie lorda di pavimento

$P_p = 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$

Il Consiglio Comunale può accettare e/o imporre una riduzione parziale delle aree per standards urbanistici entro una percentuale massima del 30% di quanto sopra fissato, qualora ritenesse più opportuno e funzionale accorpate e realizzare altrove parte di tali standards (verde di quartiere); dovranno comunque essere garantite la viabilità pubblica di accesso ai lotti e la quota minima di parcheggio pubblico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 di 2,5 mq x 100 mc per la residenza, e 50/100 mq di superficie lorda di pavimento per destinazioni turistico e/o commerciali.

Le aree non cedute saranno "monetizzate" ed utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di aree pubbliche.

- 5) Strumenti attuativi: Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa, esclusa area n° 9.

Il Consiglio Comunale può accettare Piani Esecutivi Parziali, purché funzionali e purché non compromettano l'attuazione dell'area esclusa restante e costituiscano una U.M.I. non inferiore a mq. 2.500; un Piano Esecutivo parziale può essere accettato quand'anche l'area esclusa risulti, a giudizio del Consiglio Comunale, marginale e/o non rilevante per l'attuazione del Piano Esecutivo stesso. Piano per Edilizia Economica e Popolare per l'area RS/C n° 9 esteso all'intera area.

**Parametri edilizi e prescrizioni specifiche per ogni area normativa di P.R.G.C.**

\* Area RS/C n° 1, n° 2, n° 3, n° 4

It = 7.500 mc/ha  
If = 1,20 mc/mq.

\* L'area RS/C n° 1 è da ritenersi comprensiva del parcheggio e del tratto di strada previsto dal P.R.G.C. prospiciente l'area stessa, computabile sia come standards urbanistico che come capacità edificatoria con l'indice territoriale dell'area stessa.

\* Nell'area RS/C n° 2 il P.E.C. dovrà prevedere edifici con volume massimo fuori terra di mc. 700; dovrà inoltre proporre soluzioni progettuali per quanto riguarda l'aspetto formale degli edifici e dei materiali esterni impiegati, finalizzate ad un corretto inserimento ambientale con gli edifici circostanti ricadenti nell'area RS/A n° 5. La valutazione della correttezza delle soluzioni progettuali proposte sarà elemento determinante per l'accoglimento del P.E.C. e della relativa richiesta di Concessione Edilizia.

\* L'area RS/C n° 3 è da ritenersi comprensiva dell'area a parcheggio e campo da tennis adiacenti e già realizzati, computabile sia come standards urbanistici che come capacità edificatoria con l'indice territoriale dell'area stessa.

\* Aree RS/C n° 5

It = 10.000 mc/ha

If = 1,30 mc/mq.

\* Nell'area RS/C n° 1 il Piano Esecutivo Convenzionato dovrà prevedere almeno il 50% della volumetria realizzabile a destinazione alberghiera, punti 24c1 e 24c2 dell'art. 4 delle N.T.A., o a residenza turistico-alberghiera, come definito al punto 23e1 dell'art. 4 delle N.T.A., ed una quota di almeno il 10% della volumetria totale realizzabile dovrà essere destinata ad attività commerciale, servizi pubblici e/o attività di erogazione servizi.

\* Nelle aree RS/C n° 3, n° 4, n° 5, i Piani Esecutivi Convenzionati dovranno prevedere almeno il 60%

della volumetria realizzabile a destinazione alberghiera, punti 24c1 e 24c2 dell'art. 4 delle N.T.A., o a residenza turistico-alberghiera, come definita al punto 23e1 dell'art. 4 delle N.T.A.

\* Area RS/C n° 6 - n° 7 - n° 8 - n° 10 - n° 11

It = 7.500 mc/ha

If = 1,20 mc/mq.

\* Le aree RS/C n° 6 e n° 7 sono da ritenersi comprensive sia del parcheggio previsto lungo la Strada Statale (RS/C n° 6), che di quello adiacente RS/C n° 7 (lato ovest), e dei tratti di strada previsti in P.R.G.C. che le costeggiano, computabili sia come standards urbanistici che come capacità edificatoria con l'indice territoriale delle aree stesse. L'attuazione dei P.E.C. è subordinata alla realizzazione di tali parcheggi e tratti di strada.

\* In sede di approvazione di P.E.C. possono essere apportate parziali modificazioni di ubicazione e delimitazione dei parcheggi ai sensi dell'art. 17, 8° comma, voci b) e c) della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* Area RS/C n° 9 (soggetta a P.E.E.P.)

It = 12.000 mc/ha

If = 1,40 mc/mq.

\* -----  
-----  
-----  
-----

\* Il P.E.C. dovrà prevedere la cessione di aree per standards urbanistici nella misura di mq. 22,50 x 75 mc. edificabili, da destinarsi a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C., e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare:

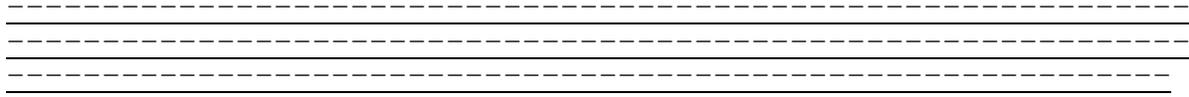
Nelle aree RS/C n° 1 - 2 - 7 gli interventi di nuova edificazione dovranno essere privi di piani interrati o seminterrati e la quota di pavimento del piano fuori terra dovrà essere sopraelevato di almeno m 0,50 dal piano campagna.

|  |
|--|
| La superficie inclusa nel perimetro del PEC dell'area RS/C n° 4 non modifica la capacità insediativa determinata dall'area retinata come da legenda (RS/C). (Variante 6) |
|--|

Nelle aree RS/C n° 6 - 8 - 9 - 10 l'edificazione potrà avvenire solo su aree classificate dallo studio geologico-tecnico come classi I e II, fermo restando che per il calcolo delle volumetrie realizzabili potranno essere conteggiate per intero le aree classificate come RS/C dalle tavole di P.R.G.C. (P/2 e P/3).

Nell' area RS/C n° 8 l'edificazione è subordinata a verifica geologico tecnica e dovrà comunque essere arretrata di almeno

m. 10 dal bordo del terrazzo naturale.



\* In occasione dell'attivazione delle possibili trasformazioni edilizie si dovrà evitare l'abbattimento delle piante di pregio. L'eventuale taglio di alberi non di pregio dovrà essere sempre limitato allo stretto necessario, assicurando comunque una equilibrata compensazione delle essenze abbattute.

## ART. 39

### CLASSE ET/C - AREE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI

#### E TURISTICO-SPORTIVE, PARCHEGGI.

\* Tale area è destinata ad opere, attrezzature ed infrastrutture commerciali e turistico-sportive, spazi ed attrezzature per la sosta e lo svago e ristoro; servizi pubblici e/o di pubblico interesse, parcheggi multipiano, ricettività turistica.

1) Destinazioni previste:

- 1a) parcheggio anche multipiano a servizio degli impianti sciistici;
- 1b) Commercio al minuto, bar-ristoranti, uffici come definiti ai punti 23b) - 23d) dell'art. 4 delle N.T.A.;
- 1c) Residenza, residenza turistico alberghiera, appartamenti per vacanze-alberghi, come definiti ai punti 23a) - 23e) - 24c1) dell'art. 4 delle N.T.A..

2) Interventi edilizi previsti: nuova costruzione.

3) Parametri edilizi:

It = 0,75 mc/mq

If = 2,00 mc/mq

Rc = 1/3

H = 10,50 m (3 piani fuori terra) + sottotetto abitabile

Dc = 5,00 m

Ds = 6,00 m

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

4) Parametri urbanistici:

- aree per standards urbanistici:

4a) per destinazioni di cui ai punti 23b) - 23d) dell'art. 4 delle N.T.A., superficie per verde e parcheggio pubblico pari al 100% della superficie lorda di pavimento,

4b) per destinazioni di cui ai punti 23a) - 23e) - 24c1) dell'art. 4 delle N.T.A., superficie per parcheggio e verde

pubblico pari a mq. 22,50 x 75 mc edificabili

Pp = 1 mq/10 mc

Strumenti attuativi: Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.) o Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.).

\* In assenza di P.P.E. o P.I.R.U. lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla manutenzione dei fondi; su edifici esistenti sono ammesse unicamente opere di manutenzione straordinaria.

\* Il Consiglio Comunale può approvare Piani Esecutivi Parziali, purchè funzionali e purchè non compromettano l'attuazione dell'area esclusa restante e costituiscano una U.M.I. non inferiore a mq. 5.000.

\* Nell'area dovrà essere reperita complessivamente un'area per la destinazione di cui al punto 1a), parcheggio a servizio degli impianti sciistici di almeno mq. 8.000 (pari a ≈ 400 posti auto), realizzato anche su più piani; nell'eventualità di realizzazione o parziale o in più fasi attuative, la quota parte di parcheggio sarà calcolata proporzionalmente alla superficie territoriale interessata.

\* I piani esecutivi dovranno prevedere una quota di almeno il 40% del volume fuori terra realizzabile per la destinazione indicata al punto 1b) del presente articolo (attività commerciale e direzionale); la rimanente quota, 60% potrà avere le destinazioni previste al punto 1c), di questa,

almeno il 10% sarà destinata a residenza per gli addetti ai servizi degli impianti di risalita e/o uffici per erogazione di servizi relativi agli impianti.

\* I piani esecutivi, sia per il calcolo delle volumetrie ammissibili, sia per parcheggi e/o standards urbanistici potranno utilizzare anche le aree in fascia di rispetto del torrente, purchè non interessate da interventi edificatori.

\* L'Amministrazione Comunale valuterà gli strumenti esecutivi anche sotto l'aspetto di inserimento ambientale e potrà pertanto dare indicazioni prescrittive per le altezze in funzione della organizzazione urbanistica ed architettonica proposta, che dovrà tendere ad aumentare la fascia di non edificazione lungo il torrente; nella fascia di rispetto prevista dal P.R.G.C. è escluso ogni tipo di intervento edilizio e/o strutture di recinzione (fatte salve opere di manutenzione e regimazione idraulica che dovranno comunque attenersi a criteri progettuali di ingegneria naturalistica); dette prescrizioni dovranno garantire la realizzazione di collegamenti pedonali di uso pubblico tra l'asse viario ed il corso d'acqua, con ampiezza sufficiente a garantire un'idonea percezione visiva della vegetazione ripariale.

\* E' ammessa, in alternativa alla acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione, il mantenimento della proprietà ai privati, con assoggettamento ad uso pubblico della parte da destinare a parcheggio pubblico, servizi e attrezzature di pubblico interesse, secondo quanto fissato dal P.P.E. o P.I.R.U. con le modalità seguenti.

\* Il Comune forma Piano Particolareggiato o Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 38 e 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., contenente i progetti di massima delle opere e ne redige un programma esecutivo.

\* Il P.P.E. o P.I.R.U. dovrà comprendere uno schema di convenzione per regolamentare un eventuale concorso da parte dei privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

\* Entro 60 giorni dalla scadenza prevista dal P.P.E. per le varie fasi di attuazione degli interventi, i proprietari degli immobili interessati, possono presentare proposte sulla base di quanto contenuto nel P.P.E. o P.I.R.U.

\* Le proposte dei privati, che possono contenere variazioni sia di progettazione che di convenzionamento, purché non modificino in modo sostanziale la progettazione complessiva dal P.P.E. o P.I.R.U., sono depositate presso la segreteria, previa approvazione da parte della Giunta Comunale delle eventuali variazioni, e pubblicate per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

\* Entro 15 giorni successivi la scadenza del deposito delle proposte dei privati possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

\* Esaminate le eventuali osservazioni e proposte scritte, il Consiglio Comunale approva in forma definitiva la fase di attuazione del P.P.E.; nel caso sia decorso inutilmente il termine di 60 giorni previsto dal comma 7° senza che sia pervenuta alcuna proposta da parte privata, il Comune procede alla espropriazione degli immobili interessati.

