



---

Comune di Colle Santa Lucia – Piano degli Interventi  
A2 Norme Tecniche Operative

Elaborato n. 02

Adeguato ai contenuti della Variante n°1 al Primo P.I.





**Comune di Colle Santa Lucia**  
Provincia di Belluno

**Piano degli Interventi – Elaborato n°02**  
**A2 Norme Tecniche Operative**

SINDACO

---

RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

---

PROGETTISTA





## INDICE

### Parte I. Disciplina generale del Territorio

7

Titolo I Caratteri del Piano degli Interventi	7
Capo I Disposizioni generali	7
Art.1 Elementi costitutivi contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi	7
Art.2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	8
Capo II Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli	8
Art.3 Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica	8
Art.4 Fasce di rispetto stradale	9
Art.5 Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto	9
Art.6 Disposizioni circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto e in aree soggette a particolari tutele	9
Titolo II Attuazione del P.I.	11
Capo I Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo	11
Art.7 Destinazione d'uso	11
Art.8 Regole generali per gli usi e parametri adottati	12
Art.9 Norme specifiche sulle dimensioni delle unità abitative	13
Art.10 Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard	13
Art.11 Servitù di passaggio condotte interrato. Delimitazione area asservita per passaggio condotte interrato	16
Art.12 Parcheggi	17
Art.13 Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo	17
Capo II Tipi di intervento	18
Art.14 Tipi di intervento. Generalità	18
Art.15 Cambio di destinazione d'uso	18
Art.16 Nuova edificazione (ne)	19
Art.17 Sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e costruzioni accessorie	19
Capo II – Norme per specifici interventi edilizi	19
Art.18 Ampliamenti per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali	19
Art.19 Realizzazione di cordoli sommitali nei fabbricati esistenti per sicurezza statica e antisismica	20
Art.20 Definizione degli interventi edilizi. Norme specifiche finalizzate a particolari obiettivi di conservazione	20
Art.21 Gradi di protezione	23
Art.22 Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi	26
Art.23 Compatibilità ambientale degli interventi	27
Capo II Modi di intervento	28
Art.24 Strumenti di attuazione	28
Art.25 Convenzioni	28
Art.26 Accordi pubblico privato, atti unilaterali	29
Art.27 Manufatti incongrui, elementi di degrado, credito edilizio	29
Art.28 Credito edilizio	29
Art.29 Perequazione urbanistica	31
Art.30 Aree prive di potenzialità edificatoria propria	31
Titolo III Il sistema insediativo e il territorio agricolo. Disciplina delle ZTO	32
Art.31 Divisione del territorio in zone territoriali omogenee	32
Art.32 - ZTO A Spazi ed edifici dei centri storici	32
Art.33 - Zone a prevalente destinazione residenziale. Norme comuni	43
Art.34 ZTO B Spazi residenziali consolidati	43
Art.35 ZTO C1.1 Spazi residenziali consolidati a bassa densità	44
Art.36 ZTO C1.2 Completamento delle aree residenziali di nuovo impianto	46
Capo II Gli spazi delle attività economiche	47
Art.37 ZTO D3.1. – Spazi per attrezzature turistico ricettive	47
Art.38 - Z.T.O. D3.2 Attrezzature di servizio agli impianti di risalita	48
Art.39 Piste da sci, demanio sciabile e "limiti di massimo ingombro per lo sci nordico"	48
Capo III Disciplina generale del territorio agricolo	49
Art.40 Contenuti e campo di applicazione	49
Art.41 Territorio agricolo termini specifici	49
Art.42 ZTO E – Disciplina generale delle zone agricole	49
Art.43 ZTO E - Strutture agricole produttive	53
Art.44 – ZTO E - Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa	54
Art.45 ZTO E - Aree della zona agricola con norme specifiche. Edifici non funzionali al fondo agricolo	59
Art.46 Aree agricole con tutela paesaggistica di interesse locale	59
Capo IV Gli spazi dei servizi e delle attrezzature	60
Art.47 ZTO Fc Spazi per attrezzature di interesse comune	60
Art.48 ZTO Fs Spazi scoperti verdi e pavimentati per la socialità, il tempo libero e lo sport	61
Art.49 ZTO - Fp Aree per parcheggi	62
Titolo IV Altre reti ed attrezzature	63
Capo I Le reti della mobilità	63
Art.50 Viabilità esistente	63
Art.51 Spazi per la mobilità non automobilistica	63
Art.52 Nuova viabilità	63
Titolo V Disposizioni transitorie e finali	64

Art.53 Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria .....	64
Art.54 Invarianza urbanistica. Disciplina transitoria .....	64
Art.55 Norme abrogate .....	64
Art.56 Sanzioni.....	64
Art.57 Poteri di deroga .....	64
Parte II. Disciplina dei luoghi .....	65
Titolo VI Repertorio A - Le aree di trasformazione .....	66
Capo I Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano .....	66
Art.58 Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate .....	66
Art.59 Progetti Norma .....	66
Titolo VII Repertorio B - Il territorio aperto, la Rete Ecologica e il paesaggio .....	77
Capo I Rete ecologica, paesaggi, elementi costitutivi del territorio aperto .....	77
Art.60 Rete ecologica.....	77
Art.61 Unità paesaggistiche .....	77
Art.62 Invarianti puntuali e manufatti minori di interesse architettonico testimoniale.....	77
Titolo VIII Repertorio C - Aree della zona agricola con norme specifiche .....	78
Art.63 Repertorio C – Aree della zona agricola con norme specifiche (E/Sp) .....	78
Titolo IX Repertorio D – Manufatti incongrui .....	83
Art.64 Manufatti incongrui. Norme specifiche del P.I. ....	83
Titolo X Repertorio E – Attività in zona impropria .....	84
Art.65 Attività in Zona impropria.....	84
Titolo XI - Repertorio F - “Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato” (Art.6 L.R.11/2004) .....	85
Art.66 “Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato” del Piano degli Interventi.....	85
Art.67 Repertorio F1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico .....	85
Art.68 Repertorio F2 - Accordi Pubblico-Privato .....	86

# Parte I. Disciplina generale del Territorio

## Titolo I Caratteri del Piano degli Interventi

### Capo I Disposizioni generali

#### Art.1 Elementi costitutivi contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche P.I.) è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato	Nome
<b>A. RELAZIONI E NORME</b>	
01	• A1 Relazione Programmatica
02	• A2 Norme Tecniche Operative
03	• A3 Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
04	• A4.1 "Raccolta degli Accordi pubblico privato e atti unilaterali"
05, 06	• A4.2 Aree interessate da accordi - atti unilaterali (Allegato grafico alle NTO Titolo XI – "Repertorio F "Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato" Art.6 L.R.11/2004" (scala 1:5000 n.2 fogli) - Sud - Nord
07	• A5 Registro dei crediti edilizi
08	• A6.1. Registro del consumo di suolo
09	• A6.2 Allegato grafico al Registro del Consumo di suolo (scala 1:5000, n. 1 foglio);
<b>ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO</b>	
10	• "Legenda e quadro d'unione degli elaborati grafici"
11, 12	• Tav. 1 P.I. "Intero territorio comunale" (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
13 16	• Tav. 2.1 P.I. "Zone significative" (scala 1: 2.000, n. 4 fogli); - Rucavà, Colcuc, Tie, Belvedere, Rovei - Da Canazei a Pian - Posalz - Giau
17, 20	• Tav. 2.2 P.I. "Dettaglio Centri storici e nuclei minori" (scala 1:500, n. 4 fogli) - Rucavà, Colcuc, Rovei, Tie, Rovei, Canazei - Villagrande, Pallua, Sopradaz, Ru, - Costalta, Pont, Pezzei, Pavia Fossal, Pian, Le Ruone, Codalonga - Troi, L'Agosta, Clevazza, Conesel, Bonata, Frena
21, 22	• Tav. B1 P.I. "Rete ecologica e Paesaggio. Ambiti, elementi costitutivi, vincoli" (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
23, 24	• Tav. B2 "ZTO del sistema insediativo, compatibilità geologica e dissesti" (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
25, 26	• Tav. B3 "ZTO del sistema insediativo e vincoli del P.A.I." (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
27, 28	• Tav. B4 "ZTO del sistema insediativo e vincoli del P.G.R.A." (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
29, 30	• Tav. B5 "ZTO del sistema insediativo e habitat del sito Natura 2000." (scala 1: 5.000, n.2 fogli); - Sud - Nord
<b>BANCHE DATI</b>	

2. Il documento urbanistico formato dagli elaborati di cui al precedente comma 1 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Colle Santa Lucia, redatto ai sensi della Legge Regionale 11/2004.
3. Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente e le successive varianti,

#### **Art.2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

1. Le Norme Tecniche Operative e le tavole di progetto contengono norme dotate di diversi gradi di prescrittività, di volta in volta specificati.
2. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio. Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.
3. I disegni e i testi a corredo di norme specifiche (Progetti Norme, indicazioni relative al Progetto di Suolo, schemi grafici...) forniscono prescrizioni e indicazioni da recepire nelle fasi di pianificazione attuativa e negli interventi edilizi; essi possono riguardare:
  - a. prescrizioni relative alle quantità di superficie edificabile, alle quantità di superfici di aree pubbliche o di uso pubblico, alle altezze degli edifici;
  - b. prescrizioni particolari da seguire nel progetto del piano attuativo o indicazioni da seguire per la Convenzione allegata,
  - c. indicazioni relative ai tipi edilizi, agli obiettivi progettuali,
  - d. le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo sono da considerarsi dei valori minimi; quelle delle superfici e volumi edificabili (VEEd) sono da considerarsi dei valori massimi;
4. Norme e indicazioni di cui al precedente comma vanno utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:
  - a. in fase di redazione di strumento urbanistico attuativo sono consentite modifiche al disegno previsto;
  - b. i tracciati delle strade e dei percorsi pedonali sono indicativi anche se i recapiti dovranno essere sempre raccordati con la maglia viaria esistente o di progetto limitrofa;
  - c. le norme e indicazioni grafiche relative alle superfici (sedimi) edificabili, alla sistemazione del suolo scoperto pubblico e di uso pubblico (Progetto di Suolo) sono da considerarsi indicative.

### **Capo II Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli**

#### **Art.3 Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica**

##### *Verifica di vincoli e fasce di rispetto.*

1. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono stati individuati nell'elaborato del P.A.T.I. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" alla quale si rinvia.
2. In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso.

##### *Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori*

3. Per garantire sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi geologici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con:
  - l'idoneità geologica di cui alla Tav. 3 e nel relativo Titolo II – Vincoli e fragilità - delle Norme Tecniche del P.A.T.I.,
  - gli specifici studi presenti nel Q.C. del P.A.T.I.,
  - la pianificazione di settore.
4. La documentazione del P.I. comprende due elaborati grafici in scala 1:5000 aventi finalità ricognitive dei vincoli e delle condizioni poste alle ZTO sistema insediativo dal Piano dei Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) vigenti alla data di adozione del P.I.;
5. Aggiornamenti degli elaborati di cui al precedente comma e delle relative note specifiche riportate nelle presenti NTO, derivanti da modifiche a tali strumenti non costituiscono variante al P.I. e sono soggette alla sola presa 'atto da parte del Consiglio Comunale.
6. Eventuali modifiche alle condizioni di compatibilità geologica riconosciute dal P.A.T.I.<sup>1</sup> andranno rappresentate nell'Elaborato "ZTO del sistema insediativo, compatibilità geologica e dissesti" o, qualora non interessino le aree comprese entro il sistema insediativo, devono essere integrate nella documentazione progettuale del P.I. con l'introduzione di idonei elaborati grafici.
7. Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto stabilito dalla Tav. 3 e nel relativo Titolo II – Vincoli e fragilità - delle Norme Tecniche del P.A.T.I., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I.; in particolare per le aree ritenute "idonee a condizione" di cui alla Tav. 3 e nel relativo Titolo II – Vincoli e fragilità - delle Norme Tecniche del PATI, si precisa che gli interventi edificatori di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento, sono ammessi secondo le modalità e le specifiche tecniche previste per ogni tipologia d'area e previa acquisizione di analisi geologiche/idrauliche specifiche riferite al sito oggetto di intervento nonché alle verifiche di sicurezza di cui al DM 14 gennaio 2008.

<sup>1</sup> In virtù dell'art. 12 – "Modifiche e aggiornamenti della carta delle fragilità" delle Norme Tecniche del PATI

#### Art.4 Fasce di rispetto stradale

1. La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dal Codice della Strada e viene misurata dal confine di proprietà
2. Al di fuori dei centri abitati devono essere rispettate le seguenti distanze particolari:
  - Scavi, canali fossi min. m. 3,00
  - Alberi min. m. 6,00
  - Siepi vive o recinzioni con h <1 m. min. m. 1,00
  - Siepi vive o recinzioni con h >1 m. min. m. 3,00
3. In materia di distanze delle costruzioni dalle strade, oltre a quanto disposto nelle presenti NTO, valgono le norme del Codice della Strada e del D.M. 1404/1968, nonché le altre disposizioni ivi contenute circa le distanze da rispettare lungo le strade, per qualsiasi manufatto, recinzioni, siepi o alberature, nonché circa la realizzazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie.
4. Sono fatte salve le deroghe dalle distanze sopra riportate rilasciabili dall'Ente competente ai sensi della normativa vigente in materia di viabilità e strade.
5. Le aree direttamente interessate dalla previsione di infrastrutture di viabilità e le fasce di rispetto stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dalle presenti NTO e dalle norme in esse richiamate.
6. Per gli edifici residenziali ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
7. Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada<sup>2</sup> le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.
8. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di barriere antirumore.

#### Art.5 Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

1. Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.I., le nuove costruzioni devono mantenere una distanza minima di m. 10 dai corsi d'acqua pubbliche, individuati nella carta dei vincoli del P.A.T.I.; le suddette distanze sono da computarsi a partire dal limite dell'area demaniale;
2. Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 523<sup>3</sup> e successive modifiche ed integrazioni.
3. Costituiscono fasce di rispetto fluviale le aree comprese all'interno delle distanze minime dai corsi d'acqua stabilite per le nuove costruzioni ai commi che precedono.
4. I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal PATI e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.
5. Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

#### Art.6 Disposizioni circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto e in aree soggette a particolari tutele

1. Le fasce di rispetto di cui agli articoli che precedono non costituiscono ZTO, di conseguenza le aree incluse conservano le specifiche destinazioni della ZTO cui appartengono. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione.
2. Entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, come pure nelle zone soggette a vincolo idrogeologico o boscate, possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture viarie o ferroviarie.
3. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale previo parere delle autorità competenti.
4. Per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano localizzati in prossimità di strade o di fiumi e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente sono ammessi:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalla vigente normativa e con le precisazioni di cui alle presenti NTO;

<sup>2</sup> Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285)

<sup>3</sup> Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"

- interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001<sup>4</sup>, compresi gli ampliamenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare, oppure in area agricola adiacente.
  - interventi di dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, nonché ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente;
5. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere consentiti a condizione che:
    - non costituiscono pericolo per la circolazione o impedimento all'esecuzione delle opere di manutenzione e protezione del manufatto generatore del vincolo;
    - non creano o aggravano condizioni precarie dal punto di vista dell'igiene o della sicurezza.
    - la documentazione progettuale deve essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a non rivalersi sull'Amministrazione comunale nel caso l'edificio sia in futuro interessato dalla realizzazione o dall'ampliamento di viabilità o dall'ampliamento di quelle esistenti o di opere pubbliche in genere.
  6. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.
  7. Lungo le strade o in punti significativi del territorio gli elaborati grafici del P.I. riportano l'indicazione di "Coni visuali da tutelare", finalizzati alla salvaguardia di visuali sul paesaggio e risorse ambientali.
  8. La presenza del simbolo di "coni visuali" negli elaborati grafici del P.I. esclude interventi di nuova edificazione, la realizzazione di formazioni arbustive compatte e macchie boscate, qualora tali interventi precludano o contrastino con le finalità di cui al precedente comma.

---

<sup>4</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

**Capo I Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo**

**Art.7 Destinazione d'uso**

1. È la principale destinazione dell'edificio assegnata dal titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle leggi regionali.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni, cui si farà riferimento negli articoli successivi:

Residenza (R)

Residenze	<p>Residenza. Attività ricettive. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale sono ammessi, anche in edifici monofunzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• commercio al dettaglio;</li> <li>• uffici pubblici e privati, studi professionali;</li> <li>• servizi privati o d'uso pubblico;</li> <li>• istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;</li> <li>• associazioni culturali, politiche, religiose ecc.;</li> <li>• ristoranti, bar, pubblici esercizi.</li> </ul> <p>Sono ammesse, quali attività complementari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• locali per la pratica di attività motorie, sportive e curative;</li> <li>• artigianato di servizio, ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza;</li> <li>• artigianato produttivo, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.</li> <li>• garage ad uso pubblico;</li> <li>• magazzini e depositi commerciali,</li> <li>• sale per esposizioni e convegni</li> </ul>
-----------	---

Attività industriali e artigianali (I)

Attività industriali, artigianali e assimilate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• edifici destinati ad attività produttive;</li> <li>• impianti ed attrezzature tecnologiche funzionali alla produzione;</li> <li>• laboratori di ricerca ed analisi;</li> <li>• magazzini e depositi;</li> <li>• rimesse;</li> <li>• stazioni di servizio e riparazione automezzi;</li> <li>• locali per uffici ed esposizioni connesse all'attività della zona;</li> <li>• residenza del proprietario, del gestore dell'attività produttiva o del custode.</li> </ul>
--	--

Turistico ricettivo (TR)

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi	<p>Alberghi, hotel, strutture turistico ricettive, come definite dalla L.R.11/2013. Laddove la destinazione d'uso prevalente è Turistico ricettivo, si intendono consentiti anche ristoranti, bar, servizi alla persona connessi al benessere, al tempo libero.</p>
--	---

Attività terziarie (T)

Attrezzature commerciali	<p>Attività commerciali, quali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 50/2012<sup>5</sup> e s.m.i., esposizioni merceologiche. Laddove è prevista la destinazione d'uso commerciale, si intendono consentite, altresì, le attività artigianali di servizio alle persone, di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi di vicinato.</p>
Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti	<p>così come definiti dalla L.R.23/2003<sup>6</sup> e s.m.i.</p>

<sup>5</sup> Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

<sup>6</sup> Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti"

Attività direzionali	Uffici, ambulatori, studi professionali, banche.
----------------------	--

#### Attività agricole (A)

Campi coltivati	
colture floro - vivaistiche	
boschi	
prati e pascoli	
abitazioni per i conduttori dei fondi	
	In generale sono previste tutte le strutture agricole produttive necessarie per la conduzione dei fondi (quali depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

#### Servizi e attrezzature di uso collettivo (S)

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo	chiese e centri religiosi, opere parrocchiali, biblioteche, centri sociali, culturali, ricreativi, musei).
Servizi per l'istruzione	asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo e non.
Servizi ospedalieri e sanitari	ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori, poliambulatori, case di cura, RSA, strutture per animali di affezione).
Servizi sportivi	palestre, campi coperti...
Servizi tecnici e amministrativi	stazioni e depositi dei trasporti, Municipio, servizi comunali e della protezione civile, magazzino comunale, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, eco-centri, stazioni radio base, servizi postelegrafonici e telefonici, attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e militari, cimiteri....

#### Spazi scoperti attrezzati verdi o pavimentati (V)

Giardini	
Parchi, aree boscate pubbliche attrezzate	
Percorsi ciclabili e ciclopedonali	
Impianti sportivi scoperti	
Parcheeggi a raso	
Autorimesse	

#### Art.8 Regole generali per gli usi e parametri adottati

- L'utilizzazione funzionale delle diverse zone viene di regola normata attraverso la definizione dei seguenti parametri:
  - destinazioni prevalenti: quelle caratterizzanti l'assetto funzionale della Zone Territoriali Omogenee;
  - destinazioni complementari: quelle che integrano la destinazione d'uso prevalente;
  - destinazioni ammesse: le funzioni che, non rientrando nel precedente gruppo, non siano in contrasto con la destinazione principale o siano comunque da ammettersi in relazione ad una situazione di fatto o di necessità.
- Negli interventi su edifici esistenti i rapporti funzionali sono verificati in relazione alle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente P.I.
- Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del P.I. la cui destinazione d'uso non sia compatibile con gli usi previsti per la zona in cui il fabbricato o la struttura ricadono, possono essere mantenuti all'uso preesistente, purché detta destinazione risulti legittimamente acquisita e non vi ostino motivi di igiene e sicurezza o di inquinamento. Sono autorizzati, permanendo l'uso incompatibile con le destinazioni di zona, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo strettamente finalizzati alla risoluzione di problemi di carattere igienico sanitario e di sicurezza.
- L'autorità comunale può ordinare la chiusura ed il trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni di zona quando la loro permanenza in sito sia fonte di rischio per l'igiene, la salute e la sicurezza pubblica, o per l'ambiente.
- Per verificare il rispetto dei precedenti commi, anche i cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a comunicazione all'autorità comunale anche quando il nuovo uso non sia, di per sé, soggetto a titolo edilizio abilitativo in base alla normativa di settore vigente. Alla comunicazione va allegata la dimostrazione della disponibilità degli spazi scoperti e dei parcheggi previsti. L'autorità comunale, con provvedimento motivato, può inibire il cambio di destinazione d'uso senza opere quando il nuovo uso sia incompatibile con le destinazioni di zona o manchino gli spazi minimi o i parcheggi necessari.

6. Quanto disposto con le presenti NTO in materia di spazi per standard e per eventuali monetizzazioni, si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere. È altresì dovuto il conguaglio degli oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'art. 16 del DPR 380 del 2001<sup>7</sup> e ss.mm. ii.

#### Art.9 Norme specifiche sulle dimensioni delle unità abitative

1. Le nuove unità abitative nelle nuove costruzioni dovranno avere una superficie minima di pavimento pari a mq. 80 (ottanta) al netto delle murature.
2. Ogni nuova unità abitativa dovrà essere dotata, oltre che del servizio igienico principale avente superficie minima di mq. 4 (quattro) anche di un ulteriore servizio igienico con superficie minima di mq. 1,80.
3. Per quanto riguarda interventi di ristrutturazione o adeguamento funzionante degli edifici esistente al 05.04.1993 le superfici minime delle unità immobiliari non dovranno essere inferiori a mq. 56,00 (cinquantasei), mentre gli interventi edilizi negli edifici realizzati successivamente a tale data valgono le norme riguardanti "le nuove unità abitative" di cui al P.to n. 1; per tali interventi di ristrutturazione, ogni unità abitativa di mq. 56,00 dovrà essere dotata almeno di un servizio igienico principale avente superficie minima di mq. 4 (quattro).

#### Art.10 Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard

##### Paragrafo 1 Disposizioni generali

1. Il Piano degli Interventi prevede una idonea dotazione di aree per servizi ed attrezzature, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso; le aree sono individuate negli elaborati grafici del P.I. con la specificazione:
  - del tipo di servizio o attrezzatura;
  - se si tratti di spazi o attrezzature esistenti o di progetto.
2. Negli elaborati grafici di progetto le aree di proprietà privata destinate alla formazione di edifici e/o spazi di uso pubblico (zone verdi, strade, piazze, parcheggi, etc.) si intendono vincolate ad espropriazione per pubblica utilità quando ad esse è associata la specifica campitura a righe di colore blu.
3. Anche qualora sia prevista la destinazione pubblica delle attrezzature individuate negli elaborati progettuali L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione totale o parziale da parte dei privati dell'opera prevista, a condizione che le finalità e i criteri progettuali siano garantiti mediante apposita convenzione sottoscritta tra le parti i cui contenuti assicurino lo svolgimento di funzioni di interesse generale previste dal Piano degli Interventi, la loro accessibilità e funzione sociale.
4. Le aree destinate a servizi e attrezzature sono suddivise nelle seguenti categorie:
  - Aree per attrezzature di interesse comune;
  - Spazi scoperti verdi e pavimentati per la socialità il tempo libero e lo sport;
  - Aree per parcheggi.

##### Paragrafo 2 – Standard. Dotazione minime di aree per servizi

5. Il Piano degli Interventi fa corrispondere a ciascun abitante teorico un volume pari a 250 mc.<sup>8</sup>
6. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

relativamente alla residenza	mq 30 per abitante teorico, di cui <ul style="list-style-type: none"> <li>• mq. 10 di urbanizzazione primaria,</li> <li>• mq. 20 di urbanizzazione secondaria.</li> </ul> Tali quantità sono così ripartite: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mq. per attrezzature di interesse comune</li> <li>• 15 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport (dei quali min. 6,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei PUA)</li> <li>• 5 mq. per parcheggio (dei quali min. 3,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei PUA)</li> </ul>
relativamente all'industria e artigianato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mq. 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta e parcheggio),</li> <li>• mq. 5 ogni 100 mq di superficie delle singole zone considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili;</li> </ul>
relativamente al commercio e direzionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mq. 50 ogni 100 mq. di superficie lorda (SL), considerati esclusivamente primari;</li> <li>• mq. 50 ogni 100 mq. di superficie lorda (SL), considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.</li> </ul>

<sup>7</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

<sup>8</sup> Il parametro di 250 mc./abitante teorico è stabilito dal P.A.T.I.

relativamente al turismo	<p>Almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mq. 7,5 ogni 100 mc. considerati esclusivamente primari;</li> <li>• mq. 7,5 ogni 100 mc. considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.</li> </ul> <p>Le suddette quantità dovranno comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una dotazione di parcheggio pubblico o ad uso pubblico non inferiore a un posto auto ogni quattro posti letto;</li> <li>• una superficie da destinare a verde pubblico attrezzato non inferiore a 10 mq/150 mc quale quota parte delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.</li> </ul> <p>Ai sensi dell'art. 31, comma 10 L.R. 11/2004, relativamente alle nuove strutture ricettive di cui all'art. 23 della L.R. 11/2013 e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.</p> <p>Limitatamente alle strutture ricettive all'aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mq. 10 ogni 100 mq., considerati esclusivamente primari.</li> </ul>
--------------------------	--

7. I P.U.A. con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, per ogni abitante teorico da insediare, la seguente distribuzione per le opere di urbanizzazione primaria all'interno del PUA:
  - almeno 3,5 mq a spazi di sosta e parcheggio;
  - almeno 6,5 mq a verde attrezzato.
8. Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004 e s.m.i., i P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario salvo quanto previsto dalle presenti norme. La dotazione di aree a standard secondario relativo alla residenza potrà essere monetizzata completamente, qualora le presenti NTO non ne prescrivano la realizzazione contestualmente all'esecuzione degli interventi.
9. Qualora all'interno di P.U.A. le aree per servizi di cui sopra non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando la cessione della quota di aree di urbanizzazione primaria, è consentita la monetizzazione ovvero la compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; nel caso lo strumento urbanistico attuativo interessi insediamenti esistenti:
  - devono essere conservate per lo meno le superfici libere esistenti ad uso pubblico;
  - i parcheggi potranno essere ricavati anche nel sottosuolo con vincolo di destinazione ad uso pubblico.
10. In specifiche situazioni, in sede di apposita convenzione urbanistica, è possibile definire una diversa articolazione quantitativa delle superfici a standard primario e secondario, senza che ciò comporti modifica al vigente P.I.

