

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

COMUNE DI MACUGNAGA

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.
N. 19/2014**

(art.17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Elaborato:

**ESTRATTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VIGENTI E PROGETTO DI VARIANTE**

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE del 30.04.2014 n°12

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO del _____n° _____

Progettazione:

Dott. Arch. GIACOMO PRINI
Via Roma n.33
28838 STRESA (VB)
tel. 0323 933864

Visti:

Consulente geologo:

Dott. Geol. CORRADO CASELLI
Largo Cobiauchi, 3
28887 - OMEGNA (VB)
tel. 0323 643299

Data : Giugno 2014

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

Coordinate con le modifiche “ex officio” ai sensi dell’11° comma
dell’art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. di cui al provvedimento di approvazione
D.G.R. n. 27-2934 del 28/11/2011

Coordinate con la Variante Parziale ex Art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., al P.R.G.
vigente, n. 17, approvata con D.C.C. n. 7 del 04/04/2013

(omissis)

ART. 38

CLASSE RS/C - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA

* Parametri urbanistici ed edilizi generali:

- 1) 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.) fatto salvo diversi parametri specificati per ogni singola Z.I.

Rc ¼

Hf per destinazione esclusivamente residenziale 11,30 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se superiore;

14,50 m (4 piani f.t. di cui uno costituito da sottotetto abitabile) 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.

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

I fronti degli edifici a destinazione residenziale non potranno avere larghezza superiore a ml 18,00; i fronti con larghezza maggiore sono consentiti solo se articolati con rientranze e/o sporgenze di facciata di almeno m 1,10.

In tal caso la Commissione Edilizia, ove nominata, (e/o la Commissione locale per il paesaggio secondo le competenze ad essa attribuite) valuterà la composizione complessiva della proposta progettuale anche con eventuali prescrizioni progettuali.

- 4) Parametri urbanistici:

aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza (ad eccezione delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): 25 mq x 100 mc (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico);

aree per urbanizzazioni al servizio delle attrezzature turistico e/o commerciali (ad eccezione delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): di 100/100 mq di superficie lorda pavimento (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico)

Parcheggio privato: 1 mq / 10 mc;

possono essere monetizzati standard fino al 50% della quota sopra quantificata (ad esclusione di quelli destinati a parcheggio pubblico che rimangono obbligatori);

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 accorpare 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: Piano Particolareggiato, Permesso di costruire Convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

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. 4b

It 7.500 mc/ha

If 1,20 mc/mq

* L'area RS/C n° 1 da attuarsi mediante titolo abilitativo convenzionato, è da ritenersi comprensiva del parcheggio e del tratto di strada previsto dal P.R.G.C. prospiciente l'area stessa, l'area a parcheggio è computabile sia come standards urbanistico che come capacità edificatoria con l'indice territoriale dell'area stessa. Inoltre la progettazione degli interventi edilizi deve essere approfondita con studi finalizzati alla salvaguardia ed al miglioramento della vegetazione arborea preesistente, anche in funzione di una congrua mitigazione ed integrazione paesaggistica degli interventi stessi.

Il P.E.C. dovrà prevedere la realizzazione dell'ampliamento della strada di P.R.G..

Dai contributi per Oneri di Urbanizzazione non potrà essere scomputata una quota pari al costo per la realizzazione del tratto di strada già attuata.

* Nell'area RS/C n° 2 il P.E.C. dovrà 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 Permesso di Costruire

* 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.

* Area RS/C

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° 4b, 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.

* Aree RS/C n. n. 6 – n. 7 – n. 8 - 10 – n. 11 – n. 12

It 7.500 mc/ha

If 1,20 mc/mq

* Aree RS/C n. 6 – n. 7 – n. 8:

Al fine di un ordinato sviluppo degli insediamenti previsti e di un loro coordinato raccordo con il sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistente e di nuova previsione, il P.R.G.C. indica per le aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8 il ricorso ad una fase di pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica.