\* Il Comune può, in alternativa alla esecuzione diretta delle opere, cedere in diritto di superficie o proprietà gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione allegata al progetto.

\* La convenzione dovrà prevedere essenzialmente, per le aree a parcheggio:

- la ripartizione delle aree da assoggettare ad attrezzature pubbliche, parcheggi e aree di sosta e di svago, che non dovranno comunque essere quantitativamente inferiori alla superficie dell'area interessata, ridotta degli spazi necessari alle rampe di accesso ai parcheggi ai piani inferiori; l'eventuale quota di parcheggio a pagamento, gestito privatamente e quota di posti auto e/o autorimesse cedute ai privati in locazione o in vendita, per i quali dovranno essere determinati i canoni di locazione e prezzi di vendita;
- il mantenimento o cessione alla proprietà privata delle aree e immobili realizzati con obbligo di mantenimento delle destinazioni d'uso fissate, di manutenzione straordinaria ed eventualmente ordinaria delle opere realizzate;
- sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza degli impegni sottoscritti ed in particolare delle destinazioni d'uso fissate.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C., e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare è esclusa l'edificazione sulla parte di aree classificate dallo studio geologico-tecnico in Classe III.

ART. 40

S T R A L C I A T O

## ART. 41

### CLASSE RT/A - STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI

\* Nelle aree classificate da P.R.G.C. come strutture turistico ricettive sono ammesse le destinazioni previste ai punti 23e1 - 23e2 - 23e3, 24c1 - 24c2 e 25c - 25d dell'art. 4 delle presenti norme secondo le differenziazioni previste nelle seguenti sottoclassi di intervento.

#### **Sottoclasse RT/A1 - Destinazione esclusivamente alberghiera**

\* In queste aree è prevista la conferma della destinazione alberghiera, come definita al punto 24 voce 24c1 dello art. 1 delle presenti norme.

\* Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento a pubblici servizi
- b) - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) - risanamento conservativo
- e) - realizzazione di volumi tecnici e sopraelevazioni che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per l'attività alberghiera
- f) - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" come definite all'art. 18 delle presenti norme.
- g) - ampliamenti edilizi del volume esistente, come definiti al punto 13 dell'art. 4 delle presenti norme, fino ad una quota massima del 20%, finalizzati al miglioramento del

servizio, ampliamenti o realizzazione di sale comuni, sala ristorante, sala gioco, tv, discoteca, palestra, etc., senza aumento delle capacità ricettive (n° di posti letto),

- h) - sopraelevazioni degli orizzontamenti per adeguamento alle altezze dei locali ai minimi di legge;
- i) - sopraelevazione delle imposte e dei colmi dei tetti sino ad una misura massima di m. 0,75, per rendere utilizzabili gli stessi anche con incremento della capacità ricettiva (n° posti letto);
- l) - sopraelevazioni e/o ampliamenti edilizi finalizzati allo aumento della capacità ricettiva complessiva, entro i limiti fissati dalla scheda della specifica area di intervento.

\* Gli interventi sopra ammessi devono rispettare le limitazioni prescritte dalla scheda della specifica area di intervento.

### **Standard urbanistici**

\* Gli interventi di cui alle voci a) b) c) d) e) f) h) sono ammessi senza obbligo di adeguamento e/o incremento di aree per parcheggio (Pp).

\* Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di cui alle voci g) ed i) devono prevedere l'incremento di aree per parcheggio privato, con riferimento alla parte ampliata, nelle seguenti quantità:

Pp (parcheggio privato) = 10 mq/100 mc. del volume aggiunto

\* Gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento di cui alla voce l) devono adeguare le aree per parcheggio

all'intero complesso alberghiero, compresa la parte esistente, nelle seguenti quantità:

Pp = 10 mq/100 mc.

\* Nel caso di impossibilità, opportunamente documentata, di reperire l'intera quota di aree per parcheggi all'interno dell'area di pertinenza del complesso alberghiero, è ammesso il reperimento in aree circostanti non contigue, purchè funzionalmente utilizzabili, comunque ad una distanza dal complesso non superiore a m. 200.

\* Gli interventi edilizi ammessi in queste aree sono attuati a mezzo di intervento diretto, con singola Concessione Edilizia, soggetta a convenzionamento solo nel caso previsto nel comma precedente.

\* Di seguito sono riportati i parametri edificatori e le prescrizioni fissate per le specifiche zone di intervento (Z.I.), che integrano e, se in contrasto, prevalgono sulle prescrizioni di carattere generale sopra previste.

LOCALITA' **PECETTO - ALBERGO EDELWEISS**

SUPERF.FOND.(s.f.):

**MQ. 1.020**

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

**RT/A1**

z.i.:

**1**

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 15,00 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 50,00 | P.f.t. : n°  | 5,00 | P.p. : mc/mc | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante. La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nella apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RS/A1" di cui all'art. n. 34 delle N.T.A.

LOCALITA' **PECETTO - ALBERGO CRISTALLO**

SUPERF.FOND.(s.f.):

**MQ. 1.780**

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

**RT/A1**

z.i.:

**2**

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 12,50 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 50,00 | P.f.t. : n°  | 4    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante. La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nella apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RT/A1" di cui all'art. n. 34 delle N.T.A.

LOCALITA' **PECETTO - DE FILIPPI**

SUPERF.FOND.(s.f.):

**MQ. 2.610**

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

**RT/A1**

z.i.:

**3**

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 15,00 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 50,00 | P.f.t. : n°  | 5    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante. La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nella apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RS/A1" di cui all'art. n. 34 delle N.T.A.

LOCALITA' 

SUPERF.FOND.(S.f.):

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

z.l.:

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |         |       |       |       |    |       |
|---------------|-------|---------|-------|-------|-------|----|-------|
|               |       | U.f.:   | mq/mq | -     | H.:   | m. | 15,00 |
| I.t.:         | mc/ha |         |       | R.C.: |       |    | 1/3   |
| I.f.:         | mc/mq |         |       | D.e.: | m.    |    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 50,00 | P.f.t.: | n°    |       |       |    | 5     |
|               |       |         |       | D.S.: | m.    |    | 5,00  |
|               |       |         |       | P.p.: | mc/mc |    | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NESSUNA

LOCALITA' 

SUPERF.FOND.(S.f.):

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

z.l.:

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |         |       |       |       |    |        |
|---------------|-------|---------|-------|-------|-------|----|--------|
|               |       | U.f.:   | mq/mq | -     | H.:   | m. | ESIST. |
| I.t.:         | mc/ha |         |       | R.C.: |       |    | 1/3    |
| I.f.:         | mc/mq |         |       | D.e.: | m.    |    | 5,00   |
| AMPL. %esist. | 0,00  | P.f.t.: | n°    |       |       |    | ESIST. |
|               |       |         |       | D.S.: | m.    |    | 5,00   |
|               |       |         |       | P.p.: | mc/mc |    | 0,10   |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi ammessi sono limitati ai punti: a) - b) - c) - d) - e) - f) - g) - h) del presente articolo.

LOCALITA' 

SUPERF.FOND.(S.f.):

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

z.l.:

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |         |       |       |       |    |       |
|---------------|-------|---------|-------|-------|-------|----|-------|
|               |       | U.f.:   | mq/mq | -     | H.:   | m. | 15,00 |
| I.t.:         | mc/ha |         |       | R.C.: |       |    | 1/3   |
| I.f.:         | mc/mq |         |       | D.e.: | m.    |    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 30,00 | P.f.t.: | n°    |       |       |    | 5     |
|               |       |         |       | D.S.: | m.    |    | 5,00  |
|               |       |         |       | P.p.: | mc/mc |    | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NESSUNA

LOCALITA' STAFFA - GIRASOLE

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 590

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A1

z.l.:

6

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 12,50 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 20,00 | P.f.t. : n°  | 4    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NESSUNA

LOCALITA' STAFFA - GLACIER

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 1.960

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A1

z.l.:

7

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 15,00 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 30,00 | P.f.t. : n°  | 5    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NESSUNA

LOCALITA' STAFFA - ZUMSTEIN

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 2.630

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A1

z.l.:

8

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 15,00 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 20,00 | P.f.t. : n°  | 5    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NESSUNA

LOCALITA' STAFFA - DUFOUR

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 290

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A1

Z.I.:

9

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 12,50 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/3  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 20,00 | P.f.t. : n°  | 4    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante. La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nella apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RS/A10" di cui all'art. n. 34 delle N.T.A.

LOCALITA' BORCA - PASSO DEL TURLO

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 600

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A1

Z.I.:

10

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |              |      |              |       |
|---------------|-------|--------------|------|--------------|-------|
|               |       | U.f. : mq/mq | -    | H. : m.      | 10,00 |
| I.t. : mc/ha  | -     | R.C. :       | 1/2  | D.e. : m.    | 10,00 |
| I.f. : mc/mq  | -     | D.c. : m.    | 5,00 | D.S. : m.    | 5,00  |
| AMPL. %esist. | 20,00 | P.f.t. : n°  | 3    | P.p. : mc/mc | 0,10  |

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Oltre alla destinazione specificatamente alberghiera (punto 24c1 dell'art. 1), sono previste la destinazione ad Ostello per la Gioventù (punto 25c dell'art. 1) e attività collaterali con spazi multiuso per riunioni, mostre, corsi sportivi - culturali.

## **Sottoclasse RT/A2 - Residenze turistico alberghiere**

\* In queste aree è prevista oltre alla destinazione alberghiera definita al punto 24c1 dell'art. 4 delle presenti norme, la possibilità di modificazione di destinazione in strutture ricettive alternative, residenza turistico-alberghiera, come definita al punto 23e1 e 23e2 dell'art. 1 delle presenti norme, e Ostelli per la gioventù definiti al punto 25d dell'art. 1 delle presenti norme.

\* Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, individuate come tali in planimetria di P.R.G. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento a pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) - risanamento conservativo;
- e) - realizzazione di volumi tecnici e sopraelevazione che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per l'attività ricettiva;
- f) - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" come definita all'art. 18;
- g) - ampliamenti e sopraelevazioni sino alla saturazione della densità fondiaria o percentuale di ampliamento ammessa per la specifica zona di intervento (Z.I.).

\* Di seguito sono riportati i parametri edificatori per le specifiche zone di intervento (Z.I.).