### *Paragrafo 3 - Opere di urbanizzazione*

11. Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.
12. L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distinguono le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nei successivi commi.
13. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria; tali opere in base al T.U. dell'Edilizia, consistono in<sup>9</sup>:
  - strade residenziali;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato;
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
14. Sono opere di urbanizzazione primaria anche le seguenti opere:
  - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es: aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
  - opere di ripristino ambientale.
15. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani e adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:

<sup>9</sup> come elencate da provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R. 11/2004

- sistemazioni vegetali e ripristino di paesaggi del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del territorio;
  - piazzole di sosta per gli autobus;
  - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
16. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
17. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal P.I., ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:
- in funzione del contesto territoriale;
  - esigenze della collettività.
18. L'Amministrazione Comunale determina, in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale, l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.
19. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito altresì compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

#### *Paragrafo 4 - Categorie*

20. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al precedente paragrafo 1 concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia e dalle presenti NTO.
21. Nel Piano degli Interventi ciascuna delle categorie elencate al paragrafo 1 è articolata come segue<sup>10</sup>:

#### Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)

##### **Istituzioni religiose**

- 09 Chiese
- 10 Centri religiosi e dipendenze

##### **Istituzioni culturali e associative**

- 14 Museo – Centro visite Miniere del Fursil
- 15 Biblioteca
- 18 Sale riunioni, mostre ecc.
- 19 Istituto Culturale Ladino

##### **Servizi sanitari**

- 35 Ambulatorio comunale
- 36 Croce Bianca Colle Santa Lucia

##### **Servizi amministrativi**

- 37 Municipio
- 41 Magazzino comunale

##### **Servizi pubblica sicurezza**

- 45 Vigili del Fuoco

##### **Servizi telecomunicazioni**

- 52 Ufficio postale
- 54 Impianti telefonici
- 55 radio e televisione

<sup>10</sup> in base a quanto definito dagli Atti di Indirizzo – articolo 50 della LR n. 11/2004 lettera a):

### Servizi tecnologici

- 63 Impianti idrici
- 67 Impianti depurazione (imhoff)
- 71 Ecocentro
  
- 99 Cimitero

### Spazi scoperti verdi e pavimentati per la socialità, il tempo libero e lo sport (Fs)

- 81 Piazze, spazi aperti a fruizione pedonale privilegiata, punti panoramici attrezzati
- 82 Area gioco
- 83 Giardino area verde attrezzata
- 84 Impianti sportivi non agonistici
  
- 80 Giardini e aree verdi da conservare in ambito urbanizzato

### Aree per parcheggi (Fp)

- 95 Aree parcheggio
- 96 Autorimesse

22. Non costituisce variante al P.I. la modifica al tipo di attrezzature all'interno della medesima categoria, fanno eccezione gli spazi classificati entro zone Fs con codice "80", le quali costituiscono una categoria specifica, non modificabile.
23. Il simbolo relativo ad attrezzature, localizzato all'interno di ZTO diverse da F, o riferite a diverse categorie di ZTO F indica la presenza di un'attrezzatura con carattere isolato, che non costituisce elemento connotante della ZTO nella quale si trova inserita.
24. Qualora le aree di pertinenza degli edifici rivestano interesse pubblico, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere che l'istanza sia accompagnata da un'impegnativa con la quale il privato cede o vincola ad uso pubblico l'area stessa. Ciò avverrà, in relazione al caso, a scempe dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

### *Paragrafo 6 - Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC*

25. Per definizioni e metodi di misurazione le N.T.O. rinviano alle "Definizioni Uniformi" di cui all'Art.2 del Regolamento Edilizio Comunale.
26. Per garantire l'invarianza delle previsioni dimensionali del P.A.T. a fronte del recepimento nel Regolamento Edilizio Comunale delle "Definizioni uniformi" previste dalla normativa vigente<sup>11</sup>, le N.T.O. comprendono alcune precisazioni e norme specifiche, oggetto dei seguenti commi.
27. Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui ai punti n°3 – "Indice di edificabilità territoriale" e n°4 – "Indice di edificabilità fondiaria" delle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale, le N.T.O. stabiliscono che la locuzione "Volume edificabile" (VEd): indica il prodotto della SL (come definita al punto 13 "Superficie lorda" del suddetto Regolamento Edilizio) per il coefficiente fisso 3 (metri) ed esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio; in virtù della correlazione con la "Superficie lorda" si distingue dal "Volume totale o volumetria complessiva" di cui alla definizione uniforme n°19 del REC.
28. Oltre che agli indici di edificabilità le specificazioni di cui al precedente comma 3 valgono:
  - per le quantità edificabili predefinite assegnate dalle N.T.O. a specifici siti e interventi,
  - per il calcolo degli abitanti teorici e il conseguente dimensionamento degli standard,
  - per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'Art.41 sexies della L.1150/1942.
29. Il calcolo della densità fondiaria presente in un'area va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.
30. È fatto salvo quanto previsto all'*Invarianza urbanistica. Disciplina transitoria* delle presenti NTO.

### **Art.11 Servitù di passaggio condotte interrato. Delimitazione area asservita per passaggio condotte interrato**

1. Costituisce area asservita quella porzione di terreno, oggetto di formale costituzione di diritto di servitù, della larghezza generalmente compresa tra m 3,00 (m 1,5 + 1,5 misurati dall'asse della tubazione) e m 6,00 (m 3,00 + 3,00 sempre misurate dall'asse della tubazione) interessata dalla posa di condotta, di norma interrata e necessaria per l'esecuzione delle operazioni connesse alla posa, esercizio e manutenzione della condotta/e medesima. Entro tale area, sulla quale potrà comunque esercitarsi il normale uso da parte dei proprietari e/o utilizzatori, non potranno essere realizzati manufatti, eretti edifici, eseguite piantagioni o posti in essere comportamenti tali da rappresentare pericolo o ostacolo al libero passaggio, ovvero diminuzione all'uso e all'esercizio della servitù.
2. L'individuazione grafica dei tracciati consegnerà, previa formale richiesta di Enti o Società aventi titolo, a variante parziale al P.I. e costituirà anche imposizione di vincolo preordinato all'esproprio. L'identificazione dell'area asservita determina quindi mero condizionamento all'utilizzo del territorio ma non comporta modifica alla destinazione di zona, talché le superfici interessate saranno computabili ai fini dell'eventuale edificabilità propria della specifica zonizzazione.

---

<sup>11</sup> D.G.R.V n.1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del "Regolamento Edilizio-Tipo".

## Art.12 Parcheggi

1. Per spazi di parcheggio si intendono sia gli spazi necessari alla sosta in sede propria, a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, sia gli spazi destinati alla manovra e all'accesso dei veicoli. Il rapporto tra superficie dello stallo e spazi di manovra computabili ai fini della dotazione complessiva di parcheggio è definito dal Regolamento Edilizio.
2. La dotazione di parcheggio minima relativa alle singole unità costituisce pertinenza delle medesime.
3. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne o esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati di progetto relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù registrato e trascritto, quando i parcheggi non si trovino in proprietà.
4. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare sono così definite:

a) Fabbricati residenziali:	Una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume (VEd) di nuova costruzione o ristrutturazione globale. Deve essere garantito almeno un posto auto (con superficie dello stallo non minore di mq 12,5) per ciascun alloggio.
b) Attività artigianali, industriali, magazzini e simili	Una superficie non inferiore al 10% della SL; Nelle zone di espansione una superficie non inferiore al 5% della (SF) e comunque non inferiore al 10% della SL.
c) Attività commerciali "Medie strutture di vendita" definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012	Area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui, area destinata a parcheggio effettivo per i clienti <ul style="list-style-type: none"><li>• non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita,</li><li>• purché non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda SL a destinazione commerciale.</li></ul>
d) Esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. n. 50/2012 Art.3 lettera d)	Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita, purché non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie lorda SL a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.);
e) Per spazi per lo spettacolo, (anche se organizzate come circoli privati)	Area destinata a parcheggio non inferiore a 2,5 mq/mq della superficie riservata al pubblico, purché non inferiore a 1 mq/mq di SL complessiva.
f) Per strutture ricettive alberghiere	Nelle strutture alberghiere, la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere pari ad almeno 0,3 mq/mq. di superficie lorda (SL).
g) Per attività direzionali, uffici, studi e simili:	1 mq/mq. di Superficie lorda (SL)
h) per tutte le rimanenti attività classificate come "Terziarie" (T)	si applicano gli standard di aree a parcheggio previsti per le attività commerciali di corrispondente dimensione dalle lettere c), d) ed e) che precedono.
i) Servizi e attrezzature di uso collettivo	<ul style="list-style-type: none"><li>• attrezzature non aperte al pubblico: 5 mq. / addetto;</li><li>• aperti al pubblico: 5 mq. / addetto e 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.</li></ul>

## Art.13 Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo

1. In attuazione della disciplina regionale finalizzata al contenimento del consumo di suolo, gli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi comprendono un apposito "Registro del consumo di suolo" (Elaborato n°08);
2. Gli interventi da annotare sul "Registro" sono quelli relativi allo sviluppo di insediamenti residenziali o a carattere produttivo (artigianale industriale, commerciale, turistico ricettivo...), in aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata", sono fatti salvi i casi individuati all'Art.12 della L.R.14/2017.
3. Le superfici interessate dagli interventi aventi le caratteristiche descritte al comma 2 sono rappresentate graficamente nell'Elaborato n°09.
4. I dati rilevanti vengono sul "Registro del consumo di suolo" distinguendo:
  - a) destinazioni urbanistiche programmate e termini temporali della loro validità,
  - b) superfici per le quali sono programmati interventi di rinaturalizzazione,
  - c) interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) realizzati,
5. Trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico che assegna il quantitativo di suolo consumabile, torna nella disponibilità del Comune l'eventuale quantità residua risultante dalla realizzazione dell'intervento. Il Comune potrà impiegare tale quantitativo nel contesto di nuove scelte di pianificazione. È fatta salva la possibilità di prorogare la validità della previsione alle condizioni definite al comma 7bis dell'articolo 18 della L.R.11/2004 per i P.U.A. non approvati.

## Capo II - Tipi di intervento

### Art.14 Tipi di intervento. Generalità

1. I tipi di intervento edilizio previsti dal P.I. sono quelli definiti dalla normativa nazionale<sup>12</sup>, alla quale si rinvia;
2. Il P.I. definisce una serie di norme specifiche relative a interventi di:
  - a) cambio di destinazione d'uso,
  - b) nuova edificazione (ne),
  - c) sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e costruzioni accessorie.

### Art.15 Cambio di destinazione d'uso

1. L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie.
2. Il cambio di destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso (così come definite nelle presenti Norme Tecniche Operative).
3. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento, può avvenire anche senza esecuzione di alcun tipo di opere edilizie, e consistere nella sola sostituzione di un uso esistente con un altro.
4. Il cambio d'uso deve essere compatibile:
  - a) con le destinazioni di ZTO;
  - b) con il rispetto degli standard urbanistici;
  - c) con i vincoli eventualmente assunti con convenzioni, accordi o atti d'obbligo in favore del Comune
  - d) con norme specifiche di settore e/o stabilite dallo strumento urbanistico.

#### *Norme specifiche per la riconversione di edifici di origine rurale.*

5. Nei commi seguenti sono definite norme specifiche per edifici di origine rurale presenti nel territorio comunale, i quali sono classificabili in tre distinti tipi:
  - "Mason" - edificio destinato a stalla/fienile con base in muratura e impalcato in legno, presente sia nei centri storici sia nelle frazioni;
  - "Casa unitaria" - fabbricato diviso lungo un "piano" verticale che attraversa la linea di colmo, distinguendo una metà prevalentemente in muratura, destinata ad abitazione, da una seconda metà, destinata a stalla-fienile e caratterizzata da una più rilevante presenza di strutture e paramenti in legno. Sono riconducibili al tipo della "Casa unitaria" anche i fabbricati che presentano la promiscuità di volumi destinati ad abitazione con volumi già destinati a stalla-fienile, anche se non chiaramente divisi lungo un "piano" verticale o orizzontale;
  - "tabié da mont" piccolo fabbricato di alta montagna costituito da un fienile in legno generalmente sovrapposto a una piccola stalla; in alcuni casi è annessa una "ciaseta", piccolo volume in pietra con focolare-stufa.
6. Gli edifici riferibili ai suddetti tipi costituiscono un'importante testimonianza delle pratiche di uso del territorio che hanno contribuito alla conformazione del paesaggio di Colle Santa Lucia; per questa ragione la conservazione fisica dei fabbricati e il loro recupero si devono connettere a un programma funzionale coerente con l'origine "produttiva" dell'edificio.
7. I progetti di recupero e/o di riconversione dovranno interessare l'intero edificio e non potranno riguardare solo parte di esso.
8. Dovranno essere conservate o ripristinate le caratteristiche architettoniche connotanti il tipo edilizio.
9. I ballatoi e gli aggetti aperti di norma non potranno essere trasformati in locali chiusi; la chiusura di tali spazi potrà essere ammessa qualora ciò consenta di raggiungere le superfici minime previste dalla normativa, nonché per giustificati motivi igienico-funzionali, purché:
  - siano interessati i prospetti di minor valore e/o visibilità dallo spazio pubblico e dalle principali visuali dal territorio aperto;
  - si ricorra, a seconda delle condizioni e delle caratteristiche dell'edificio, a serramenti e/o tamponamenti con paramenti lignei;
  - sia garantito il rispetto del disegno e del tipo architettonico originario, conformandosi alle eventuali indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentita la Commissione Edilizia.
10. I programmi funzionali delle eventuali riconversioni dovranno garantire la prevalenza di attività economiche quali:
  - artigianato di servizio e/o di produzione, purché non costituite da attività inquinanti, né origine di fenomeni di pressione acustica-atmosferica;
  - terziario, attività commerciali, servizi alle persone e alle imprese, pubblici esercizi;
  - attività turistico ricettive a gestione unitaria, conformi alla normativa regionale vigente, preferibilmente di tipo alberghiero;
  - attività agricole (solo in ZTO E).
11. La destinazione residenziale:

<sup>12</sup> Art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. ii. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il quale distingue:

- a) interventi di manutenzione ordinaria,
- b) interventi di manutenzione straordinaria,
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- d) interventi di ristrutturazione edilizia,
- e) interventi di nuova costruzione,
- f) "interventi di ristrutturazione urbanistica.

- può essere ammessa limitatamente a una sola unità abitativa per fabbricato, qualora funzionale alle attività di cui al precedente comma, purché in percentuale inferiore al 50% della S.L. e in ogni caso per superfici non inferiori a 56 mq. e non superiori a 100 mq. di S.L.;
  - l'unità abitativa non potrà interessare la parte rustica (stalla fienile) delle "case unitarie";
12. I titoli abilitativi in materia di urbanistico-edilizia per interventi di ristrutturazione delle mason e della parte ex rurale delle case unitarie con cambio di destinazione d'uso nelle tipologie ammissibili di cui al comma 10, sono promossi tramite portale SUAP da soggetti possessori di adeguata partita IVA;
  13. La *mason* e la parte ex rurale delle case unitarie a seguito di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso ammissibili di cui al comma 10, costituiscono un'unica unità produttiva, comprensiva dell'unità abitativa;
  14. nel caso di ristrutturazioni di locali che conservino la destinazione in categoria catastale C2:
    - non sono ammessi impianti tecnologici di riscaldamento e servizi igienici;
    - è consentita esclusivamente l'installazione di impianto elettrico a basso voltaggio;
    - dato l'elevato rischio di incendio connesso alle caratteristiche dei manufatti è vietata l'istallazione di stufe e camini; nei "Tabiè da mont" localizzati in alta montagna il Responsabile dell'UTC può ammettere l'installazione di una stufa con canna fumaria regolamentare.
  15. Deroghe a quanto stabilito ai precedenti commi potranno essere ammesse nell'ambito di accordi pubblico-privato, da recepire attraverso P.U.A. con finalità di recupero o specifiche varianti al Piano degli Interventi.

#### **Art.16 Nuova edificazione (ne)**

1. Gli interventi interessano le aree non edificate che non abbiano già concorso alla realizzazione di edifici esistenti alla data di adozione del P.I.
2. La nuova edificazione è consentita esclusivamente nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti NTO.

#### **Art.17 Sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e costruzioni accessorie**

1. Al fine di favorire il corretto e decoroso assetto delle aree scoperte pertinenziali, le costruzioni accessorie, legittimamente costruite o che hanno ottenuto un provvedimento di sanatoria potranno essere demolite e ricostruite nel rispetto di quanto definito nelle presenti NTO e nel Regolamento Edilizio. Ciò potrà avvenire anche mediante accorpamento di più costruzioni in un unico manufatto, in aderenza al fabbricato principale o in corpo edilizio staccato, purché armonicamente inserito nel contesto insediativo.
2. Le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione Piano degli Interventi possono essere assoggettate a manutenzione, restauro o ristrutturazione solamente nei casi che tali opere adeguino i manufatti esistenti alle caratteristiche stabilite dalla presente normativa e dal Regolamento Edilizio, fatte salve le maggiori dimensioni dell'esistente.
3. Qualora si proceda ad opere di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione dell'unità immobiliare alla quale è collegato il manufatto accessorio esistente, è fatto obbligo di procedere nel medesimo tempo all'adeguamento della costruzione accessoria.
4. Nel caso non vi sia la possibilità di adeguare le costruzioni accessorie esistenti a quanto in precedenza prescritto, queste saranno demolite, anche su ordinanza sindacale, per far posto a nuove costruzioni erette nel rispetto delle caratteristiche descritte.
5. La realizzazione di costruzioni accessorie è ammessa, fatti salvi diritti di terzi, nel rispetto di quanto definito dal Regolamento Edilizio.
6. Nella sistemazione delle aree scoperte pertinenziali la localizzazione delle costruzioni accessorie dovrà conformarsi ai seguenti criteri:
  - a) la costruzione accessoria deve localizzarsi in spazi del lotto poco visibili dalla strada e non interessare il fronte dell'edificio; specie quando la profondità della porzione di lotto libera verso strada sia inferiore a m.10 o quando strada e lotto siano alla medesima quota o il loro dislivello non superi la misura di m.1,00.
  - b) non è consentita l'apertura di ulteriori accessi carrai a servizio della costruzione accessoria dalla stessa via dalla quale si accede con vetture all'edificio principale;
  - c) non sono ammesse vistose alterazioni del modellamento naturale del terreno, tali da interromperne la continuità.
7. Sono escluse dal computo della superficie coperta e del volume edificabile gli elementi che presentano le caratteristiche descritte all'Art. "Manufatti e strutture di arredo per esterni" del Regolamento Edilizio.

### **Capo II – Norme per specifici interventi edilizi**

#### **Art.18 Ampliamenti per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali**

1. È in ogni caso consentito, per una sola volta, un aumento di volume massimo di 100 mc. per ogni unità edilizia esistente alla data del 05.04.1993<sup>13</sup> per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici e alla disciplina edilizie di zona.
2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal P.I., ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, possono essere conservati ed ampliati nel limite di 100 mc. per ogni unità edilizia per esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali.

<sup>13</sup> Data di adozione del Piano Regolatore Generale.

## Art.19 Realizzazione di cordoli sommitali nei fabbricati esistenti per sicurezza statica e antisismica;

Nei fabbricati esistenti la realizzazione di cordoli sommitali per sicurezza statica e antisismica;

- a) non costituisce variazione sostanziale ai parametri "altezza" e "volume" qualora non superi un'altezza media di 30 cm.;
- b) è ammessa qualora ciò sia consentito dal grado di protezione attribuito all'edificio interessato, salvaguardando in ogni caso elementi di pregio cornici, fregi, i quali dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle condizioni originarie una volta realizzato l'intervento di consolidamento.

## Art.20 Definizione degli interventi edilizi. Norme specifiche finalizzate a particolari obiettivi di conservazione

Al fine di integrare quanto stabilito dall'Art 3 del DPR 380/2001, il presente articolo contiene norme per particolari obiettivi di conservazione:

- i primi due paragrafi contengono norme specifiche da rispettare negli interventi edilizi su edifici ai quali sono attribuiti gradi di protezione da 1 a 3, , laddove sia necessario tutelare alcuni caratteri formali e tecnologici propri del patrimonio di interesse architettonico, storico o testimoniale.
- Il Paragrafo 3 contiene norme specifiche finalizzate alla tutela di elementi connotanti i tipi edilizi di maggior interesse.

### Paragrafo 1 - Manutenzione ordinaria

<i>Finiture esterne:</i>	Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari); qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. Riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura; per i poggioni e i ballatoi la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso, conservandone i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.
<i>Elementi strutturali:</i>	Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradatisi con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
<i>Elementi interni non strutturali:</i>	Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradatisi con l'uso.
<i>Impianti tecnologici ed igienico sanitari:</i>	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

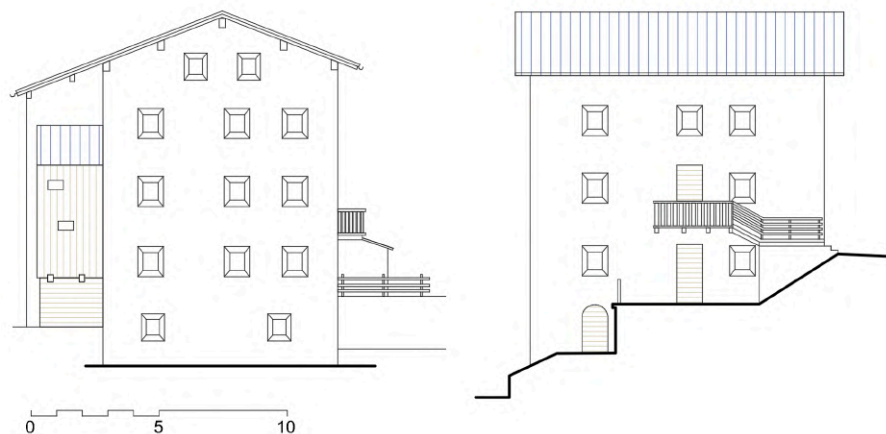
### Paragrafo 2 - Manutenzione straordinaria:

<i>Finiture esterne:</i>	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti. Per poggioni e ballatoi è consentito il rinnovamento, anche con sostituzione totale dei vari elementi: eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
<i>Elementi strutturali:</i>	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
<i>Elementi interni non strutturali:</i>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne anche con modifiche all'assetto delle unità immobiliari. Per quanto concerne gli edifici con destinazione non residenziale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui ai commi successivi, nonché delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

### Paragrafo 3 – Norme per particolari tipi edilizi

<i>Casa tradizionale in muratura</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'involucro murario è costituito da un prisma regolare, nel quale la muratura dei piani superiori risulti in continuità con la muratura di base;</li><li>• eventuali balconate e aggetti, purché coerenti con il preesistente tipo edilizio, saranno in legno.</li></ul>
--------------------------------------	--

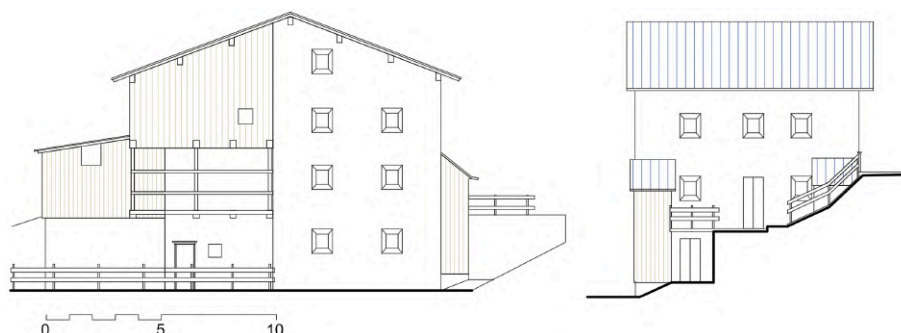
- le murature dovranno essere intonacate colore bianco a calce o grigio chiaro; laddove presenti andranno conservate murature in sasso e pietra con faccia a vista, specie quando localizzate in continuità con elementi di contenimento del suolo in analogo materiale
- il tetto dovrà avere struttura in legno in legno con pendenza conforme all'originale o, in ogni caso, coerente con la tradizione costruttiva locale
- il manto di copertura dovrà essere in lamiera preverniciata, grigio scuro o marrone scuro, in rame o legno;
- andranno conservate o ripristinate le strombature originali delle finestre
- l'eventuale riquadratura esterna delle finestre dovrà essere trattata con intonaco di colore bianco o grigio chiaro;
- i serramenti e le porte dovranno essere a disegno tradizionale, in legno di colore naturale o leggermente tinto;
- i serramenti dovranno essere messi in opera a filo interno della muratura



*Casa tradizionale in muratura - Prospetto del fronte rivolto a valle e prospetto laterale*

#### *Casa unitaria*

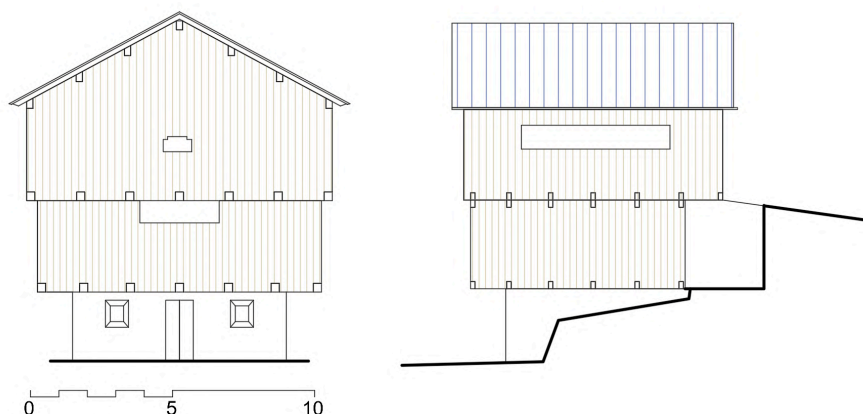
- L'involucro murario è costituito da un prisma regolare, nel quale la muratura dei piani superiori risulti in continuità con la muratura di base;
- eventuali balconate e aggetti, purché coerenti con il preesistente tipo edilizio, saranno in legno.
- le murature dovranno essere intonacate colore bianco a calce o grigio chiaro; laddove presenti andranno conservate murature in sasso e pietra con faccia a vista, specie quando localizzate in continuità con elementi di contenimento del suolo in analogo materiale
- il tetto dovrà avere struttura in legno con pendenza conforme all'originale o, in ogni caso, coerente con la tradizione costruttiva locale
- il manto di copertura dovrà essere in lamiera preverniciata, grigio scuro o marrone scuro, in rame o legno;
- I tamponamenti lignei andranno conservati o ripristinati e dovranno essere mantenuti nel colore naturale o leggermente tinti; sono ammesse limitate aperture sul tavolato esterno.
- andranno conservate o ripristinate le strombature originali delle finestre
- i serramenti e le porte dovranno essere a disegno tradizionale, in legno di colore naturale o leggermente tinto;
- i serramenti dovranno essere messi in opera a filo interno della muratura
- I parapetti dovranno essere lignei e di disegno semplice coerente con la tradizione costruttiva locale



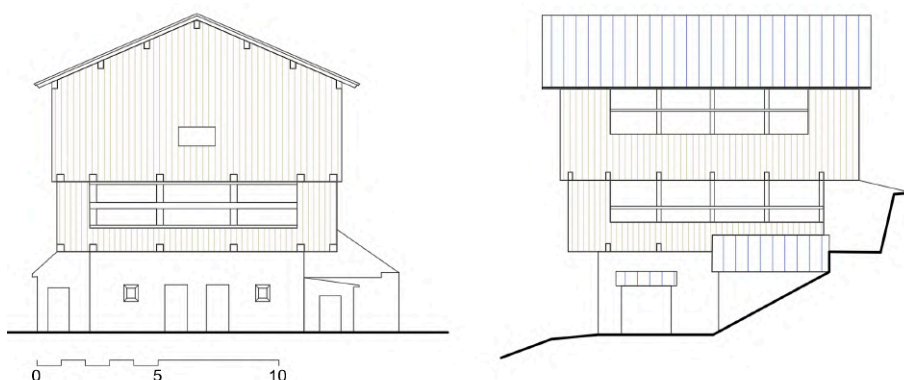
*Casa unitaria. Prospetto del fronte rivolto a valle e prospetto laterale*

*Fienile (mason)*

- L'involucro murario è costituito da un prisma regolare, nel quale la muratura dei piani superiori risulti in continuità con la muratura di base;
- eventuali balconate e aggetti, purché coerenti con il preesistente tipo edilizio, saranno in legno.
- le murature dovranno essere intonacate colore bianco a calce o grigio chiaro; laddove presenti andranno conservate murature in sasso e pietra con faccia a vista, specie quando localizzate in continuità con elementi di contenimento del suolo in analogo materiale
- il tetto dovrà avere struttura in legno in legno con pendenza conforme all'originale o, in ogni caso, coerente con la tradizione costruttiva locale
- il manto di copertura dovrà essere in lamiera preverniciata, grigio scuro o marrone scuro, in rame o legno;
- I tamponamenti lignei andranno conservati o ripristinati e dovranno essere mantenuti nel colore naturale o leggermente tinti; sono ammesse limitate aperture sul tavolato esterno.
- i serramenti e le porte dovranno essere a disegno tradizionale, in legno di colore naturale o leggermente tinto;
- I serramenti dovranno essere messi in opera a filo interno della muratura
- I parapetti dovranno essere lignei e di disegno semplice coerente con la tradizione costruttiva locale.