Su queste aree il Comune, qualora almeno il 50% degli aventi titolo delle aree interessate dagli insediamenti dichiarino la disponibilità ad operare ed a sottoscrivere i contenuti delle Convenzioni urbanistiche, redige entro 180 gg dall'approvazione regionale della Variante, un Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che avrà specificamente il compito di:

- specificare le modalità ed i criteri insediativi all'interno delle aree individuate dal PRGC come aree RS/C (che assumeranno carattere indicativo insieme alla delimitazione dei lotti di intervento individuati d'intesa con gli aventi titolo delle aree);
- individuare, sulla base di rilievi planoaltimetrici, la collocazione esatta della "linea di ruscamento" esistente ai margini lungo la quale è localizzata la strada di servizio degli insediamenti;
- individuare la nuova viabilità di servizio, con relative caratteristiche tipologiche e funzionali, a partire dai tornanti a valle della Frazione di Borca fino all'uscita sulla strada provinciale; detta nuova viabilità verrà progettata ed appaltata dal Comune;
- redigere i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste;
- individuare la localizzazione e la ripartizione delle volumetrie destinate al turistico alberghiero secondo le quote minime del 60% di cui al presente articolo;
- le aree a servizi pubblici che già il piano individua a valle della nuova viabilità che assolveranno agli obblighi di reperimento di aree a standard per tutti gli insediamenti compresi nella delimitazione (ad eccezione delle aree di cui alla legge n. 122/89 che dovranno essere reperite all'interno delle aree individuate come RS/C), e che saranno oggetto di procedura espropriativa pubblica con relativi costi di acquisizione a carico degli insediamenti;
- stimare i costi della nuova viabilità e delle aree a servizi sulla base dei criteri di ripartizione sotto descritti;
- redigere lo Schema di Convenzione ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per il rilascio dei singoli Permessi di costruire con la ripartizione dei costi urbanizzativi ed tecnico-amministrativi per la redazione del P.P. sulla base delle seguenti modalità e criteri:
 - . sulla totalità dei volumi realizzabili i costi relativi alla realizzazione delle aree a servizi e standard (aree verdi e parcheggi pubblici), delle reti tecnologiche previste lungo la nuova viabilità e dei costi tecnico-amministrativi per la redazione del P.P.;
 - . sulle aree 6 e 7 i costi della nuova viabilità a partire dal ponte sull'Anza fino all'uscita sulla provinciale in direzione di Staffa;
 - . sul Comune i costi del tratto viario a partire dal tornante a valle della frazione di Borca fino al ponte sull'Anza;

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

It 12.000 mc/ha

If 1,40 mc/mq

* Area RS/C n. 4a:

It 20.000 mc/ha

Rc 1/3

Almeno il 75% 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.

* Il P.E.C. n. 4a dovrà farsi carico dell'adeguamento qualitativo e dimensionale della Via alle Ville (pavimentazione, raccolta acque reflue, illuminazione pubblica, raggi di curvatura su tutta la via ed accessibilità nell'area di intervento), a partire dalla strada provinciale fino alle aree destinate a servizi pubblici (parcheggi ed aree verdi) all'interno della delimitazione del P.E.C. medesimo. Le aree necessarie saranno acquisite dal Comune a cura e spese dell'avente titolo.

I P.E.C. n. 4a e 4b possono integrare le rispettive previsioni insediative con quelle di aree limitrofe aventi analoghe destinazioni d'uso turistico ricettive unificando ed integrando in un'unica area gli interventi previsti.

* 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.

* Gli interventi edificatori dovranno a titolo generale adempiere a quanto riportato nell'articolo 61 (Vincolo Idrogeologico) delle presenti N.T.A. mentre a carattere particolare, per le nuove edificazioni, ove consentite dalle presenti N.T.A., si dovranno osservare le prescrizioni contenute all'interno della Relazione Geologico Tecnica (elaborato B) dove per ciascun intervento edificatorio di previsione si riportano le condizioni di pericolosità del sito e le prescrizioni per la sua utilizzazione urbanistica. A tal proposito si precisa che una diversa rappresentazione della pericolosità tra gli elaborati cartografici e schede dell'intervento presenti nella relazione geologico-tecnica valgono in ogni caso le condizioni più restrittive.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo Variante Parziale n.19/2014

Progetto Definitivo

(omissis)

ART. 38

CLASSE RS/C - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA

* Parametri urbanistici ed edilizi generali:

- 1) 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.) fatto salvo diversi parametri specificati per ogni singola Z.I.