LOCALITA' TAVERNA DEL ROSA

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 1.060

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A2

z.i.:

1

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |       |        |         |       |            |
|---------------|-------|-------|--------|---------|-------|------------|
|               | U.f.: | mq/mq |        | H.:     | m.    | 10,00      |
| I.t.:         | mc/ha |       | R.C.:  | 1/3     | D.e.: | m. 10,00   |
| I.f.:         | mc/mq | 2,00  | D.c.:  | m. 5,00 | D.S.: | m. 5,00    |
| AMPL. %esist. |       |       | P.ft.: | n° 3    | P.p.: | mc/mc 0,10 |

LOCALITA' STAFFA - FLORA

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 530

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A2

z.i.:

2

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |       |        |         |       |            |
|---------------|-------|-------|--------|---------|-------|------------|
|               | U.f.: | mq/mq |        | H.:     | m.    | 10,00      |
| I.t.:         | mc/ha |       | R.C.:  | 1/2     | D.e.: | m. 10,00   |
| I.f.:         | mc/mq | -     | D.c.:  | m. 5,00 | D.S.: | m. 5,00    |
| AMPL. %esist. | 20,00 |       | P.ft.: | n° 3    | P.p.: | mc/mc 0,10 |

LOCALITA' STAFFA

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 390

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A2

z.i.:

3

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |       |        |         |       |            |
|---------------|-------|-------|--------|---------|-------|------------|
|               | U.f.: | mq/mq |        | H.:     | m.    | 12,50      |
| I.t.:         | mc/ha |       | R.C.:  | 1/2     | D.e.: | m. 10,00   |
| I.f.:         | mc/mq | -     | D.c.:  | m. 5,00 | D.S.: | m. 5,00    |
| AMPL. %esist. | 20,00 |       | P.ft.: | n° 4    | P.p.: | mc/mc 0,10 |

LOCALITA' STAFFA - CHEZ FELICE

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 1.480

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A2

z.i.:

4

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |       |        |         |       |            |
|---------------|-------|-------|--------|---------|-------|------------|
|               | U.f.: | mq/mq |        | H.:     | m.    | 12,50      |
| I.t.:         | mc/ha |       | R.C.:  | 1/3     | D.e.: | m. 10,00   |
| I.f.:         | mc/mq | 2,00  | D.c.:  | m. 5,00 | D.S.: | m. 5,00    |
| AMPL. %esist. |       |       | P.ft.: | n° 4    | P.p.: | mc/mc 0,10 |

LOCALITA' BORCA - ALPI

SUPERF.FOND.(S.f.):

MQ. 270

CLASSE E SOTTOCLASSE DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

RT/A2

z.i.:

5

## PARAMETRI EDIFICATORI

## TIPOLOGIA EDILIZIA

|               |       |       |        |         |       |            |
|---------------|-------|-------|--------|---------|-------|------------|
|               | U.f.: | mq/mq |        | H.:     | m.    | 10,00      |
| I.t.:         | mc/ha |       | R.C.:  | 1/2     | D.e.: | m. 10,00   |
| I.f.:         | mc/mq |       | D.c.:  | m. 5,00 | D.S.: | m. 5,00    |
| AMPL. %esist. | 20,00 |       | P.ft.: | n° 3    | P.p.: | mc/mc 0,10 |

## **Standards urbanistici**

\* Gli interventi di cui alle voci a), b), c), d), e), sono ammessi senza obbligo di verifica e adeguamento degli standards urbanistici; tale norma vale anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia (voce f), che mantengono la destinazione alberghiera.

\* Gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento (voce g) che mantengono la destinazione alberghiera devono adeguare le aree per parcheggi (Pp) limitatamente alla parte ampliata, nella misura di  $Pp = 10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$ .

\* Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione che prevedono la parziale o totale modificazione di destinazione in residenza turistico-alberghiera o ostelli per la gioventù devono adeguare le aree per parcheggio all'intero complesso, compresa la parte esistente, nella quantità sopracitata ( $Pp = 10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$ ).

\* Gli interventi edilizi ammessi in queste aree sono attuati a mezzo di intervento diretto, con singola Concessione Edilizia, soggetta a convenzionamento con casi di "monetizzazione" di aree per parcheggi.

### **Sottoclasse RT/A3 - Destinazione prevalentemente alberghiera**

\* In queste aree è prevista la conferma della destinazione alberghiera prevalente, punto 24c1 dell'art. 4 delle presenti norme, con possibilità di parziale modificazione di destinazione in strutture ricettive alternative.

\* E ammessa la trasformazione di una quota fino al 40% della superficie utile esistente nella destinazione a "residenza turistico-alberghiera", come definita al punto 23 voce 23e1 dell'art. 4 delle presenti norme.

\* La struttura prettamente alberghiera deve comunque garantire una quota minima di n° 60 posti letto.

\* Sugli edifici esistenti, e nelle aree ad essi asservite, individuati come tali in planimetria di P.R.G.C. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento ai pubblici servizi
- b) - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) - risanamento conservativo
- e) - realizzazione di volumi tecnici e sopraelevazioni che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per l'attività ricettiva;
- f) - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B", come definita all'art. 18;
- g) - sopraelevazione degli orizzontamenti per adeguamento delle altezze dei locali ai minimi di legge;
- h) - sopraelevazione delle imposte e dei colmi dei tetti sino ad una misura massima di m. 0,75, per rendere utilizzabili gli stessi anche con incremento della capacità ricettiva.

\* Gli interventi sopra ammessi devono rispettare le seguenti limitazioni:

Rc = 1/4

H = 15,00 m. (5 piani fuori terra)

Dc = 5,00 m. (vedi anche art. 48) o esistente se inferiore; sono ammesse sopraelevazioni mantenendo la Dc esistente anche se inferiore a m. 5,00.

Ds = 5,00 m. o esistente se inferiore; gli ampliamenti possono allinearsi all'esistente anche con Ds inferiore a m. 5,00; quanto sopra nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada.

De = 10,00 m. o esistente se inferiore, nel rispetto dei limiti fissati dal Codice Civile.

### **Standards urbanistici**

\* Gli interventi di cui alle voci a), b), c), d), e), f), sono ammessi senza obbligo di verifica e adeguamento degli standards urbanistici.

\* Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di cui alle voci g) ed h), o che comunque prevedono la parziale trasformazione in struttura a "residenza turistico-alberghiera" devono realizzare aree per parcheggi privati (Pp) relativi all'intero complesso, nelle seguenti quantità:

Pp = 10 mq / 100 mc sia per le strutture alberghiere che per le residenze turistico-alberghiere.

\* Nei casi di impossibilità documentata di reperire l'intera quota di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza, è ammesso quanto previsto per le aree RT/A1.

\* Gli interventi di ampliamento e/o modificazione parziale di destinazione, devono prevedere inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici e ad uso pubblico e verde per il soddisfacimento degli standards urbanistici nella misura di:

Pu = 80 mq/100 mq della superficie utile (S.u.).

\* Tali aree potranno essere reperite anche in aree circostanti già destinate a parcheggio pubblico dal P.R.G.C.

\* Gli interventi edilizi di cui alle voci: a) - b) - c) - d) - e) - f) senza modificazione della destinazione alberghiera sono attuati a mezzo di Concessione Singola.

\* Gli interventi edilizi di cui alla voce h) o che prevedono la parziale modificazione di destinazione in "residenza turistico-alberghiera" sono attuati a mezzo di Concessione Edilizia soggetta a Convenzionamento per regolamentare la realizzazione degli standards urbanistici richiesti, localizzazione, tempi e quote di realizzazione a carico dell'Amministrazione e del privato interessato, scompiti possibili sugli oneri di urbanizzazione.

**Sottoclasse RT/A4 - Attrezzature turistico-ricettive di riordino.**

\* Tale area è destinata ad attrezzature alberghiere come definite al punto 24c, a residenza come definite al punto 23a, e strutture turistico-ricettive come definite al punto 23e dell'art. 4 delle presenti N.T.A., nonché, attività di pubblico interesse.

\* Su tale area il P.R.G.C. è attuato mediante Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) o Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

\* In assenza di strumento esecutivo lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla manutenzione dei fondi; in particolare vi è il divieto assoluto di abbattere le alberature esistenti; sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

\* L'unità minima di intervento (U.M.I.) è estesa a tutta l'area normativa.

\* Lo strumento urbanistico esecutivo (P.P.E. o P.E.C.) deve prevedere la ristrutturazione con destinazione alberghiera (punto 24c dell'art. 4 delle N.T.A.) per l'edificio denominato "Baita dei congressi", con possibilità di ampliamento mediante sopraelevazione del corpo longitudinale più basso; tale sopraelevazione non potrà superare l'altezza massima di m. 1,00.

\* Tale ampliamento non potrà comunque superare il 40% del volume esistente.

\* Sull'edificio esistente "ex Albergo Anza", è ammessa la ristrutturazione e ampliamento con parziale destinazione a residenza e/o struttura turistico ricettiva di cui ai punti 23a e 23e dell'art. 4 delle N.T.A.

\* L'ampliamento potrà prevedere la sopraelevazione di un piano dal corpo principale, ma non dovrà comunque superare complessivamente il 30% del volume esistente.

\* Cessione a titolo gratuito alla proprietà Comunale della porzione di fabbricato denominato "Salone dei Congressi" così come evidenziato negli atti progettuali e convenzionali.

\* La quota di superficie utile da destinare ad attività di pubblico interesse sopracitata potrà, in alternativa essere ceduta nell'altro edificio ex "Baita dei Congressi" qualora l'Amministrazione Comunale ritenesse ciò più idoneo per l'uso pubblico previsto, che dovrà comunque avere superficie utile pari o maggiore di quella sopracitata.

\* Dovrà essere sistemato ed aperto all'uso pubblico il bosco esistente nell'area.

\* Lo strumento esecutivo potrà prevedere l'abbattimento di alberi limitatamente allo stretto indispensabile per la realizzazione di parcheggi; e l'abbattimento di quelli con accertata situazione di pericolosità per la pubblica incolumità; in tal caso dovrà essere prevista la sostituzione degli stessi.

\* Lo strumento esecutivo dovrà prevedere aree per standards urbanistici nella misura fissata dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in particolare:

- per destinazione alberghiera la dotazione minima è fissata nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggio pubblico;
- per destinazione residenziale e/o compatibili (punti 23a e 23e dell'art. 4 delle N.T.A.) la dotazione minima è fissata in mq. 25 per 100 mc. di volume esistente e previsto; in tale quota può essere conteggiata la superficie destinata a carattere pubblico sopracitata.

\* Ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n° 122, art. 2, dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato nella misura di mq. 1 per ogni 10 mc di costruzione, con esclusione della parte destinata ad usi pubblici.

\* Lo strumento esecutivo dovrà prevedere nello schema di convenzione le fasi di attuazione e la contemporanea realizzazione della ristrutturazione alberghiera e della trasformazione d'uso residenziale e/o turistico-ricettiva dell'"ex Albergo Anza", fissando le necessarie garanzie.

\* Il Piano Particolareggiato Esecutivo è formato ed approvato ai sensi degli art. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* Il Piano Esecutivo Convenzionato è formato ed approvato ai sensi degli art. 43 e 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**Sottoclasse RT/A5 - Colonie (Case per ferie - ostelli per la gioventù)**

\* In queste aree è prevista la destinazione a casa per ferie e/o ostelli per la gioventù, come definite ai punti 25c e 25d dell'art. 4 delle presenti norme.

\* Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, individuati come tali in planimetria di P.R.G. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento a pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) - risanamento conservativo;
- e) - realizzazione di volumi tecnici e sopraelevazione che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per l'attività ricettiva;
- f) - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" come definita all'art. 18;
- g) - ampliamenti edilizi del volume esistente, come definiti al punto 13 dell'art. 4 delle presenti norme, fino ad una quota massima del 20% finalizzati al miglioramento del servizio, ampliamenti e realizzazione di sale comuni,

sala ristorante, gioco, TV, palestra, etc., senza aumento della capacità ricettiva;

h) - sopraelevazione degli orizzontamenti per adeguamento delle altezze dei locali ai minimi di legge.

\* Gli interventi sopra ammessi devono rispettare le seguenti limitazioni:

Rc = 1/3

H = 12,50 m

Dc = 5,00 m o esistente se inferiore

Ds = 5,00 m o esistente se inferiore

De = 10,00 m o esistente se inferiore.

### **Standards urbanistici**

\* Gli interventi sopra ammessi non necessitano di incremento degli standards urbanistici esistenti, fatte salve eventuali particolari prescrizioni fissate per specifiche aree di intervento.