*Fienile parzialmente aperto Prospetto del fronte rivolto a valle e prospetto laterale*



*Fienile con ballatoio Prospetto del fronte rivolto a valle e prospetto laterale*

## Art.21 Gradi di protezione

### Gradi di protezione. Generalità

1. Qualora gli elaborati grafici del P.I. attribuiscono alle "unità edilizie" specifici "gradi di protezione" sono ammessi unicamente interventi compatibili con i gradi di protezione indicati.
2. Sono sempre ammessi:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora tali interventi non siano diretti a mantenere elementi figurati o volumetrici in contrasto con il carattere tipologico ed ambientale degli edifici;
  - b) gli interventi diretti a dotare gli edifici residenziali dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici stessi.
3. In parziale eccezione a quanto stabilito al precedente comma 1, limitatamente agli edifici con gradi di protezione diversi da 1 e 2, nel contesto di elaborazione di PUA, analisi e valutazioni approfondite possono portare a una modifica dei gradi di protezione attribuiti, senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi.
4. Quando non diversamente specificato, i gradi di protezione riguardano sia gli edifici, sia gli spazi aperti.
5. In caso di sovrapposizione a parti di edifici esistenti da conservare, i volumi nuovi e/o oggetto di trasformazione devono essere progettati tenendo conto della reciproca integrazione e della continuità del tessuto edilizio.
6. Costituisce unità minima di intervento l'edificio al quale sia attribuito un grado di protezione, come delimitata negli elaborati grafici del Piano degli interventi, anche quando la delimitazione comprenda costruzioni collegate a un edificio principale, ancorché autonome dal punto di vista strutturale.
7. Salvo diversa specificazione l'unità di minima di cui al precedente comma costituisce il riferimento per la realizzazione unitaria di interventi quali:
  - rifacimento coperture con modifica della quota,
  - cordoli sommitali.
8. Tutti gli interventi ammessi, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e della ristrutturazione edilizia "leggera" (che non interessi l'involucro esterno dell'edificio), qualora non siano compiuti unitariamente, debbono devono garantire la leggibilità e integrità dell'immagine dell'edificio.
9. A corredo della documentazione tecnico-progettuale allegata alla pratica edilizia, deve essere sempre prodotta una relazione illustrativa che descriva le caratteristiche dei manufatti esistenti (epoca di costruzione, interventi successivi, tecniche e materiali costruttivi impiegati), le tecniche e i materiali (e relative tonalità cromatiche) che si intendono utilizzare, nonché il rilievo di tutti i manufatti pertinenziali esistenti specificando per ciascuno le modalità di intervento e la destinazione d'uso prevista.
10. Il Responsabile dell'UTC ha facoltà di prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione di specifiche caratteristiche architettoniche o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche se gli stessi non sono assoggettati a vincolo o associati a gradi di protezione.

### *Grado di protezione 1. Restauro e risanamento conservativo*

	Gli interventi devono proporsi la conservazione e valorizzazione di caratteri architettonici dell'edificio e degli spazi aperti, anche attraverso il ripristino di elementi originali degradati o non più presenti e l'eliminazione delle eventuali aggiunte prive di pregio, qualora alterino le caratteristiche formali e strutturali originarie dell'edificio.
<i>Tecnologie e materiali</i>	Per gli interventi sugli spazi interni, nel rispetto dei caratteri strutturali e degli elementi di pregio artistico o architettonico andranno impiegati materiali e tecniche conformi o affini a quelli connotanti i caratteri originali dell'edificio,
<i>Murature</i>	Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non potranno essere variate né sostituite le murature perimetrali. L'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, anche ricercando ed eventualmente ripristinando la forometria originaria.
<i>Solai scale tetti e coperture</i>	Non sono modificabili i solai, le scale e l'orditura del tetto, ma è consentito il rifacimento delle parti deteriorate; il manto di copertura, va risanato ed integrato il più possibile impiegando il materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto.
<i>Elementi interni ed esterni di pregio</i>	Vanno restaurati, recuperati o rifatti gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in pietra, in acciottolato, in legno - purché originario - serramenti, caminetti, cornici, affreschi, intonaci originali, ecc.), sia esterni ( infissi, portoni, poggianti, camini ecc.). Le eventuali modifiche ai prospetti dovranno essere contenute ed eseguite nel rispetto della tipologia architettonica originaria con il mantenimento della forometria delle balconate, delle orditure perimetrali a vista e dei paramenti lignei esistenti.
<i>Adegamenti statici</i>	Gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica, (consolidamento delle murature, cordoli), andranno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; si dovranno impiegare le tecniche che consentono la più appropriata conservazione dei profili murari originali delle finiture esterne delle quali andrà in ogni caso garantita conservazione o la continuità e analogia con quelle esistenti.
<i>Adegamenti igienici e tecnologici</i>	Ogni adeguamento igienico e tecnologico dovrà essere eseguito alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie.

<i>Ampliamenti</i>	Gli edifici con grado di protezione 1 non possono essere interessati da interventi ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge 14/2019. "Veneto, 2050".
--------------------	---

### *Grado di protezione 2. Ristrutturazione con vincolo*

	Il Grado di protezione riguarda edifici con impianto e conformazione originaria ancora riconoscibili, che dovranno essere salvaguardati o riproposti qualora non risulti possibile la conservazione. Il recupero degli elementi architettonici rilevanti dovrà guidare l'impostazione di un coerente progetto di riordino formale e strutturale.
<i>Tecnologie e materiali</i>	Qualora si renda necessario sostituire parti ed elementi della costruzione gli interventi potranno essere effettuati, anche accostando agli elementi originali recuperabili materiali e tecnologie ritenuti compatibili e coerenti con gli elementi da tutelare.
<i>Murature</i>	Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non potranno essere variate né sostituite le murature perimetrali. L'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, anche ripristinando antiche aperture. Qualora per ragioni statiche si renda necessario il rifacimento delle strutture murarie sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con il contesto. Sono ammesse nuove aperture sui fronti secondari al solo scopo di ottenere gli indici minimi di aerazione ed illuminazione. Potranno essere sostituiti elementi dei muri di spina e modificati i muri divisorii interni.
<i>Solai scale tetti e coperture</i>	Sono sostituibili i solai privi di caratteristiche di pregio, le scale e l'orditura del tetto, per la sistemazione dei quali saranno adottati i materiali e le tecniche proprie dei caratteri originali dell'edificio; per i solai in legno sono ammesse eventuali solette collaboranti. Qualora i caratteri morfologici e/o strutturali del tetto siano stati modificati andranno ripristinate le originarie proporzioni planivolumetriche.
<i>Elementi interni ed esterni di pregio</i>	Devono essere restaurati, recuperati o rifatti gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in pietra, in acciottolato, in legno - purché originario - e serramenti, caminetti, cornici, affreschi, intonaci originali, ecc.), sia esterni ( infissi, portoni, poggioni, camini ecc.). Le eventuali modifiche ai prospetti dovranno essere contenute ed eseguite nel rispetto della tipologia architettonica originaria con il mantenimento della forometria delle balconate, delle orditure perimetrali a vista e dei paramenti lignei esistenti.
<i>Adeguamenti statici</i>	Gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica, (consolidamento delle murature, cordoli), andranno eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; si dovranno impiegare le tecniche che consentono la più appropriata conservazione dei profili murari originali delle finiture esterne, delle quali andrà in ogni caso garantita la conservazione o la continuità e analogia con quelle esistenti.
<i>Adeguamenti igienici e tecnologici</i>	Ogni adeguamento igienico e tecnologico dovrà essere operato alterando nella minor misura possibile le partiture murarie.
<i>Ampliamenti</i>	Gli edifici con grado di protezione 2 non possono essere interessati da interventi ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge 14/2019. "Veneto, 2050".

### *Grado di protezione 3. – Tutela dei caratteri tipologici*

	Il Gradi di protezione 3 si applica a edifici per i quali gli interventi di ristrutturazione devono garantire la continuità con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il tipo edilizio-insediativo</li> <li>• i caratteri del linguaggio architettonico e dei connotati formali (materici cromatici, di texture...).</li> </ul>
<i>Tecnologie e materiali</i>	Gli interventi potranno essere effettuati anche impiegando tecnologie e materiali nuovi.
<i>Murature</i>	L'impianto planivolumetrico dell'edificio dovrà rimanere invariato; le murature perimetrali, per quanto possibile, dovranno essere mantenute; sono ammesse nuove aperture in continuità con i caratteri storici consolidati.
<i>Solai scale tetti e coperture</i>	Sono sostituibili e modificabili i solai, le scale ed il tetto. Qualora i caratteri morfologici e/o strutturali del tetto siano stati modificati in modo inappropriato andranno ripristinate le proporzioni planivolumetriche originarie o quelle che consentono un più armonico inserimento nel contesto.
<i>Elementi interni ed esterni di pregio</i>	Dovranno essere recuperati gli eventuali elementi interni ed esterni di pregio. Dovrà essere rivolta particolare cura al trattamento delle superfici con particolare riguardo a risalti d'intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario

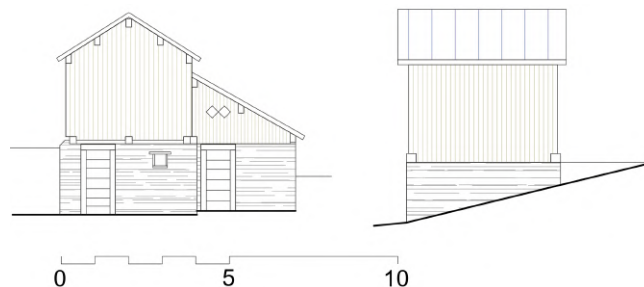
	presente nella facciata; che dovranno essere coerenti e compatibili con il repertorio formale tradizionale. Le eventuali modifiche ai prospetti dovranno essere contenute ed eseguite nel rispetto della tipologia architettonica originaria con il mantenimento della forometria delle balconate, delle orditure perimetrali a vista e dei paramenti lignei esistenti.
<i>Adeguaenti statici</i>	Gli adeguamenti statici, anche antisismici (consolidamento murature, cordoli ecc.), potranno essere eseguiti anche con tecnologie innovative nel rispetto del profilo volumetrico originario.
<i>Adeguaenti igienici e tecnologici</i>	Sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico - funzionale (impianti tecnologici, centrale termica, impianti igienico - sanitari, ecc.)
<i>Ampliamenti</i>	Gli edifici con grado di protezione 3 non possono essere interessati da interventi ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge 14/2019. "Veneto, 2050".

### Grado di protezione 3 - Norme specifiche sul tipo "tabiè da mont"

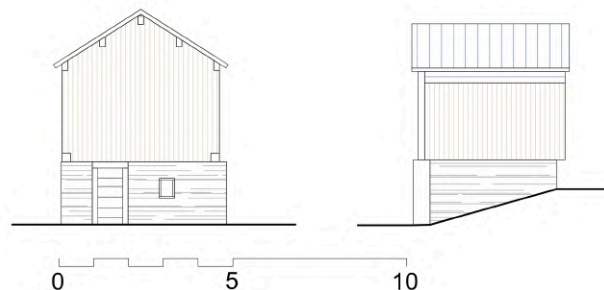
Sui fabbricati riferibili al tipo del "tabiè da mont" è posto il grado di protezione 3, finalizzato alla conservazione-riproposizione dei seguenti connotati del tipo edilizio:

- struttura lignea in blockbau o telaio con paramento in tavole disposte verticalmente;
- struttura tetto in legno a travi tonde o smussate;
- il manto di copertura in legno a tavole o scandole; in alternativa potrà essere utilizzata lamiera in rame o preverniciata nei colori grigio scuro o marrone scuro,
- il tetto con pendenza conforme all'originale o, in ogni caso, coerente con la tradizione costruttiva locale;
- muratura di base in sassi e pietra con faccia a vista "spacco cava" con fughe in ritiro o intonaco grigio chiaro a calce;
- i tamponamenti lignei andranno conservati o ripristinati e dovranno essere mantenuti nel colore naturale o leggermente tinti; sono ammesse limitate aperture sul tavolato esterno;
- riquadrature strutturali delle finestre in legno;
- dimensioni massime della finestra cm. 80 x 80.

*Tabiè a due volumi accostati -  
Prospetto del fronte rivolto a  
valle e prospetto laterale*



*Tabiè a blocco unico -  
Prospetto del fronte rivolto a  
valle e prospetto laterale*



I "tabiè da mont" possono essere interessati da interventi di ristrutturazione globale, senza incremento di volume né di superficie ma con modifiche formali, purché siano rispettati la tipologia, i materiali e le tecniche consolidate nella tradizione costruttiva locale.

A tale proposito le presenti norme stabiliscono che:

- è ammesso il rifacimento dei "tabiei da mont" con sostituzione dell'involucro ligneo realizzato in telaio e tavole con altro realizzato in blockbau;

- non è ammessa la sostituzione dei volumi in blockbau con strutture in telaio e tavole. una specifica attenzione dovrà essere rivolta alla conservazione del particolare tipo di blockbau noto come "legn butai".
- in caso di sostituzione del paramento in tavole questo ultime dovranno avere giacitura e dimensioni (larghezza ed altezza) analoghe a quelle originarie e in ogni caso coerenti con la tradizione costruttiva locale.

#### Ristrutturazione globale con diversa localizzazione

Una diversa localizzazione del fabbricato deve essere giustificata e compatibile con il rispetto delle discipline di tutela del territorio (ambientali paesaggistiche, ecc.) e delle sue infrastrutture.

#### Accorpamento di "tabie da mont" di ridotte dimensioni

Ai proprietari di due o più fabbricati-volumi posseduti alla data di approvazione del P.A.T.I. è concesso di accorpare gli stessi purché la superficie totale derivante dall'accorpamento non sia superiore a mq.30. Laddove la conformazione derivante dall'accorpamento lo richieda è da preferire l'articolazione in due corpi ("tabiè" più "ciasetta").

Qualora il fabbricato derivante dall'intervento di trasformazione abbia localizzazione diversa da quella originaria, il sedime del/i fabbricato/i demolito/i deve essere ri-naturalizzato.

Qualora la ricostruzione o l'accorpamento non siano possibili nelle immediate vicinanze (entro un raggio di 50 m.) l'individuazione della nuova localizzazione dovrà essere individuata puntualmente con variante al Piano degli Interventi.

#### *Grado di protezione 4. - Riconfigurazione*

<i>Tecnologie e materiali</i>	Oltre a quanto consentito per gli edifici con Gradi di protezione da 1 a 3 sono ammessi interventi di integrale demolizione e ricostruzione. In caso di demolizione con ricostruzione vanno rispettate le condizioni illustrate nei successivi paragrafi.
<i>Murature</i>	La forometria sarà di tipo tradizionale, salvo situazioni particolari che rendano opportuna una partitura diversa per necessità di ambientamento. È vietato trattare le superfici con intonaco plastico o sintetico; gli esterni andranno trattati a civile con grassello di calce e sabbia. I rivestimenti lignei saranno di tipo tradizionale.
<i>Volume</i>	I volumi risultanti dagli interventi di trasformazione dovranno essere contenuti nel limite definito dalle sagome preesistenti fatti salvi eventuali ampliamenti consentiti da norme specifiche.

#### *Demolizione senza ricostruzione*

	Riguarda aree occupate da strutture e fabbricati incoerenti, incongrui o detrattori della qualità ambientale. I fabbricati individuati con la grafia progettuale che indica la "demolizione senza ricostruzione" dovranno essere coinvolti negli interventi di trasformazione relativi a edifici contermini ad essi funzionalmente collegati, nell'ambito dei quali dovranno essere demoliti o totalmente riconfigurati.
	Per gli edifici individuati con la grafia progettuale che indica la "demolizione senza ricostruzione" è prevista la demolizione, con la successiva sistemazione dello spazio aperto risultante dalla demolizione. Su tali unità edilizie sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, essendo detti immobili da assoggettare a demolizione ai fini di un più corretto riequilibrio degli spazi, con esclusione di fabbricati oggetto di recente ristrutturazione regolarmente autorizzati prima dell'adozione del presente Piano anche non ancora completati.

#### **Art.22 Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi**

1. Nella realizzazione degli interventi di nuova edificazione e in quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dovranno essere garantite le seguenti distanze minime:

##### Distanza (D) minima

- |             |   |
|-------------|---|
| dai confini | La distanza dai confini non potrà essere inferiore a metà dell'altezza e comunque non inferiore a m. 5,00.<br>Nel caso di preesistenze è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio. |
|-------------|---|

Nei centri storici e negli interventi sull'edilizia esistente il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a quello intercorrente tra gli edifici preesistenti, computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive e di epoca recente, prive di valore storico ambientale. Distanze inferiori sono ammesse con il consenso di terzi confinanti scritto e registrato.

- da strade Come da art. 9 del D.M. 1444/1968;  
Sono fatti salvi particolari allineamenti, o arretramenti per ragioni di visibilità o sicurezza stradale, conservazione di coerenti sequenze edilizie, disposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.  
Ove sia imposto il rispetto di particolari allineamenti, e/o in osservanza a piani urbanistici attuativi sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalla presente normativa: in particolare, ampliamenti di edifici esistenti, potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori da quanto disposto dalla normativa vigente, purché non sopravanzanti con il fronte oltre la linea definita dai fabbricati già esistenti.  
Nel caso di interventi di sopraelevazione o prolungamento di facciate di edifici antistanti strade, la distanza dalla strada potrà essere equivalente a quella intercorrente con l'edificio preesistente e comunque non inferiore a quest'ultima.  
I parametri di ZTO e le NTO dei P.U.A. possono definire distanze diverse da quelle indicate nel presente articolo.  
Sono fatte salve le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e le fasce di rispetto di cui al precedente Art.5 *Fasce di rispetto stradale*.
- da edifici il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici prospettanti anche solo in parte non dovrà essere inferiore ad  $1/2 H + 1/2 H$  con un minimo di m. 10,00.  
È altresì consentita la medesima distanza di m. 5,00 tra pareti prospettanti, anche se finestrate, quando le finestre prospettanti appartengano alla stessa unità immobiliare.  
La distanza minima tra pareti non fronteggianti è misurata in senso radiale rispetto agli spigoli del fabbricato, la distanza minima da garantire non potrà essere inferiore a  $1/2$  rispetto a quella definita per pareti contrapposte.  
Nei centri storici e negli interventi sull'edilizia esistente il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a quello intercorrente tra gli edifici preesistenti, computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive e di epoca recente prive di valore storico ambientale. Sono ammesse distanze inferiori nel caso venga predisposto un Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche o nel caso di indicazioni puntuali contenute nel Piano degli Interventi.  
Salvo eventuali specifiche disposizioni di zona o di strumento urbanistico attuativo, ove previsto, è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- da corsi d'acqua È fatto salvo quanto previsto dall'*Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto*

2. I suddetti parametri potranno subire variazioni in relazione ad ambiti specifici individuati dalle presenti NTO e previsioni puntuali del Piano degli Interventi.
3. Quando l'applicazione delle norme relative ai distacchi ed alle distanze alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti preesistenti, il Responsabile dell'UTC può prescrivere l'applicazione di questi ultimi.
4. La disciplina relativa alle distanze e ai distacchi non si applica:
  - ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas ecc.;
  - ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
  - alle strutture di arredo urbano su spazi pubblici, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, cabine, opere artistiche;
  - ai manufatti completamente interrati;
  - le opere di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

### Art.23 Compatibilità ambientale degli interventi

1. il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni del Primo Piano degli Interventi.
2. Al fine di garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale<sup>14</sup>. Il P.I., individua le ZTO Fs 80, nonché le "Aree agricole con tutela paesaggistica di interesse locale", quali ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e della biodiversità; in tali aree in particolare andranno privilegiati interventi di mitigazione dell'impatto generato da insediamenti e dalle infrastrutture esistenti.

<sup>14</sup> In attuazione del c.7 lettera f) dell'art. 42 – "Attuazione del P.A.T.I. e Agenda di Piano" delle Norme Tecniche del P.A.T.I.

## Capo II Modi di intervento

### Art.24 Strumenti di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso:
  - intervento edilizio diretto;
  - intervento edilizio diretto convenzionato<sup>15</sup>;
  - Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
2. In relazione alle modalità e tipi di intervento i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla normativa vigente.
3. Il volume edificabile (VEd) all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse indicazioni per le singole aree.
4. Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di P.U.A. o altri strumenti di intervento sottoposti a convenzione.
5. Con intervento diretto si attua la realizzazione di opere pubbliche. Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.
6. Con intervento edilizio diretto convenzionato (eventualmente collegato a Progetto Unitario) il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che definisca le opere correlate all'intervento ed eventuali condizioni specifiche da osservare nell'esecuzione degli interventi. Il Comune approva il progetto convenzionato e il relativo schema di convenzione.
7. Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree con diversa destinazione di ZTO.
8. Quando non diversamente specificato nella Seconda parte "Disciplina dei luoghi di queste NTO, in assenza di P.U.A. per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) del c.1 dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. anche quando comportino un incremento volumetrico, purché non superiore al 10% del volume esistente e non sia in contrasto con i parametri delle ZTO e le norme specifiche previste dal P.I.
9. con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare particolari zone degradate di completamento soggette:
  - a recupero di cui all'art. 28 della legge n.457/1978<sup>16</sup>,
  - a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;
10. È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a progetto unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo.
11. Per gli interventi di ristrutturazione globale e nuova edificazione può essere richiesta, in ogni caso, una convenzione che regoli i rapporti con l'ente pubblico per le aree a standard o di uso pubblico e che assicuri l'omogeneità dei caratteri architettonici degli edifici e la realizzazione unitaria del progetto di suolo.
12. nei Progetti Norma il P.I. individua strumenti utili alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi in quanto:
  - lo scenario che concorrono a definire rende espliciti gli obiettivi di trasformazione e ne facilitano il perseguimento;
  - propongono e in parte prescrivono criteri, obiettivi e quantità progettuali, per ambiti di modificazione o trasformazione individuati come strategici all'interno del territorio comunale, facilitando il coordinamento tra i diversi interventi.
13. Qualora vengano presentate ipotesi di sviluppo parziale delle aree soggette a PUA, sarà cura del proponente dimostrare che la viabilità di progetto, le opere di mitigazione e compensazione idraulica e la localizzazione dei servizi rispettino gli standard e non creino pregiudizio all'attuazione delle previsioni dell'intero ambito.

### Art.25 Convenzioni

1. All'interno delle convenzioni riguardanti i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e gli interventi edilizi diretti convenzionati dovranno essere contenuti:
  - l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione espressamente descritte sulla base delle indicazioni contenute nelle norme specifiche e/o negli elaborati grafici;
  - la cessione gratuita delle aree al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare, eventualmente scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.
  - la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma;
  - l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area ritenute eventualmente incompatibili o oggetto di compensazione;
  - i termini entro i quali dovrà essere ultimata la costruzione delle opere previste.
  - le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
2. Alla convenzione inoltre sono collegati i seguenti elaborati:
  - perizia geotecnica sull'area interessata alla lottizzazione;
  - certificato catastale relativo agli immobili oggetto della convenzione;
  - planimetria indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;

<sup>15</sup> Art.28 bis DPR 380/2001.

<sup>16</sup> Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale".

- i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà e i relativi preventivi di spesa;
  - il piano finanziario di ripartizione degli oneri e delle spese a carico di ciascun proprietario nel caso che il Piano di Lottizzazione comprenda più proprietà;
  - un quadro riassuntivo degli elaborati di PRC (P.A.T.I. + P.I.), lo stato di progetto ed il rispetto degli standard esistenti al momento della presentazione della convenzione.
3. La convenzione dovrà essere trascritta a cura e spese del proprietario o dei proprietari nei registri immobiliari e dovrà essere approvata nei modi e nelle forme previsti dalla normativa vigente.

#### **Art.26 Accordi pubblico privato, atti unilaterali**

1. In fase di redazione del P.I. L'Amministrazione Comunale, recependo il metodo del confronto e della concertazione, al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di P.I., ha disposto che, a seguito di avviso pubblico, i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T.I. e i contenuti del presente P.I., sono state recepite;
2. ai sensi del c.3 dell'art. 6 della L.R.11/2004, con il Piano degli Interventi e le sue varianti sono recepiti gli atti unilaterali e la "bozza" degli accordi relativi alle proposte giudicate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica,
3. le bozze di accordo devono essere accompagnate da idonee garanzie, le quali potranno assumere il carattere di anticipo del valore della perequazione eventualmente dovuta, quando per la stessa si prevista la monetizzazione;
4. la validità dell'accordo-atto unilaterale è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. I soggetti proponenti, titolari delle suddette proposte, dovranno quindi sottoscrivere gli accordi definitivi, dopo l'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, una volta che il P.I. sia divenuto esecutivo;
5. trascorsi i termini indicati nelle bozze di accordo, in mancanza di sottoscrizione per le aree interessate, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R.11/2004.;
6. qualora il privato non rispetti i tempi concordati nell'accordo per l'attuazione degli interventi e gli obblighi da esso previsti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, questa ha la facoltà di modificare la destinazione e/o ripristinare la precedente destinazione urbanistica delle aree.
7. L'insieme degli accordi e degli atti unilaterali recepiti dal Piano degli Interventi è sintetizzato nel Repertorio "Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato" di queste NTO. Le aree interessate sono rappresentate cartograficamente in uno specifico allegato grafico al suddetto Repertorio; un ulteriore allegato raccoglie invece le copie scannerizzate sia degli atti unilaterali, sia degli accordi; questi ultimi, documentati in bozza preliminarmente all'approvazione del P.I., vengono sostituiti dalla versione definitiva successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico che li recepisce.
8. Eventuali scostamenti e leggere modifiche a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati agli accordi pubblico-privato e atti unilaterali, nel rispetto di quanto stabilito all'Art.2 delle presenti NTO, non costituiscono varianti al Piano degli Interventi, purché siano confermati gli obiettivi dell'accordo.

#### **Art.27 Manufatti incongrui, elementi di degrado, credito edilizio**

1. Negli elaborati cartografici Il P.I. è prevista l'individuazione dei manufatti incongrui e degli elementi di degrado:
  - disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire sia condizioni di sicurezza rispetto al rischio idrogeologico, sia obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
  - definendo eventuali indirizzi e direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Salvo specifiche indicazioni contenute nel *Repertorio D – Manufatti incongrui nella seconda* parte di queste NTO, gli edifici individuati dal P.I. come "manufatti incongrui" possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi e conservativi.
3. La demolizione dei manufatti incongrui e l'eliminazione degli elementi di degrado determinano un credito edilizio.
4. Per la conversione dei manufatti incongrui in credito edilizio si dovranno osservare i criteri per la determinazione del valore del credito edilizio descritti al successivo Art. "Credito Edilizio".

#### **Art.28 Credito edilizio**

##### *Paragrafo 1 - Cosa è e cosa dà origine ad un credito edilizio*

1. Per credito edilizio si intende un volume (VEd) riconosciuto nei casi previsti all'Art. 23 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio delle Norme Tecniche del P.A.T.I.
2. Un credito edilizio può essere riconosciuto anche per l'eliminazione di manufatti incongrui o interventi da eseguire in ambiti non individuati nella cartografia del P.I., da attuare:
  - mediante intervento diretto convenzionato,
  - previa approvazione e convenzionamento di PUA, se conforme alle previsioni del P.I. e nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti.
3. Il Comune può pubblicare bandi e avvisi pubblici per manifestazione di interesse, con l'obiettivo di coinvolgere operatori privati su specifici progetti che prevedono la formazione e gestione del "credito edilizio".
4. Nel definire una organica "Disciplina del credito edilizio", attraverso variante tematica al P.I. il Comune individuerà i più opportuni incentivi per l'utilizzo di questo istituto (esclusione dal contributo perequativo, riduzione degli oneri di urbanizzazione...).

*Paragrafo 3 – Indirizzi per la determinazione del “Valore” del credito*

5. La quantità volumetrica del credito edilizio può essere espressa come “Valore”, per agevolare il trasferimento del credito in ZTO differenti da quella originaria; di seguito si propone una formula da utilizzare per il calcolo della conversione volumetrica tra ZTO e contesti differenti:

$$\text{Vol}_{(1)} / \text{If}_1 = \text{Sf}_{(ZTO1)}$$

$$\text{Sf}_{(ZTO1)} \times \text{Val}_{(1)} = \text{Valore credito}$$

dove:

$\text{Vol}_{(1)}$  = Volume che dà origine al credito

$\text{Sf}_{(ZTO1)}$  la superficie fondiaria (reale o fittizia) corrispondente al volume che dà origine al credito;

$\text{Val}_{(1)}$  = il valore<sup>17</sup> al mq. della ZTO nella quale ha origine il credito o della ZTO propria del volume demolito<sup>18</sup>,

La superficie fondiaria nella quale realizzare il nuovo edificio e/o il volume massimo corrispondente saranno desunti dalla seguente formula:

$$\text{Valore credito} / \text{Val}_{(2)} = \text{Sf}_{ZTO2}$$

$$\text{Sf}_{ZTO2} \times \text{If}_2 = \text{V}_{(f)}$$

dove:

$\text{Val}_{(2)}$  = il valore<sup>19</sup> al mq. della ZTO nella quale si prevede di localizzare il nuovo volume,

$\text{Sf}_{ZTO2}$  = la superficie fondiaria (reale o fittizia) per il nuovo edificio corrispondente al valore del credito;

$\text{If}_2$  = indice fondiario dell'area nella quale localizzare il nuovo volume;

$\text{V}_{(f)}$  = Volume finale massimo che è possibile realizzare nella nuova localizzazione.

*Paragrafo 4 - Localizzazione del volume risultante*

6. Il P.I. disciplina gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi,
- individuando puntualmente il sito, con uno o più edifici “a volumetria definita”, anche nell'ambito di progetti Norma o di processi compensativi di cui all'art.37 della L.R. 11/2004;
  - favorendo il recupero del credito nell'ambito di processi di trasformazione (PUA e Progetti Norma di espansione e ristrutturazione urbanistica), al fine di limitare il consumo di suolo e definire ambiti caratterizzati da una maggior articolazione tipologica;
  - consentendo l'uso per interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti con la possibilità di superare le densità definite per la ZTO fino ad un massimo del 30%, a condizione che gli edifici risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione compatibile con la ristrutturazione globale.