Rc $\frac{1}{4}$

Hf per destinazione esclusivamente residenziale 11,30 m (3 piani fuori terra di cui uno costituito da sottotetto abitabile) o esistente se superiore;

14,50 m (4 piani f.t. di cui uno costituito da sottotetto abitabile) 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.

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

I fronti degli edifici a destinazione residenziale non potranno avere larghezza superiore a ml 18,00; i fronti con larghezza maggiore sono consentiti solo se articolati con rientranze e/o sporgenze di facciata di almeno m 1,10.

In tal caso la Commissione Edilizia, ove nominata, (e/o la Commissione locale per il paesaggio secondo le competenze ad essa attribuite) valuterà la composizione complessiva della proposta progettuale anche con eventuali prescrizioni progettuali.

- 4) Parametri urbanistici:

aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza (ad eccezione delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): 25 mq x 100 mc (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico);

aree per urbanizzazioni al servizio delle attrezzature turistico e/o commerciali (ad eccezione

delle aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8): di 100/100 mq di superficie lorda pavimento (di cui almeno 5,00 mq destinati a parcheggio pubblico)

Parcheggio privato: 1 mq / 10 mc;

possono essere monetizzati standard fino al 50% della quota sopra quantificata (ad esclusione di quelli destinati a parcheggio pubblico che rimangono obbligatori);

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 accorpare 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: Piano Particolareggiato, Permesso di costruire Convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

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. 4b

It 7.500 mc/ha

If 1,20 mc/mq

* L'area RS/C n° 1 da attuarsi mediante titolo abilitativo convenzionato, è da ritenersi comprensiva del parcheggio e del tratto di strada previsto dal P.R.G.C. prospiciente l'area stessa, l'area a parcheggio è computabile sia come standards urbanistico che come capacità edificatoria con l'indice territoriale dell'area stessa. Inoltre la progettazione degli interventi edilizi deve essere approfondita con studi finalizzati alla salvaguardia ed al miglioramento della vegetazione arborea preesistente, anche in funzione di una congrua mitigazione ed integrazione paesaggistica degli interventi stessi.

Il P.E.C. dovrà prevedere la realizzazione dell'ampliamento della strada di P.R.G..

Dai contributi per Oneri di Urbanizzazione non potrà essere scomputata una quota pari al costo per la realizzazione del tratto di strada già attuata.

* Nell'area RS/C n° 2 il P.E.C. dovrà 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 Permesso di Costruire

* 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.

* Area RS/C

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° 4b, 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.

* Aree RS/C n. n. 6 – n. 7 – n. 8 - 10 – n. 11 – n. 12

It 7.500 mc/ha

If 1,20 mc/mq

* Aree RS/C n. 6 – n. 7 – n. 8:

Al fine di un ordinato sviluppo degli insediamenti previsti e di un loro coordinato raccordo con il sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistente e di nuova previsione, il P.R.G.C. indica per le aree contraddistinte con i numeri 6, 7 e 8 il ricorso ad una fase di pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica.

Su queste aree il Comune, qualora almeno il 50% degli aventi titolo delle aree interessate dagli insediamenti dichiarati la disponibilità ad operare ed a sottoscrivere i contenuti delle Convenzioni urbanistiche, redige entro 180 gg dall'approvazione regionale della Variante, un Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che avrà specificamente il compito di:

- specificare le modalità ed i criteri insediativi all'interno delle aree individuate dal PRGC come aree RS/C (che assumeranno carattere indicativo insieme alla delimitazione dei lotti di intervento individuati d'intesa con gli aventi titolo delle aree);
- individuare, sulla base di rilievi planoaltimetrici, la collocazione esatta della "linea di ruscellamento" esistente ai margini lungo la quale è localizzata la strada di servizio degli insediamenti;
- individuare la nuova viabilità di servizio, con relative caratteristiche tipologiche e funzionali, a partire dai tornanti a valle della Frazione di Borca fino all'uscita sulla strada provinciale; detta nuova viabilità verrà progettata ed appaltata dal Comune;
- redigere i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste;
- individuare la localizzazione e la ripartizione delle volumetrie destinate al turistico alberghiero secondo le quote minime del 60% di cui al presente articolo;
- le aree a servizi pubblici che già il piano individua a valle della nuova viabilità che assolveranno agli obblighi di reperimento di aree a standard per tutti gli insediamenti compresi nella delimitazione (ad eccezione delle aree di cui alla legge n. 122/89 che dovranno essere reperite all'interno delle aree individuate come RS/C), e che saranno oggetto di procedura espropriativa pubblica con relativi costi di acquisizione a carico degli insediamenti;
- stimare i costi della nuova viabilità e delle aree a servizi sulla base dei criteri di ripartizione sotto descritti;
- redigere lo Schema di Convenzione ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per il rilascio dei singoli Permessi di costruire con la ripartizione dei costi urbanizzativi ed tecnico-amministrativi per la redazione del P.P. sulla base delle seguenti modalità e criteri:
 - . sulla totalità dei volumi realizzabili i costi relativi alla realizzazione delle aree a servizi e standard (aree verdi e parcheggi pubblici), delle reti tecnologiche previste lungo la nuova viabilità e dei costi tecnico-amministrativi per la redazione del P.P.;
 - . sulle aree 6 e 7 i costi della nuova viabilità a partire dal ponte sull'Anza fino all'uscita sulla provinciale in direzione di Staffa;
 - . sul Comune i costi del tratto viario a partire dal tornante a valle della frazione di Borca fino al ponte sull'Anza;

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

It 12.000 mc/ha

If 1,40 mc/mq

* Area RS/C n. 4a:

It 20.000 mc/ha

Rc 1/3

Almeno il 75% 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.

* Il P.E.C. n. 4a dovrà farsi carico dell'adeguamento qualitativo e dimensionale della Via alle Ville (pavimentazione, raccolta acque reflue, illuminazione pubblica, raggi di curvatura su tutta la via ed accessibilità nell'area di intervento), a partire dalla strada provinciale fino alle aree destinate a servizi pubblici (parcheggi ed aree verdi) all'interno della delimitazione del P.E.C. medesimo. Le aree necessarie saranno acquisite dal Comune a cura e spese dell'avente titolo.

* I P.E.C. n. 4a e 4b possono integrare le rispettive previsioni insediative con quelle di aree limitrofe aventi analoghe destinazioni d'uso turistico ricettive unificando ed integrando in un'unica area gli interventi previsti.

* 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.

* Gli interventi edificatori dovranno a titolo generale adempiere a quanto riportato nell'articolo 61 (Vincolo Idrogeologico) delle presenti N.T.A. mentre a carattere particolare, per le nuove edificazioni, ove consentite dalle presenti N.T.A., si dovranno osservare le prescrizioni contenute all'interno della Relazione Geologico Tecnica (elaborato B) dove per ciascun intervento edificatorio di previsione si riportano le condizioni di pericolosità del sito e le prescrizioni per la sua utilizzazione urbanistica. A tal proposito si precisa che una diversa rappresentazione della pericolosità tra gli elaborati cartografici e schede dell'intervento presenti nella relazione geologico-tecnica valgono in ogni caso le condizioni più restrittive.

Nell'edificio contraddistinto da “ * “ è ammessa la trasformazione da destinazione alberghiera in destinazione residenziale. La trasformazione è subordinata alla cessione della quota di plusvalenza, in proporzione alla superficie trasformata, calcolata nella tabella allegata al Regolamento approvato con Deliberazione C.C. n. 11 del 15.04.2013 e così come stabilita nella Deliberazione C.C. n.17 del 29.04.2013.

La trasformazione non è subordinata alla cessione di eventuali aree standards in quanto già soddisfatte ed individuate in fase di attuazione del P.E.C. di riferimento.

(omissis)