\* Gli interventi edilizi ammessi in queste aree sono attuati a mezzo di intervento diretto, con Singola Concessione Edilizia.

- Prescrizioni particolari per la Z.I. n° 1

\* La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante.

\* La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nell'apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RS/A2" di cui all'art. 34 delle N.T.A.

## ART. 42

### CLASSE RT/B - EX ALBERGHI - DESTINAZIONE RESIDENZIALE

\* In queste aree è prevista, la modificazione della destinazione alberghiera in destinazione residenziale come definita al punto 23 dell'art. 4 delle presenti norme, voci 23a - 23b -23c - 23d - 23e2 - 23e3, con esclusione del piano terra o rialzato che dovrà mantenere o essere destinato a destinazione di bar e/o ristorante.

\* Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, individuate come tali in planimetria di P.R.G. sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento a pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) - risanamento conservativo;
- e) - realizzazione di volumi tecnici e sopraelevazione che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per l'attività ricettiva;
- f) - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di tipo "B" come definita all'art. 18;
- g) - ampliamenti e sopraelevazioni sino al 20% del volume esistente solo per ampliamenti di pubblici esercizi, quali ristoranti, bar, sale di ritrovo, etc.

\* Gli interventi sopra ammessi devono rispettare le seguenti limitazioni:

Rc = 1/4 o esistente se superiore

H = 10,00 m. (3 piani fuori terra) o esistente se superiore

Dc = 5,00 m. (vedi anche art. 48) o esistente se inferiore; sono ammesse sopraelevazioni mantenendo la Dc esistente anche se inferiore a m. 5,00.

Ds = 5,00 m. o esistente se inferiore; gli ampliamenti possono allinearsi all'esistente anche con Ds inferiore a m. 5,00; quanto sopra nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada.

De = 10,00 m. o esistente se inferiore, nel rispetto dei limiti fissati dal Codice Civile.

\* Gli interventi che prevedono ampliamenti e/o sopraelevazioni di cui alla voce g) devono reperire aree per parcheggio privato (Pp) nella misura di  $Pp = 10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$  del volume complessivo, compreso l'esistente.

\* Gli interventi edilizi ammessi in queste aree sono attuati a mezzo di intervento diretto, con singola Concessione Edilizia, soggette a convenzionamento nei casi di "monetizzazione" di aree a parcheggio.

Prescrizioni particolari per la Z.I. n° 2 e n° 3.

\* La forma planivolumetrica degli ampliamenti e dei materiali impiegati deve essere studiata in modo tale da realizzare un adeguato inserimento nel tessuto edilizio circostante.

\* La copertura dovrà rispettare le prescrizioni fissate nell'apposita scheda per l'area di P.R.G.C. "RS/A2" di cui all'art. 34 delle N.T.A.

## ART. 43

### CLASSE RT/V - RESIDENZA E ATTREZZATURE ALBERGHIERE IN AREE A PARCO PRIVATO

\* Parametri urbanistici ed edilizi:

1) Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti:

- residenza stabile e temporanea definite al punto 23e, con esclusione dei punti 23b, 23c, 23d, 23e2, 23e3 dell'art. 4 delle presenti norme;
- strutture alberghiere definite al punto 24c1 e 24c2, dell'art. 4 delle presenti norme.

2) Interventi edilizi ammessi per gli edifici esistenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione di tipo A
- ampliamenti per miglioramenti igienico-funzionali nel limite del 20% dei volumi esistenti
- ampliamenti edilizi sino al 100% del volume esistente esclusivamente per l'area n° 3 solo se finalizzati alla trasformazione d'uso in struttura alberghiera (punti 24e1 e 24e2 dell'art. 4 delle presenti Norme).

3) Parametri edilizi:

Rc = 1/5

H = 10,50 m (3 piani fuori terra) + sottotetto  
abitabile)  
sono fatte salve maggiori altezze preesistenti

Dc = 6,00 m

Ds = 5,00 m

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici  
antistanti

4) Parametri urbanistici:

$$P_p = 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$$

Per destinazione alberghiera dovranno essere reperite inoltre aree per standards urbanistici nella misura minima dell' 80% della superficie lorda di pavimento, degli edifici esistenti e degli eventuali ampliamenti, di cui almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.

5) Strumenti attuativi: Concessione Edilizia Singola; Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa.

Con singola Concessione Edilizia sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e ampliamenti per miglioramenti igienico-funzionali nel limite del 20% dei volumi esistenti, senza cambio di destinazione d'uso.

Con Piani Esecutivi Convenzionati sono ammessi interventi di ricomposizione edilizia, con riorganizzazione dell'area anche mediante accorpamenti di pertinenze volumetriche esistenti e gli ampliamenti del 20% dell'esistente sopra ammessi (area RT/V n° 1 - 2 - 3) con mantenimento della destinazione residenziale.

Le eventuali nuove costruzioni, risultato di accorpamenti, nonché gli ampliamenti, dovranno, per forme e materiali impiegati, risultare congruenti con le preesistenze edificate; in merito l'Amministrazione Comunale, in sede di esame di Strumento Esecutivo, potrà dare indicazioni prescrittive sugli aspetti formali delle progettazioni architettoniche e dei materiali impiegati; la Commissione Edilizia verificherà in sede di esame della Concessione Edilizia il rispetto di tali indicazioni prescrittive. Limitatamente all'area RT/V n° 3 lo Strumento Esecutivo può prevedere ampliamenti volumetrici sino al 100% dei volumi esistenti, se finalizzati alla destinazione alberghiera.

6) Prescrizioni particolari:

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere accompagnata da relazione che illustri il corretto inserimento ambientale dei fabbricati, sia per quanto riguarda l'ubicazione, la forma, i materiali utilizzati e la sistemazione esterna dell'area, senza compromettere la morfologia esistente.

Devono essere rigorosamente mantenute le alberature di alto fusto di pregio esistenti.

L'eventuale abbattimento di alberi esistenti non di pregio, dovrà essere limitato alle stretto necessario e compensato dalla sostituzione delle essenze abbattute.

## ART. 44

### CLASSE RT/HO - ATTREZZATURE ALBERGHIERE E TURISTICO- ALBERGHIERE DI NUOVO IMPIANTO

\* Parametri urbanistici ed edilizi:

1) Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti:

- strutture alberghiere definite al punto 24c1 e 24c2 dell'art. 4 delle N.T.A.;
- residenze turistico alberghiere definite al punto 23e1 dell'art. 4 delle N.T.A..

2) Interventi edilizi previsti:

- nuova costruzione.

3) Parametri edilizi:

It = 0,80 mc/mq

If = 1,20 mc/mq

Rc = 1/5

H = 13,50 m (4 piani fuori terra) + sottotetto  
abitabile

Dc = 5,00 m

Ds = 6,00 m

De = 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici  
antistanti

4) Parametri urbanistici:

aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e  
verde: 35 mq x 100 mc.

Pp = 1 mq / 10 mc

5) Strumenti attuativi: Piani Particolareggiati Esecutivi o Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa. Il Consiglio Comunale può accettare Piani Esecutivi Parziali, purché, funzionali e purché non compromettano l'attuazione dell'area esclusa restante e costituiscano una U.M.I. non inferiore a mq 7.500; un Piano Esecutivo parziale può essere accettato quand'anche l'area esclusa risulti, a giudizio del Consiglio Comunale, marginale e/o non rilevante per l'attuazione del Piano Esecutivo stesso. Gli strumenti esecutivi devono prevedere almeno il 50% della volumetria realizzabile a destinazione esclusivamente alberghiera, punti 24c1 e 24c2 dell'art. 4 delle N.T.A.

\* La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere accompagnata da adeguata relazione ed elaborati che illustrino il corretto inserimento ambientale dei fabbricati, in particolare per quelli che raggiungono l'altezza massima consentita, sia per quanto riguarda la ubicazione, che dovrà essere comunque a non meno di m. 30,00 dai più vicini edifici del vecchio centro, sia per quanto riguarda l'aspetto formale, i materiali utilizzati e la sistemazione esterna delle aree, nel rispetto della morfologia esistente.

\* Lo strumento esecutivo dovrà ----- prevedere l'edificazione lontana dagli agglomerati edilizi di antica formazione (area RS/A2) collocando i fabbricati di maggior altezza nella porzione d'area più vicina all'attigua struttura ricettiva, in modo tale da salvaguardare le visuali sugli insediamenti di minor altezza nonché sul versante montuoso di rilievo paesaggistico; l'Amministrazione Comunale valuterà lo strumento urbanistico anche sotto l'aspetto di inserimento ambientale e potrà pertanto dare indicazioni prescrittive relativamente alle altezze e dimensioni volumetriche massime in funzione della organizzazione urbanistica ed architettonica proposta, fissando anche le caratteristiche dei materiali da impiegarsi, sia per le coperture che per i rivestimenti esterni e quant'altro rilevante per il conseguimento di un prodotto edilizio che possa correttamente inserirsi nel paesaggio circostante e con l'edificazione preesistente.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C. e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare su tale area l'edificazione potrà avvenire solo sulla parte classificata dallo studio geologico-tecnico come Classe I e II, fermo restando che per il calcolo delle volumetrie realizzabili potrà essere conteggiata per intero l'area classificata come RT/C dal P.R.G.C.

\* Lo strumento esecutivo dovrà altresì specificare e individuare gli interventi di arredo a verde delle aree di pertinenza, di ripristino e compensazione della copertura arborea ad alto fusto, volti a garantire la massima mitigazione della percezione visiva delle nuove volumetrie e a salvaguardare le visuali sugli elementi di pregio paesistico ambientale".

## ART. 45

### CLASSE RT/C - CAMPEGGIO ESISTENTE

1) Destinazioni ammesse:

campeggio, come definito al punto 25a dell'art. 4 delle presenti norme, limitatamente al numero di piazzole di sosta e servizi esistenti.

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

2) Interventi ammessi:

interventi di sistemazione del suolo necessari a mantenere idonea l'area all'utilizzazione del campeggio esistente.

Sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente necessari alla corretta riorganizzazione e qualificazione della ricettività turistica esistente.

L'utilizzo dell'area ed ogni intervento ammesso dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli di tutela gravanti sulla area, ambientali e di sicurezza, idrogeologici, rischio valanghe; in particolare l'Autorizzazione Sindacale per l'utilizzazione dell'area fisserà i periodi di apertura del campeggio nel rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni fissate dalla relazione geologico-tecnica di P.R.G.C.

## ART. 46

### CLASSE ES/A - ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATE

\* In queste zone è previsto il mantenimento delle destinazioni artigianali esistenti, è pertanto vietato modificare la destinazione artigianale in atto.

\* Il P.R.G. è attuato mediante intervento diretto (singola concessione).

\* Sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamenti sino al 30% della superficie utile esistente.

\* La superficie complessiva coperta dell'insediamento non può comunque superare la metà della superficie fondiaria di pertinenza (Rc 1/2).

\* Negli interventi di ampliamento, non possono essere ridotte le distanze dai confini, dal ciglio stradale e dagli edifici circostanti nel caso in cui le stesse siano rispettivamente inferiori a m 5 (confini e ciglio stradale) e m 10 (edifici circostanti), nel caso in cui dette distanze fossero superiori a tali valori, gli interventi di ampliamento possono prevedere il raggiungimento di tali valori.

\* Negli interventi di ampliamento devono essere assicurate aree per standards urbanistici nella misura del 10% della superficie fondiaria, relativa all'intero insediamento.

\* Negli interventi di ampliamento, con i limiti sopra fissati, è ammessa la realizzazione di abitazione per il titolare o il custode o uffici al servizio dell'attività produttiva con superficie utile (S.U.) non superiore a 120 mq.