*Paragrafo 5 - Registro del credito edilizio*

7. Gli interventi che danno luogo al riconoscimento di un credito edilizio dovranno essere individuati e regolamentati con una specifica Scheda di Credito Edilizio, che definisca:
- i principali parametri edilizi ed urbanistici, con l'entità del volume in credito;
  - i tempi e le modalità per l'operatività del credito (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per l'eventuale cessione del credito edilizio;
8. la scheda, da registrarsi solo in caso d'uso, assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia degli accordi previsti dall'Art. Accordi pubblico privato delle presenti N.T.O.
9. I crediti edilizi sono annotati in un apposito Registro predisposto dal Comune.
10. i Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

*Paragrafo 6 - Casi esclusi dal credito edilizio*

11. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio le opere realizzate:
- in violazione di norme di legge;
  - in violazione di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  - in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

<sup>17</sup> desunto dal Documento “Valori di riferimento per la valutazione degli edifici e delle aree fabbricabili ai fini della perequazione”

<sup>18</sup> per esempio, per gli edifici produttivi si farà riferimento al valore al mq. delle ZTO D di completamento.

<sup>19</sup> desunto dal Documento “Valori di riferimento per la valutazione degli edifici e delle aree fabbricabili ai fini della perequazione”

### **Art.29 Perequazione urbanistica**

Per le caratteristiche, le finalità, la metodologia di calcolo del valore della “perequazione urbanistica”, nonché per i possibili incentivi e per l’eventuale gradualità nell’applicazione della stessa, si fa riferimento al documento “Modalità operative per l’applicazione della perequazione urbanistica” approvate con D.C.C. n. 18 del 29/04/2022 e s.m.i.

### **Art.30 Aree prive di potenzialità edificatoria propria**

1. Qualora a seguito di variante urbanistica ai sensi dell’Art.7 della L.R.4/2015 particolari aree siano private della capacità edificatoria senza modifica della ZTO, tale condizione dovrà essere individuata con una specifica grafia negli elaborati del P.I.
2. Le aree così individuate:
  - mantengono la destinazione della Zona territoriale omogenea, ma risultano prive di indice di edificabilità;
  - risultano altresì non computabili ai fini del trasferimento in altre aree del volume virtualmente generato dalle stesse.
3. Nel rispetto dei gradi di protezione e di eventuali norme specifiche sono ammessi interventi di nuova edificazione/ampliamento esclusivamente:
  - derivanti dall’utilizzo di “crediti edilizi”, con incrementi della densità fondiaria che potranno arrivare al 50% della volumetria massima ammessa dalle norme della ZTO di appartenenza;
  - in applicazione dei Titoli da I a III della L.R.14/2019.

**Art.31 Divisione del territorio in zone territoriali omogenee**

1. Il P.I. elabora operativamente la ripartizione in Ambiti Territoriali Omogenei contenuta nel P.A.T.I., suddividendo ciascun A.T.O. in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett. b) della L.R.11/2004 “Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee”.
2. Tali Zone sono state individuate sulla base di un’analisi che ha tenuto in debita considerazione:
  - a) i processi di trasformazione storica dell’insediamento;
  - b) i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato sia relativo al territorio aperto;
  - c) la presenza di destinazioni d’uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.
3. Il Piano degli Interventi individua le seguenti ZTO:

Zone a prevalente destinazione residenziale	
ZTO A	Spazi ed edifici dei centri storici
ZTO B	Aree residenziali consolidate a media densità
ZTO C1.1	Aree residenziali consolidate a bassa densità
ZTO C1.2	Completamento delle aree residenziali di nuovo impianto
ZTO D2	Attrezzature di servizio agli impianti di risalita
ZTO D3	Spazi per attrezzature turistico ricettive
ZTO E	Zona agricola
ZTO Fc	Aree per attrezzature di interesse comune
ZTO Fs	Spazi scoperti verdi e pavimentati per la socialità, il tempo libero e lo sport
ZTO Fp	Aree per parcheggi

4. Per ciascuna zona devono essere osservate le norme generali descritte in questa Prima parte delle NTO, le quali potranno essere modificate e specificate in relazione ad ambiti particolari nella Seconda Parte di questo Norme “Disciplina dei Luoghi”.

**Art.32 - ZTO A Spazi ed edifici dei centri storici**

1. Le previsioni del P.I. per le zone A sono rivolte al recupero, il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino di caratteri edilizi dei centri di antico impianto, nel loro insieme e nelle singole unità edilizie.

*ZTO A - Usi previsti ed usi esclusi*

2. Nelle Zone classificate come “centri storici”, le attività prevalenti sono quelle indicate all'*Destinazione d'uso* con le lettere R.
3. Possono essere conservate le attività esistenti connesse all’agricoltura, purché non determinino emissioni acustiche e atmosferiche o altri fenomeni di pressione giudicate dall’Ufficio tecnico non più compatibili con il contesto residenziale.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali tutte quelle attività che a giudizio dell’Ufficio Tecnico Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

*ZTO A - Regole per gli usi*

4. La caratterizzazione funzionale della zona deve essere garantita dalla prevalenza dell’uso “Residenza”
5. Nella ZTO A sono presenti altresì “Servizi e attrezzature a uso collettivo” e “Attività Terziarie”, ulteriori destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona sono definite puntualmente al successivo paragrafo “ZTO A – Repertorio normativo”
6. In eccezione a quanto definito ai precedenti commi, gli eventuali cambi di destinazione d’uso degli edifici di origine rurale dovranno conformarsi a quanto prescritto all’Art.15 *Cambio di destinazione d'uso, Paragrafo Norme specifiche per la riconversione di edifici di origine rurale.*
5. In casi particolari l’Ufficio Tecnico del Comune può ammettere prevalenza di destinazioni d’uso differenti, anche in edifici monofunzionali, purché ciò non pregiudichi la caratterizzazione residenziale del contesto nel quale ricade l’intervento.

*ZTO A - Tipi di intervento*

6. Sono previsti interventi su spazi e su edifici esistenti, nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti.
7. Le aree libere debbono restare non edificate, fatta salva la possibilità di realizzare attrezzature e spazi ad uso pubblico, compatibilmente con la tutela del tessuto storico.
8. Sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento esclusivamente quando previsto da norme specifiche del Piano degli Interventi.

9. Le superfici di pertinenza agli edifici devono essere trattate con pavimentazioni tipiche del paesaggio urbano storico laddove siano presenti superfici permeabili (a prato, a orto, a giardino...) le stesse dovranno essere il più possibile conservate.

#### ZTO A - Modalità di intervento

10. Si attuano con intervento edilizio diretto tutti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, nel rispetto delle presenti NTO e del grado di protezione attribuito all'edificio;
11. Laddove gli interventi comportino un incremento del carico insediativo i titoli abilitativi dovranno prevedere una convenzione finalizzata a integrare le opere di urbanizzazione eventualmente carenti.
12. Si attuano attraverso la formazione di un P.U.A. con finalità di recupero, che potrà essere di iniziativa sia pubblica, sia privata:
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su previsioni planivolumetriche diverse da quelle eventualmente descritte puntualmente dalle presenti NTO e negli elaborati grafici del P.I.;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle presenti NTO e del Prontuario per la qualità architettonica, qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità per tutelare condizioni di particolare pregio o fragilità.
13. Nelle aree soggette all'elaborazione di un PUA, fino all'approvazione di questo, fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di consolidamento nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali degli edifici e dei gradi di protezione attribuiti.

#### ZTO A - Parametri d'intervento

Indice di edificabilità fondiaria (If) max	Sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di P.U.A. il volume (VEd) risultante dagli interventi non potrà superare quello esistente, Sono fatti salvi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli ampliamenti derivati dall'applicazione dell'Art.6 della L.R.14/2019, qualora compatibili con i gradi di protezione;</li> <li>• interventi di nuova edificazione e ampliamento puntualmente definiti e quantificati nella Seconda parte di queste NTO "Disciplina dei Luoghi".</li> </ul>
Altezza dell'edificio (HEd) max.	Laddove i gradi di protezione attribuiti consentano la modifica dell'altezza degli edifici questa non potrà essere superiore alla maggiore altezza degli edifici esistenti limitrofi, qualora tali edifici abbiano altezze differenti dovrà essere assunto come riferimento quello avente il grado di protezione più elevato.

#### ZTO A - Indicazioni progettuali

14. La documentazione progettuale relativa all'intervento deve riguardare almeno una unità edilizia o, nel caso di spazi aperti, una unità immobiliare funzionalmente compiuta e deve essere composta da tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente, rivolgendo una particolare attenzione a:
- la documentazione fotografica;
  - un rilievo dello stato di fatto, esteso agli edifici limitrofi e tale da documentare il valore ambientale ed architettonico della zona (rilievo planoaltimetrico, pianta della copertura e del trattamento delle superfici scoperte, individuazioni delle superfetazioni o delle aggiunte di epoca recente, prospetti d'insieme);
  - dettagli architettonici esaurienti e relazione tecnica delle opere di intervento e dei materiali impiegati.
15. All'interno delle ZTO A è possibile recuperare costruzioni accessorie esclusivamente:
- previa demolizione di tutte le superfetazioni degradanti presenti negli spazi di pertinenza.
  - a condizione che gli interventi non incidano nella determinazione del rapporto di copertura esistente e siano attuati con permesso di costruire.

#### ZTO A - Repertorio normativo

##### CENTRO STORICO DI VILLAGRANDE

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
A	1	Villagrande	Nella zona sono presenti la chiesa, il cimitero e la canonica
A	2	Villagrande	-
A	3	Villagrande	La zona è interessata dal Progetto Norma 4, al quale si rinvia
A	4-8	Villagrande	-
A	9	Villagrande	Nella zona sono presenti attrezzature di interesse comune
A	10	Villagrande	-
A	11	Villagrande	La zona è connotata dalla prevalente destinazione ad attrezzature di interesse comune
A	12	Villagrande	-
A	13	Villagrande	L'area è interessata da un accordo pubblico privato riguardante l'edificio n°3, alle norme del quale si rinvia.

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
A	14	Villagrande	-
A	15	Villagrande	-
A	16	Villagrande	-

<u>Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Villagrande</u>							
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note				
1	-		È ammesso l'aumento di volume conseguente al rifacimento del tetto piano con tetto a doppia falda, senza aumento del punto di imposta.				
1a	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	È obbligatorio il rifacimento della torretta del camino con tipologia tradizionale				
1b	-		Vanno perseguiti interventi di ricomposizione della forometria esistente con nuove forature di dimensioni tradizionali				
2	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	È ammessa la sopraelevazione, fino ad un massimo di ml. 1,00 all'imposta del tetto con adeguamento della pendenza delle falde, solo in caso di cambiamento di destinazione d'uso in attività ricettiva al solo fine del raggiungimento delle altezze minime consentite. In caso di destinazione d'uso commerciale terziaria è ammessa la realizzazione al piano terra del prospetto nord di forature adeguate alla nuova destinazione d'uso ma in sintonia con la tipologia originale.				
3	casa di recente costruzione	-	<p>L'edificio, interessato da atto unilaterale d'obbligo recepito dal Primo Piano degli Interventi, è destinato ad attività economiche: commerciali, turistico ricettive, di servizio, la componente residenziale del programma funzionale dovrà essere limitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla superficie già destinata a tale funzione alla data di approvazione del Primo Piano degli Interventi;</li> <li>• all'alloggio del titolare dell'attività.</li> </ul> <p>Sono previsti:</p> <p>a) il ricondizionamento tipologico del corpo dell'edificio con ridefinizione della forometria, materiali e colorazioni del prospetto sulla piazza. L'incremento di volume è attuabile sul corpo nord dell'edificio entro il sedime esistente con ingombri massimi secondo quanto definito nell'elaborato "Prontuario per la qualità architettonica e ambientale";</p> <p>b) il ridimensionamento e riconfigurazione dei balconi presenti nel prospetto sud, che potrà comprendere la realizzazione di un nuovo balcone al piano inferiore - prospetto sud - con caratteristiche uniformi agli esistenti.</p> <p>c) l'intervento a) dovrà essere eseguito contestualmente all'intervento b).</p> <p>Ai sensi dell'Art.17 c.3 lett.b) della L.R.11/2004 e dell'Art.2 della L.R.19/2021, la previsione di sopraelevazione dell'edificio costituisce intervento disciplinato puntualmente, in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale recante le seguenti disposizioni plano-volumetriche:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>• volume o superficie coperta;</td> <td>400 mc</td> </tr> <tr> <td>• altezza massima o numero dei piani;</td> <td>sopraelevazione di due piani in continuità con la parete est. In continuità con la falda esistente sul prolungamento di questa dal lato ovest (come da disegno)</td> </tr> </tbody> </table>	• volume o superficie coperta;	400 mc	• altezza massima o numero dei piani;	sopraelevazione di due piani in continuità con la parete est. In continuità con la falda esistente sul prolungamento di questa dal lato ovest (come da disegno)
• volume o superficie coperta;	400 mc						
• altezza massima o numero dei piani;	sopraelevazione di due piani in continuità con la parete est. In continuità con la falda esistente sul prolungamento di questa dal lato ovest (come da disegno)						

			<ul style="list-style-type: none"> <li>distanza minima dai confini;</li> </ul>	attuale distanza del muro dal quale origina la sopraelevazione
			<ul style="list-style-type: none"> <li>distanza minima dai fabbricati.</li> </ul>	attuale distanza del muro dal quale origina la sopraelevazione
			d) La suddetta indicazione progettuale sostituisce, confermandone i contenuti, una previsione planivolumetrica di ampliamento contenuta nel previgente Piano Particolareggiato di Villagrande, decaduto alla data di adozione del Primo Piano degli Interventi.	
4	casa antica in muratura	rilevante	È prevista la demolizione del volume accessorio esistente sul prospetto ovest e la costruzione di un nuovo volume verticale per l'accesso ai piani superiori, in assonanza alla preesistenza demolita; la larghezza massima sarà di ml 4,00, la profondità di m 2,80, mentre il tetto sarà a falda unica ed il tamponamento esterno con rivestimento ligneo secondo la tipologia tradizionale. È ammesso il ricondizionamento del volume accessorio sul prospetto est secondo lo schema progettuale.	
5	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	-	
6	casa antica in muratura e legno	nessuno	-	
6a	-		-	
7	casa antica in muratura	rilevante	-	
8	-		Per il presente volume è ammesso un abbassamento della quota del pavimento inferiore non superiore a ml. 1,40 al solo fine del raggiungimento delle altezze minime consentite per i piani superiori	
8a	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	È ammesso l'ampliamento dell'edificio ai fini del suo ricondizionamento tipologico, anche con demolizione e ricostruzione, tramite: <ul style="list-style-type: none"> <li>regolarizzazione del sedime secondo le tavole di progetto;</li> <li>sopraelevazione massima del punto d'imposta del tetto di ml. 1,4 con il mantenimento dell'orientamento delle falde esistenti.</li> </ul>	
9	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	Per il volume accessorio ad uso garage è prevista la demolizione senza ricostruzione.	
10	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	-	
11	casa antica in muratura e legno	buono	-	
11a	stalla fienile di recente costruzione	mediocre	-	
12	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	È ammessa la realizzazione di una viabilità di accesso di cantiere a partire dalla piazzola pubblica sul mapp. 29, con ripristino della copertura erbosa a fine lavori.	
13	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	È prescritta la demolizione del volume accessorio esistente con transazione sul fronte est secondo il sedime massimo di progetto, la copertura sarà piana a terrazza con parapetto in legno o a falda unica, con quota massima non superiore alle forature esistenti al p.t.	
14	casa di recente costruzione	-	È prescritto il ricondizionamento tipologico dell'edificio attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) eliminazione del parapetto sul fronte sud;</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>b) riduzione dei parapetti sul fronte est entro un minimo di m. 1,00 dallo spigolo esterno;</li> <li>c) colorazione dell'intonaco con colore bianco sporco con eventuali cornici, fregi angolari ecc. conformi alla tradizione ed in sintonia cromatica;</li> <li>d) coloritura in legno naturale dei balconi.</li> </ul>
14a	casa antica in muratura	buono	-
15	stalla - fienile (mason) antico	buono	-
16	-	-	-
17	-	-	-
18	casa in muratura (non antecedente al 1900)	buono	
18a	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
19	stalla - fienile (mason) antico	buono	
20	casa antica in muratura	rilevante	
20a	-		
20b	-		
21	casa antica in muratura	buono	
21a	-		
22	casa unitaria	mediocre	
23	Edificio municipale ed ex scuola elementare, sede poste, ambulatorio, sede delle Regole, sala civica ufficio turistico ecc.	-	-
24	-	-	-
25	edificio alberghiero di recente costruzione		
26	edificio commerciale di recente costruzione	-	È ammessa la realizzazione di un porticato coperto sul prospetto principale. La copertura ad una falda sarà in scandole con colmo corrispondente al parapetto esistente, da sostituire con un muro di pari altezza.
26a	edificio commerciale di recente costruzione	-	È ammessa la realizzazione di un porticato coperto sul prospetto principale. La copertura ad una falda sarà in scandole con colmo corrispondente al parapetto esistente, da sostituire con un muro di pari altezza.
26b	edificio residenziale / commerciale di recente costruzione	-	-
27	Chiesa	-	Per il volume accessorio a destinazione pubblica utilizzato come cella mortuaria sono ammessi gli interventi di cui al G.d.P 5 senza variazione del planivolumetrico esistente.
28	casa di recente costruzione		-

CENTRO STORICO DI PALLUA

A	17	Pallua	Nella zona è prevista la possibilità di eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato rurale esistente, connesso alla sua traslazione verso valle, in direzione sud-est. La traslazione, non potrà essere maggiore di m.3, dovrà essere connessa all'allargamento di via Pallua, attualmente non transitabile per lo sgombraneve e i mezzi di soccorso;
---	----	--------	--

			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nell'intervento di ricostruzione sarà possibile conservare l'attuale quota d'imposta del piano primo dell'edificio traslato a valle rispetto a via Pallua, al fine di recuperare altezza al piano interrato;</li> <li>▪ le superfetazioni dovranno essere demolite.</li> </ul> <p>Dovranno essere effettuate tutte le verifiche sulla compatibilità geologica dell'area interessata dall'intervento richiesto, con particolare riguardo a vincoli e fragilità evidenziati negli elaborati progettuali del P.A.T.I.; L'eventuale cambio di destinazione dell'edificio dovrà essere compatibile con quanto prescritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico, in relazione alla classe di pericolosità, alle risultanze degli studi effettuati sulla "zona di attenzione" ed eventuali conseguenti disposizioni connesse alla pianificazione di settore;</li> <li>▪ all'Art.15 delle presenti NTO, con particolare riguardo al Paragrafo "Norme specifiche per la riconversione di edifici di origine rurale".</li> </ul>
A	18	Pallua	<p>L'estremità sud della zona è interessata da un atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla realizzazione di un'autorimessa seminterrata a servizio di un fabbricato residenziale esistente. La costruzione è prevista a confine con la sede stradale catastale, in deroga alla distanza minima stabilita dalla normativa rispetto alla strada comunale esistente.</p> <p>In attuazione di quanto stabilito nell'atto unilaterale e nel rispetto degli obblighi sottoscritti, a realizzazione di un'autorimessa dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• essere compatibile con quanto prescritto dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico, in relazione alla classe di pericolosità, alle risultanze degli studi effettuati sulla "zona di attenzione" eventualmente necessari e delle disposizioni previste dalla pianificazione di settore;</li> <li>• garantire il più corretto inserimento dell'autorimessa nel contesto rurale esistente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristinando il pendio e le superfici prative soprastanti all'autorimessa;</li> <li>- conservando il passaggio eventualmente necessario per accedere ai fondi agricoli.</li> </ul> </li> </ul>

<u>Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Pallua</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	rilevante	-
2	casa antica in muratura e legno	mediocre	
3	stalla - fienile (mason) antico	mediocre	

CENTRO STORICO DI PEZZEI

A	19	Pezzei	
A	20	Pezzei	

<u>Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Pezzei</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
2	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
3	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	-
4	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	Sul prospetto nord dell'edificio è ammessa la realizzazione di un nuovo ponte di accesso al secondo piano, con copertura a due falde, che potrà essere chiuso sui lati lunghi. Struttura e chiusure laterali dovranno essere interamente realizzate in legno. La parte chiusa della nuova

			<p>struttura dovrà avere dimensioni massime di m. 6 x 3; sporti della copertura coerenti con le dimensioni del manufatto (max 50 cm.).</p> <p>Potranno essere parzialmente riconfigurate le aperture presenti nel piano basamentale della "mason", al fine di ottenere sul fronte principale a sud est un unico vano porta, di dimensioni sufficienti all'accesso di una motoagricola. La larghezza netta del foro non potrà superare la misura di 2,5 m.. Il portone dovrà essere in legno, a due battenti (anche articolati in semi-anta e anta), avente giacitura delle tavole coerente con le caratteristiche del manufatto entro il quale è inserito. Con la ridefinizione del fronte sud potrà essere realizzato un nuovo foro finestra in aggiunta a quello esistente, avente dimensioni e proporzioni analoghe a quest'ultimo.</p>
5	casa antica in muratura	buono	
6	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
7	casa antica in muratura	rilevante	
8	stalla - fienile (mason) antico	buono	
9	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
10	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
11	casa antica in muratura	rilevante	

CENTRO STORICO DI PIAN

A	21	Pian	
A	22	Pian	<p>La zona è interessata da Accordo pubblico-privato finalizzato a ristrutturare l'edificio esistente attraverso un intervento di demolizione e conseguente ricostruzione in posizione arretrata verso nord (a monte), senza incremento della superficie di ciascun piano fuori terra.</p> <p>Nella progettazione dell'intervento dovranno essere riproposti gli elementi connotanti l'architettura della "casa unitaria".</p> <p>La definizione del programma funzionale dovrà essere conforme alle regole stabilite dalle NTO del Piano degli Interventi per la riconversione delle "case unitarie".</p> <p>Per norme specifiche si rinvia a quanto stabilito nel testo dell'accordo pubblico-privato ex Art.6 della L.R.11/2004.</p> <p>Nella progettazione dell'intervento dovrà essere mantenuta inedificata e libera da strutture fisse una superficie avente lunghezza pari all'estensione della particella prospiciente la sede stradale e profondità di 1,5 m.; tale superficie dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale qualora la stessa la richieda per la realizzazione di un marciapiede.</p> <p>Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.</p>
A	23	Pian	
A	24	Pian	<p><u>Nella zona è compresa un'area interessata dalle seguenti norme particolari:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>np06: sono ammessi interventi di nuova edificazione. Il nuovo edificio dovrà avere:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>un volume edificabile (VEd) non superiore a mc. 600;</u></li> <li>- <u>numero massimo di piani tre fuori terra;</u></li> <li>- <u>superficie coperta non inferiore a 96 mq. e non superiore a 130 mq.</u></li> </ul> </li> </ul>
A	25	Pian	
A	26	Pian	
A	27	Pian	
A	28	Pian	

A	29	Pian	
A	30	Pian	
A	31	Pian	
A	32	Pian	
A	33	Pian	
A	34	Pian	
A	35	Pian	

<u>Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Pian</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla - fienile (mason) antico	mediocre	-
2	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
3	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	
4	stalla - fienile (mason) antico	buono	
5	stalla - fienile (mason) antico	buono	
6	casa unitaria	buono	Edificio interessato da Accordo pubblico-privato, al quale si rinvia
7	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
8	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
9	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
10	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
11	casa di recente costruzione		
12	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
13	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
14	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	nessuno	
15	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
16	stalla - fienile (mason) antico	buono	
17	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
18	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
19	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
20	casa di recente costruzione		
21	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
22	casa di recente costruzione		
	Chiesa		

## CENTRO STORICO DI PAVIA-FOSSAL

A	36	Pavia-Fossal	
A	37	Pavia-Fossal	

Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Pavia Fossal

<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	rilevante	-
2	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	

## CENTRO STORICO DI SOPRADAZ

A	38	Sopradaz	
---	----	----------	--

Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Sopradaz

<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
2	casa antica in muratura e legno	rilevante	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	

## CENTRO STORICO DI RUCAVÀ

A	39	Rucavà	
A	40	Rucavà	
A	41	Rucavà	
A	42	Rucavà	
A	43	Rucavà	
A	44	Rucavà	

Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Rucavà

<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	-
2	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
5	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
6	casa antica in muratura	rilevante	

7	casa in muratura (non antecedente al 1900)	buono	
8	casa unitaria	buono	
9	casa unitaria	buono	
10	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	

CENTRO STORICO DI CODALONGA

A	45	Codalonga	
A	46	Codalonga	<p>Nella zona è presente un'area interessata da una previsione connessa ad atto unilaterale.</p> <p>L'intervento previsto è finalizzato alla ristrutturazione e qualificazione di un'autorimessa esistente con un limitato ampliamento della superficie coperta e sopralzo destinato a deposito-legnaia con copertura a due falde. Il sedime del manufatto risultante dovrà avere larghezza massima di m.4,5 e lunghezza non superiore a m.7,5.</p> <p>Il sopralzo e il volume in ampliamento dovranno essere destinati ai soli usi compatibili con le norme sulle penalità ai fini edificatori (Art.12 delle Norme Tecniche del P.A.T.I.);</p> <p>L'altezza massima sarà di 2 piani, con altezza del fronte in banchina m.5 al colmo m.6,5</p> <p>L'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle norme relative alle distanze dai corsi d'acqua (R.D. 25.07.1904, n.523).</p>

Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Codalonga

N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	casa antica in muratura	mediocre	-
2	casa antica in muratura	mediocre	
3	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	
4	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	
5	stalla - fienile (mason) antico	buono	
6	stalla - fienile (mason) antico	buono	
7	casa antica in muratura e legno	buono	

CENTRI STORICI DI L'AGOSTA

A	47	L'Agosta	
A	48	L'Agosta	
A	49	L'Agosta	

Norme specifiche sugli edifici del centro storico di L'Agosta

N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	casa in muratura (non antecedente al 1900)	buono	-
2	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	buono	

5	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
6	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
7	casa antica in muratura e legno	buono	
8	stalla - fienile (mason) antico	buono	

CENTRI STORICI DI CONESEL

A	50	Conesel	
---	----	---------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici del centro storico di Conesel</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
2	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
3	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	
4	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
5	stalla - fienile (mason) antico	buono	

### Art.33 - Zone a prevalente destinazione residenziale. Norme comuni

#### *Usi previsti ed usi esclusi*

1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale (ZTO B, C1.1, C1.2), le attività prevalenti sono quelle indicate all'*Destinazione d'uso* con le lettere R.
2. Le attività diverse dalla residenza e della destinazione ricettiva compatibile con la residenza devono localizzarsi preferibilmente al piano terra degli edifici
3. Possono essere conservate le attività esistenti connesse all'agricoltura, purché non determinino emissioni acustiche e atmosferiche o altri fenomeni di pressione giudicate dall'Ufficio tecnico non più compatibili con il contesto residenziale.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali tutte quelle attività che a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

#### *Regole per gli usi*

5. La caratterizzazione funzionale della zona deve essere garantita dalla prevalenza dell'uso Residenza,
6. In eccezione a quanto definito a precedenti commi, gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici di origine rurale dovranno conformarsi a quanti prescritto all'Art.15 *Cambio di destinazione d'uso*, Paragrafo *Norme specifiche per la riconversione di edifici di origine rurale*.
7. In casi specifici, l'Ufficio Tecnico del Comune può ammettere la prevalenza di destinazioni d'uso differenti, anche in edifici monofunzionali, purché non pregiudichi la caratterizzazione residenziale del contesto nel quale ricade l'intervento.

#### *Zone a prevalente destinazione residenziale. Attività produttive esistenti*

8. La permanenza di attività produttive è ammessa a condizione che:
  - le attività non si configurino come "insalubri" ai sensi della normativa vigente e non siano fonte di emissioni inquinanti o comunque nocive ai residenti (a tal fine dovranno essere segnalati al Comune e agli Uffici competenti eventuali variazioni significative del processo produttivo);
  - le attività rispettino la legislazione vigente in materia di tutela sanitaria e ambientale.

### Art.34 ZTO B Spazi residenziali consolidati

1. Comprende aree a destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, di recente realizzazione.

#### *Tipi di intervento*

2. Sono previsti interventi su spazi e su edifici esistenti.
3. Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente quando puntualmente previsto da norme specifiche del Piano degli Interventi.

#### *Modalità di intervento:*

4. Intervento edilizio diretto, salvo diversa specifica indicazione.

#### *Parametri d'intervento*

Indice di edificabilità fondiaria (If) max	Sia nel caso di intervento diretto, sia nel caso di P.U.A. il volume (VEd) risultante dagli interventi non potrà superare quello esistente. Sono fatti salvi gli ampliamenti derivati dall'applicazione dell'Art.6 della L.R.14/2019.
Altezza dell'edificio (Hed) max	L'altezza massima degli edifici è stabilita in m. 10,00 e in ogni caso non potrà superare quella degli edifici preesistenti circostanti.
Numero dei piani max	Ciascun fabbricato non potrà avere più di quattro piani, comprensivi del piano interrato.

#### *ZTO B - Repertorio normativo*

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
B	1, 2	Villagrande	-
B	3, 4	Soppause	-
B	5	Pavia-Fossal	Sono previsti interventi sull'edificio esistente, nel rispetto del grado di protezione attribuito

### Art.35 ZTO C1.1 Spazi residenziali consolidati a bassa densità

1. Comprende aree prevalentemente residenziali consolidate caratterizzate da edificazione isolata

#### Modalità di intervento:

2. Nella ZTO C1.1 gli interventi si attuano:

- con intervento edilizio diretto, qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria;
- sulla base di un permesso di costruire convenzionato o di un PUA qualora le opere di urbanizzazione non risultino adeguate o nei casi previsti dalle presenti NTO.

#### Parametri d'intervento

Indice di edificabilità fondiaria (If) max	Gli edifici esistenti potranno essere interessati da interventi di ampliamento, purché non venga superato un indice di edificabilità fondiario di 1,2 mc/mq.
Indice di Copertura (IC) max	23%
Altezza dell'edificio (Hed) max	L'altezza massima degli edifici è stabilita in m. 10,00 e in ogni caso non potrà superare l'altezza dei fabbricati localizzati in ZTO B contigue o in diretto rapporto visuale.
Numero dei piani max	Ciascun fabbricato non potrà avere più di quattro piani, comprensivi del piano interrato o parzialmente interrato destinato a locali accessori

#### Criteria per gli interventi e norme specifiche

3. Gli interventi di nuova edificazione ammessi nelle ZTO C1.1 sono individuati puntualmente negli elaborati grafici del P.I. e in uno specifico Repertorio Normativo.
4. Il tipo edilizio-insediativo al quale riferirsi è quello definito "isolato".

#### ZTO C1.1 - Repertorio normativo

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
C1.1	1	Varazza	-
C1.1	2	Varazza	Nella zona è compresa un'area interessata dalle seguenti norme particolari: <ul style="list-style-type: none"><li>• np07: sono ammessi interventi di nuova edificazione. Il nuovo edificio dovrà avere non più tre piani fuori terra e un volume edificabile (VEd) non superiore a mc. 950</li></ul>
C1.1	3	Varazza	Nella zona sono comprese due aree interessate da norme particolari: <ul style="list-style-type: none"><li>• np02: nell'area, interessata da un atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi interventi di ristrutturazione globale, con demolizione e ricostruzione, di un edificio esistente e di nuova edificazione. Il programma edificatorio dovrà realizzarsi attraverso due distinti fabbricati, aventi un massimo di tre piani fuori terra e un volume edificabile (VEd) aggiuntivo non superiore a mc. 950. I due fabbricati potranno essere connessi attraverso un corpo basamentale interrato. L'attuazione dovrà avvenire con intervento edilizio convenzionato; nella convenzione dovrà essere specificata l'estensione delle superfici da destinare a parcheggi a uso pubblico lungo via Varazza, a integrazione di quelli già presenti nelle aree limitrofe. L'altezza al colmo dovrà relazionarsi a quella dell'edificio limitrofo a nord.</li><li>• np03: sono previsti interventi di nuova edificazione. Il programma edificatorio dovrà realizzarsi preferibilmente attraverso due distinti fabbricati (eventualmente connessi attraverso un corpo basamentale interrato-seminterrato), aventi non più di tre piani fuori terra e un volume edificabile (VEd) non superiore a mc. 1.150.</li></ul>
C1.1	4	Costa Soppause	Nella zona è compresa la seguente previsione puntuale (connessa a due atti unilaterali d'obbligo) finalizzata alla realizzazione di due autorimesse seminterrate, accostate tra loro, per le quali è consentita una deroga alle distanze minime previste dalle strade. Le caratteristiche delle autorimesse sono di seguito descritte e restituite graficamente: Autorimessa individuata con codice A: <ul style="list-style-type: none"><li>• larghezza del fronte est, rivolto verso la strada comunale, non superiore a m. 10,80;</li><li>• distanza del fronte est dal nastro asfaltato della strada comunale non inferiore a m. 2,00;</li><li>• sporto della copertura non superiore a m. 1,00</li><li>• profondità m. 6,20.</li></ul>

			<p>Autorimessa individuata con codice B:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• larghezza del fronte est, rivolto verso la strada comunale, non superiore a m. 3,50, in allineamento con la parete nord del fabbricato esistente a sud;</li> <li>• distanza del fronte est dal nastro asfaltato della strada comunale non inferiore a m. 2,00;</li> <li>• sporto della copertura non superiore a m. 1,00.</li> </ul> <p>La progettazione delle due autorimesse dovrà essere unitaria, benché sia ammessa la realizzazione in fasi distinte. Dovranno in ogni caso essere garantite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'autonomia strutturale dei fabbricati in progetto lungo il confine comune;</li> <li>• l'omogeneità dei caratteri architettonici visibili dallo spazio pubblico, sia per ciò che riguarda i principali allineamenti geometrici (in pianta e in alzato), sia per la scelta dei materiali e il loro trattamento.</li> </ul>
C1.1	5	Soppause	Nessuna norma o prescrizione particolare
C1.1	6	Soppause	<p>Nella zona è compresa un'area con norme particolari (connessa ad atto unilaterale d'obbligo):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• np10: nell'area è prevista la realizzazione di un fabbricato accessorio, di dimensioni pari m. 12,00 x 5,00 con tetto ad una falda, dedicata interamente all'uso fotovoltaico, con altezza al dormiente di m. 2,50 e altezza al colmo di m. 4,50. La realizzazione del fabbricato è condizionata alla cancellazione dalla mappa catastale del fabbricato identificato al Fg12 mappale 180.</li> </ul>
C1.1	7	Pian	<p>Nella zona è compresa un'area interessata dalle seguenti norme particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• np05: sono ammessi interventi di nuova edificazione di due distinti fabbricati, aventi tre piani fuori terra e un volume edificabile (VEd) non superiore a mc. 1.280. I due fabbricati potranno essere connessi attraverso un corpo basamentale interrato-seminterrato. L'attuazione dovrà avvenire con intervento edilizio convenzionato; nella convenzione dovrà essere prevista la cessione dell'area necessaria per realizzare un marciapiede di larghezza non inferiore a m.1,50 lungo la S.P. 251.</li> </ul>
C1.1	8	Pian	-
C1.1	9, 10	Rucavà	-

### Art.36 ZTO C1.2 Completamento delle aree residenziali di nuovo impianto

1. La ZTO C1.2 sono individuate in aree libere o parzialmente edificate

#### *Modalità di intervento:*

2. Nella ZTO C1.2 gli interventi si attuano:
3. con intervento edilizio diretto, qualora esistano le opere di urbanizzazione primaria;
4. sulla base di un permesso di costruire convenzionato o di un PUA qualora le opere di urbanizzazione non risultino adeguate o nei casi previsti dalle presenti NTO.

#### *Parametri d'intervento*

Indice di edificabilità territoriale (If) max	0,8 mc./mq.
Indice di Copertura (IC) max	23%
Altezza dell'edificio (Hed) max	L'altezza massima degli edifici è stabilita in m. 10,00 e in ogni caso non potrà superare l'altezza dei fabbricati localizzati in ZTO B contigue o in diretto rapporto visuale.
Numero dei piani max	Ciascun fabbricato non potrà avere più di quattro piani, comprensivi del piano interrato o parzialmente interrato destinato a locali accessori

#### *Criteri per gli interventi e norme specifiche*

5. I PUA dovranno prevedere una precisa definizione planivolumetrica degli edifici e delle sistemazioni del suolo.

#### *ZTO C1.2 - Repertorio normativo*

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
C1.2	1, 2	Varazza	-
C1.2	3	Soppause	-
C1.2	4	Costa	-
C1.2	4	Costa	La zona è interessata dal Progetto Norma 3, al quale si rinvia
C1.2	6, 7	Pezzei	-
C1.2	8	Coltoront	Nella zona è compresa un'area interessata dalle seguenti norme particolari: <ul style="list-style-type: none"><li>• np04: sono previsti interventi di demolizione del fabbricato classificato come "manufatto incongruo". La demolizione dà diritto a un credito edilizio pari a un VEd di mc.600 a destinazione residenziale. Qualora tale volume sia localizzato all'interno della zona dovrà avere numero di piani fuori terra non superiore a due.</li></ul> Nella zona è presente un'attività produttiva in zona impropria da confermare
C1.2	9	Pavia-Fossal	-
C1.2	10, 11	Pian	-
C1.2	12	Sopradaz	-
C1.2	13	Sopradaz	Sono previsti interventi sull'edificio esistente, nel rispetto del grado di protezione attribuito
C1.2	14	Rucavà	La zona è interessata dal Progetto Norma 1, al quale si rinvia

## Capo II Gli spazi delle attività economiche

### Art.37 ZTO D3.1. – Spazi per attrezzature turistico ricettive

#### *ZTO D3.1. – Usi previsti ed usi esclusi*

1. In queste zone sono ammessi sia interventi di recupero, ampliamento degli edifici esistenti, sia la realizzazione di nuove strutture a destinazione ricettiva.
2. Sono ammessi servizi e le abitazioni dei gestori e/o proprietari.

#### *ZTO D3.1. – Regole per gli usi*

3. Per il custode o il proprietario:
  - è ammessa la presenza di un solo alloggio per ogni edificio destinato ad attività ricettiva.
  - La superficie dell'alloggio dovrà essere contenuta entro i mq. 100.

#### *ZTO D3.1. – Modalità di intervento:*

5. Le modalità di intervento sono definite nel Repertorio normativo

#### *ZTO D3.1. – Parametri d'intervento*

6. Parametri d'intervento sono definiti nel Repertorio normativo

#### *ZTO D3.1. – Criteri per gli interventi e norme specifiche*

7. Il progetto dovrà essere corredato da uno scrupoloso rilievo quotato del terreno, eventuali sezioni di scavo e di riporto, indicazioni plani-altimetriche degli spazi con percorsi e relative attrezzature.
8. Particolare cura dovrà essere riservata alla scelta di soluzioni architettoniche e materiali che consentano un adeguato inserimento nell'ambiente.

#### *ZTO D3.1 - Repertorio normativo*

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
D3.1	1	Villagrande	La zona è interessata dal Progetto Norma 2, al quale si rinvia.
D3.1	2	Pezzei	Nell'area è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>• IF (max): mc/mq 1,5</li><li>• Indice di Copertura (IC) max: 30%</li><li>• Altezza dell'edificio (Hed) max: m. 10,00, in ogni caso potrà essere superata l'altezza media degli edifici esistenti limitrofi.</li></ul> L'assetto planivolumetrico dovrà essere compatibile e coerente con le caratteristiche del contesto; andrà quindi privilegiata un'articolazione in più corpi di fabbrica, eventualmente connessi da un corpo basamentale. È prevista l'attuazione con intervento edilizio convenzionato
D3.1	3	Piazza	La zona è interessata dal Progetto Norma 7, al quale si rinvia

### Art.38 - Z.T.O. D3.2 Attrezzature di servizio agli impianti di risalita

1. All'interno degli ambiti definiti come "demanio sciabile", il P.I. individua come ZTO D3.2 le attrezzature direttamente connesse con l'esercizio degli impianti di risalita, quali biglietterie, ristoranti, attività di noleggio e riparazione attrezzature.

#### ZTO D3.2 - Modalità di intervento

2. Intervento edilizio diretto; qualora in relazione al tipo di intervento l'UTC riscontri una insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione, gli interventi potranno essere condizionati all'integrazione delle stesse, previa sottoscrizione di convenzione (permesso di costruire convenzionato).
3. Eventuali interventi di ampliamento delle strutture ricettive esistenti potranno essere autorizzati attraverso procedimenti di S.U.A.P.

#### ZTO D3.2 - Repertorio normativo

ZTO	n°	Località	Note, prescrizioni, rinvio e particolari modalità di intervento
D3.2	1	Fedare	Si rinvia al Progetto Norma n°6 "Fedare"
D3.2	2	Rifugio Averau	Sulla stazione della seggiovia sono ammessi interventi sulla costruzione esistente. In caso di ricostruzione la struttura potrà assumere forma e dimensione diverse dalle attuali. La superficie coperta e il volume complessivo dovranno essere dimensionati in base alle necessità di alloggiamento degli impianti tecnici ed eventuali spazi accessori essenziali. Non sono previste particolari prescrizioni sui materiali da costruzione e di finitura. Sull'edificio del Rifugio Averau sono ammessi interventi sull'edificio esistente. Il Piano degli Interventi non prevede incrementi di volume.

### Art.39 Piste da sci, demanio sciabile e "limiti di massimo ingombro per lo sci nordico"

1. Negli elaborati del P.I. sono rappresentate, con finalità ricognitive, le aree interessate dal "Piano Neve"<sup>20</sup> e rappresentate nel P.A.T.I. come "Piste da sci" e come "Demanio sciabile".
2. In tali zone è consentita la costruzione tutte quelle attrezzature tecnologiche e di servizio strettamente connesse con l'attività sciistica; è fatto salvo quanto definito dal P.A.T.I. all'Art.33 delle N.T.

<sup>20</sup> Approvato con D.G.R. 217/2013.

### Capo III Disciplina generale del territorio agricolo

#### Art.40 Contenuti e campo di applicazione

1. Il campo di applicazione, del presente Capo, è costituito dal territorio agricolo e comprende le aree classificate come zona agricola ZTO "E".
2. Per quanto non previsto nel presente Capo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel P.I., nelle presenti NTO e nel Regolamento Edilizio.
3. Oltre al rispetto delle norme contenute nel presente Capo gli interventi sono tenuti al rispetto delle Norme relative ad ambiti specifici, contenute al [Repertorio B - Il territorio aperto, la Rete Ecologica e il paesaggio](#), nella Seconda Parte delle presenti NTO.

#### Art.41 Territorio agricolo termini specifici

Ai fini della presente disciplina, vengono date le seguenti definizioni:

a) <i>zona agricola:</i>	i terreni di cui alla lettera E del D.M. 1444/6821;
b) <i>fondo rustico:</i>	l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola costituenti una stessa azienda ascrivibili in un cerchio di diametro di m. 4.000, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico economico sulla base del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA);
c) <i>azienda agricola vitale:</i>	il complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i.;
d) <i>casa di abitazione:</i>	strutture edilizie destinate a residenza;
e) <i>strutture agricole produttive:</i>	tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo <sup>22</sup> ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
f) <i>insediamento agro-industriale:</i>	il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
g) <i>allevamento zootecnico intensivo:</i>	il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola; si veda comunque la definizione di cui all'art. 44, comma 9 della LR 11/2004 e s.m.i. e relativa disciplina dettata dagli Atti di Indirizzo, lettera d) e s.m.i.;
h) <i>nucleo rurale:</i>	aggregazione di edifici, allineati lungo strada o annucleati in forma di borgata, che hanno perso i connotati legati alla conduzione del fondo agricolo e che hanno assunto connotati residenziali o compatibili;
i) <i>edifici non funzionali al fondo agricolo:</i>	costruzioni esistenti in zona agricola non più utilizzate ai fini della conduzione del fondo rustico ed alle esigenze dell'azienda agricola ad essa collegate.

#### Art.42 ZTO E – Disciplina generale delle zone agricole

1. La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di indirizzo ex Art. 50 della L.R. 11/2004.

##### *Paragrafo 1 - Parametri di intervento*

2. Per l'edificazione in zona agricola vengono fissati i seguenti parametri:

Altezza dell'edificio (HEd)	L'altezza massima dei fabbricati residenziali non potrà superare 8.00 m. per un numero massimo di tre piani comprensivi dell'interrato. Limitatamente alle strutture agricole produttive potranno essere consentite altezze diverse da quelle indicate per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive.
Superficie coperta massima	La superficie coperta non potrà superare i 140 mq.

<sup>21</sup> Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

<sup>22</sup> Atti di Indirizzo – articolo 50 della LR n. 11 del 2004 DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012

*Paragrafo 2 - Usi previsti ed usi esclusi*

3. All'interno della Zona E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:

---

**a) residenza**, qualora già esistente alla data di adozione del P.I.

---

**b) residenza rurale**

Residenze per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili

---

**c) attività connesse al turismo ed escursionismo**

**c.1)** Agriturismo, ai sensi ed entro i limiti stabiliti dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo* e s.m.i.;

Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (*bed and breakfast*, affitta camere, ...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*.

---

**c.2)** Rifugi, malghe, posti di ristoro

In questa categoria sono compresi edifici di proprietà pubblica o privata quali, rifugi, posti di ristoro, malghe, ecc.; per i quali sono consentiti interventi funzionali alle specifiche esigenze della collettività e dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto del valore paesaggistico e storico testimoniale.

---

**c.3)** Attività ricettiva in residenza rurale o "Country House"

Dette attività possono essere localizzate:

- in edifici e fabbricati che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l'animazione sportivo – ricreativa, che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;
  - in edifici e fabbricati che presentino i caratteri tipici della ruralità e in edifici di interesse storico architettonico aventi dimensioni adeguate (dei quali il Comune dovrà redigere un censimento associato ad apposita schedatura), anche privi di pertinenza, avente le caratteristiche descritte al punto precedente, purché nel contesto di interventi di recupero e valorizzazione paesaggistico-ambientale da definirsi attraverso specifica convenzione.
- 

**c.4)** "Strutture ricettive in ambienti naturali" L.R.11/2013 nelle aree eventualmente individuate dal P.I. o da sue varianti

---

**d) Strutture agricole produttive e assimilabili**

**d.1)** strutture agricole produttive di cui alla lett. e) del precedente Territorio agricolo termini specifici;

**d.2)** attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione.

---

**d.3)** piccoli ricoveri e modesti manufatti.

In conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della L.R. 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie complessiva del fondo di pertinenza non inferiore a 800 mq.
- conformità a quanto definito all'Articolo 103 "Manufatti e strutture di arredo per esterni" dal Regolamento Edilizio.

I piccoli ricoveri e modesti manufatti di cui sopra sono ammessi in tutta la ZTO E agricola, con esclusione:"

- delle aree comprese dal P.A.T.I. tra le "Invarianti di natura ambientale".
  - delle aree "non idonee" per caratteristiche geologiche e idrogeologiche.
- 

4. Per gli edifici non più funzionali all'attività del fondo agricolo, previa verifica di adeguatezza dei manufatti sono inoltre consentibili le seguenti destinazioni:

---

**e) attività ricettive**

e.1) ristoranti,

e.2) bar,

e.3) strutture alberghiere,

---

**f) attività artigianali di servizio** (con laboratori e spazi espositivi connessi)

---

**g) uffici, studi professionali, attività terziarie**

---

**h) attività commerciali di vicinato**

---

**i) depositi e magazzini**

---

### Paragrafo 3 - Tipi di Intervento

5. All'interno della ZTO E sono consentiti tutti gli interventi nel rispetto degli eventuali gradi di protezione attribuiti, con la sola esclusione degli interventi di "ristrutturazione urbanistica".
6. Sui fabbricati eventualmente presenti, purché legittimamente autorizzati, gli interventi di miglioria funzionale ed estetica, che non comportino aumento di superficie o cambio di destinazione d'uso sono sempre ammessi, nel rispetto di eventuali gradi di protezione.
7. L'accesso ai fabbricati rurali, ivi compresi quelli ammessi a cambio di destinazione d'uso, deve avvenire attraverso strade comunali, vicinali, interpoderali esistenti, ovvero, in via prioritaria, attraverso il recupero, con eventuale adeguamento, di tracciati storici non più utilizzati.
8. Per i fabbricati con strutture inidonee e destinazioni non compatibili con la zona agricola sanati a seguito del condono edilizio sono ammessi interventi di manutenzione delle strutture esistenti, con il mantenimento delle destinazioni condonate. Al solo scopo di migliorare le condizioni igienico-sanitarie e provvedere al riordino degli insediamenti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione con destinazioni compatibili con la zona agricola.
9. Nelle aree boscate e nelle aree sopra i 1.600 m non è consentita la nuova edificazione, fatte salve le malghe, i rifugi e i bivacchi alpini, da disciplinare anche con specifiche varianti al P.I. anche con eventuali deroghe ai sensi dell'art. 44 c.10 della L.R. 11/2004.

### Paragrafo 4 - Interventi sugli edifici esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

10. Sono consentiti<sup>23</sup>, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e dei gradi di protezione eventualmente attribuiti:
  - gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni,
  - l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal P.I.
11. In recepimento a quanto sopra si specifica che:
  - a) relativamente all'ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente":
    - è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
    - l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente va dimostrata dal progettista incaricato, attraverso la predisposizione di una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post-intervento;
    - trova applicazione esclusivamente a favore degli edifici che, alla data di adozione del P.I. risultano essere già case di abitazione; nonché per gli edifici che possedendo i requisiti oggettivi richiesti dalla normativa in vigore per le abitazioni, sono individuati e normati come edifici non funzionali al fondo;
    - la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
    - va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità;
    - vale esclusivamente qualora non in contrasto con specifiche norme di tutela da parte del P.A.T.I. e/o del P.I.;
  - b) in relazione al concetto di "**rispetto integrale della tipologia originaria**", esso è rivolto a: il mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, anche quando ciò comporti una limitazione dimensionale degli interventi sul singolo edificio, in coerenza con le scelte di piano, finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi di ampliamento attraverso manufatti autonomi rispetto a quello oggetto di ampliamento, ma distributivamente collegati allo stesso, che rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento e/o quelle paesaggistiche del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente.
  - c) relativamente alla dicitura "**edifici da destinarsi a case di abitazione**" nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:
    - il recupero ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti per i fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T.I., se individuati e normati puntualmente dal P.I. o da sue varianti come *Edifici non funzionali al fondo agricolo*;
    - l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione esistente alla data precisata alla stessa lett. a), ma anche a edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel P.I. che ne consenta la variazione in destinazione abitativa;

<sup>23</sup> Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004,

- in conformità alla normativa vigente<sup>24</sup>, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. (P.A.T.I. + P.I.) ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968<sup>25</sup>, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione *in loco*, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; per "area agricola adiacente" si intende un'area:
    - esterna alla fascia di rispetto;
    - che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la *ratio* della norma;
    - che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
    - che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc....);
  - la possibilità per il recupero delle strutture edilizie esistenti per la residenza stabile dovrà rispettare i seguenti criteri:
    - edifici già utilizzati a residenza, ancorché in attuale stato di abbandono;
    - residenze rurali e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze del fondo;
    - disponibilità di un idoneo accesso veicolare;
    - collegamenti alle reti di approvvigionamento e smaltimento o impegno a provvedere in proprio all'approvvigionamento e smaltimento in forma autonoma nei limiti e con le modalità previste dalla legge;
  - il recupero delle strutture edilizie esistenti a destinazione residenziale e turistica è consentito altresì sugli immobili esistenti nei seguenti casi e condizioni:
    - residenze rurali e strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze del fondo, ancorché recuperati ai sensi della vigente legislazione;
    - disponibilità di un idoneo accesso veicolare e, in caso di accesso inidoneo, impegno a non richiedere adeguamenti viari;
- d) Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, itturismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.
12. Il progetto di recupero sarà soggetto alla stipula di una convenzione con la quale il privato si impegna a non richiedere al Comune o ad altri enti, la fornitura di allacciamenti a servizi, opere di urbanizzazione primaria (che eventualmente potrà realizzare e gestire a proprie spese), a non inquinare il territorio con scarichi di pozzi perdenti o con infrastrutture aeree e sotterranee, a non realizzare strutture viarie *ex novo*. Il progetto di recupero dovrà essere elaborato nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle tecniche costruttive tradizionali.

#### *Paragrafo 6 - Interventi di nuova edificazione*

13. La nuova edificazione è prevista in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza sia a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i. nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.
14. Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti NTO, ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

#### *Paragrafo 7 - Interventi su ruderi o fabbricati diroccati*

15. Sono da considerare ruderi o fabbricati diroccati i ruderi presenti nelle cartografie catastali. nel caso in cui esistano sul terreno i muri perimetrali o testimonianze fisiche aventi analogo valore (pietre d'appoggio) e ciò sia riscontrabile nelle cartografie edilizie depositate presso gli enti competenti, corredate da documentazione fotografica o iconografica;
16. per ruderi o fabbricati diroccati può essere ammessa la ricostruzione, nel rispetto integrale della tipologia originaria alle condizioni definite dalle presenti NTO; la ricostruzione è connessa alla sottoscrizione di un atto unilaterale contenente impegni a:
- confermare l'originaria destinazione a deposito-attrezzatura per l'attività manutentiva del fondo,
  - garantire la funzionalità alla conduzione del fondo indicato in uno specifico allegato progettuale
  - eseguire una corretta e regolare manutenzione dell'area boschiva e/o prativa, mantenendo queste ultime a prato sfalcato, evitando pratiche di pascolamento che alterino le caratteristiche paesaggistiche e floro-colturali del suolo
  - rispettare per la ricostruzione e l'eventuale cessione degli immobili le condizioni in materia di perequazione vigenti alla data di sottoscrizione dell'atto.
17. è ammessa la limitata traslazione del sedime:
- al fine di mantenere una distanza minima dalle strade di m. 5,0, salvo particolari allineamenti; nel caso si tratti di strada vicinale o interpoderale, la distanza può essere ridotta a m 3,0;
  - al fine di mantenere una distanza minima dai confini di m. 1,5.
18. Traslazioni di fabbricati diverse da quelle oggetto dal precedente comma costituiscono variante al Piano degli Interventi

<sup>24</sup> dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004

<sup>25</sup> Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967".

#### *Paragrafo 8 - Caratteri insediativi e architettonici*

19. Ogni edificazione nella ZTO E deve riferirsi alla semplicità ed economia formale propria dell'edilizia rurale tradizionale locale, escludendo il ricorso a repertori figurativi propri di altre tradizioni dell'architettura alpina. In particolare, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, siano essi destinati a residenza o a strutture agricole produttive, dovranno osservare le seguenti direttive:
- disporre l'edificio in modo da conseguire le più appropriate condizioni di rapporto con il suolo e di soleggiamento;
  - adottare forme planivolumetriche semplici e compatte, in armonia con il tipo edilizio e la tradizione costruttiva rurale,
  - evitare soluzioni in contrasto con l'assetto del suolo circostante; le opere di contenimento e di modellazione del suolo dovranno essere il più possibile limitate e, ove necessarie, dovranno essere armonicamente ed organicamente legate alla struttura edilizia, anche costituendone il "prolungamento" nello spazio aperto di pertinenza;
20. i caratteri architettonici dovranno conformarsi ai principi e alle specifiche indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel "Prontuario per la qualità architettonica e ambientale".
21. L'andamento della copertura di tutti i fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali prevalentemente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo alla linea di massima pendenza;
22. le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale; il materiale di copertura sarà in lamiera in rame o preverniciata di colore grigio scuro o marrone scuro, o in legno in tavole o "scandole" di tipo tradizionale; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico;
23. gli elementi di finitura esterna dovranno essere in pietra a facciavista o muratura intonacata, i trattamenti cromatici devono conformarsi a quelli consolidati nella tradizione costruttiva locale;
24. i fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali e avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; sono vietati avvolgibili; sono prescritti gli oscuri in legno, del tipo a libro o a ventola semplice;
25. Le aperture ricavate a traforo sulle pareti lignee vanno conservate nella forma e dimensioni originarie o realizzate ricorrendo al repertorio formale tradizionale.

#### *Paragrafo 10 - Accessibilità alle risorse paesaggistiche e naturalistiche*

26. In tutta la zona agricola possono essere perseguite iniziative ed interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse paesaggistiche e naturalistiche attraverso la creazione e/o il potenziamento di percorsi didattici, aree attrezzate, sentieri, percorsi-vita ecc. che non prevedano la realizzazione di nuovi edifici; tali iniziative sono ammesse previa delibera del C.C. che ne disponga la pubblica utilità o interesse.

#### *Paragrafo 11 - Strutture per la cura e il trattamento di animali di affezione*

27. Le aree idonee alla realizzazione di strutture per la cura ed il trattamento di animali di affezione sono ammesse dal P.I. in ZTO E.
28. Gli interventi relativi dovranno essere conformi a quanto definito della normativa regionale in materia. <sup>26</sup>.