\* Negli elaborati di progetto dovranno inoltre essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere, è condizionata al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.

## ART. 47

### CLASSE ES/B - AREE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO

\* Le destinazioni previste in queste aree sono indicate al punto 24, lettera a, dell'art. 4 delle presenti Norme; sono inoltre ammesse destinazioni commerciali solo se direttamente connesse alle attività artigianali da insediarsi.

\* Il P.R.G. è attuato a mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori o di libera iniziativa, o Piani delle aree per insediamenti produttivi, che dovranno prevedere la realizzazione anche dell'area a parcheggio antistante.

\* I nuovi insediamenti produttivi dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

Rc = 1/3

Uf = 0,50

Dc = 5,00 m

Ds = 6,00 m

De = 10,00 m

H = 7,50 m., salvo diverse necessità documentate (carro-  
ponte, etc.)

\* La U.M.I. è estesa all'intera area; ma può essere variata con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

\* Nei Piani Esecutivi devono essere previste aree per standards urbanistici in misura non inferiore al 10% della

superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti; in tale quota può essere compresa parte del parcheggio antistante previsto dal P.R.G.C.

\* Sono ammesse abitazioni per titolari o custodi oppure uffici a servizio delle attività produttive e commerciali con superficie utile (S.U.) non superiore a 120 mq.

\* Negli elaborati di progetto dovranno inoltre essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere, è condizionata al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti.

\* Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà, in funzione anche dei tipi di attività artigianali previste, la tipologia degli interventi edilizi previsti, sia per quanto riguarda le caratteristiche delle strutture portanti, delle coperture (pendenza della falde, etc.) e dei materiali da impiegarsi, sia per la copertura che per i rivestimenti esterni, e quant'altro rilevante per il conseguimento di un prodotto edilizio, che possa coniugare efficacemente le esigenze di funzionalità e sicurezza delle attività da insediare, con le esigenze di coerenza ambientale con i vicini edifici residenziali di carattere tradizionale, nonché di mitigazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C. e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare su tale area l'edificazione potrà avvenire solo sulla parte classificata dallo studio geologico-tecnico come Classe II, fermo restando che per il calcolo delle volumetrie realizzabili potrà essere conteggiata per intero l'area classificata come ES/B dal P.R.G.C.

## ART. 48

### DISTANZE DAI CONFINI

\* Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, può rilasciare "Concessioni" per edifici con distanze dai confini (Dc) inferiori a quelle fissate, purché esista vincolo tra confinanti, trascritto anche a favore del Comune, e la distanza tra fabbricati (De) rimanga inalterata.

\* Nel caso che esistano costruzioni sul limite di proprietà, o a distanza inferiore a m. 1,50 dal limite, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può permettere o imporre di costruire in aderenza o in connessione, coerentemente con quanto previsto all'art. 875 del Codice Civile (comunione forzosa del muro che non è sul confine).

## ART. 49

### RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI LUNGO LA PUBBLICA VIA

\* Le recinzioni e i muri di contenimento lungo le strade pubbliche esistenti o previste in P.R.G. devono di norma essere realizzate arretrate di m. 1,50 dal ciglio stradale; il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, può concedere che tali recinzioni vengano realizzate allineate con quelle esistenti lungo la stessa via, anche se a distanze inferiori; può altresì ridurre tali distanze in caso di strade solo pedonabili e senza previsioni di ampliamento in P.R.G.; la sistemazione dell'area esterna lungo tali recinzioni e/o muri di contenimento è a carico del proprietario e la destinazione è a transito pedonale pubblico, che dovrà essere realizzata nel rispetto dei disposti della Legge 9 gennaio 1989 n° 13, del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, della Legge 30 marzo 1971, n° 118, del D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

\* Il Sindaco, su conforme parere del Consiglio Comunale può imporre, in caso di attività commerciali e artigianali, o comunque quando il Consiglio Comunale ne ravvisi l'opportunità lungo strade o piazze pubbliche comunali, per una profondità di m. 3, la sistemazione del suolo a marciapiede e/o parcheggio pubblico a totale spesa del proprietario.

\* Per i muri di contenimento esistenti, a distanza inferiore a m. 1,50 dal ciglio stradale ove, a giudizio insindacabile del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edi-

lizia, non è realizzabile marciapiede pubblico, sono ammesse recinzioni lungo i confini della proprietà, anche sovrastanti i muri di contenimento esistenti, se di proprietà, o se in possesso di autorizzazione dell'Ente proprietario del muro.

\* I muri di contenimento verso strada o spazi pubblici, ad eccezione di quelli relativi ad opere pubbliche di presidio, devono rispettare gli arretramenti previsti per le recinzioni; non possono inoltre avere altezza superiore a m. 1,50, misurati dalla quota stradale; eventuali sopraelevazioni devono essere ulteriormente arretrate di m. 1,50 e con altezza non superiore a m. 1,50.

\* Le cancellate sui passi carrai, se fronteggianti le strade devono distare dal ciglio stradale non meno di metri 5,00; ne è vietata l'apertura verso strada; non è vincolante tale arretramento quando la disposizione delle cancellate consente uno spazio esterno per la fermata di autoveicolo della profondità di m. 5,00.

\* Lungo strade a fondo cieco, o comunque secondarie di accesso ai lotti, ed in casi di dimostrata difficoltà di rispetto della distanza sopra prevista per le cancellate sui passi carrai dal ciglio stradale, il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, può concedere una riduzione di tale distanza purché le cancellate siano dotate di congegno di apertura a distanza, e venga comunque garantita adeguata visibilità per l'uscita degli autoveicoli, anche avvalendosi, ove necessario, della posa sulla strada di specchi convessi.

\* Le recinzioni e i muri di contenimento dovranno essere realizzati secondo le tipologie fissate dall'Amministrazione Comunale.

## ART. 50

### CLASSE EP/A1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI

#### DI TUTELA DELL'ABITATO

\* Queste zone, contigue all'abitato e costituenti la naturale cornice degli abitati stessi, sono inedificabili, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

\* In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non per quando dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione; non è comunque consentito l'accumulo di materiale e rottami a cielo aperto.

\* Sono ammessi modesti movimenti di terra e/o opere di sostegno e contenimento lungo i tracciati delle piste per lo sci di discesa e fondo previste in cartografia di P.R.G.C., sulla base di progetti approvati e nello stretto necessario alla utilizzazione sciistica, purché non in contrasto con l'utilizzazione agricola dei fondi.

\* E' ammessa la posa di box per ricovero automezzi agricoli, con una superficie coperta massima di mq. 20, realizzati in legno o comunque rivestiti in legno e con copertura a falde inclinate in scandole di legno.

\* Nelle aree prospicienti strade pubbliche o con possibilità funzionale di accesso dalle strade pubbliche, è consentita la realizzazione di autorimesse purché interrato, che non costituiscano volume così come definito al punto 13 dell'art. 4 delle presenti norme, con una distanza minima dell'entrata dal ciglio stradale di m. 5,00; non è vincolante tale arretramento quando la disposizione dell'entrata consente uno spazio esterno per la fermata di autoveicolo della profondità di m. 5,00.

\* Le aree comprese in dette zone sono computabili ai fini della edificabilità nelle aree agricole.

**CLASSE EP/A2 - AREE BOSCADE LIMITROFE**

**ALLE AREE URBANE**

\* Tali aree, individuate dal P.R.G., sono dichiarate di pregio ambientale e di difesa dei terreni, pertanto non sono consentite né nuove costruzioni né opere di urbanizzazione salvo quelle consentite dall'art. 31 della L.R. 56/77.

## ART. 51

### CLASSE EP/B - AREE AGRICOLE, AGRO-PASTORALI E BOSCHIVE

\* Le destinazioni previste in queste zone sono indicate al punto 26 dell'articolo 4 delle presenti norme.

\* Il P.R.G. è attuato a mezzo di intervento diretto (singola concessione).

\* Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 16° comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 15° comma;
- d) le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

\* L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

\* Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28/1/77, n.10.

\* E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

\* Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

\* Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

\* Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

\* Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

\* In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

\* Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

\* Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al 9° comma del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

\* Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g)

del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

\* E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dal Consiglio Comunale con apposite deliberazioni.

\* Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

\* Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 15° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

\* E' ammessa la costruzione di attrezzature agricole, quali stalle, silos, serre, magazzini, edifici per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, solo alle imprese agricole considerate insediamenti civili, così come definiti dalla "Deliberazione del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 08/05/1980 (G.U. n° 130 del 14/05/1980) titolata: "Definizione prevista dall'ultimo comma dell'art. 17 della L. 24/12/1979 n° 630, delle imprese agricole da considerarsi insediamenti civili".

Si riporta tale definizione: "... sono considerati insediamenti civili le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo di 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b), c) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo".

\* Le attrezzature agricole, di cui sopra, non sono soggette a parametri edificatori eccetto quelli relativi a distanze e distacchi e rapporto di copertura, che devono comunque essere rispettati:

Ds = 10,00 metri

Dc = 5,00 metri

Rc = 1/3.

\* Le stalle di nuova costruzione devono essere distanti dalle altrui abitazioni non meno di metri 20; i porcili inol-

tre non devono distare meno di metri 20 anche dalla abitazione del proprietario e m. 50 da abitazioni altrui; infine le stalle devono distare almeno m. 100 e le porcilaie m. 200 dai confini delle aree residenziali e turistiche di Piano.

\* Sulle attrezzature agricole esistenti, sono ammessi ampliamenti sino al 50% della superficie lorda di pavimento esistente.

\* Gli ampliamenti ammessi per attrezzature agricole e abitazioni rurali, devono comunque rispettare i seguenti parametri edificatori:

Dc = 5,00 m. o esistente se inferiore

Rc = 1/3

Ds = 10,00 m.

\* In tali aree sono ammessi inoltre gli interventi collegati alla preminente attività turistica cui è legata l'economia del Comune; in particolare tali interventi si possono così individuare:

- impianti di risalita,
- piste sciabili,
- stazioni di partenza e arrivo,
- attrezzature di servizio e di ristoro ad esse connesse,
- rifugi alpini.

\* Le attrezzature sopra ammesse devono rispettare prescrizioni e limitazioni fissate all'art. 53 delle presenti norme.

\* E' proibita la recinzione dei terreni di cui alle lettere d) ed e) del 10° comma del presente articolo; i terreni a coltura di cui alle lettere a), b), c) possono essere recintati lasciando uno spazio di attraversamento del fondo esterno alla recinzione non inferiore a metri 1,50.

\* Tali aree possono essere recintate anche se in fascia di rispetto stradale, purché sia rispettato un arretramento di almeno m. 3,00 dal ciglio stradale; in presenza di muri di contenimento con altezza superiore a m. 2,00 possono essere rilasciate, su parere della Commissione Edilizia, concessioni per l'esecuzione di recinzioni a distanze inferiori, anche sopra i muri di contenimento, previa autorizzazione, ove necessaria, dell'ente proprietario dei muri stessi.

\* Il tracciato di tale spazio di attraversamento è fissato dal Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia in sede di rilascio della Concessione.

\* Il Consiglio Comunale può disporre l'apertura di nuove strade agricole o l'ampliamento di quelle esistenti non previste in P.R.G., purché l'uso abbia esclusivamente carattere agricolo; tali tracciati non possono essere aperti al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agricola, se non a seguito di specifica variante di P.R.G.

\* Per quanto non previsto od in contrasto con le presenti norme, valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## ART. 52

### EDIFICI RURALI SPARSI - ALPEGGI

\* Gli edifici rurali sparsi e alpeggi non più utilizzati ad uso agricolo da almeno 10 anni possono essere recuperati per residenza temporanea con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti agli articoli 16 (manutenzione straordinaria) e 17 (restauro e risanamento conservativo) delle presenti norme; non sono ammesse recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accessi veicolari.