### **Art.43 ZTO E - Strutture agricole produttive**

1. La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente<sup>27</sup>.
2. Le stalle e le altre strutture agricole produttive dovranno avere caratteristiche architettoniche e dimensionali in continuità con i tipi edilizi tradizionalmente destinati a tale scopo:
- per le stalle sono prescritte pareti in muratura per il basamento, legno per il rivestimento della parte superiore e le altre strutture;
  - quando le caratteristiche tipologiche e il contesto paesaggistico lo richiedono. il deposito del foraggio dovrà essere localizzato nei piani sovrastanti la stalla;
  - la forometria esterna dovrà riferirsi alle forme tradizionali della zona rurale: eventuali deroghe potranno essere concesse per comprovate esigenze sanitarie e per gli allevamenti zootecnici.

#### *A - Serre e vivai*

3. La realizzazione di serre è disciplinata dalla normativa vigente<sup>28</sup>.
4. Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a m. 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura delle colture.

<sup>26</sup> Legge Regionale 28 dicembre 1993, n. 60 "Tutela degli animali d'affezione e prevenzione del randagismo"

<sup>27</sup> Art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

<sup>28</sup> art. 44, comma 6 della L.R. n. 11/2004 e relativa Deliberazione n. 172/2010<sup>28</sup> con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

#### *B - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici*

5. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, autorizzate dall'AVEPA, così come previsto dalla L.R. n.11/2004 e dalla D.G.R. n.856/2012<sup>29</sup>.
6. Tali strutture in considerazione della presenza di copertura e/o chiusi o scoperti determinano eventuali distanze, così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

#### *C -Allevamenti zootecnici*

7. In relazione alle caratteristiche dell'allevamento e del sito nelle aree prossime all'allevamento dovrà essere prevista e concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale una sistemazione vegetale, con eventuale messa a dimora di arbusti e esemplari arborei propri del contesto di intervento, atti a mitigare l'impatto ambientale; con la richiesta di agibilità dovrà essere prodotta documentazione fotografica delle sistemazioni vegetali previste nel progetto e del sito oggetto di intervento.

#### **C.1 - ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI**

8. Nel territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico - industriali o allevamenti intensivi né l'utilizzo di fabbricati esistenti per questo tipo di allevamento.

#### **C.2 - ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI NON INTENSIVI**

9. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricole produttive, possono essere realizzati nel rispetto delle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.
10. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della normativa vigente<sup>30</sup>.
11. Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di:
  - adottare forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - utilizzare soluzioni architettoniche semplici, che si inseriscano in modo appropriato nel contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste all'Art. 42 Disciplina generale delle zone agricole al Paragrafo 6 - Interventi di nuova edificazione;
  - recuperare ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
  - realizzare percorsi carrabili e/o pedonali utilizzando preferibilmente pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

#### **Art.44 – ZTO E - Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa**

1. Le previsioni del P.I. per le aree di edificazione diffusa sono rivolte al recupero, il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino di caratteri edilizi dei nuclei di antica origine presenti nel territorio aperto, nel loro insieme e nelle singole unità edilizie.

#### *Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Usi previsti ed usi esclusi*

2. Nei nuclei di edificazione Diffusa le attività prevalenti sono quelle indicate all' Destinazione d'uso con le lettere R.
3. Possono essere conservate le attività esistenti connesse all'agricoltura, purché non determinino emissioni acustiche e atmosferiche o altri fenomeni di pressione giudicate dall'Ufficio Tecnico non più compatibili con il contesto residenziale.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali tutte quelle attività che a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

#### *Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Regole per gli usi*

5. La caratterizzazione funzionale della zona è data dalla prevalenza dell'uso Residenza
6. In eccezione a quanto definito ai precedenti commi, gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici di origine rurale dovranno conformarsi a quanto prescritto all'Art.15 *Cambio di destinazione d'uso*, Paragrafo *Norme specifiche per la riconversione di edifici di origine rurale*.
7. In casi specifici, previsti dalle presenti NTO, l'Ufficio Tecnico del Comune può ammettere prevalenza di destinazioni d'uso differenti, anche in edifici monofunzionali, purché non pregiudichi la caratterizzazione residenziale del contesto nel quale ricade l'intervento.

#### *Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Tipi di intervento*

8. Sono previsti interventi su spazi e su edifici esistenti, nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti.
9. Gli elaborati del P.I. individuano puntualmente le aree nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione,
10. Le aree non interessate da edifici esistenti o di nuova realizzazione debbono restare non edificate, fatta salva la possibilità di realizzare attrezzature e spazi ad uso pubblico, compatibilmente con la tutela del tessuto storico.

<sup>29</sup> DGR n. 856 del 15/05/2012; Aggiornamento degli Atti d'indirizzo lettera d) - edificabilità zone agricole di cui alle deliberazioni n. 3178/2004 e n. 329/2010

<sup>30</sup> L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012

11. All'interno delle aree di edificazione diffusa è possibile recuperare costruzioni accessorie esclusivamente:
- previa demolizione di tutte le superfetazioni degradanti presenti negli spazi di pertinenza.
  - a condizione che gli interventi non incidano nella determinazione del rapporto di copertura esistente.
12. Le superfici di pertinenza agli edifici devono essere sistemate con trattamenti tipici del paesaggio storico laddove siano presenti superfici permeabili (a prato, a orto, a giardino...) le stesse dovranno essere il più possibile conservate.

*Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Modalità di intervento*

13. Si attuano con intervento edilizio diretto tutti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, nel rispetto delle presenti NTO e del grado di protezione attribuito all'edificio;
14. si attuano con intervento edilizio convenzionato gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia che comportino un incremento del carico insediativo, qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

*Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Parametri d'intervento*

15. I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

Superficie coperta (SC) max	Massima 140 mq.;
Altezza dell'edificio (HEd) max.	8,00 m.
Numero di piani dell'edificio	Massimo tre piani comprensivi di piano interrato

*Nuclei consolidati negli ambiti di edificazione diffusa - Repertorio normativo*

**EDIFICAZIONE DIFFUSA DI COLCUC**

Ed.Diff	1	Colcuc	
Ed.Diff	2	Colcuc	

Norme specifiche sugli edifici di Colcuc

N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	casa unitaria	buono	-
2	casa unitaria	mediocre	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	mediocre	

**EDIFICAZIONE DIFFUSA DI CANAZEI**

Ed.Diff.	3	Canazei	<p>Nella zona sono comprese due aree interessate da norme particolari <u>np01</u></p> <p>Nell'area è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale avente volume edificabile (VEd) non superiore a mc.700 e due piani fuori terra.</p> <p><u>np09</u></p> <p>L'area è connessa a un atto unilaterale d'obbligo e relativa previsione di intervento. Quest'ultima riguarda la ricostruzione di un fabbricato gravemente danneggiato da un incendio, con la modifica delle misure di tutela originariamente previste per l'edificio.</p> <p>Constatata la compromissione delle strutture, viene eliminato il grado di protezione. Sono pertanto ammesse la demolizione completa dei ruderi del fabbricato e la ricostruzione di quest'ultimo, confermando la presenza di due unità abitative.</p> <p>La ricostruzione potrà comprendere limitate traslazioni del nuovo edificio rispetto al sedime originario.</p> <p>È prevista la possibilità di ampliare il volume originario fino ad un massimo di 300 mc. aggiuntivi.</p> <p>Dovrà essere garantita la conservazione dei principali connotati formali dell'edificio e il ruolo di quest'ultimo nel paesaggio urbanizzato di Canazei, in coerenza con quanto rappresentato negli allegati progettuali all'atto unilaterale.</p>
----------	---	---------	--

			Nella realizzazione dell'edificio dovrà essere garantito l'uso di materiali, nonché l'impiego di trattamenti cromatici e superficiali consolidati nella tradizione costruttiva locale, affinché sia assicurato un corretto ripristino del paesaggio urbanizzato preesistente all'incendio.
Ed.Diff.	4	Canazei	
Ed.Diff.	5	Canazei	
Ed.Diff.	6	Canazei	
Ed.Diff.	7	Canazei	

<u>Norme specifiche sugli edifici di Canazei</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	casa unitaria	buono	Edificio gravemente danneggiato da incendio
2	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	Edificio gravemente danneggiato da incendio
3	casa antica in muratura e legno	rilevante	Edificio gravemente danneggiato da incendio. Ristrutturazione edilizia con ampliamento
4	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
5	Casa in muratura non antecedente al 1900	mediocre	-
6	Casa in muratura non antecedente al 1900	nessuno	Edificio gravemente danneggiato da incendio

#### **EDIFICAZIONE DIFFUSA DI ROVEI**

Ed.Diff.	8	Rovei	
----------	---	-------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Rovei</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	stalla - fienile (mason) antico	buono	-
2	casa antica in muratura e legno	nessuno	
3	casa in muratura (non antecedente al 1900)	buono	
4	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
5	casa antica in muratura	nessuno	

#### **EDIFICAZIONE DIFFUSA DI RU**

Ed.Diff.	9	Ru	
----------	---	----	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Ru</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	casa di recente costruzione		-
2	casa unitaria	buono	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	rilevante	

4	casa antica in muratura e legno	rilevante	
5	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA DI PONT

Ed.Diff.	10	Pont	
----------	----	------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Pont</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	stalla - fienile (mason) antico	buono	-
2	casa antica in muratura e legno	buono	-

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA DI COSTALTA

Ed.Diff.	11	Costalta	
----------	----	----------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Costalta</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
2	casa antica in muratura	mediocre	-
3	stalla - fienile (mason) antico	buono	
4	stalla - fienile (mason) antico	mediocre	
5	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA DI TROI

Ed.Diff.	12	Troi	
----------	----	------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Troi</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	casa antica in muratura e legno	buono	-
2	stalla - fienile (mason) antico	buono	

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA DI CLEVAZZA

Ed.Diff.	13	Clevazza	
----------	----	----------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici di Clevazza</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	stalla - fienile (mason) antico	buono	-
2	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA DI BONATA

Ed.Diff.	14	Bonata	
Ed.Diff.	15	Bonata	
Ed.Diff.	16	Bonata	

<u>Norme specifiche sugli edifici di Bonata</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	-
2	stalla - fienile (mason) antico	buono	
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	

#### **EDIFICAZIONE DIFFUSA DI FRENA**

Ed.Diff.	17	Frena	
Ed.Diff.	18	Lastei	

<u>Norme specifiche sugli edifici di Frena</u>			
<i>N°</i>	<i>Tipo Edilizio Insediativo</i>	<i>Interesse involucro</i>	<i>Note</i>
1	casa antica in muratura	mediocre	-
2	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	
3	stalla - fienile (mason) antico	buono	
4	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
5	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	
6	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	
7	casa antica in muratura e legno	rilevante	

#### **Art.45 ZTO E - Aree della zona agricola con norme specifiche. Edifici non funzionali al fondo agricolo**

1. Il P.I. prevede norme per gli Edifici non funzionali al fondo agricolo finalizzate alla loro individuazione e possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole.
2. L'individuazione di edifici non funzionali al fondo agricolo avviene:
  - a) nel rispetto dei seguenti motivi, che giustificano la non funzionalità di un fabbricato:
    - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
    - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
  - b) previa presentazione di:
    - una relazione, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la non funzionalità del fabbricato e i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
    - una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato alla data di approvazione del P.A.T.I.
3. Il cambio di destinazione degli edifici non più funzionali al fondo agricolo in residenza stabile è ammesso a condizione che il proprietario si impegni a mantenere integro sotto il profilo ambientale, idrogeologico e forestale il terreno di pertinenza dell'edificio storicamente rilevabile. Tale superficie andrà vincolata all'edificio con apposito atto che dovrà prevedere la non alienabilità dell'edificio in modo disgiunto dal terreno di pertinenza per un periodo non inferiore a dieci anni. In ogni caso, il terreno esaurisce la propria capacità edificatoria e non è computabile ai fini dell'edificabilità ai sensi della L.R. 11/04.
4. Per tutti i fabbricati individuati come edifici non funzionali al fondo agricolo, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola E. In particolare, fatti salvi i casi di particolare interesse tipologico ed architettonico che non hanno mai avuto destinazione rurale, gli edifici dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica di quei manufatti che, per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri dei luoghi;
  - b) si dovrà verificare la dotazione esistente di opere di urbanizzazione e, ove richiesto dal carico urbanistico generato dalla variazione d'uso, gli interventi necessari per il loro adeguamento, da eseguirsi a cura e spese del proponente;
  - c) dovrà essere adeguata la dotazione di aree a parcheggio;
5. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferite alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.
6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico dell'intestatario del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

#### **Art.46 Aree agricole con tutela paesaggistica di interesse locale**

Gli elaborati grafici individuano con specifica grafia le "Aree agricole con tutela paesaggistica di interesse locale", confermando forme di tutela già presenti nel PRG previgente; in tali aree:

- è vietata ogni edificazione;
- è prescritta la conservazione dei tradizionali muri di sostegno in pietra e di ogni altro manufatto tradizionale esistente, compresi i percorsi pedonali e le mulattiere;
- il ripristino dei manufatti tradizionali degradati dovrà avvenire con materiali e tecniche congruenti.

## Capo IV Gli spazi dei servizi e delle attrezzature

### Art.47 ZTO Fc Spazi per attrezzature di interesse comune

#### *ZTO Fc - Usi previsti ed usi esclusi*

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale.
2. È ammesso l'uso residenza per l'eventuale abitazione connessa alla conduzione dell'attrezzatura.

#### *ZTO Fc - Tipi di intervento*

3. Sono ammessi sia interventi su aree ed edifici esistenti, sia interventi di nuova edificazione.

#### *ZTO Fc - Modalità di Intervento*

4. Intervento edilizio diretto nel caso di iniziativa pubblica; intervento edilizio convenzionato nel caso di iniziativa privata.

#### *ZTO Fc - Parametri di intervento*

5. Di norma l'edificazione nelle Zone FC dovrà rispettare i seguenti parametri di intervento:

Indice di Copertura (IC) max	50%
Altezza dell'edificio (HEd) max.	10,00 m.
Numero di piani dell'edificio	Non sono ammessi più di tre piani

#### *ZTO Fc - Norme specifiche per costruzioni di natura particolare di pubblica utilità*

6. La localizzazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni particolari aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, centrali di trasformazione etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria, collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
  1. Per impianti privati la distanza dai confini, dai fabbricati e dalle sedi stradali resta disciplinata dalla normativa riguardante la zona interessata.
  2. Le costruzioni a servizio delle reti di distribuzione elettriche, gas e telefonica, etc., ricadenti nelle zone edificate, in caso di provata impossibilità, potranno essere posizionate anche a distanze inferiori a quelle di norma prescritte.

#### *Interventi nei cimiteri e nelle relative fasce di rispetto*

3. Il P.I. individua:
  - a) la fascia di rispetto ad esso associata ai sensi dell'art.41 c.4bis della L.R.11/2004;
  - b) la fascia oggetto di riduzione ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie".
4. Per le aree comprese all'interno di tali fasce vengono indicate le destinazioni di zona.
5. All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.
6. Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.
7. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, il cambio di destinazione d'uso, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.
8. È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

#### *Zona Fc - Repertorio normativo*

n°	Tipo di attrezzatura	Localizzazione e note
1	Magazzino comunale, Stazione Vigili del Fuoco volontari, Ambulanza-Sede Croce Bianca	via Fursil n. 16 e 17
2	Ecocentro	S.P. 251 Km. 154+100 loc. Rucavà
3	Centro visite Miniere del Fursil	Via Pont s.n.c.
4	Centro visite Miniere del Fursil	Via Pont s.n.c.

## Art.48 ZTO Fs Spazi scoperti verdi e pavimentati per la socialità, il tempo libero e lo sport

### ZTO Fs - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le aree attrezzate per verde gioco e sport sono caratterizzate dagli usi "Spazi scoperti attrezzati verdi o pavimentati" e Servizi ed attrezzature di uso collettivo", limitatamente a "Servizi sportivi" e Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo;
2. l'attività Attrezzature ricettive e pubblici esercizi è ammessa per consentire l'insediamento di bar e servizi simili.

### ZTO Fs - Tipi di intervento

3. Sono ammessi sia interventi su aree ed edifici esistenti, sia nuove sistemazioni e interventi di nuova edificazione.

### ZTO Fs - Modalità di Intervento

4. Intervento edilizio diretto nel caso di iniziativa pubblica; interventi edilizio diretto convenzionato nel caso di iniziativa privata.

### ZTO Fs - Parametri di intervento

Indice di edificabilità fondiaria (IF) max.	0,03 mc/mq. per strutture accessorie. È ammesso in aumento al valore consentito per l'eventuale copertura del terreno di gioco del tennis o di equivalente superficie con struttura aerostatica. Per gli interventi di iniziativa pubblica non sono stabilite densità massime per gli edifici di servizio.
---	--

### Prescrizioni particolari

5. Nella definizione dei programmi funzionali e delle sistemazioni paesaggistiche delle aree destinate a verde pubblico attrezzato, particolare attenzione dovrà essere riservata al ruolo che gli interventi svolgono nella qualificazione del paesaggio; pertanto:
  - gli impianti dovranno essere progettati in modo tale da salvaguardare la vegetazione di pregio esistente;
  - la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere di tipo locale e dovrà essere messa a dimora e mantenuta a conveniente distanza dalle strade;
  - gli impianti sportivi non dovranno costituire elemento di degrado paesistico né causa di rumore, pericolo o disturbo alle altre attrezzature;
  - le recinzioni potranno essere ammesse solo ove necessarie per scongiurare il manifestarsi di interferenze pericolose tra diversi tipi di attività e dovranno essere realizzate con elementi naturali (riporti di terra, formazioni arbustive lineari) associati, se necessario, a reti metalliche.
  - È vietato in ogni caso qualunque tipo di recinzione in muratura o che rappresenti un elemento di discontinuità paesistica.

### Norme specifiche per le sottozone Fs 100

6. Il Piano degli Interventi classifica in zona Fs, identificate con il solo codice numerico 100 "Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano" anche alcune aree libere (sia di proprietà pubblica, sia privata) localizzate all'interno del sistema insediativo;
7. le ZTO FS con codice 100 svolgono un ruolo:
  - di salvaguardia delle "permeabilità ecologica" dello spazio abitabile;
  - di margine del territorio aperto o di connessione tra diverse parti del sistema insediativo.
8. Le aree classificate come Fs 100 sono inedificabili; quando non diversamente specificato, oltre a interventi di sistemazione e assetto degli spazi aperti sono ammessi:
  - interventi su eventuali edifici esistenti;
  - la realizzazione dei dispositivi di mitigazione e compensazione idraulica.

### Zona Fs - Repertorio normativo

n°	Tipo di attrezzatura	Localizzazione e note
1	Piazze e spazi pedonali per la sosta	Villagrande
2	Piazze e spazi pedonali per la sosta – marciapiede	Villagrande
3	Area di sosta - Belvedere	Villagrande
4	Giardino pubblico	Villagrande
5	Campo sportivo	Villagrande
6	Belvedere	Il "Belvedere" è costituito da un'area pavimentata attrezzata con sedute ed elementi di arredo per la sosta, un fabbricato destinati ad attività di ristorazione e un'area di parcheggio.

	Sono ammessi interventi sugli edifici e gli spazi aperti esistenti.
--	---

#### **Art.49 ZTO - Fp Aree per parcheggi**

##### *ZTO Fp - Usi previsti ed usi esclusi*

1. Le aree per parcheggi sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P).
2. Sono previsti altresì "Spazi scoperti verdi" con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica.
3. Negli elaborati grafici di progetto la presenza del solo codice 95, privo del cartiglio della ZTO Fp identifica un'area a parcheggio di limitata estensione, integrata al sistema della mobilità.

##### *ZTO Fp - Tipi di intervento*

4. Sono ammessi sia interventi sugli spazi esistenti (anche al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili), sia la realizzazione di nuove aree per la sosta.

##### *ZTO Fp - Modalità di Intervento*

5. Intervento edilizio diretto nel caso di iniziativa pubblica; interventi edilizio diretto convenzionato nel caso di iniziativa privata.

##### *ZTO Fp - Prescrizioni particolari*

6. Nella sistemazione delle aree a parcheggio deve essere limitata all'indispensabile l'alterazione dei luoghi.
7. Negli elaborati grafici di progetto con il codice "96" sono indicate le autorimesse esistenti di uso privato; qualora ciò non sia escluso da specifiche discipline di tutela ambientale nuove autorimesse interrato possono essere ammesse, a condizione che l'andamento del terreno lo consenta senza creare eccessivi sbancamenti.
8. Per i parametri e norme relative ai parcheggi si rinvia al Regolamento edilizio.

##### *Zona Fp - Norme specifiche per i parcheggi attrezzati con stalli e colonnine per la ricarica di veicoli elettrici*

9. Gli elaborati progettuali del Piano individuano con specifica grafia i parcheggi che per le loro caratteristiche localizzative e/o estensione, costituiscono localizzazione preferenziale per l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici e stalli di parcheggio dedicati. Una diversa localizzazione di tali spazi e attrezzature è possibile e non costituisce variante al Piano degli Interventi.

## **Capo I Le reti della mobilità**

### **Art.50 Viabilità esistente**

1. Nei contesti urbanizzati gli elaborati grafici del P.I. delimitano le strade esistenti con linea continua, generalmente associata dall'assenza di una grafia riferita alla ZTO.
2. Le strade esistenti comprendono sia tracciati di proprietà pubblica, sia ambiti di proprietà privata, che svolgono un ruolo di distribuzione e di accesso automobilistico alle aree urbanizzate.
3. Laddove non ne sia previsto il potenziamento, i tracciati viari dovranno mantenere le caratteristiche funzionali esistenti, salvaguardandone o migliorandone, ove possibile, le caratteristiche in termini di sicurezza, fruibilità, comfort e impatto ambientale.

### **Art.51 Spazi per la mobilità non automobilistica**

1. Nelle tavole di progetto il P.I. individua i principali percorsi pedonali, le caratteristiche dei quali sono definite nel Regolamento Edilizio, al quale si rinvia.
2. Lungo i percorsi pedonali le superfici non utilizzate per il transito andranno sistemata a verde o pavimentate ed eventualmente attrezzate con elementi di arredo e spazi per la sosta.
3. Con la grafia utilizzata per i percorsi pedonali, negli elaborati del P.I. sono ripresi i percorsi della viabilità silvopastorale, evidenziandone il ruolo di elementi di relazione tra i nuclei della struttura insediativa e le risorse agricole e forestali.

### **Art.52 Nuova viabilità**

1. I nuovi tracciati di viabilità previsti dal Piano, comprendendo tra questi i nuovi tracciati inseriti negli strumenti urbanistici attuativi di nuova formazione, dovranno essere assoggettati ad un apposito progetto; le caratteristiche del tracciato dovranno conformarsi a quanto previsto dal Codice delle Strada e dalle norme specifiche dell'ambito di intervento.
2. La costruzione di nuove strade e gli interventi di ampliamento-trasformazione di strade esistenti dovranno accompagnarsi alla contestuale modellazione delle scarpate e sistemazione con specie erbacee ed arbustiva autoctone.

**Art.53 Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le nuove previsioni. Sugli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.I. non si applica a:
  - i procedimenti, avviati a seguito di istanze presentate prima della data di adozione del presente P.I.
  - le varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi efficaci alla data di adozione del presente P.I., purché le stesse non prevedano aumento del carico insediativo;
  - i progetti di opere pubbliche per i quali, alla data di adozione del presente P.I., sia intervenuta l'approvazione del progetto;
3. sono considerati compatibili con il presente P.I. i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche, approvati alla data di adozione del presente P.I.

**Art.54 Invarianza urbanistica. Disciplina transitoria**

Al fine di garantire il requisito di invarianza urbanistica a seguito dell'acquisita efficacia del Regolamento edilizio, nei diciotto mesi successivi all'approvazione del Piano degli Interventi, in fase di prima applicazione dello stesso, si considera vigente un regime di salvaguardia; pertanto, qualora il volume e le sagome edilizie risultanti dall'applicazione del Nuovo Regolamento Edilizio risultino sensibilmente superiori e più rilevanti di quelli consentiti del PRG, si dovrà utilizzare la modalità di calcolo più restrittiva.

**Art.55 Norme abrogate**

Con l'approvazione del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del PRG previgente, fatta eccezione per le Norme di Attuazione dei Piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti e non ancora scaduti, nonché di quelli presentati e adottati prima della data di adozione del presente P.I.; decorso il termine di validità decennale dei P.U.A. rimane fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare (nella costruzione di nuovi edifici o modificazione di quelli esistenti) gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel P.U.A. stesso.

**Art.56 Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme delle presenti N.T.O. si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

**Art.57 Poteri di deroga**

1. L'Autorità Comunale, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare titoli abilitativi, in deroga alle norme e alle previsioni del P.I. nei casi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e s.m.i.
2. L'Autorità Comunale potrà esercitare, altresì, i poteri di deroga al P.I. consentiti da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di calamità naturali o cause di forza maggiore.

## Parte II. Disciplina dei luoghi

## Capo I Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano

### Art.58 Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate

1. Ai sensi dall'art.18 comma 7 della L.R.11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a:
  - aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati,
  - nuove infrastrutture,
  - aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
  - vincoli preordinati all'esproprio.
2. Le aree di cui al precedente comma sono contrassegnate nell'elaborato cartografico "P.I. Zone significative" da specifica grafia a righe rosse oblique e simbolo dell'asterisco dello stesso colore, nella tabella seguente è indicata la localizzazione delle aree di nuova introduzione o confermate dal Primo Piano degli Interventi.

ZTO di appartenenza	Localizzazione	Strumento attuazione	Inizio decorrenza
C1.2/5	Costa	P.U.A.	P.I.
C1.2/14	Rucavà	P.U.A.	P.I.

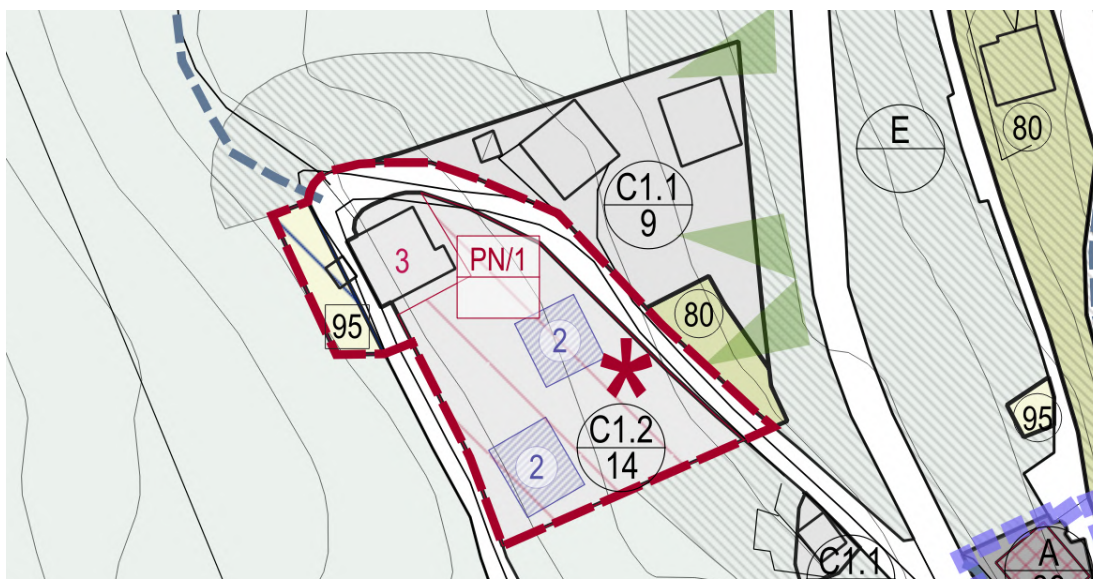
### Art.59 Progetti Norma

1. Il Piano degli Interventi prevede i seguenti Progetti Norma:

Progetto Norma	Tipo di trasformazione / modificazione
P.N.1 - Nuovi edifici residenziali a Rucavà	Sviluppo edilizio e integrazione di opere di urbanizzazione
P.N.2 – Strutture ricettive in via Riz	Sviluppo di nuove attrezzature ricettive e integrazione di opere di urbanizzazione
P.N.3 - Nodo urbano di via Varazza	Completamento e integrazione di opere di urbanizzazione
P.N.4 – Recupero e valorizzazione di preesistenze a Villagrande	Recupero
P.N.5 – Pian	Riordino e qualificazione
P.N.6 – Fedare	Riordino e qualificazione
P.N.7 – Enrosadira	Sviluppo di nuove attrezzature ricettive

2. Nei paragrafi seguenti, per ciascun Progetto Norma sono illustrati obiettivi, dati quantitativi, modalità di intervento e criteri per le eventuali successive fasi di pianificazione e/o per la progettazione degli interventi.
3. Le immagini che accompagnano i Progetti Norma, quando sono estratte dagli elaborati cartografici di progetto, hanno il solo scopo di facilitare la localizzazione dell'intervento e non hanno valore normativo.

P.N.1 – Rucavà



Il Progetto Norma prevede la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale nella frazione di Rucavà, a valle del centro storico e della S.R.203. Il progetto rielabora una previsione del PRG previgente, ridimensionandone l'estensione in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I.