\* Gli interventi edilizi inoltre devono salvaguardare e mantenere le caratteristiche tipologico-formali originali, in analogia a quanto stabilito in proposito dalle presenti norme all'articolo 34, edifici di tipo B.

\* Sugli edifici non più utilizzati o utilizzabili a fini agricoli, in parte diroccati o comunque che necessitano di sostanziali interventi strutturali, documentati da perizia tecnica, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche globale con demolizione e ricostruzione, nel rispetto del perimetro esterno del fabbricato originario, ed a condizione che:

- non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso,
- la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 05/07/1975;
- sia individuabile con certezza il volume preesistente.

\* Sono ammessi incrementi volumetrici in misura non superiore al 10% dell'esistente esclusivamente per la realizzazione o adeguamento dei servizi igienici e miglioramenti funzionali.

\* Parametri edilizi per ampliamenti:

Dc = 5 m. o esistente se inferiore

Ds = 5 m. o esistente se inferiore

De = 10 m. o esistente se inferiore.

\* Negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere salvaguardate le caratteristiche formali ed ambientali, in particolare la Commissione Edilizia verificherà in sede di esame della domanda di concessione, la corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature e rivestimenti esterni in pietra naturale
- coperture in lastre di pietra naturale, con parti in vista lavorate a spacco, con pendenza non inferiore al 50% e non superiore al 100%; gronde con sporgenza non superiore a cm 20, e con altezza massima da terra di metri 3,80, maggiore solo se preesistente e documentabile
- serramenti e scuri, porte e portoni esterni tradizionali in legno
- scale con strutture in legno o gradini in sasso.

\* Sono vietati ballatoi e balconi di qualsiasi tipo.

\* La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

\* L'altezza netta interna del piano terreno non dovrà essere inferiore a metri 2,40.

## ART. 53

### PISTE ED AREE SCIABILI

\* In planimetria di P.R.G.C. sono delimitate le piste ed aree sciabili.

\* Tali aree sono destinate alla pratica dello sci; in esse è ammessa l'attività di produzione agricola e forestale, e sistemazione del terreno per piste sciistiche.

\* E' consentita la costruzione di impianti di risalita, con manufatti relativi e stazioni di partenza ed arrivo, comprese le attrezzature di supporto, quali ristoro, solarium, etc. nell'ambito delle stazioni di partenza e di arrivo; tali attrezzature di supporto potranno avere una S.U. massima di mq. 300.

\* Non sono ammesse nuove costruzioni al di fuori di quanto sopra previsto, non possono inoltre essere attuate opere di modificazione del terreno se non in funzione della destinazione di zona.

\* E' vietata l'erezione di muri di sostegno e di recinzione di qualsiasi tipo e comunque l'esecuzione di opere che possono danneggiare la destinazione prevista a piste sciistiche.

\* Il perimetro di tali aree è indicativo e può essere modificato senza che ciò costituisca variante a P.R.G.C. in sede di progettazione dei progetti esecutivi, purché nello ambito delle parti di versante interessate.

\* In planimetria di P.R.G.C. sono indicati tracciati per piste di sci da fondo.

\* Tali tracciati sono indicativi e non comportano vincoli o previsioni particolari, eccezion fatta per il divieto di erigere steccati o recinzioni a carattere permanente che possano compromettere, a giudizio del Sindaco, su conforme parere del Tecnico Comunale la sistemazione e utilizzazione a pista di fondo.

\* I tracciati previsti in P.R.G.C. sono di larga massima e non precludono la possibilità di variazioni anche sostanziali, in funzione delle contingenti necessità organizzative dei tipi di gara, delle condizioni di innevamento, della situazione dei corsi d'acqua (per gli attraversamenti) e/o di altri tipi di valutazioni.

## **ART. 54**

### **IMPIANTI DI RISALITA**

\* Il P.R.G. individua impianti di risalita esistenti e previsti.

\* Il tracciato di tali impianti è indicativo e può essere modificato senza che ciò costituisca variante a P.R.G. in sede di progettazione dei progetti esecutivi, purchè nell'ambito delle parti di versante interessate e purché tali modificazioni non comportino modificazione delle aree per servizi nella zona di pertinenza (parcheggi pubblici, etc). previste dal P.R.G.

## ART. 54a

### **"STP" - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PRIVATE CON ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO**

\* In queste aree sono comprese attrezzature private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione; sono pertanto comprese stazioni di partenza e arrivo di impianti di risalita e altre infrastrutture di servizio tecnico e per la sosta e ristoro delle utenze, nonché abitazione per custode e/o gestore con superficie utile massima di mq. 100 per ogni stazione.

\* Per l'edificio dismesso in area STP n° 1 (ex stazione "Rosereccio") è ammessa la ristrutturazione senza aumento di volume solo per usi prevalentemente commerciali, servizi complementari e funzionali alla stazione di partenza, quali bar-ristorante, noleggio e manutenzione delle attrezzature scistiche etc., ad un volume abitativo non superiore al 30% dell'esistente, a servizio delle attività commerciali annesse. La Concessione Edilizia è soggetta alla stipula di una Convenzione che garantisce la disponibilità di aree per la realizzazione di una nuova stazione di partenza.

\* Nell'area per infrastrutture e attrezzature per sosta e ristoro situata all'ingresso della ex miniera a Fornarelli (area di P.R.G.C. STP n° 3) gli interventi edilizi ammessi sono limitati a: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ricostruzione degli edifici già esistenti, senza modificazione dello stato dei luoghi.

## ART. 55

### IMPIANTI ED ATTREZZATURE SPECIALI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

\* In tutto il territorio comunale il Sindaco può rilasciare "Concessione" per la costruzione di cabine elettriche, impianti per lo smaltimento dei liquami, impianti locali di depurazione di acque luride e altre opere infrastrutturali di interesse pubblico.

\* Per la trasformazione o l'ampliamento delle reti viarie esistenti fuori dagli abitati, l'Amministrazione Comunale darà luogo ad accordi con le Amministrazioni interessate, provvedendo se del caso alle necessarie varianti al P.R.G.

## ART. 56

### EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA - DEMOLIZIONI

\* Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo:

- a) Su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, agricole e zone di tutela ambientale, sono ammessi interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammesso inoltre l'incremento della s.u. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, limitatamente per gli edifici uni-bifamiliari ed in riferimento alle necessità familiari.
- b) Su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zone agricole o di tutela ambientale sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 30% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà.
- c) Su impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale sono ammessi:

- nelle aree di interesse ambientale (vecchi centri) gli interventi stabiliti all'articolo 34 delle presenti norme, nel caso di variazione di destinazione d'uso da agricola a residenziale, mentre nel caso di mantenimento della destinazione agricola sono ammessi esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - nelle aree di conservazione o completamento interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione in caso di trasformazione d'uso da agricola a residenziale.
  - nelle aree agricole inedificabili EP/A sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria senza aumenti volumetrici; sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e B solo se finalizzati al cambio di destinazione in residenza, stabile o temporanea.
- d) Su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità semprechè in contrasto con tali destinazioni sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

\* Su edifici classificati "da demolire" in planimetria di P.R.G.C., sono previsti unicamente interventi di demolizione senza ricostruzione, che possono essere imposti dalla Amministrazione Comunale con apposita Deliberazione Consigliare; sino alla esecuzione degli interventi di demolizione sono ammessi unicamente gli usi in atto ed opere di manutenzione ordinaria.

## ART. 57

### SP/1 - SP/2 - AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICA UTILITA' E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

1 - Aree per servizi pubblici e/o di pubblico interesse.

\* La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello comunale.

\* La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune e di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge.

2 - Aree verdi di isolato, di arredo urbano, di verde attrezzato.

\* La previsione di aree di arredo urbano è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso, arredato con alberature, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta, e zone pavimentate per il gioco.

\* La destinazione delle aree di verde attrezzato è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:

a) attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per le soste e la lettura, l'incontro, servizi igienici, locali di svago, ristoro, etc.

b) attrezzature per bambini:

- da 0 a 2 anni: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zone coperte;
- da 3 a 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, etc.;
- da 6 a 10 anni: zone pavimentate di pattinaggio, pista bici, area giochi.

3 - Attrezzature per lo sport.

\* Gli indici da rispettare per l'edificazione nelle aree pubbliche sono i seguenti:

It = 12.000 mc./ha, salvo motivate eccezioni

Rc = 1/4

H = 11 ml. (3 piani fuori terra), salvo motivate eccezioni

Dc = 6 ml. salvo motivate eccezioni

Ds = 6 ml. salvo motivate eccezioni

De = 12 ml. salvo motivate eccezioni.

\* Le attrezzature esistenti possono essere ampliate secondo necessità in deroga ai parametri sopra fissati.

\* Il P.R.G.C. può essere attuato attraverso Piani Tecnici Esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzioni, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

\* In tal caso il Comune forma un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere, e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

\* Il piano tecnico, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

\* A norma del IV° comma dell'art. 1 della Legge 3 gennaio 1978 n° 1, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.

\* Le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G. (SP1 - SP2 - SP3) possono essere scambiate all'interno di aree destinate a servizi pubblici, senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C. e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

\* In particolare nelle aree SP/2 n° 9 e n° 10 non sono ammesse opere di tipo edificatorio.

## ART. 58

### SP/3 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

\* Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, se non per la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati secondo le prescrizioni e modalità seguenti.

\* Non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni e manutenzione straordinaria di edifici esistenti; sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e demolizione.

\* Su tali aree è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici ed anche privati, ove la morfologia del terreno consente realizzazione di parcheggi multipiano.

\* Ai sensi dell'art. 17, comma 8°, lettera b), gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione di tali aree non costituiscono variante del P.R.G.C., e sono assunti dal Comune con Deliberazione Consigliare.

\* Ai sensi dell'ultimo capoverso del punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ammessa, in alternativa alla acquisizione delle aree da parte della Pubblica Amministrazione, il mantenimento della proprietà ai privati, con assoggettamento ad uso pubblico della parte da destinare a parcheggio pubblico secondo tempi e modalità seguenti.

\* Entro 60 giorni dalla deliberazione Consigliare che prevede la realizzazione del parcheggio multipiano, o, in caso di formazione di Programma di Attuazione, dalla deliberazione Consigliare di approvazione dello stesso, i proprietari degli immobili interessati, ove non abbiano già provveduto, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di realizzazione di tali parcheggi.

\* Il progetto esteso all'intera area individuata dal P.R.G.C., comprende lo schema di convenzione da stipulare con il Comune con l'eventuale concorso dei privati interessati alla realizzazione degli interventi previsti.

\* Il progetto e lo schema di convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

\* Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

\* Il progetto e relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

\* Decorso inutilmente il termine di cui al 5° comma del presente articolo; il Comune invita i proprietari d'immobili alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

\* Ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco procede alla compilazione d'ufficio del Piano.

\* Il progetto e lo schema di convenzione sono notificati, secondo la norma del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data di notifica.

\* In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

\* Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano convenzionato.

\* In tal caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione allegata al progetto.