Z.T.O. di appartenenza

C1.2, Fp/95, elementi del sistema della viabilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	3.145
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)		
parcheggi		MQ.	220
<u>Residenze ed attività economiche</u>	SF	MQ.	2.218
Residenze (volumetria predefinita 600 mc. per edificio, oltre all'esistente)	VEd (max)	MC.	1.200

Strumento di intervento

PUA esteso all'intera area del Progetto Norma. In assenza di PUA:

- sono ammessi tutti gli interventi sull'edificio esistente;
- con permesso di costruire convenzionato può essere ammessa la realizzazione parziale – limitatamente a un edificio – purché sia elaborato un progetto unitario dell'area e si proceda all'allargamento fino alla larghezza minima di m.3,5 della viabilità comunale esistente, per tutto il tratto necessario per accedere al nuovo edificio.

Criteria per gli interventi

Non potranno essere previsti più di due edifici.

Gli interventi di ampliamento della sede stradale dovranno comprendere idonee piazzole di interscambio.

Qualora l'intervento sia attuato per stralci (sia di un PUA, sia di un progetto unitario) dovrà essere realizzata una superficie a parcheggio pubblico non inferiore a due posti auto per ciascun edificio.

P.N.2– Strutture ricettive in via Riz



Obiettivo degli interventi è la realizzazione di una struttura ricettiva in un'area localizzata all'ingresso del centro di Villagrande. Il progetto Norma conferma la destinazione turistico ricettiva dell'area comprendendola entro un più ampio ambito nel quale sono contenuti spazi per la viabilità interna e la sosta, sia a servizio della struttura ricettiva, sia a uso pubblico nonché aree verdi private, di pertinenza della struttura.

Z.T.O. di appartenenza

De, Fs80, Fp, elementi de sistema della viabilità (pubblica e privata)

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	4.010
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	
aree a parcheggio (da definire in sede di convenzione)	MQ.	-
<u>Residenze ed attività economiche</u>	SF	
Residenze a volumetria predefinita ( )	VEd (max) MC.	2.375

Strumento di intervento

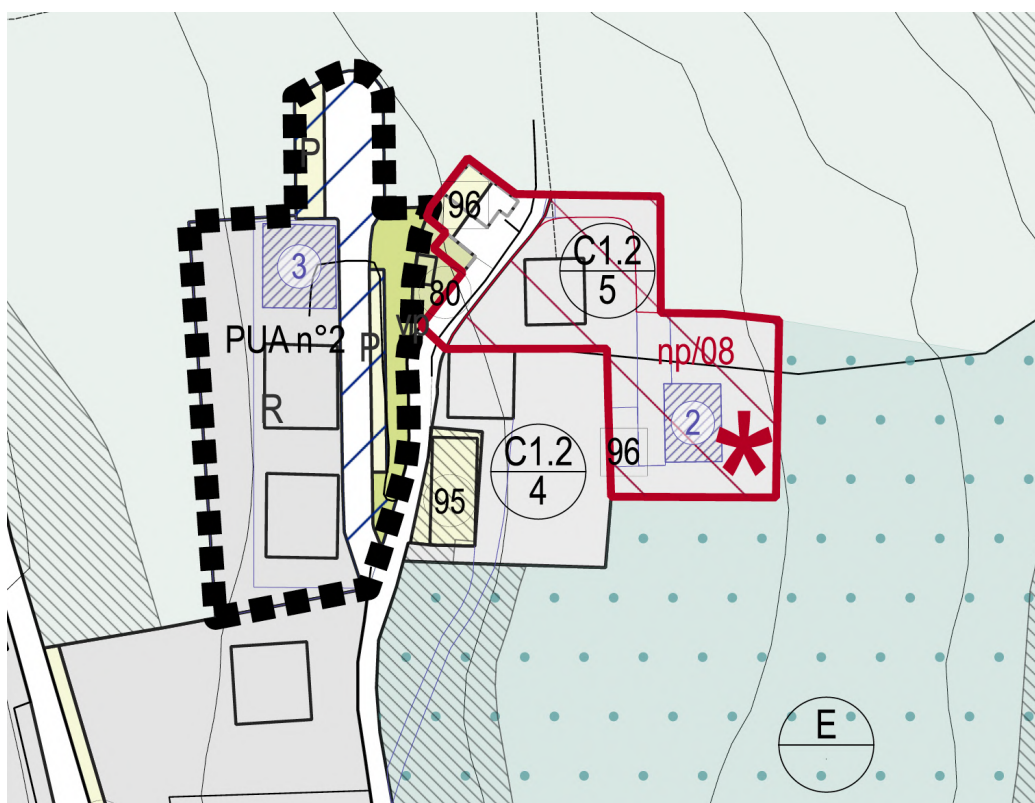
Intervento edilizio convenzionato sulla base di un progetto unitario esteso all'intera area del Progetto Norma

Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del progetto unitario, traslazioni dei limiti delle zone funzionali a un più razionale e sostenibile assetto paesaggistico dell'area non costituiscono variante al P.I. a condizione che

- non venga ampliata la superficie classificata in ZTO D3
- non sia ridotta la superficie classificata in ZTO Fs80

La convenzione dovrà definire l'estensione delle eventuali superfici a parcheggio (e connessa viabilità di accesso) da destinare a uso pubblico



Obiettivo del Progetto Norma è il riordino e consolidamento di un'area già in precedenza interessata da un PUA realizzato solo parzialmente. In particolare, il P.I.:

- si propone l'allargamento della viabilità comunale fino a una larghezza minima di m. 3,50, con la demolizione di alcune strutture precarie esistenti e la realizzazione, nelle stesse aree, di uno spazio per l'inversione di marcia, nonché di autorimesse e spazi di parcheggio privati.
- conferma la previsione (contenuta nel previgente PRG) di un nuovo edificio con destinazione residenziale, stabilendone la volumetria predefinita.

Z.T.O. di appartenenza  
C1.2

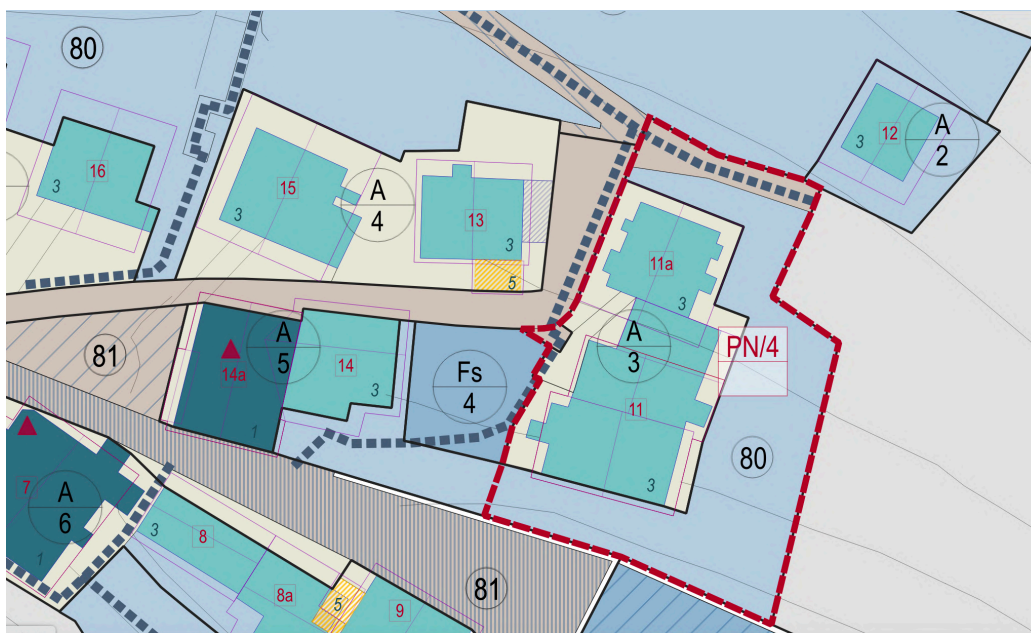
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	1.830
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	-
<u>Residenze ed attività economiche</u>	SF	MQ.	1.520
Residenze (volumetria predefinita, oltre all'esistente)	VEd (max)	MC.	600

Strumento di intervento

PUA esteso all'intera area del Progetto Norma. In assenza di PUA:

- sono ammessi tutti gli interventi sull'edificio esistente;
- la realizzazione del nuovo edificio può essere ammessa con permesso di costruire convenzionato, purché sia elaborato un progetto unitario dell'area e si proceda:
- all'allargamento fino alla larghezza minima di m.3,5 della viabilità comunale esistente,
- nella aree attualmente occupate da strutture precarie siano realizzati almeno due posti auto ad uso pubblico.

P.N.4. – Recupero e valorizzazione di preesistenze a Villagrande



Obiettivo del Progetto Norma è la realizzazione di interventi di recupero e qualificazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti di pertinenza, dando attuazione a un programma funzionale che valorizzi le qualità architettoniche e paesaggistiche del centro antico di Villagrande.

La destinazione dell'edificio localizzato a valle (n°11a) dovrà essere coerente con le norme specifiche per il recupero degli edifici di origine rurale, privilegiando, tra le destinazioni ammesse, quella turistico ricettiva. Considerata la consistenza dei volumi edilizi coinvolti nell'intervento, l'abitazione di pertinenza dell'attività produttiva da insediarsi nell'edificio 11a dovrà essere realizzata nell'edificio a monte (identificato con il n°11).

L'area è caratterizzata da una accessibilità quasi esclusivamente pedonale, che il Piano degli Interventi si propone di mitigare, prevedendo la realizzazione di un percorso pedonale pavimentato, collegato con gli spazi di parcheggio localizzati a nord-ovest, lungo il ramo di via Varazza che delimita a nord il centro storico di Villagrande. L'utilizzo carrabile del percorso dovrà essere riservato ai mezzi di emergenza e i soli frontisti - per attività di carico/scarico e particolari, giustificate esigenze di accessibilità.

Z.T.O. di appartenenza  
A, Fs80,

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	1.270
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	
<u>Residenze ed attività economiche</u>	SF	MQ.	.....
Residenze (non sono consentiti ampliamenti)	VEd.(max)	MC.	0
Attività ricettive (non sono consentiti ampliamenti)		MC.	0

**Strumento di intervento**

PUA esteso all'intera area del Progetto Norma. In essenza di PUA

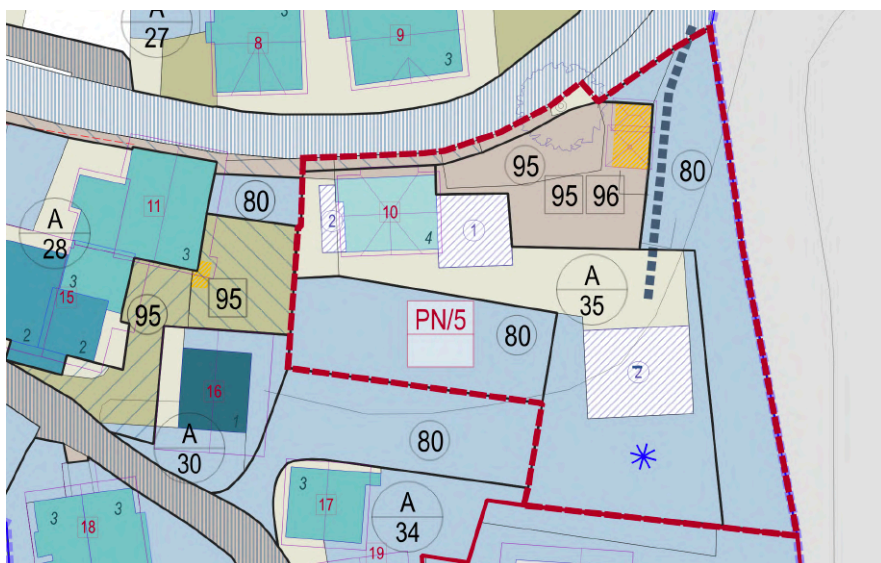
- sono consentiti interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e delle destinazioni d'uso ammesse;
- non potranno essere previste nuove unità abitative.

**Criteri per gli interventi**

Il programma funzionale dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle presenti NTO per il recupero e la riconversione degli edifici di origine rurale.

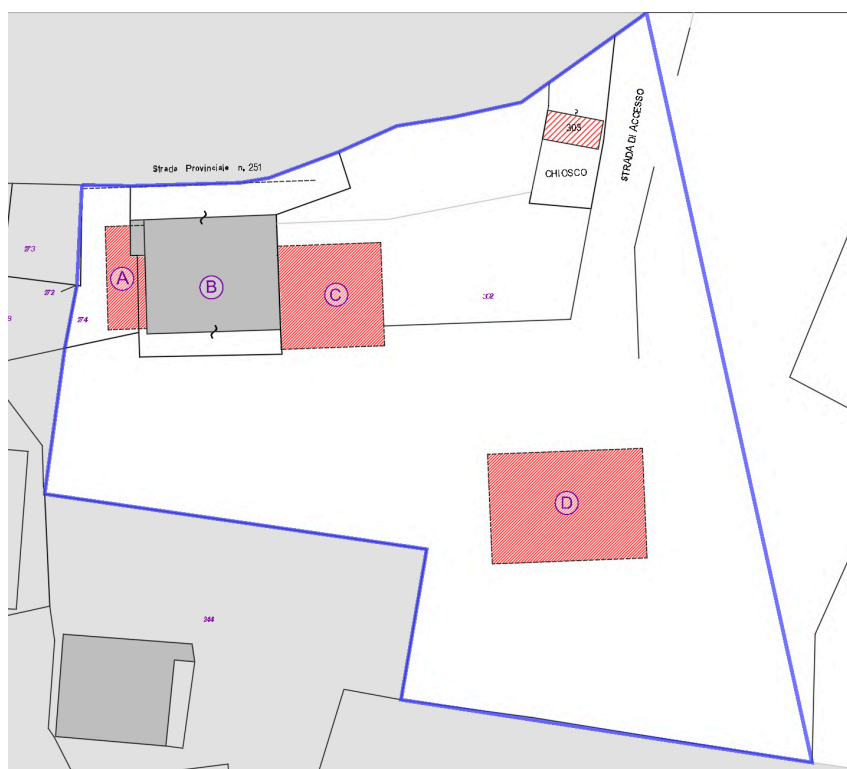
Gli interventi di ristrutturazione dell'edificio residenziale (n°11), laddove siano riconosciuti un degrado strutturale non più reversibile e un potenziale rischio per la pubblica incolumità, potranno comportare la demolizione con ricostruzione del fabbricato. Al fine di garantire la tutela di un contesto storico di pregio, in relazione alle condizioni di degrado riconosciute, gli interventi sugli edifici dovranno conservare, ripristinare o riprodurre le caratteristiche tipologiche, architettoniche e gli eventuali elementi decorativi connotanti il paesaggio urbanizzato.

P.N. 5 – Pian



Il Progetto Norma si propone il consolidamento e qualificazione di un'attività esistente attraverso una serie di interventi:

- Interventi A) B) C) ampliamento dell'attività commerciale/turistico ricettiva;
- l'ampliamento dell'area destinata a parcheggio e terrazza connessa all'attività di ristorazione;
- realizzazione di un marciapiede a uso pubblico, avente la profondità indicata negli elaborati grafici allegati ed estensione corrispondente ai fronti, sia esistenti, sia in progetto, rivolti verso la S.P.251.
- Intervento D) realizzazione dell'abitazione del titolare o del gestore dell'attività produttiva, ma separata da quest'ultima, avente volume edificabile non superiore a 600 mc., accessibile da via Codalonga (la grafia progettuale di "percorso pedonale" indica altresì il tracciato preferenziale per l'accessibilità carrabile).



Individuazione degli interventi A, B, C e D

Z.T.O. di appartenenza

A, Fs80, Fp, elementi del sistema della viabilità (marciapiede)

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	1.985
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)		
Marciapiede		MQ.	30
<u>Residenze ed attività economiche</u>			
attività ricettive e di ristorazione (volume in ampliamento)	VEd.(max)	MC.	488
residenze (volumetria predefinita)	"	MC.	600

#### Strumento di intervento

Intervento edilizio convenzionato sulla base di Progetto Unitario esteso all'intera area del Progetto Norma.

Elaborati grafici e i dati quantitativi sono specificati nelle pagine seguenti.

Negli schemi grafici le misure riferite al fabbricato B costituiscono previsione puntuale Art.17 c.3 lett.b) della L.R.11/2004 per quanto riguarda:

- la distanza minima da mantenere dalla S.P.251, tale misura costituisce prescrizione inderogabile
- l'estensione massima del fronte riferito alla distanza di cui alla precedente lettera a).

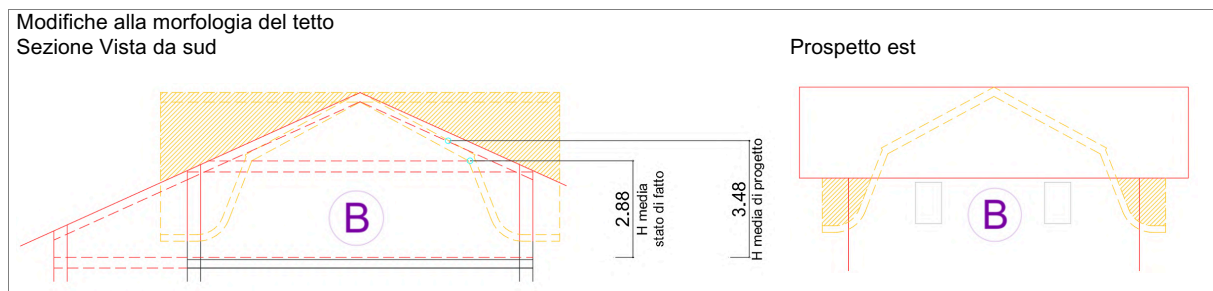
#### Intervento A - Ampliamento lato Ovest per adeguamento igienico sanitario e funzionale del fabbricato ad uso bar e turistico ricettivo (comprende una deroga alle distanze minime stabilite dal D.M.1444/1968)

- Piano interrato: centrale termica e deposito pellet, vano scale;
- piano Terra: vano scale, cucina e servizi igienici bar;
- piano primo e secondo: vano scale, locali a servizio attività turistico ricettiva
- Superficie coperta = mq. 24,00
- Volume edificabile (VEd) mc. 252,00\*
- Distanza dal confine mapp. 273 e 88 = m. 2,00 (è presente atto notarile registrato con il confinante)
- Distanza dal fabbricato mapp. 225 = maggiore di m. 10,00
- Distanza da fabbricato accessorio mapp. 225 = maggiore di m. 3,00
- Distanza minima dalla Strada Provinciale in deroga = m. 3,00

#### Intervento B – Pensione Aurora. Ristrutturazione con adeguamento sismico e riconfigurazione del tetto del fabbricato esistente

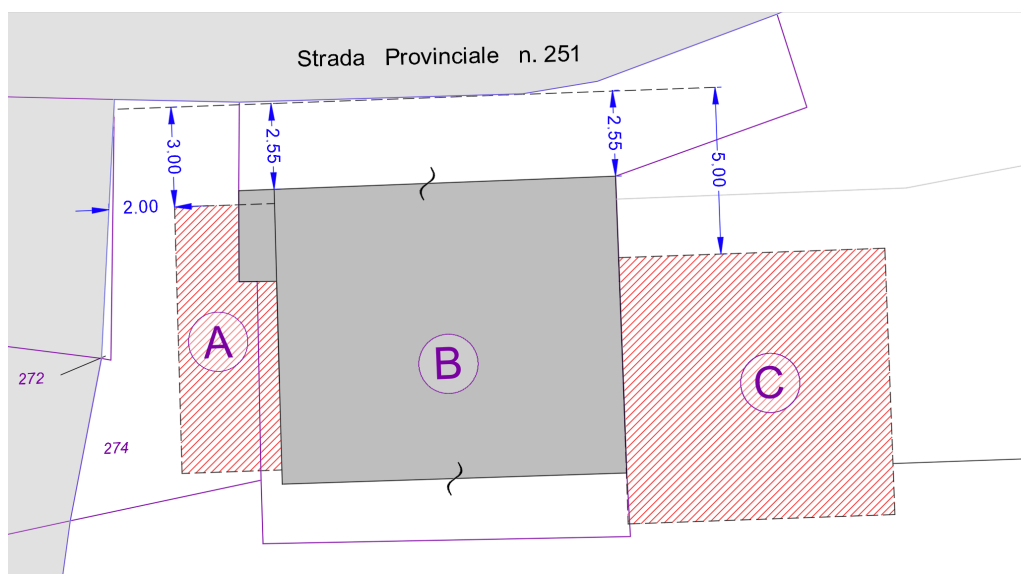
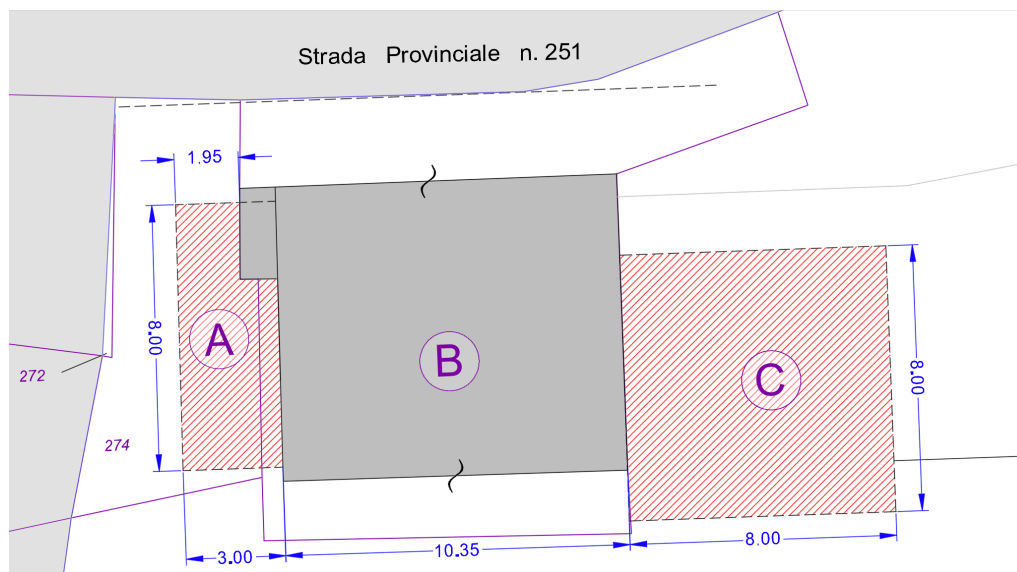
Sostituzione del tetto esistente con tetto a due falde con colmo perpendicolare alla larghezza del fabbricato

- Altezza media del piano sottotetto allo stato di fatto m. 2,88
- Altezza media del piano sottotetto allo stato di progetto m. 3,48
- Conseguente incremento del Volume edificabile (VEd) mc 56,00\*
- 



#### Intervento C – Ampliamento lato est per adeguamento igienico sanitario e funzionale del locale bar

- piano seminterrato: cantina/garage;
- piano terra: sala Bar
- Superficie coperta di ampliamento. m. 8,00 x 8,00 = mq. 64,00
- Volume edificabile (VEd) mc. 179,20
- Distanza minima dalla Strada Provinciale = m. 5,00



#### Intervento D – Nuova abitazione del proprietario o del gestore

- Superficie coperta SC min. 90,00 - max. 120 mq.
- Volume edificabile (VEd) max 600 mc.

#### Criteri per gli interventi

- L'edificio destinato all'alloggio del proprietario o del gestore (Intervento D) non potrà essere realizzato autonomamente prima dell'attuazione degli interventi A) e B) previsti dal Progetto Norma.
- L'attuazione dell'intervento C) non costituisce obbligo ed è a discrezione e secondo volontà del proponente.
- Il titolare/gestore dell'attività produttiva potrà ricavare la propria abitazione, di superficie non superiore a 100 mq., all'interno dell'edificio principale A)+B); con la realizzazione dell'intervento D) tale superficie dovrà essere riconvertita a destinazione produttiva integrata all'attività principale.
- I volumi in ampliamento dell'attività commerciale e turistico-ricettiva esistente di cui agli Interventi A) + B), dovranno essere oggetto di progettazione e realizzazione unitaria e accostarsi alla preesistenza mantenendo leggibile il loro carattere di "aggiunta" al blocco originario e preferibilmente demolendo la superfetazione che interessa l'angolo nord ovest dell'edificio esistente, o integrandola nella definizione del volume in ampliamento.
- In fase di progettazione architettonica unitaria i volumi edificabili (VEd) A) 252,00 mc. e B) 56,00 mc. e per complessivi 308,00 mc. devono intendersi compensabili tra i 2 corpi di fabbrica.
- Nella progettazione degli spazi aperti a livello della S.P.251 dovranno essere valorizzate le visuali panoramiche; l'albero esistente andrà salvaguardato e integrato nel disegno degli spazi, valorizzandone il ruolo di "distanziatore" tra la sede stradale, il parcheggio e gli spazi destinati alla ristorazione esterna (plateatico).
- Fatta eccezione per i casi espressamente indicati come "previsioni puntuali", che comportano deroga alle distanze minime stabilite dal D.M.1444/1968, in fase di elaborazione del Progetto Unitario non costituisce variante al Piano degli Interventi l'introduzione di limitate modifiche all'assetto previsto nel Progetto Norma.



Il Progetto Norma conferma in gran parte i contenuti e gli obiettivi del PRG previgente, finalizzati al recupero dei manufatti presenti nell'area e al riordino-consolidamento delle infrastrutture per l'accessibilità e la sosta.

**Z.T.O. di appartenenza**

D3.3, E, Fp, elementi del sistema della viabilità

Il Progetto Norma individua quattro unità di intervento inserite entro un ambito

- Ambito di Fedare. Prati, Infrastrutture per la viabilità e la sosta
- Unità di intervento 1. - Rifugio Fedare
- Unità di intervento 2. - Stazione impianto di risalita
- Unità di intervento 3. - Casa degli operai
- Unità di intervento 4. - Fabbricato rurale

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ.

11.095

**UNITÀ DI INTERVENTO 1. - RIFUGIO FEDARE**

Sono ammessi interventi sull'edificio esistente.

Destinazione d'uso ammesse: attività di ristorazione, strutture ricettive alberghiere o complementari di cui alla lettera a) e lettera c) del c.1 Art.23 della L.R. 11/2013.

**UNITÀ DI INTERVENTO 2. - STAZIONE IMPIANTO DI RISALITA**

Sono ammessi interventi sull'edificio esistente. In caso di ricostruzione l'edificio potrà assumere forma e dimensione diverse dalle attuali. La superficie coperta e il volume complessivo potranno contenere i soli impianti tecnici e gli spazi accessori (magazzino, ufficio, servizi igienici) e potranno superare la superficie coperta e il volume esistente del 20%.

Non sono previste particolari prescrizioni sui materiali da costruzione e di finitura.

Il nuovo fabbricato potrà essere costruito più a valle dell'attuale fino ad una distanza minima pari a ml. 10 dall'esistente fabbricato Rifugio Fedare e ad una distanza minima pari a ml. 15 dal fabbricato denominato "Casa degli operai"

**UNITÀ DI INTERVENTO 3. - CASA DEGLI OPERAI**

Nell'area sono ammessi interventi sull'edificio esistente

Destinazione d'uso: strutture ricettive alberghiere o complementari di cui alla lettera a) e lettera c) del c.1 Art.23 della L.R. 11/2013

**UNITÀ DI INTERVENTO 4. - FABBRICATO RURALE**

Nell'area sono ammessi interventi sull'edificio esistente, confermando l'assetto architettonico e conservando/ripristinando condizioni coerenti con le caratteristiche dei "tabiè da mont".

Il fabbricato ricade parzialmente in area classificata dal P.A.T.I. come “non idonea” ai fini della compatibilità geologica, pertanto, le presenti norme ne ammettono una limitata traslazione su aree limitrofe purché classificate in condizioni di idoneità a condizione di tipo b

La tettoia esistente può essere chiusa con tamponamento ligneo strutturale e basamento in muratura.

Lo spazio esterno potrà essere sistemato con tavolato ligneo grezzo, isolato dal terreno, di lunghezza pari alla larghezza dell'edificio e profondità pari a 5 ml.

Destinazione d'uso: pubblici esercizi, piccola ristorazione.

#### AMBITO DI INTERVENTO

Comprende viabilità di accesso e di attraversamento dell'area, superfici a parcheggio esistenti e in progetto.

Negli elaborati grafici del Piano degli Interventi è rappresentato il parcheggio, di proprietà privata, a servizio delle strutture sciistiche e dell'attività di ristorazione esistente. L'area del parcheggio esistente è pressoché pianeggiante, con il fondo in ghiaia ed è delimitata a monte dal pendio erboso che conduce all'impianto di risalita e a valle dall'attuale ciglio della scarpata. Ai piedi della scarpata è presente una scogliera di massi calcarei.