\* La convenzione dovrà prevedere essenzialmente:

- rimborso al Comune della spesa sostenuta per l'eventuale compilazione d'ufficio del progetto;
- la ripartizione delle aree da assoggettare a parcheggio pubblico, che non dovranno comunque essere quantitativamente inferiori alla superficie dell'area interessata, ridotta degli spazi necessari alle rampe di accesso ai

- parcheggi ai piani inferiori; l'eventuale quota di parcheggio a pagamento gestito privatamente e quota di posti auto e/o autorimesse ceduta ai privati in locazione o in vendita, per i quali dovranno essere determinati i canoni di locazione e prezzi di vendita;
- il mantenimento o cessione alla proprietà privata delle aree e immobili realizzati con obbligo di mantenimento delle destinazioni d'uso fissate, di manutenzione straordinaria ed eventualmente ordinaria delle opere realizzate;
  - sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza degli impegni sottoscritti ed in particolare delle destinazioni d'uso fissate.

\* I privati proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, possono presentare autonomamente al Sindaco progetti di Piani Esecutivi Convenzionati, formati ai sensi e con le procedure previste all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; lo schema di Convenzione dovrà prevedere gli elementi specificati al precedente comma.

\* Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dallo studio geologico-tecnico allegato al P.R.G.C. e per i nuovi interventi secondo le "Modalità esecutive dell'intervento" e "Indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo" contenute nelle "Schede monografiche dei nuovi interventi" (elaborato 2, allegato 1) di tale studio geologico-tecnico.

## ART. 59

### SP/4 - AREE DESTINATE AL GIOCO DEL GOLF

\* Tali aree sono destinate dal P.R.G. alla realizzazione di un campo da golf.

\* Gli interventi previsti riguardano la sistemazione del terreno ed interventi edificatori direttamente collegati e funzionali all'attività sportiva prevista, comprese attrezzature di ristoro e simili.

\* Il P.R.G. è attuato a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche redatto ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

\* Gli interventi edificatori sopra previsti potranno avere una superficie utile massima di mq. 200 e due piani fuori terra; localizzazione e caratteristiche sono demandati ad un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche.

\* Sino alla realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G., su tale area non è ammesso alcun intervento edificatorio, con esclusione di quelli strettamente necessari alla stabilità dei luoghi; sono vietati muri di sostegno e recinzioni di qualsiasi tipo e comunque ogni opera che possa danneggiare la destinazione del P.R.G.C.

**ART. 59a**

**SP/5 - TRACCIATI DI PISTA PER LO SCI DI FONDO**

\* Lungo i tracciati di "piste per lo sci di fondo", cartografati in planimetria di P.R.G.C. sono ammessi interventi di movimenti di terra, anche con modesti manufatti di protezione e/o sostegno; tali opere non devono comunque compromettere la destinazione e utilizzazione prevista dal P.R.G.C. delle aree che attraversano; in particolare le sistemazioni del terreno per l'utilizzazione invernale delle piste per lo sci di fondo, all'interno dell'area perimetrata per l'utilizzazione a "gioco del golf" - "area SP/4", dovrà risultare compatibile con la specifica prioritaria destinazione dell'area fissata dal P.R.G.C. (campo da golf).

## CAPO V - VINCOLI SUL TERRITORIO

### ART. 60

#### VINCOLO ELIPORTUALE

\* Tutti i nuovi interventi consentiti e che interessano aree interne al vincolo eliportuale dovranno presentare una altezza inferiore alla linea congiungente la quota altimetrica del baricentro della piattaforma eliportuale con la quota del punto sul perimetro del vincolo individuato sul proseguimento dell'asse baricentro piattaforma-baricentro del lotto interessato dalla costruzione.

\* La quota altimetrica di ogni punto del perimetro del vincolo misura 90 metri rispetto alla quota della piattaforma eliportuale.

## ART. 61

### a) - AREE SOGGETTE A PERICOLO DI CADUTA VALANGHE

\* Il P.R.G.C. ha delimitato le aree soggette a pericolo di valanghe ("Carta delle valanghe" - elaborato 6, Tav. 3 dello studio geologico-tecnico).

\* Tali aree, ai fini urbanistici sono state suddivise a seconda del grado di pericolosità nelle seguenti sub-aree così classificate:

A) aree minacciate da valanga con:

- pressione contro un ostacolo verticale superiore a 1 t/mq
- periodicità superiore a 30 anni

B) aree raramente e debolmente minacciate da valanga con:

- pressione contro un ostacolo verticale inferiore a 1 t/mq
- periodicità superiore a 30 anni

C) aree soggette ad effetto di soffio di valanga con:

- pressione contro un ostacolo verticale inferiore a 300 kg/mq.

\* Nelle sub-aree di cui alla lettera A) è stabilito il divieto assoluto sia di nuova edificazione che di ampliamento di edifici esistenti.

\* Per gli edifici esistenti rurali è vietato inoltre il mutamento di destinazione d'uso in residenziale.

\* Gli interventi edilizi ammessi sono esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali opere

edilizie di rinforzo e di difesa finalizzate a ridurre lo stato di pericolo.

\* Nelle sub-aree di cui alla lettera B) sono vietati interventi di nuova edificazione fuori terra.

\* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

\* Ulteriori interventi edilizi, di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamenti, nonché cambio di destinazione, se previsti dalle aree normative di P.R.G., sono ammessi purchè sia verificata e garantita, da apposita relazione tecnica di professionista abilitato, la idoneità delle pareti verticali a sostenere una pressione superiore a 1 t/mq.

\* Per i servizi e attrezzature pubbliche esistenti nelle sub aree A) e B), ad eccezione degli impianti di risalita che dovranno comunque essere oggetto di disposizioni di polizia urbana, dovrà essere consentito il solo uso estivo.

\* Nelle sub-aree A) e B), ove previsto dalle aree normative di P.R.G.C., sono consentiti manufatti interrati, purchè sia garantita l'incolumità dell'accesso.

\* Nelle sub-aree di cui alla lettera C), tutti gli interventi ammessi dal P.R.G. dovranno essere realizzati con accorgimenti tecnici atti a rendere idonee le parti più deboli del fabbricato all'azione del raggio (comignoli, porte, infissi, etc.).

## **b) VINCOLI IDROGEOLOGICI**

\* Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti alle norme e prescrizioni della Legge Regionale 9 agosto 1989 n° 45.

\* Si richiama anche la Circolare del P.G.R. del 31/1/90 n° 2/AGR.

\* In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

\* Le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico - Tecnica allegata al P.R.G.C. formano parte integrante delle presenti norme, pertanto il rilascio di Concessioni Edilizie o l'approvazione di progetti di opere pubbliche è subordinato alla verifica delle condizioni previste dalla citata relazione.

\* A parziale modifica ed integrazione delle indicazioni riportate nelle carte degli elaborati 12a e 12b, tavole 9a e 9b, della zonizzazione geologico - tecnica, si precisa quanto segue:

a) Parcelle di territorio classificate IIIB

Nelle porzioni classificate IIIB negli elaborati 12a e 12b, tavole 9a e 9b, fino all'attivazione di specifici cronoprogrammi o all'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. sono consentiti solo interventi di adeguamento igienico-funzionale sul patrimonio edilizio esistente.

b) Corsi d'acqua minori

Per i corsi d'acqua minori è istituita una fascia di rispetto inedificabile di mt 10,00 su entrambi i lati. Tale fascia di rispetto ha efficacia su tutto il territorio comunale, anche sulle porzioni ascritte alle classi I, II, III e relative sottoclassi di quest'ultima.

c) Frazione Pecetto

Nelle porzioni di territorio individuate come "paleoalvei del torrente Tambach", classificate nella classe IIIA nell'elaborato 12a, tavola 9a, non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

La fascia di rispetto di cui alla precedente voce "Corsi d'acqua minori" ha efficacia in particolare nell'ambito dell'area di espansione residenziale turistica, individuata sulla tavola P2, scala 1:2000, con la sigla RS/C n. 1.

d) Frazione Borca

L'elaborato 12b, tavola 9b, Carta della zonizzazione geologico-tecnica da Isella a Stabioli, scala 1:2000, è modificato secondo quanto indicato nella figura 1 di seguito riprodotta.

Figura 1: Estratto Elab. 12B tav. 9B. Borca, modifica alla carta della zonizzazione geologico-tecnica.

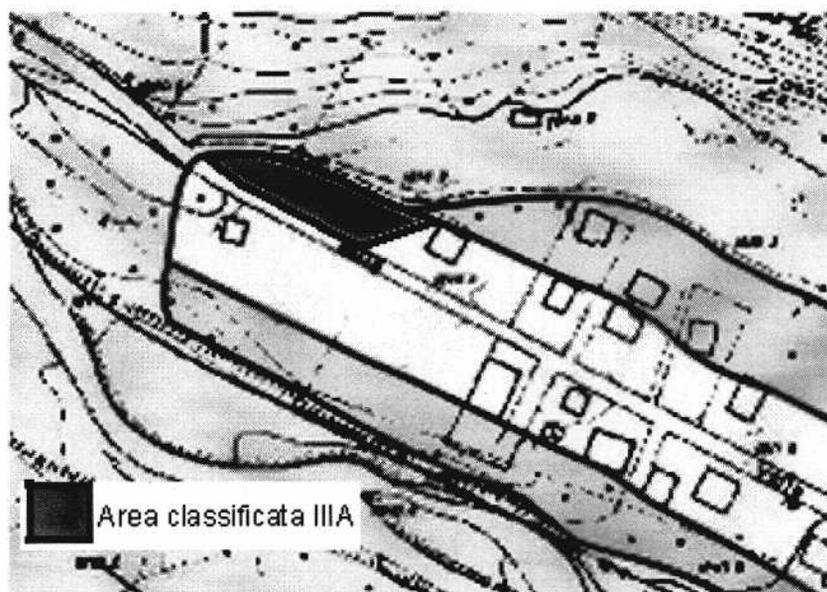
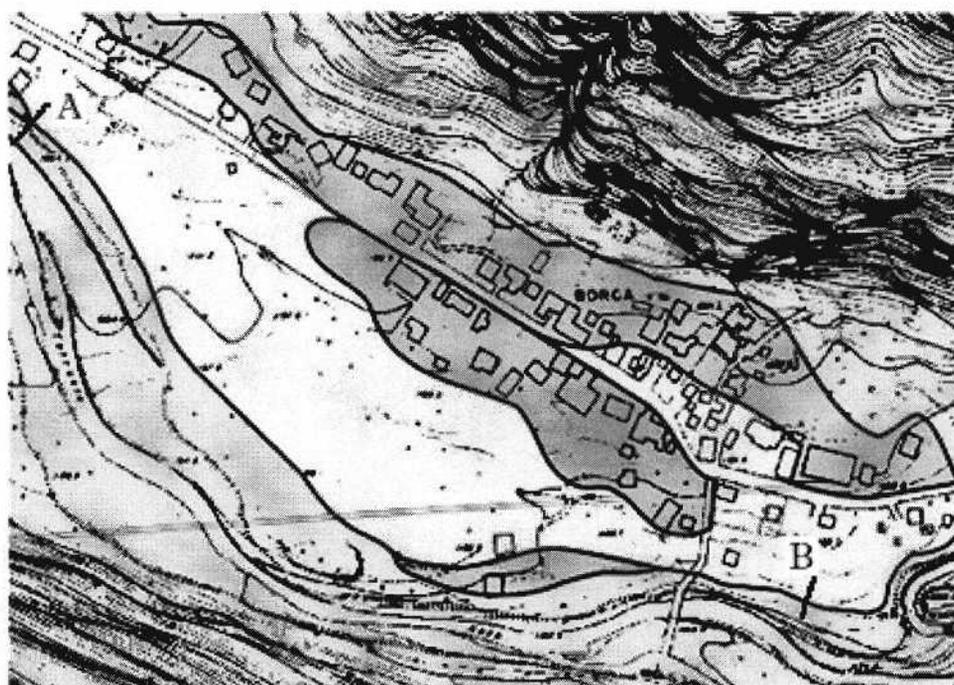


Figura 2: Estratto Elab. 12B tav. 9B (scala ridotta) Borca, inserimento fascia di rispetto inedificabile della profondità di 20 metri nel tratto A- B



Con riferimento all'elaborato 12b, tavola 9b, è istituita una fascia di rispetto inedificabile della profondità di 20 mt. in sponda sinistra idrografica del torrente Anza, come indicato nella precedente figura 2.

In conseguenza a ciò, la previsione viaria in fregio alla sponda sinistra del torrente Anza, ricadendo in ambiti sottoposti alla disciplina di inedificabilità della fascia di rispetto, è da ritenersi una semplice indicazione di massima, finalizzata ad evidenziare l'esigenza di risolvere i problemi della viabilità di accesso e di superamento del centro abitato; il tracciato definitivo dovrà essere riconsiderato nell'ambito di una futura Variante allo strumento urbanistico generale.

\* Si richiamano le prescrizioni afferenti gli impianti di depurazione (D.C.M. Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e) della legge 10/05/76 n° 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) e pozzi di captazione idrica (D.P.R. 236/88).

**c) STRADALI:**

\* Le opere progettate su terreni attigui alle strade provinciali o statali, sono subordinate al preventivo nulla-

osta dell'Ente proprietario, con modalità analoghe a quelle precedentemente esposte a vincolo idrogeologico, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

**d) ELETTRODOTTI:**

\* A norma degli articoli n° 11 del D.P.E. del 7/1/1956 n. 164 e n. 2.1.08 del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968, in caso di nuova costruzione in vicinanza degli esistenti elettrodotti devono essere rispettate le distanze di sicurezza.

\* Pertanto gli edifici disteranno dal più vicino conduttore delle linee aeree di quanto è stabilito nelle suddette norme, in rapporto all'altezza da terra di essi, alla tensione in essi corrente, etc., da verificarsi caso per caso con l'ENEL, Ente proprietario delle linee.

## ART. 62

### VINCOLI DI TUTELA AMBIENTALE E CULTURALE

\* Nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge n° 1497 del 29 giugno 1939, ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica è subordinato a preventivo parere dei relativi organi competenti.

\* Si richiamano in merito il D.M. 23 giugno 1951 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone site nell'ambito del Comune di Macugnaga", il D.M. 30 giugno 1954 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona fra Pecetto e Staffa, sita nell'ambito del Comune di Macugnaga", ed il D.M. 1 agosto 1985 (in Suppl. ordinario alla Gazz. Uff. n° 298 del 19/12/1985) "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Valle Anzasca ricadente nei Comuni di Macugnaga, Ceppo Morelli, Vanzone con S. Carlo e Bannio Anzino".

\* Ogni intervento su edifici, manufatti, luoghi, vincolati ai sensi della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939, è subordinato a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, gli edifici così vincolati sono soggetti unicamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 17 delle presenti norme.

\* Per l'utilizzo delle aree gravate da usi civici si fa esplicito riferimento alla Circolare P.G.. "Esercizio delle funzioni riguardanti gli usi civici: - Integrazione e parziale rettifica Circolare Regionale 30-12-1991, n. 20/Pre-Pr", pubblicata sul B.U.R. n. 10 in data 12.3.1997.

## CAPO VI

### NORME FINALI

#### ART. 63

##### DEROGHE

\* Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto.

\* E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

\* I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

\* Dalla data di evasione da parte del Consiglio Comunale del presente P.R.G.C., vengono applicate le norme di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

\* Entro i dieci giorni successivi alla deliberazione d'evasione di P.R.G., il Sindaco notifica agli aventi titolo la sospensione delle concessioni e autorizzazioni in contra-

sto, salvo che sia già stato comunicato nei modi e forme di legge, l'inizio lavori come definito all'ottavo comma dello art. 49 della L.R. 56/77.

\* I P.E.C. approvati prima della adozione del presente P.R.G.C., o comunque accolti ed in attesa di parere ambientale, possono essere attuati così come accolti o approvati nel rispetto del P.R.G.C. Vigente anche se in contrasto con il P.R.G.C. adottato, limitatamente per quanto riguarda indici territoriali e fondiari, distanze dai confini e fabbricati, purchè non in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G.C. adottato (residenziali e/o turistiche); altrettanto vale per le richieste di Concessioni Edilizie presentate, con istruttoria e/o parere della Commissione Edilizia favorevole, in attesa di parere della Commissione Ambientale, nonchè per le Concessioni Edilizie rilasciate i cui lavori non siano ancora iniziati.

## **ART. 64**

### **NORME IN CONTRASTO**

\* Tra norme legislative o regolamentari contrastanti si applica la più restrittiva, fatte salve le eccezioni esplicitamente previste dalle presenti norme.

# I N D I C E

## PARTE PRIMA

### ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO

#### CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 1 - Estensione e validità del P.R.G.

ART. 2 - Sistemazione urbanistica

ART. 3 - Attività in corso e autorizzazioni temporanee

ART. 4 - DEFINIZIONI TECNICHE  
Parametri edilizi ed urbanistici

- 1) Z.I. Zone di intervento
- 2) S.U. Standards urbanistici
- 3) U.M.I. Unità Minima di intervento
- 4) S.OO.UU. Superficie per opere di urbanizzazione
- 5) S.T. Superficie territoriale
- 6) S.f. Superficie fondiaria
- 7) S.C. Superficie coperta
- 8) R.C. Rapporto massimo di copertura
- 9) I.t. Indice di edificabilità territoriale
- 10) I.f. Indice di edificabilità fondiaria
- 11) U.f. Indice di utilizzazione fondiaria
- 12) S.u. Superficie utile
- 13) V. Volume
- 14) P.f.t. Piani fuori terra
- 15) H. Altezza
- 16) D.c. Distacco minimo dai confini
- 17) D.s. Distacco minimo dal ciglio stradale
- 18) D.e. Distacco minimo tra edifici
- 19) P.p. Parcheggi privati
- 20) P.u. Parcheggi pubblici
- 21) L.f. Lotto fabbricabile
- 22) Destinazione d'uso
- 23) Destinazione residenziale
- 24) Destinazione ad impianti produttivi

- 25) Destinazione turistico ricettiva non compresa nei punti 23 e 24 precedenti
- 26) Destinazione agricola
- 27) Destinazione ad attrezzature di interesse generale
- 28) Uso in atto
- 29) OO.UU. primaria per gli insediamenti residenziali
- 30) OO.UU. secondaria per insediamenti residenziali
- 31) OO.UU. indotta
- 32) OO.UU. per insediamenti produttivi
- 33) Opere per allacciamenti ai pubblici servizi

CAPO II - STRUMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PER  
L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- ART. 5 - Concessione e autorizzazione
- ART. 6 - Condizioni per il rilascio di concessioni
- ART. 7 - Disciplina degli interventi
- ART. 8 - Strumenti urbanistici esecutivi
- ART. 9 - Piani Particolareggiati Esecutivi  
e Piani delle Aree per Insediamenti Produttivi
- ART. 10 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
- ART. 11 - Piani Esecutivi Convenzionati
- ART. 12 - Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche
- ART. 13 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

CAPO III - PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO

- ART. 14 - Interventi ammessi
- ART. 15 - Manutenzione ordinaria
- ART. 16 - Manutenzione straordinaria
- ART. 17 - Restauro e risanamento conservativo
- ART. 18 - Ristrutturazione edilizia di tipo "A"  
e di tipo "B"
- ART. 19 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento  
e/o sopraelevazione

ART. 20 - Mutamento di destinazione d'uso

ART. 21 - Nuova costruzione

ART. 22 - Demolizione senza ricostruzione

ART. 23 - Demolizione con ricostruzione

ART. 24 - Ricostruzione guidata dei ruderi

ART. 25 - Ristrutturazione urbanistica

## PARTE SECONDA

### CAPO IV - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 26 - Classi e sottoclassi di destinazione  
e di intervento

- 1) Aree non edificabili
- 2) Aree ed edifici soggetti ad interventi edilizi  
di carattere residenziale e turistico
- 3) Aree produttive artigianali
- 4) Aree agricole, agro-pastorali e boschive
- 5) Aree ed attrezzature di pubblica utilità

ART. 27 - Rete viaria

ART. 28 - Rettifica degli allineamenti stradali

ART. 29 - Fasce di rispetto per la rete viaria

ART. 30 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

ART. 31 - Fasce di rispetto cimiteriale

ART. 32 - Fasce di rispetto degli impianti artigianali  
e degli impianti di depurazione

ART. 33 - Fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche

ART. 34 - Classe RS/A - Aree di interesse storico-ambientale  
(Vecchi Centri)

ART. 35 - Classe RS/S1 - Aree residenziali sature  
di modeste dimensioni

ART. 36 - Classe RS/S2 - Aree residenziali sature  
a carattere plurifamigliare

- ART. 37 - Classe RS/B - Aree residenziali di completamento
- ART. 38 - Classe RS/C - Aree di espansione residenziale e turistica
- ART. 39 - Classe ET/C - Aree per attrezzature commerciali e turistico-sportive. Parcheggi.
- ART. 40 - STRALCIATO
- ART. 41 - Classe RT/A - Strutture turistico-ricettive esistenti
- Sottoclasse RT/A1 - destinazione esclusivamente alberghiera
- Sottoclasse RT/A2 - residenze turistico alberghiere
- Sottoclasse RT/A3 - destinazione prevalentemente alberghiera
- Sottoclasse RT/A4 - attrezzature turistico-ricettive di riordino
- Sottoclasse RT/A5 - colonie (case per ferie - ostelli per la gioventù)
- ART. 42 - Classe RT/B - Ex alberghi -destinazione residenziale
- ART. 43 - Classe RT/V - Attrezzature alberghiere in aree a parco privato
- ART. 44 - Classe RT/HO - Attrezzature alberghiere e turistico-alberghiere di nuovo impianto
- ART. 45 - Classe RT/C - Campeggio esistente
- ART. 46 - Classe ES/A - Attività artigianali esistenti e confermate
- ART. 47 - Classe ES/B - Aree per insediamenti artigianali di nuovo impianto
- ART. 48 - Distanze dai confini
- ART. 49 - Recinzioni, muri di contenimento, marciapiedi e parcheggi lungo la pubblica via
- ART. 50 - Classe EP/A1 - Aree agricole inedificabili di tutela dell'abitato
- Classe EP/A2 - Aree boscate limitrofe alle aree urbane

- ART. 51 - Classe EP/B - Aree agricole, agro-pastorali  
e boschive
- ART. 52 - Edifici rurali sparsi - Alpeggi
- ART. 53 - Piste ed aree sciabili
- ART. 54 - Impianti di risalita
- ART. 54a - "STP" - Attrezzature tecnologiche private con  
assoggettamento ad uso pubblico
- ART. 55 - Impianti ed attrezzature speciali  
di servizio urbano e territoriale
- ART. 56 - Edifici esistenti con destinazione d'uso in  
contrasto con la destinazione di zona - Demolizioni
- ART. 57 - SP/1 - SP/2 - Aree per attrezzature di pubblica  
utilità e verde pubblico attrezzato
- ART. 58 - SP/3 - Aree a parcheggio pubblico
- ART. 59 - SP/4 - Aree destinate al gioco del golf

#### CAPO V - VINCOLI SUL TERRITORIO

- ART. 60 - Vincolo eliportuale
- ART. 61 - a) Aree soggette a pericolo di caduta valanghe  
b) Vincoli idrogeologici  
c) Stradali  
d) Elettrodotti
- ART. 62 - Vincoli di tutela ambientale e culturale

#### CAPO VI - NORME FINALI

- ART. 63 - Deroghe
- ART. 64 - Norme in contrasto.