Dal previgente PRG il progetto Norma conferma la previsione di ampliamento del parcheggio verso valle. Nella costituzione del terrapieno, per limitare la consistenza dei riporti, potrà essere utilizzata la struttura in massi calcarei disposti a scogliera a secco al piede della nuova scarpata. Tutte le opere di realizzazione, così come le opere di rinverdimento e sistemazione paesaggistica/ambientale del nuovo rilevato dovranno essere effettuate con i metodi di ingegneria naturalistica.

La superficie ricavata con destinazione parcheggio potrà essere pavimentata con conglomerato di ghiaia bianca di frantoio e leganti ritenuti adeguati al contesto paesaggistico.

Il ciglio della nuova scarpata dovrà essere protetto con staccionata interamente costituita da elementi lignei.



Il Progetto Norma conferma in gran parte i contenuti e gli obiettivi del PRG previgente, finalizzati alla riattivazione dell'ex Albergo Enrosadira, connessa alla sua ristrutturazione e limitato ampliamento.

**Z.T.O. di appartenenza**

D3.1; E; elementi del sistema della viabilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	11.330
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)		
aree a parcheggio (da definire in relazione al programma edificatorio)		MQ.	-
<u>Attività economiche</u>	SF	MQ.	5.110
Struttura ricettiva alberghiera (solo ampliamento)	VEd.(max)	MC.	850

**Strumento di intervento**

Permesso di costruire convenzionato

**Criteri per gli interventi**

Gli interventi di recupero e valorizzazione dovranno essere improntati ad una continuità "critica" con l'assetto originario dell'Hotel Enrosadira.

In particolare, andranno privilegiati un atteggiamento progettuale "mimetico" rispetto al contesto, conformazioni volumetriche caratterizzate da un ampio sviluppo planimetrico e da un'altezza contenuta e, più in generale.

La relazione tra l'assetto insediativo-architettonico (sia i fronti emergenti sia il corpo basamentale, parzialmente o totalmente interrato) e la morfologia del suolo immediatamente circostante l'edificio costituisce un tema progettuale di particolare rilevanza architettonica e paesaggistica.

In questo senso può essere utile valutare soluzioni che ricorrano a forme e materiali consolidati nel paesaggio, quali le grandi coperture bifoldate, il legno per le parti in elevazione, la pietra (e conglomerati cementizi "di qualità") per gli elementi basamentali e le sistemazioni del suolo.

Si suggerisce inoltre di valutare l'impiego di coperture verdi (utilizzando le associazioni floristiche proprie del contesto) quali elementi di raccordo ambientale e paesaggistico con l'intorno, nonché dispositivo di mitigazione delle possibili incidenze sulle risorse ecologiche (il SIC Pelmo Mondeval Formin dista poche centinaia di metri).

Le superfici vetrate dovranno essere utilizzate con attenzione, opportunamente inclinate e "filtrate" da logge e/o grigliati per ridurre la produzione di riflessi verso il paesaggio.

## **Capo I Rete ecologica, paesaggi, elementi costitutivi del territorio aperto**

### **Art.60 Rete ecologica**

1. Relativamente alla rete ecologica Il Piano degli Interventi:
  - a) individua il Sito ricompreso nella Rete Natura 2000;
  - b) riprende dal P.A.T.I. l'individuazione di spazi che, in associazione all'Area Nucleo costituita dai Siti Natura 2000, completano e articolano la rete ecologica:
    - aree di collegamento ecologico (Artt. 18, 19, 21 delle NT del PTCP)
    - biotopo di interesse provinciale (Artt. 18, 19, 21 delle NT del PTCP)
    - ambito naturalistico di pregio
    - ambiti di interesse naturalistico ambientale privi di disciplina attuativa (Art.80 del PTRC) - Parco del Pelmo
    - Idrografia permanente;
    - Idrografia temporanea.
2. Per prescrizioni e vincoli relativi agli elementi della Rete ecologica si rinvia alle norme degli specifici livelli e ambiti di pianificazione (Rete Natura 2000, PTRC, PTCP) e alle Norme Tecniche del P.A.T.I.

### **Art.61 Unità paesaggistiche**

1. il Piano degli Interventi recepisce dal P.A.T.I. e delimita operativamente le seguenti "Unità di paesaggio":
  - Unità paesaggistica dei pascoli di alta montagna;
  - Unità paesaggistica delle rocce e ghiaioni;
  - Unità paesaggistica dei versanti boscati;
  - Unità paesaggistica dei versanti abitati.
2. Per prescrizioni e vincoli relativi alle Unità paesaggistiche si rinvia alle Norme Tecniche del P.A.T.I.

### **Art.62 Invarianti puntuali e manufatti minori di interesse architettonico testimoniale**

1. Negli elaborati del P.I. sono individuate puntualmente le invarianti ambientali e storiche riconosciute dal P.A.T.I., alle norme del quale si rinvia:
  - l'albero monumentale "Larice de la Freina";
  - la zona di appostamento della Prima Guerra Mondiale localizzata in prossimità dell'abitato di Colcuc;
  - la miniera storica del Fursil è graficamente individuata attraverso il "Centro visite" (le ZTO Fc/3 e Fc/4) quale insieme di manufatti di archeologia industriale e testimonianza del passato produttivo legato all'estrazione e alla lavorazione del ferro che il Piano tutela e valorizza, anche attraverso la connessione con il percorso tematico ciclo escursionistico della "Strada della Vena".
2. Su manufatti minori di interesse architettonico testimoniale quali capitelli, recinzioni in pietra, sasso e mattoni, lavatoi in pietra o legno, pavimentazioni in acciottolato o pietra e simili, sono consentiti solo interventi di restauro e ricostruzione delle parti demolite ed il ripristino di quelle alterate, mediante l'impiego di tecniche e materiali analoghi a quelli originari.

Titolo VIII Repertorio C - Aree della zona agricola con norme specifiche

**Art.63 Repertorio C – Aree della zona agricola con norme specifiche (E/Sp)**

- Con la sigla E/Sp seguita da un numero il Piano degli Interventi identifica spazi in zona agricola associati a una particolare disciplina:
  - edifici e insiemi di edifici classificati dal PRG previgente in ZTO E4 e classificato dal P.A.T.I. né come “aree di urbanizzazione consolidata diffusa” (Art.29 delle Norme Tecniche del P.A.T.I.), né entro specifiche azioni strategiche, per i quali il P.I. riconosce la destinazione non agricola;
  - strutture ricettive, servizi e attività di supporto al turismo e per il tempo libero.
  - infrastrutture tecnologiche.
- Quando non diversamente specificato gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto (IED)

E	Sp 1	Tie	Nell'area sono consentiti interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato
---	------	-----	--

<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
3	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	

E	Sp 2	Costa de Tie	Nell'area sono consentiti interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato
---	------	--------------	--

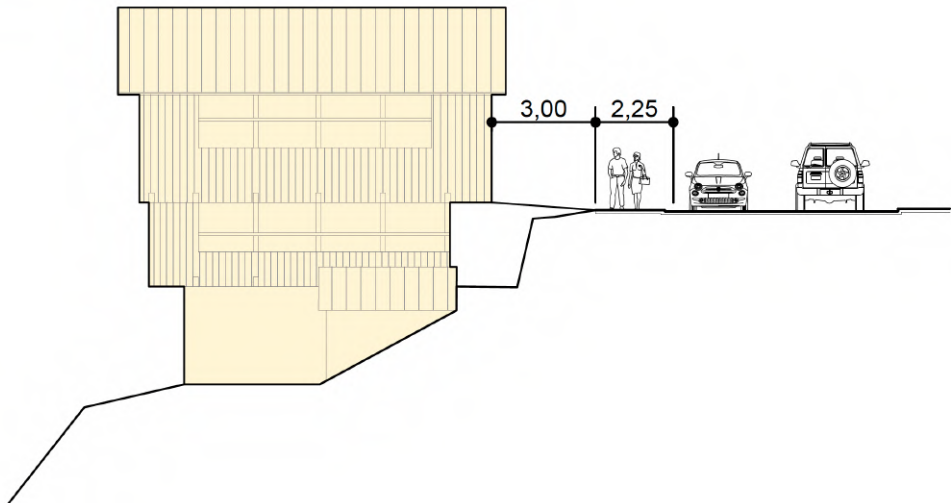
<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	casa antica in muratura	buono	-
2	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	

E	Sp 3	La Foppa	Nell'area è consentita esclusivamente la possibilità di realizzare interventi a destinazione residenziale con un VEd massimo di 500 mc. Il volume risultante dagli interventi dovrà comporsi in modo armonico con l'ambiente attraverso l'uso di forme e materiali presenti nella tradizione locale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni di idoneità geologica del suolo delle soluzioni geologico-tecniche da adottare.
---	------	----------	---

<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
2	casa antica in muratura e legno	rilevante	-
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
4	casa in muratura (non antecedente al 1900)	nessuno	-

E	Sp 4	strada di Costalta	Nell'area sono consentiti interventi sull'edificio esistente nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e della destinazione d'uso ammessa.
---	------	--------------------	--

Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	Con indicazione grafica di superfici edificabile negli elaborati di progetto del P.I. è individuata un'area destinata alla realizzazione di una copertura per il ricovero di un'automobile.

E	Sp 5	Fossal	<p>L'area è compresa all'interno di un ambito interessato da atto unilaterale finalizzato alla ricostruzione di 2 volumi rurali distrutti da incendio nel 1984, mediante l'accorpamento in un unico fabbricato con destinazione agricola e connessa abitazione;</p> <p>Nella realizzazione del nuovo edificio dovranno essere rispettate le seguenti condizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ superficie totale<sup>31</sup> massima pari a 265 mq. così distribuita per ciascun piano <ul style="list-style-type: none"> <li>- piano seminterrato 75 mq.</li> <li>- primo terra 90 mq.</li> <li>- primo piano a destinazione residenziale 100 mq.</li> </ul> </li> <li>▪ la costruzione potrà avvenire in deroga alla distanza minima dal nastro stradale; questa non dovrà essere inferiore a 3 metri dall'area asfaltata attuale e comunque non inferiore a 5,25 m. dalla striscia bianca che delimita la corsia carrabile della S.P.251; dovrà in ogni caso essere rispettato l'allineamento rispetto alla strada con l'edificio preesistente localizzato a est.</li> <li>▪ la superficie a destinazione residenziale <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere connessa all'attività agricola;</li> <li>- non potrà superare il 49% della superficie del nuovo edificio e in ogni caso dovrà essere inferiore o pari a 100 mq.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'intervento dovrà garantire il rispetto di requisiti di qualità paesaggistica, in particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il nuovo edificio dovrà essere progettato assumendo come riferimento il tipo edilizio della "mason";</li> <li>▪ qualora le esigenze di organizzazione dell'area comportino la necessità di spostare la struttura lignea del "favar", la stessa sarà ricollocata in idonea posizione, da concordare con l'Ufficio Tecnico.</li> </ul>
			

E	Sp 6	Fossal	<p>Nell'area sono consentiti interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato. Una parte dell'area è interessata dalla prevista realizzazione di un'autorimessa integrata e una piccola costruzione accessoria localizzata sulla copertura oggetto di atto unilaterale,</p> <p>Ai sensi dell'Art.17 c.3 lett.b) della L.R.11/2004 e dell'Art.2 della L.R.19/2021, la previsione della nuova autorimessa costituisce intervento disciplinato puntualmente, in diretta</p>
---	------	--------	--

<sup>31</sup> Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

			<p>esecuzione dello strumento urbanistico generale recante le seguenti disposizioni planometriche:</p> <table border="1"> <tr> <td>• volume o superficie coperta;</td> <td>Costruzione seminterrata a un piano avente superficie di 86,4 mq. riferiti al profilo perimetrale esterno (comprensivo della parte contro terra). Costruzione accessoria a un piano avente superficie utile massima di 22 mq.</td> </tr> <tr> <td>• altezza massima o numero dei piani;</td> <td>Un piano seminterrato con soprastante costruzione accessoria a un piano.</td> </tr> <tr> <td>• distanza minima dai confini;</td> <td>Definite nell'allegato grafico all'atto unilaterale.</td> </tr> <tr> <td>• distanza minima dai fabbricati.</td> <td>La costruzione accessoria dovrà essere collocata a una distanza minima di 8,5 m. dalla parete ovest dell'edificio esistente. Il volume fuori terra dell'autorimessa seminterrata dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 1,90 dalla parete dell'edificio esistente posta alla stessa quota.</td> </tr> </table> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia all'atto unilaterale.</p>	• volume o superficie coperta;	Costruzione seminterrata a un piano avente superficie di 86,4 mq. riferiti al profilo perimetrale esterno (comprensivo della parte contro terra). Costruzione accessoria a un piano avente superficie utile massima di 22 mq.	• altezza massima o numero dei piani;	Un piano seminterrato con soprastante costruzione accessoria a un piano.	• distanza minima dai confini;	Definite nell'allegato grafico all'atto unilaterale.	• distanza minima dai fabbricati.	La costruzione accessoria dovrà essere collocata a una distanza minima di 8,5 m. dalla parete ovest dell'edificio esistente. Il volume fuori terra dell'autorimessa seminterrata dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 1,90 dalla parete dell'edificio esistente posta alla stessa quota.
• volume o superficie coperta;	Costruzione seminterrata a un piano avente superficie di 86,4 mq. riferiti al profilo perimetrale esterno (comprensivo della parte contro terra). Costruzione accessoria a un piano avente superficie utile massima di 22 mq.										
• altezza massima o numero dei piani;	Un piano seminterrato con soprastante costruzione accessoria a un piano.										
• distanza minima dai confini;	Definite nell'allegato grafico all'atto unilaterale.										
• distanza minima dai fabbricati.	La costruzione accessoria dovrà essere collocata a una distanza minima di 8,5 m. dalla parete ovest dell'edificio esistente. Il volume fuori terra dell'autorimessa seminterrata dovrà essere localizzato ad una distanza non inferiore a 1,90 dalla parete dell'edificio esistente posta alla stessa quota.										

<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
3	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	mediocre	-

E	Sp 7	Le Ruone	Nell'area sono consentiti interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e delle destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato.
---	------	----------	---

<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
1	stalla -fienile (non antecedente al 1900)	buono	-
2	casa antica in muratura	buono	

E	Sp 8	Le Ruone	Nell'area sono consentiti interventi sull'edificio esistente nel rispetto dei gradi di protezione attribuiti e della destinazione d'uso ammesse.
---	------	----------	--

<u>Norme specifiche sugli edifici presenti nell'area</u>			
N°	Tipo Edilizio Insediativo	Interesse involucro	Note
3	stalla - fienile (mason) antico	rilevante	-

E	Sp 9	Conesel	Nell'area sono consentiti interventi sull'edificio esistente. Eventuali interventi che coinvolgano l'edificio e/p gli spazi aperti dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa sugli habitat del Sito Natura 2000.
---	------	---------	--

E	Sp 10	Fedare	Nell'area è localizzata un'opera di presa dell'acquedotto. La superficie indicata coincide con l'area di tutela assoluta.
---	-------	--------	---

E	Sp 11	Fedare	Nell'area è localizzato un "tabiè da mont" costituito da tre corpi a base rettangolare. Sono previsti interventi sull'edificio esistente e il suo l'ampliamento mediante sopraelevazione dei corpi annessi al volume principale. La sopraelevazione dovrà in
---	-------	--------	--

			<p>ogni caso confermare il tradizionale sfalsamento della copertura dei corpi laterali rispetto alle falde a capanna del corpo principale.</p> <p>I materiali da costruzione e di finitura esistenti dovranno essere recuperati e integrati, ove necessario, con materiali tradizionali. Per esigenze statiche e funzionali (strutture interne) potranno essere inseriti singoli elementi di tipo non tradizionale (acciaio, vetro). I tamponamenti (pareti coibentate), la copertura e i rivestimenti interni ed esterni dovranno essere lignei.</p> <p>Può essere realizzato un servizio igienico, purché sia possibile prevedere allo smaltimento dei reflui a termini di legge vigente.</p> <p>Eventuali fori finestra/porta e finiture potranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle presenti NTO.</p> <p>È ammesso l'utilizzo del volume per attività fitoterapiche (bagni nel fieno).</p>
E	Sp 12	Fedare	<p>Nell'area è localizzato un "tabiè da mont" costituito da due corpi a base rettangolare. Sono previsti interventi sull'edificio esistente e il suo l'ampliamento mediante sopraelevazione del corpo annessi al volume principale. La sopraelevazione dovrà in ogni caso confermare il tradizionale sfalsamento della copertura del corpo laterale rispetto alle falde a capanna del corpo principale.</p> <p>I materiali da costruzione e di finitura esistenti dovranno essere recuperati e integrati, ove necessario, con materiali tradizionali. Per esigenze statiche e funzionali (strutture interne) potranno essere inseriti singoli elementi di tipo non tradizionale (acciaio, vetro). I tamponamenti (pareti coibentate), la copertura e i rivestimenti interni ed esterni dovranno essere lignei.</p> <p>Può essere realizzato un servizio igienico, purché sia possibile prevedere allo smaltimento dei reflui a termini di legge vigente.</p> <p>Eventuali fori finestra/porta e finiture potranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle presenti NTO.</p> <p>È ammesso l'utilizzo del volume per attività fitoterapiche (bagni nel fieno).</p>
E	Sp 13	Fedare	<p>Nell'area sono localizzati due "tabiè da mont" a base rettangolare. Sono previsti interventi di ristrutturazione con accorpamento del più piccolo dei due fabbricati. La superficie coperta (SC) risultante può essere ampliata di 4 mq., con corrispondente incremento della superficie totale (ST) e Volume totale non superiore a 115 mc.</p> <p>Il volume derivante dall'accorpamento dovrà assumere la tradizionale conformazione "tabiè con cassetta da fuoc", con il volume articolato in due corpi distinti.</p> <p>La sopraelevazione dovrà in ogni caso confermare il tradizionale sfalsamento della copertura del corpo laterale rispetto alle falde a capanna del corpo principale.</p> <p>I materiali da costruzione e di finitura esistenti dovranno essere recuperati e integrati, ove necessario, con materiali tradizionali. Per esigenze statiche e funzionali (strutture interne) potranno essere inseriti singoli elementi di tipo non tradizionale (acciaio, vetro). I tamponamenti (pareti coibentate), la copertura e i rivestimenti interni ed esterni dovranno essere lignei.</p> <p>Può essere realizzato un servizio igienico, purché sia possibile prevedere allo smaltimento dei reflui a termini di legge vigente.</p> <p>Eventuali fori finestra/porta e finiture potranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalle presenti NTO.</p> <p>I lavori di ristrutturazione ampliamento dovranno prevedere il consolidamento delle murature di base per mezzo di adeguate opere che consentano l'eliminazione dei contrafforti esistenti. Il piano di campagna nell'immediato intorno della muratura di base potrà essere abbassato fino alla quota - 15 cm. dal pavimento del piano terra.</p> <p>È ammesso l'utilizzo del volume per attività fitoterapiche (bagni nel fieno).</p>
E	Sp 14	Piazza	Attività di ristorazione da confermare. Nell'area sono consentiti interventi sull'edificio esistente.
E	Sp 15	Giau	Attività alberghiere (Art.30 delle Norme Tecniche del P.A.T.I.). Nell'area sono consentiti interventi sull'edificio esistente.
E	Sp 16	Giau	Nell'area è localizzata un'opera di presa dell'acquedotto. La superficie indicata coincide con l'area di tutela assoluta.
E	Sp 17	Giau	Nell'area è localizzata un'opera di presa dell'acquedotto. La superficie indicata coincide con l'area di tutela assoluta.

<u>E</u>	<u>Sp 18</u>	<u>Belvedere</u>	<p><u>All'interno dell'area, nel rispetto e in conformità delle disposizioni igienico-sanitarie dell'ULSS competente, è prevista la localizzazione di un Centro raccolta selvaggina il quale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovrà avere accesso attraverso la strada del Col di foglia, indicata negli elaborati del P.I. con la grafia progettuale a linea tratteggiata verde utilizzata per le strade silvopastorali.</u></li> <li>• <u>avrà altezza massima di un piano e dimensioni planimetriche contenute entro un rettangolo di 8 x 3,50 m.;</u></li> <li>• <u>dovrà essere rivestito in legno con elementi di adeguato spessore, con giaciture e texture proprie dei manufatti rurali tradizionali.</u></li> </ul> <p><u>La sistemazione delle aree circostanti per sosta e manovra di automezzi dovrà riguardare una superficie non superiore a 100 mq. e prevedere l'utilizzo di materiali permeabili</u></p>
----------	--------------	------------------	---

**Art.64 Manufatti incongrui. Norme specifiche del P.I.**

1. Il Piano degli Interventi non individua manufatti incongrui; tuttavia, anche in considerazione della recente normativa relativa ai crediti edilizi da rinaturalizzazione<sup>32</sup>, predispone le presenti norme e gli elaborati grafici affinché si possa procedere all'eventuale individuazione di manufatti incongrui e alla relativa regolazione.
2. Nella tabella seguente per ciascun manufatto incongruo, oltre ai dati rilevanti ai fini dell'individuazione, potranno essere inserite eventuali note, prescrizioni e direttive.

<b>Cod.Id.</b>	<b>Indirizzo - identificativi catastali</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
1	Pian Fg.19 part.6	-
2	Coltoront	L'edificio esistente, individuato come manufatto incongruo a causa della localizzazione in terreno interessato da condizioni di dissesto geologico. È prevista la demolizione e la ricostruzione parziale del volume in un'area prossima, nella ZTO C1.2/8 alle cui norme specifiche si rinvia.

<sup>32</sup> Con riferimento in particolare all'articolo 4 "Crediti edilizi da rinaturalizzazione", della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14

**Art.65 Attività in Zona impropria**

1. Il Piano degli interventi classifica come “attività in zona impropria”:
  - attività isolate, non comprese entro poli produttivi, classificate nel PRG previgente come Z.T.O. D;
  - aree a prevalente destinazione residenziale nelle quali le attività segnalate, pur essendo ammesse, costituiscono una componente funzionale significativa.
2. Quando non diversamente specificato, all’interno delle aree riconosciute come Attività produttive in zona impropria “da confermare” sono ammessi interventi di cui alle lettere dalla a) alla d) dell’art.3 comma 1 del DPR 380/2001.
3. Gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla L.R.14/2019 e dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività produttive, L.R. 55/2012<sup>33</sup> e s.m.i.; prima del rilascio degli atti abilitativi dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV 2045/2013.
4. Eventuali interventi sugli spazi dell’attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell’area scoperta di pertinenza.

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
Z.Imp.01	Canazei	Attività produttiva da confermare. <u>All'interno dell'area, in attuazione di accordo pubblico-privato e alle condizioni definite da questo, sono previsti interventi di sistemazione stabile degli spazi scoperti destinati all'attività insediata e un ampliamento in sopraelevazione dell'attuale deposito-autorimessa per la realizzazione di un ufficio e piccolo magazzino (48 mq.) per attrezzatura leggera</u>
Z.Imp.02	Coltoront	Attività produttiva da confermare
Z.Imp.03	Pian	Attività produttiva da confermare
<u>Z.Imp.04</u>	<u>Col de Bataja</u>	<p>Attività produttiva da confermare. <u>Gli interventi all'interno dell'area dovranno conformarsi a quanto previsto da accordo pubblico-privato il quale stabilisce, tra l'altro, che:</u></p> <p>a) <u>sono ammessi interventi di ampliamento esclusivamente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>per la realizzazione dell'abitazione del proprietario, con un volume massimo di 320 mc.</u></li> <li>• <u>per aumentare la superficie al livello inferiore, seminterrato, per una superficie totale dell'ampliamento pari a 65 mq;</u></li> </ul> <p>b) <u>con la sottoscrizione dell'accordo il proponente accetta di rinunciare a eventuali ulteriori possibilità di ampliamento ai sensi della normativa sullo Sportello Unico delle Attività Produttive.</u></p> <p><u>L'idoneità dei suoli a un intervento di ampliamento è attestata da esaustiva analisi geologica che ha giustificato, nell'ambito di variante al P.I., una diversa classificazione dell'idoneità del suolo interessato, modificandola parzialmente da idonea a condizione di tipo "c" a idonea a condizione di tipo "b".</u></p>

<sup>33</sup> Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55” “Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante

Titolo XI - Repertorio F - “Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato” (Art.6 L.R.11/2004)

**Art.66 “Atti unilaterali e Accordi pubblico - privato” del Piano degli Interventi**

Il contenuto degli atti unilaterali e degli accordi pubblico-privato specifica quanto stabilito nelle presenti norme e ne costituisce parte integrante.

**Art.67 Repertorio F1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico**

Nel Piano degli Interventi sono recepiti i seguenti Atti unilaterali per Variante o deroga allo strumento urbanistico:

Numero	trasmissione		Proponente	Localizzazione delle aree interessate	Oggetto	D.C.C. di approvazione dello strumento urbanistico
	protocollo n°	data				
a01	620	2024	FRENA Carlo	Posalz - Frena	Norme specifiche per intervento su edificio esistente e limitate modifiche alla zonizzazione	n° 57 del 30 11 2024
a02	621	2024	AGOSTINI Federico, AGOSTINI Pietro	Posalz – L’Agosta	Modifiche alla zonizzazione per realizzazione di accesso carrabile	n° 57 del 30 11 2024
a03	1575	2024	PEZZEI Alfonso	Codalonga	Ampliamento di costruzione accessoria	n° 29 del 22 06 2024
a04	1670	2024	REGOLA GRANDE	Villagrande	Conferma- ripristino di previsioni di ampliamento di PUA decaduto	n° 29 del 22 06 2024
a05	1681	2024	PEZZEI Paolino	Pavia	Realizzazione di costruzione accessoria	n° 29 del 22 06 2024
a06	1657	2024	SOMMAVILLA Simone	Costa	Realizzazione di costruzione accessoria in deroga alla distanza da strada comunale	n° 29 del 22 06 2024
a07	1658	2024	COSTANTINI Antonio e DE MARCHI Luciana	Costa	Realizzazione di costruzione accessoria in deroga alla distanza da strada comunale	n° 29 del 22 06 2024
a08	1760	2024	PALLUA Beniamino	Via Varazza	Modifiche alla localizzazione di nuovo edificio prevista dal PRG previgente	n° 29 del 22 06 2024
a09	1761	2024	TORMENA Marco	Pallua	Realizzazione di costruzione accessoria in deroga alla distanza da strada comunale	n° 29 del 22 06 2024
a10	1306	2024	SIEF Denise; SIEF Lucia	Canazei	Ricostruzione con modifiche e limitato ampliamento di edificio	n° 29 del 22 06 2024

					gravemente danneggiato da incendio	
a11	1679	2024	SALA Christian	Pezzei	Norme specifiche per intervento su edificio esistente	n° 29 del 22 06 2024
a12	1680	2024	SALA Christian	Melei	Ricostruzione di “tabiè da mont” incendiato del quale permane idonea documentazione	n° 29 del 22 06 2024
a13	1708	2024	PEZZEI Cleto	Fossal	Ricostruzione di “mason” incendiata della quale permane idonea documentazione	n° 29 del 22 06 2024
a14	1732	2024	KASSLATTER Manfred e KOSTNER Karin	Pale, Fedare	Demolizione di “tabiè da mont” localizzato in zona a rischio di valanga con rinaturalizzazione del sito e ricostruzione in area idonea localizzata in prossimità	n° 29 del 22 06 2024
a15	1645	2024	KERER Umberto	Melei	Demolizione di “tabiè da mont” localizzato in “zona non idonea” con rinaturalizzazione dell’area a ricostruzione in area idonea.	n° 29 del 22 06 2024

#### Art.68 Repertorio F2 - Accordi Pubblico-Privato

Nel Piano degli Interventi sono recepiti i seguenti Accordi Pubblico-Privato per Variante o deroga allo strumento urbanistico:

Numero	trasmissione		Proponente	Localizzazione delle aree interessate	Oggetto	D.C.C. di approvazione dello strumento urbanistico
	protocollo n°	data				
b01	1786	2024	DELL'ANDREA Silvestro	Pian	Ripristino e parziale revisione di previsioni di ampliamento di attività turistico ricettiva e nuova edificazione residenziale di PUA decaduto	n° 29 del 22 06 2024
b02	1764	2024	FRENA Agostino, FRENA Anna Luisa	Pian	Modifiche al grado di protezione di edificio localizzato in fregio alla S.P.251 finalizzate alla die demolizione con ricostruzione arretrata rispetto alla strada	n° 29 del 22 06 2024

<u>b03</u>		<u>2026</u>	<u>LORENZINI Dustin</u>	<u>Col de Bataja</u>	<u>Individuazione di attività produttiva in zona impropria e definizione di specifica normativa</u>	
<u>b04</u>		<u>2026</u>	<u>SIEF Fauto, SIEF Pietro</u>	<u>Canazei</u>	<u>Ampliamento ambito di attività produttiva in zona impropria a Canazei</u>	